

Commune de La Vraie-Croix



Enquête publique relative à la déclaration de projet en vue du projet d'aménagement de la zone d'activité de la Hutte Saint-Pierre, valant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de la Vraie-Croix.

Enquête publique du
mercredi 9 juillet 2025, 9 h 00,
au
jeudi 7 août 2025, 17 h 00

PARTIE 1 : Le Rapport d'Enquête

TABLE DES MATIÈRES

1	GENERALITES	5
1.1	Objet de l'enquête	5
1.2	Les arrêtés et délibérations	5
1.3	Les textes régissant l'enquête publique.	5
2	PRESENTATION DU PROJET	6
2.1	La commune de La Vraie-Croix	6
2.2	Le projet	6
2.2.1	Localisation	6
2.2.2	La société	6
2.2.3	La nature du projet	6
2.2.4	Choix du site	7
2.2.5	Les dessertes et réseaux	8
2.3	Le projet vis à vis du PLU	8
2.3.1	Règlement graphique	8
2.3.2	Orientation d'aménagement et de programmation	9
2.3.3	Règlement écrit	9
3	MOTIVATION DU CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET	10
3.1	Dynamisation économique et renforcement du tissu local	10
3.2	Contribution à l'attractivité du territoire	11
3.3	Réduction des impacts environnementaux	11
3.4	Soutien à l'innovation et aux énergies renouvelables	11
3.5	Modernisation et amélioration des conditions de travail	11
3.6	Impact sur l'activité agricole	12
4	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	12
4.1	Cadre réglementaire	12
4.2	Etat initial de l'environnement du site	12
4.2.1	L'environnement physique	12

4.2.2	L'environnement biologique	12
4.2.3	Le paysage	13
4.2.4	Les pollutions et nuisances	13
4.2.5	Les risques majeurs	13
4.3	Synthèses des enjeux environnementaux	13
4.4	Justifications et impacts	14
4.5	Mesures E-R-C et de suivie	15
4.6	Bilan de la consommation d'ENAF et des surfaces par zones	17
5	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES INFORMEES OU ASSOCIEES ET MRAE	17
5.1	Région Bretagne	17
5.2	Le préfet du Morbihan	17
5.3	Chambre de Commerce et d'industrie du Morbihan.	17
5.4	Commune d'Elven	17
5.5	Commission Départemental de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.	18
5.6	Avis de la MRAe de Bretagne	18
5.7	Mémoire en réponse de QC aux différents avis	18
6	L'ENQUETE PUBLIQUE	18
6.1	Désignation du commissaire enquêteur	18
6.2	L'organisation de l'enquête	18
6.2.1	Réunions préparatoires	18
6.2.2	Visite des lieux.	19
6.2.3	Dispositions règlementaires	19
6.2.4	Composition du Dossier	19
6.3	Déroulement de l'enquête publique	20
6.3.1	Les Permanences	20
6.3.2	Bilan quantitatif de l'enquête	20
6.3.3	Procès-verbal de synthèse	20
6.3.4	Mémoire en réponse Questembert communauté	21
7	SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, QUESTIONS DU CE, MEMOIRE EN REPONSE DE QUESTEMBERT COMMUNAUTE ET ANALYSE DU C.E.	21
7.1	Observations du public.	21
7.2	Observations et questions du commissaire enquêteur	24

7.2.1	Sur le devenir des sites actuels de Trédion et Sulniac	24
7.2.2	Sur les eaux usées et pluviales	24
7.2.3	Sur les nuisances	25
7.2.4	Sur la faune	26
7.2.5	Sur les espaces Naturels Agricoles et Forestiers	27
8	CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE	30
9	ANNEXES	30

1 Généralités

1.1 Objet de l'enquête

L'enquête publique est relative à la déclaration de projet en vue du projet d'aménagement de la zone d'activité de la Hutte Saint-Pierre valant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de la Vraie-Croix.

1.2 Les arrêtés et délibérations

- Délibération n° 2014-06 n° 18 en date du **23 juin 2014** par laquelle le Conseil Communautaire de Questembert Communauté¹ a approuvé l'extension des compétences communautaires à la planification urbaine, plan local d'urbanisme, et cartes communales.
- Délibérations n° 2019-12 n° 2 du **16 décembre 2019** approuvant le PLUi valant SCoT de QC.
- Procédure de révision allégée n°1 du PLUi prescrite le **16 mai 2023** pour modifier le zonage du PLUi et accueillir une entreprise sur la zone d'activité de la Hutte Saint-Pierre à La Vraie-Croix
- **Arrêt de la cour d'appel administratif de Nantes du 26 mars 2024 annulant le PLUi de QC et remettant en vigueur les documents d'urbanisme communaux existant avant le PLUi,**
- Délibération 2024-07 n°6 du **1 juillet 2024** du conseil communautaire de QC prescrivant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de la Vraie-Croix.
- Délibération n°2024-11 n°6 du Conseil communautaire de QC du **18 novembre 2024** définissant les modalités de la concertation du public relatives à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de La Vraie-Croix
- Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire de QC du **24 mars 2025** validant le **bilan de la concertation au grand public tel que présenté sans aucune remarque ni observation**, pour la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU de La Vraie-Croix.
- Arrêté préfectoral du **10 avril 2025** accordant la dérogation à l'urbanisation limitée au titre de l'article L.142- 5 du code de l'urbanisme sur la commune de la vraie croix :
 - Article 1 : La dérogation sollicitée par communauté de communes de Questembert communauté en date du 25 février 2025 pour ouvrir à l'urbanisation 2,7 hectares sur les 8,73 de la parcelle cadastrée ZR 3 classée en zone agricole au PLU sur la commune de la vraie croix est accordée.

1.3 Les textes régissant l'enquête publique.

La modification du Plan Local d'Urbanisme est soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme qui renvoie au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123- et articles R.123-1 à R.123-27.

La procédure de déclaration de projet est à l'initiative de Questembert Communauté comme le prévoit l'article R.153-15 du code de l'urbanisme. Il est fait application des articles L.153-54, 55, 57, 58 ;59 du code de l'urbanisme.

Selon les articles L.122-1 et suivants du Code de l'environnement, la réalisation d'une évaluation environnementale est déterminée au « cas par cas ad hoc » suite à la saisine de l'Autorité Environnementale, car la commune de LA VRAIE-CROIX ne comporte pas tout ou partie d'un site Natura 2000 sur son territoire et ne constitue pas une commune littorale au sens de l'article L.321-2 du Code de l'Environnement.

Cependant les élus communautaires souhaitent appliquer la démarche « éviter-réduire-compenser » à cette déclaration de projet ; la procédure fera donc l'objet **d'une évaluation environnementale**.

¹ Dans la suite du rapport Questembert Communauté pourra être désigné par QC.

2 Présentation du projet

2.1 La commune de La Vraie-Croix

La commune de LA VRAIE-CROIX est située à 10 minutes en voiture de Questembert (10 km) et à 20 minutes de Vannes (20 km), et s'étend sur 1 663 hectares.

Les communes limitrophes de LA VRAIE-CROIX sont : Larré au nord, Questembert à l'est, Sulniac au sud, Elven à l'ouest.

Elle fait partie de Questembert Communauté, Etablissement Public de Coopération Intercommunale regroupant 13 communes pour un total d'environ 24 000 habitants.

LA VRAIE-CROIX est un **pôle de proximité** au sein du bassin de vie des 13 Communes de l'EPCI.

Administrativement, elle est rattachée au canton de Questembert et à l'arrondissement de Vannes.

Sa population était de 1 474 habitants en 2021.

La commune de La Vraie-Croix est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 mars 2005 qui a fait l'objet de plusieurs modifications :

- modification n°1 le 6 septembre 2007,
- modification n°2 le 6 mai 2009,
- modification n°3 le 6 février 2017.

2.2 Le projet

2.2.1 Localisation

L'accessibilité du PA de La Hutte Saint-Pierre est direct par la RD 775, et proche de l'axe Vannes Ploërmel (RN 166) à 5 km. La gare de Vannes et ses lignes TGV est à 20 minutes / 20 km, et l'aérodrome Vannes-Meucon (vols privés et d'affaire) à 20 minutes / 20 km et l'aéroport de Lorient à 1h15 minutes / 90 km. Pour la mer et le Port de Vannes sont à 20 minutes / 20 km

2.2.2 La société

L'entreprise AB Technologies (ABT)² et sa filiale All In Foods (AIF) sont des spécialistes en solutions fromagères, d'origines animales et végétales comprenant une gamme Bio et une gamme végan, destinées à des prestataires aussi bien locaux qu'internationaux, une partie conséquente du chiffre d'affaires est réalisée à l'international.

All In Foods est une filiale d'AB Technologies qui livre ses solutions à AB Technologie mais possède également sa propre clientèle.

Le siège social de l'entreprise est situé à Sulniac dans la ZA de Kervendras.

L'entreprise emploie actuellement plus de 40 personnes (36 emplois chez ABT et 7 emplois chez AIF) sur deux sites situés dans la ZA de Kervendras à Sulniac (56) et impasse de Venise à Trédion (56).

2.2.3 La nature du projet

L'entreprise ABT ainsi que sa filiale AIF, souhaitent se développer, pour pérenniser ses activités. Or les deux sites de Sulniac et Trédion arrivent à saturation et rencontrent plusieurs contraintes :

- les usines actuelles de Sulniac et Trédion sont vieillissantes et les mises aux normes deviendront de plus en plus difficiles à appliquer. Aujourd'hui elles sont aux normes mais d'éventuelles évolutions normatives deviendraient difficiles à appliquer ;
- le manque de place dans les bâtiments actuels bloque le développement et l'accueil de nouveaux salariés ; par conséquent les recrutements sont entravés ;
- actuellement, certains salariés sont amenés à naviguer entre les deux sites éloignés d'une quinzaine de kilomètres. Cette organisation pose des problèmes logistiques et des contraintes de qualité de l'environnement au travail pour les salariés.

² Dans la suite du rapport AB Technologies sera désignée par son sigle ABT

Les extensions des bâtiments n'étant pas envisageables sur les sites actuels par manque de place, vétusté des bâtiments et volonté de réunir les deux sites sur un site unique, l'entreprise ABT a choisi le site du Parc d'Activités de La Hutte Saint-Pierre à LA VRAIE-CROIX.

Cet agrandissement s'effectuera partiellement sur des zones non constructibles dans le PLU en vigueur (zone agricole), de ce fait **le PLU doit faire l'objet d'un ajustement pour permettre la réalisation de ce projet sur les parcelles cadastrées ZR n°3 et 210.**

Ces parcelles sont des propriétés de QC pour le développement du PA. La parcelle ZR 210 (2,1 ha) sera entièrement aménagée et la parcelle ZR 3 sera partiellement aménagée sur 2,7 ha. À terme 4,8 ha seront aménagés.

Le projet se fera en deux temps :

- Dans un premier temps, ABT s'implantera sur la parcelle ZR 210. La voie réservée aux services de secours, matérialisée entre les bâtiments d'ABT et d'AIF, sera créée sur la parcelle ZR 3. Elle restera la propriété de Questembert Communauté et occupera environ 0,42 ha.
- Dans un second temps (2028-2032), All In Foods s'implantera sur l'emprise restante (2,22 ha environ) selon le plan de masse finalisé.

Pour la réalisation de ce projet 2,7 ha sur la parcelle cadastrée ZR n°3, actuellement classés en zone agricole, doivent être reclassés en zone 1AUi (vocation d'activités économiques).

Le contrat de vente des terrains entre Questembert Communauté et ABT/AIF inclut une clause de préférence actant la vente en deux temps et permettant de réserver l'emprise foncière restante à l'entreprise sous réserve qu'elle justifie du besoin de foncier le moment venu. Cependant, la déclaration de projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'un seul tenant car l'entreprise a besoin de visibilité pour prévoir le déménagement de ses deux sites de production, et de s'assurer que le foncier sera disponible et urbanisable le moment venu (horizon 2027 2028) pour la seconde cession foncière.

Une clause contractuelle permet à Questembert communauté de conserver la maîtrise foncière de la parcelle ZR 3 ; si ABT/AIF ne lève pas la clause, la parcelle restera la propriété de Questembert communauté qui pourra la commercialiser pour une autre entreprise ou la reclasser en zone agricole lors de l'élaboration du PLUi.

2.2.4 Choix du site

Le choix de ce site est motivé par :

- Le rapprochement de l'entreprise Galliance, également située dans le PA de La Hutte Saint-Pierre, qui est un client important. Au terme de ce projet, ABT/AIF deviendra le premier fournisseur de solutions fromagères pour Galliance.
- Le rapprochement permettra une diminution significative du trafic poids lourds : réduction des nuisances, diminution des émissions de GES.
- Le rapprochement avec Galliance permettra également des synergies.
- L'implantation sur le site de LA VRAIE-CROIX permettra de travailler avec Séché Environnement sur le réseau de chaleur et sur la revalorisation des déchets par l'Écosite de la Croix-Irtelle géré par Séché Environnement et situé 1km au nord du PA de La Hutte Saint-Pierre.
- L'implantation à proximité des deux sites actuels permettra de pérenniser les emplois des salariés qui habitent tous dans un rayon de 30 km autour de Sulniac et Trédion.
- Fusionner les deux sites améliorera également le confort des salariés actuellement amené à naviguer entre les deux usines.
- Dans le cadre de la démarche RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises), le nouveau site permettra la réduction des manutentions lourdes et l'automatisation des process, l'ergonomie des postes, la réduction du bruit, la réduction de l'exposition aux risques spécifiques du process et la cohésion des équipes par le rassemblement des 2 sites.
- À horizon 10 ans, ABT/AIF prévoit de **doubler ses effectifs.**

- La volonté de rester ancré localement car l'ensemble des matières premières laitières sont locales.
- La fusion des deux sites ABT et AIF permettra de réaliser des économies d'échelles, d'augmenter la capacité de production de 8 000 tonnes à 16 000 tonnes annuelles, tout en améliorant l'efficacité énergétique de l'entreprise.
- La fusion permettra la mutualisation des outils de production et la mise en place d'un nouveau process de transformation réduisant significativement les consommations annuelles d'eau et d'électricité de 1 500 à 2 000 m³ d'eau et 2 000 kWh de réductions annuelles, en lien avec les objectifs de l'entreprise de réduire ses émissions de GES.
- L'entreprise souhaite faire de ce nouveau site la vitrine du Groupe ABT/AIF avec des préoccupations paysagères et RSE importantes. Dans cette démarche RSE l'entreprise souhaite notamment installer des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments. Les bâtiments actuels ne le permettent pas.
- Le nouveau site permettra l'électrification du parc automobile avec l'installation de plusieurs bornes de recharge, ce que ne permettent pas les sites actuels.

2.2.5 Les dessertes et réseaux

L'accès routier au site se fera par la voie de desserte de la PA de La Hutte Saint-Pierre.

1. Cet accès permet les accès poids lourds, les accès véhicules légers pour les salariés, un accès réglementaire pour les secours, une bonne visibilité et un accès direct sur la RD 775.

La voie de desserte existante du parc d'activités permettra de créer une entrée nord, au niveau de l'entreprise Galliance, et une entrée sud sur le domaine privé communautaire afin de faciliter la circulation des poids lourds et limiter les aires de retournement consommatrices de foncier.

L'accès sud permettra également une meilleure séparation des flux de circulation poids lourd et véhicules légers.

Pour les différents usages existants, le site est déjà raccordé au réseau d'eau potable.

Le site est raccordable au réseau d'assainissement collectif et à la station de traitement des eaux usées de LA VRAIE-CROIX (17 167 équivalents habitants). Les eaux traitées sont rejetées dans le ruisseau de La Vraie-Croix.

Il est prévu la création d'une station de prétraitement qui permettra de diminuer par trois la charge organique (DBO5) rejetée dans le réseau d'assainissement collectif. Une convention signée entre ABT/AIF et le SIAEP de La Région de Questembert encadre les rejets de l'entreprise pour ne pas surcharger la station de traitement des eaux usées de LA VRAIE-CROIX, tant du point de vue hydraulique qu'organique.

Selon le bilan annuel 2023 de la SAUR la station fonctionne à des taux de charges moyens de 66% pour l'hydraulique, 51% pour l'organique DBO5 et 47% pour l'organique DCO).

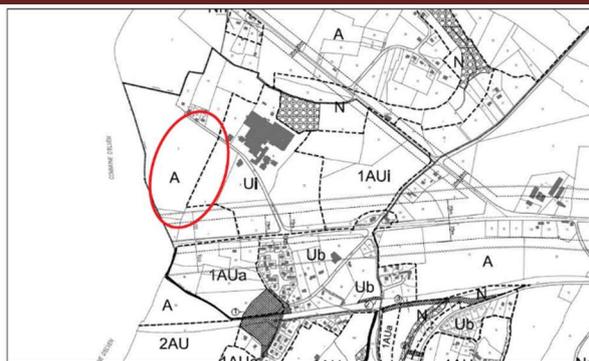
Les eaux pluviales seront gérées sur l'unité foncière. Ces eaux s'écouleront en direction du sud vers le ruisseau de La Vraie-Croix. Le projet ABT/AIF prévoit un branchement pour les eaux pluviales au sud du site qui canaliserà les eaux vers le réseau existant qui longe la voie communale au sud du site.

2.3 Le projet vis à vis du PLU

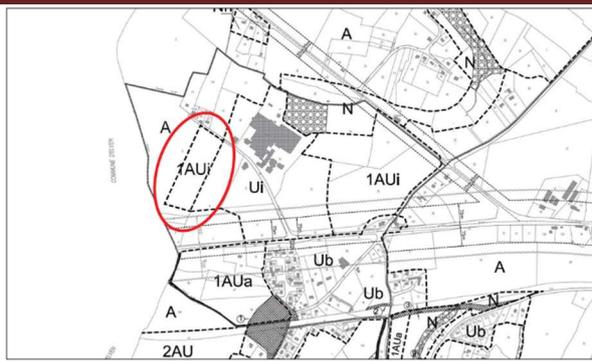
2.3.1 Règlement graphique

Le zonage du PLU en vigueur évolue pour permettre l'accueil de l'entreprise dans le PA de La Hutte Saint Pierre. Ainsi 2,7 ha de la parcelle cadastrée ZR n°3 passent de la zone A (agricole) à la zone 1AU (ouverture à l'urbanisation à vocation d'activités économiques).

Le classement de la parcelle ZR 3 en zone 1AU a été anticipé par Questembert Communauté puisqu'elle a été identifiée dans les objectifs de développement des parcs d'activités 2021-2031.



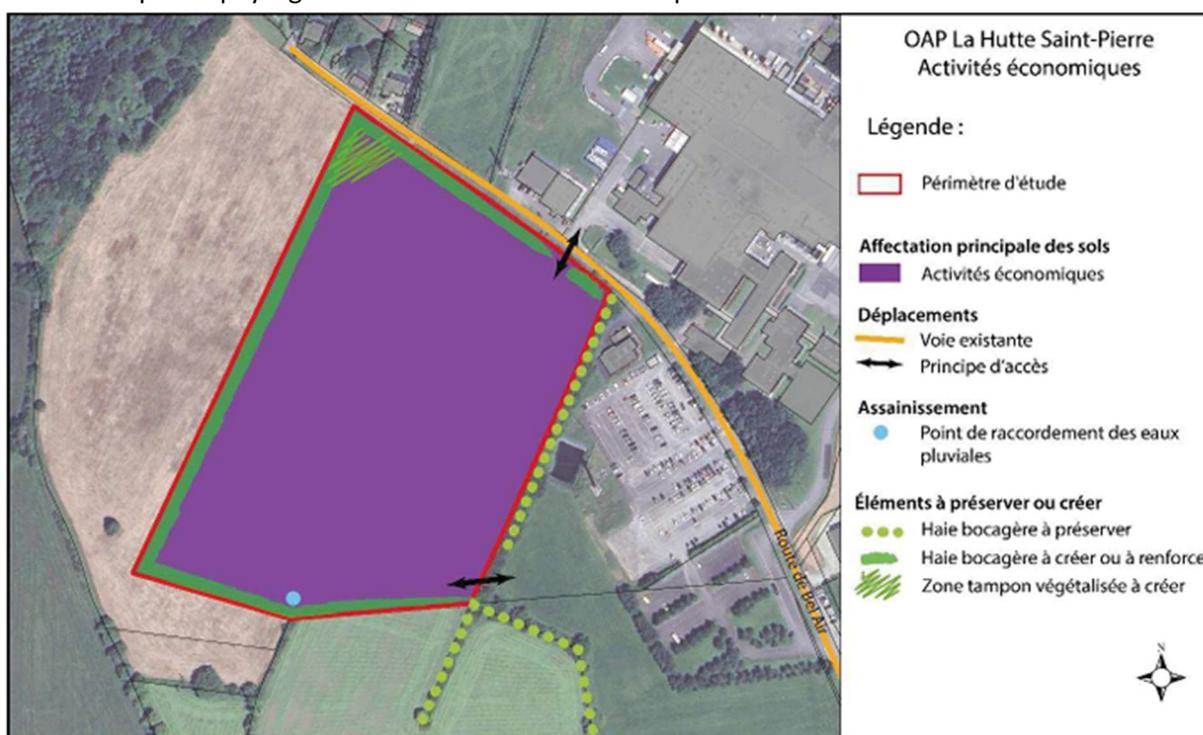
Plan de zonage du PLU en vigueur



Plan de zonage suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

2.3.2 Orientation d'aménagement et de programmation

Une orientation d'aménagement et de programmation est créée pour l'emprise foncière de l'entreprise. L'OAP occupe entièrement la zone 1AUi nouvellement créée et partiellement la zone Ui du parc d'activités de La Hutte Saint-Pierre. Elle énonce des prescriptions portant sur la vocation du secteur, les accès et la qualité paysagère et environnementale de l'opération



OAP de La Hutte Saint-Pierre

2.3.3 Règlement écrit

Les éléments du PLU modifiés sont les suivants :

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine - Chapitre III. -Règles applicables au secteur

Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser - Chapitre II. Règles applicables au secteur 1AUi

Titre 6 : Annexes - Annexe 2 : Règles de calcul des places de stationnement

Le règlement des zones Ui et 1AUi évoluent pour permettre la **densification des zones d'activités**. Les distances de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, imposées pour les installations classées pour la protection de l'environnement, sont supprimées.

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU comptée à l'intérieur du secteur et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Toutefois, un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Article Ui 7 dans le règlement du PLU en vigueur.

L'article Ui7 implantation des constructions par rapports aux limites séparatives est revu

Article Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction des nuisances ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises des aires de stockage et des aires de stationnement.

Article Ui 7 suite à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Les articles « chapeau du règlement de la zone 1AUi » sont également modifiés, ainsi que l'article 1 AUI1 (suppression de l'item permis de construire isolés en dehors des opérations d'ensemble), et l'article 1AUi 7.

Par ailleurs les règles de calcul concernant les places de stationnement sont modifiées. Pour les établissements industriels ou artisanal et entrepôts, le % de surface de plancher étant abandonné pour **une obligation suivant les besoins de l'activité avec une recherche de la mutualisation.**

3 Motivation du caractère d'intérêt général du projet

3.1 Dynamisation économique et renforcement du tissu local

L'implantation permettra un rapprochement stratégique entre ABT et Galliance permettra :

- La consolidation de la filière agroalimentaire locale : ABT deviendra le principal fournisseur de solutions fromagères pour Galliance, renforçant ainsi la complémentarité entre entreprises locales.
- La création et la sécurisation d'emplois : Le projet pérennise 43 emplois actuels, tout en posant les bases d'un doublement des effectifs à horizon de 10 ans (80 salariés prévus). Il participe ainsi à la stabilisation démographique et économique dans un rayon de 30 km autour de Sulniac et Trédion.
- Actuellement le tiers des emplois salariés de Questembert Communauté est concentré dans trois usines du territoire, dont les sièges sociaux sont situés en dehors du territoire. La croissance des effectifs d'ABT/AIF et les synergies qui seront créées avec Galliance et Séché Environnement permettra également la sécurisation de ces entreprises et de leurs effectifs sur le territoire communautaire.
- Pour QC le développement d'ABT/AIF à LA VRAIE-CROIX permet la diversification de typologie d'entreprise en maintenant et développant une entreprise intermédiaire en termes d'effectifs sur le bassin de vie et en maintenant une entreprise dont le siège social est également domicilié

dans le bassin de vie, contrairement à d'autres autres entreprises agroalimentaires présentes dont les sièges sociaux sont situés dans d'autres régions françaises, voire à l'étranger.

3.2 Contribution à l'attractivité du territoire

L'implantation s'inscrit dans une volonté d'ancrage territorial et de valorisation des ressources locales :

- Appui à l'économie locale : l'utilisation exclusive de matières premières laitières locales consolide les relations avec les producteurs du territoire et soutient une agriculture de proximité.
- Valorisation paysagère et intégration environnementale : le site sera conçu avec une attention particulière portée à l'esthétique et à l'intégration dans son environnement pour faire de ce site la vitrine du groupe d'ABT/AIF. Cette approche contribue à la qualité de vie et au rayonnement du territoire.

3.3 Réduction des impacts environnementaux

Le projet s'inscrit dans une démarche environnementale à travers plusieurs actions structurantes :

- Diminution des nuisances et des émissions : en rapprochant son site de production de Galliance, AB Technologie réduira le trafic de poids lourds, contribuant ainsi à une baisse des nuisances sonores et des émissions de gaz à effet de serre (GES). Actuellement environ 180 poids lourds par an effectuent des livraisons depuis ABT/AIF vers Galliance.
- Optimisation énergétique grâce aux synergies locales : le raccordement au réseau de chaleur de Séché Environnement permettra de couvrir une part significative des besoins en énergie pour les processus de cuisson et de froid. Cette collaboration réduit la dépendance aux énergies fossiles tout en valorisant une ressource locale.
- Gestion des déchets et économie circulaire : la proximité de l'Écosite de la Croix-Irtelle (1 km) facilitera la revalorisation des déchets, complétant ainsi une logique d'économie circulaire.
- Le projet prévoit des investissements pour réduire les consommations en eau (1 500 à 2 000 m³ par an) et en électricité (2 000 kWh annuels).
- La nouvelle installation permettra un nouveau processus de production qui conduira à la réutilisation d'une partie de l'eau consommée en circuit fermé et la transformation des graisses de station en gaz naturel nécessaire à la production poursuivant la réduction de cette demande en ressource. Le projet permettra la construction de bâtiments neufs bénéficiant d'une isolation moderne et plus efficace que les bâtiments actuels de Sulniac et Trédion.

3.4 Soutien à l'innovation et aux énergies renouvelables

ABT/AIF ambitionne de faire de ce site une vitrine technologique et écologique :

- Développement des énergies renouvelables : l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments modernes permettra de diversifier les sources d'énergie et de renforcer la résilience face à la volatilité des prix.
- Transition vers une mobilité durable : le nouveau site intégrera des bornes de recharge pour véhicules électriques, contribuant à l'électrification de la flotte automobile de l'entreprise.
- Ces innovations ne sont possibles que sur le nouveau site car les sites actuels de Sulniac et Trédion ne le permettent pas.

3.5 Modernisation et amélioration des conditions de travail

Le regroupement des deux sites actuels dans une infrastructure moderne apportera des avantages significatifs aux salariés :

- Ergonomie et sécurité au travail : la réduction des manutentions lourdes, l'automatisation des processus, et une conception pensée pour réduire les risques spécifiques (exposition à la chaleur ou à la manipulation des poudres alimentaires) amélioreront la qualité de vie au travail.
- L'implantation à LA VRAIE-CROIX permettra de fixer les emplois sur un site unique, évitant aux salariés les déplacements réguliers entre les deux sites actuels, éloignés de 15 km.

- Confort et engagement dans la RSE : le projet inclut des initiatives comme la réduction du bruit et l'aménagement d'espaces fonctionnels, tout en contribuant à la responsabilisation sociétale de l'entreprise.

3.6 Impact sur l'activité agricole

L'impact sur l'activité agricole sera nul car les parcelles concernées ZR 3 et ZR 210 sont des propriétés de QC. Elles ne sont pas exploitées par l'agriculture et sont simplement fauchées par les services techniques communautaires.

4 Evaluation environnementale

4.1 Cadre réglementaire

La commune de la Vraie-Croix est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 3 mars 2005 qui a fait l'objet de 3 modifications dont la dernière date **du 6 février 2017**.

Le PADD de la commune s'oriente autour de trois axes :

- Orienter le développement démographique et urbain,
- Soutenir le maintien et l'accueil d'activités,
- Préserver la qualité des milieux et paysages.

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans les orientations du PADD puisque la modification du PLU répond notamment aux enjeux suivants :

- Dynamiser l'économie et renforcer le tissu local,
- Contribuer à l'attractivité du territoire,
- Réduire les impacts environnementaux en inscrivant le projet dans une démarche durable et responsable,
- Soutenir l'innovation et les énergies renouvelables,
- Moderniser et améliorer les conditions de travail,
- Limiter l'impact sur l'activité agricole.

La modification du PLU s'inscrit dans ces objectifs en permettant la réalisation d'un projet en densification à proximité immédiate du Parc d'Activités de La Hutte Saint-Pierre.

4.2 Etat initial de l'environnement du site

4.2.1 L'environnement physique

À l'échelle du site, le relief nord/sud présente un dénivelé positif de 1 mètre et un dénivelé négatif de 3 mètres, soit une pente moyenne de 2%, le relief ouest/est présente un dénivelé négatif de 3 mètres, soit une pente moyenne de 2%.

Le site est situé à proximité de deux cours d'eau : le Ruisseau de La Vraie-Croix à 800 mètres au sud et le ruisseau de Saint-Christophe à 900 mètres au nord-est.

La commune est couverte par le Plan de Prévention du Risque d'inondation du Bassin du Saint-Éloi qui concerne le ruisseau de La Vraie-Croix. Le site d'implantation d'ABT/AIF est situé à environ 800 mètres de l'aléa du PPRI.

4.2.2 L'environnement biologique

La partie en zone AUi du projet est identifiée en parcelle « autre prairie temporaire de 5 ans ou moins ». Quelques haies et boisements sont présents autour du site. Une haie de plus de 200 mètres marque la limite est du secteur.

Le site est exempt de zones humides recensées dans le PLU. La zone humide la plus proche se situe à près de 300 mètres au nord du site.

Aucune espèce végétale protégée et/ou remarquable n'a été identifiée lors de la campagne de terrain, toutefois l'inventaire floristique ayant été réalisé le 16 septembre 2008, il n'est pas exhaustif.

Les inventaires floristiques complémentaires ont été réalisés en décembre 2024 par Quart de manière homogène sur l'ensemble du site.

Aucune espèce végétale protégée n'a été identifiée au sein de l'aire d'étude. Deux espèces invasives ont été observées sur le site d'étude la **Vergerette du Canada** au sein de la prairie enherbée Est et le **Laurier palme** au sein de la haie n° 3 à l'Est.

Les relevés faunistiques ont été réalisés en septembre 2008 par Le Bihan Ingénierie.

Les inventaires complémentaires réalisés par le bureau d'études Quarta en décembre 2024, ont révélé la présence d'espèces protégées (espèces avifaunistiques protégées par l'article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009). La visite du site n'a pas été réalisée à la période la plus favorable pour l'observation de l'avifaune et ne permet notamment pas de déterminer les espèces nicheuses sur le périmètre d'étude. Aucune espèce de reptile ou amphibien protégé n'a été identifiée sur le périmètre. Il faut cependant noter que la visite du site n'a pas été réalisée à une période favorable pour l'observation de ces espèces.

Aucun périmètre de protection (Natura 2000, ZNIEFF) n'est recensé sur la commune de LA VRAIE-CROIX, ni à proximité immédiate du site d'implantation d'ABT/AIF. Aucun bassin de biodiversité principal n'est recensé, ni dans les inventaires nationaux, ni dans le SRCE du SRADDET Bretagne.

Le SRADDET recense uniquement un corridor linéaire à l'est de la commune.

4.2.3 Le paysage

La trame bocagère et boisée étant présente autour du site, il est peu visible dans le grand paysage.

4.2.4 Les pollutions et nuisances

Aucun site pollué n'est recensé à proximité du site. Aucune source majeure de nuisance n'est recensée à proximité du site.

4.2.5 Les risques majeurs

Le risque lié aux séismes : La commune est concernée par le risque lié aux séismes (niveau faible).

Le risque lié aux inondations : La commune est concernée par le risque inondation. Le site d'implantation d'ABT/AIF est situé à distance de l'aléa.

Le risque lié aux cavités souterraines : Aucune cavité souterraine n'est recensée à LA VRAIE-CROIX.

Le risque lié aux mouvements de terrain par retrait et gonflement des argiles : La commune, et plus particulièrement le site d'implantation d'ABT/AIF, est concernée par les retraits et gonflements des argiles (risque faible).

Le risque lié aux feux de forêt : La commune est soumise au risque de feux de forêt uniquement pour les opérations légales de débroussaillage.

Le risque lié aux tempêtes et grains : La commune de LA VRAIE-CROIX est concernée par le risque de tempête.

Le risque radon : La commune est concernée par le risque radon (fort) mais le projet d'implantation de l'entreprise ABT/AIF n'est ni destiné à créer de nouveaux logements ni destiné à créer un établissement recevant du public.

4.3 Synthèses des enjeux environnementaux

Le site de projet est localisé au sein de la zone d'activités de la Hutte Saint-Pierre. Il correspond à des prairies de fauche accueillant des haies bocagères. Le secteur n'abrite aucun habitat naturel particulièrement remarquable, ne comporte aucune zone humide et n'est pas non plus situé sur un corridor écologique majeur.

Les enjeux environnementaux sont donc, a priori, **relativement limités à l'échelle de la zone de projet.** Néanmoins, les inventaires réalisés par le cabinet Le Bihan Ingénierie en septembre 2008, et les inventaires complémentaires réalisés par le bureau d'études Quarta en décembre 2024, ont révélé la **présence d'espèces protégées** (espèces avifaunistiques protégées par l'article 3 de l'arrêté du 29

octobre 2009) permettant de délimiter des habitats à enjeux moyens correspondant aux haies bocagères et plus particulièrement la haie Est favorable à de nombreuses espèces d'oiseaux et potentiellement aux chiroptères.

La synthèse de ces enjeux est la suivante :

(mesures sont inscrites dans l'OAP et le règlement écrit prévus à l'issue de la déclaration de projet).

	Enjeux
Habitats	Haie bocagère Est, présence de quelques sujets d'arbres intéressants (lierre dense, cavité), habitat favorable pour des espèces protégées
Flore	Absence d'espèce floristique protégée, présence de quelques espèces invasives
Faune	Présence d'espèce avifaunistique protégées, présence d'un ancien nid de Pie bavarde (espèce non protégée) dans la haie Est.
Zone humide	Absence de zone humide
Hydrologie	Site localisé sur un plateau, présence de deux sous-bassins versants
Zones naturelles remarquables	Patrimoine naturel remarquable éloigné du site de projet (autres bassins versants, éloignés en aval)
Trame verte et bleue	Enjeu limité : site localisé en dehors de corridor écologique majeur, présence d'éléments de rupture (voirie, ZA)

4.4 Justifications et impacts

Les incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement sont des impacts sur le paysage, les milieux naturels, le bocage, l'activité agricole, la biodiversité, les sites naturels remarquables, le réseau Natura 2000, les eaux usées, les eaux pluviales, l'eau potable, l'air, les déchets, le trafic. Il est présenté un tableau de synthèse de ces incidences avec leurs impacts, de positifs à négatif direct fort.

Modifications du PLU	Impact sur...															
	La population		Economie			Ecologie				Physique				Patrimoine		
	Santé	Démographie	Primaire (Agricole)	Secondaire (Industrielle)	Tertiaire (service, commerces)	Biodiversité	Faune	Flore	TVB	Sols	Eaux	Air	Bruits	Climat	Paysage	N2000
Règlement graphique																
ZR n° 3 : A en 1AUi																
OAP																
OAP La Hutte Saint-Pierre																
Règlement littéral																
Articles Ui 7, 1AUi 1 et 7																
Annexe 2 : Règles de calcul des places de stationnement																

Légende :

Impacts	Couleur
Positifs directs	
Positifs indirects et/ou localisés	
Défavorables, ou dont les incidences ne sont pas significatives	
Potentiellement défavorables ou incidences résiduelles et inévitables (liée au développement du territoire) mais qui fait néanmoins l'objet de mesures dédiées	
Négatifs directs, forts et/ou globaux.	

4.5 Mesures E-R-C et de suivie

Les incidences du projet sur l'environnement restent limitées et proportionnelles au projet de modification. Néanmoins des mesures complémentaires ont été préconisées.

Elles sont de 3 types :

- Mesures d'évitement, référencées ME01 à ME07
- Mesures de réduction, référencées MR01 à MR09
- Mesures de compensation, référencées MC01 à MC03
- Mesures de suivi, référencée MS01

Ces mesures croisées avec les impacts et les enjeux environnementaux permettent de dresser la synthèse des mesures ERC retenues et connaître les impacts résiduels qui sont, quand ils sont négatifs, au pire faibles, limités, temporaires.

Thème	Enjeu du site	Impact potentiel	Mesures ERC proposées				Impact résiduel
			Évitement	Réduction	Compensation	Suivi	
Consommation foncière	Fort. Parcellaire agro-naturel	Urbanisation de parcelles agro-naturelles	ME01	MR01	-		Faible. Urbanisation de 2.7 hectares de terres agricoles. Pris en compte dans les superficies d'extension de l'intercommunalité jusqu'à 2037.
Artificialisation des sols	Fort. Site actuellement en espace agro-naturel	Imperméabilisation des sols	ME01, ME02, ME04, ME05, ME06	MR01, MR06	MC02		Faible. Artificialisation.
Économie et emploi (hors secteur agricole)	Fort. Soutenir le développement économique du territoire communal	Impact positif sur le dynamisme économique de la commune et de l'agglomération (Création d'emplois, filières associées, partenaires, sous-traitants...)	-	-	-		Impact positif pour l'ensemble du territoire
Economie agricole	Faible. Superficie peu importante et parcelles gérées par l'Agglomération.	Suppression de la superficie agricole mais secteur potentiel de développement des parcs d'activités pour la période 2021-2031 et non exploitée par l'agriculture (simplement fauchées par les services techniques communautaires)	ME01	MR01	-		-
Équipement et déplacements	Modéré. Voie existante qui dessert les habitations Nord-Ouest.	Augmentation du trafic lié à la desserte de la ZA	ME01	-	-		Limité aux circulations liées à la ZA, présence d'un parking, arrêt de bus, liaisons douces en périphérie
Paysage	Modéré. Paysage agricole marqué par la présence de haies bocagères en lisières	Impact réduit par l'implantation du bâti par rapport à la topographie du site et du contexte de ZA en périphérie.	ME01, ME02	MR01, MR03, MR04	MC02, MC03		Très faible.
Corridors écologiques	Modéré. Circulation le long des bâtiments.	Faible. Seule une percée dans le bocage nécessaire, renforcement du bocage.	ME02, ME03, ME04, ME05	MR01, MR03, MR04, MR05, MR8	MC01, MC02, MC03		Pas d'impact résiduel négatif sur le secteur.

Enquête publique relative à la déclaration de projet en vue du projet d'aménagement de la zone d'activité de la Hutte Saint-Pierre valant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de la Vraie-Croix
Dossier n° E25000081 / 35

Flore	Faible. Parcelles exploitées. Faible diversité floristique mais patrimoine bocager intéressant	Faible concernant les parcelles agricoles et faible concernant le bocage (1 percée au Sud-Est)	ME04, ME01, ME02, ME04, ME05, ME06, ME07	MR01, MR02, MR04	MC02, MC03	MS01	Très faible.
Faune	Faible. Faible diversité des espèces (hormis la présence d'espèces avifaunistiques protégées), mais présence d'un réseau bocager support et vecteur pour la faune	Création d'une percée dans le réseau de haies, risque de collisions via circulation VL et PL, risque de dérangement (bruit, vibrations, pollution lumineuse), risque de pollution du milieu récepteur sans mesures d'accompagnement	ME02, ME03, ME04, ME05, ME06, ME07	MR01, MR03, MR04, MR05, MR7	MC01, MC02, MC03	MS01	Temporaire. Impacts résiduels liés au trafic routier, au bruit et aux pollutions lumineuses principalement. De plus, les nuisances sonores et lumineuses sont présentes sur le secteur (périphérie de ZA existante)
Habitats naturels	Faible. Parcelle agricole, faible potentiel en tant qu'habitat. Réseau bocager support intéressant pour la faune locale.	Faible. Maintien et renforcement du milieu bocager.	ME01, ME02, ME04, ME06	MR01, MR02, MR04	MC02, MC03		Nul
Natura 2000	Site localisé à 14 km du site Natura 200 le plus proche	Limité de par la position du site.	ME02, ME03, ME04, ME05, ME06	MR01, MR03, MR04, MR05, MR8	MC01, MC02, MC03		Pas d'impact résiduel négatif, notamment du fait de l'éloignement du site, voire positif si renforcement de la densité bocagère.
Zones humides	Faible. Absence de zone humide.	Pas d'impact sur les zones humides.	ME01	-	-		Aucun impact résiduel significatif
Milieux aquatiques/qualité de l'eau	Modéré. Qualité de l'eau en aval, milieu récepteur	Modéré. L'imperméabilisation et l'activité du site peuvent créer des incisions des milieux en aval et la dégradation de la qualité des eaux.	ME02, ME04, ME04, ME05, ME06, ME07	MR6, MR7	MC02		Nul, lié au rejet de la station d'épuration
Eau potable	Modéré. Consommation	Augmentation des consommations journalières	ME02, ME04, ME05, ME06	MR06, MR07, MR8	MC02		Faible (liée à la nouvelle ZA)
Eaux usées	Modéré. Augmentation de rejets	Augmentation des rejets journaliers	-	MR8	-		Résiduel, car rejet à une STEP fonctionnelle disposant de marges et création d'un prétraitement au sein du périmètre
Ruissellements	Modéré. Parcelles valorisées en agriculture (perméables)	Modéré. Imperméabilisation de parcellaire mais maintien d'une part importante de surfaces perméables (zone tampon végétalisée)	ME02, ME04, ME05, ME06	MR06, MR07	MC02		Nul. Gestion des eaux pluviales sur l'opération. Rédaction d'un Dossier Loi sur l'Eau.
			ME07				
Sol/Sous-sol	Pas d'enjeu particulier sur le site	Faible. Optimisation des déblais/remblais.	ME01, ME02, ME04, ME05, ME06	MR01, MR04, MR06	MC02		Faible impact résiduel significatif
Pollution lumineuse	Site déjà impacté par les émissions lumineuses de la ZA La Hutte Saint-Pierre	Faible. Eclairage sur le long des voiries (côté bâti)	ME02, ME03, ME05	MR05	MC02		Très limité.
Bruit	Site impacté par les émissions sonores de la ZA La Hutte Saint-Pierre	Apport d'activités dans un secteur à ambiance sonore marquée (voiries et infrastructures)	ME02	MR01	MC02		Faible. Ecran végétal.
Consommations énergétiques	Pas d'enjeu particulier sur le site	Fort. Augmentation des consommations énergétiques liée : à la construction, au trafic, à l'éclairage, le chauffage...	ME03	MR01, MR08, MR09	-		Très limité. Réduction des consommations et utilisations d'énergies renouvelable.
Déchets	Pas d'enjeu particulier sur le site	Production de déchets liée à l'activités.	-	-	-		Faible. Revalorisation des déchets par l'Écosite de la Croix-Irtelle (site de revalorisation des déchets géré par Séché Environnement) situé 1km au nord du PA de La Hutte Saint-Pierre.
Air	Qualité, a priori, dégradée en raison de la présence de la ZA.	Modéré. Risque de dégradation de la qualité de l'air en lien avec l'augmentation du trafic routier et le chauffage	ME01, ME02, ME03	MR01, MR02, MR05, MR08, MR09	-		Faible et fonction de l'évolution des circulations.
Vibrations/odeurs	Pas d'enjeu particulier sur le site. Présence d'odeurs existantes liées à la ZA.	Modéré en période de travaux (vibrations).	ME06	MR03, MR8	-		A priori faible
Santé	Pas d'enjeu particulier sur le site	Risques sur la santé liés au trafic, émissions lumineuses, bruit, dégradation de la qualité de l'air...	ME01, ME02, ME03, ME05	MR01, MR02, MR05, MR08, MR09	MC02		Faible
Climatique	Pas d'enjeu particulier sur le site	Impact potentiel à long terme lié au trafic routier, aux consommations énergétiques et aux émissions polluantes	ME01, ME02, ME03	MR01, MR02, MR05, MR08, MR09	-		Faible
Risques naturels (hors eaux pluviales)	Risque lié aux séismes (localisé sur l'ensemble de la Bretagne), risque lié au retrait-gonflement des argiles (niveau faible), risque radon (fort, mais localisé sur l'ensemble de la Bretagne) : Ces risques ne composent pas un enjeu majeur ici (évitement géographique impossible).	Augmentation du risque par l'ajout d'un enjeu sur un site présentant un aléa notable.	ME01, ME04, ME06	MR06, MR07	-		Aucun impact résiduel significatif
Risques technologiques	ICPE	Risques pour les tiers - riverains et/ou de provoquer des pollutions ou nuisances vis-à-vis de l'environnement	ME01, ME03, ME04, ME06	MR01, MR03, MR04, MR05, MR06, MR07, MR08, MR0*	MC02		Modéré. Evaluation environnementale

4.6 Bilan de la consommation d'ENAF et des surfaces par zones

Le classement de la parcelle ZR 3 en zone 1AUi conduira à consommer 2,7 ha d'ENAF supplémentaires. Dans le cadre de la Loi Climat et résilience et sa transcription dans le SRADDET Bretagne, il convient de réduire par deux la consommation d'ENAF à l'horizon 2031 (période de référence 2011-2021).

Les 2,7 ha supplémentaires consommés par cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sont pris sur l'enveloppe de Questembert Communauté qui a fléchi la parcelle ZR 3 comme potentiel de développement des parcs d'activités pour la période 2021-2031.

Pour programmer le développement économique du territoire, Questembert Communauté a prévu une enveloppe maximum de 84 ha d'ENAF dont 29 ha sont réservés pour des projets supra communaux et des infrastructures. Le projet d'implantation d'ABT/AIF à LA VRAIE-CROIX entre dans cette enveloppe. Le PLUi (dont l'élaboration a été prescrite) intégrera cette territorialisation des objectifs de consommation foncière.

Le tableau suivant présente les évolutions des surfaces du PLU de LA VRAIE-CROIX suite à sa mise en compatibilité.

	PLU en	Vigueur	PLU suite mise	en compatibilité	
Zones du PLU	Surface (ha)	% du territoire	Surface (ha)	% du Territoire	Différence de surface (ha)
1AUi	11.0	0.66 %	13.7	0.82 %	+ 2.7
A	1155.4	69.48 %	1152.7	69.31 %	-2.7

5 Avis des personnes publiques informées ou associées et MRAe

5.1 Région Bretagne

Par courrier du 20 mars 2025 M. Le Président du Conseil régional rappelle que « le 14 février 2024 le conseiller régional a adopté la première modification du SRADDET Bretagne en intégrant les évaluations attendues par la loi en matière de déchets d'énergie, d'installation logistique, de stratégie portuaire, de gestion du trait de côte, ainsi que de 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 ».

Il invite la commune à « anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnée et en en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCoT de vos territoires »

5.2 Le préfet du Morbihan

Lors de l'examen commun conjoint avec les personnes publiques associées du 15 mai 2025 M. Domergue, pour le préfet du Morbihan, émet un avis favorable au projet.

5.3 Chambre de Commerce et d'industrie du Morbihan.

Lors de l'examen commun conjoint avec les personnes publiques associées du 15 mai 2025 Mme Le Pavec, pour la CCI du Morbihan, émet un avis favorable au projet.

5.4 Commune d'Elven

Lors de l'examen commun conjoint avec les personnes publiques associées du 15 mai 2025 Mme Mainguy 1^{ère} adjointe à la mairie d'Elven, émet un avis favorable au projet.

5.5 Commission Départemental de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Avis favorable sans réserve du CDPENAF, en date du 25 mars 2025 sur la dérogation à l'urbanisation limitée.

5.6 Avis de la MRAe de Bretagne

La MRAe de Bretagne a remis le 22 mai 2025 son avis délibéré sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de La Vraie-Croix (56) pour le regroupement d'entreprises agroalimentaires sous le N° 2025AB46 dont la conclusion est la suivante :

« La commune doit présenter et comparer les différentes localisations possibles du projet en extension de l'urbanisation puisque le site choisi engendrera la consommation de parcelles agricoles et naturelles. À cet égard, les éléments du dossier ne démontrent pas que la collectivité s'inscrit dans l'objectif national et régional de « zéro artificialisation nette ».

Un certain nombre de mesures de réduction des incidences sur différentes thématiques (biodiversité, pollution lumineuse, gestion des eaux pluviales) sont prévues. Néanmoins, une part d'entre elles n'est pas fondée sur un état initial suffisant et consiste en de simples préconisations.

Enfin, un point de vigilance concerne l'absence d'une hauteur maximale des constructions futures au sein du règlement 1AUi. Dans leur ensemble, les éléments fournis ne permettent pas d'apprécier la qualité paysagère du projet. L'OAP dédiée devra être renforcée sur ce point et le règlement précisé.

L'étude d'impact devra également être complétée pour ce qui concerne la qualité des masses d'eau, l'augmentation du trafic routier généré par le projet ainsi que par des dispositifs de suivi concernant notamment le fonctionnement écologique des haies ou le suivi des espèces après travaux. »

5.7 Mémoire en réponse de QC aux différents avis

Il est produit un mémoire en réponse en date du 23 juin 2025 reprenant d'une manière exhaustive tous les points des avis précédents, avec des renvois aux pages concernées ou modifiées de la note de présentation et de l'évaluation environnementale, et des renvois à la future étude d'impact réalisée par AB technologie.

6 L'Enquête Publique

6.1 Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la saisine par Questembert Communauté du Tribunal Administratif de Rennes en date du 7 avril 2025, M. Marie Thalabard conseillère déléguée du dit tribunal m'a désigné le 22 avril 2025 en tant que commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à la déclaration de projet en vue du projet d'aménagement de la zone d'activité de la Hutte Saint-Pierre valant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de la Vraie-Croix sous référence n° E25000081 /85

6.2 L'organisation de l'enquête

6.2.1 Réunions préparatoires

Le jeudi 15 mai à 14 h, dans les locaux de Questembert Communauté, j'ai rencontré M. Marc Le Moing chargé des affaires économiques à QC, M. Joël Triballier Vice-Président de l'aménagement et du territoire de QC, Mme Samuelle Marie Responsable Pôle aménagement environnement à QC, M. Maxime Picard Vice-Président à l'économie et à l'agriculture de QC.

Il m'a été présenté et remis un résumé de la « Déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme (décembre 2024) ».

Nous avons échangé sur l'annulation du PLUi de Questembert Communauté, sur le projet de AB Technologie, sur la consommation d'ENAF liée au projet, et sur la complétude du dossier.

Conjointement nous avons arrêté les dates de permanence suivantes :

Dates	horaires	lieux
Mercredi 9 juillet	9 h à 12 h	Mairie de La Vraie-Croix
Mardi 22 juillet	9 h à 12 h	Mairie de La Vraie-Croix
Jeudi 7 août	14 h à 17 h	Mairie de La Vraie-Croix

Nous avons également convenu des mesures de publicité à prendre (presse, affichage, réseaux sociaux). Il a été décidé de ne pas mettre en place de registre dématérialisé et de se limiter à une adresse électronique dédiée au dépôt des observations du public ; et un accès au dossier complet dématérialisé sur les sites de QC et de la commune de La Vraie-Croix.

6.2.2 Visite des lieux.

A la suite de cette réunion M. Le Moing m'a fait visiter le Parc d'Activité de la Hutte Saint-Pierre à La Vraie-Croix et particulièrement les parcelles ZR 210 et ZR 203 sur lesquelles AB Technologies envisage de s'installer pour développer son activité.

J'ai pu ainsi visualiser les 2 parcelles en question et leur proximité avec l'usine Galliance ainsi que leurs environnements immédiats.

Puis, à mon initiative, j'ai rencontré M. Bertrand Jouault Directeur de AB technologie sur le site de Sulniac le 9 juillet.

Enfin J'ai complété ma visite de terrain par un déplacement le 22 juillet, sur la partie Est du Parc d'activité, pour visualiser les pentes et haies des parcelles libres.

6.2.3 Dispositions règlementaires

Suite à l'arrêté n° 2025-182 en date du 2 juin 2025, signé de M. Patrice Le Penhuizic Président de Questembert Communauté et plus particulièrement à son article 9 il a été procédé à l'affichage des avis d'enquête à la mairie de La Vraie-Croix, aux entrées principales de la commune, sur le terrain en question.

Ces panneaux conformes à l'Arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique ont fait l'objet d'un certificat d'affichage signé de M. Le Maire de La Vraie-Croix en date du 20 juin 2025.

Par ailleurs cet avis a été mis en ligne sur les sites de QC et de la commune de La Vraie-Croix et publié dans les annonces légales de Ouest-France et du télégramme du 24 Juin.

Un 2^{ème} avis a été publié le 16 juillet sur Ouest-France et le 15 juillet sur Le Télégramme.

Les constats et attestations de publication sont joints en annexes.

6.2.4 Composition du Dossier

Le dossier que j'ai reçu et qui est porté à la connaissance du public est constitué des pièces ci-dessous, formant un document relié de 357 pages.

N°	Délibération 2020 407 n° 06 du 1 juillet 2024 prescrivant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité n° 1 du PLU de la Vraie croix
1	Note d'accompagnement relative à la procédure d'enquête publique
2	Note de présentation de la déclaration de projet
3	Projet de modification du règlement écrit
4	Projet de modification du règlement graphique et orientation d'aménagement
5	Délibération n° C2025- 057 tirant le bilan de la consultation facultative du public

6	Procès-verbal de l'examen conjoint avec des personnes publiques associées du 15 mai 2025
7	Avis de la région Bretagne du 20 mars 2025
8	Arrêté préfectoral du 10 avril 2020 accordant dérogation à l'urbanisme limité
9	Évaluation environnementale, avis N°202-012170 de la MRAe et mémoire en réponse de Questembert Communauté
10	Arrêté 2025- 182 du 27 mai 2025 portant ouverture et organisation de l'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en comptabilité compatibilité numéro un du PLU de la vraie croix

6.3 Déroulement de l'enquête publique

6.3.1 Les Permanences

Conformément à l'article 7 de l'arrêté N° 2025-182 du 2 juin 2025 de Questembert Communauté j'ai tenu mes permanences le mercredi 9 juillet de 9 h 00 à 12 h 00, le mardi 22 juillet de 9 h 00 à 12 h 00, et le jeudi 7 août de 14 h 00 à 17 h 00.

Le public a eu ainsi accès au dossier et a pu faire ses observations, remarques et préconisations, pendant 30 jours consécutifs, du 9 juillet 9 h 00 au 7 Août 17 h 00.

Les permanences se sont tenues au RDC de la mairie de Mairie de La Vraie-Croix, dans une grande salle accessible aux personnes à mobilité réduite. Le dossier était accessible pour une consultation hors permanence. De plus était mis à disposition un PC avec accès permettant au public de prendre connaissance du dossier numérisé.

A ma première permanence du 9 juillet je me suis assuré que le dossier papier mis à la disposition du public était bien complet et que le dossier numérique était bien accessible sur le site de de la commune de La Vraie-Croix et de Questembert Communauté.

J'ai également testé l'accès l'adresse courriel précisée dans l'avis d'enquête et destinée à recevoir électroniquement les observations du public, et ai constaté son fonctionnement.

Jeudi 7 août à 17 h 00 j'ai clos le registre d'enquête publique et ai récupéré le registre papier d'enquête publique.

Il a été convenu avec M. Le Moing de se retrouver mercredi 13 août à 16 h 30, à la mairie de La Vraie Croix, pour la remise et la présentation du PV de synthèse de l'enquête publique, en présence de M. le Maire de La Vraie-Croix et de M. le Président de Questembert Communauté.

6.3.2 Bilan quantitatif de l'enquête

Le public s'est peu mobilisé, toutefois deux dépositions sont le fait de riverains ou d'exploitants agricoles proches du site.

Les contributions ont été déposées de la façon suivante :

- 2 par courriel sur l'adresse dédiée.
- 3 lors des permanences sur le registre papier d'enquête publique après entretien avec le commissaire enquêteur.

soit un total de 5 dépositions.

6.3.3 Procès-verbal de synthèse

Le mardi 12 septembre à 16 h 30 à la Mairie de La Vraie-Croix, j'ai rencontré M. Patrice Le Penhuizic Président de Questembert Communauté, accompagné de M. Maxime Picard Vice-Président Economie, emploi et agriculture, de M. Joël Triballier Vice-président aménagement du territoire et logement, de M. Le Moing responsable chargé de développement économique à Questembert Communauté, et M. de M. Pascal Guiblin Maire de La Vraie-Croix, pour leur remettre et commenter mon PV de synthèse de l'enquête publique.

Nous avons pu ainsi pendant 1 h 30 échanger sur les remarques et dépositions du public ainsi que sur mes propres interrogations.

Il a été convenu que le mémoire en réponse à mon PV de synthèse me serait transmis sous 15 jours.

6.3.4 Mémoire en réponse Questembert communauté

Le 26 août 2025 à 17 h j'ai reçu par courriel le mémoire en réponse de QC. Ce document signé par M. Patrice Le Penhuizic Président de QC reprend la trame de mon PV de synthèse et fait bien apparaître en bleu les réponses à mes questions et celles du public.

7 Synthèse des observations du public, questions du CE, mémoire en réponse de Questembert Communauté et analyse du C.E.

Pour une meilleure compréhension et éviter les redondances j'ai choisi de regrouper les observations du public avec mon analyse, puis mes propres interrogations, suivies à chaque fois par les réponses de M. Patrice Le Penhuizic Président de QC (En bleu).

7.1 Observations du public.

Je considère qu'une contribution est classée en favorable ou défavorable si l'avis est explicitement exprimé ou si la teneur des propos et des arguments développés (par écrit ou verbalement lors des permanences) ne laisse aucun doute sur l'avis général. Autrement elle est classée sans avis.

On comptabilise donc :

- 0 avis défavorable
- 3 avis favorables
- 2 sans avis

Dans les tableaux ci-dessous :

- La colonne 1 précise l'origine de la contribution avec son numéro, Rp pour registre papier, Em pour courriel.
- La colonne 2 : le nom du déposant.
- La colonne 3 : la date du dépôt.
- La colonne 4 : l'avis sur le projet.
- La ligne suivante : le texte de la déposition, résumée ou non.
- La seconde ligne : mon analyse
- La troisième ligne : la réponse de M. le Président de Questembert communauté dans son mémoire en réponse.

Rp 1	M. H. BAZAN Directeur de projet de la filière Stockage de Séché Alliance	9/07	
Est venu prendre connaissance du dossier. Il présentera par mail l'offre de réseau de chaleur déployée à proximité du site par Séché Alliance.			
Analyse CE : Voir ci-dessous			
Em 1	M. H. BAZAN Directeur de projet de la filière Stockage de Séché Alliance		Favorable
Présente la société Séché Alliance : « Nos installations de traitement et de valorisation de déchets non dangereux industriels et domestiques sont équipées, depuis 2012, d'une unité de production d'électricité et de chaleur renouvelables (moteurs et chaudière de cogénération), à partir du biogaz récupéré de la fraction ultime des déchets. Nous avons construit un réseau de chaleur enterré, mis en route en 2013, qui alimente en eau chaude l'usine « Galliance Elaborés », sur la ZI Bel Air.			

Dans la mesure où le projet de construction de l'usine de AB Technologie se situe à proximité de l'usine Galliance, il serait possible d'étudier la faisabilité technique et économique d'extension du réseau de chaleur d'eau chaude pour alimenter ainsi la future usine d'une énergie thermique renouvelable.
Cette faisabilité reste toutefois conditionnée à la quantité d'énergie qu'il serait nécessaire d'approvisionner et à sa pertinence économique »

Analyse CE :

La possibilité de se raccorder à un réseau de chaleur est un élément favorable à prendre en compte pour l'installation de cette industrie sur la zone d'activité.

Réponse de M. Le Président de Questembert Communauté :

Les activités agroalimentaires ont des processus de production avec des talons de consommation énergétique plutôt forts et constants. Ce profil d'activité productive – peut-être plus que d'autres - est adapté au branchement à un réseau de chaleur.

Ce raccordement est d'ailleurs envisagé par l'entreprise ABT/AIF et c'est un des facteurs qui ont conduit au choix de cette implantation (cf. note de présentation)

Rp 2	Mme. Daguin-Linarès La Vraie-Croix	22/07	Sans avis
<p>A pris connaissance du projet et s'inquiète des conséquences olfactives et sonores de cette installation et demande que cela soit étudié dans le dossier. Constata que plus de 2 ha de terre « <i>nourricière</i> » vont à nouveau disparaître malgré la politique de ZAN.</p>			
<p>Analyse CE : Effectivement les possibles nuisances olfactives méritent d'être mieux étudiées. Mme Daguin à entretenu par fauchages ces surfaces durant ces dernières années et m'a indiqué la faible valeur de ces terres pour l'agriculture, elle continue à exploiter en céréales (blé noir) la parcelle plus au sud qui est de bien meilleure qualité.</p>			
<p>Réponse de M. Le Président de Questembert Communauté : Les nuisances olfactives et sonores seront inscrites dans l'ICPE et seront conformes aux dispositions prévues par le code de l'environnement. La classification ICPE permet d'adapter les exigences réglementaires au niveau de risque présenté par l'installation, assurant ainsi une protection proportionnée de l'environnement et de la santé publique. Effectivement, la faible valeur agronomique de ces parcelles a guidé le choix des élus au moment du PLUi dans leur décision d'étendre la zone d'activités vers l'Ouest et d'y zoner un secteur U / AU.</p>			

Rp 3 et 4	M. Le Vaillant Bel-Air	22/07 7/08	Sans avis
<p>Habite juste en face du site prévu, et est venu prendre connaissance du dossier le 22/07. M. Le Vaillant est revenu le 07/08, il s'inquiète de possibles nuisances olfactives et sonores. Demande à quelle distance exacte se situe sa maison de la façade du 1^{er} bâtiment.</p>			
<p>Analyse du CE : M. Vaillant n'a pas exprimé d'opposition au projet. Il habite cette maison depuis 25 ans et n'a été que rarement gêné par le bruit et les odeurs de l'usine voisine. M. Vaillant a travaillé longtemps au groupe Galliance. Je l'ai invité à se rendre sur le site de Sulniac, en exploitation, pour se rendre compte des odeurs éventuelles générées par la production des produits fromagés. Effectivement il serait souhaitable de présenter un plan coté avec les distances de recul.</p>			
<p>Réponse de M. Le Président de Questembert Communauté : Une échelle sera ajoutée sur le plan de l'OAP.</p>			

A ce stade, l'implantation définitive du bâtiment ABT ET AIF n'est pas connue, le permis de construire n'ayant pas encore été déposé.

A titre indicatif, les plans projets d'implantation de l'usine avec les extensions futures, figurant à l'étude d'impact, sont côtés et permettent de voir que l'angle Nord/Nord-Ouest du bâtiment AIF sera à une distance proche des 100m de la première habitation.

Em 2	AB Technologies	01/08	Favorable
<p>Le groupe familial Jouault, et plus particulièrement deux de ses filiales – les entreprises agroalimentaires AB Technologies (ABT) et AIF Ingrédients – souhaitent développer un projet structurant sur la commune de La Vraie-Croix, située dans le Morbihan.</p> <p>Dirigé par la deuxième génération d'entrepreneurs depuis 2021, le groupe s'appuie sur un ancrage territorial solide et connaît, depuis 2020, une croissance soutenue ayant saturé les capacités de ses différents sites de production bretons.</p> <p>Reconnue pour ses solutions fromagères d'origine animale et/ou végétale, l'entreprise bénéficie d'un savoir-faire qui rayonne tant en France qu'à l'international, notamment en Europe, en Afrique et au Moyen-Orient. Aujourd'hui, la saturation des sites historiques contraint certains industriels à se tourner vers des fournisseurs situés à l'étranger. Le projet du groupe permettra de relocaliser en France la production de ces fromages et contribuera à renforcer la souveraineté alimentaire dans ce secteur.</p> <p>L'opération se déroulera en deux phases :</p> <ul style="list-style-type: none">• La première, entre 2027 et 2030, concernera ABT sur une surface de 2,1 ha ;• La seconde, entre 2030 et 2035, concernera AIF sur 2,7 ha supplémentaires. <p>Une voie de secours partagée est également prévue. Ce regroupement permettra d'augmenter la capacité de production, qui passera de 12 000 à 18 000 tonnes par an, tout en améliorant l'efficacité énergétique et la logistique interne.</p> <p>Le projet présente plusieurs dimensions d'intérêt général :</p> <ul style="list-style-type: none">• Sur le plan économique : il dynamise le tissu local par la création de 40 emplois supplémentaires sur 5 ans, renforce la filière agroalimentaire en lien avec le site de Galliance à La Vraie-Croix et les autres entités du groupe, et assure le maintien d'un siège social localisé sur le territoire.• Sur le plan environnemental : il permet de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) grâce à la mutualisation des livraisons, au raccordement au réseau de chaleur de la Croix Irtelle (dont les études de consommation sont en cours), à la production d'électricité photovoltaïque, ainsi qu'à une gestion optimisée de l'eau et des déchets.• Sur le plan social : il améliore l'ergonomie des postes de travail et le confort des salariés, supprime les trajets intersites qui pèsent sur la compétitivité, et s'inscrit dans une démarche forte de responsabilité sociétale (RSE).• Sur le plan territorial : il renforce l'attractivité de la commune et s'inscrit en cohérence avec les orientations de Questembert Communauté. <p>Le site retenu ne présente pas d'enjeux écologiques majeurs : absence de zones humides, de périmètres Natura 2000, de zones inondables proches ou de risques naturels significatifs.</p> <p>Afin d'assurer une bonne insertion paysagère, les haies existantes seront conservées et complétées par de nouvelles plantations en périphérie du site.</p> <p>Par ailleurs, la concentration des activités sur un site unique contribuera à la maîtrise des nuisances sonores : la proximité immédiate d'un client majeur, la présence de zones de stockage intégrées et la mutualisation logistique permettront de réduire significativement le volume de fret hebdomadaire, limitant ainsi les nuisances acoustiques et routières.</p> <p>Ce projet, porté par une entreprise locale à fort potentiel de croissance, allie développement économique, transition écologique et valorisation du territoire. Il justifie pleinement la mise en compatibilité du PLU de La Vraie-Croix dans le cadre d'une opération d'intérêt général.</p>			
<p>Avis du CE :</p>			

Le mail déposé n'apporte pas d'éléments nouveaux au dossier, mais permet de confirmer et d'actualiser la volonté de l'entreprise de développer son projet industriel, qui se déroulera en deux phases :

- La première, entre 2027 et 2030, concernera ABT sur une surface de 2,1 ha ;
 - La seconde, entre 2030 et 2035, concernera AIF sur 2,7 ha supplémentaires.
- Toutefois il y a bien destruction de certaines haies.

Réponse de M. Le Président de Questembert Communauté :

Une petite partie de la haie Est est supprimée (environ 30 mètres) pour permettre l'accès au site. En contrepartie, le linéaire restant de cette haie est préservé (environ 150 mètres) et plus de 600 mètres de haies sont créés en périmètre du site.

7.2 Observations et questions du commissaire enquêteur

7.2.1 Sur le devenir des sites actuels de Trédion et Sulniac

Pour le site de Trédion le document de présentation précise :

« Le PLU de Trédion classe la parcelle d'ABT/AIF en zone Ui (activités économiques) mais les parcelles environnantes sont à caractère résidentiel (Ua et Ubc). À l'ouest, des projets urbains sont programmés par des zones 1AUb (habitat) et 2AU. Le déménagement d'ABT/AIF peut permettre de mobiliser cette parcelle pour de l'habitat, dans un secteur à dominante résidentiel, sans consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers. Il permettra également de réduire les nuisances inhérentes à une activité agroalimentaire à proximité des secteurs résidentiels (nuisances sonores, circulation de poids lourds, ...). »

Il y a donc une possibilité de réappropriation de cette zone UI en habitat

- Le propriétaire actuel de ces parcelles est-il bien ABT/AIF ?

Oui. Cf courriel de Monsieur Jouault du 2/06/25 « Les sites de Trédion et Sulniac sont disponibles pour location ou vente ».

- Une estimation du coût de cette désindustrialisation a-t-elle réalisée ?

Monsieur Le Président de Questembert Communauté s'être rapproché de Monsieur le Maire de Trédion, et suite à cet échange, il ressort qu'à ce stade, la décision de destruction n'a pas été prise, que le devenir de ce site est pour l'instant inconnu.

Au vu de l'incertitude quant au devenir du site, chiffrer le coût de la déconstruction/dépollution n'est pas à l'ordre du jour.

- Pour le site de Sulniac, qui ne fait pas partie de la Questembert Communauté mais de la CA Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, qu'en est-il de son devenir après le départ d'ABF ?

Le site de Sulniac étant situé en zone d'activités, il aura vocation à préserver une destination économique, à la location ou la vente (voir réponse supra), selon les opportunités (si des porteurs de projets se présentent), et dans un calendrier (non connu à ce jour) conditionné par le projet de relocalisation à la Vraie-Croix.

7.2.2 Sur les eaux usées et pluviales

Pour la station de traitement des eaux usées de LA VRAIE-CROIX le document de présentation précise « Pour le bilan annuel 2023 de la SAUR, la station fonctionne à des taux de charges moyens de 66 % (hydraulique) 51 % (organique DBO5) et 47% (organique DCO). »

Cependant la consultation du site <https://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/pages/data/fiche-0456261S0003> permet de compléter les données clés de 2023 pour la STEP :

La charge maximale en entrée est de 23 665 EH pour une capacité nominale de 20 000 EH
Les débits arrivant à la station sont en moyenne de 651 m³/j mais de 1 048 m³/ au Percentile 95.
D'où mes questions :

- Quel est le volume journalier estimé rejeté dans le réseau d'eaux usées, en 1^{ère} et 2^{ème} phase d'exploitation du site ?

Les calculs sont en cours d'élaboration. Les volumes devront nécessairement être en conformité avec les caractéristiques de la station et les orientations fixées par le SIAEP sous peine d'un refus du PC. Il est toutefois à préciser que, sans présager des données qui seront actualisées, Questembert communauté a proposé cette parcelle à l'entreprise après avoir sollicité une analyse du syndicat compétent dès 2021. Cette analyse était alors favorable.

- Quel sera l'impact du raccordement de cette usine sur le fonctionnement de la station ?

Voir ci-dessus

- Quelle est la nature de la convention entre ABT / AIF et le SIAEP de la région de Questembert ?

Il y a aura une convention de prétraitement avant rejet dans le réseau. Les modalités contractuelles sont en cours d'élaboration entre les deux protagonistes.

7.2.3 Sur les nuisances

Dans sa partie Nord-Ouest la zone de l'OAP n'est séparée des maisons existantes que par la voie en impasse. Il est cependant prévu une zone tampon végétalisée qui créera un filtre visuel.

- Mais qu'en est-il de l'impact sonore ?

Afin d'atténuer les éventuelles nuisances sonores, l'OAP sera complétée avec la création d'un merlon/talus qui pourrait être réalisé avec les matériaux issus des affouillements de sols du chantier.

- Une étude acoustique est-elle prévue afin de s'assurer de l'absence de nuisance pour les riverains ?

L'étude acoustique ainsi que toutes les mesures d'autoévaluation sont prévues par le code de l'environnement dans le cadre de l'élaboration du dossier d'ICPE de l'entreprise.

Les articles Ui 7 et 1AUi 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » sont prévus d'être modifiés.

Ces modifications portent sur la suppression des marges d'isolement par rapport aux limites des zones U et AU, **20 m pour les ICPE soumises à déclaration et 50 m pour celles soumises à autorisation**, et est justifiée par une meilleure densification des zones d'activités.

Soit, mais ces dispositions permettaient de maintenir une distance d'isolement garantissant une limitation des nuisances et des risques créés par les ICPE par rapport à d'autres zones dont celles en habitat, **et ce nonobstant l'application du règlement des ICPE.**

- Je m'interroge sur la disparition de ces dispositions sur la totalité du territoire de la commune. Il serait souhaitable que vous puissiez m'exposer pourquoi elles avaient été prévues et en quoi leur suppression n'impactera pas les autres secteurs.

Ces mesures avaient été prévues pendant une époque où les principes de densification et d'artificialisation n'existaient pas.

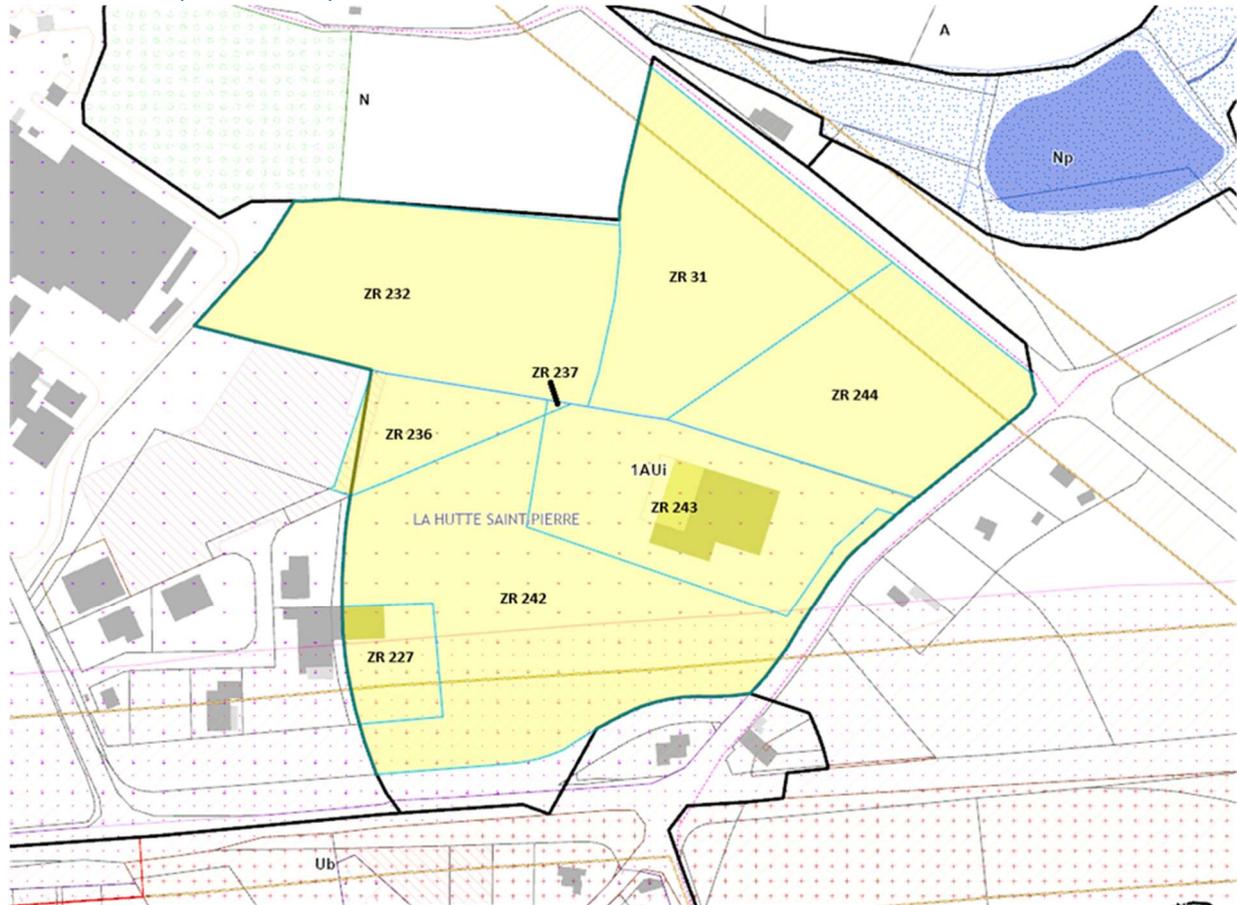
L'idée est donc de corriger cette trajectoire, de densifier, tout en restant dans le cadre fixé par la loi et notamment le code de l'environnement qui s'impose aux ICPE.

Les parcelles de la zone d'activités de la Hutte Saint Pierre sont uniquement classées en 1AUi. De plus, Questembert Communauté en est propriétaire et donc peut maîtriser les conditions d'aménagement au

cas par cas (sauf les parcelles ZR n° 243 et 227, mais une bande foncière publique a été conservée autour de ces parcelles).

De plus, certaines de ces parcelles sont également concernées par les bandes de recul « loi Barnier ».

L'illustration ci-dessous présente les parcelles situées en 1AUi au PLU de La Vraie-Croix, Questembert communauté (21/08/2025)



- Par ailleurs est-il possible dès à présent de connaître la rubrique et le régime ICPE qui s'appliquera à cette usine ?

A ce stade, voici les informations que nous avons concernant les rubriques et le régime ICPE :

22.20 Enregistrement

22.30 Enregistrement

15.10 Déclaration

29.10 Déclaration

47.35 : A définir

11.85 : A définir

7.2.4 Sur la faune

Je prends note (chapitre 4.5.5.2.5.1d l'EE) que « les relevés faunistiques ont été réalisés en septembre 2008 par Le Bihan Ingénierie et que les inventaires complémentaires réalisés par le bureau d'études Quarta en décembre 2024, ont révélé **la présence d'espèces avifaunistiques protégées par l'article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009** ; mais que la visite du site **n'a pas été réalisée à la période la plus favorable pour l'observation de l'avifaune** et ne permet pas de déterminer les espèces nicheuses sur le périmètre d'étude ».

Par ailleurs aucune espèce de reptile ou amphibien protégé n'a été identifiée sur le périmètre mais la visite du site n'a pas été réalisée à une période favorable pour l'observation de ces espèces.

Il est couramment admis que pour cerner la richesse avifaunistique d'un site, il est indispensable d'effectuer des études sur une période d'une année au minimum afin d'évaluer l'utilisation de la zone lors de toutes les phases du cycle biologique des oiseaux. En effet la zone d'étude ne sera pas utilisée de la même manière, ni par les mêmes espèces, au cours des migrations, de la période de reproduction ou de l'hivernage.

- En conséquence ne pensez-vous qu'il serait nécessaire de réaliser une étude complémentaire pour les espèces nicheuses et migratoires sur le périmètre de l'opération afin de **compléter l'état initial** du site et plus particulièrement la présence d'habitat d'espèces avifaunistiques protégées par l'article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009 ? Cela permettrait de définir parfaitement les mesures ERC à mettre en œuvre et permettre le dépôt d'une **demande de dérogation au principe d'interdiction de destruction des espèces protégées**, suivant l'article L. 411-2 du Code de l'environnement ?

L'état initial effectué est conforme à ce qui est imposé dans Le cadre de la procédure (déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU). Cet état initial a été transmis à la MRAE.

La MRAE, dans son avis n°2025-012170 en date du 22 mai 2025 a émis la remarque suivante : « ... l'état initial de l'environnement présente des lacunes et mérite d'être complété sur certaines thématiques comme la biodiversité, les nuisances, l'état du trafic routier et la qualité des eaux ».

Dans son mémoire en réponse, Questembert Communauté a précisé que ces éléments seront traités dans l'étude d'impact de l'entreprise, puisque tous ces éléments feront l'objet d'un dossier ICPE, avec des données qu'elle seule maîtrise.

7.2.5 Sur les espaces Naturels Agricoles et Forestiers

Le classement de la parcelle ZR 3 en zone 1AUi conduirait donc à consommer 2,7 ha d'ENAF.

Sur ce sujet de la consommation d'ENAF il est intéressant de relire les conclusions de la Cours Administrative de NANTES du 26/03/2024, 22NT03863 sur l'annulation du PLUi de Questembert communauté :

« Le rapport de présentation du PLUi, ainsi que les données démographiques récentes, ne permettent ni de justifier l'objectif d'accueil de 5 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2029, soit près du double de celui-ci projeté compte tenu des données récentes, correspondant à une forte croissance démographique annuelle de 1,7 %, ni de la construction, en conséquence, de 2 750 logements sur la période pour une enveloppe de consommation foncière totale de 125 hectares.

*A cet égard, la mission régionale de l'autorité environnementale de Bretagne a relevé que les **chiffres d'artificialisation des terres et des espaces naturels étaient élevés** et la commission d'enquête a, dans ses conclusions, précisé que le projet générerait un fort besoin de terrains en extension d'urbanisation contraire à la volonté affichée de sobriété foncière et qu'au regard des tendances récentes de croissance démographique, les besoins en logements induits semblent importants.*

*Le préfet a également estimé que les hypothèses retenues par les auteurs du plan favorisent l'étalement urbain, et "**engendrent une consommation d'espace plus importante contrairement aux objectifs de gestion économe de l'espace**".*

Les objectifs de croissance démographique définis par la communauté de communes Questembert communauté ont eu une incidence sur les objectifs retenus en matière de construction de logements et de consommation foncière et ce dernier objectif n'apparaît, à la date de la délibération contestée, compatible ni avec les besoins réels de la commune en matière de logement, ni avec la maîtrise du développement urbain, ni avec une utilisation économe des espaces naturels.

Dans ces conditions, et en dépit de ce que la consommation d'espace projetée serait moins importante que celle qu'a connue le territoire au cours de la période précédente, le PLUi contesté doit être regardé comme incompatible avec le principe d'équilibre résultant du 1° de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. »

Dans ce contexte je note avec beaucoup intérêt que « **Les élus ont initialement envisagé le déclassement d'une partie de la zone 1AUi à l'est du parc d'activités pour compenser l'ouverture à l'urbanisation** » mais que « suite aux échanges avec les services de l'État il a été convenu que la déclaration de projet valant mise en compatibilité concernerait strictement l'accueil de l'entreprise ABT/AIF et que la compensation foncière se fera dans un second temps, soit par une évolution future du PLU soit lors de l'élaboration du PLUi de Questembert Communauté (l'élaboration du PLUi a été prescrite) ».

J'en prends note, cependant est-il possible :

- de préciser quelles sont les parcelles de terrains qui pourraient faire l'objet de ce déclassement ?

L'option de déclassement d'une parcelle avait été, dans un premier temps, envisagé à l'échelle de la zone et proposé aux services de l'État. Ces derniers avaient précisé que la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU n'en n'était pas du tout l'objet.

La prescription du nouveau PLUi (suite à l'annulation du précédent PLUi) sera l'occasion de mener cette réflexion - et peut être un déclassement/reclassement – à l'échelle de l'ensemble des PA/ZA du territoire communautaire, tout en restant dans les enveloppes fixées par le SRADET et confirmées par le rapport triennal. Le débat sur le PADD du PLUi devrait avoir lieu en fin d'année

- de préciser s'il s'agit d'un simple changement de zonage au sens du PLU (d'une zone 1AUi vers A,) ou d'une renaturation d'un sol artificialisé ?

Pour compléter la réponse ci-dessus, il n'y a pas de potentiel de renaturation dans le périmètre du parc d'activités.

- de préciser la forme que pourrait prendre l'engagement de cette compensation foncière ou de renaturation ? Cf supra

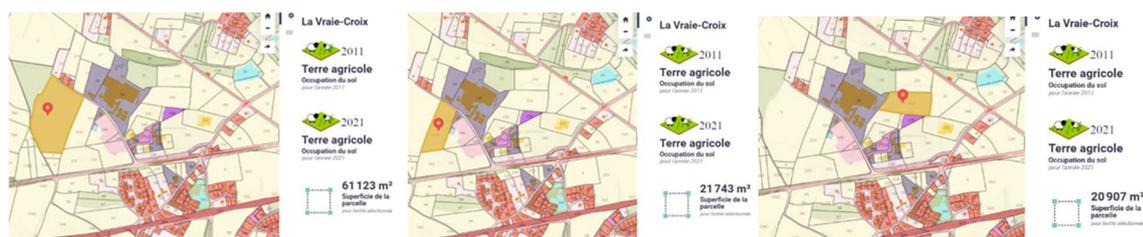
Sur ces points il convient de préciser qu'actuellement au Mode Occupation des Sols 2021 (MOS) les terrains en 1AUi et Ui non bâtis sont classés en « terre agricole », ce qui est parfaitement normal puisqu'ils ne sont pas artificialisés.

- La collectivité a-t-elle bien exclu ces surfaces dans ses bilans de consommation d'ENAF ?

La parcelle ZR 210 est bien en ENAF.

Le projet ABT/AIF va consommer à terme 4,8 ha d'ENAF

Ces 4,8 ha étant bien prévus dans les enveloppes à consommer d'ici 2030 dans la stratégie de Questembert Communauté.



Je prends également note de votre réflexion « Au regard de la configuration et de la morphologie des parcelles libres et constructibles dans la PLU en vigueur, il semble difficile d'y implanter le projet dans les zones Ui et AUi (vocation économique). ABT/AIF nécessite une emprise foncière de 4,8 ha d'un seul tenant, or les disponibilités foncières actuelle du parc d'activités ne le permettent pas sans entraves physiques (haies, talus, topographie trop marquée, ...). En outre, ABT/AIF souhaite mutualiser plusieurs équipements : défense incendie, locaux sociaux, stationnements, outils de production, ... Ce qui n'est possible que sur un site d'un seul tenant. »

8 CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Le déroulement de l'enquête n'a pas connu d'aléa particulier et l'information du public a été satisfaisante.

Le mémoire en réponse de Questembert Communauté apporte des réponses aux questions posées par le public, et à mes propres interrogations sur lesquelles je reviendrai dans la partie 2 de mon rapport.

Dans ces conditions j'estime être en mesure d'émettre mes conclusions et mon avis motivé sur l'enquête publique à la déclaration de projet en vue du projet d'aménagement de la zone d'activité de la Hutte Saint-Pierre valant mise en compatibilité n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de la Vraie-Croix, dans la 2^{ème} partie de ce rapport.

Je clos ce jour la « Partie 1 - Rapport d'enquête publique »

La « Partie 2 - CONCLUSIONS ET AVIS » fait l'objet d'un documents séparé, associé et relié au présent rapport.

9 Annexes

1. Certificat d'affichage sur le domaine public
2. Annonces légales Télégramme et Ouest France
3. Publicité site internet Mairie
4. Publicité site internet QC
5. Attestation parution presse n° 2
6. PV de synthèse
7. Mémoire en réponse

Fait à Ploemeur le 1^{er} septembre 2025

Le Commissaire Enquêteur
M. Bernard BOULIC

