

QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ
Délibération du Conseil Communautaire
Séance du 11 décembre 2023

L'an deux mille vingt trois, le lundi 11 décembre à 18h30, les membres du Conseil Communautaire se sont réunis au siège de Questembert Communauté à Questembert, sur la convocation qui leur a été adressée par le Président le 4 décembre 2023, conformément aux articles L. 5211-1 et L. 5211-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. La séance a été ouverte sous la présidence de Monsieur Patrice LE PENHUIZIC.

Nombre de conseillers titulaires en exercice : 38

Nombre de conseillers titulaires présents : 32

Nombre de votants : 37

Procurations : 5

Étaient présents :

M. Michel GRIGNON, Mme Sophie JUBIN, Mme Claire MAHE, M. Pascal HERVIEUX, Mme Simone MALVILLE, M. Cyrille KERRAND, M. Patrice LE PENHUIZIC, Mme Marie-Annick BURBAN, M. Serge LUBERT, M. Pascal GUIBLIN, Mme Emilie GEVA, M. Joël TRIBALLIER, M. François HERVIEUX, Mme Fabienne DAUPHAS, Mme Marie-Claude COSTA RIBEIRO GOMES, M. Yann MEILLAREC, M. Jean-Pierre GALUDEC, Mme Isabelle GUILLET, M. Boris LEMAIRE (arrivé au point n°2), Mme Jeannine MAGREX, M. Jacky CHAUVIN, Mme Rachel GUIHARD, M. Maxime PICARD, Mme Sylvaine TEXIER, M. Alain LOUIS, Mme Brigitte DELAUNAY, M. Jean-Pierre LE METAYER, Mme Marie-Christine DANILLO, M. Frédéric POEYDEMENGE, M. Stéphane COMBEAU, M. Dominique BONNE, Mme Fabienne DAUPHAS.

Étaient absents :

M. Jean-Sébastien TAVERNIER, M. Bernard CHAUVIN, Mme Sylvie GAIN, M. Raymond HOUEIX, Mme Morgane RETHO, Mme Liliane LE SOURD.

Procurations :

M. Jean-Sébastien TAVERNIER donne pouvoir à Mme Sophie JUBIN

M. Bernard CHAUVIN donne pouvoir à Mme Claire MAHE

Mme Sylvie GAIN donne pouvoir à M. Serge LUBERT

M. Raymond HOUEIX donne pouvoir à M. Joël TRIBALLIER

Mme Morgane RETHO donne pouvoir à M. François HERVIEUX

Secrétaire de séance : M. Stéphane COMBEAU

2023 12 n°07 – AMENAGEMENT – URBANISME PLUi – Prescription de la modification n°02 du Plan local d'Urbanisme Intercommunal

Le Vice-Président en charge de l'Aménagement du Territoire présente les éléments.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants et R 153-20 et suivants ;

VU la délibération n°2014-06 n°18 en date du 23 juin 2014 par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé l'extension des compétences communautaires à la planification urbaine, plan local d'urbanisme et carte communale,

VU la délibération n°2019 12 n°02 du 16 décembre 2019 approuvant le PLUi valant SCoT de Questembert Communauté,

VU les modifications successives apportées au PLUi valant SCoT de Questembert Communauté,

Le PLUi de Questembert Communauté est un document susceptible d'évoluer et de s'adapter aux nouveaux enjeux et projets locaux, aux évolutions du cadre légal ainsi qu'aux demandes légitimes des habitants.

Un ensemble de modifications sont souhaitées dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun n°2 et notamment :

- des ajouts, suppressions et modifications d'emplacements réservés
- des modifications du zonage d'urbanisme
- l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur classé 2AUi dans la zone de la Chaussée à Malansac
- des modifications apportées à plusieurs secteurs d'OAP
- l'identification de nouveaux secteurs d'OAP
- la modification des prescriptions relatives aux arbres remarquables, aux linéaires commerciaux protégés, aux haies classées, aux constructions pouvant changer de destination et aux éléments patrimoniaux protégés,
- des modifications du règlement écrit

En application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLUi peut faire l'objet d'une modification lorsque l'EPCI compétent envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation,

Sachant que ces modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable,
- ou de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ou de réduire 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 nuisance,
- ou d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- ou de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

En vertu de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, ces modifications projetées ont pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser et donc que la présente procédure relève du champ d'application de la modification de droit commun du PLUi,

Justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUi sur le territoire de la commune de Malansac

Parmi les modifications, Questembert Communauté souhaite engager l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUi sur le territoire de la commune de Malansac pour la création d'un lot à bâtir par extension du parc d'activités économique de la Chaussée. La création de ce lot vise à répondre à la demande d'une entreprise présente sur le territoire dans le cadre de son développement.

Cette modification concerne une emprise de 2.72 ha sur une partie des parcelles section ZY n°92, 93 et 456.



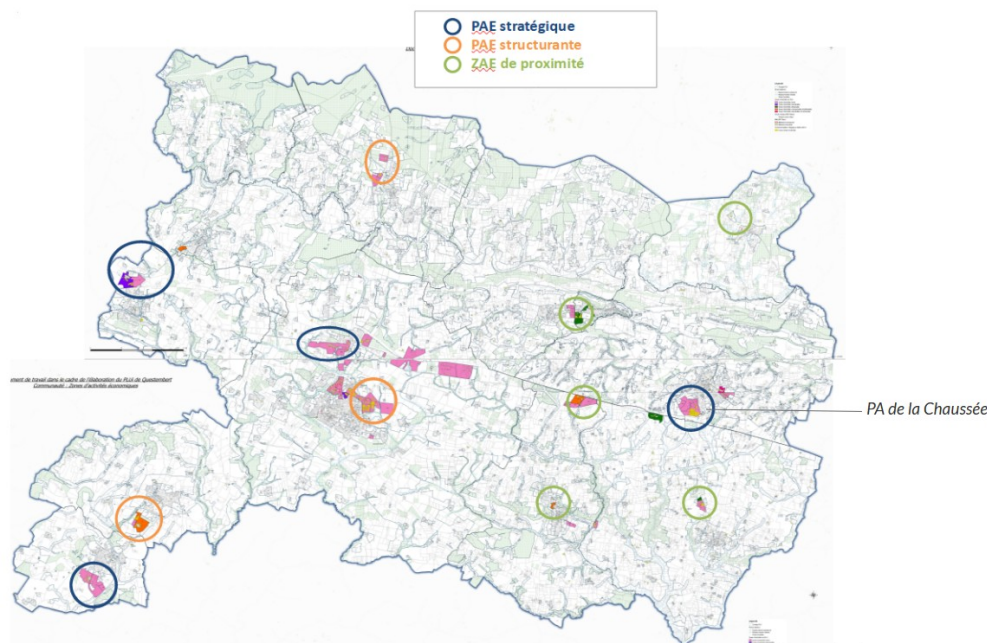
Pour cela, conformément à l'article L. 153-38, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Dynamiques économiques sur le territoire de Questembert Communauté

Le territoire de Questembert Communauté et plus largement de Bretagne Sud connaît une croissance des besoins fonciers pour les activités économiques : artisanaux, industriels et logistiques comme en témoignent les différentes sollicitations d'implantation.

En effet, depuis l'approbation en 2019 du PLUi, les zones 1AUi identifiées pour l'extension des principaux parcs d'activité économique sur le territoire de Questembert Communauté font l'objet de projets à différents niveaux de maturité. Parmi ces 5 principaux projets d'extension de zones d'activité du territoire :

- Parc d'activités du Flachec 2 à Berric : 10 lots artisanaux ont été créés sur l'ensemble de l'extension prévue à hauteur de 2ha. 6 d'entre eux ont déjà fait ou font l'objet d'une cession. Les 4 derniers font déjà l'objet de demandes de réservation par des entreprises artisanales.
- Parc d'activités de la Hutte Saint-Pierre à la Vraie-Croix : un terrain de 1,5 ha a été cédé et urbanisé pour l'installation d'une usine de préfabriqués en béton ; un autre terrain de 4,8 ha est en cours de cession auprès d'un industriel agroalimentaire ; enfin, une extension 4 lots vient d'être autorisés dans lequel 2 lots font actuellement déjà l'objet d'une cession.



- Parc d'activités de la Haie à Lauzach : Le projet d'extension du site industriel de la Haie selon le référentiel « sites industriels clé en main » est en cours de réalisation avec la création de terrains destinés à de l'activité productive nécessitant un accès à la RN165. Son aménagement est prévu dès 2024.
- Parc d'activité de Kervault – 3^{ème} tranche – à Questembert : la tranche 2 de ce parc d'activités étant bientôt arrivé à saturation, la tranche 3 est programmée dès 2024 dans la perspective d'une validation d'un porteur de projet souhaitant y installer un village artisans sur 50 % de la surface disponible. Elle consistera en la toute dernière phase d'extension du PA de Kervault du fait de son enclavement, entouré de zones agricoles et naturelles.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 2AUi sur la zone de la Chaussée à Malansac intervient donc dans un contexte de dynamisme économique ressenti sur la dynamique de cession de terrain sur les parcs de Questembert Communauté.

Une logique de rééquilibrage de la dynamique territoriale entre l'est et l'ouest du territoire de Questembert Communauté

L'ensemble des analyses portées sur la globalité du territoire de Questembert Communauté mettent en avant une disparité forte entre l'ouest et l'est du territoire.

Le diagnostic territorial réalisé lors de l'élaboration du PLUi met en évidence ces différences sur plusieurs indicateurs :

- Un territoire moins attractif : taux d'évolution de la population 2 fois plus faible sur la période 1999/2012 sur les communes de l'est par rapport à l'ouest,
- Une population plus âgée : indice de jeunesse en 2012 entre 0.23 et 0.89 pour les communes de l'est contre 1.45 à 1.99 pour les communes de l'ouest,
- Un revenu médian moins élevé dans les communes de l'est,
- Part d'actifs en emploi dans la population totale plus faible dans la partie est du territoire

Ce déséquilibre s'explique par plusieurs critères :

- Distance plus importante vis-à-vis de l'agglomération Vannetaise
- Distance des grands axes de transport structurants notamment le réseau de voies express
- Impact de la fermeture du site industriel Doux en 2003

L'axe 1 du PADD du PLUi de Questembert Communauté affirme une volonté de rééquilibrage du territoire entre l'est et l'ouest notamment via l'identification de la commune de Malansac comme pôle structurant du territoire. Le projet d'extension du parc d'activité de la Chaussée conforte cette orientation.

Une offre foncière qui répond à un besoin spécifique

Les besoins fonciers pour l'activité économique se distinguent selon les porteurs de projet sur plusieurs critères :

- La nature de l'activité : commerce, industrie, logistique...
- Le type de foncier recherché : taille des emprises
- L'origine du demandeur : extension d'une activité existante, relocalisation d'une activité existante sur le territoire, implantation exogène
- Les aménités recherchées : flux routiers, réseaux de chaleur, proximité fournisseurs/clients, proximité d'un pôle urbain

Dans cet esprit, Questembert Communauté a défini une stratégie d'implantation dans laquelle la zone d'activités de la Chaussée est qualifiée de « stratégique » dans la mesure où sa capacité foncière et épuratoire peut accompagner l'installation d'unités industrielles, notamment agroalimentaires. Elle peut accompagner tout particulièrement des entreprises endogènes qui – dans le cadre de leurs parcours résidentiels – souhaitent se développer sur le même bassin d'emploi.

Cette stratégie prenait évidemment compte des objectifs de rééquilibrage territoriaux mais également des plans d'aménagement prospectifs qui prévoyaient dès 2010 la création de foncier industriel à l'endroit où l'extension d'urbanisation est requise. Sur la base de ce travail, le document d'urbanisme intégrait déjà avant le PLUi tout ce secteur en 1AUi.

Sur l'identification du besoin

L'ouverture à l'urbanisation à cet endroit suit la demande d'entreprises endogènes au territoire de Questembert Communauté.

A ce jour, une entreprise de ce type a manifesté un besoin de croissance sur le même bassin de vie, gage de son ancrage territorial mais également de la survie de ses activités.

Consciente des enjeux de sobriété foncière, celle-ci procédera à l'acquisition puis à l'urbanisation du terrain d'implantation en deux phases consécutives : une construction à court terme justifiant l'occupation du 1AUi ; une autre phase sur le moyen/long terme justifiant le maintien d'une partie de la parcelle en 2AUi.

Enfin, l'objet de sa recherche est d'être située à proximité d'un pôle urbain pour profiter de ses aménités. Ici, la commune de Malansac proposera des infrastructures de transports (TER, BreizhGo, etc.) ainsi que les services ou commerces du quotidien pour l'entreprise ainsi que ses salariés (banque, commerce alimentaire, boulangerie, services postaux, logements, etc.).

Sur les capacités d'urbanisation inexploitées dans les secteurs déjà urbanisés autour de Malansac

La nécessité de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être étudiée au regard de l'analyse des capacités d'implanter ce projet dans des secteurs déjà urbanisés.

Dans le présent dossier, cette analyse va porter sur la capacité à répondre à un besoin foncier de l'ordre de 3 ha dans la partie est du territoire de Questembert Communauté soit dans les communes de Malansac, Caden, Limerzel, Pluherlin, Rochefort-en-Terre et Saint-Gravé.

Comme évoqué avant, Questembert Communauté a approuvé son PLUi en 2019. Celui-ci traduit une démarche de sobriété en matière de consommation foncière y compris pour l'aménagement économique. Cette orientation se concrétise par une enveloppe limitée à hauteur de 30ha pour l'extension des zones économiques sur la période 2019/2029 et un ciblage de ces extensions sur les seuls parcs stratégiques définis ci-avant.

En conséquence, dans la partie est du territoire de Questembert Communauté, aucune zone ou aucun parc d'activités implantés sur les communes autour de Malansac ne revêt une dimension stratégique du fait de l'absence totale de terrains économiques industriels à bâtir de surfaces supérieures à 6000 m², soit 5 fois moins grand que la surface attendue pour une implantation à la Chaussée.

Sur les capacités d'urbanisation inexploitées dans les secteurs déjà urbanisés à Malansac

A l'échelle de la commune de Malansac, on recense 4 secteurs majeurs regroupant des activités économiques :

- **Le centre-ville de Malansac** accueille des activités commerciales, artisanales et des services. Le PLUi y autorise l'implantation de nouvelles activités sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec la nature principale du secteur. Ce secteur est réservé pour des implantations de tailles modestes dans des locaux souvent existants et son potentiel foncier est modeste,
- **La friche Doux** correspond à un ancien site industriel agro-alimentaire. Le site a fait l'objet d'un rachat via l'EPF dans une démarche de dépollution et de renaturation. Le site ne présente donc pas de potentiel pour l'implantation d'un nouveau site d'activité économique.
- **Le quartier de Bellevue** est un secteur mixte ancien accueillant des entreprises notamment du secteur du bâtiment et plusieurs habitations. Questembert Communauté qui possède la compétence en matière d'aménagement économique n'a aucune maîtrise du foncier dans ce secteur pour y favoriser l'implantation du projet. Le site est entièrement aménagé et ne possède pas de potentiel foncier en renouvellement.

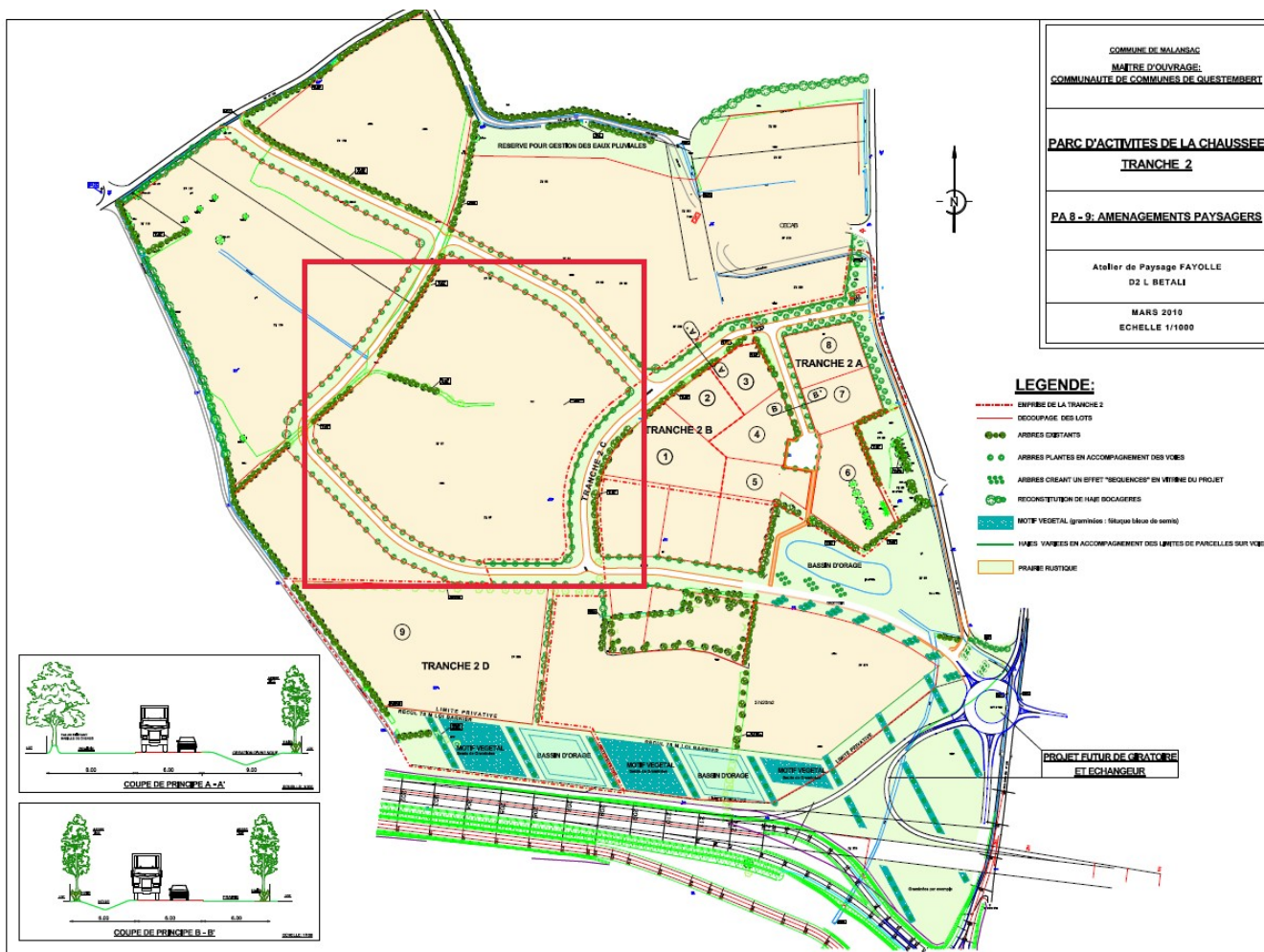
En conséquence, aucun secteur déjà urbanisé n'est en mesure de répondre au besoin foncier exprimé par le projet porté dans le présent dossier sur les autres secteurs économiques de la commune de Malansac.

Sur les capacités d'urbanisation inexploitées dans les secteurs déjà urbanisés sur la zone de la Chaussée à Malansac

A l'échelle de la zone d'activité de la Chaussée, la stratégie d'aménagement économique portée par Questembert Communauté distingue notamment :

- Un secteur sud en frange de la route départementale 775 accueillant des activités commerciales nécessitant la vitrine commerciale que cet axe peut proposer ;
- Un secteur central aménagé en 2011 sur lequel l'aménagement est réservé pour des lots de taille réduite (en moyenne entre 800 et 2500 m²), déjà viabilisés et indivisibles avec une vocation à dominante artisanale et un terrain à vocation commerciale (proche de la rue de l'Hermitage) ;
- Un secteur nord en grande partie aménagé et sur lequel Questembert Communauté ne possède aucune maîtrise foncière.

En conséquence, aucun de ces secteurs n'est susceptible de répondre à la demande exprimée pour une emprise de 3ha à vocation industrielle sollicitée ici.



Sur la faisabilité opérationnelle du projet

La parcelle objet de la modification a déjà fait l'objet d'un projet d'aménagement antérieurement.

La faisabilité opérationnelle du projet est notamment assurée par :

- La maîtrise foncière du site par Questembert Communauté
- La capacité de Questembert Communauté à libérer l'emprise du projet du fermier en place.
- La faisabilité technique du raccordement du site au réseau public d'assainissement des eaux usées
- La capacité de traitement de la station d'épuration de Malansac dimensionnée pour 6300 équivalents habitants alors que la charge actuelle équivaut à 700 équivalents habitants
- La présence des réseaux d'eau potable, électricité, téléphonique à proximité du site
- L'absence de contraintes environnementales fortes sur le site de projet : zone humide, cours d'eau, bois protégés
- L'accessibilité immédiate du site au réseau viare réalisé par Questembert Communauté par la rue des Sorbiers et la rue des Roseaux

En somme, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est justifiée :

- au regard de la dynamique économique actuelle du territoire de Questembert Communauté qui se traduit par un besoin croissant pour du foncier économique à la fois pour des activités endogènes et exogènes,

- au regard de l'absence de capacités de densification inexploitées dans des secteurs économique déjà urbanisés dans les communes proches et sur le territoire de la commune de Malansac,
- au regard de l'impossibilité de mobiliser le potentiel foncier privé dans certains secteurs urbanisables pour l'économie,
- au regard de la faisabilité opérationnelle du projet sur le site de la Chaussée.

Les modifications sollicitées aujourd'hui entrent dans le cadre de la modification de droit commun.

CONSIDÉRANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification n°2 du PLUi pour apporter certaines modifications au document relatives à :

- des ajouts, suppressions et modifications d'emplacements réservés,
- des modifications du zonage d'urbanisme
- l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur classé 2AUi dans la zone de la Chaussée à Malansac
- des modifications apportées à plusieurs secteurs d'OAP
- l'identification de nouveaux secteurs d'OAP
- la modification des prescriptions relatives aux arbres remarquables, aux linéaires commerciaux protégés, aux haies classées, aux constructions pouvant changer de destination et aux éléments patrimoniaux protégés,
- des modifications du règlement écrit

CONSIDÉRANT, au vu des motivations données précédemment, l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUi afin de permettre son aménagement et satisfaire les demandes d'implantation d'activité économiques sur la zone de la Chaussée à Malansac, et que cette ouverture est justifiée au regard des capacités d'urbanisation et que la faisabilité opérationnelle du projet est assurée ;

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLUi peut faire l'objet d'une modification lorsque l'EPCI compétent envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation,

CONSIDÉRANT que les modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable
- ou de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- ou de réduire 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 nuisance
- ou d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- ou de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, ces modifications projetées ont pour effet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

CONSIDÉRANT que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification de droit commun du PLUi,

CONSIDÉRANT qu'en application de l'art. L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°2 du PLUi sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées et que les avis émis dans le cadre de cette consultation seront annexés au dossier avant sa mise à disposition du public,

CONSIDÉRANT que les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification n°2 seront définies par délibération du Conseil Communautaire de Questembert Communauté,

CONSIDÉRANT qu'à l'issue de cette étape de mise à disposition du public, le bilan sera présenté au Conseil Communautaire de Questembert Communauté qui délibérera pour adopter le projet de modification n°2 du PLUi, éventuellement modifié selon les avis émis et les observations du public, par délibération motivée,

Sur avis favorable du Bureau Communautaire du 30 novembre 2023,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, le Conseil Communautaire :

- **Valide** la prescription d'une procédure de modification n°2 du PLUi de Questembert Communauté en application des dispositions des articles L.153-45 et suivant du code de l'urbanisme.

Le projet de modification n°2 du PLUi porte sur :

- des ajouts, suppressions et modifications d'emplacements réservés
- des modifications du zonage d'urbanisme
- l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur classé 2AUi dans la zone de la Chaussée à Malansac
- des modifications apportées à plusieurs secteurs d'OAP
- l'identification de nouveaux secteurs d'OAP
- la modification des prescriptions relatives aux arbres remarquables, aux linéaires commerciaux protégés, aux haies classées, aux constructions pouvant changer de destination et aux éléments patrimoniaux protégés,
- des modifications du règlement écrit

Une copie de cette délibération sera adressée à :

- M. le Préfet du Morbihan

- M. le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme

A Questembert, le 12 décembre 2023

Le Président,

Patrice LE PENHUIZIC

