

Enquête publique N° 2500266/35

MODIFICATION N°6
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 – FEVRIER 2026*

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS PERSONNEL

TABLE DES MATIERES

1.	RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
2.	BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	6
3.	AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE	7
	AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR L'INFORMATION DU PUBLIC	7
	AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR LA QUALITE DU DOSSIER	7
	AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR L'OBJET DE L'ENQUETE	9

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

L'enquête publique concernait la modification de droit commun n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) 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.

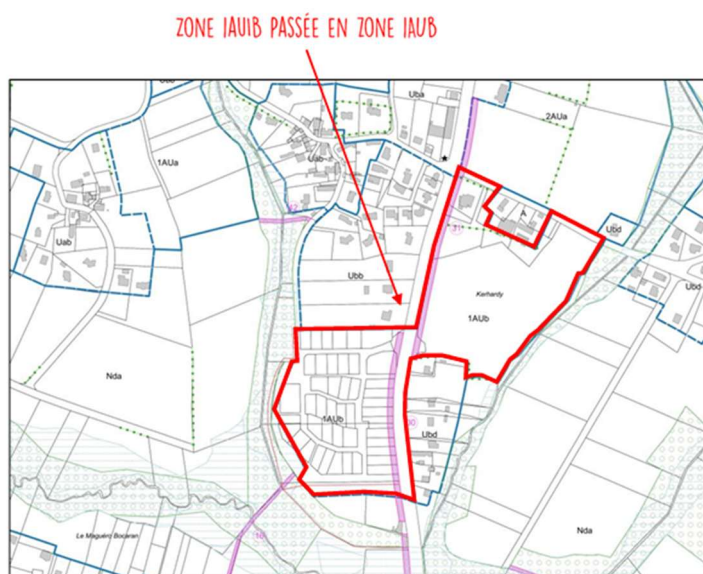
Cette modification n°6, a pour objectif de régulariser la situation foncière de projets d'aménagement déjà autorisés et en cours de réalisation :

- Les Jardins de Kerbonnet : permis d'aménager délivré le 21/03/2022.
- Les Prés de Kerhardy : permis d'aménager délivré le 16/05/2023.

Ainsi, le projet de modification N°6 du PLU prévoit le passage d'une zone 1AUib (vocation économique/activités) à une zone 1AUB (vocation d'habitat). Cette évolution est jugée cohérente avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les secteurs concernés étant situés en continuité du tissu urbain existant et à proximité de la gare.

La modification intègre notamment, un changement de zonage pour permettre l'achèvement des opérations de logements (environ 160 logements prévus au total), la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique nommée « La bande du Godrého / La bande du Godrého 2 » pour encadrer l'urbanisation, les accès et la préservation de l'environnement.

Le dossier comporte aussi l'adaptation du règlement de la zone 1AUB (conditions d'accès, stationnement, aspect extérieur des constructions).

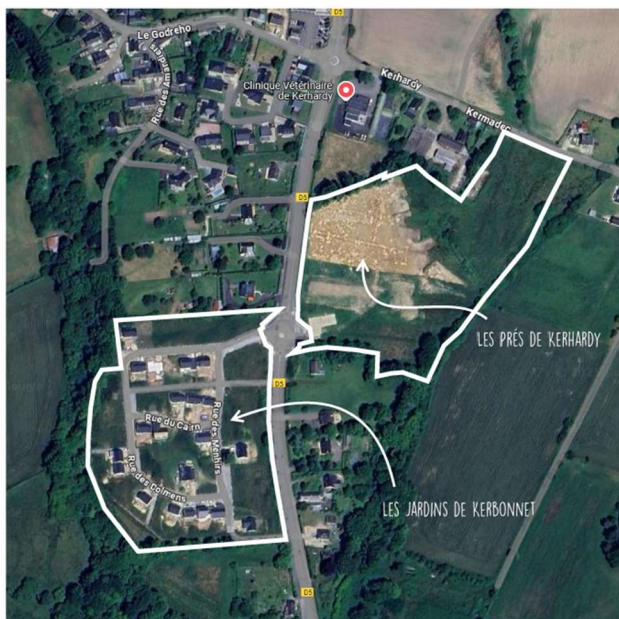


Passage de la zone 1AUib à vocation économique au PLU en vigueur en zone 1AUB à vocation d'habitat, pour poursuivre les opérations de logements en cours, autorisées par le PLUi annulé

Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale. Les principaux enjeux et mesures identifiés, concernent :

- t

Situation géographique et état actuel



PASSAGE D'UNE ZONE 1AUib EN ZONE 1AUb

Objectif : Poursuivre la réalisation des opérations de logements autorisées sous le prisme du PLUi en zone 1AU. Cette zone est aujourd'hui reclassée en 1AUib à vocation économique à la suite de l'annulation du PLUi et compromet les projets en cours.

Pour y parvenir, la zone classée 1AUib est classée 1AUb au PLU de Questembert par la présente procédure.

Le règlement écrit de la zone 1AUb ainsi créée est établi sur la base des dispositions prévues au PLUi annulé.

De plus, l'OAP prévue sur cette zone au PLUi annulé est également intégrée aux OAP du PLU de Questembert.

Le détail des modifications apporté est présenté aux pages suivantes.



Le dossier comprenait également 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 25 septembre 2025, sans observation.
- **Région Bretagne**, Direction de l'aménagement, courrier d'1 page en date du 9 octobre 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.
- **Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan**, courrier d'1 page en date du 19 septembre 2025, sans observation.
- **Information de la MRAe** en date du 6 novembre 2025, qui indique qu'elle n'a pas pu étudier le dossier dans le délai imparti des 3 mois.

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 **du vendredi 19 décembre 2025 (8h45) au lundi 19 janvier 2026 (17h)**, aux heures habituelles d'ouverture au public à savoir :

MAIRIE DE QUESTEMBERG

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

Le samedi de 9h à 12h00

Il était aussi consultable et téléchargeable sur le site de Questembert Communauté. Le dossier était également consultable sur un poste informatique mis à disposition en mairie.

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

- Vendredi 19 décembre 2025 de 8h45 à 12h15
- Samedi 10 janvier 2026 de 9h à 12h
- Lundi 19 janvier 2026 de 14h à 17h

Visites au cours des permanences :

La commissaire-enquêtrice a reçu personnellement le public au cours des 3 permanences.

Le nombre de personnes reçues lors des permanences est de 3.

- Vendredi 19 décembre 2025 de 8h45 à 12h15, 0 personne
- Samedi 10 janvier 2026 de 9h à 12h, 1 personne
- Lundi 19 janvier 2026 de 14h à 17h, 2 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@gc.bzh
-

A l'issue du délai d'enquête, **4 observations ont été recueillies** : 2 remarques écrites sur le registre papier et 2 mails.

Conformément à l'article 7 de l'arrêté du Président de Questembert Communauté, en date du 12 novembre 2025, le responsable du projet a été convoqué sous huitaine à l'issue de la clôture de l'enquête.

Ainsi, Questembert Communauté (représenté par Mme Stéphan) a été convoqué le **mercredi 21 janvier 2026**, 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 lundi 2 février 2026.

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, 3 panneaux ont été positionnés à proximité des lieux concernés par l'enquête, auxquels s'ajoutent les panneaux du siège de Questembert Communauté et celui à la mairie de Questembert. Les panneaux ont été positionnés pour deux d'entre eux, au bord de la route départementale D5, très passante.

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 ».

Au total, il y a eu 4 observations et seulement 3 personnes ont été reçues au cours des 3 permanences.

J'estime que les moyens d'information étaient cependant 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, 7 jours/7).

AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR LA QUALITE DU DOSSIER

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

Le dossier de présentation est structuré de manière à identifier clairement les causes de la procédure. Il expose le décalage entre le cadre réglementaire actuel (issu du PLU de 2006, redevenu exécutoire après l'annulation du PLUi en mars 2024) et l'état d'avancement des projets sur le terrain. Les justifications portent essentiellement sur la régularisation de secteurs déjà

engagés par des permis d'aménager (Les Jardins de Kerbonnet et les Prés de Kerhardy) dont les secteurs portent les noms de « la bande du Godrého 1 » et « La bande du Godrého 2 » sur le schéma de l'Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP).

Pour compléter la notice de présentation, une étude environnementale a été réalisée intégrant les dossiers « Loi sur l'Eau » de chacune de ces deux opérations.

Les différentes observations du public ont permis de relever des incohérences graphiques entre les plans de l'OAP proposé et les permis d'aménager déjà délivrés, notamment concernant les accès et les dessertes. Ainsi Questembert Communauté précise dans son mémoire en réponse que « l'accès aux logements du lotissement « Les Jardins de Kerbonnet » se fera par un giratoire depuis l'avenue de la Gare, puis par les voies de desserte interne à l'opération, seul un accès piéton est prévu par la rue des Amandiers. Par conséquent, aucune desserte automobile ne se fera pas la rue des Amandiers afin d'assurer la sécurité du quartier. Dans un souci de cohérence, il est également prévu d'inclure dans le périmètre de l'OAP, le périmètre du lotissement situé au Nord de Kerbonnet (permis d'aménager autorisé en 2025) qui présente une connexion avec le lotissement « Les Jardins de Kerbonnet ». »

J'approuve pleinement cette modification du schéma. La prise en compte de ces observations par la collectivité permet de lever les réserves sur la cohérence des accès et d'ajuster le document d'urbanisme à la réalité des autorisations déjà accordées, d'autant que l'aménageur du lotissement « les jardins de Kerbonnet » a déjà viabilisé et vendu des lots, les accès sont déjà existants et des habitations y sont déjà construites :



Google maps (prise de vue 2026) et photo prise en décembre 2025

L'ensemble des documents étaient facilement compréhensibles avec notamment l'ajout de visuels avant/ après.

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.

La modification N°6 du PLU de Questembert avec un changement de zonage passant de 1AUib vers 1AUb est présentée comme compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) communal. Elle reprend une destination d'habitat déjà fléchée par le PLUi annulé.

Les évolutions du PLU de Questembert, souhaitées à travers cette modification N°6 n'intègrent pas d'ouverture de zones supplémentaires à l'urbanisation, les évolutions apportées par le projet changent uniquement la destination de la zone la basculant d'une vocation économique (1AUi) à une vocation d'habitat (1AUb) déjà fléchée comme telle dans le PLUi annulé alors que des permis d'aménager et les travaux afférents ont déjà été lancés.

D'un point de vue environnemental, le site est distant de 2,6km de la ZNIEFF la plus proche : « landes de Lanvaux », et n'est pas situé dans un corridor écologique (Cf. Schéma Régional de Cohérence Ecologique). Toutefois, le projet est situé dans un secteur présentant un niveau de connexion des milieux naturels élevé, avec un objectif de conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

Dans le secteur de la Bande du Godrého 2, « Prés de Kerhardy », les zones humides identifiées au cœur du lotissement, ont été prises en compte et exclues des périmètres à aménager. Concernant l'inventaire faune, flore, le projet prévoit une préservation d'un corridor nord-sud ainsi qu'une conservation des haies bocagères existantes.

Par ailleurs, une personne a fait une remarque concernant la non prise en compte des nuisances sonores du trafic ferroviaire, la gare est située à 500m environ de l'OAP. En semaine, environ une trentaine de trains par jour s'arrêtent à la gare de Questembert (en cumulant les deux sens de circulation). Elle accueille environ 200 000 à 220 000 voyageurs par an. Sa présence est un réel atout pour le territoire de Questembert notamment pour les déplacements pendulaires (domicile/Travail), et la situation géographique de l'OAP est justifiée, à proximité de cet équipement structurant.

Le schéma de l'OAP présenté dans le dossier, comportait des incohérences avec les dessertes prévues dans les permis d'aménager déjà accordés. Ces écarts ont d'ailleurs fait l'objet de remarques du public. Ces observations ont été prises en compte par Questembert Communauté dans son mémoire en réponse, et un nouveau schéma d'OAP a été proposé.

Par conséquent, la modification N°6 du PLU de la commune de Questembert me semble tout à fait justifiée dans le contexte actuel, à savoir, l'annulation du PLUi en 2024, qui a eu pour effet de rendre incohérent des projets déjà initiés et dont le retour au PLU approuvé en 2006 puis modifié en 2011 et 2017 rend désormais ces projets incohérents en réappliquant des zonages antérieurs. Par conséquent, ces modifications permettront de régulariser une situation intermédiaire d'ici l'élaboration du PLUi en cours à l'échelle intercommunale.

En conclusion, le projet de modification N°6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Questembert, présenté par Questembert Communauté, permettra de ne pas bloquer des projets d'urbanisation et d'aménagement déjà lancés.

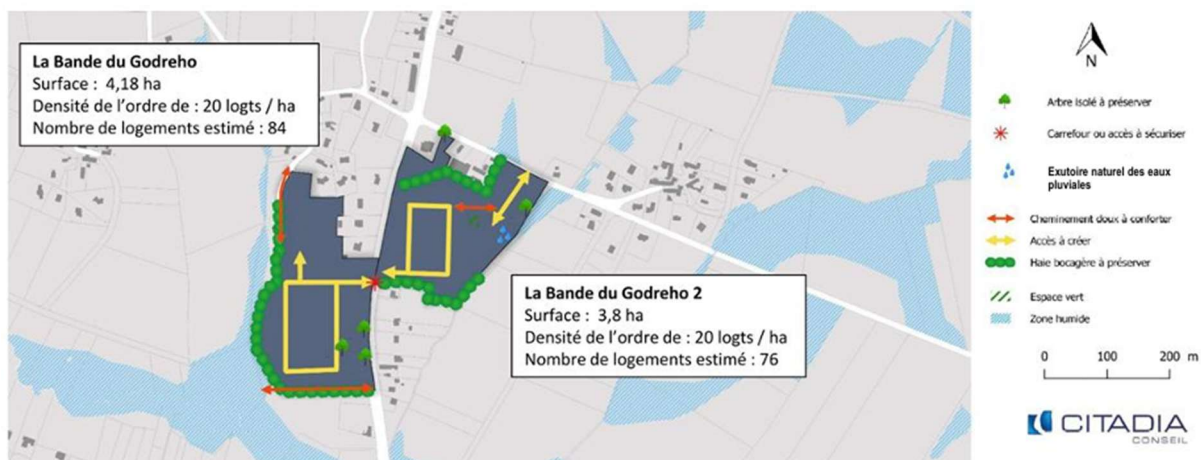
Considérant avoir pris en compte les éléments du dossier, les différents avis des personnes publiques associées, mais également les remarques du public,

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°6 du Plan local d'urbanisme de la commune de QUESTEMBERT (56) porté par QUESTEMBERT COMMUNAUTE SOUS RESERVE :

- De modifier le schéma de l'OAP pour tenir compte des accès voiries tels que prévus dans les deux permis d'aménager obtenus en 2022, 2023 et 2025.



Le 8 février 2026

Joanna LECLERCQ
Commissaire-enquêtrice