

Enquête publique N° 2500207/35

MODIFICATION N°5
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE QUESTEMBERT (56)

Porté par Questembert Communauté

*CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS PERSONNEL
DE LA COMMISSAIRE- ENQUÊTRICE
JOANNA LECLERCQ – NOVEMBRE 2025*

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS PERSONNEL

TABLE DES MATIERES

| | | |
|----|---|---|
| 1. | RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE | 3 |
| 2. | BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE..... | 5 |
| 3. | AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE | 6 |
| | AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR L'INFORMATION DU PUBLIC | 6 |
| | AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR LA QUALITE DU DOSSIER | 6 |
| | AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR L'OBJET DE L'ENQUETE | 7 |

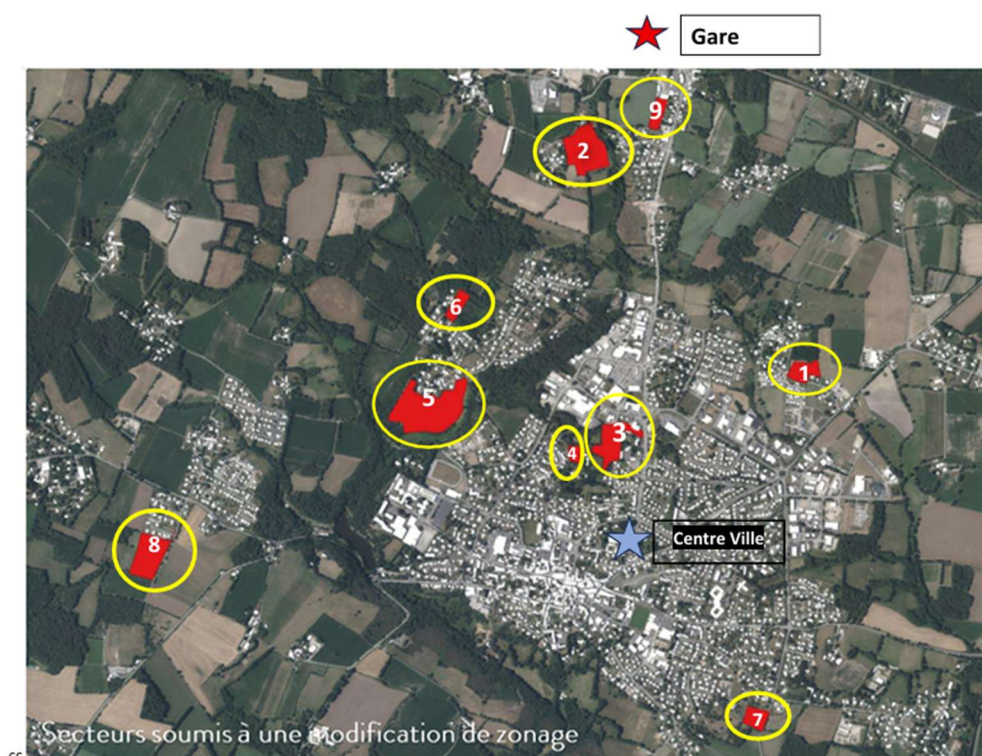
1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique concernait la modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Questembert (56), projet porté par Questembert Communauté qui possède la compétence urbanisme.

A la suite de l'annulation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en décembre 2024, les documents d'urbanisme communaux ont été remis en vigueur. Celui de la commune de Questembert étant ancien, car approuvé en 2006, il doit faire l'objet de modifications pour mieux répondre aux projets de la commune.

Cette modification N°5, porte sur plusieurs objets :

- Le classement de zones 1 AU et U en zones 2AUa ou N
- Ajustement de l'OAP – site de Kerojonc



Cartographie des secteurs objet de la modification

| SECTEURS | Objet de la modification N°5 du PLU |
|---------------------------|-------------------------------------|
| 1- BOCQUIGNAC | classement du zonage 1AUa en 2AUa |
| 2- PLESTREGOUET | classement du zonage 1AUa en 2AUa |
| 3- LES PRES DU PRESBYTERE | classement du zonage 1AUa en 2AUa |
| 4- LES PRES DU PRESBYTERE | classement du zonage 1AUa en Nda |
| 5- BANDES DE BOCARAN | classement du zonage 1AUa en Nda |
| 6- BOCARAN | classement du zonage 1AUa en 2AUa |
| 7- BEAU SOLEIL | classement du zonage 1AUa en NL |
| 8- LE PASTELET | classement du zonage 1AUa en 2AUa |
| 9- GODREHO | classement du zonage Ub en 2AUa |

AJUSTEMENT DE L'OAP – SITE DE KEROJONC

Objectif : Modifier la vocation du secteur Est de l'OAP – Site de Kerojunc en passant d'une vocation équipement d'intérêt général (cimetière) à une vocation habitat. Un projet de cimetière étant déjà en cours sur une partie de l'emplacement réservé n°44 du PLU en vigueur. L'ajustement de l'OAP participe à répondre au renforcement du pôle de centralité du centre-ville à travers le logement.



Secteur soumis à l'OAP – Site de Kerojunc

Le dossier comprenait les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

- **Préfecture du Morbihan, Direction départementale des territoires et de la mer**, service urbanisme et habitat unité aménagement, courrier d'1 page en date du 29 juillet 2025, sans observation.
- **Région Bretagne**, Direction de l'aménagement, courrier d'1 page en date du 29 juillet 2025, indiquant l'adoption de la modification du SRADDET Bretagne en février 2024, et demandant aux collectivités d'anticiper les changements notamment en rationalisant la consommation de foncier dans leurs projets.
- **DREAL (Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement, du Logement de Bretagne)**, service d'appui à la MRAe (Mission Régionale d'autorité Environnementale), courrier d'avis de réception du dossier en date du 2 juillet 2025, 1 page
- **Chambre d'agriculture du Morbihan**, courrier en date du 11 juillet 2025, 2 pages, donne un avis réservé aux motifs que la modification du PLU pourrait remettre en question des classements précédemment prévus au PLUi en reconnaissant le contexte dans lequel cette modification a lieu, et la temporalité en attendant l'élaboration du nouveau PLUi.

Par décision N° E2500207/35 en date du 25 août 2025, **le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné Mme Joanna LECLERCQ en qualité de commissaire-enquêtrice**, pour l'enquête relative à la modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Questembert.

2. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Un dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public en Mairie de Questembert pendant toute la durée de l'enquête. Il était aussi consultable et téléchargeable sur le site de Questembert **du vendredi 26 septembre 2025 (8h45) au lundi 27 octobre 2025 (17h)**, aux heures habituelles d'ouverture au public à savoir :

MAIRIE DE QUESTEMBERT

Du lundi au vendredi de 8h45 à 12h15 et de 14h00 à 17h00

Le samedi de 9h à 12h00

Le dossier était consultable au format papier en mairie. Il était également consultable sur un poste informatique mis à disposition en mairie, et via le site de Questembert Communauté où les pièces étaient téléchargeables pendant toute la durée de l'enquête.

La commissaire-enquêtrice a tenu trois permanences qui se sont déroulées dans une salle de réunion au sein de la mairie de Questembert :

- Vendredi 26 septembre 2025 de 8h45 à 12h15
- Samedi 11 octobre 2025 de 9h à 12h
- Lundi 27 octobre 2025 de 14h à 17h, prolongement jusqu'à 17h

Visites au cours des permanences :

La commissaire-enquêtrice a reçu personnellement le public au cours des 6 permanences.

Le nombre de personnes reçues lors des permanences est de 17.

- Vendredi 26 septembre 2025 de 8h45 à 12h15, 5 personnes
- Samedi 11 octobre 2025 de 9h à 12h, 7 personnes
- Lundi 27 octobre 2025 de 14h à 17h15, 5 personnes

Le public avait différentes possibilités pour faire part de ses remarques et avis :

- Directement sur le registre ouvert à cet effet en mairie de Questembert,
- Par courrier à l'adresse postale de la mairie de Questembert,
- Par courriel, à l'adresse enquete-plu-questembert@qc.bzh

A l'issue du délai d'enquête, **7 observations ont été recueillies** : 3 remarques écrites sur le registre papier et 4 mails dont un avec un courrier joint.

Conformément à l'article 7 de l'arrêté du Président de Questembert Communauté, en date du 28 août 2025, le responsable du projet est convoqué sous huitaine à l'issue de la clôture de l'enquête.

Ainsi, Questembert Communauté (représenté par Mme Marie) a été convoqué le **mercredi 29 octobre 2025**, afin de lui communiquer les observations figurant dans le registre. Un mémoire en réponse a ensuite été transmis à la commissaire-enquêtrice dans le délai de 15 jours, puisque réceptionné le vendredi 7 novembre 2025.

3. AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR L'INFORMATION DU PUBLIC

Avis de la commissaire-enquêtrice sur les modalités d'information du public :

Concernant les moyens mis en œuvre pour que le public puisse avoir connaissance du déroulement de l'enquête, je les estime suffisants.

D'abord, parce que l'enquête publique avait été annoncée dans deux journaux locaux, rubrique annonces légales : les quotidiens « Ouest-France » et « le Télégramme ». Les publications ont eu lieu dans les 15 jours avant le démarrage de l'enquête puis la seconde dans les huit jours après le début de celle-ci.

Un affichage de type panneaux de couleur jaune en format réglementaire a été réalisé sur la commune. Au total, 13 panneaux ont été positionnés à proximité des lieux concernés par l'enquête.

Ensuite, l'annonce de l'enquête et le dossier étaient téléchargeables via le site internet de Questembert Communauté et relayé sur le site de la commune. Il y a eu également d'autres relais comme le site « notre territoire » et « info local ».

A cela s'ajoute un encart dans le magazine municipal édition septembre/ octobre 2025, et distribué dans les boîtes aux lettres de la commune.

Il y a eu 7 observations et 17 personnes ont été reçues au cours des 3 permanences. Mais quelques-unes d'entre elles pensaient que l'objet de l'enquête concernait la nouvelle élaboration du PLUi.

J'estime que les moyens d'information étaient très suffisants pour permettre au public d'avoir connaissance du déroulement de cette enquête publique : 1 dossier était à disposition en mairie pendant un mois et en parallèle, le dossier était consultable et téléchargeable sur le site de Questembert Communauté (disponible 24h/24, 7jours/7).

AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR LA QUALITE DU DOSSIER

Avis de la commissaire-enquêtrice sur la qualité du dossier :

La modification N°5 portait sur des modifications de zonages de PLU sur 9 secteurs différents : 1- BOCQUIGNAC : classement du zonage 1AUa en 2AUa, 2- PLESTREGOUET : classement du zonage

1AUa en 2AUa, 3- LES PRES DU PRESBYTERE : classement du zonage 1AUa en 2AUa, 4- LES PRES DU PRESBYTERE : classement du zonage 1AUa en Nda, 5- BANDES DE BOCARAN : classement du zonage 1AUa en Nda, 6- BOCARAN : classement du zonage 1AUa en 2AUa, 7- BEAU SOLEIL : classement du zonage 1AUa en NL, 8- LE PASTELET : classement du zonage 1AUa en 2AUa et 9- GODREHO : classement du zonage Ub en 2AUa ; ainsi que l'ajustement d'une OAP (Orientation d'aménagement et programmation) sur le site de KEROJONC.

Ces modifications ont été présentées dans un dossier de 35 pages rappelant le contexte de la procédure, les justifications de ces modifications, les pièces du PLU modifiées par une présentation avant/ après avec des éléments graphiques. Le dossier comprend également un chapitre avec un tableau des incidences sur l'environnement. Le dossier a été complété avec un dossier complémentaire de 10 pages reprenant la localisation sur un seul plan de l'ensemble des lieux (parcellaire) concernés par les modifications, ce qui a permis d'avoir une approche plus facile pour la situation des lieux.

Les documents étaient facilement compréhensibles.

AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR L'OBJET DE L'ENQUETE

Avis de la commissaire-enquêtrice sur l'objet de l'enquête :

La loi Climat et Résilience, Loi n° 2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, a été promulguée le 22 août 2021. Elle vise à accélérer la transition écologique en France, couvrant de nombreux domaines comme le logement, les transports et la consommation.

Elle fixe un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols d'ici 2050, avec une réduction de moitié du rythme d'artificialisation sur la décennie 2021-2031, imposant aux PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) une planification plus économe de l'espace.

Les PLU doivent désormais intégrer la trajectoire ZAN, en favorisant la densification et le recyclage foncier (réhabilitation des friches) avant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

Les évolutions du PLU de Questembert, souhaitées à travers cette modification N°5 n'intègrent pas de modifications de zonage qui pourraient avoir des incidences négatives sur l'environnement, au contraire, les évolutions apportées par le projet vont dans le sens d'une réduction des surfaces constructibles ou un gel sur du long terme en attendant la réflexion plus globale portée par l'élaboration du PLUi.

Pour les 5 modifications ci-dessous impliquant un changement de classement de zonage de 1 AUa en 2AUa :

- 1- BOCQUIGNAC : classement du zonage 1AUa en 2AUa,
- 2- PLESTREGOUET : classement du zonage 1AUa en 2AUa,
- 3- LES PRES DU PRESBYTERE : classement du zonage 1AUa en 2AUa,
- 6- BOCARAN : classement du zonage 1AUa en 2AUa,
- 8- LE PASTELET : classement du zonage 1AUa en 2AUa

L'urbanisation est, avec cette modification, différée dans le temps et repoussée à plus long terme sans compromettre leurs éventuelles exploitations agricoles. Le classement sera revu dans le cadre de l'élaboration du PLUi dont l'approbation pourrait avoir lieu en 2028.

Pour les 3 modifications ci-dessous impliquant un changement de classement de zonage de 1 AUa en Nda ou N :

- 4- LES PRES DU PRESBYTERE : classement du zonage 1AUa en Nda,
- 5- BANDES DE BOCARAN : classement du zonage 1AUa en Nda,
- 7- BEAU SOLEIL : classement du zonage 1AUa en NL,

Les possibilités d'urbanisation ne sont ici plus possibles, les secteurs « à urbaniser » étant remplacés par des secteurs dits « naturels ». Cette modification va tout à fait dans le sens souhaité par la loi climat et résilience. Ces modifications permettront ainsi de conserver des terres agricoles ou des terrains naturels.

Pour la modification du secteur 9- GODREHO : classement du zonage Ub en 2AUa, le positionnement stratégique de ce secteur sur la commune est pris en compte et est justifié car il est à proximité de la gare et d'une zone à vocation économique mais il nécessite un aménagement pour pouvoir être desservi (voirie). L'aménagement devant être rediscuté au cours de la phase d'élaboration du PLUi, il semble plus judicieux de ne pas urbaniser ce secteur. Le classement en 2AUa est à mon avis, justifié.

Par ailleurs, concernant l'OAP du site de KEROJONC, il s'agit de passer d'une vocation d'équipement d'intérêt général qui était prévue pour un cimetière à un site ayant vocation d'habitat. La commune ayant choisi un autre site pour son cimetière, et la situation du site de Kerojonc à proximité du centre-ville justifie un maintien de cet OAP et la nouvelle vocation à destination d'habitat.

Par conséquent, les modifications du PLU de la commune de Questembert me semblent tout à fait justifiée dans le contexte actuel, à savoir, l'annulation du PLUi en 2024, qui a eu pour effet de remettre en vigueur les documents d'urbanisme précédent en vigueur. Ici sur Questembert, le PLU avait été approuvé en 2006 puis modifié en 2011 et 2017 avec des mesures d'urbanisme obsolètes. Par conséquent, ces modifications permettront une situation intermédiaire d'ici l'élaboration du PLUi en cours à l'échelle intercommunale.

Enfin, j'avais remarqué sur les plans graphiques, des découpages parcellaires parfois sans concordance avec le découpage cadastral, sur les bandes de Bocaran et sur Bocquignac, Questembert Communauté a répondu dans le mémoire en réponse qu'elle préfèrait conserver les limites de zonage actuel, qui seront corrigées par la suite avec l'élaboration du nouveau PLUi.

En conclusion, le projet de modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Questembert, présenté par Questembert Communauté, permettra de mieux maîtriser l'urbanisation de la commune en attendant l'élaboration du PLUi.

Considérant avoir pris en compte les éléments du dossier, les différents avis des personnes publiques associées, mais également les remarques du public,

Considérant mes motivations susvisées et développées dans le présent document,

Considérant avoir mené mon enquête en toute impartialité,

Je décide d'émettre UN AVIS FAVORABLE, au projet de modification N°5 du Plan local d'urbanisme de la commune de QUESTEMBERT (56) porté par QUESTEMBERT COMMUNAUTE.

Le 16 novembre 2025

Joanna LECLERCQ
Commissaire-enquêtrice

