

**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)

**Rapport du Commissaire Enquêteur**

## SOMMAIRE

### **PARTIE I : PRESENTATION DE L'ENQUETE ET ORGANISATION MATERIELLE**

**Préambule : Situation géographique et configuration de la commune**

<b>I 1 : Le projet</b>	<b>P 3</b>
<b>I 2 : Le cadre juridique</b>	<b>P 4</b>
<b>I 3 : La liste des pièces figurant dans le dossier d'enquête</b>	<b>P 4</b>
<b>I 4 : L'information du public</b>	<b>P 6</b>
<b>I 5 : L'information préalable du commissaire enquêteur</b>	<b>P 6</b>

### **PARTIE II : DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

<b>II 1 : Les permanences</b>	<b>P 7</b>
<b>II 2 : Après la clôture de l'enquête</b>	<b>P 8</b>

### **PARTIE III : SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE THEMATIQUE**

<b>III 1 : Synthèse des observations du public</b>	<b>P 8</b>
<b>III 2 : Classement thématique des observations et analyse</b>	<b>P 9</b>

### **ANNEXES**

# PARTIE I : PRESENTATION DE L'ENQUÊTE ET ORGANISATION MATERIELLE

## Préambule : Situation géographique et configuration de la commune

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 km<sup>2</sup>. 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 (Berric, 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.

## **I 1 : Le 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 :

### **œ Les emplacements réservés :**

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

### **œ La modification du zonage de la ZAC du centre suite à la modification du périmètre de la ZAC.**

### **œ La création de deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

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

## **I 2 : Le cadre juridique**

☞ Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-36 à L153-38 et L 153-40, L153-41 et suivants.

La modification n°3 du PLU de Questembert n'est pas soumise à évaluation environnementale, ne porte pas atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et développement durable ; ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

☞ Le Code de l'Environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants.

☞ La délibération du conseil municipal de Questembert en date du 12 juillet 2006 approuvant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et celles approuvant les deux modifications (27/06/2011 et du 09/07/2012).

☞ Questembert Communauté exerce la compétence « Planification urbaine locale, plan local d'urbanisme, carte communale » conformément aux statuts modifiés du 1<sup>er</sup> octobre 2014 ; Questembert Communauté est donc compétente pour réaliser les procédures de modification de PLU communaux.

☞ L'arrêté de Questembert Communauté n°2016/370 du 31 août 2016 prescrivant la procédure de modification normale n°3 du Plan local d'Urbanisme de Questembert.

☞ L'arrêté de Questembert Communauté n°2016/428 du 28 octobre 2016 prescrivant l'enquête publique relative à la modification normale n°3 du Plan local d'Urbanisme de Questembert.

### Désignation du commissaire enquêteur :

Questembert Communauté a demandé au tribunal administratif la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Questembert. Le tribunal administratif de Rennes a désigné Madame Annie-Claude SOUCHET-LE CROM en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Denis RITCHEN en qualité de commissaire enquêteur suppléant par décision E16000318/35 en date du 18 octobre 2016.

## **I 3 : La liste des pièces figurant dans le dossier d'enquête**

1. Notice de présentation de 33 pages réalisée par CITADIA Conseil (ANGERS) comprenant :
  - préambule et table des matières ;
  - 1- Eléments de contexte et choix de procédure (pages 5 à 6) ;
  - 2- Modification d'un emplacement réservé : modification du périmètre de l'emplacement réservé n°8 « Hôtel de ville » (pages 7 à 14) ;
  - 3- Modification du zonage après modification du périmètre de la ZAC du Centre (pages 15 à 20) ;
  - 4- Création d'OAP : justification générale, création d'OAP secteur Kérojonc et secteur du centre-ville (pages 21 à 25) ;
  - 5- Création d'un emplacement réservé n°46 « Parking et/ou aménagement

- piéton » (pages 26 à 32) ;
- Evaluation générale des incidences du projet (page 33).

## 2. Avis des PPA :

Ont été sollicitées les PPA suivantes : Etat (Préfet – service MIPC) le 20/09/2016 - Conseil régional le 20/09 - Conseil départemental le 26/09 - CCI le 20/09 - Chambre des Métiers et de l'Artisanat le 27/09 - Chambre d'agriculture le 20/09 - PNR Golfe du Morbihan le 20/09 - Syndicat intercommunal des Transports scolaires de Questembert le 06/10 - Arc Sud Bretagne le 20/09 et Vannes Agglomération le 21/09.

Elles ont été invitées à formuler leur avis avant le 20 octobre 2016 à Questembert Communauté.

### Réponses aux notifications du projet :

- Préfecture du Morbihan (courrier du 20 octobre 2016 de la direction départementale des Territoires et de la Mer, service Urbanisme et Habitat, unité Urbanisme et Aménagement Est, A/R Questembert Communauté 24/10) : aucune observation particulière à formuler.

- Conseil Départemental du Morbihan (courrier du 21 octobre 2016 de la direction générale des Infrastructures et de l'Aménagement, A/R Questembert Communauté 27/10) : il demande de rectifier une erreur matérielle graphique de la modification n°1 approuvée le 27/06/2011 (modification de zonage opérée pour permettre l'installation d'un centre d'exploitation des routes départementales au lieu-dit « Le petit Molac », la réduction de la marge de recul par rapport à la RD 1 n'a pas été reportée sur le document graphique : marge égale à 20 m au droit des parcelles cadastrées XL10, 11 et 12). De plus, l'attention est attirée sur la traduction dans le document graphique de la nuisance sonore induite par la voie ferrée, qui pourrait être assimilée à une marge de recul, ce qui n'est pas le cas. Le conseil départemental demande s'il est possible de matérialiser de manière différente cette zone de prise en compte sonore liée à la voie ferrée afin de ne pas la confondre avec une marge de recul qui risque de contraindre fortement la construction du centre d'entretien des routes du Département.

- CCI du Morbihan -délégation de Vannes- (courrier du 11 octobre 2016, A/R Questembert Communauté 13/10) : aucune remarque particulière.

- Arc Sud Bretagne (courrier du 20 octobre 2016, A/R Questembert Communauté 24/10) : avis favorable sur les modifications.

## 3. Les annexes :

- Questembert Communauté : arrêté n°2016/370 prescrivant la procédure de modification normale n°3 du plan local d'urbanisme de Questembert du 31 août 2016,
- Questembert Communauté : arrêté n°2016/428 prescrivant l'enquête publique relative à la modification normale n°3 du PLU de Questembert du 28 octobre 2016,
- Décision du Tribunal administratif de Rennes n°E16000318/35 du 18 octobre 2016 (désignation du commissaire-enquêteur),
- Recueil des actes administratifs de l'année 2016 : certificats d'affichage des arrêtés n°2016/370 et 2016/426 par le président de Questembert communauté,
- Accusés de réception par Questembert Communauté de la commune de Questembert pour la réception par courriel le 2 septembre 2016 de l'arrêté n°2016/370 et de son affichage à l'accueil de la mairie le 1<sup>er</sup> octobre 2016 pour information du public,
- Accusés de réception par Questembert Communauté de la commune de Questembert pour la réception par courriel le 28 octobre 2016 de l'arrêté n°2016/428 et de son affichage à l'accueil de la mairie le 28 octobre 2016 pour

information du public,

- Questembert Communauté : avis d'enquête publique (projet de modification normale n°3 du PLU de la commune de Questembert),
- 1<sup>er</sup> avis d'enquête publique dans la presse : Ouest-France vendredi 4 novembre 2016, Le Télégramme vendredi 4 novembre 2016,
- Certificat d'affichage de l'avis d'enquête publique par la mairie de Questembert : avis certifié de M le brigadier-chef principal de la police municipale en date du 9 novembre 2016 dans les lieux suivants : place du Général de Gaulle, rue du calvaire, place du 8 mai, rue du pont à tan, place du souvenir français, boulevard St Pierre, ruelle de la salle, rue du reliquaire, rue du chanoine NIOL, rue de la croix de Kérojonc, rue de la croix neuve, ZAC du centre, hall intérieur de la mairie, panneau d'affichage extérieur de la mairie. Une planche photographique de 19 images est jointe au certificat.

4. Registre d'enquête publique, Berger Levrault réf. 501 051.

#### **I 4 : L'information du public**

- 1) Dans la presse départementale : un avis est inséré par Questembert Communauté en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département, huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours du début de celle-ci.

Le commissaire enquêteur a constaté dans les annexes du dossier les premiers avis d'ouverture d'enquête publique dans les journaux Ouest-France et le Télégramme le 4 novembre 2016. Un deuxième avis dans les mêmes journaux a eu lieu le 22 novembre 2016 (annexe 1).

- 2) Par affichage municipal : l'avis d'enquête publique est publié huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci par voie d'affiches et éventuellement par tout autre procédé en usage dans la commune de Questembert.

Le commissaire enquêteur a constaté sur place que l'affichage de l'avis d'enquête publique a bien été réalisé sur papier de couleur jaune fluo, sous film plastifié et au format A2 (42x60) dans les endroits suivants : place du général de Gaulle, à l'entrée de la mairie sous abri extérieur et intérieur, rue de la croix de Kérojonc (en deux endroits), près de l'ancien presbytère, boulevard St Pierre (près du cinéma et près de la Trésorerie), rue du Reliquaire (en face à l'église) et à l'entrée de la ZAC du centre.

- 3) Sur le site internet de Questembert Communauté et sur le site internet de la commune de Questembert : le commissaire enquêteur a consulté le site internet de Questembert Communauté et a constaté que l'avis d'enquête publique était bien en ligne avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée celle-ci ([www.questembert-communaute.fr](http://www.questembert-communaute.fr) et [www.questembert-communaute.fr/communes/questembert](http://www.questembert-communaute.fr/communes/questembert)).

- 4) Dans le magazine d'informations municipales Questembert en date de novembre (n°54) et de décembre 2016 (n°55).

#### **I 5 : L'information préalable du commissaire enquêteur**

Une première réunion a eu lieu le mardi 25 octobre 2016 en mairie de Questembert, en

présence de Monsieur Joël JAHIER, Maire-Adjoint en charge de l'urbanisme et de Madame Sophie DANIEL, directrice générale adjointe, responsable du pôle vie de la cité et citoyenneté ainsi que Madame Valérie COURTIN, service Aménagement durable du territoire à Questembert Communauté.

Elle a eu pour objet de présenter la modification n°3 du PLU : calage du calendrier et des modalités de l'enquête et visites sur les sites concernés. Il s'en est suivi un échange d'informations.

## **PARTIE II : DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

Le registre d'enquête publique ainsi que toutes les pièces du dossier ont été cotés et paraphés en mairie de Questembert par le commissaire enquêteur avant l'ouverture de l'enquête le mardi 22 novembre et clos par lui à la fin de l'enquête le vendredi 23 décembre 2016 à 17 heures.

Les permanences se sont tenues à la mairie, au rez de chaussée dans la salle du conseil municipal ou dans une salle de réunion à l'étage (ascenseur à la disposition du public).

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 (du lundi au vendredi de 8h45 à 12h15 et de 14h à 17h et samedi de 9h à 12h) du mardi 22 novembre à 8 h45 au vendredi 23 décembre 2016 à 17 heures. Le nombre de personnes ayant demandé à voir le dossier en dehors des permanences a été consigné par un agent de l'accueil de la mairie.

### **II 1 : Les permanences du commissaire-enquêteur**

Les cinq permanences se sont déroulées en mairie de Questembert aux dates suivantes :

- œ Mardi 22 novembre 2016 de 8h45 à 12 h15.
- œ Lundi 28 novembre de 8h45 à 12h15.
- œ samedi 10 décembre de 9h00 à 12 h00.
- œ jeudi 15 décembre de 14h00 à 17h00.
- œ Vendredi 23 décembre de 14h00 à 17h00.

Le choix des créneaux horaires a permis au public de se déplacer, notamment le samedi ou le lundi matin, qui est le moment du marché.

La réception du public s'est faite dans de bonnes conditions matérielles : tables et chaises pour consulter les dossiers, et dans un climat serein.

L'enquête s'est donc déroulée dans des conditions satisfaisantes.

#### **☛ Avis général du public sur la présentation du dossier d'enquête publique :**

Les personnes qui ont consulté le dossier et les annexes ont trouvé des éléments de réponse à leurs questions. Toutefois elles auraient aimé que le dossier soit plus détaillé, notamment au niveau des schémas.

#### **☛ Avis général sur la consultation**

Au cours de l'enquête, trente-trois personnes sont venues en mairie pour consulter le dossier et la majorité d'entre elles (23) est venue au cours des permanences.

Certaines observations ont nécessité des points d'éclaircissement. Le commissaire-enquêteur a

jugé nécessaire de retourner sur place afin de mieux appréhender les points de vue évoqués et en a profité pour constater que les panneaux d'affichage étaient toujours en place.

La consultation du dossier a été peu nombreuse. La population ne s'est peut-être pas sentie concernée ou elle n'avait pas d'observations à formuler sur les propositions de modifications. Il est à regretter que la commune ne dispose pas d'un site internet en propre, puisqu'il faut passer par le site de Questembert Communauté pour ensuite accéder à la page de la commune. Toutefois, l'information du public a été suffisante et la consultation a été satisfaisante (cf. point 1.4).

## **II 2 : Après la clôture de l'enquête :**

- M le brigadier-chef principal a remis au commissaire enquêteur un certificat attestant l'affichage sur les panneaux placés en différents lieux à la date du 23 décembre 2016. (annexe 2).
- L'enquête s'est terminée le vendredi 23 décembre 2016 à 17 heures. En vertu de l'article R123-18 du code de l'environnement, la rédaction du procès-verbal de l'enquête publique en date du 30 décembre 2016 a été remise en mains propres à M le Président de Questembert Communauté, en présence de M JAHIER, maire-adjoint de QUESTEMBERT en charge de l'urbanisme, le 02 janvier 2017 à la demande du Président (annexes 3 et 4). Lors de la remise du procès-verbal, le commissaire-enquêteur a rappelé la synthèse des observations et le bilan comptable, a remis une copie des mentions écrites sur le registre et des courriers. Le commissaire-enquêteur a proposé au responsable du projet de répondre sur chaque point évoqué en y ajoutant un certain nombre de questions issues de son analyse.
- Réception du mémoire en réponse aux observations du procès-verbal par mail le 10 janvier 2017, confirmé par envoi postal (annexe 5).

## **PARTIE III : OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE THEMATIQUE**

Sur les 33 visiteurs ayant consulté le dossier en mairie, il y a 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.

Les observations hors enquête modificative n°3 du PLU sont évoquées en premier puis les suivantes sont regroupées par thèmes.

### **III. 1 : Synthèse des observations du public**

Le tableau ci-dessous regroupe, par motif, les observations du public. Les principales demandes sont reportées ci-dessous, par ordre décroissant :

5 demandes écrites concernent la consultation de la population, la sécurité des piétons et/ou la circulation ; 5 demandes l'emplacement réservé n°46 et l'OAP du centre-ville ; 4 demandes l'OAP Kérojonc ; trois demandes l'emplacement réservé n°8 ; 2 demandes le zonage ZAC du Centre ; 2 demandes ne concernent pas la modification n°3 du PLU.

Certaines demandes écrites ou orales traduisent parfois le manque d'information et/ou de concertation sur les projets qui sont présentés globalement ainsi que la confusion avec les projets de l'ancienne municipalité.

**Tableau de synthèse des observations PLU**

	<i>Hors modification n°3</i>	<i>Emplacement réservé n°8</i>	<i>Emplacement réservé n°46 et OAP du Centre- Ville</i>	<i>OAP Kérojonc</i>	<i>Zonage ZAC du Centre</i>	<i>Divers (consultation de la population ; sécurité des piétons et circulation).</i>
<i>C 1</i>		x	x	x	x	x
<i>C 2</i>	x					
<i>C 3</i>			x			
<i>C 4</i>		x		x		x
<i>C 5</i>			x			
<i>R 1</i>			x			x
<i>R 2</i>				x		x
<i>R 3</i>	x					
<i>R 4</i>		x	x	x	x	x
<b><i>Total</i></b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>5</b>

**III 2 : Classement thématique des observations et analyse des observations, propositions et contre-propositions**

• **Observation hors enquête**

R 3, Mme Madeleine LE GOFF, MM Michel et Jérôme LE GOFF, Mme Jeanine LE GOFF épouse LE BOUËDEC : demandent que leurs parcelles cadastrées YT N° 154, 155, 156 et 157 deviennent constructibles car elles font partie du centre de Questembert et qu'elles sont à proximité immédiate d'autres habitations.

C 2, MM Michel ALLO, Denis CORNEC, Maurice LE COINTE, Guy LE LAY rue du

Maguéro à Questembert : Ils rappellent qu'ils sont propriétaires de parcelles XH n° 218, 219, 220 et 221. Dans le cadre d'une révision du PLU, ils souhaitent que l'ensemble de leurs parcelles deviennent constructibles comme la XH 217.

#### Analyse du commissaire-enquêteur

Les deux demandes évoquées ci-dessus sont des demandes particulières qui n'abordent pas l'un des objets de la modification n°3 du PLU. De ce fait, il n'y a pas lieu de se prononcer dans le cadre de l'actuelle enquête. Le commissaire-enquêteur a rappelé à ces personnes qu'un PLU valant SCOT était en cours d'élaboration et qu'il serait alors opportun qu'elles se manifestent au cours de la future enquête publique qui sera organisée par Questembert Communauté.

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

Cet emplacement réservé couvre aujourd'hui une superficie de 3 360 m<sup>2</sup> dont la vocation est l'extension des services administratifs de la mairie. La commune désire extraire les parcelles AI 211, 212, 213 et 214 de l'emplacement réservé afin de ne conserver que 2 000 m<sup>2</sup> dans le cadre des réflexions communales sur le projet d'agrandissement des équipements publics, ER n°8 « Bâtiments administratifs pour la commune ».

R 4, M Stéphane BATIGNE, 15 rue Alain LE GRAND 56230 Questembert : Il s'étonne de l'abandon d'une partie de cet espace réservé, espace stratégique dans le cadre de la recherche d'une solution à l'engorgement de la rue du Calvaire. « Pourquoi ne pas envisager d'ouvrir une voie de circulation à la place de la maison de l'USQ (Union Sportive) et une partie des préfabriqués, afin de dévier la circulation et faire passer la rue du Calvaire (entre cet endroit et la rue Le Brun-Malard) en sens unique, d'autant plus que la construction de la nouvelle école va encore accroître la circulation dans le secteur ?

C 1, M Paul PABOEUF, conseiller municipal et ancien maire, Serguin, 5 chemin du Pont-Dréan 56230 Questembert : Il estime que « la réduction de l'emplacement réservé n°8 prive la commune d'un outil important pour la rénovation urbaine de cette partie du centre-ville au moment où la construction de la nouvelle école va compliquer la circulation des piétons et des véhicules ... Il reste deux bâtiments privés sur l'emplacement réservé : un garage et un immeuble qui appartient à l'US Questembert.

Les propriétaires souhaitent vendre leur bâtiment qui serait à démolir, pourquoi ne pas négocier le prix et garder la possibilité de mener une belle opération de rénovation urbaine sur le secteur ? ». M PABOEUF est opposé à la réduction de l'emplacement n°8.

C 4, Mme R PERON, association ELEMENTERRE : Elle regrette la suppression d'une partie de l'emplacement réservé. « Cet espace situé tout près de la mairie, d'un certain nombre de services sociaux et bientôt de la nouvelle école, donne de la latitude pour un projet de rénovation urbaine qui s'avèrera sûrement indispensable dans les années à venir. Quel dommage de ne pas garder cette possibilité en matière d'aménagement futur ! ».

#### Analyse du commissaire-enquêteur

Les trois observations traitent des mêmes thèmes et il est donc proposé une analyse unique des remarques relevées (R 4, C 1 et C 4). Une nouvelle école maternelle va être construite rue du Calvaire à proximité du stade et de la piscine et non loin de la ZAC du centre. Même si

aujourd'hui la circulation est dense aux heures de pointe dans ce secteur, elle n'apparaît pas comme un réel problème. Par contre, il paraît tout à fait légitime de penser que les flux à venir vont s'intensifier dans ce secteur en pleine mutation et créer des gênes pour la circulation notamment aux heures d'entrées et de sorties scolaires. La commune est devenue propriétaire de la parcelle AI 211 depuis l'élaboration du PLU et elle a installé des préfabriqués pour le CCAS et un ensemble des services (SADD, AMIEM, accueil emploi services, cabinet de soins ...). Il est donc logique que cette parcelle ne soit plus un emplacement réservé puisque la commune en a la maîtrise foncière. Au numéro 12 de la rue du Calvaire, la maison est en vente chez un notaire (panneau à l'étage). Cette maison nécessiterait des travaux importants si elle était vendue pour de l'habitat.

#### Synthèse de l'analyse

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 ?

#### Mémoire en réponse

Depuis 2006, date de l'élaboration du PLU, la ville a acquis et construits des bureaux sur une partie de l'emplacement, il s'agit bien d'une régularisation (corrélation du document d'urbanisme avec l'existant).

L'existence d'un emplacement réservé permet au propriétaire concerné d'adresser une mise en demeure d'acquérir l'immeuble concerné par l'emplacement. Les propriétaires de la parcelle AI 212 souhaitent vendre leur bien et la commune, dans un contexte budgétaire contraint, ne désire pas donner suite, n'ayant aucun projet d'intérêt général à court terme.

La ville va procéder à la construction d'une nouvelle école maternelle sur le terrain à proximité du terrain de foot. Cette réalisation va accentuer le flux des véhicules sur la rue du Calvaire et nous envisageons de mettre cette rue en sens unique. L'acquisition de la parcelle ne permettrait pas de désengorger la rue du calvaire. Par contre, la ville maintient son emplacement réservé sur la parcelle AI 210 qui permettra un accès à la place du Général de Gaulle.

- **Modification du zonage de la ZAC du centre suite à la modification du périmètre de la ZAC.**

Le périmètre de la ZAC a été modifié par délibération du Conseil Municipal de Questembert le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et pour la mairie, il s'agit de mettre en compatibilité le zonage du PLU avec le périmètre actuel de la ZAC : les fonds de parcelles classés en 1AUa1 ne permettent pas la réalisation de projets individuels et il est proposé de modifier le zonage de ces espaces en Uba pour faciliter les droits à construire.

R 4, M Stéphane BATIGNE, 15 rue Alain LE GRAND 56230 Questembert : Il demande que « soit conservée une circulation douce entre le lotissement et la rue du Calvaire et au-delà (écoles, piscine, équipements sportifs, centre-ville). La bande de terrain de la parcelle 434

devrait être réservée pour cela et la circulation motorisée pourrait se faire par la rue (aujourd'hui impasse) de la parcelle 302 ».

C 1, M Paul PABOEUF, conseiller municipal et ancien maire, Serguin, 5 chemin du Pont-Dréan 56230 Questembert : Il précise que « la modification de PLU doit être menée pour des projets d'intérêt collectif et non pas répondre à des demandes individuelles visant le seul intérêt de propriétaires privés. La ZAC du Centre a créé un maillage Nord-Sud rue Laënnec et rue du Calvaire et une voie Est-Ouest ... Dans la ZAC, certains propriétaires ont cédé des parcelles au nord de cette voie et ont négocié la viabilisation de leurs fonds de jardin. En participant aux travaux d'aménagement, il est normal qu'ils aient accès à tous les réseaux et puissent mettre en vente leurs fonds de jardin détachés. Par contre, un autre propriétaire a refusé de participer au financement des aménagements. Ainsi la modification du zonage aura pour conséquence de lui permettre de commercialiser ses terrains sans avoir eu à financer les réseaux qui valorisent son patrimoine. Il y a donc ici une « rupture d'égalité entre les citoyens ». M PABOEUF est opposé à la modification du zonage rue du Calvaire.

#### Analyse du commissaire-enquêteur

Le fait qu'un riverain n'ait pas participé au financement des aménagements ne doit pas pénaliser les autres riverains et ne remet pas en cause la volonté de la commune de densifier le centre alors que des parcelles pourraient être scindées et urbanisées. Cela relève tout à fait de l'esprit de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR du 24 mars 2014) (C 1).

Les cheminements doux sont effectivement à privilégier dans le périmètre du centre-ville lorsque cela est possible afin que piétons et vélos puissent évoluer en toute sécurité (R 4).

#### Synthèse de l'analyse

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 ?

#### Mémoire en réponse

Une erreur matérielle figure dans la notice de présentation : le zonage après modification (page 20) ne reprend pas correctement le périmètre de la ZAC modifiée figurant à la page 17. Les parcelles AH 435, AH 295 et AH 297 doivent être intégrées en zone Uba et non en zone 1 AUa1.

Une négociation a été engagée par l'aménageur avec l'ensemble des propriétaires des parcelles nécessaires à la réalisation de la tranche 3. L'acquisition des terrains a été réalisée.

Dans le cadre de la négociation à l'amiable, certains propriétaires ont accepté d'être indemnisés sur la base des prix déterminés par les Domaines et la viabilisation des fonds de parcelle ne faisait pas partie de la négociation.

Pour les autres propriétaires, et face à la difficulté de trouver un terrain d'entente, une procédure d'expropriation a été engagée par la ville de Questembert et l'aménageur afin d'acquérir les fonds de parcelles : pour les propriétaires des parcelles AH 428 et 373, la procédure n'est pas allée jusqu'à son terme et un accord amiable a été trouvé avant le jugement d'expropriation. Ces propriétaires ont donc été indemnisés et dans le cadre de cet accord, ils ont négocié une viabilisation de leurs fonds de jardin, le coût de viabilisation est venu en

déduction de leurs indemnités. Pour les autres propriétaires (parcelles AH 508-509-510-511), l'expropriation est allée jusqu'à son terme et ils ont obtenu une indemnisation fixée par le juge et n'ont pas bénéficié d'un accès à la viabilisation.

Au final, l'ensemble des propriétaires des fonds de parcelles ont été indemnisés sur la même base. Aujourd'hui, pour tous les propriétaires souhaitant une viabilisation, une convention de participation aux travaux de viabilisation sera signée entre l'aménageur et le propriétaire. En aucun cas, un propriétaire pourra bénéficier d'un accès à la viabilisation sans participation à hauteur des travaux réalisés, de la même façon que les propriétaires des parcelles AH 428 et 373 ont vu leur indemnité déduite du coût de la viabilisation.

De plus, il y a deux ans, une réduction du périmètre de la ZAC du Centre a été engagée par la municipalité pour mettre en cohérence le périmètre de la ZAC avec le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique : les terrains cadastrés AH 435-295-432-430-428-426-424-129-301-288-297-373 et YC 478 d'une superficie totale de 9 649 m<sup>2</sup> ont été exclus du périmètre de la ZAC. La modification du PLU intervient donc dans la continuité de cette modification du périmètre de la ZAC, obéit à une stratégie de mise en cohérence et de clarification des documents d'urbanisme. Les fonds de parcelle concernées par la modification du PLU sont liés au règlement de la ZAC alors qu'ils ne font plus partie de son périmètre et il est donc inutile de continuer à faire appliquer un règlement à des parcelles qui ne sont plus intégrées au projet. Ces parcelles ont d'ailleurs été exclues du périmètre de DUP par la municipalité précédente.

Aujourd'hui les propriétaires des parcelles AH 428 et 373 n'ont pas la possibilité de construire alors qu'ils ont négocié un accès à la viabilisation, ce qui n'est pas cohérent.

Le projet de modification vise donc à apporter de la rationalité et de la pertinence dans les documents d'urbanisme.

En ce qui concerne les cheminements piétons et les continuités piétonnes, ils seront conservés dans la ZAC du centre ce qui permettra de réaliser des liaisons piétonnes avec les quartiers et les équipements publics environnants. Les circulations piétonnes n'ont pas été modifiées.

- **Création d'une OAP Site Centre-Ville et Création d'un emplacement réservé n°46 « Parking et/ou aménagement piéton »**

Ces deux créations concernent le secteur du centre-ville et sont évoquées ensemble. Il s'agit d'une opération globale de renouvellement urbain sur le Nord du cœur de ville. Différents terrains du centre, construits ou non, sont concernés par ce projet. La superficie du site est de 2.7 ha environ avec une densité de logements de 40/ha, la programmation porte potentiellement sur 108 logements et l'aménagement des espaces publics, notamment la réalisation d'un mail piéton.

R 1, M et Mme Eric JAMES, 11 rue du reliquaire (et 9 rue St Michel) 56230 Questembert : ils sont « opposés au projet actuel, tant pour la construction d'habitats que pour le passage piétonnier. Il y a suffisamment de maisons à vendre et de logements vacants ».

R 4, M Stéphane BATIGNE, 15 rue Alain LE GRAND 56230 Questembert : Il adhère à la création d'une voie de circulation piétonne entre la maison médicale et la place du Marchix et la réalisation d'un mail piéton. Il s'interroge toutefois sur la destination de l'emplacement réservé n°46 qui précise « parking et/ou aménagement piéton » car l'emplacement réservé ne

devrait pas mentionner un parking.

C 1, M Paul PABOEUF, conseiller municipal et ancien maire, Serguin, 5 chemin du Pont-Dréan 56230 Questembert : « Si les schémas sont intéressants, il est à craindre que leur mise en œuvre ne soit difficile si la commune ne se dote pas d'outils plus puissants telle une ZAC par exemple ». Il regrette aussi que l'OAP ne prenne pas en compte des parcelles constructibles jusqu'à l'angle de la rue de Kérojonc et l'avenue des Bruyères. Quant à l'emplacement réservé proposé, il s'agit de faciliter la liaison entre la rue du Pont à Tan (pôle de santé) et la place du Souvenir Français. Cet emplacement ouvre l'hypothèse de cette liaison nécessaire ».

C 3, Famille MATHONNET, Jean-Claude MATHONNET, 3 bd de la République 94130 NOGENT sur MARNE : Elle possède une propriété au 9 rue du Reliquaire cadastrée 157 et concernée « par le mail piéton scénario 2 à la rubrique 5 (la rue de la Croix Neuve et la ruelle de la Salle, création de maisons accolées en lien avec le tissu existant environnant) ainsi que la création d'un mail piéton vers la rue de la Salle et dans le scénario 1 à la rubrique n°4 (place de la Tour Belmont où il est uniquement prévu la création d'un mail piéton sécurisé vers la rue de la Salle). Elle demande d'émettre un avis défavorable à l'utilité publique de ces projets. Ces projets, outre le préjudice personnel, sont inutiles, irréalisables financièrement et permettent uniquement de faire aboutir des projets de promotion immobilière. Ils bouleverseront le caractère pittoresque et historique du vieux Questembert. La commune ne montre pas la nécessité de créer des logements intermédiaires ou collectifs car il y a de très nombreuses locations vacantes et des logements ou terrains à vendre. Aucune étude sérieuse ni consultation de la population n'a été effectuée pour justifier ces projets surdimensionnés... On ne saurait utiliser l'expropriation pour cause d'utilité publique pour un projet purement privé. De plus il y a une absence totale de concertation de la commune avec la population. Concernant le scénario n° 2, le mail piéton entre la rue de la Croix Neuve et la rue de la Salle, est loin d'être indispensable puisqu'un chemin parallèle piétonnier parcelle 341 existe déjà permettant de rejoindre le parking. Le vieux Questembert sera défiguré ».

C 5, M Guy CHAUVIN, le vieux presbytère, rue du Chanoine NIOL 56230 Questembert : Il appelle l'attention sur l'impact que pourrait avoir la constructibilité d'une parcelle située en bordure de la zone du lavoir (terrains dits du Clos aux Moines) où sont prévus des logements à réaliser pour marquer « la rive de terre », limite d'urbanisation. Or ce terrain est un poumon vert dans l'agglomération et un élément important du patrimoine naturel et bâti (fontaine classée du vieux presbytère, croix ancienne rue du chanoine NIOL) et un accès à des chemins de randonnée.

Il demande que l'OAP « intègre une mention prévoyant que les constructions du terrain du Clos aux Moines tiennent compte de la qualité du patrimoine naturel et bâti du secteur, qu'un effort particulier d'intégration sera prévu et que les haies seront maintenues ou créées autour de ce terrain ».

Observations orales : Plusieurs personnes ont demandé des précisions sur le réaménagement du centre-ville et ont évoqué le manque de concertation et d'information sur les projets qui sont présentés globalement. Le schéma présenté a été jugé peu clair.

#### Analyse du commissaire-enquêteur

Il aurait été sans doute utile de rappeler ce qu'est une OAP // à la déclaration d'utilité publique et l'expropriation pour éviter la confusion ressentie lors des permanences ou dans le courrier (C 3). Les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter,

restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Les OAP sont donc opposables aux autorisations d'occupation des sols. En aucun cas, il ne s'agit pas d'une déclaration d'utilité publique qui, si elle était reconnue, pourrait conduire à des expropriations (C 3, C 1, R 1).

L'OAP « site centre-ville » concerne plusieurs emplacements du centre, sur une superficie totale de 2.7 hectares et prévoit une programmation de 108 logements environ. Or le schéma « Site-Centre-Ville » a été jugé imprécis à maintes reprises : il n'y a aucune répartition des logements ni aucune précision quant à la programmation dans le temps et le schéma proposé est général. Toutefois, je considère que le dossier présenté par la commune permettait de comprendre le projet d'ensemble. Il aurait été intéressant que soit mentionnée la densité logements/ha préconisée par Questembert Communauté (plan local de l'habitat).

Le PLU, à travers son règlement, précise comment sont préservées les zones boisées et humides et comment l'urbanisation des terrains doit tenir compte de l'environnement, en particulier lorsqu'un patrimoine bâti ou naturel de qualité est à proximité (C 5).

Effectivement il y a des logements vacants et/ou à vendre dans le centre-ville mais certains d'entre eux sont vétustes et ne répondent pas aux normes actuelles de l'habitat. En tout état de cause, un certain nombre d'entre eux nécessiterait des travaux avant de pouvoir être occupés (R 1, C 3). D'autre part, dans plusieurs endroits du centre-ville, ils sont à l'état de friches. L'OAP va permettre de leur redonner vie en densifiant et restructurant le centre tout en réaménageant les espaces publics. La grande place publique permettra d'identifier un espace qui bénéficiera aussi d'un mail piéton afin que la population se réapproprie cette surface aujourd'hui à l'abandon (C 3). Je considère que l'OAP va améliorer l'aspect du centre-ville et le rendre plus attractif.

La création d'un espace réservé n°46 de 611 m<sup>2</sup>, entre la maison médicale et la place du Marchix, doit permettre la réalisation d'une continuité piétonne. Toutefois une autre option est envisagée pour l'emplacement, celle d'un espace de stationnement. Il aurait été intéressant que la commune se positionne sur une seule option ou motive le choix des deux options proposées. En tout état de cause, il semble que les places de parking sont suffisantes et que l'option de la continuité piétonne soit à privilégier puisqu'elle s'inscrit dans le prolongement du mail piéton (R 4) et qu'elle incitera la population à se déplacer à pied plutôt qu'en voiture.

Il est à noter que la réalisation cet espace réservé nécessite des négociations préalables avec deux propriétaires.

### Synthèse de l'analyse

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, 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 » ?

### Mémoire en réponse

La loi ALUR préconise une densification de l'habitat dans les bourgs et villes. Questembert a été définie comme pôle principal du territoire de Questembert Communauté dans le cadre du PADD présenté et débattu le 12 décembre en Conseil Communautaire. Il est important pour les élus de se doter d'outils permettant de tendre vers une urbanisation plus importante dans le

centre-ville.

La ville a acquis, via l'Etablissement Public Foncier, un ensemble de bâtiments sur les parcelles AI 466-616-617 rue du Chanoine NIOL. Des études sur un quartier multi générationnel sont en cours et la requalification de ce quartier sera une partie intégrante du projet global. Cette première phase doit aboutir courant 2019.

L'emplacement réservé n°46 a pour objectif de poursuivre le maillage piéton entre l'espace Ségalen et la place du Marchix. La réalisation de cette liaison piétonne permettra de désenclaver l'îlot urbain et améliorer les circulations dites douces (piétones et cycles).

La répartition des 108 logements est précisée (cf. mémoire en réponse en annexe).

Les logements vacants ne correspondent pas à la demande. L'étude du cabinet Citadia en charge du PLUi démontre un parc locatif inadapté et insuffisant à l'échelle intercommunale et l'effort devra être porté sur Questembert, pôle principal de l'intercommunalité. Les agences immobilières présentes sur le territoire peuvent confirmer les manques et les insatisfactions.

Le parc social sur la commune de Questembert est de 173 logements et 24 logements étudiants et il est impossible de répertorier actuellement les logements sociaux du parc privé.

Concernant les éléments du petit patrimoine, tous les projets inclus dans le périmètre des ABF seront soumis aux avis des architectes des bâtiments de France, c'est le cas pour toutes les OAP du centre-ville.

Dans le cadre du PLUi, un inventaire des haies est en cours et sera mis annexe. Il pérennisera, avec les zones déjà inventoriées (boisées, humides, etc ...), l'existence de notre patrimoine naturel. Cet ensemble préservera le voisinage harmonieux entre l'existant et le futur.

- **Création d'une OAP Secteur Kérojonc**

Située en entrée de ville, au Nord-Est, le secteur de Kérojonc est zoné 1AUa au PLU. La coulée verte longe le secteur et l'aménagement d'un quartier d'habitat se fera en préservant la trame bocagère le long du ruisseau Saint Eloi. Le secteur est à vocation d'habitat pour la partie Ouest et il accueillera un équipement d'intérêt général à l'Est.

Aucune remarque écrite concernant la partie Ouest du site de Kérojonc. Quelques observations orales approuvant le projet. Par contre, la partie Est a fait l'objet de plusieurs remarques.

R 2, M. Alain DARAGON, 20 lotissement des Genêts 56230 Questembert : Il souhaite « la consultation des résidents mitoyens du projet car la concertation évite des amertumes et préserve l'intérêt des deux parties »

R 4, M Stéphane BATIGNE, 15 rue Alain LE GRAND 56230 Questembert : Il demande si le choix du cimetière à cet endroit est décidé et précise qu'un référendum avait été promis. Si le cimetière est aménagé à cet endroit, il suggère de prévoir des équipements pour la circulation piétonne, notamment au croisement de la croix de Kérojonc.

C 1, M Paul PABOEUF, conseiller municipal et ancien maire, Serguin, 5 chemin du Pont-Dréan 56230 Questembert : « Il existe déjà un emplacement réservé n°44 de 55 682 m<sup>2</sup>, dont la destination est un cimetière juste au-delà du Pont à Tan. Des dépenses ont été réalisées avant 2014 pour faire avancer ce projet (acquisition de parcelles, études techniques pour environ 100 000 €). La nouvelle municipalité a choisi d'acquérir des parcelles dédiées à l'habitat pour réaliser une extension du cimetière existant (coût 170 000 €). Ce secteur de Kérojonc appartenait au périmètre n°2 de l'ancienne ZAC multi-sites de la précédente municipalité et des négociations avaient été conduites sur le prix du foncier afin de pouvoir proposer un prix raisonnable pour de l'habitat. De plus, la partie Est retenue aujourd'hui pour réaliser le cimetière n'offre pas de garantie en termes de sécurité et de circulation puisqu'il faudra

traverser l'avenue des Genêts soit à pied, soit en voiture. Quid de l'avantage par rapport au premier projet « Le Grand Célac » avec une traversée de l'avenue des Genêts sécurisée par un giratoire ». M PABOEUF refuse cette OAP. Il demande où en est la consultation promise par la municipalité sur l'emplacement du futur cimetière.

C 4, Mme R PERON, association ELEMENTERRE : l'association soucieuse de l'aménagement du territoire se demande « pourquoi des terrains dont l'emplacement est tout proche du centre-ville pourraient être destinés à la mise en place d'un cimetière ? Il s'agit aujourd'hui de favoriser la densification de l'habitat au plus près pour favoriser l'accès aux services, limiter les transports et éviter l'étalement urbain. Un cimetière a davantage sa raison d'être en périphérie de ville ».

Anonyme : Une personne a posé oralement la question de savoir si le terrain retenu pour le cimetière n'était pas humide et si cela était compatible avec la destination prévue.

#### Analyse du commissaire-enquêteur

Si la partie Ouest ne semble pas soulever de questions, il n'en est pas de même pour la partie Est pour laquelle de nombreuses interrogations de la population ont porté sur le futur cimetière. Le cimetière actuel du centre-ville est saturé et la localisation du futur cimetière divise la population qui attend sur ce point un référendum municipal. Un autre site avait été pressenti et a fait l'objet de l'emplacement réservé n°44 au PLU pour une superficie 55 682 m<sup>2</sup>. La modification n°3 du PLU ne prévoit pas l'annulation de cet emplacement réservé qui est un peu plus éloigné de l'église et nécessite de prendre sa voiture. Le site de Kérojonc est à 10 minutes environ à pied de l'église et nécessite la sécurisation de la traversée de l'avenue des Genêts, sinon le recours à la voiture sera aussi systématique. Le terrain pressenti est aussi plus petit que l'espace réservé n°44, mais le schéma proposé donne peu d'indications sur sa superficie puisqu'il est indiqué environ 1 ha (page 24 de la notice) pour la superficie totale du site, avec une programmation de 18 logements (densité 18 logements/ha).

#### Synthèse de l'analyse

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 ?

#### Mémoire en réponse

Le cimetière de la ville va arriver à saturation d'ici 2021. Son extension est impossible et il est donc nécessaire de prévoir un nouvel équipement. La municipalité précédente avait fait le choix de l'implanter sur une parcelle au lieu-dit du Grand Célac (ER n°44). Une partie de la population juge ce site inapproprié du fait de son éloignement du centre-ville et des difficultés d'accès pour les piétons. La municipalité actuelle propose un nouveau site à Kérojonc sur la parcelle XH 87 d'une surface de 35 320 m<sup>2</sup>, dont 22 323 m<sup>2</sup> en 1 AUa. Une consultation de la population sera organisée au printemps pour valider le choix entre les deux sites. Si celui de Kérojonc n'est pas retenu, il sera dédié à l'habitat. Le PLUi permettra de préciser la nouvelle

destination de cette parcelle (approbation mi 2018).

Indépendamment, un aménagement du carrefour de Kérojonc sera réalisé dans les prochaines années. En effet, ce carrefour dessert de nombreux quartiers à proximité immédiate du centre-ville qui sont déjà en cours de densification.

- **Observations générales**

R 2, M. Alain DARAGON, 20 lotissement des Genêts 56230 Questembert: Il demande d'envisager la consultation des résidents concernés par la mitoyenneté des futurs aménagements du PLU et de réfléchir à la sécurité des axes et sorties des parcelles impactées par le futur flux des véhicules, tout en rappelant que ces problèmes sont souvent abordés lors des réunions de quartier.

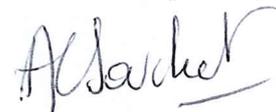
Analyse du commissaire-enquêteur

Plusieurs personnes ont évoqué le souhait d'être consultées par la commune sur les aménagements futurs et les aspects de sécurité en général. C'est aussi l'objet de cette enquête publique de relever les propositions des citoyens et de les relayer auprès de la commune.

**L'avis sur la modification n°3 du PLU de QUESTEMBERT que j'émetts dans la deuxième partie se fonde sur l'analyse des toutes les pièces figurant dans le rapport ainsi que sur la prise en compte des observations formulées par le public en cours d'enquête et du mémoire en réponse produit.**

Fait à Vannes, le 20 janvier 2017

Le commissaire enquêteur,



## ANNEXES

Annexe 1 : 2<sup>ème</sup> avis d'ouverture de l'enquête dans la presse

Annexe 2 : Certificat d'affichage des panneaux à la fin de l'enquête

Annexe 3 : Procès-verbal de l'enquête

Annexe 4 : Courrier du Président de Questembert Communauté

Annexe 5 : Mémoire en réponse

Ouest. France

QUESTEMBERT COMMUNAUTE  
Projet de modification n° 3  
du PLU de Questembert

2E AVIS  
D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il est rappelé que par arrêté n° 2016-428 en date du 28 octobre 2016, M. le Président de Questembert Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n° 3 du Plan local d'urbanisme de la commune de Questembert, portant sur les points suivants : modification du périmètre de l'emplacement réservé n° 8 ; modification du zonage de la Zac du centre suite à la modification du périmètre de la Zac ; création de deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP Kerojonc et OAP centre ville) ; création d'un emplacement réservé (n° 46).

À cet effet, Mme Annie-Claude Souchet-Le Crom (M. Denis Ritche, commissaire enquêteur suppléant) a été désignée par M. le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera du 22 novembre 2016 au 23 décembre 2016 inclus à la mairie de Questembert, place du Général-de-Gaule, BP 4014, 56231 Questembert cedex, aux jours et heures habituels d'ouverture : lundi, mardi, mercredi, jeudi, vendredi de 8 h 45 à 12 h 15 et de 14 h 00 à 17 h 00 et samedi de 9 h 00 à 12 h 00.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Questembert.

Des informations relatives à l'enquête pourront être consultées sur le site :

[www.questembert-communaute.fr](http://www.questembert-communaute.fr)

Le commissaire enquêteur sera présent en mairie de Questembert :

- mardi 22 novembre 2016 de 8 h 45 à 12 h 15,

- lundi 28 novembre 2016 de 8 h 45 à 12 h 15,

- samedi 10 décembre 2016 de 9 h 00 à 12 h 00,

- jeudi 15 décembre 2016 de 14 h 00 à 17 h 00,

- vendredi 23 décembre 2016 de 14 h 00 à 17 h 00.

Son rapport et ses conclusions seront transmis au président de Questembert Communauté dans le délai d'un mois à compter de l'expiration de l'enquête et tenus à la disposition du public.

O.F. 22.xi.2016

**Enquêtes publiques**

QUESTEMBERT COMMUNAUTE

**2<sup>e</sup> AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Projet de modification n° 3 du PLU de Questembert

Il est rappelé que par arrêté n° 2016-428 en date du 28 octobre 2016, M. le Président de Questembert Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune de Questembert, portant sur les points suivants : modification du périmètre de l'emplacement réservé n° 8 ; modification du zonage de la Zac du centre suite à la modification du périmètre de la Zac ; création de deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP Kerojonc et OAP centre ville) ; création d'un emplacement réservé (n° 46).

À cet effet, Mme Annie-Claude Souchet-Le Crom (M. Denis Ritche, commissaire enquêteur suppléant) a été désignée par M. le Président du tribunal administratif en tant que commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera du 22 novembre 2016 au 23 décembre 2016 inclus à la mairie de Questembert, place Général-de-Gaule, BP 4014, 56231 Questembert Cedex, aux jours et heures habituels d'ouverture : lundi, mardi, mercredi, jeudi, vendredi, de 8 h 45 à 12 h 15 et de 14 h à 17 h et samedi, de 9 h à 12 h.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Questembert.

Des informations relatives à l'enquête pourront être consultées sur le site [www.questembert-communaute.fr](http://www.questembert-communaute.fr).

Le commissaire enquêteur sera présent en mairie de Questembert : mardi 22 novembre 2016, de 8 h 45 à 12 h 15 ; lundi 28 novembre 2016, de 8 h 45 à 12 h 15 ; samedi 10 décembre 2016, de 9 h à 12 h ; jeudi 15 décembre 2016, de 14 h à 17 h ; vendredi 23 décembre 2016, de 14 h à 17 h.

Son rapport et ses conclusions seront transmis au président de Questembert Communauté dans le délai d'un mois à compter de l'expiration de l'enquête et tenus à la disposition du public.

LE TELEGRAMME  
22. XI. 2016

## Police municipale

Mairie de Questembert

☎ 02-97-26-11-38



### CERTIFICAT D'AFFICHAGE

L'an deux mil seize , le 23 décembre

Nous Gicquiau Patrice brigadier chef principal en fonction à la police municipale de Questembert

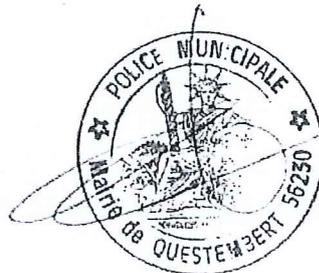
**Vu** les articles **21-2°** et **D 15** du code de procédure Pénale.

Rapportons les opérations suivantes que nous avons effectués, revêtus de notre uniforme ;

Ce jour, je certifie avoir constaté l'affichage de l'avis d'enquête publique concernant le projet de modification normale n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Questembert , de panneaux placés :

- place Charles de Gaulle
- rue du Calvaire
- place du 8 mai
- rue du pont à tan
- place du souvenir Français
- boulevard St Pierre
- ruelle de la salle
- rue du Reliquaire
- rue du chanoine Niol
- rue de la croix de Kéronjonc
- rue de la croix neuve
- zac du centre
- hall intérieur de la mairie
- panneau d'affichage extérieur de la mairie

**Certificat établi à toutes fins utiles.**



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)

Procès-verbal d'enquête

## Table des matières

1- Présentation du document .....	3
2- Objet de l'enquête .....	3
3- Déroulement de l'enquête .....	3
4- Résumé des observations du public .....	4
5- Synthèse des observations du public .....	7
6- Questions et remarques .....	9
6.1- Emplacement réservé n°8.....	9
6.2- Emplacement réservé n°46 et OAP du centre-ville .....	9
6.3- OAP de Kérojonc .....	9
6.4 - Zonage ZAC du Centre .....	9
6.5 - Eléments du petit patrimoine et éléments paysagers.....	10
6.6 - Parc social et logements vacants .....	10

## **1- Présentation du document**

Article R123-18 du code de l'environnement :

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

L'enquête s'est terminée le vendredi 23 décembre 2016 à 17 heures. La remise du procès-verbal d'enquête proposée le 30 décembre 2016 a lieu le lundi 02 janvier 2017 à la demande de M André FEGEANT, président de Questembert Communauté en présence d'un élu représentant la commune de Questembert (cf. courrier en date du 22 décembre en annexe du rapport).

## **2- Objet de l'enquête**

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 du PLU n°3 a pour objet :

œ Les emplacements réservés :

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

œ La modification du zonage de la ZAC du centre suite à la modification du périmètre de la ZAC.

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

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

## **3- Déroulement de l'enquête**

L'enquête publique sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Questembert s'est déroulée pendant 32 jours du 22 novembre au 23 décembre 2016 dans les conditions précisées par l'arrêté 2016-428 du 28.10.2016 (Questembert Communauté)

L'information du public a été réalisée de façon satisfaisante : affichage de l'avis d'enquête en de nombreux points de la commune, annonces réglementaires dans la presse (Ouest-France et le Télégramme) et information dans les revues municipales « Questembert » de novembre et décembre 2016, annonce sur le site internet Questembert Communauté.

Il y a eu 33 visites pour consulter le dossier en mairie dont 23 pendant les permanences. En fin d'enquête, il y a quatre inscriptions sur le registre d'enquête publique et 5 courriers ont été reçus, soit un total de 9 dépositions.

#### **4- Résumé des observations du public**

Les observations hors enquête modificative n°3 du PLU sont évoquées en premier puis les suivantes sont regroupées par thèmes.

Le « C » signifie que l'observation a été transmise par courrier, le « R » signifie que l'observation a été transcrite dans le registre de l'enquête.

- **Observation hors enquête**

R 3, Mme Madeleine LE GOFF, MM Michel et Jérôme LE GOFF, Mme Jeanine LE GOFF épouse LE BOUËDEC : demandent que leurs parcelles cadastrées YT N° 154, 155, 156 et 157 deviennent constructibles car elles font partie du centre de Questembert et qu'elles sont à proximité immédiate d'autres habitations.

C 2, MM Michel ALLO, Denis CORNEC, Maurice LE COINTE, Guy LE LAY rue du Maguéro à Questembert : Ils rappellent qu'ils sont propriétaires de parcelles XH n° 218, 219, 220 et 221. Dans le cadre d'une révision du PLU, ils souhaitent que l'ensemble de leurs parcelles deviennent constructibles comme la XH 217.

Les deux demandes évoquées ci-dessus sont des demandes particulières qui n'abordent pas l'un des objets de la modification n°3 du PLU. De ce fait, il n'y a pas lieu de se prononcer dans le cadre de l'actuelle enquête.

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

Cet emplacement réservé couvre aujourd'hui une superficie de 3 360 m<sup>2</sup> dont la vocation est l'extension des services administratifs de la mairie. La commune désire extraire les parcelles AI 211, 212 213 et 214 afin de ne conserver que 2 000 m<sup>2</sup> dans le cadre des réflexions communales sur le projet d'agrandissement des équipements publics, ER n°8 « Bâtiments administratifs pour la commune ».

R 4, M Stéphane BATIGNE, 15 rue Alain LE GRAND 56230 Questembert : Il s'étonne de l'abandon d'une partie de cet espace réservé, espace stratégique dans le cadre de la recherche d'une solution à l'engorgement de la rue du Calvaire. « Pourquoi ne pas envisager d'ouvrir une voie de circulation à la place de la maison de l'USQ (Union Sportive) et une partie des préfabriqués, afin de dévier la circulation et faire passer la rue du Calvaire (entre cet endroit et la rue Le Brun-Malard) en sens unique, d'autant plus que la construction de la nouvelle école va encore accroître la circulation dans le secteur ?

C 1, M Paul PABOEUF, conseiller municipal et ancien maire, Serguin, 5 chemin du Pont-Dréan 56230 Questembert : Il estime que « la réduction de l'emplacement réservé n°8 prive la commune d'un outil important pour la rénovation urbaine de cette partie du centre-ville au moment où la construction de la nouvelle école va compliquer la circulation des piétons et des véhicules ... Il reste deux bâtiments privés sur l'emplacement réservé : un garage et un immeuble (parcelle 212) qui appartient à l'US Questembert.

Les propriétaires souhaitent vendre leur bâtiment qui serait à démolir, pourquoi ne pas négocier le prix et garder la possibilité de mener une belle opération de rénovation urbaine sur le secteur ? ». M PABOEUF est opposé à la réduction de l'emplacement n°8.

C 4, Mme R PERON, association ELEMENTERRE : Elle regrette la suppression d'une partie de l'emplacement réservé. « Cet espace situé tout près de la mairie, d'un certain nombre de services sociaux et bientôt de la nouvelle école, donne de la latitude pour un projet de rénovation urbaine qui

s'avèrera sûrement indispensable dans les années à venir. Quel dommage de ne pas garder cette possibilité en matière d'aménagement futur ! ».

- **Modification du zonage de la ZAC du centre suite à la modification du périmètre de la ZAC.**

Le périmètre de la ZAC a été modifié par délibération du Conseil Municipal de Questembert le 1<sup>er</sup> septembre 2014 et pour la mairie de Questembert, il s'agit de mettre en compatibilité le zonage du PLU avec le périmètre actuel de la ZAC : les fonds de parcelles classés en 1AUa1 ne permettent pas la réalisation de projets individuels et il est proposé de modifier le zonage de ces espaces en Uba pour faciliter les droits à construire.

R 4, M Stéphane BATIGNE, 15 rue Alain LE GRAND 56230 Questembert : Il demande que « soit conservée une circulation douce entre le lotissement et la rue du Calvaire et au-delà (écoles, piscine, équipements sportifs, centre-ville). La bande de terrain de la parcelle 434 devrait être réservée pour cela et la circulation motorisée pourrait se faire par la rue (aujourd'hui impasse) de la parcelle 302 ».

C 1, M Paul PABOEUF, conseiller municipal et ancien maire, Serguin, 5 chemin du Pont-Dréan 56230 Questembert : Il précise que « la modification de PLU doit être menée pour des projets d'intérêt collectif et non pas répondre à des demandes individuelles visant le seul intérêt de propriétaires privés. La ZAC du Centre a créé un maillage Nord-Sud rue Laënnec et rue du Calvaire et une voie Est-Ouest ... Dans la ZAC, certains propriétaires ont cédé des parcelles au nord de cette voie et ont négocié la viabilisation de leurs fonds de jardin. En participant aux travaux d'aménagement, il est normal qu'ils aient accès à tous les réseaux et puissent mettre en vente leurs fonds de jardin détachés. Par contre, un autre propriétaire a refusé de participer au financement des aménagements. Ainsi la modification du zonage aura pour conséquence de lui permettre de commercialiser ses terrains sans avoir eu à financer les réseaux qui valorisent son patrimoine. Il y a donc ici une rupture d'égalité entre les citoyens ». M PABOEUF est opposé à la modification du zonage rue du Calvaire.

- **Création d'une OAP Site Centre-Ville et Création d'un emplacement réservé n°46 « Parking et/ou aménagement piéton »**

Ces créations concernant le secteur du centre-ville, ils sont évoqués ensemble. Il s'agit d'une opération globale de renouvellement urbain sur le Nord du cœur de ville. Différents terrains du centre, construits ou non, sont concernés par ce projet. La superficie du site est de 2.7 ha environ avec une densité de logements de 40/ha, la programmation porte potentiellement sur 108 logements et l'aménagement des espaces publics, notamment la réalisation d'un mail piéton.

R 1, M et Mme Eric JAMES, 11 rue du reliquaire (et 9 rue St Michel) 56230 Questembert : ils sont « opposés au projet actuel, tant pour la construction d'habitats que pour le passage piétonnier. Il y a suffisamment de maisons à vendre et de logements vacants ».

R 4, M Stéphane BATIGNE, 15 rue Alain LE GRAND 56230 Questembert : Il adhère à la création d'une voie de circulation piétonne entre la maison médicale et la place du Marchix et la réalisation d'un mail piéton. Il s'interroge toutefois sur la destination de l'emplacement réservé n°46 qui précise « parking et/ou aménagement piéton » car l'emplacement réservé ne devrait pas mentionner un parking.

C 1, M Paul PABOEUF, conseiller municipal et ancien maire, Serguin, 5 chemin du Pont-Dréan 56230 Questembert : « Si les schémas sont intéressants, il est à craindre que leur mise en œuvre ne soit difficile si la commune ne se dote pas d'outils plus puissants telle une ZAC par exemple ». Il regrette aussi que l'OAP ne prenne pas en compte des parcelles constructibles jusqu'à l'angle de la rue de Kérojonc et l'avenue des Bruyères. Quant à l'emplacement réservé proposé, il s'agit de faciliter la

liaison entre la rue du Pont à Tan (pôle de santé) et la place du Souvenir Français. Cet emplacement ouvre l'hypothèse de cette liaison nécessaire ».

C 3, Famille MATHONNET, Jean-Claude MATHONNET, 3 bd de la République 94130 NOGENT sur MARNE : Elle possède une propriété au 9 rue du Reliquaire cadastrée 157 et concernée « par le mail piéton scénario 2 à la rubrique 5 (la rue de la Croix Neuve et la ruelle de la Salle, création de maisons accolées en lien avec le tissu existant environnant) ainsi que la création d'un mail piéton vers la rue de la Salle et dans le scénario 1 à la rubrique n°4 (place de la Tour Belmond où il est uniquement prévu la création d'un mail piéton sécurisé vers la rue de la Salle). Elle demande d'émettre un avis défavorable à l'utilité publique de ces projets. Ces projets, outre le préjudice personnel, sont inutiles, irréalisables financièrement et permettent uniquement de faire aboutir des projets de promotion immobilière. Ils bouleverseront le caractère pittoresque et historique du vieux Questembert. La commune ne montre pas la nécessité de créer des logements intermédiaires ou collectifs car il y a de très nombreuses locations vacantes et des logements ou terrains à vendre. Aucune étude sérieuse ni consultation de la population n'a été effectuée pour justifier ces projets surdimensionnés... On ne saurait utiliser l'expropriation pour cause d'utilité publique pour un projet purement privé. De plus il y a une absence totale de concertation de la commune avec la population ». « Concernant le scénario n° 2, le mail piéton entre la rue de la Croix Neuve et la rue de la Salle, est loin d'être indispensable puisqu'un chemin parallèle piétonnier parcelle 341 existe déjà permettant de rejoindre le parking. Le vieux Questembert sera défiguré ».

C 5, M Guy CHAUVIN, le vieux presbytère, rue du Chanoine NIOL 56230 Questembert : Il appelle l'attention sur l'impact que pourrait avoir la constructibilité d'une parcelle située en bordure de la zone du lavoir (terrains dits du Clos aux Moines) où sont prévus des logements à réaliser pour marquer « la rive de terre » (limite d'urbanisation). Or ce terrain est un poumon vert dans l'agglomération et un élément important du patrimoine naturel et bâti (fontaine classée du vieux presbytère, croix ancienne rue du chanoine NIOL) et un accès à des chemins de randonnée.

Il demande que l'OAP « intègre une mention prévoyant que les constructions du terrain du Clos aux Moines tiennent compte de la qualité du patrimoine naturel et bâti du secteur, qu'un effort particulier d'intégration sera prévu et que les haies seront maintenues ou créées autour de ce terrain ».

#### **Observations orales :**

Plusieurs personnes ont demandé des précisions sur le réaménagement du centre-ville et ont évoqué le manque de concertation et d'information sur les projets qui sont présentés trop globalement. Le schéma présenté a été jugé aussi peu clair.

- **Création d'une OAP Secteur Kérojonc**

Située en entrée de ville, au Nord-Est, le secteur de Kérojonc est zoné 1AUa au PLU. La coulée verte longe le secteur et l'aménagement d'un quartier d'habitat se fera en préservant la trame bocagère le long du ruisseau Saint Eloi. Le secteur est à vocation d'habitat pour la partie Ouest et il accueillera un équipement d'intérêt général à l'Est.

Aucune remarque écrite concernant la partie Ouest du site de Kérojonc. Quelques observations orales approuvant le projet. Par contre, la partie Est a fait l'objet de plusieurs remarques.

R 2, M. Alain DARAGON, 20 lotissement des Genêts 56230 Questembert : Il souhaite « la consultation des résidents mitoyens du projet car la concertation évite des amertumes et préserve l'intérêt des deux parties »

R 4, M Stéphane BATIGNE, 15 rue Alain LE GRAND 56230 Questembert : Il demande si le choix du cimetière à cet endroit est décidé et précise qu'un référendum avait été promis. Si le cimetière est aménagé à cet endroit, il suggère de prévoir des équipements pour la circulation piétonne, notamment au croisement de la croix de Kérojonc.

C 1, M Paul PABOEUF, conseiller municipal et ancien maire, Serguin, 5 chemin du Pont-Dréan 56230 Questembert : « Il existe déjà un emplacement réservé n°44 de 55 682 m<sup>2</sup>, dont la destination est un cimetière juste au-delà du Pont à Tan. Des dépenses ont été réalisées avant 2014 pour faire avancer ce projet (acquisition de parcelles, études techniques pour environ 100 000 €). La nouvelle municipalité a choisi d'acquérir des parcelles dédiées à l'habitat pour réaliser une extension du cimetière existant (coût 170 000 €). Ce secteur de Kérojonc appartenait au périmètre n°2 de l'ancienne ZAC multi-sites de la précédente municipalité et des négociations avaient été conduites sur le prix du foncier afin de pouvoir proposer un prix raisonnable pour de l'habitat. De plus, la partie Est retenue aujourd'hui pour réaliser le cimetière n'offre pas de garantie en termes de sécurité et de circulation puisqu'il faudra traverser l'avenue des Genêts soit à pied, soit en voiture. Quid de l'avantage par rapport au premier projet « Le Grand Célac » avec une traversée de l'avenue des Genêts sécurisée par un giratoire ». M PABOEUF refuse cette OAP. Il demande où en est la consultation promise par la municipalité sur l'emplacement du futur cimetière.

C 4, Mme R PERON, association ELEMENTERRE : l'association soucieuse de l'aménagement du territoire se demande « pourquoi des terrains dont l'emplacement est tout proche du centre-ville pourraient être destinés à la mise en place d'un cimetière ? Il s'agit aujourd'hui de favoriser la densification de l'habitat au plus près pour favoriser l'accès aux services, limiter les transports et éviter l'étalement urbain. Un cimetière a davantage sa raison d'être en périphérie de ville ».

Anonyme : Une personne a posé oralement la question de savoir si le terrain retenu pour le cimetière n'était pas humide et si cela était compatible avec la destination prévue.

- **Observations générales**

R 2, M. Alain DARAGON, 20 lotissement des Genêts 56230 Questembert : Il demande d'envisager la consultation des résidents concernés par la mitoyenneté des futurs aménagements du PLU et de réfléchir à la sécurité des axes et sorties des parcelles impactées par le futur flux des véhicules, tout en rappelant que ces problèmes sont souvent abordés lors des réunions de quartier.

## **5- Synthèse des observations du public**

Le tableau ci-dessous regroupe, par motif, les observations du public. Les principales demandes sont reportées ci-dessous, par ordre décroissant :

5 demandes écrites concernent la consultation de la population, la sécurité des piétons et/ou la circulation ; 5 demandes l'emplacement réservé n°46 et l'OAP du centre-ville ; 4 demandes l'OAP Kérojonc ; trois demandes l'emplacement réservé n°8 ; 2 demandes le zonage ZAC du Centre ; 2 demandes ne concernent pas la modification n°3 du PLU.

Certaines demandes écrites ou orales traduisent le manque d'information et/ou de concertation sur les projets qui sont présentés trop globalement ainsi que la confusion avec les projets de l'ancienne municipalité.

**Tableau de synthèse des observations PLU**

	<i>Hors modification n°3</i>	<i>Emplacement réservé n°8</i>	<i>Emplacement réservé n°46 et OAP du Centre-Ville</i>	<i>OAP Kérojanc</i>	<i>Zonage ZAC du Centre</i>	<i>Divers (consultation de la population ; sécurité des piétons et circulation.</i>
<i>C 1</i>		X	X	X	X	X
<i>C 2</i>	X					
<i>C 3</i>			X			
<i>C 4</i>		X		X		X
<i>C 5</i>			X			
<i>R 1</i>			X			X
<i>R 2</i>				X		X
<i>R 3</i>	X					
<i>R 4</i>		X	X	X	X	X
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>5</b>

## **6- Questions et remarques**

### **6.1- Emplacement réservé n°8 :**

Trois demandes ont été reçues dans le cadre de l'enquête. Pouvez-vous vous positionner sur chacune d'elles ?

Comment envisagez-vous les flux à venir dans ce secteur en pleine mutation ? Avez-vous 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, quel est l'intérêt de le réduire ?

### **6.2- Emplacement réservé n°46 et OAP du centre-ville :**

Cinq demandes ont été reçues dans le cadre de l'enquête. Pouvez-vous vous positionner sur chacune d'elles ?

Il aurait été sans doute utile de rappeler ce qu'est une OAP // à la déclaration d'utilité publique et l'expropriation pour éviter la confusion ressentie lors des permanences. Que pouvez-vous écrire à ce sujet ? Pouvez-vous préciser pour quelles raisons vous avez privilégié l'OAP dans le centre-ville ? Avez-vous déterminé un échéancier prévisionnel ?

Pouvez-vous fournir une copie de la délibération du Conseil Municipal de Questembert en date du 30 novembre 2015 décidant la modification du PLU en y ajoutant les deux nouvelles OAP (cf. page 22 de la notice).

Le schéma Site-Centre-Ville a été jugé à maintes reprises comme difficile à comprendre ou imprécis. Pouvez-vous donner un document plus précis avec notamment la répartition des 108 logements ?

### **6.3- OAP de Kérojonc :**

Quatre demandes ont été reçues dans le cadre de l'enquête. Pouvez-vous vous positionner sur chacune d'elles ?

Si la partie Ouest ne semble pas soulever de questions, il n'en est pas de même pour la partie Est pour laquelle de nombreuses interrogations de la population ont été soulevées : 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, maintiendrez-vous un équipement public d'intérêt général est prévu en remplacement ? Quelles mesures sont envisagées pour sécuriser les piétons dans ce secteur ?

Pouvez-vous préciser la superficie totale du site : il est indiqué environ 1 ha page 24 de la notice avec une programmation de 18 logements (densité 18 logements/ha). Quid de la superficie dédiée au projet d'intérêt général ?

### **6.4 - Zonage ZAC du Centre :**

Deux demandes ont été reçues dans le cadre de l'enquête. Pouvez-vous vous positionner sur chacune d'elles ?

Etes-vous en négociation avec le propriétaire qui a refusé de participer au financement des

aménagements, et si oui sur quelles bases? Si non, comment justifiez-vous votre projet qui semble favoriser un particulier ? Avez-vous prévu un cheminement pour sécuriser les piétons ?

**6.5 - Eléments du petit patrimoine et éléments paysagers :** Pouvez-vous rappeler comment sont protégés ces éléments au PLU sur le secteur évoqué dans le courrier C 5 ?

**6.6 – Parc social et logements vacants :** Pouvez-vous me donner le pourcentage de logement social sur la commune de Questembert et le nombre de logements vacants sur la commune et en particulier sur le secteur Centre-Ville ?

A Vannes, le 30 décembre 2016,  
Annie- Claude SOUCHET-LE CROM



Pièce jointe : copie des observations du public.

Questembert, le 22 décembre 2016

Madame Annie-Claude SOUCHET

2 rue Emile Zola  
56000 VANNES

**OBJET :**

Remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique pour la modification du PLU de Questembert

Madame,

L'enquête publique pour la modification du PLU de la commune de Questembert se terminant le 23 décembre 2016, conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement et en votre qualité de commissaire enquêteur, vous m'avez proposé un rendez-vous sous huitaine pour la remise du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique.

Les personnes pressenties pour cette rencontre ne pouvant matériellement pas se libérer pendant cette période de congés de Noël, je vous propose de reporter ce rendez-vous au lundi 2 janvier 2017 à 14h30 au siège de Questembert Communauté.

Un élu représentant la commune de Questembert devrait également être présent.

En vous souhaitant de bonnes fêtes de fin d'année, veuillez agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président  
André FEGEANT



---

Madame Annie-Claude SOUCHET  
2 rue Emile Zola  
56000 VANNES

---

Questembert, le 10 janvier 2017

**OBJET :**

Réponses aux questions posées lors de l'enquête publique pour la modification du PLU de Questembert

Madame,

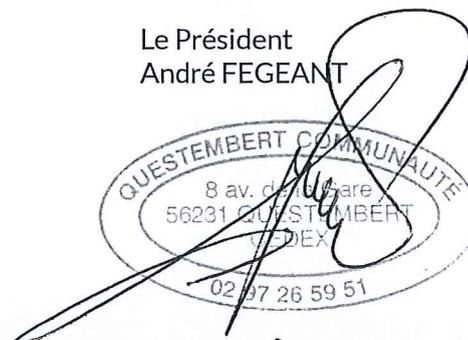
Dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°3 du PLU de Questembert, vous nous avez remis le 2 janvier dernier votre procès-verbal d'enquête.

Le procès-verbal listait différentes questions et remarques appelant des réponses de notre part.

Je vous prie donc de trouver ci-jointe la note en réponse à ces questions et remarques, accompagnée de deux plans complémentaires.

Dans l'attente de vos conclusions et avis, veuillez agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président  
André FEGEANT



	<p style="text-align: center;"><b>MODIFICATION N° 3 DU PLU DE QUESTEMBERG</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Éléments de réponse au Commissaire enquêteur</b></p> <p style="text-align: center;"><b>le 10 janvier 2017</b></p>
---	---

*Cette note fait suite au Procès Verbal du commissaire enquêteur dressé le 30 décembre 2016 et remis lors de la réunion du 2 janvier 2017. Elle a pour objet d'apporter des éléments de réponses aux questions posées lors de l'enquête publique.*

### **Emplacement réservé numéro 8**

- La réduction de l'emplacement réservé numéro 8 permettra notamment la corrélation du document d'urbanisme avec l'existant. En effet depuis 2006, date de l'élaboration du PLU, la ville a acquis et construit des bureaux sur une partie de cette emplacement. Il s'agit bien sur lesdites parcelles d'une régularisation de la situation
- l'existence d'un l'emplacement réservé permet au propriétaire concerné d'adresser une mise en demeure d'acquérir l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement, les propriétaires de la parcelle AI 214 souhaitent vendre leur bien et la commune dans un contexte budgétaire contraint ne désire pas y donner suite n'ayant aucun projet d'intérêt général à court terme.
- La ville va procéder à la construction d'une nouvelle école maternelle sur le terrain à proximité du stade de Foot. Cette réalisation va accentuer le flux des véhicules sur la rue du calvaire et nous envisageons de mettre cette rue en sens unique.
- L'acquisition de la parcelle AI 214 ne permettrait pas le désengorgement de la rue du calvaire, par contre la ville maintient son emplacement réservé sur la parcelle AI 210 qui permettra un accès à la place du Général de Gaulle.

Annexe : Plan de la zone

### **Emplacement réservé numéro 46 et OAP**

- La loi ALUR préconise une densification de l'habitat dans les bourgs et les villes. Questembert a été définie comme pôle principal du territoire de Questembert communauté dans le cadre du PADD présenté et débattu le 12 décembre en Conseil communautaire.
- Il est important pour les élus Questembertois de se doter d'outils permettant de tendre vers une urbanisation plus importante dans le centre ville.
- Pour ce faire, la ville a acquis via l'Etablissement Public Foncier un ensemble de bâtiments sur les parcelles AI 466-616-617 rue du Chanoine Niol. Des études sur un quartier multi générationnel sont en cours et la requalification de ce quartier sera une partie intégrante du projet global. Cette première phase doit aboutir courant 2019
- L'emplacement réservé numéro 46 a pour objectif de poursuivre le maillage piéton entre l'espace Ségalen et la place du Marchix. La réalisation de cette liaison piétonne permettra de désenclaver l'îlot urbain et améliorer les circulations dites douces (piétonnes et cycles)

Annexe : Répartition des 108 logements dans les zones OAP.

## OAP de Kerojonc

- Le cimetière de la ville va arriver à saturation d'ici 2021. Son extension est impossible et il est donc nécessaire de prévoir un nouvel équipement.

La précédente municipalité avait fait le choix de l'implanter sur une parcelle au lieu dit du Grand Céjac (emplacement réservé numéro 44). Une partie de la population juge ce site inapproprié du fait de son éloignement du centre ville et des difficultés d'accès pour les piétons. La municipalité actuelle propose un nouveau site à Kerojonc sur la parcelle XH 87 d'une surface de 35 320 M<sup>2</sup> dont 22 323 m<sup>2</sup> en 1 AUa. Une consultation de la population sera organisée au printemps pour valider le choix entre les deux sites. Si celui de Kerojonc n'est pas retenu ; il sera dédié à l'habitat. Le PLUi permettra de préciser la nouvelle destination de cette parcelle. (approbation seulement mi 2018)

Indépendamment, un aménagement du carrefour de Kerojonc sera réalisé dans les prochaines années, en effet ce carrefour dessert de nombreux quartiers à proximité immédiate du centre ville qui sont déjà en cours de densification.

## Zonage ZAC du centre.

Une erreur matérielle figure dans la notice de présentation : en effet, le zonage après modification page 20 ne reprend pas correctement le périmètre de la ZAC modifiée figurant page 17.

Les parcelles AH 435, 295 et 297 doivent être intégrées en zone Uba et non en zone 1AUa1.

Une négociation a été engagée, par l'aménageur, avec l'ensemble des propriétaires des parcelles nécessaire à la réalisation de la Tranche 3.

L'acquisition des terrains a été réalisée.

### Acquisition à l'amiable

Les propriétaires ont accepté d'être indemnisés sur la base des prix déterminés par les Domaines. Dans le cadre de cette négociation à l'amiable, la viabilisation des fonds de parcelle ne faisait pas partie de la négociation.

De l'autre côté, face à la difficulté de trouver un terrain d'entente avec les autres propriétaires, une procédure d'expropriation a été engagée par la Ville de Questembert et l'aménageur, pour acquérir les fonds de parcelles.

### Expropriation

Pour les propriétaires des parcelles AH 428 et 373, la procédure d'expropriation n'est pas allée jusqu'à son terme. En effet, un accord à l'amiable entre l'ordonnance d'expropriation et le jugement d'expropriation a été trouvé avec les propriétaires, donc avant le jugement d'expropriation. Les propriétaires ont été indemnisés et dans le cadre de cet accord, ont négocié une viabilisation de leur fond de jardin. Le coût de viabilisation est venu en déduction de l'indemnité perçue par les propriétaires

Pour les propriétaires de la parcelle AH508, 509, 510 et 511, l'expropriation est allée jusqu'à son terme. Ils ont obtenu une indemnisation fixée par le juge, et n'ont pas bénéficié d'un accès à la viabilisation.

**Au final l'ensemble des propriétaires des fonds de parcelles ont été indemnisés sur la même base. Seul les propriétaires des parcelles AH 428 et 373 dans le cadre de la reprise des négociations, ont obtenu une viabilisation de leur fond de parcelle, qui a été déduite de leurs indemnités, dans un souci d'équité avec les autres propriétaires.**

Aujourd'hui, pour tous les propriétaires souhaitant une viabilisation, une Convention de Participation aux Travaux de viabilisation sera signée entre l'aménageur et le propriétaire. En aucun cas, un propriétaire pourra bénéficier d'un accès à la viabilisation sans participation à hauteur des travaux réalisés, de la même façon que les propriétaires des parcelles AH 428 et 373 ont vu leur indemnité déduite du coût de viabilisation.

### Modification de zonage

En outre, il y a deux ans, une réduction du périmètre de la ZAC du Centre a été engagée par la municipalité. En effet, les terrains cadastrés AH 435, AH 295, AH 432, AH 430, AH 428, AH 426, AH 424, AH 129, AH 301, AH 288, AH 297, AH 373, YC 478 d'une superficie totale de 9 649 m<sup>2</sup> ont été exclus du périmètre de la ZAC. La réduction de ce périmètre de la ZAC a été engagée **pour mettre en cohérence le périmètre de la ZAC avec le périmètre de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique - Voir plan ci-joint)**. Effectivement il n'était plus utile de conserver dans le périmètre de ZAC des terrains ne faisant pas partie du projet de ZAC et de la déclaration d'Utilité Publique.

**Cette modification du PLU intervient donc dans la continuité de cette modification du périmètre de la ZAC et obéit à une stratégie de mise en cohérence et de clarification des documents d'urbanisme.**

Aujourd'hui, les fonds de parcelles, concernés par la modification du PLU, sont liés au règlement de la ZAC (sous-

secteur 1AUa1 créé spécifiquement pour la ZAC centre) alors que ceux-ci ne font plus partie du périmètre de la ZAC. Il est inutile de continuer à faire appliquer un règlement à des parcelles qui ne sont plus intégrées au projet. Ces parcelles, concernées par la modification du PLU, ont d'ailleurs été exclues du périmètre de DUP par la municipalité précédente. (Voir plan périmètre DUP).

Par ailleurs, les propriétaires des parcelles AH 428 et 373 n'ont pas la possibilité aujourd'hui de construire, alors qu'ils ont obtenu dans le cadre de leur négociation, un accès à la viabilisation, ce qui pose un problème.

Ce projet de modification vise donc à apporter de **la rationalité et de la pertinence** dans les **documents d'urbanisme**, et par la même, cherche à répondre, tout simplement, aux engagements passés par l'ancienne municipalité.

#### **Concernant les cheminements piétons**

L'ensemble des chemins piétons et des continuités piétonnes ont été conservés dans le ZAC centre de Questembert, ce qui permettra de réaliser des liaisons piétonnes avec les quartiers et les équipements publics environnants. Les circulations piétonnes n'ont pas été modifiées.

#### **Éléments du petit patrimoine**

Tous les projets inclus dans le périmètre des ABF seront soumis aux avis des Architectes des bâtiments de France. C'est le cas pour tous les sites de l'OAP du centre ville.

Dans le cadre du PLUi, un inventaire des haies est en cours et sera annexé au PLUi. Il pérennisera avec les zones déjà répertoriées (boisées, humides, etc...), l'existence de notre patrimoine naturel. Cet ensemble préservera le voisinage harmonieux entre l'existant et le futur.

#### **Parc social et logement vacants**

Les logements vacants ne correspondent pas à la demande

L'étude du cabinet Citadia en charge du PLUi démontre un parc locatif inadapté et insuffisant à l'échelle Intercommunale. L'effort devra notamment être porté Questembert, pôle principal de l'intercommunalité.

Les agences immobilières présentes sur le territoire peuvent confirmer les manques et les insatisfactions.

#### ***Parc social sur la commune de Questembert***

(BSH, Espacil, Vannes Golfe Habitat, CCAS)

173 logements sociaux + 24 logements étudiants répartis de la façon suivante

- 121 appartements

- 52 pavillons

- Quant aux logements sociaux du parc privé, il est impossible actuellement de les répertorier.

Les chiffres INSEE sont disponibles sur leur site internet ainsi qu'au sein du diagnostic du PLUi à disposition du public au siège de Questembert Communauté et sur le site internet de l'intercommunalité.

Le 10 janvier 2017

Le Président  
André FEGEANT



Commune de QUESTEMBERT  
Plan au 1/2000

SAINT-MICHEL

ERNES

maire

Projet école

piscine

Origine cadastre © Droits de l'état réservés  
Ce document n'a pas de valeur légale, il n'est fourni qu'à titre indicatif

Edité le 03/01/2017

20m

