

**Modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Lauzach
pour permettre la réalisation de travaux prévus
dans le cadre de la zone d'aménagement concertée (ZAC)
du « parc d'activités de La Haie »**

Enquête publique E25000015 / 35 du 18 juin 2025 au 8 juillet 2025

Autorité organisatrice : Questembert Communauté

Rapport et conclusions motivées

Auteur : Olivier Catherine, commissaire enquêteur

Destinataires :

- Questembert Communauté
- Tribunal Administratif de Rennes

NOTE DE LECTURE

Article R. 123-19 du Code de l'environnement :

« Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif. »

Le présent document est établi dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Lauzach pour permettre la réalisation de travaux prévus dans le cadre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du « parc d'activités de La Haie ».

Il est constitué de trois parties :

- la **1^{ère} partie - Rapport d'enquête** constitue le rapport au sens des alinéas 1 et 2 de l'article R. 123-19 du Code de l'environnement. Cette partie relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies ;
- la **2^{ème} partie - Conclusions motivées et avis**, dans une présentation séparée, constitue les conclusions motivées au sens de l'alinéa 3 de l'article R. 123-19 du Code de l'environnement. Cette partie consigne les conclusions motivées du commissaire enquêteur, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables ;
- les **Annexes**. Cette partie regroupe les documents fournissant des informations complémentaires au corps de texte de la 1^{ère} et de la 2^{ème} parties.

La 1^{ère} partie - Rapport d'enquête et la 2^{ème} partie - Conclusions motivées et avis sont autoportées et peuvent être consultées indépendamment l'une de l'autre. Chacune des trois parties est numérotée à partir de 1.

Le pied de page aide le lecteur à identifier dans quelle partie il se trouve.

L'en-tête de page, quant à lui, indique le paragraphe en cours et permet de revenir au sommaire du document.

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE – RAPPORT D’ENQUÊTE

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE	3
I.1. <i>Cadre général</i>	3
I.1.1. Questembert Communauté	3
I.1.2. Lauzach	4
I.1.3. ZAC du « parc d’activités de La Haie »	5
I.2. <i>Objet de l’enquête</i>	6
I.3. <i>Cadre juridique de l’enquête</i>	7
I.4. <i>Dossier soumis à enquête</i>	8
I.4.1. Nature et caractéristiques de la modification n° 2	8
I.4.2. Composition du dossier soumis à enquête	9
II. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE.....	10
II.1. <i>Organisation de l’enquête</i>	10
II.1.1. Désignation du commissaire enquêteur	10
II.1.2. Définition des modalités de l’enquête	10
II.1.3. Publicité de l’enquête	11
II.2. <i>Déroulement de l’enquête</i>	12
II.2.1. Mise à disposition du public du dossier soumis à enquête.....	12
II.2.2. Participation du public.....	14
II.2.3. Formalités de fin d’enquête	16
II.2.4. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse.....	16
III. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES.....	17
III.1. <i>Personnes publiques sollicitées</i>	17
III.2. <i>Avis exprimés</i>	17
IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS	19
IV.1. <i>Méthode</i>	19
IV.2. <i>Analyse par thème</i>	19

2^{ème} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

I. INTRODUCTION.....	3
I.1. <i>Objet de l’enquête</i>	3
I.2. <i>La modification et ses enjeux</i>	4
I.3. <i>Déroulement de l’enquête</i>	4
I.4. <i>Enseignements de l’enquête</i>	6
II. APPRÉCIATION DU PROJET	8
II.1. <i>Synthèse des appréciations thématiques</i>	8
II.2. <i>Appréciation des aspects favorables et défavorables du projet de modification n° 2</i>	12
II.3. <i>Identification des problématiques</i>	13
III. CONCLUSIONS MOTIVÉES.....	14
III.1. <i>Conclusions</i>	14
III.2. <i>Synthèse des conclusions</i>	17
IV. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	18

ANNEXES

ANNEXE 1	Décision de désignation du commissaire enquêteur.....	3
ANNEXE 2	Publicité de l’enquête.....	4
ANNEXE 3	Procès-verbal de synthèse	14
ANNEXE 4	Mémoire en réponse	22

1^{ère} PARTIE – RAPPORT D'ENQUÊTE

SOMMAIRE 1^{ère} PARTIE – RAPPORT D’ENQUÊTE

I.	PRÉSENTATION GÉNÉRALE	3
I.1.	<i>Cadre général</i>	3
I.1.1.	Questembert Communauté	3
I.1.2.	Lauzach	4
I.1.3.	ZAC du « parc d’activités de La Haie »	5
I.2.	<i>Objet de l’enquête</i>	6
I.3.	<i>Cadre juridique de l’enquête</i>	7
I.4.	<i>Dossier soumis à enquête</i>	8
I.4.1.	Nature et caractéristiques de la modification n° 2	8
I.4.2.	Composition du dossier soumis à enquête	9
II.	ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE.....	10
II.1.	<i>Organisation de l’enquête</i>	10
II.1.1.	Désignation du commissaire enquêteur	10
II.1.2.	Définition des modalités de l’enquête	10
II.1.3.	Publicité de l’enquête	11
II.2.	<i>Déroulement de l’enquête</i>	12
II.2.1.	Mise à disposition du public du dossier soumis à enquête.....	12
II.2.2.	Participation du public.....	14
II.2.3.	Formalités de fin d’enquête	16
II.2.4.	Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse.....	16
III.	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES.....	17
III.1.	<i>Personnes publiques sollicitées</i>	17
III.2.	<i>Avis exprimés</i>	17
IV.	ANALYSE DES OBSERVATIONS	19
IV.1.	<i>Méthode</i>	19
IV.2.	<i>Analyse par thème</i>	19

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

I.1. Cadre général

I.1.1. *Questembert Communauté*

Communauté de communes

Questembert Communauté est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de la catégorie des communautés de communes.

Créée initialement en 1997 par 6 municipalités, la communauté de communes du Pays de Questembert, devenue Questembert Communauté en 2015, s'est progressivement élargie et regroupe à présent treize communes : Berric, Caden, La Vraie-Croix, Larré, Lauzach, Le Cours, Limerzel, Malansac, Molac, Pluherlin, Questembert, Rochefort-en-Terre et Saint-Gravé.

Le territoire de Questembert Communauté se situe au sud-est du département du Morbihan, en région Bretagne, à environ 20 km à l'est de Vannes, entre la zone littorale du golfe du Morbihan, la Vilaine, la vallée de l'Oust, et l'arrière des hauteurs des Landes de Lanvaux.

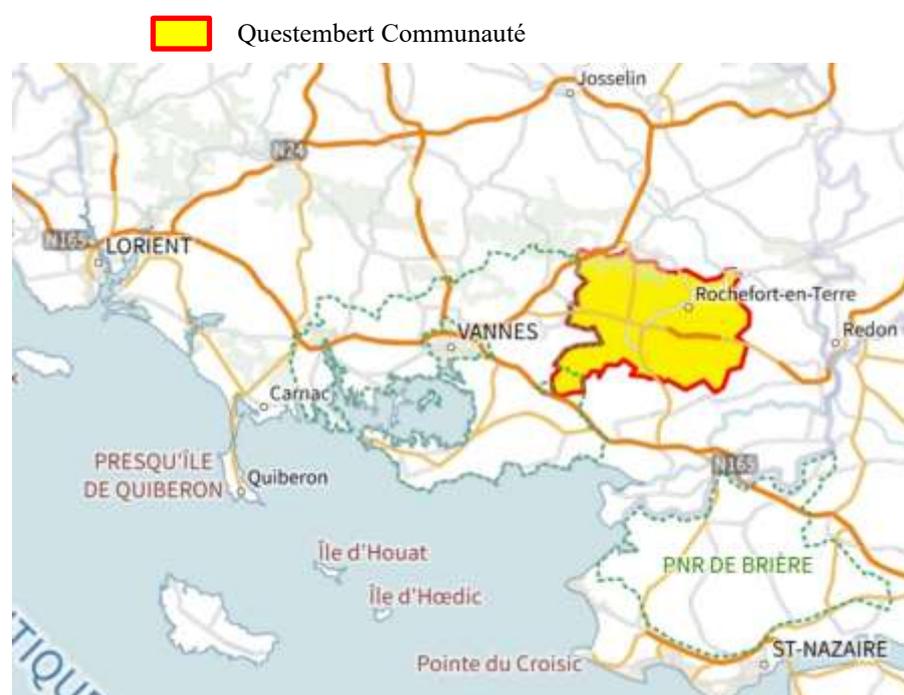


Figure n° 1 : Situation géographique du territoire de Questembert Communauté

Source : Géoportail

La population de Questembert Communauté s'élève en 2021 à 24 202 habitants, dont un tiers à Questembert, soit environ 8 000 habitants. Le territoire s'étend sur une surface de 328 km². La densité de population s'établit ainsi à 73,8 habitants par km².

Planification urbaine

Parmi les compétences exercées par la communauté de communes au lieu et place des communes membres figurent les compétences relatives à la planification urbaine et à la réalisation des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales, depuis une délibération du conseil communautaire en date du 23 juin 2014.

Questembert Communauté a souhaité se doter d'un document de planification urbaine commun à l'ensemble du territoire et a ainsi engagé l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant schéma de cohérence territoriale (SCoT). Le PLUi a été adopté le 16 décembre 2019, puis amendé successivement par les modifications simplifiées n° 1 et n° 2, puis la modification de droit commun n° 1, respectivement en 2021 et 2022.

Suite à un recours, puis à un jugement en première instance du tribunal administratif de Rennes, le PLUi valant SCoT de Questembert Communauté a été annulé par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes en date du 26 mars 2024.

Lors du conseil communautaire du 27 mai 2024, les élus ont fait le choix de prescrire l'élaboration d'un nouveau PLUi dont l'approbation est envisagée à l'horizon du premier semestre 2027.

Dans l'attente, les documents d'urbanisme immédiatement antérieurs au PLUi valant SCoT de Questembert Communauté, annulé par l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes, à savoir les plans locaux d'urbanisme (PLU) et cartes communales de chacune des treize communes du territoire, sont à nouveau en vigueur.

1.1.2. Lauzach

Commune

Lauzach est une des treize communes membres de la communauté de communes de Questembert Communauté depuis son adhésion en 2006.

À l'extrémité sud-ouest du territoire de Questembert Communauté, la commune de Lauzach est située entre « terre et mer », à environ 20 km de Vannes et 10 km des plages de l'Atlantique.

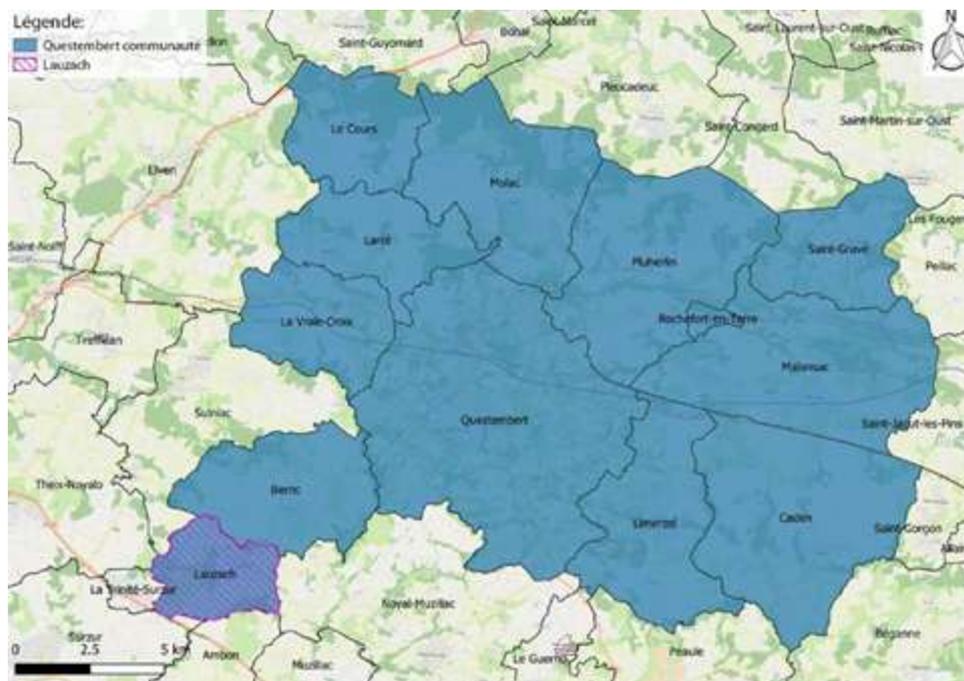


Figure n° 2 : Situation géographique de la commune de Lauzach

Source : Complément au rapport de présentation du PLU de Lauzach

La population de Lauzach s'élève en 2021 à 1 199 habitants répartis sur un territoire d'une surface de 10,8 km², soit une densité de 111,4 habitants par km².

Lauzach est situé dans le Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan et dispose d'une connexion directe avec la RN 165, voie express qui constitue l'axe entre Nantes, Vannes et Lorient.

Planification urbaine

Avant son adhésion à la communauté de communes de Questembert Communauté, la commune de Lauzach s'était précédemment dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 22 décembre 2006. Ce PLU a fait l'objet d'une modification n° 1 adoptée le 23 octobre 2009.

Le PLU de la commune de Lauzach a été annulé et remplacé par le PLUi de Questembert Communauté en 2019. Mais suite à l'annulation du PLUi de Questembert Communauté par l'arrêt de la Cour

Avancement du projet

Le projet de création de la ZAC du « parc d'activités de la Haie » a fait l'objet d'une concertation publique lancée en septembre 2021, suivie de la soumission en octobre 2022 du dossier de création de la ZAC, incluant une étude d'impact, à l'autorité environnementale. La mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Bretagne a rendu un avis en décembre 2022, demandant des compléments à l'étude d'impact. Des modifications ont été apportées par Questembert Communauté et le dossier de création de la ZAC du « parc d'activités de la Haie » a été approuvé par la communauté de communes par une délibération en date du 16 mai 2023.

Le dossier de réalisation de la ZAC du « parc d'activités de la Haie », détaillant les équipements publics, les constructions prévues, et le financement de l'opération, a ensuite été approuvé par Questembert Communauté par une délibération en date du 6 novembre 2023.

Un dossier de déclaration « loi sur l'Eau » a abouti à un arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2024, portant des prescriptions pour la réalisation de la ZAC du « parc d'activités de la Haie ».

Des travaux ont d'ores et déjà démarrés, notamment avec la démolition d'un poulailler, l'aménagement de voiries pour la desserte du site et la création d'un giratoire sur la RD140 pour sécuriser l'accès.

I.2. Objet de l'enquête

Origine du besoin

Comme mentionné précédemment, suite à l'annulation du PLU_i de Questembert Communauté en 2024, les règles d'urbanisme de la commune de Lauzach sont à nouveau régies par son PLU approuvé en 2006 et modifié en 2009.

Or, le zonage actuel du PLU de Lauzach est pour partie incompatible avec le programme de réalisation de la ZAC du « parc d'activités de la Haie ».

En effet, une emprise de 2 hectares, située dans le périmètre de la ZAC qui s'étend sur une superficie totale de 16,6 hectares, est classée en zone 1AU_i. Cette zone est destinée à accueillir des activités d'hébergement de plein air en lien avec la vocation de site d'activités de loisirs et de sports, et non des activités industrielles.

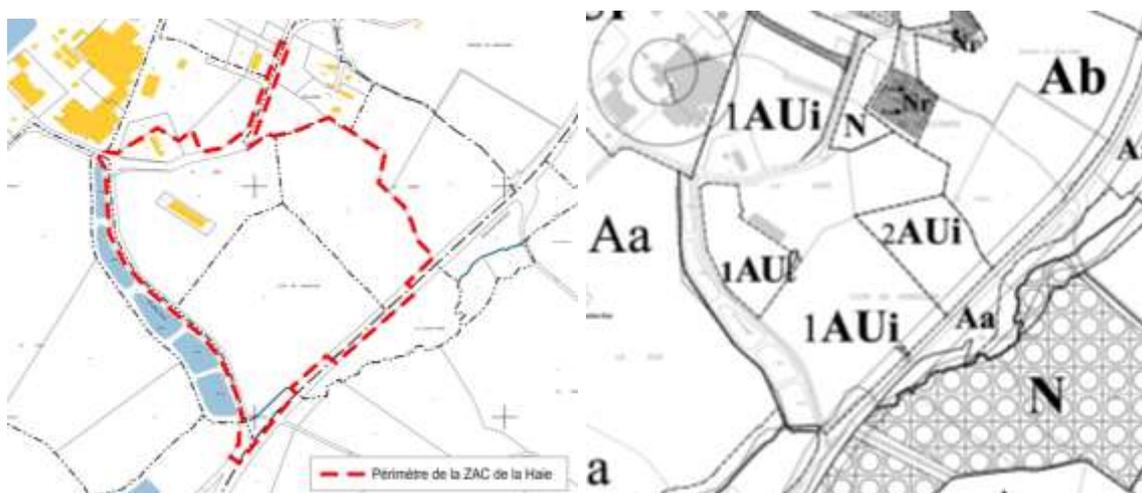


Figure n° 4 : Périmètre de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » et zonage du PLU de Lauzach
Source : dossier de création de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » et PLU de Lauzach

Initialisation du projet de modification n° 2 du PLU de Lauzach

En conséquence, Questembert Communauté a décidé d'engager une procédure de modification n° 2 du PLU de Lauzach. Cette modification vise à adapter le règlement graphique et le règlement écrit, afin de permettre la réalisation de la ZAC du « parc d'activités de La Haie ».

Un arrêté en date du 20 janvier 2025 prescrit donc la modification n° 2 du PLU de Lauzach portant sur des évolutions du rapport de présentation, du règlement écrit et graphique du document d'urbanisme.

Objet de l'enquête et décision à prendre à l'issue

La présente enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers dans le cadre de l'élaboration du projet de modification n° 2 du PLU de Lauzach.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 2 du PLU de Lauzach, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du conseil communautaire de Questembert Communauté.

I.3. Cadre juridique de l'enquête

Principes généraux

L'article L. 101-1 du Code de l'urbanisme dispose que « *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.* »

Le PLU de Lauzach, entré en vigueur en 2006 et modifié une première fois en 2009, est le document qui définit actuellement les règles d'utilisation de l'espace sur la commune de Lauzach.

L'ECPI Questembert Communauté est la collectivité publique compétente en termes de planification urbaine et de réalisation des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales sur son territoire. Elle est l'autorité chargée des procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU de Lauzach.

C'est à ce titre que Questembert Communauté est fondé à engager une procédure d'évolution du PLU de Lauzach.

Procédure d'évolution du PLU de Lauzach

Cette procédure d'évolution du PLU de Lauzach est une modification au sens des articles L. 153-36 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme. En effet, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) reste inchangé tandis que des ajustements sont apportés au règlement graphique et au règlement écrit.

En raison de ses effets et conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, cette modification est considérée comme une modification de droit commun, régie par les articles L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

Modalités d'enquête publique

En application du même article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, la modification n° 2 du PLU de Lauzach est soumise à enquête publique réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement (articles L. 123-1 à L. 123-16 et R. 123-1 à R. 123-24 du Code de l'environnement), c'est-à-dire une enquête publique de type « environnementale », mise en œuvre dans le cadre d'opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Non-réalisation d'une évaluation environnementale

L'article R. 104-12 du Code de l'urbanisme dispose que les PLU « *font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion... de leur modification... s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement* ».

En application de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, Questembert Communauté a estimé que la modification n° 2 du PLU de Lauzach n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et a en conséquence saisi l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 du Code de l'urbanisme, par l'intermédiaire d'un examen au cas par cas daté du 21 janvier 2025.

Dans son avis conforme n° 2025ACB19 du 13 mars 2025, la mission régionale d'autorité environnementale Bretagne (MRAE Bretagne) estime que la modification n° 2 du PLU de Lauzach n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, Questembert Communauté, au vu de l'avis conforme de la MRAE, a pris la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale par une délibération en date du 27 mars 2025.

I.4. Dossier soumis à enquête

I.4.1. Nature et caractéristiques de la modification n° 2

La modification n° 2 du PLU de Lauzach consiste à :

- modifier le règlement graphique pour changer le zonage d'une emprise de 2 ha située au sein de la ZAC du « parc d'activités de La Haie ». Actuellement en zonage 1AUI, la modification proposée consiste à reclasser une partie de cette emprise en zone 1AUi et une autre partie de cette emprise en zone N ;
- procéder à des ajustements du règlement écrit de la zone 1AUi afin de garantir la cohérence des futurs projets économiques sur le territoire de Questembert Communauté.

Modification du règlement graphique

L'emprise de 2 ha actuellement en zone 1AUI (activités d'hébergement de plein air en lien avec la vocation de site d'activités de loisirs et de sports) est reclassée pour partie en zone 1AUi (activités tertiaires, artisanales ou industrielles susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat) afin de permettre la réalisation de la ZAC du « parc d'activités de La Haie ». Une autre partie est reclassée en zone N pour permettre la protection d'une haie d'intérêt.

Un focus du règlement graphique sur le site de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » est représenté ci-dessous, avant et après modification n° 2 du PLU de Lauzach.

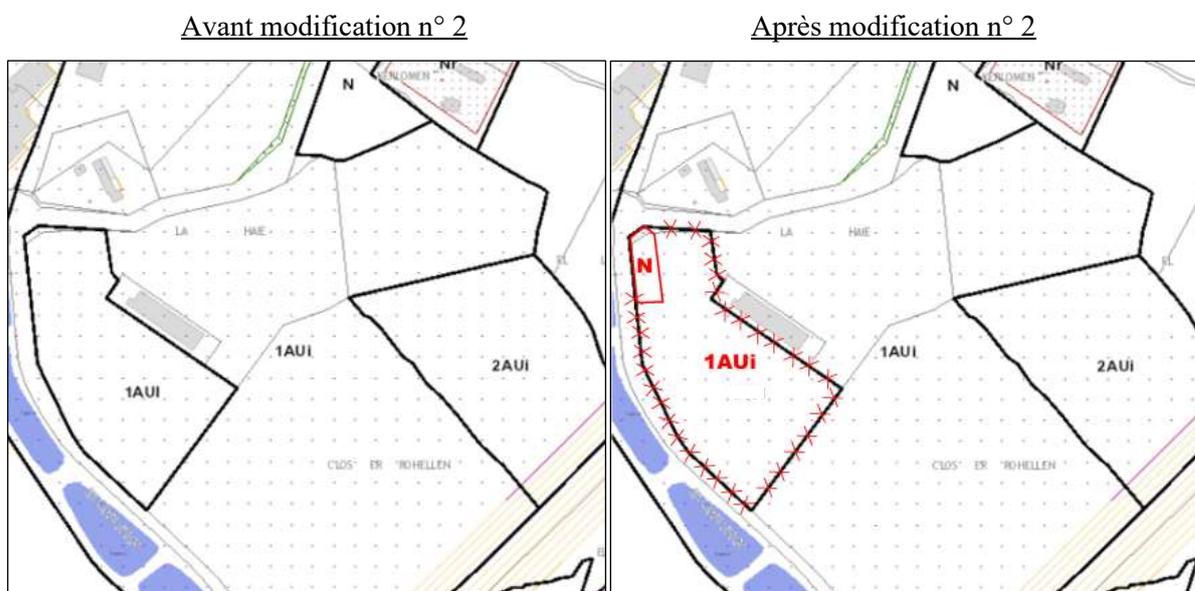


Figure n° 5 : Règlement graphique avant et après modification

Source : Complément au rapport de présentation du PLU de Lauzach

Modification du règlement écrit

Dans le cadre de la modification n° 2 du PLU de Lauzach, la communauté de communes souhaite ajuster l'écriture du règlement écrit de la zone 1AUi afin de garantir la cohérence des futurs projets économiques sur son territoire.

Les modifications du règlement écrit de la zone 1AU_i sont les suivantes :

- suppression dans le paragraphe *Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol* de la référence à des constructions et installations commerciales pour privilégier les activités industrielles ;
- ajout dans l'article 1 - *Occupations et utilisations du sol interdites* des « activités commerciales non directement liées à une activité de production (type vente à l'usine, showroom) » ;
- remplacement dans l'article 2 - *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières* de la notion de surface hors œuvre nette, obsolète, par la notion de surface de plancher ;
- suppression dans l'article 3 - *Accès et voirie* de l'obligation de prévoir une aire de retournement lorsque les voies se terminent en impasse ;
- suppression dans l'article 6 - *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* des marges de recul s'imposant aux constructions initialement prévues sur les voies autres que la RD 140 ;
- suppression dans l'article 7 - *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* de la marge de recul par rapport à la limite séparative prévue initialement ;
- suppression dans l'article 9 - *Emprise au sol des constructions* de la valeur maximale en pourcentage de l'emprise au sol prévue initialement et ajout de la mention à un coefficient d'imperméabilisation maximal pour la ZAC de La Haie ;
- ajout dans l'article 11 - *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage* de l'obligation de se référer, lorsqu'ils existent, au cahier de recommandations architectural et paysage (CRAP), au cahier des charges de cession de terrain (CCCT) et au règlement de lotissement ;
- suppression dans l'article 11 - *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage* de la possibilité d'adopter des huisseries de couleur vive et des préconisations de matériaux de façade à utiliser ;
- ajout dans l'article 11 - *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage* d'une nuance relative à la proscription des haies de résineux, si le pétitionnaire apporte la preuve que des plants mieux adaptés au changement climatique et/ou permettant un apport à la biodiversité sont envisagés.

1.4.2. Composition du dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à enquête est composé des pièces suivantes :

- ① Arrêté n°2025-080 du 20 janvier 2025 prescrivant la modification n°2 du PLU de Lauzach ;
- ② Note d'accompagnement relative à la procédure d'enquête publique ;
- ③ Rapport de présentation de la modification n° 2 ;
- ④ Délibération n° C2025_055 tirant le bilan de la consultation facultative du public ;
- ⑤ Avis de l'État et de la région Bretagne relatif à la modification n° 2 du PLU de Lauzach ;
- ⑥ Dossier d'auto-évaluation environnementale au titre de la demande au cas par cas, avis MRAE et délibération relative à la non-réalisation d'une évaluation ;
- ⑦ Arrêté n° 2025-175 du 27 mai 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de Lauzach ;
- ⑧ Notice de présentation générale de l'opération « ZAC de La Haie ».

* * *

II. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II.1. Organisation de l'enquête

II.1.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par un courrier en date du 17 mars 2025, Questembert Communauté a sollicité auprès du Tribunal Administratif de Rennes la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Lauzach pour permettre la réalisation de travaux prévus dans le cadre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du « parc d'activités de La Haie ».

Les services du Tribunal Administratif de Rennes ont pris contact avec M. Olivier Catherine, figurant sur les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025. Ce dernier a déclaré sur l'honneur ne pas avoir d'intérêt à l'opération.

Le Tribunal Administratif de Rennes, par la décision n° E25000015/35 du 25 mars 2025 figurant en annexe 1, a désigné M. Olivier Catherine en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

II.1.2. Définition des modalités de l'enquête

Réunion de concertation

Après un premier contact téléphonique, le commissaire enquêteur et les représentants de la communauté de communes se sont rencontrés à la mairie de Lauzach le 10 avril 2025.

Dans un premier temps, le maître d'ouvrage responsable du projet et autorité organisatrice, à savoir la communauté de communes Questembert Communauté, a présenté le projet soumis à enquête publique, après avoir brièvement rappelé l'historique des documents d'urbanisme applicables à la commune de Lauzach.

Dans un second temps, le commissaire enquêteur et les représentants de la communauté de communes ont défini en concertation les modalités pratiques de l'enquête, et notamment les dates de l'enquête ainsi que le nombre et le lieu des permanences.

La période retenue pour l'enquête s'étend du mercredi 18 juin 2025 à 09h00 au mardi 8 juillet 2025 à 17h00, soit une période de 21 jours consécutifs (l'article L. 123-9 du Code de l'environnement stipule que la durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale).

Afin d'assurer la meilleure information du public, il a été décidé d'organiser quatre permanences au cours desquelles le commissaire enquêteur se tiendrait à la disposition du public au siège de l'enquête à Lauzach, aux jours et heures suivants :

- mercredi 18 juin 2025 de 09h00 à 12h00 ;
- jeudi 26 juin 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- mercredi 2 juillet 2025 de 09h00 à 12h00 ;
- mardi 8 juillet 2025 de 14h00 à 17h00.

Outre la fixation des dates de l'enquête et des permanences, la réunion a permis de définir le contenu du dossier d'enquête, les modalités de sa mise à disposition du public, les mesures de publicité destinées à s'assurer de la plus large participation possible, ainsi que les modalités de recueil des observations et propositions du public.

Visite des lieux

À l'issue de la réunion de concertation du 10 avril 2025, le commissaire enquêteur a procédé à une visite des lieux concernés par le projet soumis à enquête, à savoir le site de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du « parc d'activités de La Haie », accompagné d'un représentant de Questembert Communauté.

Cette visite a permis de visualiser l'ensemble du site et quelques-uns des éléments significatifs comme

par exemple le corps de ferme situé au nord du site et destiné à être rénové, les surfaces dédiées à l'installation d'activités industrielles, la haie remarquable prévue être classée en zone N, la saulaie, les zones humides ou encore le lot dédié à des activités à faible impact.



Figure n° 6 : Corps de ferme à rénover et voiries en cours d'aménagement

Source : clichés pris par le commissaire enquêteur



Figure n° 7 : Haie remarquable, saulaie et lot dédié à des activités à faible impact

Source : clichés pris par le commissaire enquêteur

Arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête

Suite à la concertation entre le commissaire enquêteur et les représentants de la communauté de communes (réunion du 10 avril 2025 et échanges complémentaires par téléphone et courriels), le président de la communauté de communes Questembert Communauté a pris l'arrêté n° 2025-175 du 27 mai 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de Lauzach.

Cet arrêté a été pris quinze jours au moins avant le début d'enquête et mentionne l'ensemble des informations requises en application de l'article R. 123-9 du Code de l'environnement.

II.1.3. Publicité de l'enquête

Publicité par voie de presse

Conformément à l'article 9 de l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête, l'avis annonçant l'ouverture de l'enquête a été porté à la connaissance du public par voie de presse. L'avis d'enquête a en effet été publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du Morbihan, au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique, à savoir « Ouest-France » et « Le Télégramme » le 2 juin 2025.

Un rappel de l'avis a également été publié dans les deux mêmes journaux « Ouest-France » et « Le Télégramme » dans les huit premiers jours de l'enquête, le 24 juin 2025.

L'agence d'annonces légales et judiciaires Medialex a produit des attestations de parution de l'avis d'enquête dans les éditions de Ouest-France Morbihan et du Télégramme des 2 et 24 juin 2025.

Les extraits de journaux et les attestations de parution figurent en annexe 2.

Publicité par voie d'affiches

L'avis d'enquête a également été porté à la connaissance du public par voie d'affiches au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée d'enquête. Ces affiches, visibles et lisibles depuis la voie publique, ont été disposées à la mairie de Lauzach, aux endroits de la commune les plus fréquentés et sur les lieux prévus pour la réalisation du projet, à savoir :

- à la mairie ;
- au rond-point d'entrée du bourg (giratoire du Guernec) sur la RD140 ;
- au carrefour du Pont Digo, sur la voie communale n° 2 ;
- sur la terrasse du restaurant Le Bok'al au 2 rue du Puits (centre-bourg) ;
- à proximité immédiate du secteur de la ZAC du « parc d'activités de La Haie », sur la RD140.

La mairie de Lauzach a produit un certificat d'affichage attestant de la mise en place de cette publicité par voie d'affichage le 2 juin 2025, soit au moins quinze jours avant le début de l'enquête. Le certificat d'affichage figure en annexe 2.

Le commissaire enquêteur a pu effectivement constater la présence de l'affichage à l'occasion des permanences.

Publicité par voie de publication sur le site de l'autorité organisatrice

L'avis d'enquête a aussi été porté à la connaissance du public sur le site de la communauté de communes Questembert Communauté au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, à l'adresse suivante :

<https://www.questembert-communaute.fr/la-communaute-de-communes/enquetes-et-consultations-publiques/lauzach-modification-n2-du-plu/>.

Une capture d'écran de la publicité sur le site de Questembert Communauté, réalisée par le commissaire enquêteur, figure en annexe 2.

Publicité complémentaire

Afin de compléter les mesures de publicité légale précédemment décrites, prévues à l'article 9 de l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête, et de s'assurer que tous les moyens permettant d'informer le public du déroulement de l'enquête ont été mis en œuvre, les mesures de publicité complémentaires suivantes ont été prises par la collectivité :

- publication dans la rubrique « Agenda » du site de Questembert Communauté pour annoncer les permanences ;
- publication dans la rubrique « infolocale » du journal Ouest-France pour annoncer les permanences.

Une capture d'écran réalisée par le commissaire enquêteur d'un exemple de publication dans la rubrique « Agenda » de Questembert Communauté ; ainsi qu'un exemple de publication dans la rubrique « infolocale » du journal Ouest-France figurent en annexe 2.

II.2. Déroulement de l'enquête

II.2.1. Mise à disposition du public du dossier soumis à enquête

La composition du dossier soumis à enquête est décrite au paragraphe *I.4.2 Composition du dossier* en page 9.

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne pouvait prendre connaissance du dossier soumis à enquête :

- en version numérique sur le site de Questembert Communauté à l'adresse <https://www.questembert-communaute.fr/la-communaute-de-communes/enquetes-et-consultations-publiques/> ;

- en version numérique sur un poste informatique mis à disposition du public à la mairie de Lauzach ;
- en version papier à la mairie de Lauzach.

Le dossier soumis à enquête, en version numérique sur poste informatique et en version papier, était consultable à la mairie de Lauzach aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie, à savoir :

- du lundi au mardi, de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 ;
- le mercredi de 08h30 à 12h30 ;
- du jeudi au vendredi, de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30.

En complément du dossier soumis à enquête, un registre d'enquête en version papier a été mis à disposition du public à la mairie de Lauzach. Ce registre d'enquête, établi sur 18 feuillets non mobiles, a été côté et paraphé par le commissaire enquêteur avant le début de l'enquête, en application des dispositions de l'article R. 123-13 du Code de l'environnement.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur a également procédé avant le début de l'enquête à l'authentification du dossier d'enquête papier mis à disposition du public en mairie de Lauzach en paraphant la première et la dernière page du dossier relié.

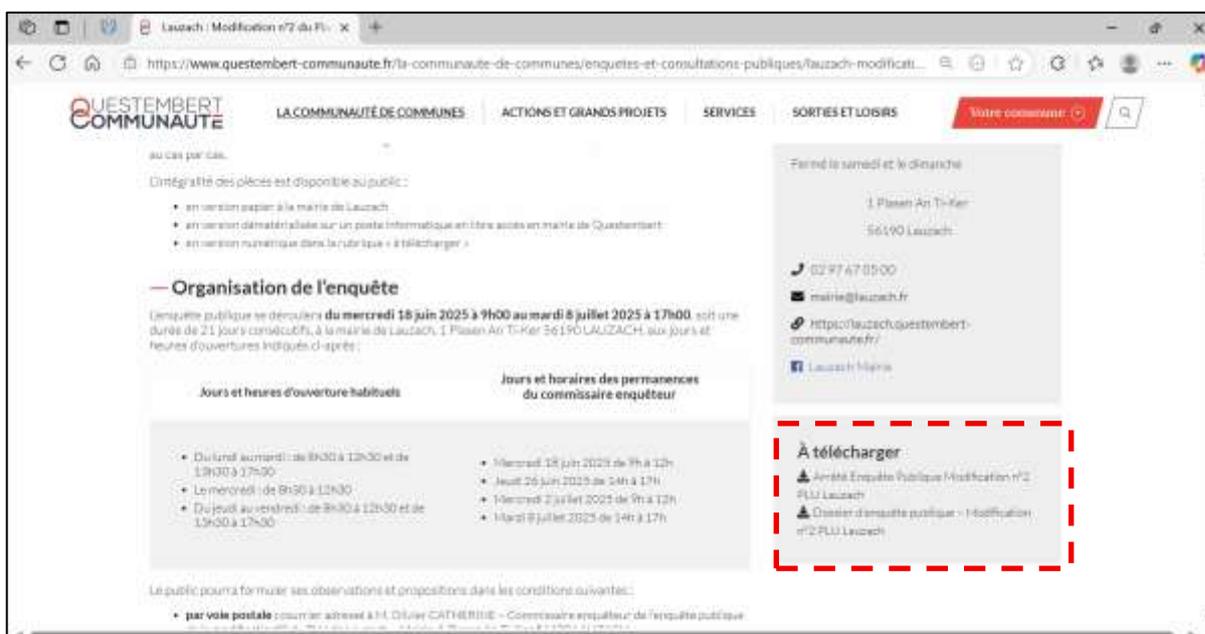


Figure n° 8 : Page du site de Questembert Communauté d'accès au dossier soumis à enquête

Source : capture écran réalisée par le commissaire enquêteur



Figure n° 9 : Poste informatique mis à disposition du public, dossier d'enquête et registre d'enquête

Source : clichés pris par le commissaire enquêteur

II.2.2. Participation du public

Conditions de participation du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait formuler ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête, tenu à disposition du public à la mairie de Lauzach aux jours et horaires d'ouverture habituels (voir au paragraphe II.2.1) ;
- par courriel à l'adresse électronique enquete-plu-lauzach@qc.bzh ;
- par courrier postal adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Lauzach (1 Plasen An Ti-Ker 56190 Lauzach) ;
- auprès du commissaire enquêteur pendant les permanences.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions aux lieux, dates et heures prévus dans l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de Lauzach (voir la liste des permanences au paragraphe II.1.2 en page 10).

Participation du public aux permanences

Le bilan quantitatif de la participation du public aux permanences est le suivant :

Date permanence	Horaire	Nombre de personnes reçues
Mercredi 18 juin 2025	09h00-12h00	1
Jeudi 26 juin 2025	14h00-17h00	0
Mercredi 2 juillet	09h00-12h00	1
Mardi 8 juillet 2025	14h00-17h00	0
Total		2

Tableau n° 1 : Bilan quantitatif de la participation du public

Source : commissaire enquêteur

Les personnes reçues sont les suivantes :

1. M. X, habitant de la commune de Lauzach, a souhaité se renseigner sur la nature de la modification n° 2 du PLU de Lauzach après avoir pris connaissance de l'avis d'enquête. Le commissaire enquêteur lui a présenté une synthèse des tenants et aboutissants de la modification. À l'issue, M. X n'a pas formulé d'observation, ni par oral ni par écrit.

2. M. Y, habitant de la commune de Lauzach, a souhaité se renseigner sur la modification n° 2 du PLU de Lauzach. Le commissaire enquêteur lui a présenté en synthèse le contenu de la modification. M. Y a ensuite porté une contribution sur le registre d'enquête papier (voir ci-dessous).

Contributions écrites du public

Le bilan quantitatif des contributions écrites est le suivant :

Source	Nombre de contributions	Nombre de pièces annexées
Registre papier	1	0
Courriel	0	0
Courrier postal	0	0
Total	1	0

Tableau n° 2 : Bilan quantitatif des contributions

Source : commissaire enquêteur

La contribution de M. Y est reproduite ci-dessous :

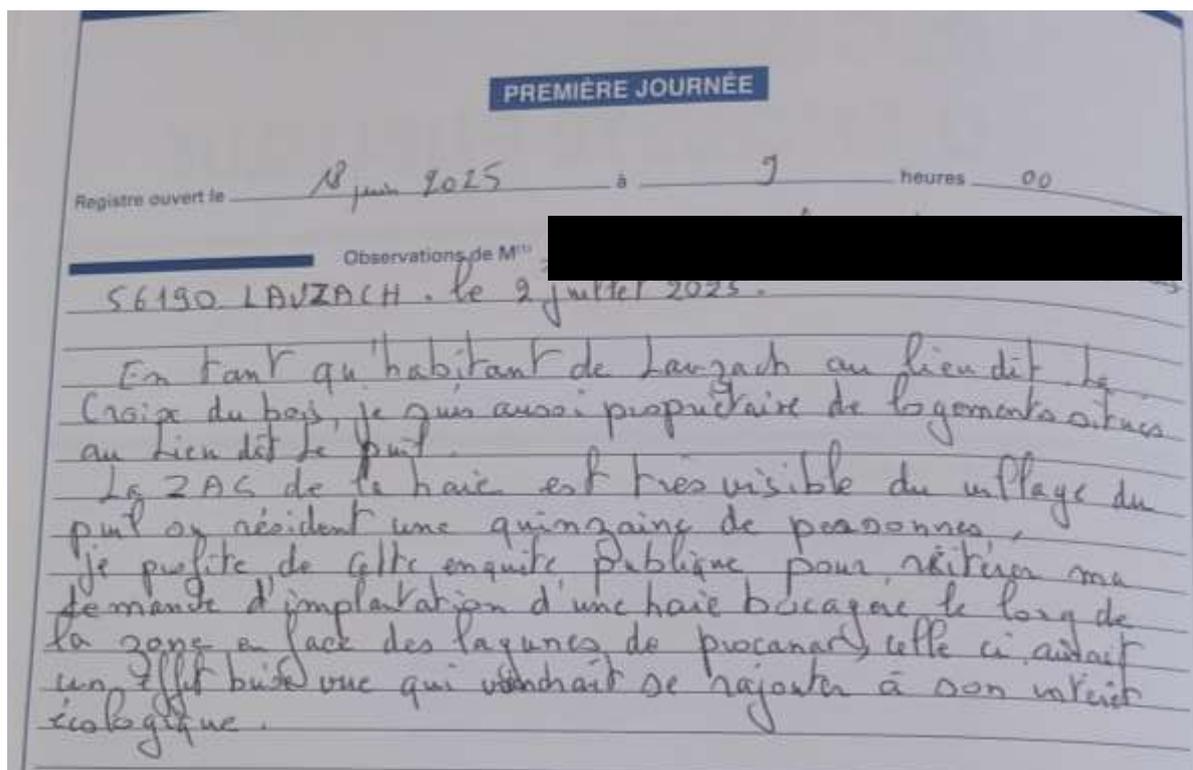


Figure n° 10 : Contribution de M. Y portée sur le registre d'enquête

Source : cliché du commissaire enquêteur

Bilan de la participation du public

L'enquête n'a pas mobilisé le public. Seulement deux habitants de Lauzach se sont déplacés à l'occasion des permanences, et parmi eux, un seul a déposé une contribution sur le registre d'enquête papier. Aucune contribution n'a été reçue par courriel ou courrier postal. Aucune association ne s'est manifestée. Les personnels de la mairie de Lauzach n'ont signalé aucune consultation du dossier d'enquête en version papier en dehors des heures de permanence. Par ailleurs, il n'existe pas de statistiques de consultation du dossier en version numérique sur le site de Questembert Communauté.

Il est à noter que lors de la concertation facultative préalable organisée au début de l'année 2025, la participation du public avait été inexistante, aucune remarque, question ou contribution n'ayant été formulée.

La publicité de l'enquête a pourtant été réalisée dans des conditions satisfaisantes et ne semble pas pouvoir expliquer la faible participation du public. La publicité par voie d'affiches était particulièrement visible à l'entrée et au cœur du bourg de Lauzach.

L'objet de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Lauzach étant de permettre la réalisation de travaux prévus dans le cadre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du « parc d'activités de La Haie », une explication possible à la faible participation pourrait être la bonne information du public dans le cadre de l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, qui ont fait l'objet de réunions publiques et de concertation préalable avec une participation significative.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et apaisé. La participation limitée a permis un temps d'échange adapté entre le commissaire enquêteur et les personnes qui se sont déplacées à l'occasion des permanences. Les conditions matérielles d'accueil du public à la mairie de Lauzach étaient parfaitement adaptées.

II.2.3. Formalités de fin d'enquête

L'enquête s'est terminée le mardi 8 juillet 2025 à 17h00 à l'issue de la dernière permanence.

Le commissaire enquêteur a ensuite procédé à la clôture et à la signature du registre d'enquête.

II.2.4. Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Le commissaire enquêteur a ensuite rédigé le procès-verbal de synthèse au sens de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Lauzach pour permettre la réalisation de travaux prévus dans le cadre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du « parc d'activités de La Haie ».

Le commissaire enquêteur a remis en mains propres le procès-verbal de synthèse aux représentants de la communauté de communes lors d'une réunion organisée le 16 juillet 2025 à Questembert dans les locaux de la communauté de communes, dans un délai de 8 jours après la clôture du registre d'enquête.

Le commissaire enquêteur a procédé à une lecture commentée du procès-verbal de synthèse. La réunion a ainsi permis des premiers échanges sur le contenu du document.

Le procès-verbal de synthèse figure en annexe 3.

Questembert Communauté a ensuite produit un mémoire en réponse transmis au commissaire enquêteur par courriel le 31 juillet 2025, dans un délai de 15 jours après la remise du procès-verbal de synthèse.

Le mémoire en réponse figure en annexe 4.

* * *

III. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

III.1. Personnes publiques sollicitées

Avant l'ouverture de l'enquête publique, Questembert Communauté a communiqué le projet de modification n° 2 du PLU de Lauzach aux personnes publiques associées et consultées suivantes :

- autorité environnementale (MRAE Bretagne) ;
- État (DDTM) ;
- région Bretagne ;
- département du Morbihan ;
- préfecture du Morbihan ;
- commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CEDEPENAF) ;
- Chambre d'agriculture du Morbihan ;
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan ;
- conseil de développement du Pays de Vannes ;
- Parc naturel régional du Golfe du Morbihan ;
- communauté d'agglomération Golfe du Morbihan Vannes Agglomération (GMVA) ;
- communauté de communes Arc Sud Bretagne (ASB) ;
- commune de Ambon ;
- commune de La Trinité-Surzur ;
- commune de Noyal-Muzillac ;
- commune de Sulniac ;
- commune de Theix-Noyal.

À l'exception de l'État, de la région Bretagne et de l'autorité environnementale dont les avis sont synthétisés ci-dessous, les personnes publiques sollicitées n'ont pas répondu dans le délai imparti de 3 mois. À défaut de réponse dans ce délai, leurs avis sont réputés favorables.

III.2. Avis exprimés

Avis de l'État

Dans son avis, l'État formule trois observations :

- la ZAC du « parc d'activités de La Haie » sera raccordée à la station d'épuration de Lauzach, ajoutant une production d'effluents supplémentaires estimée à 300 EH (équivalent habitants). Bien que la station puisse actuellement gérer cette charge, elle traite les eaux de trois communes (Lauzach, Berric et La Trinité-Surzur) et rencontre des problèmes en cas de surcharge. L'État indique qu'une attention doit être portée sur l'amélioration du système de collecte des eaux usées et que la réduction de l'infiltration d'eaux parasites devra être recherchée dans l'hypothèse d'un développement urbain des trois communes concernées ;
- l'État souligne que les données relatives à l'assainissement qui apparaissent dans le dossier de modification datent de 2019 et nécessitent d'être actualisées ;
- l'État signale que la notice de la modification comporte une erreur dans le bilan synthétique des surfaces de chaque zone, avant et après modification, et demande que cette erreur matérielle soit corrigée.

Par ailleurs, l'État appelle l'attention de Questembert Communauté sur l'obligation, depuis le 1^{er} janvier 2023, de publication sur le portail national de l'urbanisme de tout document d'urbanisme faisant l'objet d'une évolution et souligne le fait que le PLU de Lauzach n'est pas actuellement publié.

En conclusion, l'État émet un avis favorable au projet de modification n° 2 du PLU de Lauzach, sous réserve qu'une attention particulière soit portée à l'entretien et à l'amélioration de la station d'épuration

de Lauzach, que les données de l'assainissement soient complétées, que les impacts environnementaux soient précisés et que le bilan synthétique des surfaces soit corrigé.

Avis de la Région Bretagne

Dans son avis, la région Bretagne rappelle que le Conseil Régional a adopté le 14 février 2024 la première modification du SRADDET Bretagne, intégrant notamment la territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette, prévue par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

La région Bretagne invite Questembert Communauté à anticiper et prendre en compte dès à présent dans son document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCoT du territoire.

Avis de l'autorité environnementale

Dans son avis, l'autorité environnementale (MRAE Bretagne) rappelle d'abord que le dossier de création de la zone d'aménagement concerté du « parc d'activités de La Haie » a fait l'objet d'une étude d'impact sur laquelle la MRAE Bretagne a émis un avis le 1^{er} décembre 2022, et que le projet de ZAC a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant prescriptions spécifiques à déclaration au titre de la « loi sur l'Eau » le 5 décembre 2024.

L'autorité environnementale estime ensuite que le changement de zonage prévu par le projet de modification n° 2, concernant une superficie de 2 ha au sein de la ZAC, est cohérent du projet de ZAC.

En conclusion, la MRAE rend l'avis suivant : la modification n° 2 du PLU de Lauzach n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

En complément, la MRAE recommande, au vu des enjeux environnementaux identifiés, de préserver et conforter les continuités écologiques, notamment les haies situées sur les pourtours du secteur, mais aussi les zones humides recensées au sein du périmètre de la ZAC, et de prévoir les espaces tampons nécessaires au maintien de leurs fonctionnalités.

* * *

IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS

IV.1. Méthode

Dans le cadre du procès-verbal de synthèse précédemment mentionné, le commissaire enquêteur a organisé par thèmes les observations issues de l'expression du public lors de l'enquête, de l'avis des personnes publiques associées et consultées, et de sa propre analyse du dossier.

Dans le même procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur a formulé des questions à l'intention de Questembert Communauté afin d'obtenir des informations complémentaires.

En réponse, Questembert Communauté a fourni ces éléments dans son mémoire.

Le présent paragraphe vise à reprendre, thème par thème, les observations, les questions posées par le commissaire enquêteur, les réponses apportées par Questembert Communauté, ainsi qu'une appréciation du commissaire enquêteur pour chaque thème.

IV.2. Analyse par thème

Développement économique

Dans le rapport de présentation de la modification n° 2 du PLU de Lauzach, Questembert Communauté rappelle les orientations d'aménagement et d'urbanisme inscrites au PLUⁱ annulé de Questembert Communauté qui fondent et justifient la modification n° 2 du PLU de Lauzach : « Maintenir Questembert Communauté au cœur des échanges territoriaux grâce à une structure forte du territoire » et « Faire rayonner Questembert Communauté grâce à ses pôles économiques d'excellence ».

Question n° 1 du commissaire enquêteur :

La modification n° 2 du PLU de Lauzach est-elle compatible du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Lauzach adopté en 2006 et modifié en 2009 ?

Réponse n° 1 de Questembert Communauté :

Le PADD du PLU de Lauzach prévoit déjà l'extension de la zone d'activités comme l'illustre la carte du PADD dont voici un extrait ci-dessous (le secteur concerné par la modification n°2 du PLU de Lauzach est localisé en rouge ci-dessous) et le texte du PADD lui-même.

Illustration 1 : extrait du PADD du PLU de la commune de Lauzach adapté en 2006 et modifié en 2009

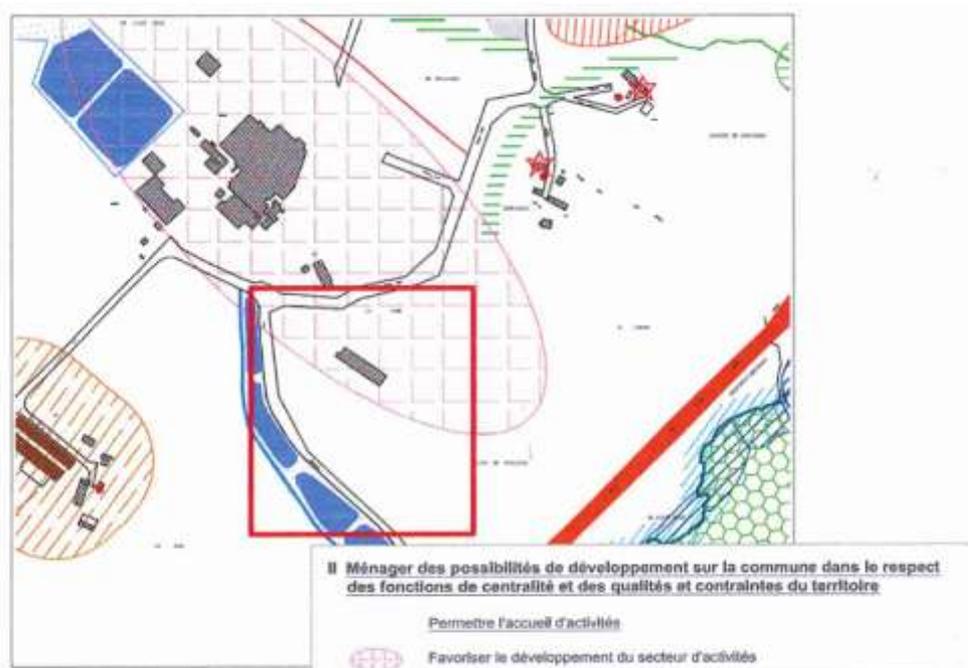


Illustration 2 : extrait du PADD page 8 (fiche n°4) du PLU de la commune de Lauzach adapté en 2006 et modifié en 2009

La modification n°2 prévoit le passage d'un zonage 1AUI à un zonage 1AUi dédié aux activités économiques, elle est donc compatible avec le PADD du PLU de Lauzach.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse de Questembert Communauté confirme que l'extension de la zone d'activités existante est conforme au PADD du PLU de Lauzach. Le commissaire enquêteur estime que le changement de zonage de 1AUI à 1AUi ne compromet pas le principe de l'extension de la zone d'activités et s'inscrit bien dans l'orientation visant à "favoriser le développement et l'accueil d'activités économiques".

État de situation de l'urbanisation

La dernière évolution du PLU de Lauzach date de 2009. Certaines des zones identifiées 1AU, dont les orientations d'aménagement sont définies dans les OAP, ont été depuis urbanisées.

Par ailleurs, d'autres zones ont été ouvertes à l'urbanisation suite à l'approbation en 2019 du PLUi de Questembert Communauté, avant son annulation en 2024.

Question n° 2 du commissaire enquêteur :

Quel est l'état d'avancement de l'urbanisation des zones identifiées 1AU au plan de zonage du PLU de Lauzach et du PLUi de Questembert Communauté sur le territoire de la commune de Lauzach ? Comment cet état d'avancement est-il pris en compte dans la modification n° 2 du PLU de Lauzach ?

Réponse n° 2 de Questembert Communauté :

L'état d'avancement des zones 1AU du PLU de Lauzach n'est pas l'objet de la modification n°2 qui ne concerne que l'extension de la zone d'activités.

L'évolution présentée de zonage dans la modification n°2 du PLU de Lauzach ne vise qu'à procéder à un changement de destination d'un secteur déjà identifié en zone 1AU (urbanisable) en le faisant passer de 1AUI (loisirs et hébergements) à 1AUi (activités économiques).

Toutefois afin de garantir la contextualisation de cette extension et de fonder son besoin (et donc sa justification) :

- *Le dossier présente l'état d'avancement des zones d'activités économiques sur le territoire intercommunal.*
- *Le dossier rappelle que la modification n°2 porte sur un secteur qui est compris dans une ZAC, la ZAC de la Haie dont le dossier de création a été approuvé par délibération du 16 mai 2023 du Conseil communautaire de Questembert Communauté et suivant l'arrêté préfectoral du 05 décembre 2024 portant prescriptions spécifiques en application du code de l'environnement. Il s'agit donc de mettre en œuvre cette ZAC autorisée.*
- *Le dossier, conformément aux dispositions légales, présente la consommation d'espaces NAF du territoire issue du MOS. Ces données ont été mises à jour en mai 2025 (production du rapport triennal relatif à l'artificialisation des sols), la commune de Lauzach aurait consommé 9,8 ha entre 2011 et 2020 pour l'habitat et l'économie.*

Concernant l'état d'avancement de l'urbanisation des zones identifiées 1AU au plan de zonage du PLU de Lauzach et du PLUi de Questembert Communauté :

- *Pour les zones AU représentées sur le plan de zonage du PLU de Lauzach (essentiellement destinées à de l'habitat) et qui auraient été urbanisées depuis l'approbation du PLU en 2006, modifié en 2009, et ce jusqu'en 2020, elles sont déjà comptabilisées dans le calcul de la consommation d'espaces sur la période 2011-2020.*
- *Pour celles ouvertes à l'urbanisation suite à l'approbation du PLUi en 2019 et qui auraient été urbanisées à la date de l'annulation du PLUi, elles sont également comptabilisées. Le rapport triennal adopté par le Conseil Communautaire, le 26 mai 2025, porte sur la consommation d'espaces pour la période entre 2021 et 2024. Il ressort de ce rapport que la commune de Lauzach a consommé 4,3 ha entre 2021 et 2024.*

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi, un suivi régulier de la consommation d'espaces

des zones AU est réalisé pour l'ensemble du territoire de Questembert Communauté, en tenant compte des opérations d'aménagement afin de rester dans l'enveloppe de consommation maximale fixée par le SRADDET pour la période 2021-2031.

Dans le cadre du PLUi, le PADD, qui sera débattu en fin d'année 2025, viendra fixer les grandes orientations du projet de territoire, et notamment définir une stratégie économique. A ce stade des études, une part de l'enveloppe fixée par le SRADDET y sera dédiée (environ 29 ha) et la zone 1AU, objet de la présente modification, y est intégrée.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse de Questembert Communauté se focalise surtout sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, qui sera abordée dans le thème suivant. Le commissaire enquêteur observe que la dernière mise à jour du PLU de Lauzach remonte à 2009 et que, depuis, des zones classées 1AU ont été urbanisées. La modification n° 2 aurait pu être l'occasion de reclasser ces zones 1AU construites en zone U, permettant ainsi une meilleure appréciation des surfaces restant à urbaniser.

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Dans son avis, la région Bretagne rappelle que le Conseil Régional a adopté le 14 février 2024 la première modification du SRADDET Bretagne, intégrant notamment la territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette. La région Bretagne invite Questembert Communauté à anticiper et prendre en compte dès à présent dans son document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCoT du territoire.

Dans le rapport de présentation de la modification n° 2 du PLU de Lauzach, Questembert Communauté rappelle que l'enveloppe de consommation maximale pour la période 2021-2031 est fixée par le SRADDET Bretagne à 86 ha pour la communauté de communes, et estime la consommation sur la période 2021-2022 à environ 50 ha en prenant en compte la ZAC du « parc d'activités de La Haie ».

Question n° 3 du commissaire enquêteur :

Quelle est la consommation prévisionnelle d'espaces naturels et agricoles sur la période 2023-2031 sur l'ensemble du territoire de Questembert Communauté ? Et sur la seule commune de Lauzach en tenant compte des zones à urbaniser (1AU) identifiées au plan de zonage et des espaces consommés à ce jour ?

Réponse n° 3 de Questembert Communauté :

La modification n°2 du PLU de Lauzach porte sur une zone d'activités intercommunale. A ce titre, la consommation foncière présentée est analysée du point de vue intercommunal.

La consommation d'espaces entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020 représente pour le territoire de CC Questembert Communauté une surface de 196,7 ha. La consommation cumulée de la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030 (10 ans) devrait donc être réduite de 50% soit un objectif de consommation maximum de 98 ha.

Selon les données officielles (fichiers fonciers), actualisées avec les données du MOS et reprises dans le rapport triennal (mai 2025) entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, le territoire intercommunal a consommé 26,6 ha dont 4,2 ha en économie.

Si l'on ajoute les 14,6 ha (sur la surface totale de 16,6 ha) de la ZAC qui n'ont pas encore été comptabilisés dans la consommation d'espaces NAF, la consommation depuis 2021 en économie est estimée à environ 18,8 ha. (cf. l'enveloppe fixée par le SRADDET).

Le SRADDET fixe ainsi des enveloppes de consommation maximale, pour 2021-2031 en hectares pour chaque EPCI breton. Pour Questembert Communauté, l'enveloppe de consommation maximale, pour 2021-2031 est de 86 ha.

De plus, le projet de territoire de Questembert Communauté, à travers le PLUi actuellement en cours d'élaboration (avec une approbation prévue en 2027) s'inscrit bien dans une stratégie de réduction de la consommation d'ENAF, comme précisé dans la délibération du 27 mai 2024 prescrivant le PLUi et fixant les objectifs poursuivis.

Question n° 4 du commissaire enquêteur :

En l'absence de SCoT, comment est répartie l'enveloppe de consommation maximale de 86 ha pour la période 2021-2031 de Questembert Communauté entre les treize communes du territoire ?

Réponse n° 4 de Questembert Communauté :

Il appartiendra au nouveau PLUi de rester compatible avec le SRADDET lorsqu'il sera approuvé en 2027.

L'enveloppe de 86 ha a été définie par le SRADDET.

L'objectif de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, que le SRADDET a décliné sur son territoire doit être pris en compte par les SCoT ou, en l'absence de SCoT, par les PLU/PLUi.

D'une part, la déclinaison de ces objectifs dans le fascicule des règles du SRADDET, contribuant à la réalisation des objectifs du schéma, s'impose dans un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme. La modification n°2 du PLU de Lauzach, grâce à la démonstration de la consommation chiffrée d'espace contenue dans la notice justifie de ce rapport de compatibilité (cf réponse question n°3).

D'autre part, les documents d'urbanisme disposent d'un délai fixé par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 pour se mettre en compatibilité avec le SRADDET. Ce délai était fixé :

- au 22 août 2026 pour les SCoT ;
- et au 22 août 2027 pour les PLU/PLUi et les cartes communales.

La loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 reporte de 6 mois celui des SCoT (22 février 2027) ; et de 6 mois celui des PLU/PLUi et cartes communales (22 février 2028).

Appréciation du commissaire enquêteur :

En incluant la ZAC du « parc d'activités de La Haie », la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles (ENAF) est estimée à 50 ha pour la seule période 2021-2022, avec un plafond maximal de 86 ha sur la période 2021-2031. Le commissaire enquêteur observe que le rythme d'artificialisation semble élevé, ce qui limitera les marges de manœuvre futures pour la communauté de communes. Cependant, il note que la consommation d'ENAF est conforme aux documents de cadrage (SRADDET), que la modification n°2 est neutre à cet égard, et prend acte du fait que Questembert Communauté s'inscrit pour l'élaboration du futur PLUi dans une stratégie visant à réduire la consommation des ENAF.

Bilan synthétique des surfaces

Dans son avis, l'État signale que la notice de la modification comporte une erreur dans le bilan synthétique des surfaces de chaque zone, avant et après modification, et demande que cette erreur matérielle soit corrigée.

Question n° 5 du commissaire enquêteur :

Est-ce que Questembert Communauté confirme l'erreur matérielle dans le bilan synthétique des surfaces ?

Réponse n° 5 de Questembert Communauté :

Le tableau d'évolution des surfaces présenté en page 19 de la notice de la modification n°2 du PLU de Lauzach a été généré automatiquement via le logiciel QGIS toutefois un « arrondi » a été réalisé dans la case relative à la surface en hectares de la zone 1AUL entraînant le chiffre de 2 ha au lieu de 2,1 ha. L'erreur sera corrigée pour la zone 1AUL mais également pour le zonage N.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la clarification de Questembert Communauté.

Publication du PLU de Lauzach

Dans son avis, l'État appelle l'attention de Questembert Communauté sur l'obligation, depuis le 1er janvier 2023, de publication sur le portail national de l'urbanisme de tout document d'urbanisme faisant l'objet d'une évolution et souligne le fait que le PLU de Lauzach n'est pas actuellement publié.

Par ailleurs, le PLU de Lauzach actuellement opposable n'est que partiellement à disposition du public sur le site de Questembert Communauté (rapport de présentation non disponible).

Question n° 6 du commissaire enquêteur :

Quelles sont les mesures de publication du PLU de Lauzach prévues ?

Réponse n° 6 de Questembert Communauté :

Le PLU de Lauzach sera téléversé par la collectivité au format CNIG sur le Géoportail de l'Urbanisme comme le prévoit les textes.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Questembert Communauté.

Préservation et renforcement des haies bocagères

Dans l'unique contribution écrite du public, M. Y demande l'implantation d'une haie bocagère sur la voie communale de La Haie, afin de bénéficier d'un effet brise-vue entre la ZAC du « parc d'activités de La Haie » et les habitations situées aux lieux-dits La Croix du Bois et Le Puil.

Dans son avis, l'autorité environnementale (MRAE) recommande, au vu des enjeux environnementaux identifiés, de préserver et conforter les continuités écologiques, notamment les haies situées sur les pourtours du secteur de la ZAC.

Dans le PLUi de Questembert Communauté, adopté en 2019 avant d'être annulé par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes en 2024, le plan de zonage repère au sein de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » des haies, talus et alignement d'arbres comme éléments de paysage à protéger au sens de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Dans le dossier de réalisation de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » adopté en 2023, l'étude d'impact identifie la préservation du réseau bocager comme un des éléments majeurs du potentiel écologique de la zone ; et prévoit parmi les mesures compensatoires la plantation de nouvelles haies et le regarnissement de haies existantes.

Dans l'arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2024, portant des prescriptions pour la réalisation de la ZAC du « parc d'activités de la Haie » dans le cadre du dossier de déclaration « loi sur l'Eau », la préservation et la plantation de haies bocagères sont prévues au titre de mesures de la séquence E-R-C (éviter, réduire, compenser).

Dans le rapport de présentation de la modification n° 2 du PLU de Lauzach, l'évolution du plan de zonage n'identifie pas d'éléments de paysage à protéger ou d'espaces verts à paysager ou à planter au sein de la ZAC du « parc d'activités de La Haie ».

Question n° 7 du commissaire enquêteur :

Quelles sont les mesures prévues pour le linéaire bocager situé le long de la voie communale de La Haie, assurant notamment la fonction de brise-vue entre la ZAC du « parc d'activités de La Haie » et les habitations situées aux lieux-dits La Croix du Bois et Le Puil ?

Réponse n° 7 de Questembert Communauté :

La réalisation des travaux d'aménagement et la commercialisation des terrains de la ZAC de la Haie sont conditionnées notamment par le dossier de réalisation approuvé par délibération le 6 novembre 2023, ainsi que l'arrêté préfectoral du 5 décembre 2024 portant prescriptions spécifiques à déclaration en application de l'article L.214-3 du code de l'environnement.

Ces deux procédures ont été établies sur la base d'une étude d'impact environnementale complète intégrant les éléments de concertation du public ainsi que l'avis des autorités environnementales,

notamment vis-à-vis du traitement des haies.

Cette étude d'impact prévoit effectivement la préservation du linéaire bocager, spécifie les percées possibles et localise les linéaires à renforcer / regarnir sur le domaine public.

Par voie de conséquence, la réalisation de ces mesures est opposable et notamment celles visant à regarnir la haie bocagère située le long de la voie communale 1. La mesure « CE02 : renforcement du bocage » permet ainsi de réduire l'impact sur les co-visibilités depuis le PuiL et la Croix du Bois.

Illustration 4 : extrait du dossier d'étude d'impact opposable au projet de ZAC (janvier 2023)

Plantation des haies dans l'espace public et regarnissement des haies existantes :

Environ 300 ml de haies seront plantés au sein de l'espace public.

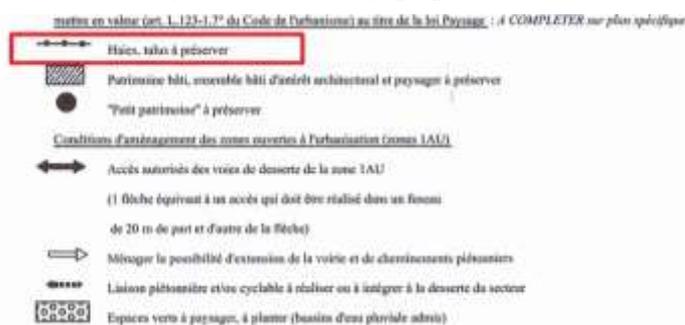
Lors de l'état initial, et notamment lors du diagnostic du patrimoine bocager, il a été observé que la haie longeant la voie communale de la Haie présentait une strate incomplète (haie n°11). Un regarnissement de cette haie sur environ 230 ml sera réalisé (arbres de haut jet et strate arbustive), en conservant le bourrage en pied. La haie présente en bordure de la RD140, au niveau du pont du PuiL sera également complétée pour créer un écran végétal sur ce secteur après suppression du ponceau. Les essences plantées en bordure de cours d'eau correspondront à celles caractéristiques de la ripisylve (Érable champêtre (Acer campestre), érable sycomore (Acer pseudoplatanus), aulne noir (Alnus glutinosa), frêne (Fraxinus excelsior), merisier (Prunus avium), pommier sauvage (Pyrus malus), saule blanc (Salix alba), saule fragile (Salix fragilis), tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos).

Toutes les essences plantées devront être locales (en privilégiant le label Végétal Local), rustiques, peu consommatrices en eau et non invasives. Un schéma de principe de plantation est joint en annexe (« Boîte à outils »).



Le règlement graphique de la modification n°2 intégrera les linéaires à préserver dans le périmètre du zonage 1AUi devenu 1AUi (secteur encadré en rouge ci-dessus). Le « renforcement » de la Haie (notamment côté voie communale pour un effet « brise-vue » depuis le PuiL) restera inscrit dans les documents opposables au projet de ZAC de la Haie.

Illustration 5 : extrait de la légende du règlement graphique du PLU de la commune de Lauzach



Question n° 8 du commissaire enquêteur :

Pourquoi les haies, talus et alignements d'arbres prévus être conservés au titre du dossier de réalisation de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » ne sont-ils pas identifiés dans le plan de zonage du PLU de Lauzach comme éléments de paysage à protéger au sens de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ? Et pourquoi les haies, talus et alignements d'arbres prévus être implantés au titre des mesures compensatoires ne sont-ils pas identifiés comme espaces verts à paysager ou à planter ?

Réponse n° 8 de Questembert Communauté :

Idem réponse n°7 de Questembert communauté.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur comprend que les mesures de préservation et renforcement des haies bocagères décrites dans l'étude d'impact de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » sont opposables. Ces mesures incluent notamment le regarnissement de la haie bocagère située sur la voie communale de La Haie, visant à réduire les co-visibilités depuis La Croix du Bois et Le Puil.

Le commissaire enquêteur comprend également que Questembert Communauté identifiera, dans la version finale de la modification n° 2, les haies, talus et alignements d'arbres situés uniquement dans le périmètre du zonage 1AUI devenu 1AUi comme éléments de paysage à protéger au sens de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Cependant, l'ensemble du réseau bocager identifié dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » ne sera pas répertorié comme éléments de paysage à protéger.

Préservation des zones humides

Dans son avis, l'autorité environnementale (MRAE) recommande, au vu des enjeux environnementaux identifiés, de préserver et conforter les zones humides recensées au sein du périmètre de la ZAC, et de prévoir les espaces tampons nécessaires au maintien de leurs fonctionnalités.

Dans le PLU de Lauzach, les zones humides inventoriées sur la commune sont identifiées par des zones Np.

Depuis la dernière modification du PLU de Lauzach en 2009, des zones humides supplémentaires ont été identifiées dans le cadre des études relatives à la création de la ZAC du « parc d'activités de La Haie », suite aux expertises réalisées par les sociétés Glemarec en 2017 et Quarta en 2020.

Ces zones humides d'une surface totale d'environ 1,6 ha, situées au sein du périmètre de la ZAC ou en proximité immédiate, ne sont pas identifiées dans le plan de zonage proposé dans le rapport de présentation de la modification n° 2 du PLU de Lauzach.

Question n° 9 du commissaire enquêteur :

Pourquoi les zones humides identifiées dans le cadre des études de création de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » ne sont-elles pas identifiées dans le plan de zonage du PLU de Lauzach comme zones humides à protéger ?

Réponse n° 9 de Questembert Communauté :

L'objet de la modification n°2 du PLU de Lauzach est de transférer une zone 1AUI en zone 1AUi.

La collectivité a souhaité apporter une évolution mineure au document d'urbanisme qui sera ensuite caduque dès qu'un nouveau PLUi sera approuvé en 2027.

Le secteur est déjà constructible dans le PLU de Lauzach mais pour des constructions et installations à destination de loisirs et d'hébergement. Ce changement de zonage (1AUI en 1AUi) ne sera pas de nature à amplifier les niveaux de risques.

Lors de l'élaboration du PLUi, un inventaire des zones humides sera réalisé sur l'ensemble du territoire. Cela permettra d'identifier clairement la présence de zones humides et de prévoir un zonage adapté et des règles en matière de préservation des zones humides, afin d'éviter d'affecter le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide.

Pour rappel, une jurisprudence constante (CE, avis 4 juillet 2012, Monsieur BIGLIONE, Me PERRIN,

requête n°356221/rapports ZAC ET PLU) relative aux ZAC rappelle, qu'au stade de sa création, la ZAC n'a pas nécessairement à être conformes au PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur observe que Questembert Communauté prévoit de mettre à jour l'inventaire des zones humides lors de l'élaboration du futur PLUi. Cependant, le règlement écrit du PLU de Lauzach indique que les zones humides répertoriées sur la commune sont identifiées par des zones Np. Pourtant, depuis la dernière évolution du PLU en 2009, au moins quatre zones humides ont été inventoriées et ne sont pas représentées sur le règlement graphique.

Création de zones N

Dans le rapport de présentation de la modification n° 2 du PLU de Lauzach, l'évolution du plan de zonage prévoit la création d'une zone N d'une surface de 0,1 ha correspondant à une haie d'intérêt identifiée dans les dossiers de création et de réalisation de la ZAC du « parc d'activités de La Haie ».

Par ailleurs, le programme d'aménagement de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » comprend notamment la revalorisation du secteur sud d'une surface d'environ 2 ha constituée d'une saulaie et de zones humides pour favoriser la biodiversité, ainsi que la suppression du pont du Puil franchissant le ruisseau du Drayac et la renaturation du cours d'eau sur ce tronçon.

Question n° 10 du commissaire enquêteur :

Quelles sont les justifications du choix de protéger la haie d'intérêt par la création d'une zone N plutôt que par l'identification de la haie comme élément de paysage à protéger ? Quelles sont les protections supplémentaires offertes ?

Réponse n° 10 de Questembert Communauté :

La zone N préserve l'occupation du sol qu'elle couvre (interdiction de construire) contrairement à un linéaire de haie à préserver (qui peut être détruit via une déclaration préalable pour créer un accès routier par exemple). Il préserve ainsi la capacité de développement du système racinaire de la haie à protéger.

Question n° 11 du commissaire enquêteur :

La zone N créée sera-t-elle identifiée au plan de zonage comme espace boisé classé à protéger, à conserver ou à créer ?

Réponse n° 11 de Questembert Communauté :

De par sa forme et sa nature, cette « haie » ne peut être identifiée comme un « bois ». Elle sera donc identifiée comme un linéaire « haie, talus à préserver » entouré d'un zonage N.

Question n° 12 du commissaire enquêteur :

Pour quelles raisons le secteur sud de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » est-il conservé en zone 1AU1 et ne fait-il pas l'objet d'une création de zone N ?

Réponse n° 12 de Questembert Communauté :

L'illustration figurant en page 4 du « complément au rapport de présentation » comporte une erreur : l'intégration des zonages N (en bleu clair) dans le périmètre de la ZAC faisait partie du projet de révision de PLUi, prescrit en 2023 avant qu'il ne soit stoppé par l'annulation du PLUi en mars 2024 : le règlement graphique du PLUi approuvé en 2019 ne comportait aucun zonage N dans le périmètre de la ZAC de la Haie.

La modification n°2 du PLU de Lauzach étant centrée uniquement sur le périmètre du zonage 1AU1, seule cette partie a fait l'objet d'un passage partiel en N, suivant le retour des études environnementales conduites après 2019.

L'intégration du secteur Sud de la ZAC de la Haie est une démarche à inscrire dans le cadre des travaux du futur PLUi étant donné les adaptations profondes rendues nécessaires par la complexité du site (saulaie, bassin de rétention, zone humide, bois rivulaire, cours d'eau) et le rapport de mise en compatibilité avec les dernières dispositions du SAGE.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note des réponses de Questembert Communauté concernant la haie d'intérêt protégée par la création d'une zone N et observe que la modification n° 2 sera amendée pour inclure un linéaire à protéger en plus de la création de cette zone N.

En ce qui concerne le secteur sud de la ZAC du « parc d'activités de La Haie », le commissaire enquêteur comprend que la possibilité d'un changement de zonage sera étudiée lors de l'élaboration du PLUi. Il s'interroge cependant sur la possibilité de classer le secteur en zone N dès à présent.

Règlement écrit

Dans le rapport de présentation de la modification n° 2 du PLU de Lauzach, Questembert Communauté indique son souhait d'ajuster l'écriture du règlement écrit de la zone 1AU_i afin de garantir la cohérence des futurs projets économiques sur son territoire.

Les modifications du règlement de la zone 1AU_i sont présentées dans le rapport de présentation. Ces modifications comprennent à la fois des inflexions sur la nature des activités autorisées dans la zone (par exemple, exclusion des activités commerciales) ; mais également des aménagements du règlement destinés à supprimer des notions obsolètes (par exemple la notion de surface hors œuvre nette) ; ou encore des évolutions généralisables au règlement d'autres types de zones (par exemple introduction d'une nuance relative à la proscription des haies de résineux).

Par ailleurs, le règlement écrit du PLU de Lauzach fait référence à des articles de lois et règlements abrogés (par exemple article R. 123-10 du Code de l'urbanisme) et à des notions obsolètes (par exemple coefficient d'occupation des sols ou superficie minimale des terrains constructibles).

Enfin, la suppression de la seule zone 1AU_i implique que ce type de zone n'existera plus dans le PLU de Lauzach.

Question n° 13 du commissaire enquêteur :

Comment les évolutions de la réglementation intervenues depuis 2009 sont-elles prises en compte dans la modification du règlement écrit ?

Réponse n° 13 de Questembert Communauté :

Les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2009 seront intégrées dans le futur PLUi, ce n'est pas l'objet de la présente modification.

Question n° 14 du commissaire enquêteur :

Le règlement de la zone 1AU_i sera-t-il conservé dans le règlement écrit ?

Réponse n° 14 de Questembert Communauté :

Dans la mesure où le PLU de Lauzach comporte encore des zones 2AU_i qui peuvent, en cas d'évolution du PLU (même si celles ont peu de chances d'être enclenchées) passer en 1AU_i, il paraît cohérent de conserver le règlement écrit 1AU_i. Cela permet également d'informer le lecteur sur le « sort » réservé aux futures constructions éventuelles en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU_i.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de Questembert Communauté. Il constate que le zonage ne comprend pas de zone 2AU_i, comme l'indique le tableau d'évolution des surfaces figurant dans le rapport de présentation de la modification n° 2.

Assainissement

Dans son avis, l'État souligne que les données relatives à l'assainissement qui apparaissent dans le dossier de modification datent de 2019 et nécessitent d'être actualisées. L'État indique également qu'une attention doit être portée sur l'amélioration du système de collecte des eaux usées.

Le dossier de réalisation de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » évalue l'augmentation des effluents à 300 EH (équivalents habitants) tout en précisant d'une part que cette augmentation sera

dépendante des industries qui seront implantées, et d'autre part que tout raccordement au réseau d'eaux usées devra nécessairement s'assurer de la capacité de la station d'épuration au préalable.

Question n° 15 du commissaire enquêteur :

Quelle est la charge en entrée de la station d'épuration de Lauzach sur les dernières années ? Est-elle compatible de ses capacités ?

Réponse n° 15 de Questembert Communauté :

La notice de la modification n°2 présentant la capacité de la STEP de Lauzach en page 32 peut-être mise à jour selon les données issue du rapport de fonctionnement 2023 (plus récent).

La zone agglomérée de Lauzach est raccordée à la station de traitement des eaux usées de Lauzach Kerudo. Mise en place le 01/04/2013, cet équipement est aujourd'hui de type « membranaire » (et non « filtre planté de roseaux ») et tient une capacité de 6000 EH en 2019, et encore aujourd'hui selon le dernier rapport.

La compatibilité entre les capacités de la STEP et la ZAC de la Haie a déjà été travaillée, en lien avec l'autorité compétente (SIAEP de Questembert) à chaque étape du processus de conception du programme pour la mise en œuvre d'un parc d'activités industrielles classé en IAU_i au PLU_i : dossier de création de ZAC avec étude d'impact, dossier de réalisation avec étude d'impact modifiée, dossier loi sur l'eau, programme des équipements publics, conventionnement pour la desserte de la ZAC depuis le réseau existant. Le retour à un zonage IAU_i (contre un IAU_l actuellement) ne remet donc pas en cause ce rapport de comptabilité.

De manière plus global, le diagnostic périodique du système d'assainissement (réseau de collecte et station de traitement) et schéma-directeur d'assainissement (à actualiser tous les 10 ans) prescrivent les actions et travaux amélioratifs à prévoir pour répondre à l'injonction nationale et européenne de protection du milieu naturel. Le SIAEP Questembert engage actuellement l'actualisation des diagnostics schéma-directeur d'assainissement sur tout le territoire qu'il a à charge (dont Lauzach), en parallèle des travaux conduits par Questembert communauté pour l'élaboration de son nouveau PLU_i.

Question n° 16 du commissaire enquêteur :

Des travaux d'amélioration de la station d'épuration de Lauzach sont-ils programmés ?

Réponse n° 16 de Questembert Communauté :

A ce jour, aucun travaux visant à donner davantage de capacité à cette STEP ne sont prévus du fait que l'équipement soit relativement récent (réaménagé par l'ex-Siaep Rhuys en 2013) et efficace, avec un traitement de la pollution particulièrement poussé (STEP « boues activées membranaires dotée d'un traitement UV en sortie »), eu égard à la sensibilité du milieu récepteur (étier de Pénerf).

En application des consignes de maintenance prescrites par le constructeur de la station de 2013, le SIAEP Questembert, « héritant » de la gestion/exploitation de cet ouvrage en 2023, a procédé en 2024, à sa charge, au renouvellement des trois réacteurs membranaires, « pièces-maîtresses » du process de traitement des eaux usées de la station. En 2024, le SIAEP Questembert a aussi apporté quelques équipements supplémentaires à la station, afin d'en améliorer le fonctionnement hydraulique (pour éviter les potentiels débordements au milieu naturel en cas de très forts événements pluvieux.

Enfin, le SIAEP Questembert a amélioré le « tamponnage » des eaux usées en cours de process et a installé un débitmètre pour comptabiliser les éventuels/ponctuels rejets d'eaux traitées en sortie de lagune de finition).

Question n° 17 du commissaire enquêteur :

Quelles sont les dispositions prévues pour s'assurer de la capacité de la station d'épuration lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, notamment dans le règlement du PLU ?

Réponse n° 17 de Questembert Communauté :

Le règlement de PLU, comme pour le futur PLU_i, est également établi ou révisé, avec l'organisme compétent et en concertation avec la mairie concernée, et/ou la communauté de communes, pour définir le zonage d'assainissement. L'étude sur le zonage concilie choix / politique communale de

développement urbanistique et capacités du syndicat compétent à y répondre avec les ouvrages existants ou futurs.

Ainsi l'ouverture d'un secteur à l'urbanisation (ici en IAUi dès 2006) et sa confirmation à l'arrêt du PLUi en 2019, fixe une orientation d'aménagement pour laquelle les disposition épuratoires sont déjà prévues. Ce travail est nécessairement réinterrogé dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLUi.

Concernant l'instruction, le SIAEP de Questembert est systématiquement consulté par le service ADS de GMVA sur tous projets de DP / PA (lotissement...), et tous projets de division : son avis est requis sur la desserte ou non du projet en alimentation en eau potable et en assainissement des eaux usées. L'instruction des projets d'implantations d'industriels fait l'objet d'une analyse au cas par cas et peut ouvrir à conventionnement entre le syndicat et la futures entreprises pour encadrer les activités.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que Questembert Communauté actualisera dans la version finale de la modification n° 2 les données relatives à l'assainissement, que des travaux d'amélioration de la station d'épuration ont déjà été menés et que le SIAEP de Questembert est systématiquement sollicité lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme pour s'assurer de leur compatibilité avec les capacités en alimentation en eau potable et en assainissement des eaux usées.

* * *

Le 7 août 2025, le commissaire enquêteur transmet son rapport et ses conclusions motivées par messagerie à M. le Président de Questembert Communauté, et lui adresse par courrier le rapport, les conclusions motivées et le registre d'enquête publique, dans un délai de trente jours après la fin de l'enquête. Le commissaire enquêteur transmet une copie du rapport et des conclusions motivées au Tribunal Administratif de Rennes.

Fait à Baden, le 7 août 2025

Olivier Catherine
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'O. Catherine', written over a horizontal line.

2^{ème} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

SOMMAIRE 2^{ème} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

I.	INTRODUCTION.....	3
I.1.	<i>Objet de l'enquête.....</i>	3
I.2.	<i>La modification et ses enjeux.....</i>	4
I.3.	<i>Déroulement de l'enquête.....</i>	4
I.4.	<i>Enseignements de l'enquête.....</i>	6
II.	APPRÉCIATION DU PROJET.....	8
II.1.	<i>Synthèse des appréciations thématiques.....</i>	8
II.2.	<i>Appréciation des aspects favorables et défavorables du projet de modification n° 2.....</i>	12
II.3.	<i>Identification des problématiques.....</i>	13
III.	CONCLUSIONS MOTIVÉES.....	14
III.1.	<i>Conclusions.....</i>	14
III.2.	<i>Synthèse des conclusions.....</i>	17
IV.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	18

I. INTRODUCTION

I.1. Objet de l'enquête

Questembert Communauté, autorité compétente pour le PLU de Lauzach

Questembert Communauté est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de la catégorie des communautés de communes, regroupant treize communes dont celle de Lauzach.

La communauté de communes exerce au lieu et place des communes membres les compétences relatives à la planification urbaine et à la réalisation des plans locaux d'urbanisme et des cartes communales, ainsi que les compétences relatives aux actions de développement économique.

Questembert Communauté s'est doté d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) valant schéma de cohérence territoriale (SCoT) adopté en 2019 puis amendé en 2021 et 2022. Suite à un recours, puis à un jugement en première instance du tribunal administratif de Rennes, le PLUi valant SCoT de Questembert Communauté a été annulé par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes en 2024.

Le conseil communautaire a décidé de prescrire l'élaboration d'un nouveau PLUi dont l'approbation est envisagée en 2027. Dans l'attente, les documents d'urbanisme immédiatement antérieurs au PLUi, à savoir les plans locaux d'urbanisme (PLU) et cartes communales de chacune des treize communes du territoire, sont à nouveau en vigueur, en particulier le PLU de Lauzach adopté en 2006 puis modifié en 2009.

ZAC du « parc d'activités de La Haie »

En parallèle, au titre de ses compétences relatives aux actions de développement économique, Questembert Communauté a souhaité consolider l'offre foncière à vocation économique sur son territoire et a engagé des études en vue de créer la zone d'aménagement concerté (ZAC) du « parc d'activités de la Haie ». Le dossier de création de la ZAC, puis le dossier de réalisation, ont été approuvés par le conseil communautaire en 2023.

Or, le zonage actuel du PLU de Lauzach est pour partie incompatible avec le programme de réalisation de la ZAC du « parc d'activités de la Haie ». En effet, une emprise de 2 hectares, située dans le périmètre de la ZAC qui s'étend sur une superficie totale de 16,6 hectares, est classée en zone 1AUI. Cette zone est destinée à accueillir des activités d'hébergement de plein air en lien avec la vocation de site d'activités de loisirs et de sports, et non des activités industrielles.

Modification n° 2 du PLU de Lauzach et enquête publique associée

En conséquence, Questembert Communauté a décidé d'engager une procédure de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Lauzach pour permettre la réalisation de travaux prévus dans le cadre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du « parc d'activités de La Haie ». Cette modification a été prescrite par un arrêté du 20 janvier 2025.

Elle est soumise à une enquête publique pour assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers. Cette enquête publique est réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement (articles L. 123-1 à L. 123-16 et R. 123-1 à R. 123-24 du Code de l'environnement). C'est une enquête publique de type « environnementale », mise en œuvre dans le cadre d'opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n° 2 du PLU de Lauzach, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du conseil communautaire de Questembert Communauté, autorité organisatrice de l'enquête publique et autorité décisionnaire pour la modification n° 2 du PLU de Lauzach.

I.2. La modification et ses enjeux

La modification

La modification n° 2 du PLU de Lauzach consiste à :

- modifier le règlement graphique pour changer le zonage d'une emprise de 2 ha située au sein de la ZAC du « parc d'activités de La Haie ». Actuellement en zonage 1AUI, la modification proposée consiste à reclasser une partie de cette emprise en zone 1AUi afin de permettre la réalisation de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » ; et une autre partie de cette emprise en zone N pour permettre la protection d'une haie d'intérêt ;
- procéder à des ajustements du règlement écrit de la zone 1AUi afin de garantir la cohérence des futurs projets économiques sur le territoire de Questembert Communauté.

Ses enjeux

L'enjeu principal de la modification n° 2 est de permettre la réalisation des travaux de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du « parc d'activités de La Haie » dont le programme a été validé par l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

La création de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » s'inscrit dans le cadre du développement de l'offre foncière à vocation économique de Questembert Communauté, visant à stimuler la création d'emplois sur son territoire.

Évidemment, la modification n° 2 doit permettre de concilier les objectifs de développement économique et d'aménagement du territoire avec les impératifs de protection de l'environnement et de qualité de vie des habitants.

Questembert Communauté a estimé que la modification n° 2 du PLU de Lauzach n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Après examen au cas par cas, au vu de l'avis conforme de l'autorité environnementale (MRAE Bretagne), elle a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale.

Bien que la modification n° 2 proprement dite ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, elle est étroitement liée à la création de la ZAC du « parc d'activités de La Haie ». La création de cette ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact mettant en évidence des enjeux environnementaux majeurs, tels que la préservation des sols naturels et agricoles, des habitats naturels et de la biodiversité, la gestion des eaux et la préservation des milieux aquatiques récepteurs, ainsi que la qualité paysagère et la prévention des nuisances, émissions et pollutions potentielles.

Enfin, la modification n° 2 présente également un enjeu de compatibilité avec les documents de cadrage tels que les politiques publiques et le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

I.3. Déroulement de l'enquête

Organisation de l'enquête

Après que le Tribunal Administratif de Rennes a désigné M. Olivier Catherine comme commissaire enquêteur, les représentants de l'autorité organisatrice, en l'occurrence Questembert Communauté, ont établi en concertation avec lui les modalités de l'enquête.

Ensuite, le président de Questembert Communauté a pris l'arrêté n° 2025-175 du 27 mai 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de Lauzach.

Publicité de l'enquête

L'avis annonçant l'ouverture de l'enquête a été porté à la connaissance du public par voie de presse. L'avis d'enquête a en effet été publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du Morbihan, au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique, à savoir « Ouest-France » et « Le Télégramme » le 2 juin 2025. Un rappel de l'avis a également été publié dans les deux mêmes journaux « Ouest-France » et « Le Télégramme » dans les huit premiers jours de l'enquête, le 24 juin 2025.

L'avis d'enquête a également été porté à la connaissance du public par voie d'affiches au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée d'enquête. Ces affiches, visibles et lisibles depuis la voie publique, ont été disposées à la mairie de Lauzach, aux endroits de la commune les plus fréquentés et à proximité immédiate du secteur de la ZAC du « parc d'activités de La Haie ».

L'avis d'enquête a aussi été porté à la connaissance du public par voie de publication sur le site de l'autorité organisatrice, Questembert Communauté, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée.

Des publications dans la rubrique « Agenda » du site de Questembert Communauté et dans la rubrique « infolocale » du journal Ouest-France pour annoncer les permanences ont complété les mesures de publicité légale précédemment mentionnées.

La publicité de l'enquête a été réalisée dans des conditions satisfaisantes. La publicité par voie d'affiches était particulièrement visible à l'entrée et au cœur du bourg de Lauzach. Tous les moyens permettant d'informer le public ont été mis en œuvre.

Mise à disposition du public du dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à enquête était composé des pièces suivantes :

- ① Arrêté n°2025-080 du 20 janvier 2025 prescrivant la modification n°2 du PLU de Lauzach ;
- ② Note d'accompagnement relative à la procédure d'enquête publique ;
- ③ Rapport de présentation de la modification n° 2 ;
- ④ Délibération n° C2025_055 tirant le bilan de la consultation facultative du public ;
- ⑤ Avis de l'État et de la région Bretagne relatif à la modification n° 2 du PLU de Lauzach ;
- ⑥ Dossier d'auto-évaluation environnementale au titre de la demande au cas par cas, avis MRAE et délibération relative à la non-réalisation d'une évaluation ;
- ⑦ Arrêté n° 2025-175 du 27 mai 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de Lauzach ;
- ⑧ Notice de présentation générale de l'opération « ZAC de La Haie ».

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne pouvait prendre connaissance du dossier en version numérique soit sur le site de Questembert Communauté, soit sur un poste informatique à la mairie de Lauzach ; et en version papier à la mairie de Lauzach.

Le dossier d'enquête était lisible et compréhensible. Il permettait une parfaite information du public.

Période de l'enquête et permanences du commissaire enquêteur

L'enquête publique a eu lieu du mercredi 18 juin 2025 à 09h00 au mardi 8 juillet 2025 à 17h00, soit une période de 21 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au siège de l'enquête à Lauzach, aux jours et heures prévus dans l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique, à savoir :

- mercredi 18 juin 2025 de 09h00 à 12h00 ;
- jeudi 26 juin 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- mercredi 2 juillet 2025 de 09h00 à 12h00 ;
- mardi 8 juillet 2025 de 14h00 à 17h00.

Le commissaire enquêteur a procédé à la clôture et à la signature du registre d'enquête au terme de l'enquête.

Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Le commissaire enquêteur a rédigé le procès-verbal de synthèse puis l'a remis en mains propres aux représentants de la communauté de communes le 16 juillet 2025, dans un délai de 8 jours après la clôture du registre d'enquête.

Questembert Communauté a ensuite produit un mémoire en réponse transmis au commissaire enquêteur par courriel le 31 juillet 2025, dans un délai de 15 jours après la remise du procès-verbal de synthèse.

I.4. Enseignements de l'enquête

Participation du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait formuler ses observations et propositions sur le registre d'enquête, tenu à disposition du public à la mairie de Lauzach, par courriel, par courrier postal ou auprès du commissaire enquêteur pendant les permanences.

L'enquête n'a pas mobilisé le public. Seulement deux habitants de Lauzach se sont déplacés à l'occasion des permanences, et parmi eux, un seul a déposé une contribution sur le registre d'enquête papier. Aucune contribution n'a été reçue par courriel ou courrier postal. Aucune association ne s'est manifestée. Les personnels de la mairie de Lauzach n'ont signalé aucune consultation du dossier d'enquête en version papier en dehors des heures de permanence. Par ailleurs, il n'existe pas de statistiques de consultation du dossier en version numérique sur le site de Questembert Communauté.

Il est à noter que lors de la concertation facultative préalable organisée au début de l'année 2025, la participation du public avait été inexistante, aucune remarque, question ou contribution n'ayant été formulée.

La publicité de l'enquête a pourtant été réalisée dans des conditions satisfaisantes et ne semble pas pouvoir expliquer la faible participation du public.

L'objet de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Lauzach étant de permettre la réalisation de travaux prévus dans le cadre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du « parc d'activités de La Haie », une explication possible à la faible participation pourrait être la bonne information du public dans le cadre de l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, qui ont fait l'objet de réunions publiques et de concertation préalable avec une participation significative.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et apaisé. La participation limitée a permis un temps d'échange adapté entre le commissaire enquêteur et les personnes qui se sont déplacées à l'occasion des permanences. Les conditions matérielles d'accueil du public à la mairie de Lauzach étaient parfaitement adaptées.

Apports de l'expression du public

La contribution écrite d'un habitant de Lauzach sur le registre d'enquête a mis en lumière le rôle des haies autour de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » de brise-vue entre la ZAC et les habitations voisines, en plus de leurs fonctions écologiques.

Apports de l'expression des personnes publiques associées et consultées

L'avis de l'État a souligné la problématique de l'entretien et de l'amélioration de la station d'épuration de Lauzach et la nécessité d'actualiser les données relatives à l'assainissement. Il a également relevé une erreur sur le bilan synthétique des surfaces et la nécessité de publier le PLU de Lauzach sur le portail national de l'urbanisme.

L'avis de la région Bretagne a rappelé que le Conseil Régional a adopté le 14 février 2024 la première modification du SRADDET Bretagne. Cette modification intègre notamment l'enveloppe maximale de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers du territoire de Questembert Communauté. Il a également mis en lumière la nécessité d'anticiper dès à présent dans le PLU de Lauzach le changement de modèle prévu la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

L'avis de l'autorité environnementale (MRAE Bretagne) a mis en évidence la problématique de la préservation et du renforcement des continuités écologiques, notamment des haies situées sur les pourtours du secteur de la ZAC de La Haie, mais aussi des zones humides recensées au sein du périmètre de la ZAC et des espaces tampons associés nécessaires au maintien de leurs fonctionnalités.

Apports des questions du commissaire enquêteur

Les questions du commissaire enquêteur ont mis en lumière la problématique de compatibilité avec les orientations du plan d'aménagement et de développement durables du PLU de Lauzach, permis de compléter les informations relatives à l'avancement de l'urbanisation et interrogé l'opportunité des

modifications du règlement écrit. Elles ont surtout permis de mettre en évidence la question de la traduction dans le règlement du PLU de la protection des haies bocagères et des zones humides, et questionné l'opportunité de créer une zone N sur le secteur sud de la ZAC du « parc d'activités de La Haie ».

Apports du mémoire en réponse de Questembert Communauté

Le mémoire en réponse de Questembert Communauté a permis de compléter le dossier d'enquête sur les différentes thématiques issues des observations. Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté a également proposé une évolution du dossier de modification n° 2, consistant à représenter graphiquement la haie d'intérêt de la zone N en tant qu'éléments de paysage à protéger au sens de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

* * *

II. APPRÉCIATION DU PROJET

Après le paragraphe introductif, le présent paragraphe rassemble les éléments d'appréciation du projet de modification n° 2 puis identifie les problématiques en débat avant la rédaction des conclusions motivées.

II.1. Synthèse des appréciations thématiques

Le présent paragraphe vise à reprendre, thème par thème, les observations issues de l'expression du public lors de l'enquête, de l'avis des personnes publiques associées et consultées et de l'analyse du dossier par le commissaire enquêteur. Il inclut également les éléments de réponse apportées par Questembert Communauté ainsi qu'une appréciation du commissaire enquêteur.

Développement économique

Dans le dossier d'enquête, Questembert Communauté justifie la compatibilité de la modification n° 2 avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme inscrites au PLUi annulé de Questembert Communauté.

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge Questembert Communauté sur la compatibilité de la modification n° 2 du PLU de Lauzach avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Lauzach.

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté répond que le PADD du PLU de Lauzach prévoit déjà l'extension de la zone d'activités et rappelle les éléments graphiques et écrits qui en attestent.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La réponse de Questembert Communauté confirme que l'extension de la zone d'activités existante est conforme au PADD du PLU de Lauzach. Le commissaire enquêteur estime que le changement de zonage de 1AUI à 1AUi ne compromet pas le principe de l'extension de la zone d'activités et s'inscrit bien dans l'orientation visant à "favoriser le développement et l'accueil d'activités économiques".

État de situation de l'urbanisation

La dernière évolution du PLU de Lauzach date de 2009. Certaines des zones identifiées 1AU, dont les orientations d'aménagement sont définies dans les OAP, ont été depuis urbanisées. Par ailleurs, d'autres zones ont été ouvertes à l'urbanisation suite à l'approbation en 2019 du PLUi de Questembert Communauté, avant son annulation en 2024.

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge Questembert Communauté sur l'état d'avancement de l'urbanisation des zones identifiées 1AU au plan de zonage.

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté se focalise surtout sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur observe que la dernière mise à jour du PLU de Lauzach remonte à 2009 et que, depuis, des zones classées 1AU ont été urbanisées. La modification n° 2 aurait pu être l'occasion de reclasser ces zones 1AU construites en zone U, permettant ainsi une meilleure appréciation des surfaces restant à urbaniser.

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Dans son avis, la région Bretagne rappelle que le Conseil Régional a adopté le 14 février 2024 la première modification du SRADDET Bretagne, intégrant notamment la territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette. La région Bretagne invite Questembert Communauté à anticiper et prendre en compte dès à présent dans son document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCoT du territoire.

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge Questembert Communauté sur la consommation prévisionnelle d'espaces naturels et agricoles sur la période 2023-2031, à l'échelle du territoire de Questembert Communauté et de la commune de Lauzach.

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté rappelle que l'enveloppe de consommation maximale pour la période 2021-2031 est fixée par le SRADDET Bretagne à 86 ha pour la communauté de communes, et estime la consommation sur la période 2021-2022 à environ 50 ha en prenant en compte la ZAC du « parc d'activités de La Haie ». Questembert Communauté déclare également s'inscrire dans une stratégie de réduction de la consommation des ENAF.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur observe que le rythme d'artificialisation semble élevé, ce qui limitera les marges de manœuvre futures pour la communauté de communes. Cependant, il note que la consommation d'ENAF est conforme aux documents de cadrage (SRADDET), que la modification n°2 est neutre à cet égard, et prend acte du fait que Questembert Communauté s'inscrit pour l'élaboration du futur PLUi dans une stratégie visant à réduire la consommation des ENAF.

Bilan synthétique des surfaces

Dans son avis, l'État signale que la notice de la modification comporte une erreur dans le bilan synthétique des surfaces de chaque zone, avant et après modification, et demande que cette erreur matérielle soit corrigée.

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur demande à Questembert Communauté de confirmer cette erreur matérielle.

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté confirme l'erreur matérielle et indique qu'elle sera corrigée dans la version finale de la modification n° 2.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la clarification de Questembert Communauté.

Publication du PLU de Lauzach

Dans son avis, l'État appelle l'attention de Questembert Communauté sur l'obligation, depuis le 1er janvier 2023, de publication sur le portail national de l'urbanisme de tout document d'urbanisme faisant l'objet d'une évolution et souligne le fait que le PLU de Lauzach n'est pas actuellement publié. Par ailleurs, le PLU de Lauzach actuellement opposable n'est que partiellement à disposition du public sur le site de Questembert Communauté (rapport de présentation non disponible).

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur demande quelles sont les mesures de publication du PLU de Lauzach prévues.

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté indique que le PLU de Lauzach sera téléversé par la collectivité au format CNIG sur le Géoportail de l'urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de Questembert Communauté.

Préservation et renforcement des haies bocagères

Dans l'unique contribution écrite du public, M. Y demande l'implantation d'une haie bocagère sur la voie communale de La Haie, afin de bénéficier d'un effet brise-vue entre la ZAC du « parc d'activités de La Haie » et les habitations situées aux lieux-dits La Croix du Bois et Le Puil.

Dans son avis, l'autorité environnementale (MRAE) recommande, au vu des enjeux environnementaux identifiés, de préserver et conforter les continuités écologiques, notamment les haies situées sur les pourtours du secteur de la ZAC.

Dans le dossier de réalisation de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » adopté en 2023, l'étude d'impact identifie la préservation du réseau bocager comme un des éléments majeurs du potentiel écologique de la zone ; et prévoit parmi les mesures compensatoires la plantation de nouvelles haies et le regarnissement de haies existantes.

Dans l'arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2024, portant des prescriptions pour la réalisation de la ZAC du « parc d'activités de la Haie » dans le cadre du dossier de déclaration « loi sur l'Eau », la préservation et la plantation de haies bocagères sont prévues au titre de mesures de la séquence E-R-C (éviter, réduire, compenser).

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur demande quelles sont les mesures prévues pour le linéaire bocager situé le long de la voie communale de La Haie, et plus généralement pourquoi les haies, talus et alignements d'arbres prévus être conservés au titre du dossier de réalisation de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » d'une part ; et les haies, talus et alignements d'arbres prévus être implantés au titre des mesures compensatoires d'autre part ; ne sont-ils pas identifiés dans le plan de zonage du PLU de Lauzach comme éléments de paysage à protéger ou comme espaces verts à paysager ou à planter au sens de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ?

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté confirme que des mesures de préservation et de renforcement des haies bocagères sont prévues, qu'elles sont décrites dans le dossier de réalisation de la ZAC et dans l'arrêté préfectoral portant prescriptions, et sont à ce titre opposables. Questembert Communauté indique par ailleurs que le règlement graphique de la modification n° 2 intégrera les linéaires à préserver dans le périmètre du zonage 1AUI devenu 1AUi.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur comprend que les mesures de préservation et renforcement des haies bocagères décrites dans l'étude d'impact de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » sont opposables. Ces mesures incluent notamment le regarnissement de la haie bocagère située sur la voie communale de La Haie, visant à réduire les co-visibilités depuis La Croix du Bois et Le Puil.

Le commissaire enquêteur comprend également que Questembert Communauté identifiera, dans la version finale de la modification n° 2, les haies, talus et alignements d'arbres situés uniquement dans le périmètre du zonage 1AUI devenu 1AUi comme éléments de paysage à protéger au sens de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Cependant, l'ensemble du réseau bocager identifié dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » ne sera pas répertorié comme éléments de paysage à protéger.

Préservation des zones humides

Dans son avis, l'autorité environnementale (MRAE) recommande, au vu des enjeux environnementaux identifiés, de préserver et conforter les zones humides recensées au sein du périmètre de la ZAC, et de prévoir les espaces tampons nécessaires au maintien de leurs fonctionnalités.

Depuis la dernière modification du PLU de Lauzach en 2009, des zones humides supplémentaires ont été identifiées dans le cadre des études relatives à la création de la ZAC du « parc d'activités de La Haie », suite aux expertises réalisées par les sociétés Glemarec en 2017 et Quarta en 2020.

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur demande pourquoi les zones humides identifiées dans le cadre des études de création de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » ne sont-elles pas identifiées dans le plan de zonage du PLU de Lauzach comme zones humides à protéger.

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté indique qu'un inventaire des zones humides sera réalisé sur l'ensemble du territoire lors de l'élaboration du futur PLUi, afin d'identifier clairement la présence de zones humides et de prévoir un zonage adapté et des règles en matière de préservation des zones humides, dans le but d'éviter d'affecter le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur observe que Questembert Communauté prévoit de mettre à jour l'inventaire des zones humides lors de l'élaboration du futur PLUi. Cependant, le règlement écrit du PLU de Lauzach indique que les zones humides répertoriées sur la commune sont identifiées par des zones Np. Pourtant, depuis la dernière évolution du PLU en 2009, au moins quatre zones humides ont été inventoriées et ne sont pas représentées sur le règlement graphique.

Création de zones N

Dans le rapport de présentation de la modification n° 2 du PLU de Lauzach, l'évolution du plan de zonage prévoit la création d'une zone N d'une surface de 0,1 ha correspondant à une haie d'intérêt identifiée dans les dossiers de création et de réalisation de la ZAC du « parc d'activités de La Haie ».

Par ailleurs, le programme d'aménagement de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » comprend notamment la revalorisation du secteur sud d'une surface d'environ 2 ha constituée d'une saulaie et de zones humides pour favoriser la biodiversité, ainsi que la suppression du pont du Puil franchissant le ruisseau du Drayac et la renaturation du cours d'eau sur ce tronçon.

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur demande d'une part des justifications du choix de protéger la haie d'intérêt par la création d'une zone N plutôt que par l'identification de la haie comme élément de paysage à protéger ; et d'autre part les raisons de la conservation du secteur sud de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » en zone 1AU_i et non en zone N.

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté indique que la zone N préserve l'occupation du sol qu'elle couvre (interdiction de construire) contrairement à un linéaire de haie à préserver, garantissant ainsi la protection du système racinaire. Questembert Communauté souligne également que l'intégration du secteur Sud de la ZAC de la Haie est une démarche à inscrire dans le cadre des travaux du futur PLU_i étant donné les adaptations profondes rendues nécessaires par la complexité du site (saulaie, bassin de rétention, zone humide, bois rivulaire, cours d'eau).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note des réponses de Questembert Communauté concernant la haie d'intérêt protégée par la création d'une zone N et observe que la modification n° 2 sera amendée pour inclure un linéaire à protéger en plus de la création de cette zone N.

En ce qui concerne le secteur sud de la ZAC du « parc d'activités de La Haie », le commissaire enquêteur comprend que la possibilité d'un changement de zonage sera étudiée lors de l'élaboration du PLU_i. Il s'interroge cependant sur la possibilité de classer le secteur en zone N dès à présent.

Règlement écrit

Dans le rapport de présentation de la modification n° 2 du PLU de Lauzach, Questembert Communauté indique son souhait d'ajuster l'écriture du règlement écrit de la zone 1AU_i afin de garantir la cohérence des futurs projets économiques sur son territoire.

Les modifications du règlement de la zone 1AU_i sont présentées dans le rapport de présentation. Ces modifications comprennent à la fois des inflexions sur la nature des activités autorisées dans la zone (par exemple, exclusion des activités commerciales) ; mais également des aménagements du règlement destinés à supprimer des notions obsolètes (par exemple la notion de surface hors œuvre nette) ; ou encore des évolutions généralisables au règlement d'autres types de zones (par exemple introduction d'une nuance relative à la proscription des haies de résineux).

Par ailleurs, le règlement écrit du PLU de Lauzach fait référence à des articles de lois et règlements abrogés (par exemple article R. 123-10 du Code de l'urbanisme) et à des notions obsolètes (par exemple coefficient d'occupation des sols ou superficie minimale des terrains constructibles).

Enfin, la suppression de la seule zone 1AU_i implique que ce type de zone n'existera plus dans le PLU de Lauzach.

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur demande comment les évolutions de la réglementation intervenues depuis 2009 sont prises en compte dans la modification du règlement écrit et si le règlement de la zone 1AU_i sera conservé dans le règlement écrit.

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté indique que les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2009 seront intégrées dans le futur PLU_i, et que le règlement de la zone 1AU_i sera conservé compte-tenu de l'existence de zones 2AU_i.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses de Questembert Communauté. Il constate que le zonage ne comprend pas de zone 2AU_i, comme l'indique le tableau d'évolution des surfaces figurant

dans le rapport de présentation de la modification n° 2.

Assainissement

Dans son avis, l'État souligne que les données relatives à l'assainissement qui apparaissent dans le dossier de modification datent de 2019 et nécessitent d'être actualisées. L'État indique également qu'une attention doit être portée sur l'amélioration du système de collecte des eaux usées.

Le dossier de réalisation de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » évalue l'augmentation des effluents à 300 EH (équivalents habitants) tout en précisant d'une part que cette augmentation sera dépendante des industries qui seront implantées, et d'autre part que tout raccordement au réseau d'eaux usées devra nécessairement s'assurer de la capacité de la station d'épuration au préalable.

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur demande quelle est la charge en entrée de la station d'épuration de Lauzach sur les dernières années et demande si elle est compatible de ses capacités, si des travaux d'amélioration de la station d'épuration de Lauzach sont programmés, et quelles sont les dispositions prévues pour s'assurer de la capacité de la station d'épuration lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, notamment dans le règlement du PLU.

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté indique que les données relatives à l'assainissement peuvent être actualisées, que le SIAEP Questembert engage actuellement l'actualisation du diagnostic période du système d'assainissement et l'actualisation du schéma directeur de l'assainissement, en parallèle des travaux conduits par Questembert communauté pour l'élaboration de son nouveau PLUi. Et que l'avis du SIAEP de Questembert est systématiquement recherché lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que Questembert Communauté actualisera dans la version finale de la modification n° 2 les données relatives à l'assainissement, que des travaux d'amélioration de la station d'épuration ont déjà été menés et que le SIAEP de Questembert est systématiquement sollicité lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme pour s'assurer de leur compatibilité avec les capacités en alimentation en eau potable et en assainissement des eaux usées.

II.2. Appréciation des aspects favorables et défavorables du projet de modification n° 2

Le projet de modification n° 2 comprend des aspects favorables et des aspects défavorables. Des voies d'amélioration potentielles sont également identifiées.

Au titre des aspects favorables :

- le reclassement d'une emprise en zone 1AUI pour partie en zone 1AUI et l'aménagement du règlement écrit permettent de mettre en cohérence le PLU de Lauzach avec le projet de ZAC du « parc d'activités de La Haie », de poursuivre les travaux de réalisation de la ZAC, et contribue ainsi à développer l'offre foncière à vocation économique visant à stimuler la création d'emplois ;
- la création d'une zone N permet de protéger une haie d'intérêt, réduit la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et contribue à la biodiversité, à la trame verte et aux paysages.

Au titre des aspects défavorables :

- pas d'aspect défavorable identifié.

Au titre des voies d'amélioration potentielles :

- la représentation graphique sur le plan de zonage des haies, talus et alignements d'arbres de la ZAC du « parc d'activité de La Haie » en tant qu'éléments de paysage à protéger ou comme espaces verts à aménager ;
- la représentation graphique sur le plan de zonage des quatre zones humides identifiées dans le cadre des études relatives à la création de la ZAC ;
- le reclassement du secteur sud de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » en zone N ;
- la prise en compte des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2009 dans

le règlement écrit.

II.3. Identification des problématiques

À la lumière des éléments d'appréciation du projet de modification n° 2 du PLU de Lauzach, ainsi que du type d'enquête publique et de ses spécificités, les problématiques sont présentées sous forme de questions auxquelles les conclusions motivées du commissaire enquêteur s'efforceront de répondre afin de former un avis global sur le projet :

- l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de Lauzach s'est-elle déroulée dans le **respect de la procédure** et toutes les mesures nécessaires pour **informer le public** ont-elles été mises en œuvre ?
- le projet de modification n° 2 est-il **compatible avec les documents de cadrage** ?
- la **modification du plan de zonage** proposée est-elle acceptable en l'état ?
- la **représentation graphique des haies, talus et alignements d'arbres à protéger** de la ZAC du « parc d'activité de La Haie » sur le plan de zonage est-elle nécessaire ?
- la **représentation graphique des quatre zones humides** identifiées dans le cadre des études relatives à la création de la ZAC est-elle nécessaire ?
- la **modification du règlement écrit** proposée est-elle acceptable en l'état ?
- quelle est l'**incidence sur l'environnement et la santé humaine** de la modification n° 2 du PLU de Lauzach ?
- quelle est l'**acceptabilité sociale** de la modification n° 2 du PLU de Lauzach ?
- la modification n° 2 du PLU de Lauzach est-elle **d'intérêt général** ?

* * *

III. CONCLUSIONS MOTIVÉES

III.1. Conclusions

Respect de la procédure et information du public

La modification n° 2 du PLU de Lauzach est une modification de droit commun soumise à enquête publique réalisée conformément aux dispositions du chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement.

Cette enquête a été menée dans des conditions satisfaisantes, en respectant les modalités prévues par le Code de l'environnement et par l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête. Le dossier d'enquête, complet, clair et accessible, permettait une parfaite information du public.

Les mesures de publicité légale (par voie de presse, par voie d'affiches et par voie de publication sur le site de l'autorité organisatrice) ont été complétées de mesures de publicité complémentaires afin de s'assurer que tous les moyens permettant d'informer le public ont été mis en œuvre. Même si la participation du public est restée limitée.

L'enquête s'est déroulée dans une atmosphère sereine, avec des échanges constructifs entre le commissaire enquêteur, l'autorité organisatrice et le public. Les conditions d'accueil du public à la mairie de Lauzach étaient optimales.

Enfin, Questembert Communauté a veillé à répondre de manière complète et documentée aux observations, démontrant ainsi transparence et volonté d'informer.

Conclusion : je considère que l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de Lauzach s'est déroulée dans le respect de la procédure et que toutes les mesures nécessaires pour informer correctement le public ont été mises en œuvre.

Compatibilité avec les documents de cadrage

La consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles (ENAF), incluant la ZAC du « parc d'activités de La Haie », est compatible du plafond maximal autorisé sur la période 2021-2031 par le SRADDET Bretagne pour l'ensemble du territoire de Questembert Communauté, même si le rythme d'artificialisation semble élevé, ce qui limitera les marges de manœuvre futures pour la communauté de communes.

Par ailleurs, le changement de zonage de 1AU1 à 1AUi au sein de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » est compatible du principe d'extension de la zone d'activités et s'inscrit dans l'orientation du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de Lauzach visant à "favoriser le développement et l'accueil d'activités économiques".

Enfin, le changement de zonage est également cohérent du projet de ZAC du « parc d'activités de La Haie », et s'inscrit ainsi dans la politique de Questembert Communauté visant à consolider l'offre foncière à vocation économique et à renforcer sa lisibilité. En effet, la communauté de communes a identifié dans son projet de territoire quatre zones d'activités dites « stratégiques », destinées à accueillir des entreprises de type unités industrielles à fort besoin foncier, dont une à Lauzach.

Conclusion : je considère que le projet de modification n° 2 est compatible avec les documents de cadrage, notamment le SRADDET Bretagne, le PADD du PLU de Lauzach et la politique de développement économique de Questembert Communauté.

Modification du plan de zonage

L'emprise de 2 ha située au sein de la ZAC du « parc d'activités de La Haie », actuellement en zonage 1AU1, est reclassée pour partie en zone 1AUi et pour partie en zone N.

Le reclassement en zone 1AUi est parfaitement cohérent du projet de ZAC du « parc d'activités de La Haie », approuvé précédemment par le conseil communautaire de Questembert Communauté, et nécessaire à la réalisation des travaux et à l'implantation future d'entreprises de type unités industrielles

conformément à la politique de développement économique de la communauté de communes.

La création d'une zone N est tout à fait légitime afin de permettre la protection d'une haie d'intérêt identifiée comme telle dans le cadre des travaux de définition du programme de la ZAC du « parc d'activités de La Haie ».

La question de l'opportunité de créer une zone N sur le secteur sud de la ZAC du « parc d'activités de La Haie », d'une surface d'environ 2 ha constituée notamment d'une saulaie et de zones humides, reste posée. Je suis favorable à sa création mais j'entends les arguments de Questembert Communauté mettant en avant la nécessité d'inscrire la démarche dans le cadre de l'élaboration du futur PLUi compte-tenu de la complexité du site et des réflexions à mener.

Conclusion : je considère que la modification du plan de zonage proposée est acceptable en l'état. Je recommande cependant d'inscrire dans le programme des travaux d'élaboration du PLUi futur l'étude du reclassement du secteur sud de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » en zone N.

Représentation graphique des haies, talus et alignements d'arbres à protéger

L'étude d'impact de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » ainsi que l'arrêté préfectoral relatif à la déclaration « loi sur l'Eau » prévoient la préservation et le renforcement du réseau bocager de la zone.

Cependant, le règlement graphique de la modification n° 2 du PLU de Lauzach n'identifie pas d'éléments de paysage à protéger ni d'espaces verts à aménager au sein de cette ZAC.

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté indique que les haies, talus et alignements d'arbres situés dans le périmètre du zonage 1AUI, devenu 1AUi, seront désignés comme éléments de paysage à protéger au sens de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme dans la version finale de la modification n° 2. Toutefois, l'ensemble du réseau bocager identifié dans l'étude d'impact de la ZAC ne sera pas répertorié comme éléments de paysage à protéger.

Je considère que les mesures de préservation et de renforcement du réseau bocager, prévues par le dossier d'impact de la ZAC et les prescriptions de l'arrêté préfectoral, sont opposables. Par ailleurs, la modification n° 2 n'introduit aucune évolution sur ce point et ne constitue donc pas un recul. Ainsi, la représentation graphique des haies, talus et alignements d'arbres à protéger sur le plan de zonage n'est pas strictement indispensable.

Je recommande néanmoins d'identifier dans le règlement graphique l'ensemble du réseau bocager, tel qu'identifié dans l'étude d'impact de la ZAC, comme éléments de paysage à protéger ou comme espaces verts à aménager.

Conclusion : je considère que la représentation graphique des haies, talus et alignements d'arbres à protéger sur le plan de zonage n'est pas strictement indispensable. Je recommande néanmoins d'identifier dès à présent dans le règlement graphique l'ensemble du réseau bocager, tel qu'identifié dans l'étude d'impact de la ZAC, comme éléments de paysage à protéger ou comme espaces verts à aménager.

Représentation graphique des zones humides

Dans le PLU de Lauzach, les zones humides inventoriées sur la commune sont désignées par des zones Np.

Depuis la dernière modification du PLU de Lauzach en 2009, des zones humides supplémentaires ont été identifiées lors des études relatives à la création de la ZAC du « parc d'activités de La Haie », suite à des expertises réalisées en 2017 et en 2020.

Ces zones humides d'une surface totale d'environ 1,6 ha, situées au sein du périmètre de la ZAC ou en proximité immédiate, ne sont pas identifiées dans le plan de zonage proposé dans la modification n° 2 du PLU de Lauzach.

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté indique que l'inventaire des zones humides sera mis à jour lors de l'élaboration du futur PLUi ; et que le zonage et des règles de protection seront définies pour s'assurer de préserver le fonctionnement et les caractéristiques de ces zones humides.

Je considère que les mesures de préservation des zones humides, prévues par le dossier d'impact de la ZAC et les prescriptions de l'arrêté préfectoral, sont opposables. Par ailleurs, la modification n° 2 n'introduit aucune évolution sur ce point et ne constitue donc pas un recul. Je comprends également que des réflexions supplémentaires soient nécessaires pour identifier toutes les mesures nécessaires à la protection des zones humides, par exemple pour prévoir les espaces tampons nécessaires au maintien de leurs fonctionnalités. Ainsi, la représentation graphique des quatre zones humides identifiées dans le cadre des études relatives à la création de la ZAC n'est pas strictement indispensable.

Je recommande cependant de les représenter sur le règlement graphique, si possible dès la modification n° 2, et à défaut d'inscrire ce point à l'ordre du jour des travaux d'élaboration du PLUi futur.

Conclusion : je considère que la représentation graphique des quatre zones humides identifiées dans le cadre des études relatives à la création de la ZAC n'est pas strictement indispensable. Je recommande cependant de les représenter sur le règlement graphique, si possible dès la modification n° 2, et à défaut d'inscrire ce point à l'ordre du jour des travaux d'élaboration du PLUi futur.

Modification du règlement écrit

Le règlement écrit de la zone 1AU_i a été ajusté pour assurer la cohérence des futurs projets économiques sur le territoire de Questembert Communauté.

Les modifications concernant la nature des activités autorisées dans cette zone, comme l'exclusion des activités commerciales, semblent tout à fait légitimes. En revanche, les ajustements visant à supprimer des notions obsolètes, telles que la surface hors œuvre nette, ou encore les évolutions généralisables au règlement d'autres types de zones, comme l'introduction d'une nuance relative à l'interdiction des haies de résineux, paraissent moins indispensables. Ils soulèvent la question de la cohérence rédactionnelle du règlement pour les différentes zones.

Cependant, j'estime que les modifications proposées sont mineures et n'ont pas d'impact significatif.

Conclusion : je considère que rien ne s'oppose à l'adoption des modifications proposées du règlement écrit.

Incidence sur l'environnement et la santé humaine

Le projet de modification n° 2 du PLU de Lauzach a été auto-évalué par Questembert Communauté, aboutissant aux conclusions suivantes : le changement de zonage de 1AU_i à 1AU_i n'est pas susceptible d'aggraver les impacts sur l'environnement et la santé humaine.

Cet impact est considéré comme neutre sur plusieurs aspects, notamment les risques, les nuisances, les déchets, les ressources en eau, les eaux pluviales, les eaux usées, l'eau potable, l'agriculture, les sols, la consommation d'espace, l'air, les énergies renouvelables et les déplacements. En raison de la création d'une zone N protégeant une haie d'intérêt, l'impact de cette modification est même jugé positif sur la biodiversité, la trame verte et bleue, ainsi que les paysages.

Dans son avis conforme, l'autorité environnementale, la mission régionale d'autorité environnementale Bretagne (MRAE Bretagne), estime que la modification n° 2 du PLU de Lauzach n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Je suis globalement d'accord avec ces analyses, même s'il est possible de les nuancer. En effet, les incidences sur l'environnement et la santé humaine dépendront largement des types d'industries qui seront implantées. Or, des industries à vocation productive pourraient avoir un impact plus significatif sur l'environnement et la santé humaine que des industries dédiées à des activités de loisirs.

À ce stade, rien ne permet cependant d'affirmer que la modification n° 2 puisse avoir une incidence sur l'environnement et la santé humaine.

Conclusion : je considère que l'incidence de la modification n° 2 du PLU de Lauzach sur l'environnement et la santé humaine est neutre, voire positive, notamment grâce à la création d'une zone N destinée à protéger une haie d'intérêt.

Acceptabilité sociale

Les délibérations du conseil communautaire de Questembert Communauté montrent un soutien des élus au projet de modification n° 2 du PLU de Lauzach.

En ce qui concerne la population, il est difficile de se faire une opinion en raison de la faible participation du public. Cependant, l'absence d'oppositions au projet constitue un signe de l'acceptabilité sociale de la modification n° 2 du PLU de Lauzach.

Conclusion : je considère que la modification n° 2 du PLU de Lauzach est plutôt bien acceptée localement.

Participation à l'intérêt général

L'enjeu principal de la modification n° 2 est de permettre la réalisation des travaux de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du « parc d'activités de La Haie » qui s'inscrit dans le cadre du développement de l'offre foncière à vocation économique de Questembert Communauté, visant à stimuler la création d'emplois, notamment au profit des habitants du territoire.

Comme indiqué précédemment, l'incidence de la modification n° 2 du PLU de Lauzach sur l'environnement et la santé humaine est neutre, voire positive.

Par ailleurs, les aspects favorables du projet de modification n° 2 l'emportent sur les aspects défavorables.

En conciliant des objectifs de développement économique et d'aménagement du territoire avec les impératifs de protection de l'environnement et de qualité de vie des habitants, et présentant plus d'avantages que d'inconvénients, la modification n° 2 du PLU de Lauzach peut être considérée comme étant d'intérêt général.

Conclusion : je considère que la modification n° 2 du PLU de Lauzach est d'intérêt général.

III.2. Synthèse des conclusions

Au bilan, les conclusions motivées peuvent être résumées comme suit : le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Lauzach est d'intérêt général. L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, assurant une information appropriée du public, bien que sa participation ait été limitée, ce qui indique une bonne acceptabilité sociale. La modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Lauzach est compatible des documents de cadrage. Son incidence sur l'environnement et la santé humaine est neutre, voire positive. Les modifications proposées peuvent être approuvées en l'état. Toutefois, je recommande de représenter graphiquement le réseau bocager complet de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » en tant qu'éléments de paysage à protéger ou comme espaces verts à aménager, de cartographier les quatre zones humides nouvellement identifiées lors des études de la ZAC, et de poursuivre les réflexions sur le classement en zone N du secteur sud de la ZAC.

* * *

IV. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après avoir :

- étudié le dossier d'enquête de la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Lauzach ;
- pris connaissance du dossier de création et du dossier de réalisation de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du « parc d'activités de La Haie » ;
- analysé l'avis des personnes publiques associées et consultées ;
- contribué dans le cadre d'une concertation à la définition des modalités de l'enquête publique décrites dans l'arrêté de l'autorité organisatrice portant ouverture et organisation de l'enquête publique ;
- visité le site de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » et son environnement ;
- constaté qu'un avis d'enquête décrivant les modalités de l'enquête a été porté à la connaissance du public par voie de presse, par voie d'affiches et par publication sur le site de l'autorité organisatrice ;
- tenu quatre permanences et avoir reçu deux personnes ;
- analysé les contributions du public ;
- rédigé et remis à l'intention de Questembert Communauté un procès-verbal de synthèse ;
- analysé le mémoire en réponse rédigé par Questembert Communauté ;
- rencontré des élus et responsables de Questembert Communauté, président de la communauté de communes, vice-président Transition Écologique / Mobilités, vice-président Économie et insertion professionnelle / Agriculture, responsable urbanisme, responsable développement économique ;
- rédigé le rapport et les conclusions motivées ;

je considère que :

- l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de Lauzach s'est déroulée dans le respect de la procédure et que toutes les mesures nécessaires pour informer correctement le public ont été mises en œuvre ;
- le projet de modification n° 2 est compatible avec les documents de cadrage, notamment le SRADDET Bretagne, le PADD du PLU de Lauzach et la politique de développement économique de Questembert Communauté ;
- la modification du plan de zonage proposée est acceptable en l'état ;
- la représentation graphique des haies, talus et alignements d'arbres à protéger sur le plan de zonage n'est pas strictement indispensable ;
- la représentation graphique des quatre zones humides identifiées dans le cadre des études relatives à la création de la ZAC n'est pas strictement indispensable ;
- rien ne s'oppose à l'adoption des modifications proposées du règlement écrit ;
- l'incidence de la modification n° 2 du PLU de Lauzach sur l'environnement et la santé humaine est neutre, voire positive, notamment grâce à la création d'une zone N destinée à protéger une haie d'intérêt ;
- la modification n° 2 du PLU de Lauzach est plutôt bien acceptée localement ;
- la modification n° 2 du PLU de Lauzach est d'intérêt général ;

et j'émet néanmoins les recommandations suivantes :

- recommandation n° 1 : inscrire dans le programme des travaux d'élaboration du PLUi futur l'étude du reclassement du secteur sud de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » en zone N ;
- recommandation n° 2 : identifier dès à présent dans le règlement graphique l'ensemble du réseau bocager, tel qu'identifié dans l'étude d'impact de la ZAC, comme éléments de paysage à protéger ou comme espaces verts à aménager ;
- recommandation n° 3 : représenter sur le règlement graphique les quatre zones humides identifiées dans le cadre des études relatives à la création de la ZAC, si possible dès la

modification n° 2, et à défaut, inscrire ce point à l'ordre du jour des travaux d'élaboration du PLUi futur.

En conclusion, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Lauzach pour permettre la réalisation de travaux prévus dans le cadre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du « parc d'activités de La Haie ».

* * *

Le 7 août 2025, le commissaire enquêteur transmet son rapport et ses conclusions motivées par messagerie à M. le Président de Questembert Communauté, et lui adresse par courrier le rapport, les conclusions motivées et le registre d'enquête publique, dans un délai de trente jours après la fin de l'enquête. Le commissaire enquêteur transmet une copie du rapport et des conclusions motivées au Tribunal Administratif de Rennes.

Fait à Baden, le 7 août 2025

Olivier Catherine
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'O. Catherine', written over a horizontal line.

ANNEXES

SOMMAIRE ANNEXES

ANNEXE 1	Décision de désignation du commissaire enquêteur.....	3
ANNEXE 2	Publicité de l'enquête.....	4
ANNEXE 3	Procès-verbal de synthèse	14
ANNEXE 4	Mémoire en réponse.....	22

ANNEXE 1 Décision de désignation du commissaire enquêteur

	RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Décision du 25 mars 2025	_____
N° E25000015 /35	TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES

CODE : 1	La conseillère déléguée

MINUTE

Vu, enregistrées les 23 janvier et 20 mars 2025, les lettres par lesquelles Questembert communauté demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique ayant pour objet :

Modification n°2 du plan local d'urbanisme de Lauzach pour permettre la réalisation de travaux prévus dans le cadre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du « parc d'activités de La Haie »,
ainsi que la notice de présentation du projet ;

Vu :

- le code de l'environnement,
- le code de l'urbanisme ;

Vu la décision du 2 septembre 2024 par laquelle le président du tribunal administratif de Rennes a donné délégation pour désigner les commissaires enquêteurs ou les membres de commission d'enquête ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

Vu le formulaire par lequel le commissaire enquêteur déclare sur l'honneur ne pas avoir d'intérêt personnel à l'opération ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Olivier Catherine est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au président de Questembert communauté et à M. Olivier Catherine.

Copie en sera adressée, pour information, au maire de Lauzach.

Fait à Rennes, le 25 mars 2025

La conseillère déléguée,


Marie Thalabard

2nd avis : Ouest-France Morbihan du mardi 24 juin 2025

Judiciaires et légales

Prévisions pour les marchés publics et privés pour les 12 semaines du Grand Ouest...

Marchés publics

SA HLM Les Ajoncs

Mission de maîtrise d'œuvre pour la conception et la réalisation d'une Résidence seniors de 14 logements à Plumergat

PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Section 1 - Identification de l'acheteur
Nom complet de l'acheteur : SA HLM Les Ajoncs
Secteur économique d'activité : Construction

Section 2 - Procédure
Type de procédure : procédure adaptée ouverte
Modalités de consultation : par dépôt de dossier

Avis d'attribution marchés publics et privés

Espace Habitat

Groupes ActionLogement

Kerivans, Résidences de La Plage des Vents

AVIS D'ATTRIBUTION

Liste des entreprises admissibles et montant des mandats
Lot 001 - 002 - 003 - 004 - 005 - 006 - 007 - 008 - 009 - 010 - 011 - 012 - 013 - 014 - 015 - 016 - 017 - 018 - 019 - 020 - 021 - 022 - 023 - 024 - 025 - 026 - 027 - 028 - 029 - 030 - 031 - 032 - 033 - 034 - 035 - 036 - 037 - 038 - 039 - 040 - 041 - 042 - 043 - 044 - 045 - 046 - 047 - 048 - 049 - 050 - 051 - 052 - 053 - 054 - 055 - 056 - 057 - 058 - 059 - 060 - 061 - 062 - 063 - 064 - 065 - 066 - 067 - 068 - 069 - 070 - 071 - 072 - 073 - 074 - 075 - 076 - 077 - 078 - 079 - 080 - 081 - 082 - 083 - 084 - 085 - 086 - 087 - 088 - 089 - 090 - 091 - 092 - 093 - 094 - 095 - 096 - 097 - 098 - 099 - 100 - 101 - 102 - 103 - 104 - 105 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 112 - 113 - 114 - 115 - 116 - 117 - 118 - 119 - 120 - 121 - 122 - 123 - 124 - 125 - 126 - 127 - 128 - 129 - 130 - 131 - 132 - 133 - 134 - 135 - 136 - 137 - 138 - 139 - 140 - 141 - 142 - 143 - 144 - 145 - 146 - 147 - 148 - 149 - 150 - 151 - 152 - 153 - 154 - 155 - 156 - 157 - 158 - 159 - 160 - 161 - 162 - 163 - 164 - 165 - 166 - 167 - 168 - 169 - 170 - 171 - 172 - 173 - 174 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 180 - 181 - 182 - 183 - 184 - 185 - 186 - 187 - 188 - 189 - 190 - 191 - 192 - 193 - 194 - 195 - 196 - 197 - 198 - 199 - 200 - 201 - 202 - 203 - 204 - 205 - 206 - 207 - 208 - 209 - 210 - 211 - 212 - 213 - 214 - 215 - 216 - 217 - 218 - 219 - 220 - 221 - 222 - 223 - 224 - 225 - 226 - 227 - 228 - 229 - 230 - 231 - 232 - 233 - 234 - 235 - 236 - 237 - 238 - 239 - 240 - 241 - 242 - 243 - 244 - 245 - 246 - 247 - 248 - 249 - 250 - 251 - 252 - 253 - 254 - 255 - 256 - 257 - 258 - 259 - 260 - 261 - 262 - 263 - 264 - 265 - 266 - 267 - 268 - 269 - 270 - 271 - 272 - 273 - 274 - 275 - 276 - 277 - 278 - 279 - 280 - 281 - 282 - 283 - 284 - 285 - 286 - 287 - 288 - 289 - 290 - 291 - 292 - 293 - 294 - 295 - 296 - 297 - 298 - 299 - 300 - 301 - 302 - 303 - 304 - 305 - 306 - 307 - 308 - 309 - 310 - 311 - 312 - 313 - 314 - 315 - 316 - 317 - 318 - 319 - 320 - 321 - 322 - 323 - 324 - 325 - 326 - 327 - 328 - 329 - 330 - 331 - 332 - 333 - 334 - 335 - 336 - 337 - 338 - 339 - 340 - 341 - 342 - 343 - 344 - 345 - 346 - 347 - 348 - 349 - 350 - 351 - 352 - 353 - 354 - 355 - 356 - 357 - 358 - 359 - 360 - 361 - 362 - 363 - 364 - 365 - 366 - 367 - 368 - 369 - 370 - 371 - 372 - 373 - 374 - 375 - 376 - 377 - 378 - 379 - 380 - 381 - 382 - 383 - 384 - 385 - 386 - 387 - 388 - 389 - 390 - 391 - 392 - 393 - 394 - 395 - 396 - 397 - 398 - 399 - 400 - 401 - 402 - 403 - 404 - 405 - 406 - 407 - 408 - 409 - 410 - 411 - 412 - 413 - 414 - 415 - 416 - 417 - 418 - 419 - 420 - 421 - 422 - 423 - 424 - 425 - 426 - 427 - 428 - 429 - 430 - 431 - 432 - 433 - 434 - 435 - 436 - 437 - 438 - 439 - 440 - 441 - 442 - 443 - 444 - 445 - 446 - 447 - 448 - 449 - 450 - 451 - 452 - 453 - 454 - 455 - 456 - 457 - 458 - 459 - 460 - 461 - 462 - 463 - 464 - 465 - 466 - 467 - 468 - 469 - 470 - 471 - 472 - 473 - 474 - 475 - 476 - 477 - 478 - 479 - 480 - 481 - 482 - 483 - 484 - 485 - 486 - 487 - 488 - 489 - 490 - 491 - 492 - 493 - 494 - 495 - 496 - 497 - 498 - 499 - 500 - 501 - 502 - 503 - 504 - 505 - 506 - 507 - 508 - 509 - 510 - 511 - 512 - 513 - 514 - 515 - 516 - 517 - 518 - 519 - 520 - 521 - 522 - 523 - 524 - 525 - 526 - 527 - 528 - 529 - 530 - 531 - 532 - 533 - 534 - 535 - 536 - 537 - 538 - 539 - 540 - 541 - 542 - 543 - 544 - 545 - 546 - 547 - 548 - 549 - 550 - 551 - 552 - 553 - 554 - 555 - 556 - 557 - 558 - 559 - 560 - 561 - 562 - 563 - 564 - 565 - 566 - 567 - 568 - 569 - 570 - 571 - 572 - 573 - 574 - 575 - 576 - 577 - 578 - 579 - 580 - 581 - 582 - 583 - 584 - 585 - 586 - 587 - 588 - 589 - 590 - 591 - 592 - 593 - 594 - 595 - 596 - 597 - 598 - 599 - 600 - 601 - 602 - 603 - 604 - 605 - 606 - 607 - 608 - 609 - 610 - 611 - 612 - 613 - 614 - 615 - 616 - 617 - 618 - 619 - 620 - 621 - 622 - 623 - 624 - 625 - 626 - 627 - 628 - 629 - 630 - 631 - 632 - 633 - 634 - 635 - 636 - 637 - 638 - 639 - 640 - 641 - 642 - 643 - 644 - 645 - 646 - 647 - 648 - 649 - 650 - 651 - 652 - 653 - 654 - 655 - 656 - 657 - 658 - 659 - 660 - 661 - 662 - 663 - 664 - 665 - 666 - 667 - 668 - 669 - 670 - 671 - 672 - 673 - 674 - 675 - 676 - 677 - 678 - 679 - 680 - 681 - 682 - 683 - 684 - 685 - 686 - 687 - 688 - 689 - 690 - 691 - 692 - 693 - 694 - 695 - 696 - 697 - 698 - 699 - 700 - 701 - 702 - 703 - 704 - 705 - 706 - 707 - 708 - 709 - 710 - 711 - 712 - 713 - 714 - 715 - 716 - 717 - 718 - 719 - 720 - 721 - 722 - 723 - 724 - 725 - 726 - 727 - 728 - 729 - 730 - 731 - 732 - 733 - 734 - 735 - 736 - 737 - 738 - 739 - 740 - 741 - 742 - 743 - 744 - 745 - 746 - 747 - 748 - 749 - 750 - 751 - 752 - 753 - 754 - 755 - 756 - 757 - 758 - 759 - 760 - 761 - 762 - 763 - 764 - 765 - 766 - 767 - 768 - 769 - 770 - 771 - 772 - 773 - 774 - 775 - 776 - 777 - 778 - 779 - 780 - 781 - 782 - 783 - 784 - 785 - 786 - 787 - 788 - 789 - 790 - 791 - 792 - 793 - 794 - 795 - 796 - 797 - 798 - 799 - 800 - 801 - 802 - 803 - 804 - 805 - 806 - 807 - 808 - 809 - 810 - 811 - 812 - 813 - 814 - 815 - 816 - 817 - 818 - 819 - 820 - 821 - 822 - 823 - 824 - 825 - 826 - 827 - 828 - 829 - 830 - 831 - 832 - 833 - 834 - 835 - 836 - 837 - 838 - 839 - 840 - 841 - 842 - 843 - 844 - 845 - 846 - 847 - 848 - 849 - 850 - 851 - 852 - 853 - 854 - 855 - 856 - 857 - 858 - 859 - 860 - 861 - 862 - 863 - 864 - 865 - 866 - 867 - 868 - 869 - 870 - 871 - 872 - 873 - 874 - 875 - 876 - 877 - 878 - 879 - 880 - 881 - 882 - 883 - 884 - 885 - 886 - 887 - 888 - 889 - 890 - 891 - 892 - 893 - 894 - 895 - 896 - 897 - 898 - 899 - 900 - 901 - 902 - 903 - 904 - 905 - 906 - 907 - 908 - 909 - 910 - 911 - 912 - 913 - 914 - 915 - 916 - 917 - 918 - 919 - 920 - 921 - 922 - 923 - 924 - 925 - 926 - 927 - 928 - 929 - 930 - 931 - 932 - 933 - 934 - 935 - 936 - 937 - 938 - 939 - 940 - 941 - 942 - 943 - 944 - 945 - 946 - 947 - 948 - 949 - 950 - 951 - 952 - 953 - 954 - 955 - 956 - 957 - 958 - 959 - 960 - 961 - 962 - 963 - 964 - 965 - 966 - 967 - 968 - 969 - 970 - 971 - 972 - 973 - 974 - 975 - 976 - 977 - 978 - 979 - 980 - 981 - 982 - 983 - 984 - 985 - 986 - 987 - 988 - 989 - 990 - 991 - 992 - 993 - 994 - 995 - 996 - 997 - 998 - 999 - 1000 - 1001 - 1002 - 1003 - 1004 - 1005 - 1006 - 1007 - 1008 - 1009 - 1010 - 1011 - 1012 - 1013 - 1014 - 1015 - 1016 - 1017 - 1018 - 1019 - 1020 - 1021 - 1022 - 1023 - 1024 - 1025 - 1026 - 1027 - 1028 - 1029 - 1030 - 1031 - 1032 - 1033 - 1034 - 1035 - 1036 - 1037 - 1038 - 1039 - 1040 - 1041 - 1042 - 1043 - 1044 - 1045 - 1046 - 1047 - 1048 - 1049 - 1050 - 1051 - 1052 - 1053 - 1054 - 1055 - 1056 - 1057 - 1058 - 1059 - 1060 - 1061 - 1062 - 1063 - 1064 - 1065 - 1066 - 1067 - 1068 - 1069 - 1070 - 1071 - 1072 - 1073 - 1074 - 1075 - 1076 - 1077 - 1078 - 1079 - 1080 - 1081 - 1082 - 1083 - 1084 - 1085 - 1086 - 1087 - 1088 - 1089 - 1090 - 1091 - 1092 - 1093 - 1094 - 1095 - 1096 - 1097 - 1098 - 1099 - 1100 - 1101 - 1102 - 1103 - 1104 - 1105 - 1106 - 1107 - 1108 - 1109 - 1110 - 1111 - 1112 - 1113 - 1114 - 1115 - 1116 - 1117 - 1118 - 1119 - 1120 - 1121 - 1122 - 1123 - 1124 - 1125 - 1126 - 1127 - 1128 - 1129 - 1130 - 1131 - 1132 - 1133 - 1134 - 1135 - 1136 - 1137 - 1138 - 1139 - 1140 - 1141 - 1142 - 1143 - 1144 - 1145 - 1146 - 1147 - 1148 - 1149 - 1150 - 1151 - 1152 - 1153 - 1154 - 1155 - 1156 - 1157 - 1158 - 1159 - 1160 - 1161 - 1162 - 1163 - 1164 - 1165 - 1166 - 1167 - 1168 - 1169 - 1170 - 1171 - 1172 - 1173 - 1174 - 1175 - 1176 - 1177 - 1178 - 1179 - 1180 - 1181 - 1182 - 1183 - 1184 - 1185 - 1186 - 1187 - 1188 - 1189 - 1190 - 1191 - 1192 - 1193 - 1194 - 1195 - 1196 - 1197 - 1198 - 1199 - 1200 - 1201 - 1202 - 1203 - 1204 - 1205 - 1206 - 1207 - 1208 - 1209 - 1210 - 1211 - 1212 - 1213 - 1214 - 1215 - 1216 - 1217 - 1218 - 1219 - 1220 - 1221 - 1222 - 1223 - 1224 - 1225 - 1226 - 1227 - 1228 - 1229 - 1230 - 1231 - 1232 - 1233 - 1234 - 1235 - 1236 - 1237 - 1238 - 1239 - 1240 - 1241 - 1242 - 1243 - 1244 - 1245 - 1246 - 1247 - 1248 - 1249 - 1250 - 1251 - 1252 - 1253 - 1254 - 1255 - 1256 - 1257 - 1258 - 1259 - 1260 - 1261 - 1262 - 1263 - 1264 - 1265 - 1266 - 1267 - 1268 - 1269 - 1270 - 1271 - 1272 - 1273 - 1274 - 1275 - 1276 - 1277 - 1278 - 1279 - 1280 - 1281 - 1282 - 1283 - 1284 - 1285 - 1286 - 1287 - 1288 - 1289 - 1290 - 1291 - 1292 - 1293 - 1294 - 1295 - 1296 - 1297 - 1298 - 1299 - 1300 - 1301 - 1302 - 1303 - 1304 - 1305 - 1306 - 1307 - 1308 - 1309 - 1310 - 1311 - 1312 - 1313 - 1314 - 1315 - 1316 - 1317 - 1318 - 1319 - 1320 - 1321 - 1322 - 1323 - 1324 - 1325 - 1326 - 1327 - 1328 - 1329 - 1330 - 1331 - 1332 - 1333 - 1334 - 1335 - 1336 - 1337 - 1338 - 1339 - 1340 - 1341 - 1342 - 1343 - 1344 - 1345 - 1346 - 1347 - 1348 - 1349 - 1350 - 1351 - 1352 - 1353 - 1354 - 1355 - 1356 - 1357 - 1358 - 1359 - 1360 - 1361 - 1362 - 1363 - 1364 - 1365 - 1366 - 1367 - 1368 - 1369 - 1370 - 1371 - 1372 - 1373 - 1374 - 1375 - 1376 - 1377 - 1378 - 1379 - 1380 - 1381 - 1382 - 1383 - 1384 - 1385 - 1386 - 1387 - 1388 - 1389 - 1390 - 1391 - 1392 - 1393 - 1394 - 1395 - 1396 - 1397 - 1398 - 1399 - 1400 - 1401 - 1402 - 1403 - 1404 - 1405 - 1406 - 1407 - 1408 - 1409 - 1410 - 1411 - 1412 - 1413 - 1414 - 1415 - 1416 - 1417 - 1418 - 1419 - 1420 - 1421 - 1422 - 1423 - 1424 - 1425 - 1426 - 1427 - 1428 - 1429 - 1430 - 1431 - 1432 - 1433 - 1434 - 1435 - 1436 - 1437 - 1438 - 1439 - 1440 - 1441 - 1442 - 1443 - 1444 - 1445 - 1446 - 1447 - 1448 - 1449 - 1450 - 1451 - 1452 - 1453 - 1454 - 1455 - 1456 - 1457 - 1458 - 1459 - 1460 - 1461 - 1462 - 1463 - 1464 - 1465 - 1466 - 1467 - 1468 - 1469 - 1470 - 1471 - 1472 - 1473 - 1474 - 1475 - 1476 - 1477 - 1478 - 1479 - 1480 - 1481 - 1482 - 1483 - 1484 - 1485 - 1486 - 1487 - 1488 - 1489 - 1490 - 1491 - 1492 - 1493 - 1494 - 1495 - 1496 - 1497 - 1498 - 1499 - 1500 - 1501 - 1502 - 1503 - 1504 - 1505 - 1506 - 1507 - 1508 - 1509 - 1510 - 1511 - 1512 - 1513 - 1514 - 1515 - 1516 - 1517 - 1518 - 1519 - 1520 - 1521 - 1522 - 1523 - 1524 - 1525 - 1526 - 1527 - 1528 - 1529 - 1530 - 1531 - 1532 - 1533 - 1534 - 1535 - 1536 - 1537 - 1538 - 1539 - 1540 - 1541 - 1542 - 1543 - 1544 - 1545 - 1546 - 1547 - 1548 - 1549 - 1550 - 1551 - 1552 - 1553 - 1554 - 1555 - 1556 - 1557 - 1558 - 1559 - 1560 - 1561 - 1562 - 1563 - 1564 - 1565 - 1566 - 1567 - 1568 - 1569 - 1570 - 1571 - 1572 - 1573 - 1574 - 1575 - 1576 - 1577 - 1578 - 1579 - 1580 - 1581 - 1582 - 1583 - 1584 - 1585 - 1586 - 1587 - 1588 - 1589 - 1590 - 1591 - 1592 - 1593 - 1594 - 1595 - 1596 - 1597 - 1598 - 1599 - 1600 - 1601 - 1602 - 1603 - 1604 - 1605 - 1606 - 1607 - 1608 - 1609 - 1610 - 1611 - 1612 - 1613 - 1614 - 1615 - 1616 - 1617 - 1618 - 1619 - 1620 - 1621 - 1622 - 1623 - 1624 - 1625 - 1626 - 1627 - 1628 - 1629 - 1630 - 1631 - 1632 - 1633 - 1634 - 1635 - 1636 - 1637 - 1638 - 1639 - 1640 - 1641 - 1642 - 1643 - 1644 - 1645 - 1646 - 1647 - 1648 - 1649 - 1650 - 1651 - 1652 - 1653 - 1654 - 1655 - 1656 - 1657 - 1658 - 1659 - 1660 - 1661 - 1662 - 1663 - 1664 - 1665 - 1666 - 1667 - 1668 - 1669 - 1670 - 1671 - 1672 - 1673 - 1674 - 1675 - 1676 - 1677 - 1678 - 1679 - 1680 - 1681 - 1682 - 1683 - 1684 - 1685 - 1686 - 1687 - 1688 - 1689 - 1690 - 1691 - 1692 - 1693 - 1694 - 1695 - 1696 - 1697 - 1698 - 1699 - 1700 - 1701 - 1702 - 1703 - 1704 - 1705 - 1706 - 1707 - 1708 - 1709 - 1710 - 1711 - 1712 - 1713 - 1714 - 1715 - 1716 - 1717 - 1718 - 1719 - 1720 - 1721 - 1722 - 1723 - 1724 - 1725 - 1726 - 1727 - 1728 - 1729 - 1730 - 1731 - 1732 - 1733 - 1734 - 1735 - 1736 - 1737 - 1738 - 1739 - 1740 - 1741 - 1742 - 1743 - 1744 - 1745 - 1746 - 1747 - 1748 - 1749 - 1750 - 1751 - 1752 - 1753 - 1754 - 1755 - 1756 - 1757 - 1758 - 1759 - 1760 - 1761 - 1762 - 1763 - 1764 - 1765 - 1766 - 1767 - 1768 - 1769 - 1770 - 1771 - 1772 - 1773 - 1774 - 1775 - 1776 - 1777 - 1778 - 1779 - 1780 - 1781 - 1782 - 1783 - 1784 - 1785 - 1786 - 1787 - 1788 - 1789 - 1790 - 1791 - 1792 - 1793 - 1794 - 1795 - 1796 - 1797 - 1798 - 1799 - 1800 - 1801 - 1802 - 1803 - 1804 - 1805 - 1806 - 1807 - 1808 - 1809 - 1810 - 1811 - 1812 - 1813 - 1814 - 1815 - 1816 - 1817 - 1818 - 1819 - 1820 - 1821 - 1822 - 1823 - 1824 - 1825 - 1826 - 1827 - 1828 - 1829 - 1830 - 1831 - 1832 - 1833 - 1834 - 1835 - 1836 - 1837 - 1838 - 1839 - 1840 - 1841 - 1842 - 1843 - 1844 - 1845 - 1846 - 1847 - 1848 - 1849 - 1850 - 1851 - 1852 - 1853 - 1854 - 1855 - 1856 - 1857 - 1858 - 1859 - 1860 - 1861 - 1862 - 1863 - 1864 - 1865 - 1866 - 1867 - 1868 - 1869 - 1870 - 1871 - 1872 - 1873 - 1874 - 1875 - 1876 - 1877 - 1878 - 1879 - 1880 - 1881 - 1882 - 1883 - 1884 - 1885 - 1886 - 1887 - 1888 - 1889 - 1890 - 1891 - 1892 - 1893 - 1894 - 1895 - 1896 - 1897 - 1898 - 1899 - 1900 - 1901 - 1902 - 1903 - 1904 - 1905 - 1906 - 1907 - 1908 - 1909 - 1910 - 1911 - 1912 - 1913 - 1914 - 1915 - 1916 - 1917 - 1918 - 1919 - 1920 - 1921 - 1922 - 1923 - 1924 - 1925 - 1926 - 1927 - 1928 - 1929 - 1930 - 1931 - 1932 - 1933 - 1934 - 1935 - 1936 - 1937 - 1938 - 1939 - 1940 - 1941 - 1942 - 1943 - 1944 - 1945 - 1946 - 1947 - 1948 - 1949 - 1950 - 1951 - 1952 - 1953 - 1954 - 1955 - 1956 - 1957 - 1958 - 1959 - 1960 - 1961 - 1962 - 1963 - 1964 - 1965 - 1966 - 1967 - 1968 - 1969 - 1970 - 1971 - 1972 - 1973 - 1974 - 1975 - 1976 - 1977 - 1978 - 1979 - 1980 - 1981 - 1982 - 1983 - 1984 - 1985 - 1986 - 1987 - 1988 - 1989 - 1990 - 1991 - 1992 - 1993 - 1994 - 1995 - 1996 - 1997 - 1998 - 1999 - 2000 - 2001 - 2002 - 2003 - 2004 - 2005 - 2006 - 2007 - 2008 - 2009 - 2010 - 2011 - 2012 - 2013 - 2014 - 2015 - 2016 - 2017 - 2018 - 2019 - 2020 - 2021 - 2022 - 2023 - 2024 - 2025 - 2026 - 2027 - 2028 - 2029 - 2030 - 2031 - 2032 - 2033 - 2034 - 2035 - 2036 - 2037 - 2038 - 2039 - 2040 - 2041 - 2042 - 2043 - 2044 - 2045 - 2046 - 2047 - 2048 - 2049 - 2050 - 2051 - 2052 - 2053 - 2054 - 2055 - 2056 - 2057 - 2058 - 2059 - 2060 - 2061 - 2062 - 2063 - 2064 - 2065 - 2066 - 2067 - 2068 - 2069 - 2070 - 2071 - 2072 - 2073 - 2074 - 2075 - 2076 - 2077 - 2078 - 2079 - 2080 - 2081 - 2082 - 2083 - 2084 - 2085 - 2086 - 2087 - 2088 - 2089 - 2090 - 2091 - 2092 - 2093 - 2094 - 2095 - 2096 -

1^{er} avis d'enquête : attestation de parution dans la presse

MEDIALEX
Secrétariat juridique des communes

ATTESTATION DE PARUTION

Voilà attesté que les avis de consultation ont été publiés en vertu de la loi n° 2015-912 du 22 juillet 2015 relative à la simplification de l'administration et de la réduction de la charge administrative des citoyens, notamment de ceux qui justifient de l'absence de consultation préalable en matière de permis de construire et de permis de modifier un permis de construire.

De la part de : **Clara Achard** Rennes, le 28/05/2025
Identifiant annonce : 22321895 / Zone 28
Numéro d'ordre : 748296669

Votre annonce, Médias Agence d'annonces locales et publiques SAS au capital de 400 000 Euros, inscrite au RCS de Rennes sous le numéro 511 944 123, a été publiée sur le site internet suivant :

QUESTEMBERT COMMUNAUTE PAYS DE QUESTEMBERT

le lien d'accès est le suivant :

QUESTEMBERT COMMUNAUTE

Questembert Communauté

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE LAUZACH – TRAVAUX PRÉVUS DANS LE CADRE DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE DU « PARC D'ACTIVITÉS DE LA HAE »

Par arrêté n° 2025-175 en date du 27 mai 2025, le Président de Questembert Communauté, a autorisé l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique portant sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Lauzach pour permettre la réalisation de travaux prévus dans le cadre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du « parc d'activités de La Hae » du 18 juin 2025 à 09h00 et du 30 juillet 2025 à 17h00, soit une durée de 21 jours consécutifs.

Cette procédure d'adaptation du PLU a pour but de faire évoluer le zonage d'une partie des parcelles 2E, 103 et 2K 104 de l'ancien URSI vers un usage IAU1 ainsi que de procéder à des ajustements mineurs du règlement écrit de la zone IAU1 afin de garantir la cohérence des futurs projets économiques du territoire de Lauzach.

A cet effet Monsieur Olivier CATHÉRIAC, ingénieur en chef de l'aménagement et infra, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision n° 223200115-00 du Tribunal Administratif de Rennes.

Le Commissaire Enquêteur sera présent au Maire de LAUZACH, 1 Place du Turle :

- le mercredi 18 juin 2025 de 9h00 à 12h00,
- le jeudi 20 juin 2025 de 14h00 à 17h00,
- le mercredi 2 juillet 2025 de 9h00 à 12h00.

Médias - 14 rue de Brest - 35 000 - 0993 888888 (deux) - fax : 02 99 36 41 00
Site internet de Médias : www.médias.fr ou www.119.fr

Page n° 1/2

MEDIALEX
Secrétariat juridique des communes

et le mardi 3 juin 2025 de 14h00 à 17h00. La durée d'enquête publique sera consultable sur le site internet <https://www.questembert-communaute.fr/commissaire-enqueteur-de-communes/annales-et-consultations-publiques/> et en mairie de Lauzach aux jours et heures habituels d'ouverture :

- du Lundi au Mardi : de 09h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
- le Mercredi : de 09h30 à 12h30
- du Jeudi au Vendredi : de 09h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et transmettre ses observations et propositions sur le registre d'enquête disponible en mairie, ou sur le portail en-ligne <https://www.questembert-communaute.fr/commissaire-enqueteur-de-communes/annales-et-consultations-publiques/> au sein de l'adresse par mail à M. Olivier CATHÉRIAC - Commissaire enquêteur de l'enquête publique de la modification n°2 du PLU de Lauzach – Maire, 1 Place du Turle 35150 LAUZACH.

Son rapport et ses conclusions seront transmis à M. le Président de Questembert Communauté dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenu à la disposition du public sur le site internet de la collectivité pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

A l'issue de la procédure et au vu des conclusions émises, par le commissaire enquêteur la collectivité organisatrice sera amenée à se prononcer par délibération sur la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Voilà attesté que les avis de consultation ont été publiés en vertu de la loi n° 2015-912 du 22 juillet 2015 relative à la simplification de l'administration et de la réduction de la charge administrative des citoyens, notamment de ceux qui justifient de l'absence de consultation préalable en matière de permis de construire et de permis de modifier un permis de construire.

Cette annonce d'enquête publique fait avis publics :

Date	Support	Département
Le 3 juin 2025	Quotidien France (support papier)	35 - MORBIHAN
Le 2 juin 2025	La Télégramme (support papier)	35 - MORBIHAN

David GARNIER
Représentant personnel de Médias

Médias - 14 rue de Brest - 35 000 - 0993 888888 (deux) - fax : 02 99 36 41 00
Site internet de Médias : www.médias.fr ou www.119.fr

Page n° 2/2

2nd avis d'enquête : attestation de parution dans la presse

MEDIALEX
Secrétariat juridique des communes

ATTESTATION DE PARUTION

Voilà attesté que les avis de consultation ont été publiés en vertu de la loi n° 2015-912 du 22 juillet 2015 relative à la simplification de l'administration et de la réduction de la charge administrative des citoyens, notamment de ceux qui justifient de l'absence de consultation préalable en matière de permis de construire et de permis de modifier un permis de construire.

De la part de : **Clara Achard** Rennes, le 28/05/2025
Identifiant annonce : 22321895 / Zone 28
Numéro d'ordre : 741185881

Votre annonce, Médias Agence d'annonces locales et publiques SAS au capital de 400 000 Euros, inscrite au RCS de Rennes sous le numéro 511 944 123, a été publiée sur le site internet suivant :

QUESTEMBERT COMMUNAUTE PAYS DE QUESTEMBERT

le lien d'accès est le suivant :

QUESTEMBERT COMMUNAUTE

Questembert Communauté

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE LAUZACH – TRAVAUX PRÉVUS DANS LE CADRE DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE DU « PARC D'ACTIVITÉS DE LA HAE »

Par arrêté n° 2025-175 en date du 27 mai 2025, le Président de Questembert Communauté, a autorisé l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique portant sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Lauzach pour permettre la réalisation de travaux prévus dans le cadre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du « parc d'activités de La Hae » du 18 juin 2025 à 09h00 et du 30 juillet 2025 à 17h00, soit une durée de 21 jours consécutifs.

Cette procédure d'adaptation du PLU a pour but de faire évoluer le zonage d'une partie des parcelles 2E, 103 et 2K 104 de l'ancien IAU1 vers un usage IAU1 ainsi que de procéder à des ajustements mineurs du règlement écrit de la zone IAU1 afin de garantir la cohérence des futurs projets économiques du territoire de Lauzach.

A cet effet Monsieur Olivier CATHÉRIAC, ingénieur en chef de l'aménagement et infra, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision n° 223200115-00 du Tribunal Administratif de Rennes.

Le Commissaire Enquêteur sera présent au Maire de LAUZACH, 1 Place du Turle :

- le mercredi 18 juin 2025 de 9h00 à 12h00,
- le jeudi 20 juin 2025 de 14h00 à 17h00,
- le mercredi 2 juillet 2025 de 9h00 à 12h00.

Médias - 14 rue de Brest - 35 000 - 0993 888888 (deux) - fax : 02 99 36 41 00
Site internet de Médias : www.médias.fr ou www.119.fr

Page n° 1/2

MEDIALEX
Secrétariat juridique des communes

et le mardi 3 juin 2025 de 14h00 à 17h00. La durée d'enquête publique sera consultable sur le site internet <https://www.questembert-communaute.fr/commissaire-enqueteur-de-communes/annales-et-consultations-publiques/> et en mairie de Lauzach aux jours et heures habituels d'ouverture :

- du Lundi au Mardi : de 09h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00
- le Mercredi : de 09h30 à 12h30
- du Jeudi au Vendredi : de 09h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et transmettre ses observations et propositions sur le registre d'enquête disponible en mairie, ou sur le portail en-ligne <https://www.questembert-communaute.fr/commissaire-enqueteur-de-communes/annales-et-consultations-publiques/> au sein de l'adresse par mail à M. Olivier CATHÉRIAC - Commissaire enquêteur de l'enquête publique de la modification n°2 du PLU de Lauzach – Maire, 1 Place du Turle 35150 LAUZACH.

Son rapport et ses conclusions seront transmis à M. le Président de Questembert Communauté dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenu à la disposition du public sur le site internet de la collectivité pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

A l'issue de la procédure et au vu des conclusions émises, par le commissaire enquêteur la collectivité organisatrice sera amenée à se prononcer par délibération sur la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Voilà attesté que les avis de consultation ont été publiés en vertu de la loi n° 2015-912 du 22 juillet 2015 relative à la simplification de l'administration et de la réduction de la charge administrative des citoyens, notamment de ceux qui justifient de l'absence de consultation préalable en matière de permis de construire et de permis de modifier un permis de construire.

Cette annonce d'enquête publique fait avis publics :

Date	Support	Département
Le 28 juin 2025	La Télégramme (support papier)	35 - MORBIHAN
Le 24 juin 2025	Quotidien France (support papier)	35 - MORBIHAN

David GARNIER
Représentant personnel de Médias

Médias - 14 rue de Brest - 35 000 - 0993 888888 (deux) - fax : 02 99 36 41 00
Site internet de Médias : www.médias.fr ou www.119.fr

Page n° 2/2

Publicité par voie d'affiches

Certificat d'affichage

**CERTIFICAT D’AFFICHAGE****Avis d'enquête publique prescrivant
la modification n°2 du PLU de Lauzach**

Je soussigné Monsieur Patrice LE PENHUIZIC, Maire de Lauzach, certifie avoir fait procéder le 02 JUIN 2025 à l'affichage de l'avis d'enquête publique prescrivant la modification n°2 du PLU de Lauzach pour permettre la réalisation des travaux prévus dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) du parc d'attractivités de la Haie.

- Secteur centre-bourg :
 - Rond-point d'entrée du bourg (giratoire du Guernec) sur RD 140 56190 LAUZACH
 - Terrasse du Bok'al, é rue du puits, 56190 LAUZACH
 - Mairie 1 Plasenn An Ti-Ker 56190 LAUZACH
 - Carrefour du Pontdigo , voie communale n°2, 56190 LAUZACH
- Secteur la Haie : sur panneau de chantier de la ZAC de la Haie visible depuis RD 140
 - Chantier aménagement ZAC de la Haie- RD 140

En annexe : localisation des avis d'enquête publique- modification N°2 du PLU de LAUZACH

A Lauzach
Le 02 JUIN 2025

Le Maire,
Patrice LE PENHUIZIC

Localisation des Avis d'enquête publique - Modification n°2 du PLU de Lauzach

- Secteur centre-bourg



- **1**: rond-point d'entrée du bourg (giratoire du Guernec) sur RD 140, 56190 Lauzach
- **2**: terrasse du Bok'al, 2 Rue du Puits, 56190 Lauzach
- **3**: mairie de Lauzach, 1 plasenn an Ti-Kêr, 56190 Lauzach
- **4**: carrefour du Pont Digo, voie communale n°2, 56190 Lauzach

- Secteur La Haie : sur panneau de chantier de la ZAC de la haie visible depuis RD 140



- **5**: chantier aménagement ZAC de la Haie – RD 140



Publicité par voie de publication sur le site de l'autorité organisatrice

Avis d'enquête publié sur le site de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, à savoir Questembert Communauté à l'adresse <https://www.questembert-communaute.fr/la-communaute-de-communes/enquetes-et-consultations-publiques/lauzach-modification-n2-du-plu/>

The screenshot shows the website of Questembert Communauté. The main heading is "ENQUÊTES ET CONSULTATIONS PUBLIQUES" followed by "Lauzach : Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme". The text explains that on May 27, 2025, the President of Questembert Communauté ordered the opening of a public consultation on the modification of the local urban plan (PLU) in Lauzach. It details the process of adaptation and the goal of making minor adjustments to the zoning of parcels ZN 103 and ZN 104. A list of documents is provided, including an arrêté, a note of accompaniment, a presentation report, a deliberation, a state of the region report, a decision on environmental authorization, and another arrêté. The page also features contact information for the "Service aménagement" and the "Mairie de Lauzach", including phone numbers and opening hours.

Publicité complémentaire

Exemple d'annonce d'une permanence dans la rubrique « Agenda » du site de Questembert Communauté

The screenshot shows the "AGENDA" section of the Questembert Communauté website. The main heading is "AGENDA QUESTEMBERT COMMUNAUTÉ". There are three event cards. The first card is for "ENQUÊTE PUBLIQUE Lauzach" on "26 JUN", titled "Lauzach - Modification n°2 du PLU : Permanence". The second card is for "26 JUN" titled "A la découverte d'une plage sur la Presqu'île de Rhuy". The third card is for "28 JUN" titled "Atelier Motricité". Each card includes a date, a title, and a brief description of the event.

ANNEXE 3 Procès-verbal de synthèse

Olivier CATHERINE
Commissaire enquêteur

Questembert, le 16 juillet 2025

Monsieur le Président de
Questembert Communauté
8 avenue de la Gare
B.P. 60052
56231 Questembert

Objet : Procès-verbal de synthèse

Référence : Arrêté n° 2025-175 du 27 mai 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de Lauzach

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de vous adresser le procès-verbal de synthèse dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Lauzach pour permettre la réalisation de travaux prévus dans le cadre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du « parc d'activités de La Haie ».

Je vous rappelle qu'en application de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement, vous disposez d'un délai de quinze jours pour produire vos observations sous la forme d'un mémoire en réponse.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Olivier Catherine
Commissaire enquêteur



Procès-verbal de synthèse remis au représentant de Questembert Communauté en mains propres

Réceptionné par : **BOIS LENAIRE**
Vice-Président de Questembert Communauté



AVANT-PROPOS

Article R. 123-18 alinéa 2 du Code de l'environnement :

« Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »

Le présent document constitue le procès-verbal de synthèse au sens de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Lauzach pour permettre la réalisation de travaux prévus dans le cadre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du « parc d'activités de La Haie ».

Le procès-verbal de synthèse :

- résume le **déroulement de l'enquête** ;
- dresse le **bilan de la participation du public** ;
- identifie les **sujets et problématiques** d'intérêt résultant de la prise en compte de l'avis des personnes publiques associées et consultées, de l'expression du public lors de l'enquête et de l'analyse du dossier par le commissaire enquêteur ;
- liste les **questions du commissaire enquêteur** relatives à chacun des sujets et problématiques permettant à Questembert Communauté de donner des éléments d'information complémentaires dans son mémoire en réponse.

I. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique relative à la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Lauzach pour permettre la réalisation de travaux prévus dans le cadre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du « parc d'activités de La Haie » a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, dans le cadre de l'élaboration du projet de modification n° 2 du PLU de Lauzach.

Cette enquête publique a eu lieu du mercredi 18 juin 2025 à 09h00 au mardi 8 juillet 2025 à 17h00.

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne pouvait prendre connaissance du dossier soumis à enquête :

- en version numérique sur le site de Questembert Communauté à l'adresse <https://www.questembert-communaute.fr/la-communaute-de-communes/enquetes-et-consultations-publiques/> ;
- en version numérique sur un poste informatique mis à disposition du public à la mairie de Lauzach ;
- en version papier à la mairie de Lauzach.

Le dossier soumis à enquête, en version numérique sur poste informatique et en version papier, était consultable à la mairie de Lauzach aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie.

II. BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Conditions de participation du public

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait formuler ses observations et propositions dans les conditions suivantes :

- sur le registre d'enquête, tenu à disposition du public à la mairie de Lauzach aux jours et horaires d'ouverture habituels ;
- par courriel à l'adresse électronique enquete-plu-lauzach@qc.bzh ;
- par courrier postal adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Lauzach (1 Plasen An Ti-Ker 56190 Lauzach) ;
- auprès du commissaire enquêteur pendant les permanences.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions aux lieux, dates et heures prévus dans l'arrêté portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de Lauzach (voir ci-dessous).

Participation du public aux permanences

Le bilan quantitatif de la participation du public aux permanences est le suivant :

Date permanence	Horaire	Nombre de personnes reçues
Mercredi 18 juin 2025	09h00-12h00	1
Jeudi 26 juin 2025	14h00-17h00	0
Mercredi 2 juillet	09h00-12h00	1
Mardi 8 juillet 2025	14h00-17h00	0
Total		2

Tableau n° 1 : Bilan quantitatif de la participation du public

Source : commissaire enquêteur

La participation du public a donc été très faible. Cette participation limitée a permis un temps d'échange adapté dans un climat serein et apaisé.

Les personnes reçues sont les suivantes :

1. M. X

M. X, habitant de la commune de Lauzach, a souhaité se renseigner sur la nature de la modification n° 2 du PLU de Lauzach après avoir pris connaissance de l'avis d'enquête. Le commissaire enquêteur lui a présenté une synthèse des tenants et aboutissants de la modification. À l'issue, M. X n'a pas formulé d'observation, ni par oral ni par écrit.

2. M. Y

M. Y, habitant de la commune de Lauzach, a souhaité se renseigner sur la modification n° 2 du PLU de Lauzach. Le commissaire enquêteur lui a présenté en synthèse le contenu de la modification. M. Y a ensuite porté une contribution sur le registre d'enquête papier (voir ci-dessous).

Contributions écrites du public

Le bilan quantitatif des contributions écrites est le suivant :

Source	Nombre de contributions	Nombre de pièces annexées
Registre papier	1	0
Courriel	0	0
Courrier postal	0	0
Total	1	0

Tableau n° 2 : Bilan quantitatif des contributions

Source : commissaire enquêteur

La contribution de M. Y est reproduite ci-dessous :

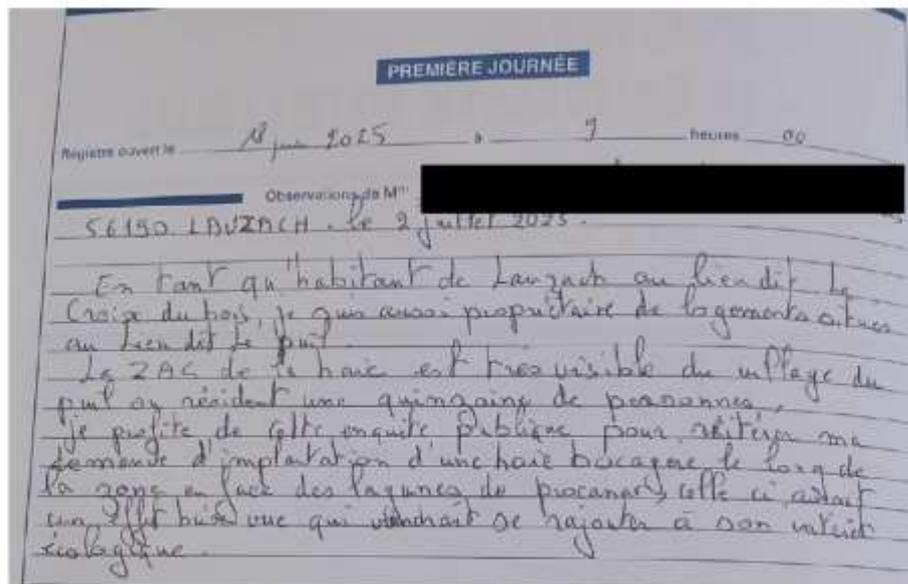


Figure n° 1 : Contribution de M. Y portée sur le registre d'enquête

Source : cliché du commissaire enquêteur

III. SUJETS ET PROBLÉMATIQUES

Développement économique

Dans le rapport de présentation de la modification n° 2 du PLU de Lauzach, Questembert Communauté rappelle les orientations d'aménagement et d'urbanisme inscrites au PLUi annulé de Questembert Communauté qui fondent et justifient la modification n° 2 du PLU de Lauzach : « Maintenir Questembert Communauté au cœur des échanges territoriaux grâce à une structure forte du territoire » et « Faire rayonner Questembert Communauté grâce à ses pôles économiques d'excellence ».

Question n° 1 du commissaire enquêteur :

La modification n° 2 du PLU de Lauzach est-elle compatible du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Lauzach adopté en 2006 et modifié en 2009 ?

État de situation de l'urbanisation

La dernière évolution du PLU de Lauzach date de 2009. Certaines des zones identifiées 1AU, dont les orientations d'aménagement sont définies dans les OAP, ont été depuis urbanisées.

Par ailleurs, d'autres zones ont été ouvertes à l'urbanisation suite à l'approbation en 2019 du PLUi de Questembert Communauté, avant son annulation en 2024.

Question n° 2 du commissaire enquêteur :

Quel est l'état d'avancement de l'urbanisation des zones identifiées 1AU au plan de zonage du PLU de Lauzach et du PLUi de Questembert Communauté sur le territoire de la commune de Lauzach ? Comment cet état d'avancement est-il pris en compte dans la modification n° 2 du PLU de Lauzach ?

Consommation d'espaces naturels et agricoles

Dans son avis, la région Bretagne rappelle que le Conseil Régional a adopté le 14 février 2024 la première modification du SRADDET Bretagne, intégrant notamment la territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette. La région Bretagne invite Questembert Communauté à anticiper et prendre en compte dès à présent dans son document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT du territoire.

Dans le rapport de présentation de la modification n° 2 du PLU de Lauzach, Questembert Communauté rappelle que l'enveloppe de consommation maximale pour la période 2021-2031 est fixée par le SRADDET Bretagne à 86 ha pour la communauté de communes, et estime la consommation sur la période 2021-2022 à environ 50 ha en prenant en compte la ZAC du « parc d'activités de La Haie ».

Question n° 3 du commissaire enquêteur :

Quelle est la consommation prévisionnelle d'espaces naturels et agricoles sur la période 2023-2031 sur l'ensemble du territoire de Questembert Communauté ? Et sur la seule commune de Lauzach en tenant compte des zones à urbaniser (1AU) identifiées au plan de zonage et des espaces consommés à ce jour ?

Question n° 4 du commissaire enquêteur :

En l'absence de SCOT, comment est répartie l'enveloppe de consommation maximale de 86 ha pour la période 2021-2031 de Questembert Communauté entre les treize communes du territoire ?

Bilan synthétique des surfaces

Dans son avis, l'État signale que la notice de la modification comporte une erreur dans le bilan synthétique des surfaces de chaque zone, avant et après modification, et demande que cette erreur matérielle soit corrigée.

Question n° 5 du commissaire enquêteur :

Est-ce que Questembert Communauté confirme l'erreur matérielle dans le bilan synthétique des surfaces ?

Publication du PLU de Lauzach

Dans son avis, l'État appelle l'attention de Questembert Communauté sur l'obligation, depuis le 1er janvier 2023, de publication sur le portail national de l'urbanisme de tout document d'urbanisme faisant l'objet d'une évolution et souligne le fait que le PLU de Lauzach n'est pas actuellement publié.

Par ailleurs, le PLU de Lauzach actuellement opposable n'est que partiellement à disposition du public sur le site de Questembert Communauté (rapport de présentation non disponible).

Question n° 6 du commissaire enquêteur :

Quelles sont les mesures de publication du PLU de Lauzach prévues ?

Préservation et renforcement des haies bocagères

Dans l'unique contribution écrite du public, M. Y demande l'implantation d'une haie bocagère sur la voie communale de La Haie, afin de bénéficier d'un effet brise-vue entre la ZAC du « parc d'activités de La Haie » et les habitations situées aux lieux-dits La Croix du Bois et Le Puil.

Dans son avis, l'autorité environnementale (MRAE) recommande, au vu des enjeux environnementaux identifiés, de préserver et conforter les continuités écologiques, notamment les haies situées sur les pourtours du secteur de la ZAC.

Dans le PLUi de Questembert Communauté, adopté en 2019 avant d'être annulé par un arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Nantes en 2024, le plan de zonage repère au sein de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » des haies, talus et alignement d'arbres comme éléments de paysage à protéger au sens de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Dans le dossier de réalisation de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » adopté en 2023, l'étude d'impact identifie la préservation du réseau bocager comme un des éléments majeurs du potentiel écologique de la zone ; et prévoit parmi les mesures compensatoires la plantation de nouvelles haies et le regarnissement de haies existantes.

Dans l'arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2024, portant des prescriptions pour la réalisation de la ZAC du « parc d'activités de la Haie » dans le cadre du dossier de déclaration « loi sur l'Eau », la préservation et la plantation de haies bocagères sont prévues au titre de mesures de la séquence E-R-C (éviter, réduire, compenser).

Dans le rapport de présentation de la modification n° 2 du PLU de Lauzach, l'évolution du plan de zonage n'identifie pas d'éléments de paysage à protéger ou d'espaces verts à paysager ou à planter au sein de la ZAC du « parc d'activités de La Haie ».

Question n° 7 du commissaire enquêteur :

Quelles sont les mesures prévues pour le linéaire bocager situé le long de la voie communale de La Haie, assurant notamment la fonction de brise-vue entre la ZAC du « parc d'activités de La Haie » et les habitations situées aux lieux-dits La Croix du Bois et Le Puil ?

Question n° 8 du commissaire enquêteur :

Pourquoi les haies, talus et alignements d'arbres prévus être conservés au titre du dossier de réalisation de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » ne sont-ils pas identifiés dans le plan de zonage du PLU de Lauzach comme éléments de paysage à protéger au sens de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ? Et pourquoi les haies, talus et alignements d'arbres prévus être implantés au titre des mesures compensatoires ne sont-ils pas identifiés comme espaces verts à paysager ou à planter ?

Préservation des zones humides

Dans son avis, l'autorité environnementale (MRAE) recommande, au vu des enjeux environnementaux identifiés, de préserver et conforter les zones humides recensées au sein du périmètre de la ZAC, et de prévoir les espaces tampons nécessaires au maintien de leurs fonctionnalités.

Dans le PLU de Lauzach, les zones humides inventoriées sur la commune sont identifiées par des zones Np.

Depuis la dernière modification du PLU de Lauzach en 2009, des zones humides supplémentaires ont été identifiées dans le cadre des études relatives à la création de la ZAC du « parc d'activités de La Haie », suite aux expertises réalisées par les sociétés Glemarec en 2017 et Quarta en 2020.

Ces zones humides d'une surface totale d'environ 1,6 ha, situées au sein du périmètre de la ZAC ou en proximité immédiate, ne sont pas identifiées dans le plan de zonage proposé dans le rapport de présentation de la modification n° 2 du PLU de Lauzach.

Question n° 9 du commissaire enquêteur :

Pourquoi les zones humides identifiées dans le cadre des études de création de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » ne sont-elles pas identifiées dans le plan de zonage du PLU de Lauzach comme zones humides à protéger ?

Création de zones N

Dans le rapport de présentation de la modification n° 2 du PLU de Lauzach, l'évolution du plan de zonage prévoit la création d'une zone N d'une surface de 0,1 ha correspondant à une haie d'intérêt identifiée dans les dossiers de création et de réalisation de la ZAC du « parc d'activités de La Haie ».

Par ailleurs, le programme d'aménagement de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » comprend notamment la revalorisation du secteur sud d'une surface d'environ 2 ha constituée d'une saulaie et de zones humides pour favoriser la biodiversité, ainsi que la suppression du pont du Puil franchissant le ruisseau du Drayac et la renaturation du cours d'eau sur ce tronçon.

Question n° 10 du commissaire enquêteur :

Quelles sont les justifications du choix de protéger la haie d'intérêt par la création d'une zone N plutôt que par l'identification de la haie comme élément de paysage à protéger ? Quelles sont les protections supplémentaires offertes ?

Question n° 11 du commissaire enquêteur :

La zone N créée sera-t-elle identifiée au plan de zonage comme espace boisé classé à protéger, à conserver ou à créer ?

Question n° 12 du commissaire enquêteur :

Pour quelles raisons le secteur sud de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » est-il conservé en zone IAU_i et ne fait-il pas l'objet d'une création de zone N ?

Règlement écrit

Dans le rapport de présentation de la modification n° 2 du PLU de Lauzach, Questembert Communauté indique son souhait d'ajuster l'écriture du règlement écrit de la zone IAU_i afin de garantir la cohérence des futurs projets économiques sur son territoire.

Les modifications du règlement de la zone IAU_i sont présentées dans le rapport de présentation. Ces modifications comprennent à la fois des inflexions sur la nature des activités autorisées dans la zone (par exemple, exclusion des activités commerciales) ; mais également des aménagements du règlement destinés à supprimer des notions obsolètes (par exemple la notion de surface hors œuvre nette) ; ou encore des évolutions généralisables au règlement d'autres types de zones (par exemple introduction d'une nuance relative à la proscription des haies de résineux).

Par ailleurs, le règlement écrit du PLU de Lauzach fait référence à des articles de lois et règlements abrogés (par exemple article R. 123-10 du Code de l'urbanisme) et à des notions obsolètes (par exemple coefficient d'occupation des sols ou superficie minimale des terrains constructibles).

Enfin, la suppression de la seule zone AU_i implique que ce type de zone n'existera plus dans le PLU de Lauzach.

Question n° 13 du commissaire enquêteur :

Comment les évolutions de la réglementation intervenues depuis 2009 sont-elles prises en compte dans la modification du règlement écrit ?

Question n° 14 du commissaire enquêteur :

Le règlement de la zone IAU sera-t-il conservé dans le règlement écrit ?

Assainissement

Dans son avis, l'État souligne que les données relatives à l'assainissement qui apparaissent dans le dossier de modification datent de 2019 et nécessitent d'être actualisées. L'État indique également qu'une attention doit être portée sur l'amélioration du système de collecte des eaux usées.

Le dossier de réalisation de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » évalue l'augmentation des effluents à 300 EH (équivalents habitants) tout en précisant d'une part que cette augmentation sera dépendante des industries qui seront implantées, et d'autre part que tout raccordement au réseau d'eaux usées devra nécessairement s'assurer de la capacité de la station d'épuration au préalable.

Question n° 15 du commissaire enquêteur :

Quelle est la charge en entrée de la station d'épuration de Lauzach sur les dernières années ? Est-elle compatible de ses capacités ?

Question n° 16 du commissaire enquêteur :

Des travaux d'amélioration de la station d'épuration de Lauzach sont-ils programmés ?

Question n° 17 du commissaire enquêteur :

Quelles sont les dispositions prévues pour s'assurer de la capacité de la station d'épuration lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, notamment dans le règlement du PLU ?

ANNEXE 4 Mémoire en réponse



Monsieur Olivier CATHERINE,
Commissaire enquêteur
de l'enquête publique relative à la modification
n°2 du PLU de la commune de Lauzach

Questembert, le 28 Juillet 2025

MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR - PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LAUZACH

PRÉAMBULE

La Cour Administrative d'Appel de Nantes dans son arrêt en date du 26 mars 2024 a annulé le PLUi de Questembert Communauté, cela a eu pour effet de remettre en vigueur les documents d'urbanisme communaux existants avant le PLUi.

L'annulation du PLUi a eu une incidence importante sur le zonage d'une partie de la ZAC de la Haie avec le retour du classement d'une emprise 1AUI de 2 ha environ en zone 1AUI pour des activités de loisir/hébergement de plein air, ce qui ne permet pas la réalisation des travaux envisagés conformément aux dossiers de réalisation de la ZAC et au programme des équipements publics approuvés respectivement en novembre puis décembre 2023 (sous l'ancien PLUi).

En mai 2024, Questembert Communauté a prescrit l'élaboration d'un nouveau PLUi, dont son approbation est envisagée pour 2027. Ce document s'inscrit dans un nouveau contexte législatif avec la Loi Climat et Résilience qui fixe des objectifs de réduction du rythme d'artificialisation par tranche de 10 années afin d'atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

Durant cette période transitoire, et afin de permettre l'aménagement de la ZAC de la Haie, tel que prévu initialement, Questembert Communauté, a fait le choix de lancer une procédure de modification du PLU de Lauzach ayant pour unique objet un changement de destination de la zone 1AUI en 1AUI et un ajustement du règlement écrit portant exclusivement sur les parcelles ZK 103 et 104 (et pour partie). Cette procédure doit être conduite sans qu'il en ressorte la mise en œuvre d'en procédure de révision (conformément à l'arrêté de prescription 2025-080 du 20 janvier 2025).

En effet, dans l'attente du futur PLUi, les documents communaux ne peuvent accueillir que des évolutions mineures (modification de droit commun, déclaration de projet) mais ne peuvent faire l'objet de révision.

Malgré cela, et dans l'attente du futur PLUi, Questembert Communauté s'inscrit d'ores et déjà dans une stratégie de réduction de la consommation d'ENAF, et dans la trajectoire de consommation d'espaces fixée par le SRADDET pour la période 2021-2031 (à savoir 86 ha) comme l'atteste le rapport triennal (prévu à l'article L. 2231-1 du CGCT) approuvé par délibération n°C2025_070 par le Conseil communautaire du 26 mai 2025.

A chaque nouveau projet d'aménagement, un suivi régulier de la consommation d'espaces est réalisé afin de rester dans les objectifs du SRADDET. La zone 1AUI, objet de la présente modification, a bien été intégrée au décompte de cette consommation d'espaces ENAF.

Questembert Communauté
8 Avenue de la Gare
56230 Questembert

Tél : 02 97 26 59 51
contact@questembert-communaute.fr
www.questembert-communaute.fr

1 / 11



En conclusion, Questembert Communauté reste extrêmement attentive aux diverses observations pouvant être émises au cours de cette enquête publique et qui concernent la ZAC ou plus généralement la commune ou le territoire intercommunal. Ces observations sont d'ores et déjà intégrées aux réflexions menées à l'échelle du territoire intercommunal dans le cadre de l'élaboration de son PLU.

Pour autant, il est précisé que les réponses formulées ci-dessous par Questembert communauté devront uniquement s'intégrer dans l'objet de la modification n°2 prévoyant le changement de zonage des parcelles ZK 103 et 104 et quelques ajustements du règlement écrit ne devant pas emporter révision du PLU.

QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET RÉPONSES DE QUESTEMBERTE COMMUNAUTÉ

Question n°1

La modification n°2 du PLU de Lauzach est-elle compatible du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Lauzach adopté en 2006 et modifié en 2009 ?

Réponse de Questembert Communauté

Le PADD du PLU de Lauzach prévoit déjà l'extension de la zone d'activités comme l'illustre la carte du PADD dont voici un extrait ci-dessous (le secteur concerné par la modification n°2 du PLU de Lauzach est localisé en rouge ci-dessous) et le texte du PADD lui-même.

Illustration 1 : extrait du PADD du PLU de la commune de Lauzach adapté en 2006 et modifié en 2009

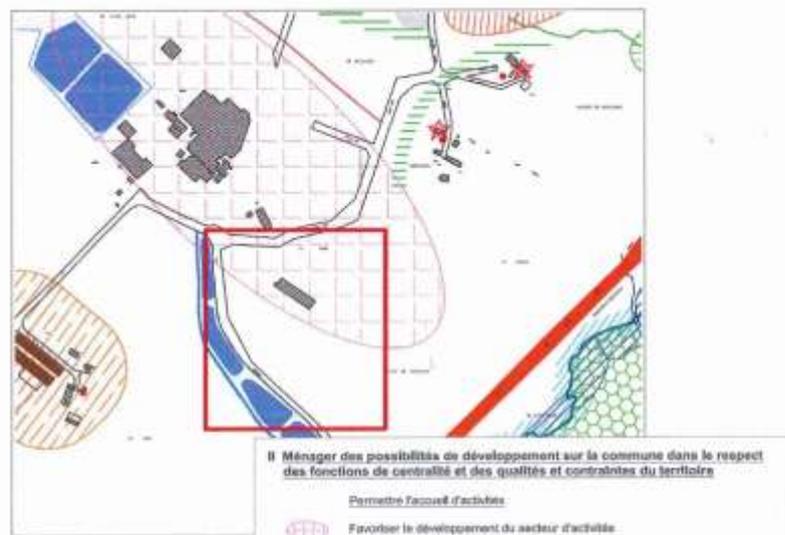




Illustration 2 : extrait du PADD page 8 (fiche n°4) du PLU de la commune de Lauzach adapté en 2006 et modifié en 2009

- ▶ Permettre l'extension de la zone d'activités autour de l'établissement Procanar (notamment vers l'est), sur des espaces demeurant assez reculés des zones d'habitat et en limitant le préjudice pour l'espace agricole. Il s'agit de garantir des possibilités d'accueil et de développement des entreprises sans créer des risques de conflit avec les riverains.

La modification n°2 prévoit le passage d'un zonage 1AUI à un zonage 1AUI dédié aux activités économiques, elle est donc compatible avec le PADD du PLU de Lauzach.

Question n°2

Quel est l'état d'avancement de l'urbanisation des zones identifiées 1AU au plan de zonage du PLU de Lauzach et du PLUi de Questembert Communauté sur le territoire de la commune de Lauzach ? Comment cet état d'avancement est-il pris en compte dans la modification n° 2 du PLU de Lauzach ?

Réponse de Questembert Communauté

L'état d'avancement des zones 1AU du PLU de Lauzach n'est pas l'objet de la modification n°2 qui ne concerne que l'extension de la zone d'activités.

L'évolution présentée de zonage dans la modification n°2 du PLU de Lauzach ne vise qu'à procéder à un changement de destination d'un secteur déjà identifié en zone 1AU (urbanisable) en le faisant passer de 1AUI (loisirs et hébergements) à 1AUI (activités économiques).

Toutefois afin de garantir la contextualisation de cette extension et de fonder son besoin (et donc sa justification) :

- Le dossier présente l'état d'avancement des zones d'activités économiques sur le territoire intercommunal.
- Le dossier rappelle que la modification n°2 porte sur un secteur qui est compris dans une ZAC, la ZAC de la Haie dont le dossier de création a été approuvé par délibération du 16 mai 2023 du Conseil communautaire de Questembert Communauté et suivant l'arrêté préfectoral du 05 décembre 2024 portant prescriptions spécifiques en application du code de l'environnement. Il s'agit donc de mettre en œuvre cette ZAC autorisée.
- Le dossier, conformément aux dispositions légales, présente la consommation d'espaces NAF du territoire issue du MOS. Ces données ont été mises à jour en mai 2025 (production du rapport triennal relatif à l'artificialisation des sols), la commune de Lauzach aurait consommé 9,8 ha entre 2011 et 2020 pour l'habitat et l'économie.

Concernant l'état d'avancement de l'urbanisation des zones identifiées 1AU au plan de zonage du PLU de Lauzach et du PLUi de Questembert Communauté :

- Pour les zones AU représentées sur le plan de zonage du PLU de Lauzach (essentiellement destinées à de l'habitat) et qui auraient été urbanisées depuis l'approbation du PLU en 2006, modifié en 2009, et ce jusqu'en 2020, elles sont déjà comptabilisées dans le calcul de la consommation d'espaces sur la période 2011-2020.
- Pour celles ouvertes à l'urbanisation suite à l'approbation du PLUi en 2019 et qui auraient été urbanisées à la date de l'annulation du PLUi, elles sont également comptabilisées. Le rapport

Questembert Communauté
8 Avenue de la Gare
56230 Questembert

Tél. : 02 97 26 59 51
contact@questembert-communaute.fr
www.questembert-communaute.fr

3 / 11

triennal adopté par le Conseil Communautaire, le 26 mai 2025, porte sur la consommation d'espaces pour la période entre 2021 et 2024. Il ressort de ce rapport que la commune de Lauzach a consommé 4,3 ha entre 2021 et 2024.

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUI, un suivi régulier de la consommation d'espaces des zones AU est réalisé pour l'ensemble du territoire de Questembert Communauté, en tenant compte des opérations d'aménagement afin de rester dans l'enveloppe de consommation maximale fixée par le SRADDET pour la période 2021-2031.

Dans le cadre du PLUI, le PADD, qui sera débattu en fin d'année 2025, viendra fixer les grandes orientations du projet de territoire, et notamment définir une stratégie économique. A ce stade des études, une part de l'enveloppe fixée par le SRADDET y sera dédiée (environ 29 ha) et la zone 1AU, objet de la présente modification, y est intégrée.

Question n°3

Quelle est la consommation prévisionnelle d'espaces naturels et agricoles sur la période 2023-2031 sur l'ensemble du territoire de Questembert Communauté ? Et sur la seule commune de Lauzach en tenant compte des zones à urbaniser (1AU) identifiées au plan de zonage et des espaces consommés à ce jour ?

Réponse de Questembert Communauté

La modification n°2 du PLU de Lauzach porte sur une zone d'activités intercommunale. A ce titre, la consommation foncière présentée est analysée du point de vue intercommunal.

La consommation d'espaces entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020 représente pour le territoire de CC Questembert Communauté une surface de 196,7 ha. La consommation cumulée de la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2030 (10 ans) devrait donc être réduite de 50% soit un objectif de consommation maximum de 98 ha.

Selon les données officielles (fichiers fonciers), actualisées avec les données du MOS et reprises dans le rapport triennal (mai 2025) entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, le territoire intercommunal a consommé 26,6 ha dont 4,2 ha en économie.

Si l'on ajoute les 14,6 ha (sur la surface totale de 16,6 ha) de la ZAC qui n'ont pas encore été comptabilisés dans la consommation d'espaces NAF, la consommation depuis 2021 en économie est estimée à environ 18,8 ha. (cf. l'enveloppe fixée par le SRADDET).

Illustration 3 : bilan foncier extrait du dossier de réalisation de la ZAC de la Hoie

Le périmètre de la ZAC s'étend sur 16,6 hectares répartis comme suit :

Type	Surfaces
Périmètre de la ZAC	16,6 hectares
Surfaces cessibles	± 8,5 hectares
Espaces publics (voiries, espaces verts, cheminements doux, bassin de rétention)	± 4,1 hectares
Soussols et zones inutiles	± 2 hectares
Voiries et espaces aménagés existants	± 2 hectares





Le SRADDET fixe ainsi des enveloppes de consommation maximale, pour 2021-2031 en hectares pour chaque EPCI breton. Pour Questembert Communauté, l'enveloppe de consommation maximale, pour 2021-2031 est de 86 ha.

De plus, le projet de territoire de Questembert Communauté, à travers le PLUi actuellement en cours d'élaboration (avec une approbation prévue en 2027) s'inscrit bien dans une stratégie de réduction de la consommation d'ENAF, comme précisé dans la délibération du 27 mai 2024 prescrivant le PLUi et fixant les objectifs poursuivis.

Question n°4

En l'absence de SCOT, comment est répartie l'enveloppe de consommation maximale de 86 ha pour la période 2021-2031 de Questembert Communauté entre les treize communes du territoire ?

Réponse de Questembert Communauté

Il appartiendra au nouveau PLUi de rester compatible avec le SRADDET lorsqu'il sera approuvé en 2027.

L'enveloppe de 86 ha a été définie par le SRADDET.

L'objectif de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, que le SRADDET a décliné sur son territoire doit être pris en compte par les SCoT ou, en l'absence de SCoT, par les PLU/PLUi.

D'une part, la déclinaison de ces objectifs dans le fascicule des règles du SRADDET, contribuant à la réalisation des objectifs du schéma, s'impose dans un rapport de compatibilité aux documents d'urbanisme. La modification n°2 du PLU de Lauzach, grâce à la démonstration de la consommation chiffrée d'espace contenue dans la notice justifie de ce rapport de compatibilité (cf réponse question n°3).

D'autre part, les documents d'urbanisme disposent d'un délai fixé par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 pour se mettre en compatibilité avec le SRADDET. Ce délai était fixé :

- au 22 août 2026 pour les SCoT ;
- et au 22 août 2027 pour les PLU/PLUi et les cartes communales.

La loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 reporte de 6 mois celui des SCoT (22 février 2027) ; et de 6 mois celui des PLU/PLUi et cartes communales (22 février 2028).

Question n°5

Est-ce que Questembert Communauté confirme l'erreur matérielle dans le bilan synthétique des surfaces ?

Réponse de Questembert Communauté

Le tableau d'évolution des surfaces présenté en page 19 de la notice de la modification n°2 du PLU de Lauzach a été généré automatiquement via le logiciel QGIS toutefois un « arrondi » a été réalisé dans la case relative à la surface en hectares de la zone 1AUL entraînant le chiffre de 2 ha au lieu de 2,1 ha. L'erreur sera corrigée pour la zone 1AUL mais également pour le zonage N.

Question n°6

Quelles sont les mesures de publication du PLU de Lauzach prévues ?

Réponse de Questembert Communauté

Le PLU de Lauzach sera téléversé par la collectivité au format CNIG sur le Géoportail de l'Urbanisme comme le prévoit les textes.

Question n°7

Quelles sont les mesures prévues pour le linéaire bocager situé le long de la voie communale de La Haie, assurant notamment la fonction de brise-vue entre la ZAC du « parc d'activités de La Haie » et les habitations situées aux lieux-dits La Croix du Bois et Le Puil ?

Réponse de Questembert Communauté

La réalisation des travaux d'aménagement et la commercialisation des terrains de la ZAC de la Haie sont conditionnées notamment par le dossier de réalisation approuvé par délibération le 6 novembre 2023, ainsi que l'arrêté préfectoral du 5 décembre 2024 portant prescriptions spécifiques à déclaration en application des l'article L.214-3 du code de l'environnement.

Ces deux procédures ont été établies sur la base d'une étude d'impact environnementale complète intégrant les éléments de concertation du public ainsi que l'avis des autorités environnementales, notamment vis-à-vis du traitement des haies.

Cette étude d'impact prévoit effectivement la préservation du linéaire bocager, spécifie les percées possibles et localise les linéaires à renforcer / regarnir sur le domaine public.

Par voie de conséquence, la réalisation de ces mesures est opposable et notamment celles visant à regarnir la haie bocagère située le long de la voie communale 1. La mesure « CE02 : renforcement du bocage » permet ainsi de réduire l'impact sur les co-visibilités depuis le Puil et la Croix du Bois.

Illustration 4 : extrait du dossier d'étude d'impact opposable au projet de ZAC (janvier 2023)

Plantation des haies dans l'espace public et regarnissement des haies existantes :

Environ 300 ml de haies seront plantés au sein de l'espace public.

Lors de l'état initial, et notamment lors du diagnostic du patrimoine bocager, il a été observé que la haie longeant la voie communale de la Haie présentait une strate incomplète (haie n°11). Un regarnissement de cette haie sur environ 230 ml sera réalisé (arbres de haut jet et strate arbustive), en conservant le bourrage en pied. La haie présente en bordure de la RD140, au niveau du pont du Puil sera également complétée pour créer un écran végétal sur ce secteur après suppression du ponceau. Les essences plantées en bordure de cours d'eau correspondront à celles caractéristiques de la ripisylve (Érable champêtre (*Acer campestre*), érable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), aune noir (*Ainus glutinosa*), frêne (*Fraxinus excelsior*), merisier (*Prunus avium*), pommier sauvage (*Pyrus malus*), saule blanc (*Salix alba*), saule fragile (*Salix fragilis*), tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*).

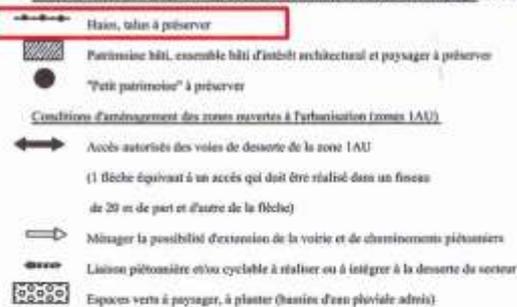
Toutes les essences plantées devront être locales (en privilégiant le label Végétal Local), rustiques, peu consommatrices en eau et non invasives. Un schéma de principe de plantation est joint en annexe (« Boîte à outils »).



Le règlement graphique de la modification n°2 intégrera les linéaires à préserver dans le périmètre du zonage 1AU1 devenu 1AU (secteur encadré en rouge ci-dessus). Le « renforcement » de la Haie (notamment côté voie communale pour un effet « brise-vue » depuis le Pull) restera inscrit dans les documents opposables au projet de ZAC de la Haie.

Illustration 5 : extrait de la légende du règlement graphique du PLU de la commune de Lauzach

mettre en valeur (art. L. 122-1-7° du Code de l'urbanisme) au titre de la loi Paysage : *A COMPLÉTER sur plan spécifique*





Question n°8

Pourquoi les haies, talus et alignements d'arbres prévus être conservés au titre du dossier de réalisation de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » ne sont-ils pas identifiés dans le plan de zonage du PLU de Lauzach comme éléments de paysage à protéger au sens de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme ? Et pourquoi les haies, talus et alignements d'arbres prévus être implantés au titre des mesures compensatoires ne sont-ils pas identifiés comme espaces verts à paysager ou à planter ?

Réponse de Questembert Communauté

Idem réponse n°7 de Questembert communauté

Question n°9

Pourquoi les zones humides identifiées dans le cadre des études de création de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » ne sont-elles pas identifiées dans le plan de zonage du PLU de Lauzach comme zones humides à protéger ?

Réponse de Questembert Communauté

L'objet de la modification n°2 du PLU de Lauzach est de transférer une zone 1AUI en zone 1AUI.

La collectivité a souhaité apporter une évolution mineure au document d'urbanisme qui sera ensuite caduque dès qu'un nouveau PLU sera approuvé en 2027.

Le secteur est déjà constructible dans le PLU de Lauzach mais pour des constructions et installations à destination de loisirs et d'hébergement. Ce changement de zonage (1AUI en 1AUI) ne sera pas de nature à amplifier les niveaux de risques.

Lors de l'élaboration du PLU, un inventaire des zones humides sera réalisé sur l'ensemble du territoire. Cela permettra d'identifier clairement la présence de zones humides et de prévoir un zonage adapté et des règles en matière de préservation des zones humides, afin d'éviter d'affecter le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide.

Pour rappel, une jurisprudence constante (CE, avis 4 juillet 2012, Monsieur BIGLIONE, Me PERRIN, requête n°356221/rapports ZAC ET PLU) relative aux ZAC rappelle, qu'au stade de sa création, la ZAC n'a pas nécessairement à être conformes au PLU.

Question n°10

Quelles sont les justifications du choix de protéger la haie d'intérêt par la création d'une zone N plutôt que par l'identification de la haie comme élément de paysage à protéger ? Quelles sont les protections supplémentaires offertes ?

Réponse de Questembert Communauté

La zone N préserve l'occupation du sol qu'elle couvre (interdiction de construire) contrairement à un linéaire de haie à préserver (qui peut être détruit via une déclaration préalable pour créer un accès routier)

par exemple). Il préserve ainsi la capacité de développement du système racinaire de la haie à protéger.

Question n°11

La zone N créée sera-t-elle identifiée au plan de zonage comme espace boisé classé à protéger, à conserver ou à créer ?

Réponse de Questembert Communauté

De part sa forme et sa nature, cette « haie » ne peut être identifiée comme un « bois ». Elle sera donc identifiée comme un linéaire « haie, talus à préserver » entouré d'un zonage N.

Question n°12

Pour quelles raisons le secteur sud de la ZAC du « parc d'activités de La Haie » est-il conservé en zone 1AU1 et ne fait-il pas l'objet d'une création de zone N ?

Réponse de Questembert Communauté

L'illustration figurant en page 4 du « complément au rapport de présentation » comporte une erreur : l'intégration des zonages N (en bleu clair) dans le périmètre de la ZAC faisait partie du projet de révision de PLUi, prescrit en 2023 avant qu'il ne soit stoppé par l'annulation du PLUi en mars 2024 : le règlement graphique du PLUi approuvé en 2019 ne comportait aucun zonage N dans le périmètre de la ZAC de la Haie.

La modification n°2 du PLU de Lauzach étant centrée uniquement sur le périmètre du zonage 1AU1, seule cette partie a fait l'objet d'un passage partiel en N, suivant le retour des études environnementales conduites après 2019.

L'intégration du secteur Sud de la ZAC de la Haie est une démarche à inscrire dans le cadre des travaux du futur PLUi étant donné les adaptations profondes rendues nécessaires par la complexité du site (saulaie, bassin de rétention, zone humide, bois rivulaire, cours d'eau) et le rapport de mise en compatibilité avec les dernières dispositions du SAGE.

Question n°13

Comment les évolutions de la réglementation intervenues depuis 2009 sont-elles prises en compte dans la modification du règlement écrit ?

Réponse de Questembert Communauté

Les évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2009 seront intégrées dans le futur PLUi, ce n'est pas l'objet de la présente modification.



Question n°14

Le règlement de la zone 1AUI sera-t-il conservé dans le règlement écrit ?

Réponse de Questembert Communauté

Dans la mesure où le PLU de Lauzach comporte encore des zones 2AUI qui peuvent, en cas d'évolution du PLU (même si celles-ci ont peu de chances d'être enclenchées) passer en 1AUI, il paraît cohérent de conserver le règlement écrit 1AUI. Cela permet également d'informer le lecteur sur le « sort » réservé aux futures constructions éventuelles en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUI.

Question n°15

Quelle est la charge en entrée de la station d'épuration de Lauzach sur les dernières années ? Est-elle compatible de ses capacités ?

Réponse de Questembert Communauté

La notice de la modification n°2 présentant la capacité de la STEP de Lauzach en page 32 peut-être mise à jour selon les données issues du rapport de fonctionnement 2023 (plus récent).

La zone agglomérée de Lauzach est raccordée à la station de traitement des eaux usées de Lauzach Kerudo. Mise en place le 01/04/2013, cet équipement est aujourd'hui de type « membranaire » (et non « filtre planté de roseaux ») et tient une capacité de 6000 EH en 2019, et encore aujourd'hui selon le dernier rapport.

La compatibilité entre les capacités de la STEP et la ZAC de la Haie a déjà été travaillée, en lien avec l'autorité compétente (SIAEP de Questembert) à chaque étape du processus de conception du programme pour la mise en œuvre d'un parc d'activités industrielles classé en 1AUI au PLUi : dossier de création de ZAC avec étude d'impact, dossier de réalisation avec étude d'impact modifiée, dossier loi sur l'eau, programme des équipements publics, conventionnement pour la desserte de la ZAC depuis le réseau existant. Le retour à un zonage 1AUI (contre un 1AUI actuellement) ne remet donc pas en cause ce rapport de comptabilité.

De manière plus globale, le diagnostic périodique du système d'assainissement (réseau de collecte et station de traitement) et schéma-directeur d'assainissement (à actualiser tous les 10 ans) prescrivent les actions et travaux amélioratifs à prévoir pour répondre à l'injonction nationale et européenne de protection du milieu naturel. Le SIAEP Questembert engage actuellement l'actualisation des diagnostics schéma-directeur d'assainissement sur tout le territoire qu'il a à charge (dont Lauzach), en parallèle des travaux conduits par Questembert communauté pour l'élaboration de son nouveau PLUi.

Question n°16

Des travaux d'amélioration de la station d'épuration de Lauzach sont-ils programmés ?



Réponse de Questembert Communauté

A ce jour, aucun travaux visant à donner davantage de capacité à cette STEP ne sont prévus du fait que l'équipement soit relativement récent (réaménagé par l'ex-Siaep Rhuys en 2013) et efficace, avec un traitement de la pollution particulièrement poussé (STEP « boues activées membranaires dotée d'un traitement UV en sortie »), eu égard à la sensibilité du milieu récepteur (étier de Pénerf).

En application des consignes de maintenance prescrites par le constructeur de la station de 2013, le SIAEP Questembert, « héritant » de la gestion/exploitation de cet ouvrage en 2023, a procédé en 2024, à sa charge, au renouvellement des trois réacteurs membranaires, « pièces-maîtresses » du process de traitement des eaux usées de la station. En 2024, le SIAEP Questembert a aussi apporté quelques équipements supplémentaires à la station, afin d'en améliorer le fonctionnement hydraulique (pour éviter les potentiels débordements au milieu naturel en cas de très forts événements pluvieux. Enfin, le SIAEP Questembert a amélioré le « tamponnage » des eaux usées en cours de process et a installé un débitmètre pour comptabiliser les éventuels/ponctuels rejets d'eaux traitées en sortie de lagune de finition).

Question n°17

Quelles sont les dispositions prévues pour s'assurer de la capacité de la station d'épuration lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, notamment dans le règlement du PLU ?

Réponse de Questembert Communauté

Le règlement de PLU, comme pour le futur PLUI, est également établi ou révisé, avec l'organisme compétent et en concertation avec la mairie concernée, et/ou la communauté de communes, pour définir le zonage d'assainissement. L'étude sur le zonage concilie choix / politique communale de développement urbanistique et capacités du syndicat compétent à y répondre avec les ouvrages existants ou futurs. Ainsi l'ouverture d'un secteur à l'urbanisation (ici en 1AUJ dès 2006) et sa confirmation à l'arrêt du PLUI en 2019, fixe une orientation d'aménagement pour laquelle les disposition épuratoires sont déjà prévues. Ce travail est nécessairement réinterrogé dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLUI.

Concernant l'instruction, le SIAEP de Questembert est systématiquement consulté par le service ADS de GMVA sur tous projets de DP / PA (lotissement...), et tous projets de division : son avis est requis sur la desserte ou non du projet en alimentation en eau potable et en assainissement des eaux usées. L'instruction des projets d'implantations d'industriels fait l'objet d'une analyse au cas par cas et peut ouvrir à conventionnement entre le syndicat et la futures entreprises pour encadrer les activités.

En espérant que ces réponses et ces précisions vous apportent suffisamment d'éclairages, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations distinguées.

Le Président de Questembert Communauté
Patrice LE PENHUIZIC



Questembert Communauté
8 Avenue de la Gare
56230 Questembert

Tél : 02 97 26 59 51
contact@questembert-communaute.fr
www.questembert-communaute.fr

11 / 11