

COMMUNE DE ST-ALLOUESTRE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE SAINT-ALLOUESTRE



Dossier E19000258 / 35

Enquête publique du
lundi 4 Novembre
au
vendredi 6 décembre 2019

COMMUNE DE ST-ALLOUESTRE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE SAINT-ALLOUESTRE



Dossier E19000258 / 35

Enquête publique du lundi 4 Novembre 2019 au vendredi 6 décembre 2019

Partie 1 : RAPPORT D'ENQUETE

TABLE DES MATIÈRES

1	GENERALITES	4
1.1	Objet de l'enquête	4
1.2	Cadre réglementaire	4
1.3	Concertation	5
1.4	Contenu du dossier	5
2	LE DOSSIER D'ENQUETE	5
2.1	Présentation de la commune	5
2.2	Diagnostic socio-économique	5
2.2.1	Les évolutions démographiques	5
2.2.2	L'habitat	6
2.2.3	La situation socio- économique	6
2.2.4	Les déplacements	7
2.3	Etat initial de l'environnement	7
2.3.1	L'environnement physique	7
2.3.2	L'environnement biologique	8
2.3.3	L'analyse paysagère	8
2.3.4	L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale.	9
2.3.5	La gestion des ressources naturelles.	9
2.3.6	Les pollutions et les nuisances	10
2.3.7	Les risques majeurs	10
2.4	Prévisions économiques et démographiques	11
2.4.1	Les prévisions économiques	11
2.4.2	Les prévisions démographiques	11
2.5	Choix retenus pour la délimitation des secteurs ou les constructions sont autorisées	11
2.5.1	Les choix de développement	11
2.5.2	Traduction des objectifs communaux	12
2.5.3	Mise en œuvre des objectifs communaux	12
2.5.4	Les principales évolutions par rapport à la carte communale en vigueur	13
2.5.5	La compatibilité avec l'article L101-2 du code de l'urbanisme	14
2.5.6	La compatibilité avec les documents supérieurs	14
2.6	Evaluation des orientations de la carte communale sur l'environnement	15
2.6.1	Incidences sur la consommation de l'espace	15
2.6.2	Incidences sur l'environnement	15
2.6.3	La problématique des réseaux et des déchets	21
3	LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES, DES ORGANISMES CONSULTES, DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.	21

3.1	Avis de la MRAe	21
3.2	Avis de la chambre d'agriculture du Morbihan	22
3.3	Avis de la Préfecture du Morbihan (DDTM SUH UAO)	22
3.4	Avis de la Préfecture du Morbihan (DDTM service économique agricole)	22
3.5	Avis du Comité SCoT du pays de Pontivy	22
4	L'ENQUETE	22
4.1	Désignation du commissaire enquêteur	22
4.2	Phase préalable à l'enquête	22
4.2.1	Visite sur place	23
4.2.2	Publicité de l'enquête	23
4.2.3	Participation du public par voie électronique	23
4.3	Déroulement de l'enquête	24
4.3.1	Tenue des permanences	24
4.3.2	Bilan quantitatif de l'enquête publique	24
4.4	Phase à l'issue de l'enquête	24
4.4.1	Clôture de l'enquête	24
4.4.2	Recueil des observations du public	24
4.4.3	Demande de report pour remise du rapport et des conclusions	25
4.4.4	Procès-verbal de synthèse	25
4.4.5	Mémoire en réponse	25
4.4.6	Analyse sur les observations du public et le mémoire en réponse	26
5	CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE	36
6	ANNEXES	36

1 Généralités

1.1 Objet de l'enquête

La commune de St-Allouestre a prescrit par délibération du conseil municipal en date du 2 mars 2017 la révision de sa carte communale. La précédente carte datait du 10 juillet 2007. Suivant cette décision la révision a pour objet de « *maitriser l'urbanisation future, préserver le cadre de vie, mettre en valeur le territoire communal, et solliciter la réduction de la marge de recul dans le cadre de la loi Barnier* ». La marge de recul a été validée le 30 novembre 2018.

1.2 Cadre réglementaire

La carte communale doit respecter les principes généraux d'urbanisme énoncés par l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

La carte communale est composée des documents suivants (**article R.124-3 du code de l'urbanisme**) :

- Le rapport de présentation qui analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique, explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis à l'article L101-2, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; **en cas de révision**, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations, évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du 10 juillet 2017
- Les documents graphiques qui délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles, exposent les servitudes d'utilité publique (SUP) instaurées sur le territoire communal.
- Et d'annexes facultatives.

La carte communale doit être compatible avec :

- Le schéma de cohérence territoriale (**SCoT**) du **pays de Pontivy**, dont fait partie la commune de Saint-Allouestre, et qui a été approuvé le 19 septembre 2016.
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne qui a été approuvé le 18 novembre 2015.
- Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux, SAGE Blavet approuvé le 14 avril 2014 et SAGE Vilaine approuvé le 2 juillet 2015.

Et doit prendre en compte :

- Le schéma régional de cohérence écologique approuvé le 2 novembre 2015.
- Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) 2013/2018 suivant Arrêté préfectoral du 04 novembre 2013
- Le plan climat-énergie territorial en cours d'élaboration.
- Le schéma de développement commercial approuvé le 14 septembre 2004 pour le département du Morbihan.
- Les projets d'intérêt général
 - Projet de l'État : L'Etat n'a pas de projet d'intérêt général sur la commune de Saint-Allouestre.
 - Projet du département : L'Etat n'a pas connaissance de projet d'intérêt général porté par le département du Morbihan. Toutefois, la commune devra interroger cette collectivité.

La carte communale a un statut de document d'urbanisme grâce à l'article 6 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 confirmé par l'article 41 de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 :

- Elle est approuvée, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet.
- Elle est pérenne et leurs documents graphiques sont opposables aux tiers.
- Elle peut donner au maire, s'il le souhaite, les compétences en matière de délivrance des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol au nom de la commune.
- Elle peut en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte.

1.3 Concertation

La révision de la carte communale de la commune de St-Allouestre n'a pas fait l'objet d'une procédure de concertation publique telle que définie par l'article L121-16 du code de l'environnement. La participation du public se fait pendant l'enquête publique.

1.4 Contenu du dossier

Le dossier comprend les documents suivants :

N°	Titres	Nbre de pages	Nbre de plans
1	La délibération du conseil municipal du 28 février 2017 prescrivant la révision de la carte communale,	1	
2	Le rapport de présentation	109	
3	Le plan de zonage au 1/5000ème et 1/2500ème,		1
4	Le tableau des servitudes,	1	
5	Le plan des servitudes au 1/10 000		1
6	Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA),	9	
7	L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe),	7	
8	Le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur,	28	
9	Copie des avis publiés dans la presse en première insertion,	2	
10	Copie des avis publiés dans la presse en deuxième insertion	10	
	Total	167	2

2 Le dossier d'enquête

2.1 Présentation de la commune

La commune de SAINT-ALLOUESTRE se situe dans le Morbihan à une trentaine de kilomètres au nord de Vannes. Elle s'étend sur 1 648 hectares et sa population était de de 618 habitants en 2014. Elle est rattachée administrativement, au canton de Moréac et à l'arrondissement de Pontivy. Les communes limitrophes sont Radenac au nord, Moréac à l'ouest, Bignan au sud, Buléon à l'est.

SAINT-ALLOUESTRE fait partie de Centre Morbihan Communauté, établissement public de coopération intercommunale (EPCI) regroupant 19 communes pour un total d'environ 42 000 habitants.

2.2 Diagnostic socio-économique

2.2.1 Les évolutions démographiques

Depuis 1968 SAINT-ALLOUESTRE a connu trois cycles démographiques contrastés, de 1968 à 1990, une baisse de population continue (-102 habitants), de 1990 à 2009 une nette reprise démographique (+130 habitants), depuis 2009 à nouveau un déclin démographique (-19 habitants) et comme 4 autres

communes de Centre Morbihan Communauté, la commune a perdu des habitants entre 2009 et 2014. Le taux d'évolution annuel moyen de la population de la commune est de -0,6% lors de la dernière période intercensitaire¹. Avec **618 habitants** en 2014 SAINT-ALLOUESTRE constitue la troisième commune la moins peuplée de la Communauté de Communes.

Depuis 1982, le solde naturel² est systématiquement positif. C'est donc le solde migratoire³ qui dicte la variation de population. D'une manière générale, **la population a tendance à vieillir** et l'indice de vieillesse⁴ de la population de SAINT-ALLOUESTRE est de 0,98 et est parmi les plus faibles de l'EPCI, largement inférieur à la moyenne départementale (1,64).

2.2.2 L'habitat

En 2014 la commune compte **340 logements dont 263 résidences principales** et le parc de logements a augmenté de 93 habitations par rapport à 1968, soit une augmentation moyenne de 2 U par an. La part des résidences secondaires est faible et est de 6,7 % des logements. En revanche **la vacance a très fortement augmenté par rapport à 2009 (6,7 points)**. 54 logements (soit 15,8 %) sont concernés, le diagnostic communal indiquant lui un taux de vacance de 8,2 % en 2018.

En 2014, la taille moyenne d'une résidence principale est de 4,6 pièces, contre 4,4 au niveau départemental. Le parc de logements est plutôt récent puisque 73% des logements datent d'après-guerre. Plus d'un quart des logements a été construit après 1991.

Entre 2009 et 2014, la proportion de propriétaires, déjà largement majoritaire, a augmenté de 4 points. La proportion de locataires est largement inférieure à la moyenne départementale (20,1% contre 31,1%). Ceci peut s'expliquer en partie par le faible nombre d'appartements (12) sur la commune et un parc locatif social de 8,3 % pour 9,5 % au niveau départemental.

L'ancienneté moyenne d'emménagement est de 18,7ans et la proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans s'élève à 25,8%.

2.2.3 La situation socio-économique

En 2014, le taux d'activité⁵ des 15-64 ans est de 77,4%, en augmentation par rapport à 2009. Cette proportion est supérieure de 4,8 points à la moyenne départementale mais la commune compte parmi ses habitants 277 actifs occupés, soit 8 de moins qu'au précédent recensement de 2009. Parmi les actifs ayant un emploi en 2014 seulement 23% travaillent sur la commune (pour une moyenne départementale à 33,5%), 73,3% dans une autre commune du département, 22,9 % dans une autre commune de Bretagne et 0,7% dans une autre commune française.

Le **niveau de vie médian⁶ est d'environ 1000 € inférieur à la médiane départementale (18 593€ contre 19 609€)** et est très homogène à l'échelle de l'EPCI⁷.

On dénombre **21 exploitations agricoles sur le territoire communal**, seule une est à proximité immédiate de l'enveloppe urbanisée du bourg, les autres exploitations sont situées à distance des zones urbanisées du bourg et des zones d'activités économiques. Trois exploitations dont le siège est situé à l'extérieur de la commune réalisent une partie de leur activité sur la commune. Quant à la

¹ Période entre 2 recensements

² différence naissances-décès

³ différence arrivées-départs

⁴ Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

⁵ Le taux d'activité est le rapport entre le nombre d'actifs (actifs occupés et chômeurs) et l'ensemble de la population correspondante.

⁶ Le niveau de vie est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation. Le revenu disponible comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

⁷ établissement public de coopération intercommunale

vocation des terres agricoles, elle est majoritairement tournée vers la culture céréalière et la prairie. Selon le recensement général agricole de 2010, la SAU⁸ totale est de 1046 hectares, en légère baisse par rapport à 2000 (1055ha).

2.2.4 Les déplacements

Le bourg est traversé par les Routes Départementales 11 et 150. Le maillage du bourg par le réseau de voiries secondaires se fait principalement autour de ces Routes Départementales. Le territoire communal est également traversé par la route Départementale 724 dans sa partie nord et la route **Nationale 24**, qui relie Rennes à Lorient, classée **Route à Grande Circulation** qui coupe en deux parties la commune sur un axe Ouest/Est.

L'automobile est prépondérante dans les moyens de déplacement, sur 263 ménages recensés, 239 (soit 90,9%) possèdent au moins une voiture. Ce taux de **motorisation des ménages est supérieur à la moyenne départementale (87,6%)** expliqué en partie par l'absence de desserte par les transports en commun sur la commune.

La commune de St-Allouestre ne figure sur aucune ligne du réseau TIM⁹ géré par la Région Bretagne. Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par la Région Bretagne, vers les collèges de Saint-Jean-Brévelay et les lycées de Pontivy et Vannes.

2.3 Etat initial de l'environnement

2.3.1 L'environnement physique

La commune est située au cœur du **Massif Armoricain**. Son sous-sol est composé essentiellement de roches sédimentaires, de colluvions accompagnant les cours d'eau, un mélange d'altérites¹⁰ et de limons au nord-est et au sud-ouest du territoire, une poche de monzogranites¹¹ au nord-ouest du territoire, des micaschistes répartis sur l'ensemble du territoire.

La commune est située sur un relief assez perturbé marqué par des sommets et des vallées, notamment celle de **la Claie**, rivière qui prend sa source au nord du territoire communal pour s'écouler vers le sud. Le point le plus haut de la commune (160m) est situé au nord-ouest du territoire dans la ZI de Port-Louis. Le point le plus bas (75m) est, quant à lui, situé au sud, dans la vallée de la Claie, à proximité de l'Étang Blanc. Cette amplitude maximale de 85m caractérise un relief marqué sur le territoire. Le bourg de SAINT-ALLOUESTRE est implanté dans le vallon de la Claie et se situe à l'altitude de 100 mètres NGF.

Le **climat** de la région de SAINT-ALLOUESTRE est de type **tempéré océanique**. Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 950 mm par an. La région de SAINT-ALLOUESTRE enregistre environ 45 jours de gel par an. La température moyenne annuelle est de 11° et l'ensoleillement d'environ 1 800 heures par an.

La commune fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE Blavet et Vilaine. Elle est traversée par **la rivière de la Claie** qui parcourt le territoire du nord-est au sud, le Guip qui rejoint la Claie au sud du territoire, les ruisseaux de Kermeno et de Keriolas qui constituent la limite ouest du territoire, le ruisseau de Sainte-Anne qui constitue la limite sud-est du territoire, le ruisseau du Pont Cassac au nord. La commune possède également de nombreux plans d'eau s'étalant sur plus de 4 hectares. Ce réseau hydrographique de plus de 19 km constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques créant un enjeu : **Protéger les abords des cours d'eau**.

⁸ surface agricole utilisée

⁹ Transports interurbains du Morbihan

¹⁰ Une altérite est une formation géologique superficielle, formée in situ, résultant de l'altération physico-chimique de roches antérieures sans transformations pédologiques notables.

¹¹ Une monzonite est une roche magmatique plutonique à structure grenue

2.3.2 L'environnement biologique

Les boisements de SAINT ALLOUESTRE constituent un patrimoine naturel qui prend différentes formes, bois, haies bocagères, Iripisylves¹². Ces boisements couvrent **217ha** du territoire, soit 11% de la commune. Les haies bocagères et la ripisylve s'étirent sur **144 km soit 87ml/ha**. Les continuités vertes que composent les unités boisées servent de trames pour les corridors écologiques. Les remembrements successifs depuis les années 1950 ont supprimé de nombreuses haies sur l'ensemble du territoire communal mais le linéaire bocager reste visible sur la commune. La trame bocagère présente il y a 60 ans est difficilement lisible aujourd'hui. Globalement les boisements ont été maintenus voire densifiés.

Les zones humides¹³ inventoriées en 2006 par le Syndicat Mixte du Grand Bassin de l'Oust, couvrent environ **191 ha** sur la commune, soit un peu moins de 11% du territoire communal. Elles créent un enjeu : **Protéger les zones humides en interdisant les nouvelles constructions.**

Dans le cadre de la révision de la carte communale quatre sous-trames ont été ciblées, les zones humides basées sur la carte communale approuvée en juillet 2007, les milieux aquatiques basées sur la BD TOPO IGN., les milieux ouverts et les boisements définies par photo-interprétation.

La commune ne possède aucun périmètre connu et identifié **ZNIEFF**¹⁴, **Natura 2000**, il peut ainsi donc être considéré qu'il n'y a pas de réservoir **principal** de biodiversité sur la commune.

Il existe cependant des réservoirs **secondaires** potentiels de biodiversité reliés par des corridors écologiques potentiels aquatiques ou terrestres.

La zone agglomérée de SAINT-ALLOUESTRE, la ZI de Port-Louis, l'entreprise Triskalia ainsi que la RN24 (voie la plus fréquentée avec environ 15 500 véhicules/jour) peuvent être considérées comme des éléments **fragmentant le territoire**. Le croisement des corridors avec ces éléments fragmentant du territoire constitue des points de fragilités et sont essentiellement liés à l'urbanisation du centre-bourg, de part et d'autre de la Claie, à la ZI de Port-Louis ainsi qu'à la RN 24.

2.3.3 L'analyse paysagère

La commune se compose de **quatre types de paysages**, les plateaux, les vallées et leurs coteaux, le sommet ainsi que les secteurs urbanisés. **La principale image de la commune est celle des paysages agricoles ouverts ou boisés visibles depuis les coteaux et le plateau. Elle est traversée par les RN 24 dans sa partie nord.**

Le plateau se situe dans la partie nord du territoire communal. Il est majoritairement occupé par des espaces agricoles plus ou moins ouverts et offre donc des paysages agraires marqués par des linéaires bocagers. Il est partiellement incisé par les vallées des cours d'eau et est marqué par la présence d'un sommet correspondant à une entité géologique singulière.

La vallée de la Claie et les vallons de ses affluents cisailent le territoire communal dans sa partie sud. Ils composent des vallons relativement uniformes aux coteaux évasés. Les cours d'eau sont faiblement perceptibles en fond de vallée et peu accessibles.

Les coteaux sont évasés et proposent des pentes douces. Ils offrent des paysages relativement lointains sur les espaces agricoles ponctués de linéaires bocagers. Cette variété de boisements, de linéaire bocager et d'éléments ponctuels autorise un paysage varié qui évolue au rythme des saisons et des productions agricoles.

Le sommet représente le point haut de la commune (160 mètres). Il se trouve au cœur du plateau, sa composition géologique de roche dures (monzogranites) dans un plateau composé de roches plus tendres (micaschistes) explique son existence actuelle. Il est essentiellement occupé par des boisements et a la particularité d'accueillir une zone d'activités sur son point le plus haut. **Les bâtiments industriels sont donc très visibles du grand paysage et particulièrement depuis la RN 24.**

¹² gaines boisées qui accompagnent les ruisseaux

¹³ Il faut entendre par zone humide "les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année." (Article L.211-1 du Code de l'environnement).

¹⁴ zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique

Le bourg est situé dans la vallée de la Claie, il s'étend sur les deux coteaux. Il est peu visible dans le grand paysage, sa situation en fond de vallée et la densité des boisements et de la trame bocagère le dissimulent depuis de nombreux points de vue de la commune. La zone d'activités de Port-louis est très visible dans le grand paysage du fait de sa position sur le sommet. La RN 24 est visible depuis le nord du territoire par sa position en flanc de sommet et elle crée une rupture du territoire communal.

2.3.4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale.

Le bourg de SAINT-ALLOUESTRE s'est historiquement développé autour d'un carrefour, aujourd'hui représenté par les RD 11et 150. Le tissu ancien est également présent à quelques centaines de mètres à l'ouest du centre-bourg, au lieu-dit Le Ray Jehanno. Le bâti historique y est essentiellement composé d'anciens corps de ferme. Par la suite l'urbanisation s'est développée autour des axes routiers de manière linéaire ou diffuse. Cette urbanisation s'est développée à partir des années 1950 au gré des opportunités foncières. Plus récemment le développement de l'enveloppe urbaine s'est fait sous forme de lotissements.

On recense trois type de tissu :

- le **tissu ancien de densité 29 logements/hectare** composé de maisons de ville accolées implantées à l'alignement des voies avec jardin arrière, de types R+1+combles, aménagés sur un parcellaire moyen de 340 m², érigé avec des matériaux de construction présentant un intérêt architectural (pierres).
- Le **tissu linéaire ou diffus de densité 6,5 logements/hectare** composé de maisons individuelles de types RdC +combles aménagés ou non, implantées au milieu de grande parcelle de surface moyenne de 1550 m².
- Les **lotissements de densité 17 logements/hectare** composés de maisons individuelles ou maisons mitoyennes de type RdC + combles aménagés ou non, implantées en milieu parcelles de surface moyenne de 580 m² ou maisons mitoyennes implantées sur une limite séparative mais en retrait de la voie, la mitoyenneté se faisant par le séjour ou par le garage.

Le bourg de SAINT-ALLOUESTRE dispose de cinq entrées, de 130 places de stationnement, environ 80 places à côté de la salle polyvalente, une dizaine de places à proximité de la mairie, 2 x 20 places entre l'église et l'école. Les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement sont quasiment nulles étant donné leur dispersion dans le bourg.

En plus de son patrimoine vernaculaire¹⁵ SAINT ALLOUESTRE possède trois monuments classés ou inscrits au registre des monuments historiques, le dolmen de Coët-et-Rui datant du néolithique, la croix du Point du Jour du 17^{ème} siècle, la croix du cimetière du 18^{ème} siècle.

2.3.5 La gestion des ressources naturelles.

La base de données géographiques CORINE Land Cover n'étant pas assez précise pour analyser l'usage des sols de de la commune l'analyse a donc été faite à partir du plan cadastral, des photos aériennes et du Scan 25 et de la BD TOPO de l'IGN. Il en ressort que **11 % du territoire sont artificialisés 76 % sont agricoles, 13 % sont des forêts et des milieux naturels et le reste des zones humides (4 ha)**. La commune a enregistré une faible évolution de la destination de ses sols entre 2007 et 2016. Lors de cette période, seulement 18 logements ont été commencés (1,8 par an), quinze logements individuels et trois logements en résidence (source SITADEL¹⁶).

Le Centre Morbihan Communauté possède la compétence « gestion des déchets ». La partie traitement a été déléguée à une structure plus adaptée appelée SITOM-MI (Syndicat Intercommunal pour le Transfert et le Traitement des Ordures Ménagères en Morbihan Intérieur). Ce dernier a donc pour mission le traitement des ordures ménagères ainsi que le tri des emballages. Les ordures

¹⁵ L'architecture vernaculaire est un type d'architecture communément répandu dans un pays, un territoire ou une aire donnée à une époque donnée.

¹⁶ Les données SITADEL viennent des formulaires de permis de construire

ménagères sont à déposer dans les points d'apport volontaire. La collecte est hebdomadaire. Les sacs jaunes (emballages) sont à déposer dans les conteneurs collectifs à couvercle jaune. La collecte se fait tous les quinze jours. Selon les quartiers, la collecte des ordures ménagères se fait en points de regroupement ou en porte à porte.

Il existe six déchetterie sur le territoire de la Communauté de Communes, à Plumelin, Naizin, Saint-Jean-Brévelay, Moréac, Pluméliau et Melrand.

La commune fait partie du syndicat départemental « Eau du Morbihan », qui assure la production et le transport de l'eau potable, la compétence « distribution » restant à la charge d'Auray-Quiberon-Terre Atlantique. La SAUR est le délégataire du service de l'eau potable, dont le contrat court jusqu'au 31/12/2018. L'origine de l'eau distribuée est importée de l'unité de distribution de La Chapelle-Neuve (eau des puits de Kerjosse et de la Lande traitée à la station de La Chapelle-Neuve), du syndicat de Baud (eau du Blavet traitée à l'usine le Guern à Baud) et éventuellement de l'unité de distribution "conduite Sépig" (eau de la Vilaine traitée à l'usine le Drézet en Férel). Les résultats des contrôles effectués sur l'eau distribuée sont conformes aux limites de qualité en vigueur pour les paramètres recherchés. Le volume d'eau prélevé en 2014 est de 201 940 m³, soit une diminution de 4,2% par rapport à 2013. Le total des abonnés est de 7397 en 2014, en augmentation de 1% par rapport à 2013. Il n'existe pas de captage assurant l'alimentation en eau potable sur la commune

La commune dispose d'une station d'épuration, de type lagunage naturel et d'une capacité de 400 équivalents habitants (EH), mise en service en 1996. En 2016 la charge entrante était de 100 EH. Elle est implantée au sud-est du bourg et est géré en régie par la commune. Les eaux traitées sont rejetées dans le ruisseau de la Claie. La commune de SAINT-ALLOUESTRE dispose d'un zonage d'assainissement élaboré en 2006. Concernant le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), la commune a délégué compétence à Centre Morbihan Communauté.

Le bourg est assaini par un réseau d'eaux pluviales constitué principalement d'anciens fossés busés. Les ruissellements pluviaux du bourg convergent vers le ruisseau de la Claie, affluent de l'Oust.

Pour la commune et en 2013 (dernière donnée connue) la consommation électrique totale basse tension et haute tension était de 16 765 MWh pour 339 clients BT et 3 HTA. Il est à noter que depuis 2008 la consommation HTA diminue sensiblement. Pour le gaz naturel consommation était de 19 071 MWh pour 38 clients.

En 2013 la production d'énergie renouvelable électrique est de 15.7 GWh et a été réalisée par l'éolien quant à l'énergie renouvelable chaleur elle a été de 1.1 GWh et est réalisée par la filière bois bûche. Il est à noter que les données présentées résultent des connaissances disponibles et à cette échelle présentent une part d'incertitude.

2.3.6 Les pollutions et les nuisances

Sur la commune il n'existe pas de site inscrit sur la base BASOL¹⁷ mais il existe 2 sites inscrits dans la base BASIAS¹⁸.

Identifiant	Nom	Activité	État
BRE5602465	RAGOT Claude	Atelier de fabrication d'articles en matières plastiques	En activité
BRE5608169	TUAL Noël	Atelier de mécanique agricole	Activité terminée

2.3.7 Les risques majeurs

La commune a fait l'objet de 3 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés aux inondations coulée des boue et mouvements de terrains, inondations et coulées de boue et tempête.

¹⁷ La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et

¹⁸ La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des

Elle est concernée par un risque de débordements du cours d'eau de la Claie. À ce titre, elle est inscrite à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) hydrogéomorphologie de la Claie.

Elle est aussi impactée en partie par le retrait-gonflement des argiles et est classée en aléa faible. Quant aux tempêtes elles se caractérisent par des vents violents qui dépassent 89 km/h. Enfin la commune est classée en Zone 2 de sismicité faible.

Les services de l'État ont enregistré dix installations classées sur la commune de SAINT-ALLOUESTRE. Une activité agricole de type élevage de porcs (DROUAL Jean-François), sept élevages de volailles (BERNARD Daniel, HERVOCHE Philippe, LABOUX Jean-François, LE GAL Christophe, EARL Jéhanno, EARL Pluenn, EARL Le Toulgouët) et deux installation industrielles (les éoliennes et la CECAB).

Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du déplacement de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou par canalisation. Dans le DDRM, la commune est concernée par le TMD au titre du par transport routier pour la RN 24.

Pour le risque « radon » des mesures effectuées sur tout le territoire ont classé la commune en zone 3 par arrêté en date du 27 juin 2018. Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

2.4 Prévisions économiques et démographiques

2.4.1 Les prévisions économiques

SAINT-ALLOUESTRE possède quelques activités artisanales et industrielles sur son territoire. La carte communale prévoit des secteurs à vocation d'activités économiques.

Avec 76 % du territoire communal, l'activité agricole est bien présente sur la commune. Le développement de celle-ci est plus difficile à définir. **L'objectif communal est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.**

2.4.2 Les prévisions démographiques

Pour les prévisions démographiques il a été fait 3 hypothèses construites à partir de l'évolution de la population depuis 1999.

Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,5% par an.

Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,1% par an.

Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 1,5% par an.

Il a été retenu l'hypothèse 2 : croissance démographique de 1,1% par an entraînant une arrivée de population de l'ordre de 70 habitants d'ici 2028. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 40 unités (4 logements par an). Cette projection correspond à la fourchette haute prévue par le SCoT du Pays de Pontivy.

2.5 Choix retenus pour la délimitation des secteurs ou les constructions sont autorisées

2.5.1 Les choix de développement

La détermination des zones vouées à recevoir une population nouvelle doit tenir compte des zones déjà bâties, des réseaux existants, de l'activité agricole, des édifices constituant le patrimoine communal et des unités paysagères. Le territoire communal est constitué du bourg, mais aussi de hameaux et écarts, disséminés sur toute la commune. **L'urbanisation future à vocation d'habitat aura sa place dans le bourg, au lieu-dit du Ray Jéhanno (dans la continuité immédiate du bourg) et dans le hameau de la Villeneuve.**

Lors des dix dernières années, la commune accueilli 18 constructions neuves. Pour les dix années à venir, la municipalité s'est fixée comme **objectif de pouvoir accueillir 70 nouveaux habitants** afin

d'atteindre une population communale de 700 habitants et ce, tout en préservant le caractère rural et en maîtrisant le développement de l'urbanisation.

En projetant un taux d'occupation de 2,3 personnes par ménage en 2028, la zone constructible doit ainsi permettre l'accueil de 40 habitations nouvelles, toutes au sein du bourg.

Les futures activités économiques prendront place dans des zones constructibles à vocation d'activités économiques. Quatre secteurs ont été déterminés, deux à Port-Louis et deux au Point du Jour.

2.5.2 Traduction des objectifs communaux

Les objectifs communaux se traduisent par la délimitation de zones à vocation d'habitat qui couvrent l'entité bâtie du bourg et un lieu-dit dans sa continuité, ainsi qu'un hameau ; la délimitation de zones à vocation d'activités économiques qui couvrent les zones d'activités de Port-Louis et du Point du Jour ; la prise en compte des milieux naturels de la commune ; l'économie de l'espace et des infrastructures en choisissant de s'installer à proximité des équipements existants sans en altérer le dimensionnement actuel et en choisissant de privilégier l'urbanisation des terrains de faible valeur agricole.

2.5.3 Mise en œuvre des objectifs communaux

2.5.3.1 La zone constructible à vocation d'habitat

La zone constructible recouvre le bourg, comprenant les parcelles déjà bâties, les dents creuses et les secteurs d'extension de taille limitée ainsi que le lieu-dit Le Ray Jéhanno (à 100 mètres au l'ouest du bourg) et hameau de la Villeneuve (à 1km au nord-ouest du bourg).

Dans la commune, le potentiel constructible résiduel au sein de ce qui peut être perçu comme étant la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) du bourg et du Ray Jéhanno n'est pas négligeable. En effet, le bourg constitue une enveloppe déjà urbanisée où 7 dents creuses (pouvant accueillir **10 logements**) ont été repérées auxquelles il faut ajouter **7 lots libres** dans le lotissement du Courtil en cours de livraison.

Le hameau de la Villeneuve comporte 4 dents creuses pouvant accueillir **7 logements**.

D'autre part, dans le souci de conforter cet espace, les élus ont pris le parti de permettre le développement de l'urbanisation en extension du bourg uniquement. Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie actuellement urbanisée du bourg **ils ont décidé d'ouvrir à l'urbanisation un secteur à vocation d'habitat situé dans la continuité du bourg**. L'emplacement de cette zone d'extension de l'habitat a été défini en raison de sa desserte par des voies de communication, de sa desserte par les réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'assainissement, de son impact modéré sur l'activité agricole en raison d'une faible consommation de l'espace, de sa propriété communale. Le secteur d'ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat est situé au sud-est du bourg, dans la continuité du lotissement existant. **Il correspond à la parcelle cadastrée ZKn°74, pour une superficie de 1,4 ha.**

2.5.3.2 La zone constructible vocation d'activités économiques

Les élus ont également pris le parti de créer des zones constructibles à vocation d'activités économiques sur les secteurs des ZA de Port-Louis et du Point du Jour qui sont toutes deux « d'intérêt SCoT ».

Au Point du Jour, la définition des zones d'ouverture à l'urbanisation correspond à la zone d'activités dont **Centre Morbihan Communauté est maître d'ouvrage**. Par ailleurs, cette Z.A. est classée d'intérêt SCoT dans le SCoT du Pays de Pontivy. Ces deux zones constructibles s'étendent sur une superficie d'environ 8,4 ha et occupent entièrement les parcelles ZE 38 et ZE 218 et partiellement la parcelle ZE 45. Elles sont situées de part et d'autre du site de l'ancienne entreprise Triskalia. Ce site fait l'objet d'une reprise par l'entreprise TB Recyclage qui a un projet en cours. Ces secteurs présentent l'intérêt d'être situés à proximité immédiate de l'échangeur de Point du Jour

À Port-Louis, la définition de la zone d'ouverture à l'urbanisation correspond à un projet d'agrandissement de l'entreprise CECAB qui est propriétaire de l'ensemble des parcelles concernées

(ZC 66, ZC67, ZC73, ZC 74, ZP59 et ZP 61). Cette zone d'activités est également classée d'intérêt SCoT dans le SCoT du Pays de Pontivy. Concernant l'accès au site, l'échangeur de Point du Jour et la RN 24 sont directement accessible par la RD 724 qui longe le site.

Pour ces différents secteurs constructibles, les marges de recul par rapport à la RN24, ont été réduites à 50 mètres à la suite d'une étude Loi Barnier ayant reçu un avis favorable de la commission départementale de la nature des paysages et des sites du Morbihan (CDNPS) qui s'est tenue le 15 novembre 2018 et un avis favorable du préfet le 30 novembre 2018.

Dans ces zones le RNU s'applique et fixe 3 catégories de règles qui concernent :

- ✓ la localisation, l'implantation et la desserte des constructions et aménagements (articles R.111-2 à R.111-20 du code de l'urbanisme).
- ✓ la densité et la reconstruction des constructions (articles R.111-21 à R.111-22 du code de l'urbanisme).
- ✓ les performances environnementales et énergétiques (articles R.111-23 à R.111-24 du code de l'urbanisme).

2.5.3.3 La zone non constructible

Elle correspond au reste du territoire communal sans distinction entre zones naturelles et agricoles. C'est une zone peu ou pas équipée, non destinée à être aménagée à court terme par la collectivité, où seules seront autorisées les réhabilitations de bâtiments existants, les extensions, la reconstruction après sinistre et les constructions relatives à l'activité agricole. Ce zonage résulte de la législation en vigueur en matière d'agriculture, d'environnement et d'urbanisme (recul imposé par rapport aux bâtiments agricoles pour toute nouvelle habitation, protection des sites naturels...) et de la prise en compte des risques naturels.

Sont donc classés en zone non constructible, les hameaux et les écarts à l'exception de la Villeneuve, les 21 exploitations agricoles, les espaces végétalisés.

Dans cette zone c'est aussi le RNU¹⁹ qui s'applique. Les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

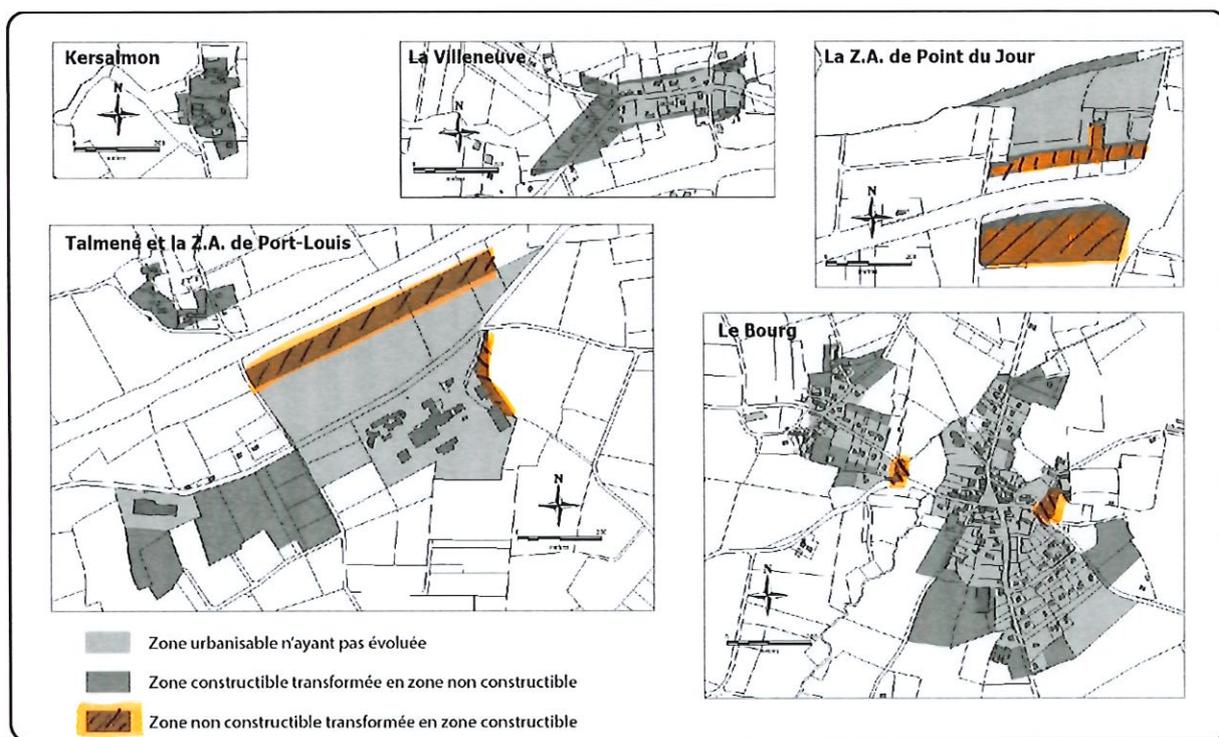
2.5.4 Les principales évolutions par rapport à la carte communale en vigueur

Le tableau ci-dessous résume les modifications de surface des différentes zones :

Zones de l'ancienne carte communale	Superficie en hectares	Zones de la carte communale révisée	Superficie en hectares	Évolution en hectares ancienne / nouvelle carte communale
Zone constructible	69,7	Zone constructible	56,3	-13,4
Habitat	35,7	Habitat	20,7	-15,0
Économique	34,0	Économique	35,6	+1,6
Zone non constructible	1 578,3	Zone non constructible	1 591,7	+ 13,4

La superficie de la zone constructible a diminué de 13.4 ha par rapport à la précédente carte communale au profit terres agricoles et naturels. Les écarts de Kersalmon et Talmené sont intégralement retirés de la zone constructible. Voir tableau ci-dessous.

¹⁹ règlement national d'urbanisme



2.5.5 La compatibilité avec l'article L101-2 du code de l'urbanisme

Le projet est compatible avec l'article L 101-2 du code de l'urbanisme.

Il respecte le **principe d'équilibre** entre renouvellement urbain (identification de dents creuses dans les parties agglomérées du bourg), développement urbain maîtrisé (ouverture d'un secteur de taille limitée à l'urbanisation) et revitalisation du bourg (apport d'une nouvelle population au cœur même du bourg).

D'autre part, la carte communale respecte l'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces agricoles et forestiers, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages tout en tenant compte des objectifs du développement durable. En effet, la carte communale prévoit, d'une part, suffisamment de secteurs constructibles pour répondre aux besoins en matière d'habitat et, d'autre part, elle préserve l'ensemble des espaces naturels dans la mesure où ils sont tous classés dans le secteur inconstructible. De plus, le projet intègre au niveau de son zonage les dispositions réglementaires (issues du règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées) relatives aux distances d'implantation des bâtiments agricoles par rapport aux zones d'habitat. SAINT-ALLOUESTRE Rapport de présentation

Pour ce qui est du **principe de diversité et de mixité** La carte communale ne disposant pas de règlement, elle ne peut apporter aucune restriction au principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale. Les secteurs constructibles peuvent recevoir pratiquement tout type d'opération (logement social ou non, commerce, artisanat...).

Enfin le projet veille à utiliser **le sol de façon économe et à maîtriser l'expansion urbaine**, l'intégralité des zones constructibles ne représente que 3,4% du territoire communal.

2.5.6 La compatibilité avec les documents supérieurs

Pour le **SDAGE Loire -atlantique** la carte communale ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Elle prend notamment en compte les orientations fondamentales de protection de l'environnement, de préservation des zones humides et de la biodiversité en encadrant les possibilités d'urbanisation.

Pour le **SAGE Vilaine** la protection des zones humides a été particulièrement prise en compte dans la carte communale. L'inventaire communal des zones humides a été pris en compte lors de la définition de la zone constructible. Aucune zone humide recensée n'est concernée par un projet d'urbanisation dans la carte communale.

Pour le **SCoT du Pays de Pontivy** la carte communale respecte les éléments chiffrés suivants du DOO à savoir, une densité moyenne de **12 logements** par hectare pour une croissance démographique

annuelle comprise entre **0,5 % et 1,5 %** (la croissance démographique annuelle projetée par les élus pour cette carte communale est de **1,1%**). De plus la carte communale s'est faite dans le respect d'économiser l'espace et de limiter l'étalement urbain, ainsi que préserver les espaces naturels. Par ailleurs la carte communale a pris en compte le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (**SDTAN**) du département du Morbihan. La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

2.6 Evaluation des orientations de la carte communale sur l'environnement

Dans sa décision en date du 19 février 2019, la mission régionale d'autorité environnementale a considéré que le projet de carte communale était susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. En conséquence, la carte communale de SAINT-ALLOUESTRE fait l'objet d'une évaluation environnementale.

2.6.1 Incidences sur la consommation de l'espace

De 2007 à 2017 il a été délivré des permis de construire pour **16** logements représentant une surface artificialisée de **3.1 ha**. Pour la prochaine carte communale Les zones ouvertes à l'urbanisation, à vocation **d'habitat** et **d'activités**, représentent respectivement des surfaces totales de **1,4 ha** et **21,9 ha**, soit 0,1% et 1,3% de la surface de la commune, d'où le tableau comparatif suivant :

	2007-2017	Projection 2018-2028
Surface nouvellement bâtie	3,1 ha	Dents creuses + extensions urbaines habitat (1,4 ha)
Nombre de logements réalisés	16 logements	40 logements
Densité moyenne	5 lgts/ha	12 lgts/ha
Consommation foncière par logement	1 893m ² /lgt	694m ² /lgt

En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne 1 893 m² de terrain entre 2007 et 2017, la consommation foncière moyenne sera de 694 m² par logement lors de la prochaine décennie. **La consommation d'espace moyenne est donc largement réduite.**

2.6.2 Incidences sur l'environnement

2.6.2.1 Incidence sur le site Natura 2000 le plus proche et impact sur les milieux naturels et les écosystèmes

Le site Natura 2000 le plus proche de la commune est celui de « la Forêt de Paimpont » (FR5300005). Des drainages agricoles récents (plateau du Telhouet) sont susceptibles d'apporter un excès de sédiments sur les rives de l'étang de Comper, modifiant fortement la composition du cortège floristique des berges exondables²⁰ et menaçant tout particulièrement la pérennité d'une des principales stations du Coléanthe délicat. D'une manière générale, toute modification importante du régime trophique et hydraulique des étangs est de nature à compromettre la préservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire associés. Le caractère essentiellement oligotrophe²¹ ainsi qu'un assèchement relatif automnal devront être maintenus. Toutefois les facteurs de vulnérabilité sont faibles pour les étangs puisqu'ils ne font pas l'objet d'une fréquentation touristique ou de loisirs importants et que les usages actuels de réserve d'eau sont favorables à la conservation du coléanthe. Compte-tenu sa situation géographique à 28 km au nord-est de la commune, l'évaluation des incidences Natura 2000 du parti d'aménagement développé dans la carte communale de SAINT-ALLOUESTRE conclut à **l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.**

²⁰ désigne une terre, un lieu précédemment inondé, élevé hors de l'eau ou de son atteinte:

²¹ Une zone oligotrophe se dit d'un milieu, généralement une masse d'eau, pauvre en nutriments (substances nutritives) et en humus

La protection de la trame verte et bleue (zones humides, trame bocagère, vallons) et sa connexion avec les réservoirs de biodiversité favorise la libre circulation de la faune nécessaire à son maintien, voire à son développement.

La richesse biologique des futures **zones constructibles à destination d'habitat** étant faible, leur urbanisation n'entraînera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt. Il en est de même pour les **zones constructibles à vocation d'activités économiques**. Les secteurs d'ouverture à l'urbanisation n'impactent pas les réservoirs de biodiversité ni les corridors écologiques existants mais deux secteurs sont sensibles :

- Le bourg, qui est traversé par la Claie, cependant le secteur d'ouverture à l'urbanisation est situé à environ 500 mètres du cours d'eau et il sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.
- Le secteur de Port-Louis qui est accolé à un réservoir de biodiversité (le bois de la Lande de Justice). Pour préserver ce réservoir l'extension urbaine de ce secteur se fait à l'opposé, entre l'urbanisation actuelle et la RN 24.

Afin que la carte communale soit en compatibilité avec les documents supracommunaux, **la trame verte et bleue** identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Bretagne et par le SCoT du Pays de Pontivy a été prise en compte lors de l'élaboration du zonage. Sa protection se traduit réglementairement par un classement en zone non constructible.

Les cours d'eau sont protégés par un classement en zone non constructible, sans exception. Le secteur le plus sensible est le bourg qui est traversé par la Claie. Pour assurer la préservation de cette rivière les élus ont souhaité séparer les zones constructibles du bourg et du Ray Jéhanno pour classer la Claie en zone non constructible.

Aucune **ZNIEFF** n'est répertoriée sur la commune.

Il existe quelques **boisements** sur la commune recouvrant 217 ha du territoire et 144 km de **haies bocagères**. La très grande majorité de cette végétation est protégée par un **classement en zone non constructible**.

En ce qui concerne **les zones humides**, 191 hectares de zones humides inventoriés sont protégés par un classement en zone non constructible et une trame spécifique sur le plan de zonage. Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est interdit, notamment au titre des articles R111-15 du code de l'urbanisme et L214-1 à 7 du code de l'environnement (Loi sur l'eau).

Dans le bourg on recense un peu plus d'1km de linéaire bocager. Dans les zones constructibles des parcs d'activités on recense un boisement de 0,5 hectare et moins de 2 km de linéaire bocager. Le reste de la végétation communale est classé en zone non constructible.

Il est prévu enfin les **mesures d'évitement** des incidences suivantes :

- Protection très stricte des principaux corridors écologiques : classement en zone non constructible (boisements, abords des cours d'eau et zones humides).
- Classement de l'ensemble des cours d'eau en zone non constructible.
- Trame spécifique pour la préservation des zones humides.
- Définition des zones à urbaniser sur des secteurs présentant une biodiversité limitée voire absente.
- Interdire les nouvelles constructions en campagne

Et les **mesures de réduction** des incidences suivantes :

- Réduction de près de 15 ha des zones constructibles à vocation d'habitat, par rapport à l'ancienne carte communale
- Suppression de deux écarts constructibles par rapport à l'ancienne carte communale : Kersalmon et Talmené.

- Réduction de plus de 3 ha des zones constructibles à vocation d'activités économiques à Port-Louis, par rapport à l'ancienne carte communale
Il n'est pas prévu de **mesures de compensation**.

2.6.2.2 *L'impact sur le réseau hydrographique*

Les milieux aquatiques qui comprennent les zones humides, les cours d'eau, les mares et les étangs, doivent être protégés conformément au SDAGE Loire-Bretagne et au SAGE Vilaine. L'ensemble des zones humides recensées, soit environ 191 hectares, est identifié et protégé dans le zonage de la carte communale par une trame spécifique et un classement en zone non constructible. Les cours d'eau, dont l'inventaire a été actualisé en novembre 2017 sont également classés en zone non constructible pour assurer leur préservation. Les zones à urbaniser du bourg et du Ray Jehanno sont raccordées aux réseaux d'assainissement collectif.

De ce point de vue, la carte communale a un **impact positif sur la préservation des zones humides** et est en adéquation avec les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.

Il est prévu les **mesures d'évitement** des incidences suivantes :

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire, protection sur le plan de zonage par une trame spécifique (Loi sur l'eau) et classement de l'ensemble de ces espaces en zone non constructible.
- Inventaire des cours d'eau sur l'ensemble du territoire et classement en zone non constructible.
- **Continuités assurées par la zone non constructible.**
- Secteurs d'ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat raccordable au réseau d'assainissement collectif.

et les **mesures de réduction** des incidences suivantes :

- Mise à jour du plan de système d'évacuation des eaux pluviales en septembre 2018.
- Par rapport à l'ancienne carte communale, diminution des zones constructibles de plus de 13 hectares (toutes destinations confondues) permettant de limiter l'artificialisation des sols et le ruissellement

Il n'est pas prévu de **mesures de compensation**.

2.6.2.3 *L'impact sur le foncier agricole et naturel*

La carte communale prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, celles-ci sont de faible ampleur pour l'habitat (consommation totale inférieure de 1,4 hectare pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat). Ainsi la zone constructible à vocation d'habitat mesure ainsi 20,7 ha contre 35,7 dans la précédente carte communale, soit une **diminution de 42 %**.

Cette artificialisation (1,4 ha) signifie en pratique que des terrains qui sont ouverts à l'urbanisation correspondent principalement à des espaces cultivés ou à des prairies ; **ils seront soustraits à l'agriculture** et leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Ces impacts prévisibles doivent toutefois être comparés à la tendance passée. **Le projet prévoit 1,4 ha d'ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat contre 3,1 ha consommés en extension au cours des dix dernières années, soit une réduction de 45% de la consommation foncière liée à l'habitat par rapport au précédent document, tout en construisant plus de logements. La densité moyenne sera de 12 logements par hectare, contre une densité réelle observée de 5 logements par hectare sur la dernière décennie.**

Concernant l'activité économique, le secteur de Port-Louis verra sa zone constructible diminuer de plus de 3 ha par rapport à l'ancienne carte communale tout en autorisant un projet d'extension de l'activité existante.

Au Point du Jour, la zone constructible augmente de 4,8 ha pour permettre le développement d'un parc d'activité d'intérêt SCoT dont la maîtrise d'ouvrage est intercommunale. Le rapport de la CDNPS relatif à l'étude Loi Barnier demande que le **secteur nord soit urbanisé en priorité** (avant le secteur

sud). Par conséquent le maître d'ouvrage sera contraint de terminer l'urbanisation de la partie nord avant d'aménager le sud. Cela garanti la vocation agricole du site tant qu'il y a du foncier disponible au nord. Cumulées, les zones constructibles à vocation économiques augmentent donc d'1,6 ha par rapport à l'ancienne carte communale pour permettre l'accueil de nouvelles activités économiques.

Le cumul de l'ensemble des zones constructibles de la carte communale est de 56,3 ha. 13 ha de moins que l'ancienne carte communale (69,7 ha), soit une diminution de près de 20 % de la consommation foncière tout en autorisant davantage de logements et le développement d'activités motrices pour le territoire. Ce sont donc **13,4 hectares rendus à la zone non constructible** et bénéficiant potentiellement à l'agriculture. Par ailleurs, la zone agricole couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole. Les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes. Le mitage sera donc stoppé dans ces secteurs.

Il est prévu enfin les **mesures d'évitement** des incidences suivantes :

- Identification de possibilités de densification du tissu urbain existant qui permet de limiter les besoins en extension : environ 17 nouveaux logements en densification et 7 lots disponibles dans le lotissement, soit 60 % des futurs logements.
- Développement urbain diffus proscrit : aucun écart ne bénéficie d'extensions urbaines. Seul le hameau de La Villeneuve conserve des possibilités de densification sur un périmètre restreint.
- Réduction des zones à urbaniser de plus de 13 ha, tout en accueillant plus d'habitants et en autorisant le développement d'activités économiques. Soit une réduction de 20% de la zone constructible.
- **Donc restitution des plus de 13 ha de terres constructibles à l'agriculture par leur classement en zone non constructible.**

et les **mesures de réduction** des incidences suivantes :

- Un objectif de densité de 12 logements/ha pour la carte communale contre une densité observée de
- 5 logements par hectare au cours de la décennie précédente
- Création d'un échancier préalable à l'aménagement du Point du Jour par le m maître d'ouvrage pour
- prioriser l'aménagement du secteur nord et garantir la vocation agricole du secteur sud tant qu'il y a du foncier disponible au nord.

Il n'est pas prévu de **mesures de compensation**.

2.6.2.4 *L'impact sur le paysage*

Les élus ont soumis une étude Loi Barnier à la commission départementale de la nature des paysages et des sites (CDNPS) pour réduire la marge de recul de la RN 24 à 50 mètres sur les secteurs de Port-Louis et de Point du Jour. Cette commission a statué favorablement le 15 novembre 2018 et le préfet a accordé cette dérogation en tenant compte des différentes orientations d'aménagement.

Le secteur de Port-Louis prévoit l'extension de l'entreprise CECAB par le nord. Les orientations d'aménagement demandent de conserver l'ensemble de la trame bocagère présente et de renforcer le filtre bocager le long de la RN 24. D'un point de vue architectural les bâtiments sont limitées à une hauteur de 15 mètres. Les matériaux et une teinte sombre (type RAL7016 GRIS) sont imposés pour l'insertion dans le grand paysage. Par ailleurs la topographie du site fait que les bâtiments seront implantés sur un point bas par rapport à l'entreprise actuelle favorisant sa dissimulation dans le paysage.

Le secteur de Point du Jour nord prévoit le développement de l'entreprise TB Recyclage sur le site industriel existant et l'accueil de nouvelles activités au nord du site. Les orientations d'aménagement demandent de conserver l'ensemble de la trame bocagère présente et de renforcer le filtre bocager le long de la RN 24. Un filtre bocager sera à créer au nord-ouest pour traiter la limite avec l'espace agricole et une zone tampon sera à créer au nord-est pour isoler le site des habitations environnantes.

D'un point de vue architectural les bâtiments sont limitées à une hauteur de 12 mètres. Les matériaux et une teinte sombre (type RAL7016) sont imposés pour l'insertion dans le grand paysage

Le secteur de Point du Jour sud prévoit l'accueil de nouvelles activités lorsque le secteur de Point du Jour nord sera complètement urbanisé. Les orientations d'aménagement demandent de conserver l'ensemble de la trame bocagère présente et de renforcer le filtre bocager le long de la RN 24. Un filtre bocager sera à créer autour du site pour traiter la limite avec l'espace agricole. D'un point de vue architectural les bâtiments sont limitées à une hauteur de 9mètres. Les matériaux et une teinte sombre (type RAL7016) sont imposés pour l'insertion dans le grand paysage.

D'un point de vue plus général, la protection des boisements, de la trame bocagère, des cours d'eau, des zones humides et de l'espace agricole par leur classement en zone non constructible ainsi que la priorisation de l'habitat dans le bourg permet de pérenniser ces espaces comme entités paysagères.

Il est prévu enfin les **mesures d'évitement** des incidences suivantes :

- Réduction notable des zones à urbaniser par rapport au précédent PLU.
- Classement en zone non constructible des abords des cours d'eau, des zones humides, des boisements, des espaces agricoles et de la trame bocagère.
- Mitage proscrit.
- Prescriptions paysagères strictes dictées dans le dossier d'étude Loi Barnier annexé à la carte communale

et les **mesures de réduction** des incidences suivantes :

- Limitation des hauteurs des bâtiments selon le site, son environnement direct et son impact dans le grand paysage.
- Matériaux et teintes imposées pour un impact réduit sur le paysage, conformément à l'avis de l'ABF.
- Mise en place d'un échéancier préalable à l'urbanisation des secteurs de Point du Jour pour prioriser l'aménagement du secteur nord.

Il n'est pas prévu de **mesures de compensation**.

2.6.2.5 *L'impact sur les déplacements*

Le projet de carte communale à pris en compte les déplacements pour limiter les déplacements motorisés et favoriser les déplacements alternatifs, dans la mesure du possible.

La localisation des secteurs d'ouverture à l'urbanisation s'est faite avec l'objectif de ne pas accroître les déplacements motorisés dans le bourg et de limiter les circulations liées aux activités économiques, notamment à proximité des secteurs résidentiels.

La carte communale, en priorisant l'habitat dans le bourg souhaite limiter les déplacements motorisés et favoriser les déplacements doux en rapprochant les secteurs résidentiels, les commerces et les services. Les nouvelles habitations engendreront une légère augmentation des déplacements. **Les nouveaux habitants utiliseront inévitablement leur véhicule afin de se rendre sur leur lieu de travail ou dans le cadre des loisirs. L'absence d'emplois suffisants sur la commune ainsi que l'absence de transports en commun ne permettent pas d'aller à l'encontre de ce phénomène.**

Du point de vue de l'activité économique, l'extension du secteur de Port-Louis, en se situant à proximité immédiate du site déjà industrialisé permettra de canaliser le flux de circulation routière par la RD 724. En outre, cet axe de circulation « dédié » au parc d'activité de Port-Louis est faiblement emprunté puisqu'il y a peu de riverains ; il permet un accès routier sécurisé pour les poids-lourd qui ne traversent aucun secteur habité.

Au Point du Jour, l'urbanisation aura très peu d'incidences sur les déplacements puisque les secteurs nord et sud se situent de part et d'autre de l'échangeur. Les accès se font immédiatement depuis la RN 24 sans accroître le trafic routier sur la commune et sans conséquences négatives sur les zones d'habitat.

Enfin Il est prévu les **mesures d'évitement** des incidences suivantes :

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le bourg et ses équipements, services, commerces et emplois.
 - Recentrage de l'urbanisation à vocation d'habitat dans le bourg limitant les déplacements motorisés (aucune extension urbaine à vocation d'habitat dehors du bourg).
 - Report des marges de recul sur l'ensemble des routes départementales du territoire communal.
 - Localisation des extensions à vocation d'activités économiques à proximité de la RN 24.
- Il n'est pas prévu de mesures de réduction ni compensation

2.6.2.6 *L'impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie*

Plusieurs orientations vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES et des polluants.

La compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit ainsi à construire des habitations plus économes en énergie.

En préservant le bocage et les boisements, la carte communale favorise la qualité de l'air. Le bocage peut être considéré comme une ressource locale et renouvelable. Il peut être utilisé comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, le bocage stocke le carbone.

Il est également rappelé que la carte communale favorise l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que la carte communale se dote, dans la limite des moyens qui lui sont attribués, d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

Enfin Il est prévu les **mesures de réduction** des incidences suivantes :

- La qualité de l'air : des améliorations peuvent être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles et la protection de la végétation existante.

Il n'est pas prévu de mesures d'évitement ni de compensation

2.6.2.7 *L'impact sur les risques pollutions et nuisances*

Il n'existe pas sur la commune de Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRnI). Seul un Atlas des Zones Inondables existe le long de la Claie, de ce fait aucun logement nouveau ne prendra place dans cette zone.

Comme toutes les communes du département, SAINT-ALLOUESTRE est exposée à un risque lié aux tempêtes, aux séismes et aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles. Cependant, ces aléas sont faibles. Elle est soumise au risque lié au transport de matières dangereuses. Il ne concerne pas que des produits hautement toxiques, explosifs ou polluants mais aussi tous les produits dont nous avons régulièrement besoin, comme les carburants, le gaz ou les engrais, peuvent, qui en cas d'événement peuvent présenter des risques pour la population ou l'environnement.

Ces risques ont été pris en compte lors de la définition de la zone constructible, **notamment en n'ouvrant à l'urbanisation aucun secteur à vocation d'habitat à proximité de la RN 24**. Les secteurs d'ouverture à l'urbanisation à vocation d'activités économiques situés à proximité de cet axe routier respecteront les marges de recul revus à 50 mètres suite à l'étude Loi Barnier.

Il est prévu les **mesures d'évitement** des incidences suivantes :

- Le zonage interdit l'implantation de nouvelles constructions en zone non constructible.

Et les **mesures de réduction** d'incidences suivantes

- Le projet de carte communale traduit la volonté des élus de limiter l'imperméabilisation des sols et réduit donc les risques d'inondation potentiellement engendrées par le développement de l'urbanisation.

- De même, la préservation de l'ensemble des zones humides et des haies constitue une mesure intéressante car elles ont la capacité de retenir des eaux.

- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles

Il n'est pas prévu de mesures de compensation

2.6.3 La problématique des réseaux et des déchets

2.6.3.1 Les eaux usées

L'intégralité de la zone constructible à vocation d'habitat sera raccordable **au réseau d'assainissement des eaux usées de SAINT-ALLOUESTRE**, à l'exception du hameau de La Villeneuve qui sera en assainissement non collectif. Les zones urbaines à vocation d'activités économiques sont également en assainissement non collectif.

La station d'épuration de SAINT-ALLOUESTRE de type lagunage, dispose d'une capacité de 400 EH (équivalents-habitants). La qualité des eaux traitées satisfait aux exigences réglementaires. Le dispositif lors de la dernière campagne d'autosurveillance de 2016, était à une charge entrante de 100 EH.

Le projet de carte communale tablant sur une augmentation de la population d'environ 70 habitants, la station d'épuration est en capacité d'assainir les eaux usées des nouveaux résidents.

Le hameau de La Ville neuve et les zones urbaines à vocation d'activités économiques seront en assainissement non collectif sous contrôle du SPANC.

Le SPANC est une compétence de Centre Morbihan Communauté qui assure les responsabilités suivantes , le contrôle de conception et de bonne implantation des ouvrages, le contrôle de bonne réalisation des travaux qui a lieu avant remblaiement des ouvrages, le contrôle lors des ventes immobilières , le diagnostic à la parcelle des installations existantes, l'entretien des ouvrages et son contrôle, les visites périodiques de bon fonctionnement, la réhabilitation des systèmes défectueux et polluants dans un délai de quatre ans maximum à compter de la date de réalisation du diagnostic à la parcelle

2.6.3.2 Le réseau d'eau potable

La commune est desservie par le syndicat départemental « Eau du Morbihan », qui assure la production et le transport de l'eau potable, et par Auray-Quiberon-Terre Atlantique (AQTA) qui assure la distribution.

L'augmentation de population prévue par la carte communale ne modifiera pas en soit les capacités du Syndicat à alimenter SAINT-ALLOUESTRE. C'est à l'échelle du syndicat départemental que la confrontation des besoins en eau s'envisage. L'évolution de l'urbanisation de SAINT-ALLOUESTRE, traduite dans sa carte communale, n'aura pas d'effets significatifs sur l'approvisionnement en eau potable des communes du syndicat. Aujourd'hui la consommation moyenne nationale est passée de 165 litres à moins de 150 litres/jour/habitant. Ce seuil est généralement plus faible encore dans les communes rurales.

Il est important de poursuivre cette économie de l'eau du robinet avant tout par des gestes simples au quotidien (**sensibilisation du public**).

2.6.3.3 Les ordures ménagères

La zone constructible est située sur l'itinéraire de collecte des ordures ménagères gérée par le service déchets de Centre Morbihan Communauté. Les nouvelles constructions s'intégreront ainsi dans les circuits existants sans apporter de contraintes supplémentaires.

La définition de terrains constructibles sur la commune peut se traduire à court terme par l'augmentation du nombre d'habitants. Ainsi, cela aura une incidence directe sur la production de déchets sur la commune, ainsi que sur les moyens de traitement de ces déchets en aval.

3 Les avis des Personnes Publiques, des organismes consultés, de l'autorité environnementale.

3.1 Avis de la MRAe

Par décision n° 2018-006665 du 19 février 2019 la Mission régionale d'autorité environnementale dans le cadre de son examen au cas par cas confirme que la révision de la carte communale de St-Allouestre est soumise à évaluation environnementale. Par courrier du 29 avril 2019 la MRAe confirme avoir reçu

le dossier et indique disposer d'un délai de 3 mois pour formuler son avis et que passer ce délai l'Ae est réputée n'avoir aucune observation à formuler. La réponse le 9 juillet est la suivante : **La MRAE Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était impartie le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 9 avril 2019. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.**

3.2 Avis de la chambre d'agriculture du Morbihan

Par courrier du 16 mai 2019 la chambre d'agriculture Agriculture & Territoires émet un **avis favorable** au projet de révision de la carte communale de St-Allouestre.

3.3 Avis de la Préfecture du Morbihan (DDTM SUH UAO)

Par courrier du 15 juillet 2019 M. Le Préfet par son service Urbanisme et Habitat de la DDTM indique que le projet de révision a **bien pris globalement en compte les enjeux d'un développement économe en espace**. Toutefois il est considéré que le DOO du Scot du pays de Pontivy ne précise pas à quel sous-territoire la commune de St-Allouestre est rattachée, or à la page 65 du rapport de présentation du projet de carte communale il est retenu un taux annuel d'évolution démographique de 1.1 % alors que ses caractéristiques présentées en page 5 et suivantes rattacheraient la commune aux valeurs du secteurs de Locminé et de Rohan pour lesquelles le taux est compris entre 0.4% et 0.7%.

De ce fait il est retenu **une incompatibilité avec les objectifs du SCoT** qui pourrait être corrigée par l'abandon du secteur de « La Villeneuve » qui par ailleurs présente les caractéristiques d'une **urbanisation diffuse qui n'a pas vocation à être densifiée en application de la loi ALUR.**

3.4 Avis de la Préfecture du Morbihan (DDTM service économique agricole)

Le projet carte communale de St Allouestre étant une révision et non une élaboration elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article L163-4. La commission confirme que le projet de révision de la carte communale de St-Allouestre CC de St Allouestre **n'a pas lieu de passer en CDPENAF** conformément au L163-8 du CU, étant dans le périmètre d'un SCoT approuvé.

3.5 Avis du Comité SCoT du pays de Pontivy

Le comité syndical du SCoT préconise un **avis favorable avec les réserves** suivantes :

- Densifier plus fortement l'OAP en extension urbaine en **ajoutant un logement supplémentaire**,
- Revoir la situation au regard des prévisions de consommation foncière pour le domaine économique au sein de l'intercommunalité pour **rester dans l'enveloppe globale de la phase 1.**

4 L'enquête

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes 26 juillet 2019, M. Le Maire de St-Allouestre a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le la révision de la carte communale de St-Allouestre.

Par décision n° E19000258 /35 du 16 septembre 2019, le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour la révision de la carte communale de la commune de St-Allouestre.

4.2 Phase préalable à l'enquête

Il s'est tenue le 1er octobre en mairie de St-Allouestre une réunion préparatoire en présence de M. LE ROY Gérard Maire de St-Allouestre, Mme JEHANNO Marie Hélène Adjointe, Mme AUDIC Martine Adjointe, M. LE POUL Patrick Adjointe, et moi-même. L'atelier d'Ys n'a pu être présent mais a répondu par téléphone aux question posées.

Le dossier de la révision de la carte communale a été présenté et commenté par M. Le Maire. Il a été précisé que :

- Ce dossier devra être ordonné, complété par l'avis exhaustif des avis de PPA et MRAe et faire l'objet d'une nomenclature générale permettant une meilleure compréhension par le public. Il devra être fourni en 2 exemplaires papier à la commune et en 1 exemplaire au commissaire enquêteur et transmis numériquement.
- Certains plans devront être redéfinis pour une meilleure lecture.
- Le dossier sera à compléter par l'arrêté prescrivant l'enquête publique et le registre des observations.
- Après entretien téléphonique avec M. Le Boursicot du cabinet « L'atelier des Lys » celui-ci confirme que **l'évaluation environnementale demandée par la MRAe en date du 19 février 2019 dans son examen « au cas par cas » est constitué du chapitre 5 du rapport de présentation et a bien été transmis à la MRAe (repris ici au § Evaluation des orientations de la carte communale sur l'environnement).**
- Il est prévu 12 panneaux pour information du public à afficher suivant le plan fait ce jour.
- Le dossier sera tenu là la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie. Sa complétude devra être vérifiée chaque soir. Les courriels et les lettres reçus seront ouverts et conservés dans un classeur laissé à la disposition du public. Ces nouveaux éléments seront scannés chaque soir et transmis immédiatement par mail au C.E. Ils seront au préalable numérotés avec le préfixe C pour courriels et L pour lettres puis le n° de l'observation.
- Une adresse mail spéciale E.P. devra être ouverte au jour et heure d'ouverture au public
- Le dossier numérique sera mis en ligne sur le site de la commune le jour de l'ouverture de l'E.P, un poste numérique devra être à disposition à la mairie.
- Par ailleurs il serait intéressant de pouvoir disposer lors des permanences des anciennes cartes communales et des zonages EU EP

Il a été décidé collégialement des dates de permanences suivantes

- Lundi 4 novembre 9 h 00 à 11 h 00
- Mardi 19 novembre 16 h 30 à 18 h 30
- Jeudi 28 novembre 16 h 30 à 18 h 30
- Vendredi 6 décembre 14 h 00 à 16 h 00

4.2.1 Visite sur place

Le 22 octobre j'ai réalisé une visite de la commune en compagnie de M. Le Maire de St-Allouestre. Cette visite m'a permis de visualiser le bourg et les différents lieux dits, écarts, lotissements, espaces agricoles naturels et zones économique de la commune ainsi que les potentialités de logements en « dents creuses » et en lotissements privé et communal. A cette occasion j'ai pu constater l'affichage des avis d'enquête au format A2 sur fond jaune, à la sortie du bourg au Grainic, à l'Hermitage, à la Villeneuve, à Kersolmon, à Talmené, au Trégouet, au Ray Jéhanno, au bourg au café indigo, à la mairie, à la salle polyvalente et à la sortie du Bourg vers la voie expresse.

Le 6 décembre après la dernière permanence j'ai refait une visite à la Villeneuve pour vérifier les potentialités de logements en dent creuse sur ce lieu-dit et les désertes et réseaux de ces terrains.

4.2.2 Publicité de l'enquête

Les avis d'enquête public, au format A2 fond jaune décor noir, ont été affichés en 12 lieux de la commune, sur la voie publique et en mairie et au format A3 à la salle polyvalente. Un rapport de constatation a été établi par la M. Le Maire le 21 octobre 2019.

Le 1er avis d'enquête a été publié le 21 octobre 2019 dans les journaux Ouest-France Le Télégramme, le 2ème avis d'enquête est publié le 5 Novembre dans les même journaux.

Le dossier complet a été mis en ligne sur le site de la commune « Stallouestre.fr »

4.2.3 Participation du public par voie électronique

Comme prévue à l'arrêté d'enquête publique une adresse électronique dédiée « enquête-cartecommunale-stallouestre@wanadoo.fr » a été activée le 4 novembre 2019 à 9 h 00.

J'ai pu vérifier que le dossier d'enquête était bien en ligne et un test concluant de messagerie a été réalisé le 4 novembre à 9 h 00, premier jour de l'enquête.

4.3 Déroulement de l'enquête

4.3.1 Tenue des permanences

L'arrêté de M. Maire de St-Allouestre portant ouverture de l'enquête publique relative au projet révision de la carte communale de St -Allouestre a été pris le 14 octobre 2019.

Conformément à l'article 4 de cet arrêté, j'ai reçu le public aux lieux et dates précisés dans le tableau suivant :

Lieux	dates	horaires
Mairie de St-Allouestre	Lundi 4 novembre	9 h 00 à 11 h 00
Mairie de St-Allouestre	Mardi 19 novembre	16 h 30 à 18 h 30
Mairie de St-Allouestre	Jeudi 28 novembre	16 h 30 à 18 h 30
Mairie de St-Allouestre	Vendredi 6 décembre	14 h 00 à 16 h 00

Les permanences se sont déroulées dans la salle du conseil dans de très bonnes conditions d'accueil.

Les échanges avec le rare public à s'être déplacé étaient sereins et très conviviaux.

Un ordinateur était à la disposition du public avec accès à l'ensemble du dossier d'enquête.

4.3.2 Bilan quantitatif de l'enquête publique

J'ai reçu 7 personnes dont 6 ont déposé une observation qu'ils ont préféré que je rédige en leur nom. Aucune personne ne s'est déplacée hors permanence pour consulter le dossier. Il n'y a pas eu de réception ni de courriers.

Dates	Visites	Visite avec dépôts d'une observation sur le registre	Courriers	Courriels
Permanence n° 1 du 4 novembre	0	0	0	0
Période du 5 au 18 novembre	0	0	0	0
Permanence n° 2 du 19 novembre	1	0	0	0
Période du 20 au 27 novembre	0	0	0	0
Permanence n° 3 du 28 novembre	0	3	0	0
Période du 29 novembre au 5 décembre	0	0	0	0
Permanence n° 4 du 6 décembre	0	3	0	0
TOTAUX	1	6	0	0

4.4 Phase à l'issue de l'enquête

4.4.1 Clôture de l'enquête

À l'issue de la dernière permanence vendredi 6 décembre à 16h00, après avoir reçu les dernières personnes désirant déposer des observations, j'ai clos le registre d'enquête et l'ai récupéré ainsi que l'ensemble du dossier. J'ai vérifié qu'il n'y avait aucun courrier ni mail de déposé. L'adresse électronique dédiée a été désactivée.

J'ai convenu avec M. Le Maire présent à la clôture de l'enquête une date de remise du PV de synthèses. En fonction des emplois du temps de chacun elle a été arrêtée au **Mardi 17 décembre à 9h30**

4.4.2 Recueil des observations du public

Les observations émanent de particuliers et portent sur deux thèmes, la constructibilité et le cadastre. Vu leur nombre peu important elles ne font pas l'objet d'un document séparé et sont reprises dans le tableau ci-dessous :

Thème Constructibilité			
N°	Nom	Adresse	Questions

I1	M. Etores	Habitant de la Villeneuve	M. Etores est venu se renseigner sur la constructibilité de la parcelle cadastrée 3 à la Villeneuve, dont il est propriétaire. Cette parcelle N.C ²² dans la précédente carte et dans la zone des 100 m de N.C. par rapport à la voie rapide est maintenue N.C. dans le projet de révision. M. Etores a bien compris ce maintien en l'état de la N.C. de sa parcelle.
OB 3	M. Le Poul Patrick	Habitant de St-Allouestre	Est propriétaire des parcelles 15 et 23 à proximité du bourg et vient prendre connaissance du projet de zonage affectant ses terrains.
OB 4	M. Lugué Jacky	Habitant de St-Allouestre	Est propriétaire des parcelles ZL 15 et KL 20 et a obtenu un permis d'aménager pour la première et un certificat d'urbanisme opérationnel sur 8 000 m ² pour la seconde. Demande que le projet de carte communale en cours d'enquête prenne en compte ces éléments de constructibilité.
OB 5	Mme Le Moine Denise	Habitante de St-Allouestre	Est venue se renseigner sur la constructibilité des parcelles 232 et 175 à la Villeneuve. Il lui a été répondu que la 232 n'était pas constructible dans l'ancienne carte communale en vigueur aujourd'hui et ne l'était pas non plus dans la nouvelle en cours de révision. En revanche la 175 était constructible dans l'ancienne carte et était prévue de l'être également dans la future. Il lui a été également indiqué qu'il ne s'agissait que d'une projet pouvant être encore modifié.
OB 6	M. Tolosa	Habitant au centre bourg	Est venue se renseigner sur les constructibilités autour de son habitation proche de la mairie et du plan d'eau.
Thème Cadastre			
N°	Nom	Adresse	Questions
OB 1	M. Jehanno Rémy	Village de Tresuern	Est propriétaire des parcelles 107 et ex 509. Indique que le chemin figurant sur le cadastre ne correspond pas à la réalité et fournit le plan de masse de son permis de construire du 2/08/2019. Le tracé actuel du cadastre passe sur sa maison et son A.N.C. Il demande la modification du cadastre et joins 2 plans.
OB 2	M. Roselier Jean Paul	Ker -IZEL	S'inquiète de la non-représentation de son puits sur les plans de zonage et du risque sanitaire encouru en cas de construction avec ANC à proximité.

4.4.3 Demande de report pour remise du rapport et des conclusions

Par courriel en date 2/01/2020 incluant un courrier à l'attention de M. Le Maire de St-Allouestre, j'ai comme me le permet l'article L.123-15 du code de l'environnement, sollicité un délai supplémentaire pour remettre mon rapport et mes conclusions qui a reçu une réponse positive le 6 janvier 2020.

4.4.4 Procès-verbal de synthèse

Le 17 décembre à 9h30 j'ai remis et commenté à M. Le maire le procès-verbal de synthèse comprenant un courrier, le tableau des observations classées par thèmes ainsi que **mes propres questions**. (voir en pièces jointes)

4.4.5 Mémoire en réponse

Le 27 décembre 2019 à 19h44 j'ai reçu par courriel le mémoire en réponse signée de M. LE ROY Maire de St-Allouestre.

²² N.C : non constructible

Deux éléments de ces réponses nécessitaient des compléments d'information que j'ai demandées le 28 décembre 2019.

4.4.6 Analyse sur les observations du public et le mémoire en réponse

Le tableau ci-dessous reprend les éléments du PV de synthèse et du mémoire en réponse. Elles peuvent faire l'objet d'une analyse du commissaire enquêteur.

4.4.6.1 Observations du public

Zones constructibles à vocation d'habitat			
N°	Nom	Adresse	Questions
I1	M. Etores	Habitant de la Villeneuve	M. Etores est venu se renseigner sur la constructibilité de la parcelle cadastrée 3 à la Villeneuve, dont il est propriétaire. Cette parcelle N.C23 dans la précédente carte et de plus dans la zone de non-constructibilité de la voirie rapide est maintenue N.C. dans le projet de révision. M. Etores a bien compris ce maintien en l'état de la N.C. de sa parcelle. Il n'a pas noté d'observation dans le registre.
Réponse de la commune : Zone non constructible			
OB 3	M. Le Poul Patrick	Habitant de St-Allouestre	Est propriétaire des parcelles 15 et 23 à proximité du bourg et vient prendre connaissance du projet de zonage affectant ses terrains.
Réponse de la commune : M. LE POUL a été informé de la décision de la commune de ne pas donner suite à son permis d'aménager considérant le coût de l'extension et du renforcement du réseau électrique nécessaire à la réalisation de ce lotissement privé. En outre, en tant qu'adjoint, membre de la commission ad hoc créée pour élaborer la carte communale, il connaît les conséquences de l'évolution de la carte communale.			
Analyse du commissaire enquêteur : Les précisions orales que j'ai données à M. Le Poul n'ont fait que confirmer les éléments dont il avait déjà connaissance.			
OB 4	M. Lugué Jacky	Habitant de St-Allouestre	Est propriétaire des ZL 15 et KL 20 et a obtenu un permis d'aménager pour la première et un certificat d'urbanisme opérationnel sur 8 000 m ² pour la seconde. Demande que le projet de carte communale en cours d'enquête prenne en compte ces éléments de constructibilité.
Réponse de la commune : Droits à construire acquis sur la parcelle ZL 15 car permis d'aménager. CU opérationnel 056 2014 18 B0034 accordé pour la parcelle ZL 20, mais en son dernier paragraphe, l'attention du pétitionnaire était attirée sur le fait que "le document d'urbanisme est actuellement en cours de révision et que les dispositions d'urbanisme applicables pourraient être modifiées et un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'occuper le sol". Par conséquent, conformément à la réglementation en vigueur et au vu des dents creuses qu'il convient prioritairement de combler, le maintien de la parcelle en zone constructible ne peut être confirmé.			

²³ N.C : non constructible

Analyse du commissaire enquêteur :

Il est souhaitable que les droits à construire délivrés dans le futur sur ces CU opérationnels soient instruits en tenant compte du sursis à statuer éventuel et de la volonté exprimée par la commune de voir la tâche constructible recentrée sur le bourg suivant le projet de carte communale présenté en révision.

OB 5	Mme Le Moine Denise	Habitante de St-Allouestre	Est venue se renseigner sur la constructibilité des parcelles 232 et 175 à la Villeneuve. Il lui a été répondu que la 232 n'était pas constructible dans l'ancienne carte communale en vigueur aujourd'hui et ne l'était pas non plus dans la nouvelle en cours de révision. En revanche la 175 était constructible dans l'ancienne carte et était prévue de l'être également dans la future. Il lui a été également indiqué qu'il ne s'agissait que d'un projet pouvant être encore modifié.
------	---------------------	----------------------------	---

Réponse de la commune :

La parcelle 175 est constructible dans le projet actuel. Selon l'évolution du projet de la carte communale une information pourra s'avérer nécessaire

Analyse du commissaire enquêteur :

La parcelle 175 se situe à la Villeneuve dont le maintien en zone constructible mérite une réflexion plus approfondie tenant compte de l'avis de la DDTM et de la réalité géographique de la Villeneuve et des « dents creuses » vis-à-vis de la loi Alur.

OB 6	M. Tolosa	Habitant au centre bourg	Est venue se renseigner sur les constructibilités autour de son habitation proche de la mairie et du plan d'eau.
------	-----------	--------------------------	--

Réponse de la commune :

Zone non constructible car zone humide

Hors enquête publique

N°	Nom	Adresse	Questions
OB 1	M. Jéhanno Rémy	Village de Tresuern	Est propriétaire des parcelles 107 et ex 509. Indique que le chemin figurant sur le cadastre ne correspond pas à la réalité et fournit le plan de masse de son permis de construire du 2/08/2019. Le tracé actuel du cadastre passe sur sa maison et son assainissement non collectif. Il demande la modification du cadastre et joins 2 plans.
Réponse de la commune : Prévoir bornage pour régulariser la situation			
OB 2	M. Roselier Jean Paul	Ker -IZEL	S'inquiète de la non-représentation de son puits sur les plans de zonage et du risque sanitaire encouru en cas de construction avec ANC à proximité.
Réponse de la commune : Il s'agit d'une zone non constructible qu'il n'est pas prévu de faire évoluer dans ce sens dans le projet de la nouvelle carte communale.			
Analyse du commissaire enquêteur : J'apprécie que M. Le Maire ait pris le temps de répondre à ces questions bien qu'elles ne soient pas directement en lien avec l'enquête publique.			

4.4.6.2 Observations et questions du commissaire enquêteur

Zones constructibles à vocation économique
<p>Il est noté à la page 99 du rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant l'activité économique le secteur de Port-Louis verra sa zone constructible diminuer de plus de 3 ha par rapport à l'ancienne carte communale - Au Point du Jour, la zone constructible augmente de 4,8 ha pour permettre le développement d'un parc d'activité d'intérêt SCoT - Cumulées, les zones constructibles à vocation économiques augmentent donc d'1,6 ha par rapport à l'ancienne carte communale <ul style="list-style-type: none"> • Vous voudrez nous expliquer l'écart de 0.2 ha.
<p>Réponse de la commune :</p> <p>La différence de 0,2 ha notée par le commissaire enquêteur s'explique par la tournure de phrase : "la zone constructible diminuera de plus de 3 ha" (environ 3,2 ha). La ZA de point du jour augmentera de 4,8 ha. On compte donc bien 1,6 ha d'augmentation des zones à vocation économiques.</p>
<p>Analyse du commissaire enquêteur :</p> <p>Je prends note de cette précision.</p>

Déplacements
<p>En page 104 du rapport de présentation il est noté « Le projet de carte communale à pris en compte les déplacements pour limiter les déplacements motorisés et favoriser les déplacements alternatifs, dans la mesure du possible. »</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quels sont ces moyens alternatifs ?
<p>Réponse de la commune :</p> <p>Aire de covoiturage située "au point du Jour" pouvant accueillir 23 véhicules dont un emplacement est réservé aux personnes à mobilité réduite.</p> <p>Création de liaisons douces dans le bourg.</p> <p>Sécurisation de la circulation automobile pour favoriser l'usage cycliste.</p>
<p>Analyse du commissaire enquêteur :</p> <p>Je note avec satisfaction la présence d'une aire de covoiturage.</p> <p>La création de liaisons douces et la sécurisation de la circulation automobile sont des orientations intéressantes pour la pratique du vélo en tant qu'alternative à la voiture, elles doivent se concrétiser réellement dans les faits et dans les aménagements réalisés.</p>

Ressources
<p>Eaux usées : A la page 51 du rapport de présentation il est noté : « La commune dispose d'une station d'épuration, de type lagunage naturel et d'une capacité de 400 équivalents habitants (EH), mise en service en 1996 » et à la page 107 « La qualité des eaux traitées satisfait aux exigences réglementaires. Le dispositif lors de la dernière campagne d'auto-surveillance de 2016, était à une charge entrante de 100 EH. »</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il serait intéressant de disposer des valeurs de charge hydraulique et organique pour vérifier leur adéquation à un développement de l'assainissement collectif sur la commune.
<p>Réponse de la commune :</p> <p>Le rapport annuel 2018 de la STGS, délégataire de ce service, indique une charge hydraulique de 104% et une charge organique de 52%. Il est à noter que pour améliorer l'épuration, le dispositif initial de lagune a été complété par un bassin comportant des roseaux. En outre, un curage sera effectué en 2020 avec remplacement de la bêche du bassin n°1.</p>

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

La charge hydraulique de 104 % laisse à penser que 4 % de cette charge passe directement dans le milieu récepteur sans avoir été traitée.

- Merci de nous préciser ce point.
- Par ailleurs ce dépassement ne remet-il pas en cause le développement de secteurs constructibles en zone d'assainissement collectif ?
- Pour une meilleure information il serait souhaitable de nous communiquer le rapport 2018 de la STGS, ou 2019 s'il est sorti.

Une telle surcharge hydraulique pour une station de 400 EH ayant une charge entrante de 100 EH pour une charge organique de 52 % laisse à penser qu'il existe des dysfonctionnements et des non-conformités de raccordements sur le réseau.

- Merci de nous indiquer les mesures envisagées pour remédier à ces problèmes

Réponse de la commune :

Suite à votre interrogation je vous transmets ci-dessous la réponse de notre délégataire :

« Conformément à la réglementation, il n'est réalisé qu'un seul bilan par an sur la station d'épuration de Saint Allouestre.

Les chiffres mentionnés dans notre compte-rendu annuel ne sont donc basés que sur une seule valeur, et pas forcément représentatifs de la charge moyenne réellement reçue sur l'année.

En 2018, il avait plu 44 mm sur 3 jours avant le bilan.

Il apparaît cependant que le réseau est **sensible aux eaux parasites**. Il est prévu 200 ml par an d'inspection télévisée dans notre contrat qui peuvent contribuer à rechercher les secteurs critiques à améliorer. »

En complément, je vous informe que la « surcharge hydraulique » constatée lors de la mesure en 2018 ne signifie pas que 4% des effluents passeraient dans le milieu naturel sans traitement. Cela signifie simplement que le temps de séjour en premier bassin est diminué avant de regagner les bassins suivants. Ceci pourrait poser une difficulté si la configuration de la station était restée celle initiale. Toutefois, la station a été renforcée par un bassin contenant des roseaux au pouvoir épuratif important.

Les mesures effectuées en sortie de station ont toujours été conformes aux normes prescrites.

Des contrôles sont menés pour vérifier que d'une part les eaux pluviales des habitations ne sont pas renvoyées vers l'assainissement collectif et d'autre part pour identifier d'éventuelles infiltrations d'eaux parasites.

Par ailleurs, il convient de prendre en compte la grande variabilité de cette charge hydraulique. Pour 2017, la charge hydraulique et la charge organique étaient respectivement de 54% et 26%.

Vous trouvez ci-joint la page du rapport annuel 2017 concernant le bilan organique ainsi que le rapport complet 2018. Le bilan 2019 ne sera disponible qu'en Juin 2020.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je prends note avec intérêt de ces précisions.

Eaux usées : En page 107 du rapport de présentation il est indiqué que « *le hameau de La Villeneuve sera en assainissement non collectif* ».

- Une solution de raccordement au réseau collectif a-t-elle été envisagée étudiée et chiffrée ?
- Dans la négative la commune a-t-elle connaissance des A²⁴NC conformes et non conformes sur ce hameau et la capacité de perméabilité des terrains les recevant ?

²⁴ Assainissement Non collectif

Réponse de la commune :

Une étude a été effectuée. La qualité de l'exutoire, en période estivale en particulier, n'a pu être retenue. De ce fait, la création d'un réseau collectif n'a pu être effectuée. Par ailleurs, le raccordement au réseau collectif n'est pas envisagé, considérant l'éloignement de la lagune. Les contrôles d'installations ont été confiés au service SPANC de Centre Morbihan Communauté et sont régulièrement transmis, pour information à la commune.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je prends note que l'assainissement collectif du secteur de la Villeneuve ne peut être envisagé. La commune a qui les contrôles d'ANC sont transmis devra veiller à la mise en conformité des installations non conformes par les particuliers et plus particulièrement celle générant un risque de pollution de l'environnement.

Eau Potable : En page 51 du rapport de présentation il est indiqué que « *La SAUR est le délégataire du service de l'eau potable, dont le contrat court jusqu'au 31/12/2018.* »

- Est-ce toujours le cas ?

Réponse de la commune :

L'exercice de cette compétence est transféré à Centre Morbihan Communauté à/c du 1^{er} Janvier 2020. L'exercice de ce service est mutualisé au niveau départemental et assuré par « Eau du Morbihan »

Analyse du commissaire enquêteur :

Je prends note de cette modification. La page 51 du rapport de présentation pourra être modifiée dans ce sens.

Eau potable :

En page 107 pour « *la problématique des réseaux et des déchets* » faisant partie du chapitre 5 « *INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR* il n'est pas mis en place de réflexion « *d'Évitement Réduction ni Compensation* ».

- La commune envisage-t-elle des actions de communication et de sensibilisation des usagers sur les consommations d'eau et de production de déchets ?

Réponse de la commune :

Régulièrement, la commune informe, via son site internet et le bulletin municipal semestriel, la population des actions menées par Centre Morbihan Communauté en matière d'éco-gestion, en particulier de tri des déchets. Cette information concerne également l'environnement, la préservation de la qualité de l'eau et la réduction des consommations d'eau et d'énergie.

Analyse du commissaire enquêteur :

Ces actions de sensibilisations sont à encourager et à développer.

Zones constructible à vocation d'habitat

Il est noté à page 9 du rapport de présentation : « *En revanche, la vacance a très fortement augmenté par rapport à 2009 (+6,7points) et se situe désormais à un niveau problématique. 54 logements (soit 15,8 %) sont concernés* ».

Le diagnostic communal indique un taux de vacance de 8,2 % en 2018. »

- Vous voudrez bien confirmer le taux de vacance le plus récent.
- Une réflexion sur la diminution de ce taux a-t-elle été menée afin de remettre sur le marché immobilier locatif ou accession les logements proches du centre de la commune pour limiter la consommation d'espaces.

Réponse de la commune :

L'actualisation de ce diagnostic fin décembre 2019 recense 21 logements vacants, soit un taux de vacance de 6.1%. La vacance des logements est sujette à un turn-over important du fait des décès de personnes âgées notamment. Cependant, peu de maisons demeurent en situation durable de vacance sauf lorsque le vendeur exige un prix trop élevé.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je prends note de ce taux de vacance sensiblement inférieur aux taux précédemment avancés. Il n'en demeure pas moins vrai que la réduction de ce taux demeure un gisement de logements non négligeable pour limiter la consommation d'espace et mérite une attention particulière de la part de la commune.

Il est noté à la page 12 du rapport de présentation « *globalement à l'échelle du département, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 9,5 %. SAINT-ALLOUESTRE présente une proportion légèrement inférieure 8,3%. »*

- Comment alors que ce taux est inférieur à la moyenne du département peut-il être qualifié de relativement important ?

Réponse de la commune :

Le Taux de 8,3 % des résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est relativement important, même s'il est inférieur à la moyenne départementale, puisque la moyenne départementale n'est pas la norme de référence. Ce taux est relativement important par rapport à ce qui est observable sur des communes rurales de taille et de population équivalentes à Saint-Allouestre. La moyenne départementale ne fait pas office de norme puisque c'est une moyenne, qui est donc largement tirée vers le haut par les chiffres des agglomérations comme Vannes et Lorient.

Analyse du commissaire enquêteur :

La situation d'une communes rurale ne peut effectivement comparée à celles des agglomérations comme Lorient et Vannes, toutefois le revenu le niveau de vie médian des habitants de Saint-Allouestre est aussi d'environ 1000 € inférieur à la médiane départementale (18 593€ contre 19 609€). La difficultés d'être propriétaire est donc réelle et l'alternative d'un logement social de qualité au centre du bourg est un sujet qui mérite réflexion et qui sera abordé dans la partie 2.

A la page 65 du rapport de présentation il est précisé : « *De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2 (une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,1% par an) à savoir un objectif de 700 habitants à l'horizon 2028. Cette projection correspond à la fourchette haute prévue par le SCoT du Pays de Pontivy* ».

Par ailleurs le DOO du SCoT du pays de Pontivy à sa page 23 donne dans le tableau « *objectif de développement démographique annuel à l'horizon 2025* » une fourchette entre 0.6 et 1% pour le secteur Saint-Jean et commune de Radenac, secteur auquel est rattaché pour ce tableau la commune de St-Allouestre suivant la confirmation téléphonique donnée par les services SCoT du Pays de Pontivy.

- Vous voudrez développer la justification du pourcentage de 1.1 % d'évolution démographique que vous avez retenu comme base pour le calcul de logements.

- Par ailleurs comment à partir d'un objectif de 700 habitants en 2028, d'une population estimée de 630 habitants en 2018 et d'un taux d'occupation de 2,3 personnes par ménage vous obtenez 40 logements à construire $((700 \text{ habitants} - 630 \text{ habitants}) / 2,3 = 30 \text{ logements} \dots)$

Réponse du 27/12 de la commune :

Tandis que nous constatons sur ces dernières années une faible évolution démographique, nous percevons aujourd'hui un regain d'intérêt des ménages et en particulier de jeunes ménages à s'installer à St Allouestre. Ceci s'explique d'une part par le renchérissement du coût du foncier qui se fait sentir maintenant dans les communes limitrophes de St Allouestre et d'autre part par la situation géographique de St Allouestre au sein d'un bassin d'activité pourvoyeur d'emplois. La proximité de réseaux routiers de bonne qualité favorise les déplacements vers Vannes, Pontivy, Ploërmel et Loudéac situées à une demi-heure de trajet.

La commune de St Allouestre est inscrite dans le secteur des communes de St Jean Brévelay et Radenac à la fois du

fait de sa situation géographique, de l'importance des demandes de logements en location et en accession à la propriété, mais également par une homogénéité des profils des habitants et de leurs attentes ainsi que de la capacité de la commune à y répondre.

En 2017, lors du lancement de la révision de la carte communale, nous rencontrons des difficultés à remplir notre

lotissement. Deux ont été vendus et une réservation a été enregistrée en décembre 2019. Aujourd'hui, il ne nous

reste plus que trois lots disponibles.

Considérant ces constats, je pense que les perspectives d'évolution de la population se situent davantage dans la fourchette haute du tableau « objectif de développement démographique annuel à l'horizon 2025 » du DOO, soit 1%.

Le taux d'occupation des logements en fonction de la population actuelle se situe entre 1.84 et 2.09 selon que l'on tienne compte de l'ensemble des logements ou uniquement les résidences principales non vacantes.

Analyse du commissaire enquêteur :

La détermination du % d'évolution de population de la commune de St-Allouestre ainsi que le taux d'occupation des logements sont deux chiffres essentiels à la révision de la carte communale puissent qu'ils permettent de calculer les besoins en logement de la commune pour les 10 prochaines années et donc de délimiter des zones constructibles.

Je note avec satisfaction le passage de 1.1% à 1% du taux de croissance de la population mais m'interroge sur le taux d'occupation de logement entre 1.84 et 2 en désaccord avec le taux de 2.3 affiché dans le rapport.

Ces chiffres feront l'objet d'une réflexion plus approfondie dans la partie 2.

Depuis la décision de révision de la carte en mars 2017 des logements ont pu être créés, rénovés, vendus, et des autorisations foncières données (Cf. permis d'aménager et certificat d'urbanisme opérationnel de M. Lugué)

- Pourriez-vous les identifier ?
- Et plus précisément indiquer ceux qui relèvent des potentialités en « dents creuses » et lots libres sur le Bourg, Ray Jéhanno, la Villeneuve, suivant page 73 du rapport.

Réponse du 27/12 de la commune :

Permis d'aménager sur parcelles accordés :

- rue Pierre Guillemot (ZK 74) pour 4 lots
- rue du Moulin pour 2 lots (ZL15)
- rue du Général de Gaulle pour 1 lot (AB 116)

Cu opérationnels accordés sur parcelles pour construction parcelles :

- 1 dossier sur Kersalmon (ZC 165),
- 1 dossier sur le Limiet (ZE 189)

CU opérationnel accordé pour division de terrains en vue de construire :

- 1 dossier rue du Général de Gaulle pour 2 lots (AB 58)

Déclarations Préalables accordées portant division de parcelles en vue de construire une maison individuelle :

- 1 dossier sur la Villeneuve (ZC 56),
- 1 dossier sur la rue du Moulin (ZC 42)

Permis de construire en cours de validité :

- 1 dossier sur le Chemin des Noës (AB 1)

Résidence le Courtil :

- 1 construction en cours,
 - 1 permis de construire déposés,
- 1 terrain réservé (vente courant janvier 2020)

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Merci pour chaque autorisations de préciser :

- **Si elles sont dans la future zone constructible ou non.**
- **Si négatif de préciser si l'autorisation est assortie d'un sursis à statuer.**
- **Si positif de préciser si ces projets sont sur des dents creuses identifiées.**

Réponse de la commune :

Autorisation situées en zone constructible

Résidence le Courtil :

- 1 construction en cours,
- permis de construire déposés,
- 1 terrain réservé (vente courant janvier 2020)

Permis d'aménager sur parcelles accordés : rue Pierre Guillemot (ZK 74) pour 4 lots, rue du Général de Gaulle pour 1 lot (AB 116)

Autorisation assortie d'un sursis à statuer

Cu opérationnels accordés sur parcelles pour construction parcelles :

- **1 dossier sur Kersalmon (ZC 165),**
- **1 dossier sur le Limiet (ZE 189)**

CU opérationnel accordé pour division de terrains en vue de construire :

- **1 dossier rue du Général de Gaulle pour 2 lots (AB 58)**

Déclarations Préalables accordées portant division de parcelles en vue de construire une maison individuelle :

- **1 dossier sur la rue du Moulin (ZC 42)**

Projet situé sur dents creuses identifiées

- rue du Général de Gaulle pour 1 lot (AB 116)

A la page 69 il est noté « À SAINT-ALLOUESTRE, le potentiel résiduel au sein de ce qui peut être perçu comme étant la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) du bourg et du Ray Jéhanno n'est pas négligeable. En effet, le bourg constitue une enveloppe déjà urbanisée où 7 dents creuses (pouvant accueillir 10 logements) ont été repérées auxquelles il faut ajouter 7 lots libres dans le lotissement du Courtil en cours de livraison. Le hameau de la Villeneuve comporte 4 dents creuses pouvant accueillir 7 logements. » Or sur les vues aériennes de la page 73, où les dents creuses sont repérées par des étoiles, leur nombre est de 7 dents creuses.

- N'y a-t-il pas confusion entre « dents creuses » et potentialités de logements ?
 - Il serait souhaitable de représenter un tableau **récapitulatif** des dents creuses et logements potentiels, par secteur, Bourg, Ray Jéhanno, lotissement du Courtil, hameau de la Villeneuve complété par le secteur ouvert à l'urbanisation sur la parcelle cadastrée ZK n°74 donnant ainsi le potentiel total de logements nouveaux. Ce tableau devra prendre aussi en compte les logements construits ou autorisés à construire depuis le début de l'élaboration de la carte communale et les certificats d'urbanisme et permis d'aménager délivrés depuis.
- Pour La Villeneuve pouvez-vous nous indiquer les nombres et dates des derniers dépôts de de construire.

Réponse de la commune :

3 dents creuses effectives à la Villeneuve

3 lots disponibles à la résidence le Courtil

1 terrain vendu rue de la Claie (pas de PC déposé à ce jour)

1 seule dent creuse sur la rue du Moulin.

Les logements potentiels en dent creuse situés en agglomération correspondent à des jardins et/ou terrain d'agrément qui ne peuvent être séparés des habitations principales.

De même, sur la rue du Ray-Jéhanno, la parcelle considérée comme dent creuse est un jardin d'agrément annexé l'habitation.

Depuis la précédente carte communale, 10 permis de construire ont été délivrés dans le hameau de la Villeneuve.

Questions complémentaires du commissaire enquêteur :

- **Doit-on comprendre que le potentiel de logements précédemment identifiés (10 du bourg + 7 du courtil + 7 de la Villeneuve = 24 logements) n'est plus actuellement que de 8 ?**

Vous indiquez « Les logements potentiels en dent creuse situés en agglomération correspondent à des jardins et/ou terrain d'agrément qui ne peuvent être séparés des habitations principales »

- **Doit-on comprendre que ces dents creuses ne peuvent être vendues ou utilisées pour constituer de nouveaux logements indépendants**

Réponse de la commune du 7 janvier 2020 :

Compte tenu des évolutions intervenues depuis 2017, date à laquelle le projet de carte communale a été lancé, le potentiel de logements précédemment évalué à 24 n'est plus en effet que de 8.

Les dents creuses situées en agglomération correspondant à des jardins et/ou terrain d'agrément ne peuvent être séparées des habitations principales sauf à décider de procédures coercitives au résultat incertain. Aussi, actuellement, elles ne peuvent être ni vendues, ni utilisées pour constituer de nouveaux logements indépendants.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je prends note de cette réponse modifiant très sensiblement les hypothèses prises dans le projet de révision de la carte communale.

A La page 68 il est noté « Au vu des objectifs communaux, les membres du groupe de travail ont déterminé les zones qui pourraient accueillir de nouvelles constructions, les zones qui ne pourront pas (ou plus) accueillir de nouvelles constructions »

<ul style="list-style-type: none"> • Merci de préciser la composition de ce groupe de travail.
<p>Réponse de la commune : Un groupe ad hoc a été constitué parmi des volontaires du Conseil municipal.</p>
<p>A la page 73 est identifié la localisation des « dents creuses » du bourg et du Ray Jéhanno.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Merci de nous indiquer pourquoi la parcelle 180 n'est pas identifiée comme « dent creuse »
<p>Réponse de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La parcelle 180 est construite et occupée depuis par une résidence principale (PC 056 204 16 G0005).
<p>Le SCoT du pays de Pontivy propose un outil de vérification de la compatibilité d'une carte communale avec le SCoT : http://www.pays-pontivy.fr/comprendre-le-pays/le-schema-de-coherence-territoriale/guide-pour-rendre-compatible-les-documents-d-urbanisme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cet outil a t'il été utilisé. ?
<p>Réponse de la commune : Oui, pour consultation des documents du SCOT.</p>
<p>Analyse du commissaire enquêteur : Je prends note de ces 3 réponses</p>

4.4.6.3 Avis recueillis préalablement à l'enquête.

<p>La Direction Départementale des Territoires et de la Mer tout en donnant un avis favorable avec réserve au projet de révision de la carte communale à retenu une incompatibilité de cette carte communale avec le SCoT, pouvant être corrigé par le projet d'abandon du secteur de la Villeneuve.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Comment analysez-vous cette suggestion ?
<p>Réponse de la commune : La Direction départementale des territoires et de la mer émet un avis s'appuyant sur des considérations d'évolution démographique pour parvenir à cette proposition d'abandon du secteur de La Villeneuve. Le comblement des dents creuses de ce village ne crée pas de contraintes envers l'agriculture et ne génère pas de nuisances particulières. Concernant les déplacements, l'éloignement relatif par rapport au bourg ne peut non plus être retenu. En effet, le bourg ne compte pas d'entreprises pourvoyeuses d'emplois et un seul commerce de bar, tabac, dépôt de pain qui s'apparente davantage à un commerce de dépannage. Les habitants de La Villeneuve ont pour habitude de faire leurs courses à Locminé ou ailleurs. Au contraire, sa situation, à proximité de la RN24, rapproche ses habitants des lieux de destination qu'il s'agisse du commerce ou de l'activité professionnelle. En outre, il convient de prendre en considération que parmi les terrains pouvant être construits, un est le dernier lot d'un lotissement privé, pour lequel le lotisseur a supporté les frais de viabilisation et un autre est actuellement en vente ; les deux étant situés au cœur du village.</p>
<p>Analyse du commissaire enquêteur : Je prends note de votre réponse.</p>
<p>Le Comité SCoT du pays de Pontivy a donné une avis favorable avec deux réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> - densifier plus fortement le projet de lotissement en extension urbaine en rajoutant un logement supplémentaire. - revoir la situation au regard des prévisions de consommation foncière pour le domaine économique au sein de l'intercommunalité pour rester dans l'enveloppe globale de la phase 1. • Comment comptez-vous prendre en compte ces 2 réserves ?

Réponse de la commune :

Concernant la densification du projet de lotissement, la réserve du SCOT sera prise en compte en rajoutant un lot supplémentaire.

En matière économique, la compétence ne relève plus de la commune, mais a été transférée à la communauté de communes de Centre Morbihan Communauté. L'intercommunalité devra prendre en considération cette réserve pour rester dans l'enveloppe globale de la phase 1.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je prends note de votre réponse.

5 Clôture de la partie 1 – Rapport d'enquête publique

Je clos ce jour la Partie 1 – Rapport d'enquête publique.

La partie CONCLUSIONS ET AVIS sur la révision de la carte communale de st- Allouestre fait l'objet d'un document séparé et clos ce même jour, associé au présent rapport.

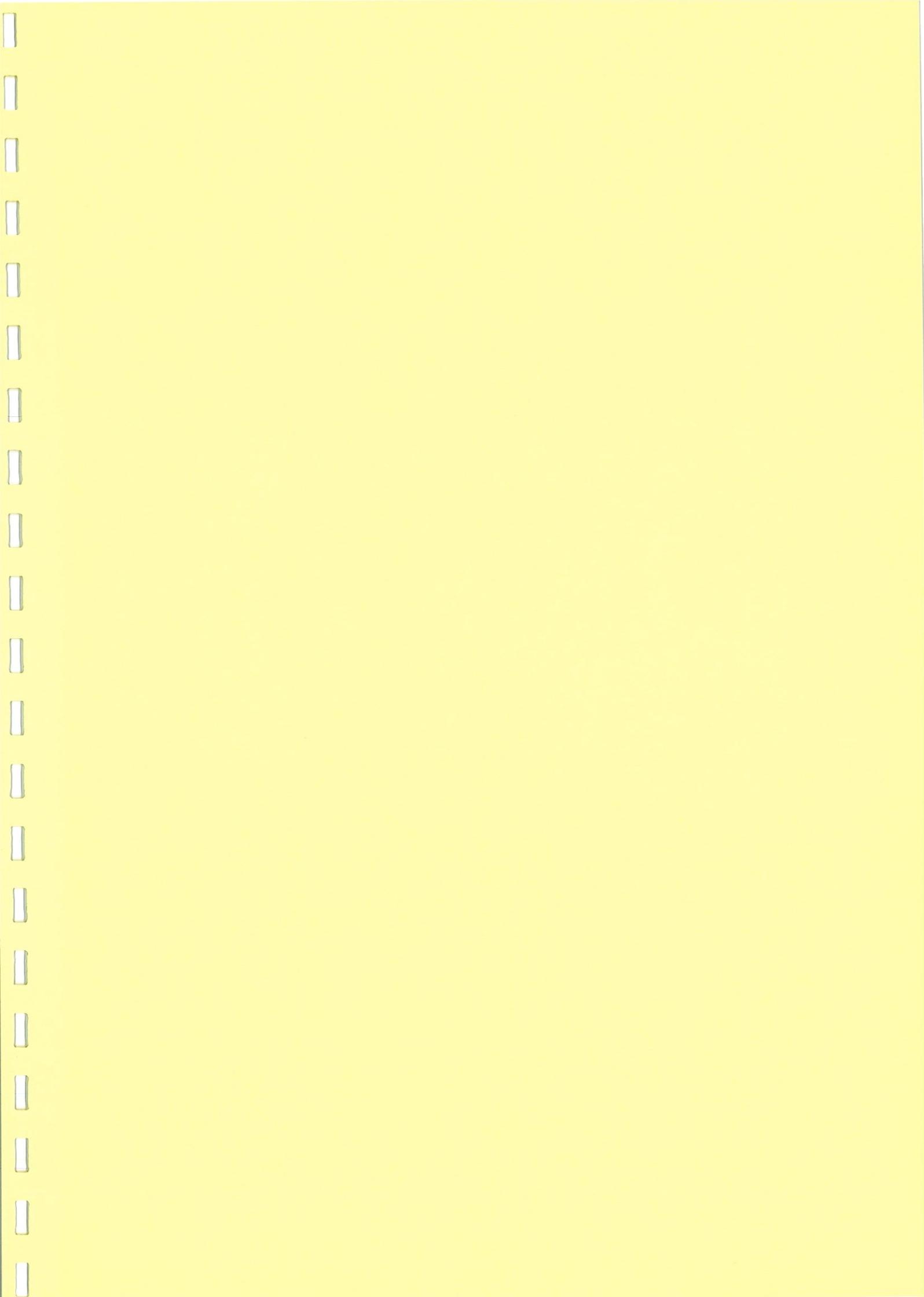
6 Annexes

1. Copie de l'Arrêté d'ouverture d'enquête publique du 14 octobre 2019
2. Copie de l'attestation de dépôt du PV de synthèse en date du 17 décembre 2020
3. Copie de l'acceptation de la demande de report du rapport
4. Copie du mémoire en réponse de M. Le Maire, initial et complémentaire.

Ploemeur le 22 janvier 2020

Le commissaire enquêteur
M. Bernard BOULIC





Arrêté prescrivant l'Enquête Publique portant sur le projet de révision de la carte communale de St-Allouestre

Le Maire de la commune de St Allouestre (Morbihan),

Vu la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 163-4 et R 163-5,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-7 à R 123-23,

Vu la délibération du conseil municipal du 28 février 2017 prescrivant la révision de la carte communale,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

Vu la décision en date du 16 septembre 2019 de Monsieur le président du tribunal administratif de Rennes désignant M. Bernard BOULIC en qualité de commissaire enquêteur

ARRETE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision de la carte communale de la commune de St-Allouestre pour une durée de 33 jours à compter du lundi 4 novembre à 9 h 00 jusqu'au vendredi 6 décembre 2019 à 16 h 00.

Article 2 : M. Bernard BOULIC, responsable de bureau d'études construction en retraite, désigné par Monsieur le président du tribunal administratif en qualité de commissaire enquêteur siègera à la mairie où toutes les observations devront lui être adressées.

Article 3 : Les pièces du dossier, soit :

1. La délibération du conseil municipal du 28 février 2017 prescrivant la révision de la carte communale,
2. Le rapport de présentation,
3. Le plan de zonage au 1/5000^{ème} et 1/2500^{ème},
4. Le tableau des servitudes,
5. Le plan des servitudes au 1/10000^{ème},
6. Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA),
7. L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe),
8. Le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur,
9. Copie des avis publiés dans la presse en première insertion,
10. Copie des avis publiés dans la presse en deuxième insertion,

seront déposés à la mairie et seront tenus à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, soit 33 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du 4 novembre 2019 à 9h00 au 6 décembre 2019 à 14h00.

Envoyé en préfecture le 14/10/2019

Réçu en préfecture le 14/10/2019

Affiché le

ID : 595-219632544-20191014-ARRÊTÉ-2019-09

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner avant le 6 décembre 16h00 ses observations éventuelles sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie ou via l'adresse mail suivante : enquete-cartecommunale-stallouestre@wanadoo.fr.

En outre le dossier sera consultable sur le poste informatique situé dans la salle du conseil municipal à la mairie de St Allouestre sise 1 Place Joseph Marot.

Article 4 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie :

- Le lundi 4 novembre de 9h à 11h,
- Le mardi 19 novembre de 16h30 à 18h30,
- Le jeudi 28 novembre de 16h30 à 18h30,
- Le vendredi 6 décembre de 14h à 16h.

Article 5 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 3, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées. Les rapports et conclusions seront tenus en mairie à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 6 : Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée par le maire à Monsieur le préfet du Morbihan ainsi qu'au président du tribunal administratif de Rennes.

Article 7 : Un avis au public sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les deux journaux ci-après :

- Ouest-France,
- Le Télégramme

En outre, cet avis sera affiché à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête :

- avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion,
- au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Une copie du présent arrêté sera notifiée au commissaire enquêteur, et transmise au préfet.

Article 8 : Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du maire.

Fait à St Allouestre, le 14 octobre 2019.

Le Maire, Gérard LE ROY



M. Bernard BOULIC
Commissaire enquêteur
projet de révision de la carte communale de Saint-Allouestre

2

à M. Gérard Maire de Saint-Allouestre

Ploemeur, le 16 décembre 2019

Objet : Enquête publique – Procès-verbal de synthèse des observations
(En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement)

PJ : Procès-verbal de synthèse

Monsieur le Maire,

Par décision n° E19000258/35 du 16 septembre 2019, le conseiller délégué par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes m'a désigné en tant que commissaire enquêteur pour le projet de révision de la carte communale de Saint-Allouestre.

Par arrêté municipal 14 octobre 2019, vous avez prescrit l'ouverture de l'enquête publique correspondante, qui s'est déroulée du 4 novembre au 6 décembre 2019.

J'ai l'honneur de vous communiquer par la présente, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement la synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête qui vient de se dérouler.

Je vous saurais gré de bien vouloir me faire part de vos réponses à ces observations et de préciser la suite que vous entendez réserver aux propositions éventuelles.

Il me paraît également utile, dans le cadre de la rédaction de mes conclusions, de vous demander de bien vouloir répondre aux questions complémentaires que j'ai formulées.

Par ailleurs, je souhaiterais connaître dans quelle mesure vous envisagez ou non de prendre en compte les réserves et recommandations qui ont été exprimées dans le cadre des avis recueillis préalablement à l'enquête.

Je vous remercie de bien vouloir m'adresser vos observations en réponse, dans le délai réglementaire de 15 jours, ou de me préciser d'ici quelle date vous envisagez de me les transmettre.

Dans l'attente, veuillez agréer, Madame le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le commissaire enquêteur
Bernard BOULIC

Attestation de réception :
à St-Allouestre le 17 décembre 2019

MAIRIE
DE
SAINT-ALLOUESTRE
MORBIHAN
56500



St Alloüestre, le 6 janvier 2020

3

Monsieur Bernard BOULIC

Téléphone : 02 97 60 31 12
Télécopie : 02 97 60 39 53
mairie.stalloüestre@wanadoo.fr

Objet : Accord
Délai supplémentaire

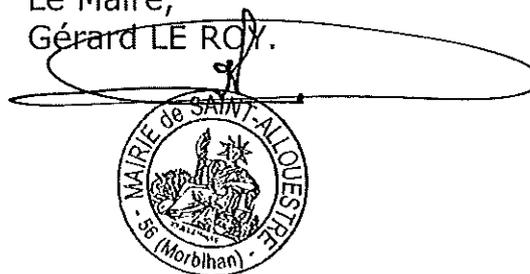
Monsieur BOULIC,

J'ai bien reçu votre courriel du 2 janvier, par lequel vous sollicitez un délai supplémentaire pour me remettre vos conclusions suite à l'enquête publique qui s'est achevée le vendredi 6 décembre 2019.

Considérant cette période des fêtes de fin d'année, de nos agendas respectifs, de votre demande de précisions complémentaires et de mon courriel du 30 décembre 2019 je vous accorde le délai supplémentaire sollicité.

Je vous prie d'agréer, Monsieur BOULIC, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,
Gérard LE ROY.



COMMUNE DE ST-ALLOUESTRE



ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE SAINT-ALLOUESTRE



Arrêté de Monsieur le Maire de St-Allouestre du 14 Octobre 2019

Enquête publique du lundi 4 Novembre 2019 au vendredi 6 décembre 2019

Mémoire en réponse de M. le Maire

En application de l'article R123-18 du Code de l'environnement



SOMMAIRE

1	Objet de l'enquête.....	3
2	Déroulement de l'enquête	3
3	Bilan de l'enquête.....	4
4	Synthèses des observations formulées par le public.....	5
5	Observations et questions du commissaire enquêteur	7
6	Avis recueillis préalablement à l'enquête.....	13

1 OBJET DE L'ENQUETE

La commune de St-Allouestre a prescrit par délibération du conseil municipal en date du 2 mars 2017 la révision de sa carte communale. La précédente carte datait du 10 juillet 2007. Cette révision a pour objet de « *maitriser l'urbanisation future, préserver le cadre de vie, mettre en valeur le territoire communal, et solliciter la réduction de la marge de recul (loi Barnier)* ».

Le 30 novembre 2018 la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan a accordé avec réserves la réduction de la marge de recul.

Il est rappelé que la carte communale doit respecter les principes généraux d'urbanisme énoncés par l'article L101-2 du code de l'urbanisme qui impose :

- **L'équilibre** entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la **protection** des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.
- La **diversité** des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.
- La **réduction** des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La carte communale est composée des documents suivants (article R.124-3 du code de l'urbanisme) :

- **Le rapport de présentation**
- **Les documents graphiques qui délimitent** les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles, exposent les servitudes d'utilité publique (SUP) instaurées sur le territoire communal.
- **de documents annexes**

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

En application de l'article L163-5 du code de l'urbanisme et des articles L121-1 et 2 du code de l'environnement la commune de St-Allouestre a sollicité, par courrier du 19 Juillet, la désignation

d'un commissaire enquêteur pour la révision de sa carte communale auprès du tribunal administratif de Rennes (enregistrement du 26 juillet 2019).

Par décision n° E19000258 /35 du 16 septembre 2019, le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes m'a désigné, M. Bernard Boulic, en qualité de commissaire enquêteur pour la révision de la carte communale de la commune de St-Allouestre.

L'arrêté de Monsieur le Maire de la commune de Saint-Allouestre portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de révision de la carte communal de Saint-Allouestre a été pris le 14 octobre 2019.

Conformément aux dispositions de cet arrêté, le dossier d'enquête et le registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public du lundi 4 Novembre 2019 au vendredi 6 décembre 2019, soit pendant 33 jours consécutifs au siège de l'enquête à la mairie de Saint-Allouestre pendant les heures d'ouverture au public.

Le dossier complet a également été mis en ligne sur le site de la commune « Stallouestre.fr ». Comme prévu à l'arrêté d'enquête publique une adresse électronique dédiée « enquête-cartecommunale-stallouestre@wanadoo.fr » a été activée le 4 novembre 2019 à 9 h 00. J'ai pu vérifier que le dossier d'enquête était bien en ligne et un test messagerie a été réalisé le 4 novembre à 9 h 00 qui s'est avéré concluant.

3 BILAN DE L'ENQUETE

J'ai tenu 4 permanences, les 4, 19, 28 novembre et 6 décembre 2019. J'ai reçu 7 personnes dont 6 ont déposé une observation pour laquelle ils ont préféré que j'en assure la rédaction en leur nom. Aucune personne ne s'est déplacée hors permanence pour consulter le dossier et il n'y a pas eu de réception de courrier ni de courriel. Le tableau si dessous récapitule la participation du public.

Dates	Visites	Visites avec dépôt d'une observation sur le registre	Courriers	Courriels	Totaux
Permanence n° 1 du 4 novembre					0
Période du 5 au 18 novembre					0
Permanence n° 2 du 19 novembre	1				1
Période du 20 au 27 novembre					0
Permanence n° 3 du 28 novembre		3			3
Période du 29 novembre au 5 décembre					0
Permanence n° 4 du 6 décembre		3			3
TOTAUX	1	6	0	0	7

Synthèses des observations formulées par le public

Les observations du public sont regroupées par thème dans le tableau ci-dessous, avec la possibilité pour la commune d'y apporter une réponse ou un complément d'information.

Zones constructibles à vocation d'habitat			
N°	Nom	Adresse	Questions
I1	M. Etoré	Habitant de la Villeneuve	M. Etoré est venu se renseigner sur la constructibilité de la parcelle cadastrée 3 à la Villeneuve, dont il est propriétaire. Cette parcelle N.C ¹ dans la précédente carte et de plus dans la zone de non constructibilité de la voirie rapide est maintenue N.C. dans le projet de révision. M. Etoré a bien compris ce maintien en l'état de la N.C. de sa parcelle. Il n'a pas noté d'observation dans le registre.
<u>Réponse de la commune</u> : zone non constructible			
OB 3	M. Le Poul Patrick	Habitant de St-Allouestre	Est propriétaire des parcelles 15 et 23 à proximité du bourg et vient prendre connaissance du projet de zonage affectant ses terrains.
<u>Réponse de la commune</u> : M. LE POUL a été informé de la décision de la commune de ne pas donner suite à son permis d'aménager considérant le coût de l'extension et du renforcement du réseau électrique nécessaire à la réalisation de ce lotissement privé. En outre, en tant qu'adjoint, membre de la commission ad hoc créée pour élaborer la carte communale, il connaît les conséquences de l'évolution de la carte communale.			
OB 4	M. Lugué Jacky	Habitant de St-Allouestre	Est propriétaire des ZL 15 et KL 20 et a obtenu un permis d'aménager pour la première et un certificat d'urbanisme opérationnel sur 8 000 m ² pour la seconde. Demande que le projet de carte communale en cours d'enquête prenne en compte ces éléments de constructibilité.
<u>Réponse de la commune</u> : Droits à construire acquis sur la parcelle ZL 15 car permis d'aménager. CU opérationnel 056 2014 18 B0034 accordé pour la parcelle ZL 20, mais en son dernier paragraphe, l'attention du pétitionnaire était attiré sur le fait que "le document d'urbanisme est actuellement en cours de révision et que les dispositions d'urbanisme applicables pourraient être modifiées et un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'occuper le sol". Par conséquent, conformément à la réglementation en vigueur et au vu des dents creuses qu'il convient prioritairement de combler, le maintien de la parcelle en zone constructible ne peut être confirmé.			

¹ N.C : non constructible

OB 5	Mme Le Moine Denise	Habitante de St-Allouestre	Est venue se renseigner sur la constructibilité des parcelles 232 et 175 à la Villeneuve. Il lui a été répondu que la 232 n'était pas constructible dans l'ancienne carte communale en vigueur aujourd'hui et ne l'était pas non plus dans la nouvelle en cours de révision. En revanche la 175 était constructible dans l'ancienne carte et était prévue de l'être également dans la future. Il lui a été également indiqué qu'il ne s'agissait que <u>d'un projet pouvant être encore modifié.</u>
Réponse de la commune : La parcelle 175 est constructible dans le projet actuel. Selon l'évolution du projet de la carte communale une information pourra s'avérer nécessaire.			

OB 6	M. Tolosa	Habitant au centre bourg	Est venue se renseigner sur les constructibilités autour de son habitation proche de la mairie et du plan d'eau.
Réponse de la commune : Zone non constructible car zone humide			

Hors enquête publique			
N°	Nom	Adresse	Questions
OB 1	M. Jéhanno Rémy	Village de Tresuerne	Est propriétaire des parcelles 107 et ex 509. Indique que le chemin figurant sur le cadastre ne correspond pas à la réalité et fournit le plan de masse de son permis de construire du 2/08/2019. Le tracé actuel du cadastre passe sur sa maison et son assainissement non collectif. Il demande la modification du cadastre et joint 2 plans.
Réponse de la commune : Prévoir bornage pour régulariser la situation			
OB 2	M. Roselier Jean Paul	Ker -IZEL	S'inquiète de la non-représentation de son puits sur les plans de zonage et du risque sanitaire encouru en cas de construction avec ANC à proximité.
Réponse de la commune : Il s'agit d'une zone non constructible qu'il n'est pas prévu de faire évoluer dans ce sens dans le projet de la nouvelle carte communale.			

4 OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mes observations et questions, pour lesquelles une réponse est souhaitable, sont regroupées par thème dans le tableau ci-dessous.

Zones constructibles à vocation économique

Il est noté à la page 99 du rapport de présentation :

- *Concernant l'activité économique le secteur de Port-Louis verra sa zone constructible diminuer de plus de 3 ha par rapport à l'ancienne carte communale*
 - *Au Point du Jour, la zone constructible augmente de 4,8 ha pour permettre le développement d'un parc d'activité d'intérêt SCoT*
 - *Cumulées, les zones constructibles à vocation économiques augmentent donc d'1,6 ha par apport à l'ancienne carte communale*
- Vous voudrez nous expliquer l'écart de 0.2 ha.

Réponse de la commune : la différence de 0,2 ha notée par le commissaire enquêteur s'explique par la tournure de phrase : "la zone constructible diminuera de plus de 3 ha" (environ 3,2 ha). La ZA de point du jour augmentera de 4,8 ha. On compte donc bien 1,6 ha d'augmentation des zones à vocation économiques.

Déplacements

En page 104 du rapport de présentation il est noté « *Le projet de carte communale à pris en compte les déplacements pour limiter les déplacements motorisés et favoriser les déplacements alternatifs, dans la mesure du possible.* »

- Quels sont ces moyens alternatifs ?

Réponse de la commune :

Aire de covoiturage située "au point du Jour" pouvant accueillir 23 véhicules dont un emplacement est réservé aux personnes à mobilité réduite.

Création de liaisons douces dans le bourg.

Sécurisation de la circulation automobile pour favoriser l'usage cycliste.

Ressources

Eaux usées : A la page 51 du rapport de présentation il est noté : « *La commune dispose d'une station d'épuration, de type lagunage naturel et d'une capacité de 400 équivalents habitants (EH), mise en service en 1996* » et à la page 107 « *La qualité des eaux traitées satisfait aux exigences réglementaires. Le dispositif lors de la dernière campagne d'auto-surveillance de 2016, était à une charge entrante de 100 EH.* »

- Il serait intéressant de disposer des valeurs de charge hydraulique et organique pour vérifier leur adéquation à un développement de l'assainissement collectif sur la commune.

Réponse de la commune : Le rapport annuel 2018 de la STGS, délégataire de ce service, indique une charge hydraulique de 104% et une charge organique de 52%.

Il est à noter que pour améliorer l'épuration, le dispositif initial de lagune a été complété par un bassin comportant des roseaux. En outre, un curage sera effectué en 2020 avec remplacement de la bêche du bassin n°1.

Eaux usées : En page 107 du rapport de présentation il est indiqué que « *le hameau de La Villeneuve sera en assainissement non collectif* ».

- Une solution de raccordement au réseau collectif a-t-elle été envisagée étudiée et chiffrée ?
- Dans la négative la commune a-t-elle connaissance des A²NC conformes et non conformes sur ce hameau et la capacité de perméabilité des terrains les recevant ?

Réponse de la commune : Une étude a été effectuée. La qualité de l'exutoire, en période estivale en particulier, n'a pu être retenue. De ce fait, la création d'un réseau collectif n'a pu être effectuée. Par ailleurs, le raccordement au réseau collectif n'est pas envisagé, considérant l'éloignement de la lagune.

Les contrôles d'installations ont été confiés au service SPANC de Centre Morbihan Communauté et sont régulièrement transmis, pour information à la commune.

Eau Potable : En page 51 du rapport de présentation il est indiqué que « *La SAUR est le délégataire du service de l'eau potable, dont le contrat court jusqu'au 31/12/2018.* »

- Est-ce toujours le cas ?

Réponse de la commune :

L'exercice de cette compétence est transféré à Centre Morbihan Communauté à/c du 1^{er} Janvier 2020. L'exercice de ce service est mutualisé au niveau départemental et assuré par « Eau du Morbihan ».

Eau potable :

En page 107 pour « *la problématique des réseaux et des déchets* » faisant partie du chapitre 5 « *INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR* il n'est pas mis en place de réflexion « *d'Évitement Réduction ni Compensation* ».

- La commune envisage t-elle des actions de communication et de sensibilisation des usagers sur les consommations d'eau et de production de déchets ?

Réponse de la commune : Régulièrement, la commune informe, via son site internet et le bulletin municipal semestriel, la population des actions menées par Centre Morbihan Communauté en matière d'éco-gestion, en particulier de tri des déchets. Cette information concerne également l'environnement, la préservation de la qualité de l'eau et la réduction des consommations d'eau et d'énergie.

² Assainissement Non collectif

Zones constructible à vocation d'habitat

Il est noté à page 9 du rapport de présentation : « *En revanche, la vacance a très fortement augmenté par rapport à 2009 (+6,7points) et se situe désormais à un niveau problématique. 54 logements (soit 15,8 %) sont concernés* ». *Le diagnostic communal indique un taux de vacance de 8,2 % en 2018.* »

- Vous voudrez bien confirmer le taux de vacance le plus récent.
- Une réflexion sur la diminution de ce taux a-t-elle été menée afin de remettre sur le marché immobilier locatif ou accession les logements proches du centre de la commune pour limiter la consommation d'espaces.

Réponse de la commune : L'actualisation de ce diagnostic fin décembre 2019 recense 21 logements vacants, soit un taux de vacance de 6.1%. La vacance des logements est sujette à un turn-over important du fait des décès de personnes âgées notamment. Cependant, peu de maisons demeurent en situation durable de vacance sauf lorsque le vendeur exige un prix trop élevé.

Il est noté à la page 12 du rapport de présentation « *globalement à l'échelle du département, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 9,5 %. SAINT-ALLOUESTRE présente une proportion légèrement inférieure 8,3%.* »

- Comment alors que ce taux est inférieur à la moyenne du département peut-il être qualifié de relativement important ?

Réponse de la commune : le taux de 8,3 % des résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est relativement important, même s'il est inférieur à la moyenne départementale, puisque la moyenne départementale n'est pas la norme de référence. Ce taux est relativement important par rapport à ce qui est observable sur des communes rurales de taille et de population équivalentes à Saint-Allouestre. La moyenne départementale ne fait pas office de norme puisque c'est une moyenne, qui est donc largement tirée vers le haut par les chiffres des agglomérations comme Vannes et Lorient.

A la page 65 du rapport de présentation il est précisé : « De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2 (une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,1% par an) à savoir un objectif de 700 habitants à l'horizon 2028. Cette projection correspond à la fourchette haute prévue par le SCoT du Pays de Pontivy ».

Par ailleurs le DOO du SCoT du pays de Pontivy à sa page 23 donne dans le tableau « objectif de développement démographique annuel à l'horizon 2025 » une fourchette entre 0.6 et 1% pour le secteur Saint-Jean et commune de Radenac, secteur auquel est rattaché pour ce tableau la commune de St-Allouestre suivant la confirmation téléphonique donnée par les services SCoT du Pays de Pontivy.

- Vous voudrez développer la justification du pourcentage de 1.1 % d'évolution démographique que vous avez retenu comme base pour le calcul de logements.
- Par ailleurs comment à partir d'un objectif de 700 habitants en 2028, d'une population estimée de 630 habitants en 2018 et d'un taux d'occupation de 2,3 personnes par ménage vous obtenez 40 logements à construire ((700 habitants-630 habitants) /2,3 = 30 logements.....)

Réponse de la commune: Tandis que nous constatons sur ces dernières années une faible évolution démographique, nous percevons aujourd'hui un regain d'intérêt des ménages et en particulier de jeunes ménages à s'installer à St Allouestre. Ceci s'explique d'une part par le renchérissement du coût du foncier qui se fait sentir maintenant dans les communes limitrophes de St Allouestre et d'autre part par la situation géographique de St Allouestre au sein d'un bassin d'activité pourvoyeur d'emplois. La proximité de réseaux routiers de bonne qualité favorise les déplacements vers Vannes, Pontivy, Ploërmel et Loudéac situées à une demi-heure de trajet.

La commune de St Allouestre est inscrite dans le secteur des communes de St Jean Brévelay et Radenac à la fois du fait de sa situation géographique, de l'importance des demandes de logements en location et en accession à la propriété, mais également par une homogénéité des profils des habitants et de leurs attentes ainsi que de la capacité de la commune à y répondre.

En 2017, lors du lancement de la révision de la carte communale, nous rencontrons des difficultés à remplir notre lotissement. Deux ont été vendus et une réservation a été enregistrée en décembre 2019. Aujourd'hui, il ne nous reste plus que trois lots disponibles.

Considérant ces constats, je pense que les perspectives d'évolution de la population se situent davantage dans la fourchette haute du tableau « objectif de développement démographique annuel à l'horizon 2025 » du DOO, soit 1%.

Le taux d'occupation des logements en fonction de la population actuelle se situe entre 1.84% et 2.09%, selon que l'on tienne compte de l'ensemble des logements ou uniquement les résidences principales non vacantes.

Depuis la décision de révision de la carte en mars 2017 des logements ont pu être créés, rénovés, vendus, et des autorisations foncières données (Cf. permis d'aménager et certificat d'urbanisme opérationnel de M. Lugué)

- Pourriez-vous les identifier ?
- Et plus précisément indiquer ceux qui relèvent des potentialités en « dents creuses » et lots libres sur le Bourg, Ray Jehanno, la Villeneuve, suivant page 73 du rapport.

Réponse de la commune :

Permis d'aménager sur parcelles accordés: rue Pierre Guillemot (ZK 74) pour 4 lots, rue du Moulin pour 2 lots (ZL 15) et rue du Général de Gaulle pour 1 lot (AB 116)

Cu opérationnels accordés sur parcelles pour construction parcelles : 1 dossier sur Kersalmon (ZC 165), 1 dossier sur le Limiet (ZE 189)

CU opérationnel accordé pour division de terrains en vue de construire : 1 dossier rue du Général de Gaulle pour 2 lots (AB 58)

Déclarations Préalables accordées portant division de parcelles en vue de construire une maison individuelle : 1 dossier sur la Villeneuve (ZC 56), 1 dossier sur la rue du Moulin (ZC 42)

Permis de construire en cours de validité : 1 dossier sur le Chemin des Noës (AB 1)

Résidence le Courtil : 1 construction en cours, 2 permis de construire déposés, 1 terrain réservé (vente courant janvier 2020)

A la page 69 il est noté « À SAINT-ALLOUESTRE, le potentiel résiduel au sein de ce qui peut être perçu comme étant la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) du bourg et du Ray Jehanno n'est pas négligeable. En effet, le bourg constitue une enveloppe déjà urbanisée où **7 dents creuses** (pouvant accueillir 10 logements) ont été repérées auxquelles il faut ajouter **7 lots libres** dans le lotissement du Courtil en cours de livraison. Le hameau de la Villeneuve comporte **4 dents creuses** pouvant accueillir **7 logements**. » Or sur les vues aériennes de la page 73, où les dents creuses sont repérées par des étoiles, leur nombre est de 7 dents creuses.

- N'y a-t-il pas confusion entre « dents creuses » et potentialités de logements ?
- Il serait souhaitable de représenter un tableau **récapitulatif** des dents creuses et logements potentiels, par secteur, Bourg, Ray Jehanno, lotissement du Courtil, hameau de la Villeneuve complété par le secteur ouvert à l'urbanisation sur la parcelle cadastrée ZK n°74 donnant ainsi le potentiel total de logements nouveaux. Ce tableau devra prendre aussi en compte les logements construits ou autorisés à construire depuis le début de l'élaboration de la carte communale et les certificats d'urbanisme et permis d'aménager délivrés depuis.
- Pour La Villeneuve pouvez-vous nous indiquer les nombres et dates des derniers dépôts de de construire.

Réponse de la commune :

3 dents creuses effectives à la Villeneuve

3 lots disponibles à la résidence le Courtil

1 terrain vendu rue de la Claie (pas de PC déposé à ce jour)

1 seule dent creuse sur la rue du Moulin.

Les logements potentiels en dent creuse situés en agglomération correspondent à des jardins et/ou terrain d'agrément qui ne peuvent être séparés des habitations principales.

De même, sur la rue du Ray-Jehanno, la parcelle considérée comme dent creuse est un jardin d'agrément annexé à l'habitation.

Depuis la précédente carte communale, 10 permis de construire ont été délivrés dans le hameau de la Villeneuve.

A La page 68 il est noté « *Au vu des objectifs communaux, les membres du groupe de travail ont déterminé les zones qui pourraient accueillir de nouvelles constructions, les zones qui ne pourront pas (ou plus) accueillir de nouvelles constructions* »

- Merci de préciser la composition de ce groupe de travail.

Réponse de la commune :

Un groupe ad 'hoc a été constitué parmi des volontaires du Conseil municipal.

A la page 73 est identifiée la localisation des « dents creuses » du bourg et du Ray Jéhanno

- Merci de nous indiquer pourquoi la parcelle 180 n'est pas identifiée comme « dent creuse »

Réponse de la commune :

La parcelle 180 est construite et occupée depuis par une résidence principale (PC 056 204 16 G0005).

Le SCoT du pays de Pontivy propose un outil de vérification de la compatibilité d'une carte communale avec le SCoT : <http://www.pays-pontivy.fr/comprendre-le-pays/le-schema-de-coherence-territoriale/guide-pour-rendre-compatible-les-documents-d-urbanisme>

- Cet outil a t'il été utilisé. ?

Réponse de la commune : Oui, pour consultation des documents du SCOT.

5 AVIS RECUEILLIS PREALABLEMENT A L'ENQUETE.

J'aimerais connaître votre position sur les avis suivants, exprimés par les personnes publiques préalablement à l'enquête publique.

La **Direction Départementale des Territoires et de la Mer** tout en donnant un avis favorable avec réserve au projet de révision de la carte communale à retenu une incompatibilité de cette carte communale avec le SCoT, pouvant être corrigé par le projet d'abandon du secteur de la Villeneuve.

- Comment analysez-vous cette suggestion ?

Réponse de la commune : La Direction départementale des territoires et de la mer émet un avis s'appuyant sur des considérations d'évolution démographique pour parvenir à cette proposition d'abandon du secteur de La Villeneuve. Le comblement des dents creuses de ce village ne crée pas de contraintes envers l'agriculture et ne génère pas de nuisances particulières. Concernant les déplacements, l'éloignement relatif par rapport au bourg ne peut non plus être retenu. En effet, le bourg ne compte pas d'entreprises pourvoyeuses d'emplois et un seul commerce de bar, tabac, dépôt de pain qui s'apparente davantage à un commerce de dépannage. Les habitants de La Villeneuve ont pour habitude de faire leurs courses à Locminé ou ailleurs. Au contraire, sa situation, à proximité de la RN24, rapproche ses habitants des lieux de destination qu'il s'agisse du commerce ou de l'activité professionnelle. En outre, il convient de prendre en considération que parmi les terrains pouvant être construits, un est le dernier lot d'un lotissement privé, pour lequel le lotisseur a supporté les frais de viabilisation et un autre est actuellement en vente ; les deux étant situés au cœur du village.

Le **Comité SCoT du pays de Pontivy** a donné un avis favorable avec deux réserves :

- densifier plus fortement le projet de lotissement en extension urbaine en rajoutant un logement supplémentaire.
- revoir la situation au regard des prévisions de consommation foncière pour le domaine économique au sein de l'intercommunalité pour rester dans l'enveloppe globale de la phase 1.

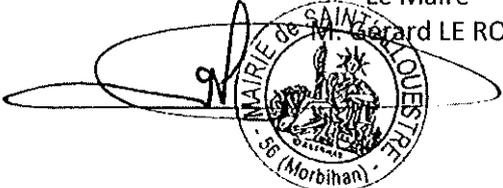
- Comment comptez-vous prendre en compte ces 2 réserves ?

Réponse de la commune : Concernant la densification du projet de lotissement, la réserve du SCOT sera prise en compte en rajoutant un lot supplémentaire.

En matière économique, la compétence ne relève plus de la commune, mais a été transférée à la communauté de communes de Centre Morbihan Communauté. L'intercommunalité devra prendre en considération cette réserve pour rester dans l'enveloppe globale de la phase 1.

Fait à St-Allouestre le 27 décembre 2019

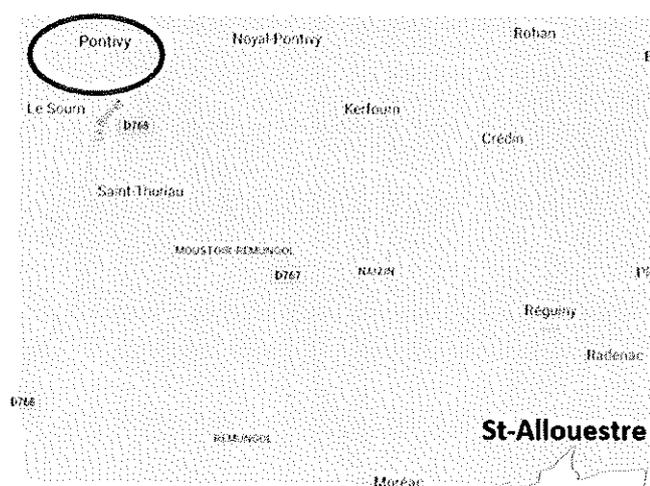
Le Maire
M. Gérard LE ROY



COMMUNE DE ST-ALLOUESTRE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE SAINT-ALLOUESTRE

A LA REVISION DE LA CARTE



Arrêté de Monsieur le Maire de St-Allouestre du 14 Octobre 2019

Enquête publique du lundi 4 Novembre 2019 au vendredi 6 décembre 2019

Réponse aux questions complémentaires suite au mémoire en réponse de M. Le Maire du 27/12/2019



Ressources

Eaux usées : A la page 51 du rapport de présentation il est noté : « *La commune dispose d'une station d'épuration, de type lagunage naturel et d'une capacité de 400 équivalents habitants (EH), mise en service en 1996* » et à la page 107 « *La qualité des eaux traitées satisfait aux exigences réglementaires. Le dispositif lors de la dernière campagne d'auto-surveillance de 2016, était à une charge entrante de 100 EH.* »

- Il serait intéressant de disposer des valeurs de charge hydraulique et organique pour vérifier leur adéquation à un développement de l'assainissement collectif sur la commune.

Réponse du 27/12/2019 de la commune : Le rapport annuel 2018 de la STGS, délégataire de ce service, indique une charge hydraulique de 104% et une charge organique de 52%.

Il est à noter que pour améliorer l'épuration, le dispositif initial de lagune a été complété par un bassin comportant des roseaux. En outre, un curage sera effectué en 2020 avec remplacement de la bêche du bassin n°1.

Questions complémentaires :

La charge hydraulique de 104 % laisse à penser que 4 % de cette charge passe directement dans le milieu réceptacle sans avoir été traitée.

- Merci de nous préciser ce point.
- Par ailleurs ce dépassement ne remet-il pas en cause le développement de secteurs constructibles en zone d'assainissement collectif ?
- Pour une meilleure information il serait souhaitable de nous communiquer le rapport 2018 de la STGS, ou 2019 s'il est sorti.

Une telle surcharge hydraulique pour une station de 400 EH ayant une charge entrante de 100 EH pour une charge organique de 52 % laisse à penser qu'il existe des dysfonctionnements et des non-conformités de raccordements sur le réseau.

- Merci de nous indiquer les mesures envisagées pour remédier à ces problèmes

Réponse de la commune :

Suite à votre interrogation je vous transmets ci-dessous la réponse de notre délégataire :

« Conformément à la réglementation, il n'est réalisé qu'un seul bilan par an sur la station d'épuration de Saint Allouestre.

Les chiffres mentionnés dans notre compte-rendu annuel ne sont donc basés que sur une seule valeur, et pas forcément représentatifs de la charge moyenne réellement reçue sur l'année.

En 2018, il avait plu 44 mm sur 3 jours avant le bilan.

Il apparait cependant que le réseau est sensible aux eaux parasites. Il est prévu 200 ml par an d'inspection télévisée dans notre contrat qui peuvent contribuer à rechercher les secteurs critiques à améliorer. »

En complément, je vous informe que la « surcharge hydraulique » constatée lors de la mesure en 2018 ne signifie pas que 4% des effluents passeraient dans le milieu naturel sans traitement. Cela signifie simplement que le temps de séjour en premier bassin est diminué avant de regagner les bassins suivants. Ceci pourrait poser une difficulté si la configuration de la station était restée celle initiale. Toutefois, la station a été renforcée par un bassin contenant des roseaux au pouvoir épuratif important.

Les mesures effectuées en sortie de station ont toujours été conformes aux normes prescrites.

Des contrôles sont menés pour vérifier que d'une part les eaux pluviales des habitations ne sont pas renvoyées vers l'assainissement collectif et d'autre part pour identifier d'éventuelles infiltrations d'eaux parasites.

Par ailleurs, il convient de prendre en compte la grande variabilité de cette charge hydraulique. Pour 2017, la charge hydraulique et la charge organique étaient respectivement de 54% et 26%.

Vous trouvez ci-joint la page du rapport annuel 2017 concernant le bilan organique ainsi que le rapport complet 2018. Le bilan 2019 ne sera disponible qu'en Juin 2020.

Zones constructible à vocation d'habitat

Depuis la décision de révision de la carte en mars 2017 des logements ont pu être créés, rénovés, vendus, et des autorisations foncières données (Cf. permis d'aménager et certificat d'urbanisme opérationnel de M. Lugué)

- Pourriez-vous les identifier ?
- Et plus précisément indiquer ceux qui relèvent des potentialités en « dents creuses » et lots libres sur le Bourg, Ray Jéhanno, la Villeneuve, suivant page 73 du rapport.

Réponse du 27 /12 de la commune :

Permis d'aménager sur parcelles accordés :

- rue Pierre Guillemot (ZK 74) pour 4 lots
- rue du Moulin pour 2 lots (ZL15)
- rue du Général de Gaulle pour 1 lot (AB 116)

Cu opérationnels accordés sur parcelles pour construction parcelles :

- 1 dossier sur Kersalmon (ZC 165),
- 1 dossier sur le Limiet (ZE 189)

CU opérationnel accordé pour division de terrains en vue de construire :

- 1 dossier rue du Général de Gaulle pour 2 lots (AB 58)

Déclarations Préalables accordées portant division de parcelles en vue de construire une maison individuelle :

- 1 dossier sur la Villeneuve (ZC 56),
- 1 dossier sur la rue du Moulin (ZC 42)

Permis de construire en cours de validité :

- 1 dossier sur le Chemin des Noës (AB 1)

Résidence le Courtil :

- 1 construction en cours,
- permis de construire déposés,
- 1 terrain réservé (vente courant janvier 2020)

Questions complémentaires :

Merci pour chaque autorisations de préciser :

- Si elles sont dans la future zone constructible ou non.
- Si négatif de préciser si l'autorisation est assortie d'un sursis à statuer.
- Si positif de préciser si ces projets sont sur des dents creuses identifiées.

Réponse de la commune :

Autorisation situées en zone constructible

Résidence le Courtil :

- 1 construction en cours,
- permis de construire déposés,
- 1 terrain réservé (vente courant janvier 2020)

Permis d'aménager sur parcelles accordés : rue Pierre Guillemot (ZK 74) pour 4 lots, rue du Général de Gaulle pour 1 lot (AB 116)

Autorisation assortie d'un sursis à statuer

CU opérationnels accordés sur parcelles pour construction parcelles :

- 1 dossier sur Kersalmon (ZC 165),
- 1 dossier sur le Limiet (ZE 189)

CU opérationnel accordé pour division de terrains en vue de construire :

- 1 dossier rue du Général de Gaulle pour 2 lots (AB 58)

Déclarations Préalables accordées portant division de parcelles en vue de construire une maison individuelle :

- 1 dossier sur la rue du Moulin (ZC 42)

Projet situé sur dents creuses identifiées

- rue du Général de Gaulle pour 1 lot (AB 116)

A la page 69 il est noté « À SAINT-ALLOUESTRE, le potentiel résiduel au sein de ce qui peut être perçu comme étant la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) du bourg et du Ray Jehanno n'est pas négligeable. En effet, le bourg constitue une enveloppe déjà urbanisée où 7 dents creuses (pouvant accueillir 10 logements) ont été repérées auxquelles il faut ajouter 7 lots libres dans le lotissement du Courtil en cours de livraison. Le hameau de la Villeneuve comporte 4 dents creuses pouvant accueillir 7 logements. » Or sur les vues aériennes de la page 73, où les dents creuses sont repérées par des étoiles, leur nombre est de 7 dents creuses.

- N'y a-t-il pas confusion entre « dents creuses » et potentialités de logements ?
- Il serait souhaitable de représenter un tableau **récapitulatif** des dents creuses et logements potentiels, par secteur, Bourg, Ray Jehanno, lotissement du Courtil, hameau de la Villeneuve complété par le secteur ouvert à l'urbanisation sur la parcelle cadastrée ZK n°74 donnant ainsi le potentiel total de logements nouveaux. Ce tableau devra prendre aussi en compte les logements construits ou autorisés à construire depuis le début de l'élaboration de la carte communale et les certificats d'urbanisme et permis d'aménager délivrés depuis.
- Pour La Villeneuve pouvez-vous nous indiquer les nombres et dates des derniers dépôts de de construire.

Réponse du 27/12/2019 de la commune :

3 dents creuses effectives à la Villeneuve

3 lots disponibles à la résidence le Courtil

1 terrain vendu rue de la Claie (pas de PC déposé à ce jour)

1 seule dent creuse sur la rue du Moulin.

Les logements potentiels en dent creuse situés en agglomération correspondent à des jardins et/ou terrain d'agrément qui ne peuvent être séparés des habitations principales.

De même, sur la rue du Ray-Jehanno, la parcelle considérée comme dent creuse est un jardin d'agrément annexé à l'habitation.

Depuis la précédente carte communale, 10 permis de construire ont été délivrés dans le hameau de la Villeneuve.

Questions complémentaires :

- Doit-on comprendre que le potentiel de logements précédemment identifiés (10 du bourg + 7 du courtil + 7 de la Villeneuve = 24 logements) n'est plus actuellement que de 8 ?

Vous indiquez « *Les logements potentiels en dent creuse situés en agglomération correspondent à des jardins et/ou terrain d'agrément qui ne peuvent être séparés des habitations principales* »

- Doit-on comprendre que ces dents creuses ne peuvent être vendues ou utilisées pour constituer de nouveaux logements indépendants ?

Réponse de la commune :

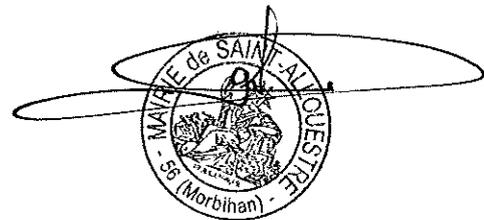
Compte tenu des évolutions intervenues depuis 2017, date à laquelle le projet de carte communale a été lancé, le potentiel de logements précédemment évalué à 24 n'est plus en effet que de 8.

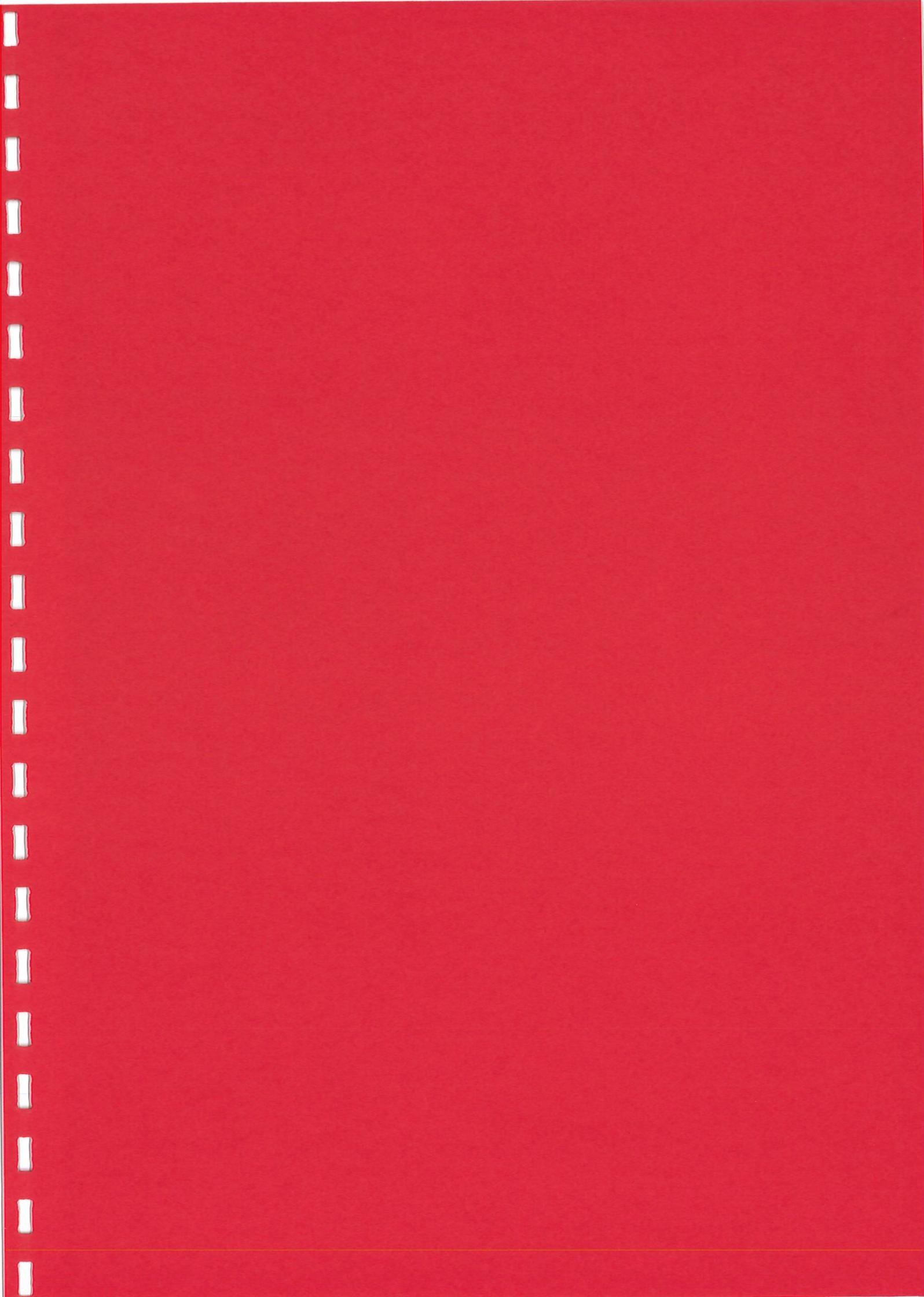
Les dents creuses situées en agglomération correspondant à des jardins et/ou terrain d'agrément ne peuvent être séparées des habitations principales sauf à décider de procédures coercitives au résultat incertain. Aussi, actuellement, elles ne peuvent être ni vendues, ni utilisées pour constituer de nouveaux logements indépendants.

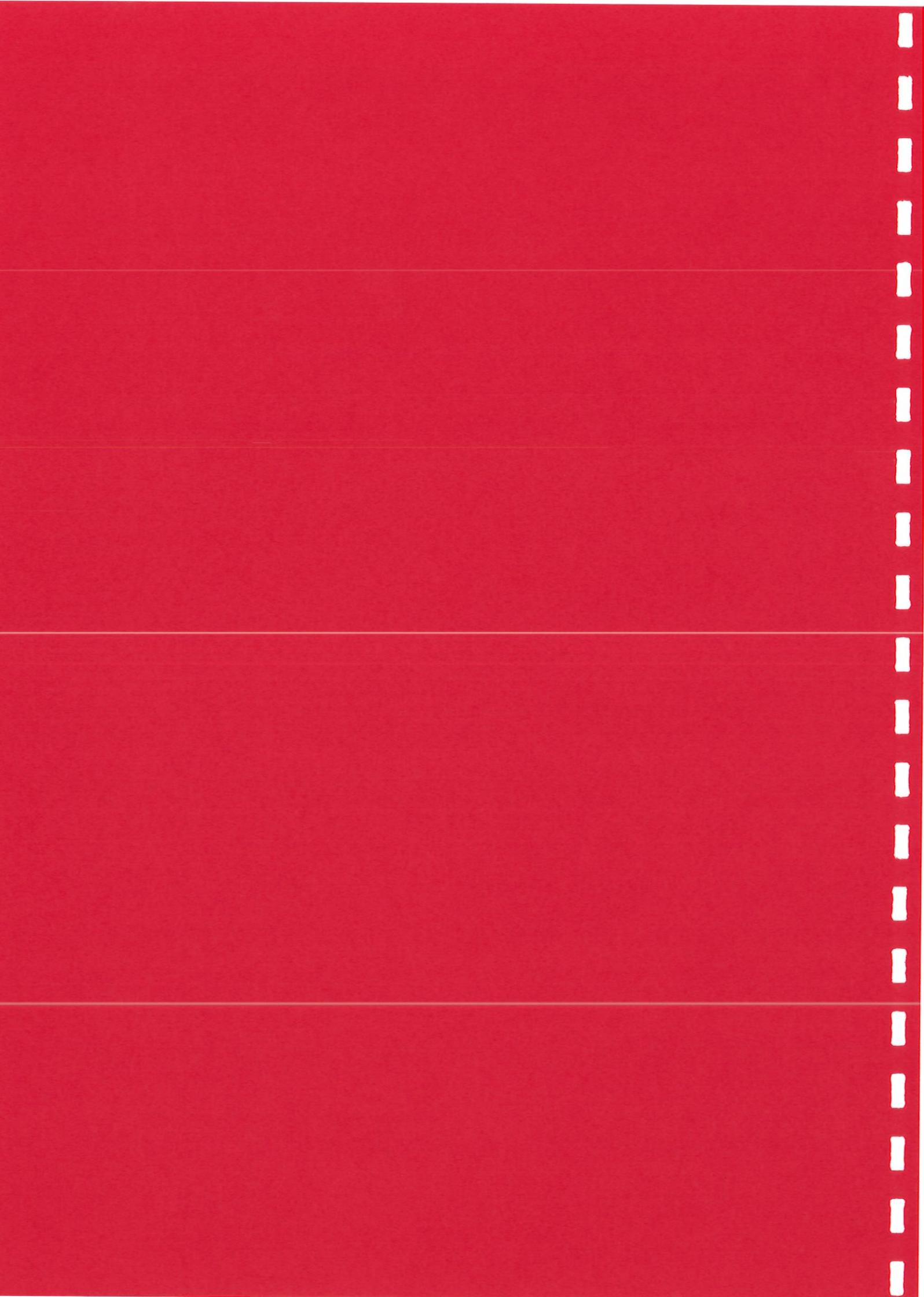
Fait à St Allouestre le 7 janvier 2020

Le Maire

M. Gérard LE ROY

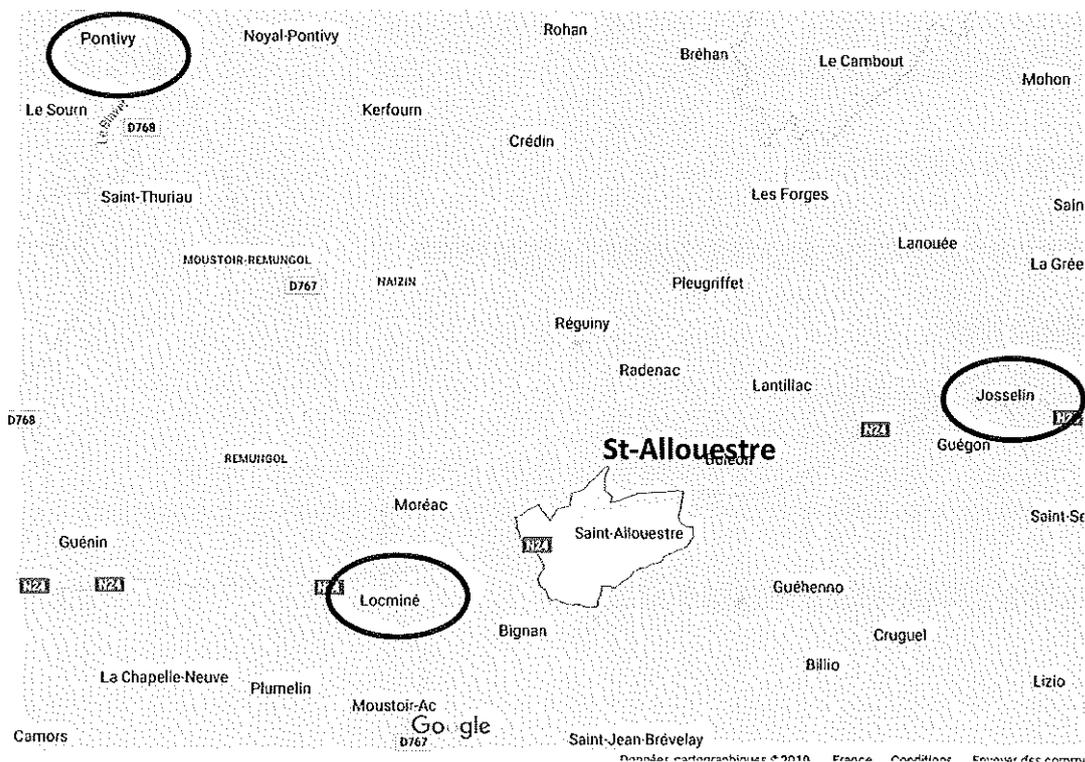






COMMUNE DE ST-ALLOUESTRE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE LA COMMUNE DE SAINT-ALLOUESTRE



Dossier E19000258 / 35

Enquête publique du lundi 4 Novembre au vendredi 6 décembre 2019

PARTIE 2 : CONCLUSIONS & AVIS

TABLE DES MATIÈRES

1	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
2	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	4
3	BILAN DE L'ENQUETE	4
4	APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	5
4.1	Méthodologie:	5
4.2	Appréciations par thèmes	6
4.2.1	Thème 1 : Equilibre de la carte communale	6
4.2.2	Thème 2 : Diversité des fonctions urbaines et rurales mixité sociale dans l'habitat	8
4.2.3	Thème 3 : Réduction de l'impact du développement sur l'environnement et les ressources	9
5	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	11

1 Objet de l'enquête publique

La commune de St-Allouestre a prescrit par délibération du conseil municipal en date du 2 mars 2017 la révision de sa carte communale, la précédente carte datant du 10 juillet 2007.

Suivant cette décision la révision a pour objet de « *maitriser l'urbanisation future, préserver le cadre de vie, mettre en valeur le territoire communal* »

Pour mémoire la carte communale doit **respecter les principes généraux d'urbanisme énoncés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme.**

Le dossier d'enquête de 167 pages A 4 et 2 plans, conforme à l'article **R.124-3 du code de l'urbanisme**, soumis à enquête publique était composé des éléments suivants :

- La délibération du conseil municipal du 28 février 2017 prescrivant la révision de la carte communale,
- Le rapport de présentation
- Le plan de zonage au 1/5000ème et 1/2500ème,
- Le tableau des servitudes,
- Le plan des servitudes au 1/10 000
- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA),
- L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe),
- Le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur,
- Copie des avis publiés dans la presse en première insertion,
- Copie des avis publiés dans la presse en deuxième insertion.

Dans la « **Partie 1 : Rapport d'Enquête** » les chapitres 1 et 2 nous ont permis :

- d'appréhender précisément la commune sous ses aspects physiques, socio-économiques, environnementaux, et démographique,
- de comprendre les choix retenus pour la délimitation des secteurs constructibles pour l'habitat et l'économie et leurs concrétisations dans l'élaboration de la carte communale,
- de connaître son incidence sur l'environnement,
- de prendre connaissance des avis des PPA

Nous pouvons en retenir que :

La commune de SAINT-ALLOUESTRE située dans le Morbihan au bord immédiat de la RN 24, à une trentaine de kilomètres au nord de Vannes entre Josselin et Locminé, s'étend sur 1648 ha dont **76 % sont consacrés à l'agriculture**. Elle est rattachée administrativement au canton de **Moréac et à l'arrondissement de Pontivy** et fait partie de Centre Morbihan Communauté, établissement public de coopération intercommunale (EPCI). Elle possède des activités artisanales et économiques comme Aliouest, Prestpor, Idgri et Cecab, impactant fortement le paysage à partir de la RN 24. L'attractivité de son bourg est constituée de la Mairie, de la Bibliothèque, d'une école sous contrat pour la maternelle et le primaire, d'une supérette, et d'un café. Elle est traversée par la **rivière la Claie** qui est le récepteur de sa station d'épuration de type lagunage naturel, d'une capacité de **400 équivalents habitants (EH)**. Sa population de **618 habitants** en 2014, dont seulement 23 % des actifs travaillent dans la commune, dispose d'un **niveau de vie médian de 1 000 € inférieur** à la moyenne du département. Elle se déplace de manière prépondérante en voiture et est très majoritairement propriétaire de son logement, la proportion de locataires étant inférieure de 10 % à la moyenne du département. Son indice de vieillesse de 0.98 est parmi les plus faibles de l'ECPI. Sa population a perdu des habitants entre 2008 et 2014 mais depuis se redresse sensiblement pour passer à 627 en 2017 (source Insee) soit une augmentation de **0.48 % par an**.

Pour réviser sa carte communale le conseil municipal retient un besoin de **40 logements pour la décennie**, affiche une volonté forte de resserrer l'habitat sur le centre bourg tout en autorisant un développement économique sur les ZA du point du jour et de Port-Louis, et **augmente de 13.4 ha la**

surface de la zone **non constructible** par rapport à la précédente carte communale, qui pourra être dévolue à la zone agricole.

L'évaluation environnementale demandée par la MRAe, mais non étudiée par cette dernière pour des problèmes de délai, montre que la révision de la carte communale **n'aura que des effets positifs** ou au pire pas d'effet, sur la consommation d'espace, les sites Natura 2000, les milieux naturels et les écosystèmes, le réseau hydrographique, le foncier agricole et naturel, le paysage, les déplacements, la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie, les risques de pollutions et nuisances. Par ailleurs la station d'épuration est capable de traiter les rejets des 70 nouveaux habitants prévus dans la décennie. Il est de même pour le réseau d'eau potable et le traitement des ordures.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer relève **une incompatibilité** avec les objectifs du SCoT du pays de Pontivy sur le taux annuel d'évolution démographique retenu pour le calcul des besoins de logement et l'urbanisation du secteur de la Villeneuve. Le Comité SCoT du pays de Pontivy émet quant à lui une **réserve** sur la densification du secteur en extension urbaine.

2 Déroulement de l'enquête

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 26 juillet 2019, M. Le Maire de St-Allouestre a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision de la carte communale de St-Allouestre.

Par décision n° E19000258 /35 du 16 septembre 2019, le conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour la révision de la carte communale de la commune de St-Allouestre.

L'arrêté de M. Maire de St-Allouestre portant ouverture de l'enquête publique relative au projet révision de la carte communale de St -Allouestre a été pris le 14 octobre 2019.

Conformément aux dispositions de cet arrêté un dossier d'enquête et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public du lundi 4 novembre 9 h00 au vendredi 6 décembre 16h00, une adresse électronique dédiée a été activée et le dossier numérisé a été mis en ligne à ces mêmes dates.

J'ai tenu 4 permanences conformément à l'article de 4 de l'arrêté du 14 octobre 2019 qui se sont déroulées dans la salle du conseil dans de très bonnes conditions d'accueil. Les échanges avec le rare public à s'être déplacé étaient sereins et conviviaux.

3 Bilan de l'enquête

J'ai reçu 7 personnes dont 6 ont déposé une observation qu'ils ont préféré que je rédige en leur nom. Aucune personne ne s'est déplacée hors permanence pour consulter le dossier. Il n'y a pas eu de réception de courriels ni de courriers. J'ai clos le registre le 6 décembre à 16h00.

Les dépositions inscrites dans les registres mis à la disposition du public ont été répertoriés et analysés. Ils sont synthétisés dans le **chapitre 4.4.2 Recueil des observations par thèmes de la « Partie 1 : Rapport d'enquête publique »**. Le contenu de ces dépositions, qui peuvent comprendre plusieurs observations, a été ventilé par thèmes.

Le 17 décembre à 9h30 j'ai remis et commenté à M. Le maire le procès-verbal de synthèse comprenant un courrier accusant réception, le tableau des observations classées par thèmes ainsi que **mes propres questions**.

Le 27 décembre 2019 j'ai reçu par courriel le mémoire en réponse signé de M. LE ROY Maire de St-Allouestre.

Deux éléments de ces réponses nécessitaient des compléments d'information que j'ai demandés le 28 décembre 2019.

Du fait des fêtes de fin d'année et des besoins de compléments de réponse j'ai demandé le 2 janvier 2020 à M. Le Maire un report de la date de remise de mon rapport qui m'a été accordé le 6 janvier 2020.

J'ai reçu par mail le 7 janvier 2020 réponse à mes questions complémentaires.

4 Appréciations du commissaire enquêteur

4.1 Méthodologie:

Dans la « **Partie 1 : Rapport d'enquête chapitre 4.4.6 Analyse sur les observations du public et le mémoire en réponse** », j'ai synthétisé toutes les observations déposées par le public lors de l'enquête publique, mes questions posées à M. le Maire dans le cadre de mon PV de synthèse et mes questions complémentaires, les réponses données par le M. Le Maire dans son mémoire en réponse initial et complémentaire.

Par ailleurs la carte communale devant **respecter les principes généraux d'urbanisme énoncés par l'article L101-2 du code de l'urbanisme**, mon appréciation sur celle-ci sera donc décomposée sur les 3 thèmes de cet article à savoir :

Thème 1 : Equilibre de la carte communale

Regroupant l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.

Thème 2 : Diversité des fonctions urbaines et rurales et mixité sociale dans l'habitat

Regroupant la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

Thème 3 : Réduction de l'impact du développement sur l'environnement et les ressources

Regroupant la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Cependant, une carte communale étant un outil d'urbanisme rustique se limitant à délimiter des espaces constructibles à vocation d'habitat et économique ou non constructibles et n'ayant pas la finesse d'un PLU, seuls certains des objectifs des 3 thèmes de l'article L101-2 du code de l'urbanisme pourront être appréciés.

4.2 Appréciations par thèmes

4.2.1 Thème 1 : Equilibre de la carte communale

4.2.1.1 Définition des besoins de logements

Pour réviser sa carte communale la commune a validé un besoin de **logements de 40 unités** pour la décennie. Pour cela elle s'est basée sur une hypothèse de croissance démographique de **1.1 %** générant un accroissement de population de **70 personnes**, pour atteindre une population globale de 700 habitants dans 10 ans. Or dans son avis la DDTM retient pour ce taux de croissance démographique **une incompatibilité avec les objectifs du SCoT du pays de Pontivy**. L'avis du comité SCoT du pays étant favorable avec 2 réserves sans rapport avec cette incompatibilité je leur ai demandé des précisions sur ce taux.

Il en ressort que ce différent provient du manque de précision du tableau « Taux de croissance annuel à L'horizon 2025 » de la page 23 du DOO du SCoT ; en effet le secteur de St-Allouestre n'étant pas clairement mentionné, la DDTM l'a assimilé au secteur Locminé Rohan alors que pour le SCoT il s'agit bien du secteur St-Jean commune de Radenac, dont la fourchette basse de développement démographique est de 0,6% et la haute de 1 %.

M. Le Maire dans son mémoire en réponse **convient de passer son taux de développement démographique de 1.1 % à 1 % pour être conforme à la fourchette haute**.

Pour compléter le calcul du besoin de logement la commune de St-Allouestre a défini un taux d'occupation de logement. À la suite de l'impossibilité de retrouver ce taux dans le calcul fait par la commune j'ai demandé dans mon PV de synthèse de le préciser. Dans son mémoire en réponse M. Le Maire précise « *que le taux d'occupation des logements en fonction de la population actuelle se situe entre 1.84 et 2.09 selon que l'on tienne compte de l'ensemble des logements ou uniquement les résidences principales non vacantes* ». Ce taux n'est pas celui indiqué dans le dossier page 65 ou il est clairement fait mention d'un taux de 2.3. S'agissant de logements neufs il s'agira majoritairement de couples avec enfants, le taux de 2.3 semble donc plus réaliste.

En prenant en compte ce taux de croissance de 1 % annuel et d'un nombre d'habitant estimé à 630 (627 en 2017) l'accroissement de population est de **65 habitants**. Ce nombre divisé par 2,3 donne **28 logements**.

Je considère donc que le nombre de 40 logements est surestimé, 28 logements sur la décennie est plus réaliste.

4.2.1.2 Définitions des zones constructibles dévolues au logement.

La commune a défini un projet d'aménagement économe en espace, permettant d'assurer la pérennité de l'activité agricole, de protéger le patrimoine naturel (boisements zones humides, cours d'eau) et de conforter les équipements existants.

Pour assurer ses besoins en logements elle a identifié les potentialités de « dents creuses » dont la localisation sont données dans le tableau récapitulatif ci-dessous pour un total de **40 logements**.

Localisation	Dents creuses	Lots libres	Total
Le Bourg + Ray Jéhanno (presqu'entièrement collé au bourg)	10		
Lotissement Le Courtil (centre bourg)		7	
La Villeneuve	7		
Extension de l'urbanisation sur parcelle ZK n° 74 surface 1.4 ha		16	
Total	17	23	40

Dans mon PV de synthèse j'ai demandé de repréciser ces valeurs qui ne correspondaient pas exactement à d'autres éléments du dossier. Dans son mémoire en réponse M. Le Maire précise « *Compte tenu des évolutions intervenues depuis 2017, date à laquelle le projet de carte communale a été lancé, le potentiel de logements précédemment évalué à 24 n'est plus en effet que de 8. Les dents creuses situées en agglomération correspondant à des jardins et/ou terrains d'agrément ne peuvent être séparées des habitations principales sauf à décider de procédures coercitives au résultat incertain. Aussi, actuellement, elles ne peuvent être ni vendues, ni utilisées pour constituer de nouveaux logements indépendants* »

De ce fait le potentiel constructif n'est plus que de 24 logements :

Localisation	Dents creuses	Lots libres	Total
Le Bourg + Ray Jéhanno (pratiquement collé au bourg)	2		
Lotissement Le Courtil (centre bourg)		3	
La Villeneuve	3		
Extension de l'urbanisation sur parcelle ZK n° 74 surface 1.4 ha		16	
Total	5	19	24

Ce potentiel est très inférieur aux besoins exprimés en 1^{ère} intention par la commune, mais très proche des besoins recalculés.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer dans son avis précise que « *La Villeneuve présente les caractéristiques d'une urbanisation diffuse qui n'a pas vocation à être densifiée en application de la loi ALUR.* ». Dans son mémoire en réponse M. Le maire indique pour ce sujet « *La Direction départementale des territoires et de la mer émet un avis s'appuyant sur des considérations d'évolution démographique pour parvenir à cette proposition d'abandon du secteur de La Villeneuve. Le comblement des dents creuses de ce village ne crée pas de contraintes envers l'agriculture et ne génère pas de nuisances particulières. Concernant les déplacements, l'éloignement relatif par rapport au bourg ne peut non plus être retenu. En effet, le bourg ne compte pas d'entreprises pourvoyeuses d'emplois et un seul commerce de bar, tabac, dépôt de pain qui s'apparente davantage à un commerce de dépannage. Les habitants de La Villeneuve ont pour habitude de faire leurs courses à Locminé ou ailleurs. Au contraire, sa situation, à proximité de la RN24, rapproche ses habitants des lieux de destination qu'il s'agisse du commerce ou de l'activité professionnelle. En outre, il convient de prendre en considération que parmi les terrains pouvant être construits, un est le dernier lot d'un lotissement privé, pour lequel le lotisseur a supporté les frais de viabilisation et un autre est actuellement en vente ; les deux étant situés au cœur du village.* »

Je considère donc que dans le respect des dispositions de la loi ALUR et du fait de la diminution des potentialités de construction sur ce secteur de la Villeneuve il est souhaitable de limiter la zone constructible aux **2 seuls lots ZE 227 et ZC 56** (pour sa partie donnant sur l'ancienne route nationale) actuellement en vente ou viabilisés et entourés de constructions.

Le Comité SCoT du pays de Pontivy a donné un avis favorable avec deux réserves, dont une concerne l'habitat, à savoir : « *densifier plus fortement le projet de lotissement en extension urbaine en rajoutant un logement supplémentaire* ». M. Le Maire dans son mémoire précise « *la réserve du SCOT sera prise en compte en rajoutant un lot supplémentaire* »

De ce fait le potentiel constructif d'extension de l'urbanisation sur parcelle ZK n° 74 d'une surface 1.4 ha passerait à **17 logements**.

Lors de mes permanences j'ai pu constater que de nombreux certificats d'urbanismes opérationnels, permis d'aménager, déclarations préalables portant division, avaient été délivrées depuis le début de l'élaboration de la révision de la carte communale (voir observation n° 4 portée au registre). Dans mon PV de synthèse j'ai demandé à M. Le Maire de dresser un état précis de ces autorisations suivant qu'elles sont assorties d'un sursis à statuer, qu'elles relèvent d'une zone constructible ou non, ce qui a été fait dans le mémoire en réponse. Il conviendra pour les autorisations assorties d'un permis à statuer de veiller lors de la demande de droits à construire à rester dans **l'esprit de la nouvelle carte communale** et de ses limites. Celles sans sursis à statuer, dans une zone prévue non constructible de la prochaine carte, sont à rajouter au potentiel constructible. Il s'agit des parcelles ZL 15 et ZC 56 pour **4 logements**.

Suivant le détail ci-dessous le potentiel global de logements à construire sur 10 ans serait alors de **28** et égal aux besoins recalculés, suivant la décomposition suivante :

Localisation	Dents creuses	Lots libres	Total
Le Bourg + Ray Jéhanno (pratiquement collé au bourg)	2		
Lotissement Le Courtil (centre bourg)		3	

La Villeneuve	2		
Extension de l'urbanisation sur parcelle ZK n° 74 surface 1.4 ha		17	
Constructions sur permis d'aménagés		4	
Total	4	28	28

4.2.1.3 Utilisation économe des espaces

Ces secteurs de potentialités constructives sont économes d'espaces naturels, ils ne viennent pas empiéter sur des zones précédemment non constructibles, ils sont proches du centre bourg à l'exception des 2 lots de la Villeneuve et concourent à un développement urbain maîtrisé et à la revitalisation des centres ruraux.

Les espaces **non constructibles augmentent de 13,4 ha** au bénéfice potentiel des activités agricoles et forestières, des milieux et paysages naturels.

4.2.1.4 Conclusion

Bien que l'évaluation des besoins en logement me parait surestimée, j'apprécie favorablement le thème « Equilibre de la carte communale ». L'économie de l'espace et la préservation de l'agriculture est démontrée, les zones constructibles sont en cohérences avec les besoins recalculés. Il fera toutefois l'objet des réserves suivantes dans mon avis final :

- **Limiter la zone constructible de la Villeneuve aux 2 lots viabilisés et en vente.**
- **Rajouter un logement sur la parcelle ZK n° 74.**

4.2.2 Thème 2 : Diversité des fonctions urbaines et rurales mixité sociale dans l'habitat

4.2.2.1 Définitions des zones constructibles dévolues aux activités économiques.

Il est prévu de créer des zones constructibles à vocation d'activités économiques sur les secteurs des ZA de Port-Louis et du Point du Jour qui sont toutes deux « d'intérêt SCoT ».

Au Point du Jour, la définition des zones d'ouverture à l'urbanisation correspond à la zone d'activités dont le Centre Morbihan Communauté est maître d'ouvrage. Par ailleurs, cette Z.A. est classée d'intérêt SCoT dans le SCoT du Pays de Pontivy. Elles sont situées de part et d'autre du site de l'ancienne entreprise Triskalia. Ce site fait l'objet d'une reprise par l'entreprise TB Recyclage qui a un projet en cours. Ces secteurs présentent l'intérêt d'être situés à proximité immédiate de l'échangeur de Point du Jour

À Port-Louis, la définition de la zone d'ouverture à l'urbanisation correspond à un projet d'agrandissement de l'entreprise CECAB qui est propriétaire de l'ensemble des parcelles concernées. Cette zone d'activités est également classée d'intérêt SCoT dans le SCoT du Pays de Pontivy.

Concernant l'accès au site, l'échangeur de Point du Jour et la RN 24 sont directement accessibles par la RD 724 qui longe le site. Pour ces différents secteurs constructibles, les marges de recul par rapport à la RN24, ont été réduites à 50 mètres à la suite d'une étude Loi Barnier ayant reçu un avis favorable de la commission départementale de la nature des paysages et des sites du Morbihan (CDNPS) qui s'est tenue le 15 novembre 2018 et un avis favorable du préfet le 30 novembre 2018.

Par ailleurs le Comité SCoT du pays de Pontivy a donné une avis favorable une réserve : « revoir la situation au regard des prévisions de consommation foncière pour le domaine économique au sein de l'intercommunalité pour rester dans l'enveloppe globale de la phase 1 ». Dans son mémoire en réponse M. Le Maire précise « En matière économique, la compétence ne relève plus de la commune, mais a été transférée à la communauté de communes de Centre Morbihan Communauté. L'intercommunalité devra prendre en considération cette réserve pour rester dans l'enveloppe globale de la phase 1 »

Ce développement engendra une consommation foncière de 1.6 ha sur la zone non constructible actuelle **compensée par la diminution de la zone constructible à vocation d'habitat – 15 ha et permettra de fournir des emplois sur la commune, sur laquelle seule 23 % des actifs trouvent à travailler.**

4.2.2.2 Mixité sociale dans l'habitat

Dans le PV de synthèse j'ai évoqué la question de la mixité sociale dans l'habitat et ai posé la question suivante « Il est noté à la page 12 du rapport de présentation « *globalement à l'échelle du département, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 9,5 %. SAINT-ALLOUESTRE présente une proportion légèrement inférieure 8,3%. » Comment alors que ce taux est inférieur à la moyenne du département peut-il être qualifié de relativement important ? »*

M. Le Maire a apporté la réponse suivante « *Le Taux de 8,3 % des résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est relativement important, même s'il est inférieur à la moyenne départementale, puisque la moyenne départementale n'est pas la norme de référence. Ce taux est relativement important par rapport à ce qui est observable sur des communes rurales de taille et de population équivalentes à Saint-Allouestre. La moyenne départementale ne fait pas office de norme puisque c'est une moyenne, qui est donc largement tirée vers le haut par les chiffres des agglomérations comme Vannes et Lorient »*

La situation d'une communes rurale ne peut effectivement comparée à celles des agglomérations comme Lorient et Vannes, toutefois le revenu le niveau de vie médian des habitants de Saint-Allouestre est aussi d'environ **1000 € inférieur à la médiane départementale**. La difficultés d'être propriétaire même à St-Allouestre est donc réelle.

La commune à la **maîtrise foncière** de la parcelle ZK n° 74 de plus de 1.4 ha pour un potentiel de 17 lots. Cela constitue une réelle opportunité pour créer de la mixité, en y associant aux traditionnels lots libres, de l'accession sociale, du locatif social, avec une définition des typologies de logement permettant de recevoir des jeunes couples mais aussi des personnes seules, âgées, désirant se rapprocher du bourg ou quitter leurs logements peu adaptés à leurs moyens physiques ou financiers. Pour optimiser le projet il pourrait être maintenu dans la zone constructible la parcelle AB n° 57 de 4680 m², qui mitoyenne avec la ZK n° 74 offrirait une parcelle globale de 18,9 ha permettant sur la base de 12 logements à l'hectare comme le préconise le SCoT la constructions de **22 logements au lieu de 17**.

4.2.2.3 Conclusion

La carte communale a peu de moyen pour travailler le thème de la « diversité des fonctions urbaines et rurales et de la mixité sociale dans l'habitat ». Toutefois le choix retenu pour le développement économique est judicieux et la commune a, si elle le souhaite, les moyens fonciers de développer une réelle mixité sociale et une offre de logement variée en réfléchissant sur l'aménagement de la parcelle ZK n° 74 voir AB n° 57 qui fait l'objet de la recommandation suivant :

- **maintenir la parcelle AB n° 57 dans la zone constructible.**

4.2.3 Thème 3 : Réduction de l'impact du développement sur l'environnement et les ressources

4.2.3.1 L'environnement

L'évaluation environnementale demandée par la MRAe montre que la révision de la carte communale n'aura que des effets positifs ou au pire pas d'effet sur l'environnement

La consommation d'espace est réduite par rapport à l'ancienne carte, tout en offrant des possibilités de développement de l'économie et de l'habitat. Les sites Natura 2000, les milieux naturels et les écosystèmes, le réseau hydrographique, le foncier agricole et naturel, le paysage, les déplacements, la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie, les risques de pollutions et nuisances sont pris en compte. Par ailleurs il est prévu sur chacun de ces points la mise en action de la séquence « *Evitement, Réduction, Compensation* »

4.2.3.2 Les ressources

La station d'épuration est capable de traiter les rejets des 70 nouveaux habitants prévus dans la décennie. Il est de même pour le réseau d'eau potable et le traitement des ordures.

Toutefois dans mon PV de synthèse j'ai demandé à « *disposer des valeurs de charges hydrauliques et organiques pour vérifier leurs adéquations à un développement de l'assainissement collectif sur la commune* » Dans son mémoire en réponse M. Le maire m'a indiqué « *Le rapport annuel 2018 de la STGS, délégataire de ce service, indique une charge hydraulique de 104% et une charge organique de 52%. Il est à noter que pour améliorer l'épuration, le dispositif initial de lagune a été complété par un bassin comportant des roseaux. En outre, un curage sera effectué en 2020 avec remplacement de la bache du bassin n°1.* ». Ce taux de 104 % pouvant être problématique pour le milieu récepteur à savoir la rivière *La Claie* j'ai posé des questions complémentaires qui ont fait l'objet de la réponse suivante de la part de M. Le Maire. : « *Suite à votre interrogation je vous transmets ci-dessous la réponse de notre délégataire :*

« *Conformément à la réglementation, il n'est réalisé qu'un seul bilan par an sur la station d'épuration de Saint Allouestre. Les chiffres mentionnés dans notre compte-rendu annuel ne sont donc basés que sur une seule valeur, et pas forcément représentatifs de la charge moyenne réellement reçue sur l'année. En 2018, il avait plu 44 mm sur 3 jours avant le bilan. Il apparaît cependant que le réseau est sensible aux eaux parasites. Il est prévu 200 ml par an d'inspection télévisée dans notre contrat qui peuvent contribuer à rechercher les secteurs critiques à améliorer.* »

En complément, je vous informe que la « surcharge hydraulique » constatée lors de la mesure en 2018 ne signifie pas que 4% des effluents passeraient dans le milieu naturel sans traitement. Cela signifie simplement que le temps de séjour en premier bassin est diminué avant de regagner les bassins suivants. Ceci pourrait poser une difficulté si la configuration de la station était restée celle initiale. Toutefois, la station a été renforcée par un bassin contenant des roseaux au pouvoir épuratif important. Les mesures effectuées en sortie de station ont toujours été conformes aux normes prescrites ».

Des contrôles sont menés pour vérifier que d'une part les eaux pluviales des habitations ne sont pas renvoyées vers l'assainissement collectif et d'autre part pour identifier d'éventuelles infiltrations d'eaux parasites.

Par ailleurs, il convient de prendre en compte la grande variabilité de cette charge hydraulique. Pour 2017, la charge hydraulique et la charge organique étaient respectivement de 54% et 26%.

Vous trouvez ci-joint la page du rapport annuel 2017 concernant le bilan organique ainsi que le rapport complet 2018. Le bilan 2019 ne sera disponible qu'en Juin 2020. »

Ces réponses mettent donc en évidence des défauts d'étanchéité du réseaux et certainement des raccordement anormaux de réseaux d'eau pluviales. Je prends note, des travaux d'inspections réalisés chaque année (200 ml) par la société fermière STGS, et des contrôles menés sur les habitations.

Je note aussi que la mesure **annuelle** de charge hydraulique a été faite après des fortes pluies, toutefois ayant été effectuée le **14 juin 2018** on peut craindre que malheureusement en hiver ce type d'épisode pluvieux se reproduise. Ces surcharges hydraulique diminuant le temps de traitement des eaux usées dans les bassins on peut s'interroger de la qualité du rejet dans le milieu récepteur, qui ne fait pas l'objet de suivi.

4.2.3.3 Conclusion

La carte communale n'a donc pas d'incidence négative sur l'environnement, toutefois les défauts du réseaux d'eau usées peut constituer un frein au développement de l'habitat sur la commune et engendrer une pollution de la rivière *la Claie*. **Nous invitons la commune à examiner ce point avec beaucoup d'attention et dans l'attente de l'ensemble des résultats d'inspections vidéo (200ml/an) et du traitement des désordres éventuels, à étudier les possibilités de suivi de la qualité des eaux de La Claie en aval de la station d'épuration.**

5 Avis du commissaire enquêteur

J'exprime ci-après mon avis qui s'appuie sur mon analyse et mes convictions personnelles acquises pendant l'enquête.

Après avoir :

- étudié le dossier d'enquête mis à la disposition du public,
- procédé à 2 visites sur le territoire de la commune,
- constaté le bon déroulement de l'enquête publique elle-même
- tenu 4 permanences et reçu 7 personnes,
- analysé les 6 observations recueillies,
- dressé le procès-verbal de synthèse et rencontré Monsieur le Maire de St-Allouestre, le 17 décembre 2019 pour le lui remettre et le lui commenter,
- recueilli et analysé en retour la réponse de la commune.

J'estime :

- que le public a été correctement informé de l'ouverture d'enquête sur le projet de révision de la carte communale de St-Allouestre,
- que les documents mis à disposition à la mairie et sur le site internet de la commune ont permis à celui-ci de prendre connaissance du projet,
- que la révision de la carte communale est bénéfique à la commune et à l'environnement.

Pour toutes ces raisons j'émet un avis favorable au projet de révision de la carte communale de St- Allouestre avec les réserves suivantes :

- **Limitier la zone constructible de la Villeneuve aux 2 lots viabilisés et en vente.**
- **Rajouter un logement sur la parcelle ZK n° 74.**

Au-delà des suggestions et des propositions exprimées dans le chapitre précédent, cet avis favorable est assorti de la **recommandation suivante** :

- maintenir la parcelle AB n° 57 dans la zone constructible.

Fait à Ploemeur le 20 janvier 2020
Le Commissaire Enquêteur
M. Bernard BOULIC



