

Département du Morbihan

Commune d'Inzinzac-Lochrist

-----

# Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

-----

Enquête publique  
6 mars 2023 au 7 avril 2023

RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVÉES  
DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

**Document n°2 (sur 2) : Conclusions motivées**



MAIRIE D'INZINZAC-LOCHRIST

Le : 09 MAI 2023

COURRIER ARRIVÉ

6 mai 2023

Josiane Guillaume  
commissaire enquêtrice  
Dossier n° E23000011 / 35

## Avertissement

Conformément aux dispositions de l'article L123-15 du code de l'environnement, « *le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête.* »

Comme prévu par l'article R123-19 du même code, « *le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.*

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

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

**Le présent document correspond aux conclusions motivées.**

**Il fait suite au rapport et constitue donc la partie 2 sur 2 de l'ensemble « Rapport et conclusions de la commissaire enquêtrice ».**

Le commissaire enquêteur se devant, après le rapport objectif, de se livrer à un exercice subjectif, on y trouvera mes appréciations sur le dossier, le déroulement de l'enquête, ainsi que sur les observations recueillies et sur les réponses apportées à mes questions complémentaires, puis mon avis personnel motivé sur la globalité du projet soumis à enquête.

## Sommaire des Conclusions motivées :

1 - Rappel de l'objet et du contexte de l'enquête.....	3
2 - Appréciations générales.....	6
2 - 1 - Sur le dossier soumis à l'enquête.....	6
2 - 2 - Sur l'organisation, le déroulement et le bilan de l'enquête.....	6
3 - Réponses aux observations, aux avis des PPA et de la MRAe et aux questions complémentaires...8	
3 - 1 - Réponses aux observations du public.....	8
3 - 2 - Réponses aux avis de la MRAe et des PPA.....	18
3 - 3 - Réponses aux autres questions complémentaires.....	23
4 - Avis global de la commissaire enquêtrice.....	25



# 1 - RAPPEL DE L'OBJET ET DU CONTEXTE DE L'ENQUÊTE

Au sein de Lorient Agglomération, la commune d'Inzinzac-Lochrist s'étend sur 4 467 hectares et compte 6 548 habitants (Chiffres INSEE indiqués au dossier, population totale 2019 applicable au 01/01/2022).

Elle est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 4 novembre 2019.

Ce PLU envisageait alors déjà l'urbanisation future du secteur Sud de Pen er Prat par un zonage 2AUa sur environ 3 hectares. Par délibération du 31 janvier 2022, le conseil municipal d'Inzinzac-Lochrist a « *approuvé l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur Sud de Pen er Prat, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité d'un projet opérationnel dans ces zones.* »

Par arrêtés du 1<sup>er</sup> mars 2022 puis du 16/09/2022, Madame le Maire d'Inzinzac-Lochrist a, en application des articles L153-36 à 44 du code de l'urbanisme, prescrit la mise en œuvre d'une procédure de modification n°1 du PLU de la commune, et défini la liste des évolutions envisagées comme suit :

- « - Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa de Pen er Prat, et accompagner cette ouverture à l'urbanisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone 1AU ainsi créée ;
- Améliorer la rédaction des dispositions relatives à l'extension mesurée des habitations en campagne ;
  - Ajuster les dispositions relatives à l'implantation, notamment des annexes ;
  - Ajuster les dispositions relatives au gabarit des constructions et de leurs extensions ;
  - Revoir les règles relatives aux stationnements couverts et non couverts pour les véhicules ;
  - Redéfinir le zonage NI aux abords du site du West Wake Park ;
  - Supprimer la zone 1AUa du Gorée (côté Lochrist) ainsi que l'Emplacement réservé n°11 correspondant et ajuster l'OAP n°5 sur ce secteur ;
  - Annexer au PLU d'éventuels servitudes ou documents méritant de l'être ;
  - Supprimer l'Emplacement réservé n°5b à Penquesten, et ajuster l'OAP 4 portant sur le secteur d'urbanisation correspondant ;
  - Procéder à d'autres ajustements, ajouts ou corrections mineurs du lexique ou du règlement graphique ou écrit. »

**L'objet de la modification n°1 du PLU d'Inzinzac-Lochrist**, tel que soumis à l'enquête publique, est donc le suivant (pour le détail complet se référer aux divers documents constituant le dossier d'enquête et au résumé fourni dans le rapport, pages 7 à 11).

## **A) Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa de Pen er Prat**

Le secteur de Pen er Prat a pour vocation d'être un quartier intergénérationnel structurant dans le bourg d'Inzinzac (la commune d'Inzinzac-Lochrist comporte 3 bourgs : Inzinzac, Lochrist et Penquesten), comme cela est affirmé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ces dernières années, ce secteur a donc vu naître tout un nouveau quartier avec les constructions d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), d'une maison de l'enfance et d'un ALSH (Accueil de Loisirs sans hébergement) ainsi que d'un lotissement d'habitat individuel dense en partie Nord, seule partie jusqu'à présent urbanisable.

La modification du PLU doit permettre, en partie Sud de Pen er Prat (sur une zone d'environ 3 hectares), en cohérence avec la vocation intergénérationnelle affirmée du quartier, la réalisation d'une part d'un projet de domicile partagé pour les plus anciens, et d'autre part d'un nouveau lotissement dont la densité respectera les objectifs fixés par le SCoT : au moins 25 logements/ha en extension d'urbanisation.

- En conséquence :
- le zonage 2AUa devient 1AUb sur le secteur visé ;
  - une OAP n°8 couvrant le secteur Sud de Pen er Prat est créée ;
  - au règlement écrit, les dispositions relatives à la zone 1AU sont ajustées.

**B) Ajustements opérés au sein du « Lexique » (règlement écrit)**

Afin de faciliter l'instruction des demandes d'urbanisme, les définitions suivantes sont corrigées ou ajoutées : volume principal, volume secondaire, extension mesurée (en zones A et N), piscine, pleine terre, limite séparative, carport, clôture à claire-voie.

**C) Ajustements opérés dans la section « Généralités » (règlement écrit)**

Création d'un paragraphe « Inventaire et protections » afin de rappeler les secteurs naturels faisant l'objet d'autres protections réglementaires que le PLU sur le territoire ; intégration de la date d'approbation de l'inventaire des zones humides dans le paragraphe ad hoc ; remplacement pour plus de clarté du paragraphe « Opération d'aménagement d'ensemble » par « Division/lotissement en zones U et AU » ; clarification sur les nouvelles implantations d'activités non autorisées hors des centralités commerciales ; correction du paragraphe sur les rez-de-chaussée commerciaux ; précisions au paragraphe « extension mesurée des habitations sans création de logement nouveau » (date de référence, cas des piscines, emprise au sol).

**D) Ajustements opérés dans la section « Dispositions applicables à l'ensemble des zones » (règlement écrit)**

Correction du paragraphe relatif au secteur tramé « protection de captage d'eau potable » ; exclusion des annexes de moins de 30 m<sup>2</sup> des contraintes de mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales et complément pour les allées de garages, voies carrossables privées et aires aménagées au-dessus de locaux souterrains ; recul pouvant être imposé pour mieux prendre en compte la préservation du patrimoine bâti dans l'implantation des projets ; ajout d'une disposition prenant en compte la topographie qui peut justifier des adaptations des gabarits des projets ; clarification des règles sur les clôtures ; ajout de l'obligation de remplacement de tout arbre abattu ; remplacement de surface de plancher par surface de vente dans le calcul du nombre de places de stationnement pour les commerces.

**E) Ajustements concernant les zones Naturelles et Agricoles (règlement écrit)**

Clarification de la disposition relative au gabarit maximal pour les extensions.

**F) Ajustements concernant les zones Urbaines et A Urbaniser (règlement écrit)**

Ajustement de l'alternative prévue aux règles d'implantation afin de reconnaître comme pertinente et autorisée l'implantation d'une construction par rapport à un autre volume que le volume principal ; suppression de la disposition contraignant à une implantation en limite pour les annexes ; gabarit minimal de 2 niveaux restreint aux seules constructions à usage d'habitation ; clarification de la disposition relative au gabarit pour les extensions ; remaniement du paragraphe relatif au stationnement des véhicules ; remaniement du paragraphe relatif aux occupations du sol interdites en zone Ui pour permettre l'installation d'entreprises de location de caravanes en zone d'activité éventuellement.

**G) Ajustements du règlement graphique**

- Règlement graphique principal : le zonage Uba à l'Ouest du secteur des Forges de Lochrist, en bord de Blavet, est partiellement remplacé, spécifiquement sur le périmètre d'une aire de stationnement de véhicules existant dans ce secteur, par un zonage Ubl. Ce zonage permet notamment, outre l'habitation et les activités compatibles avec l'habitat, l'ouverture de terrains aménagés pour le camping.

Ces possibilités restent soumises aux éventuelles limites fixées par les Servitudes d'Utilité Publique ou encore par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

- Règlement graphique principal (et OAP n°5) : la zone 1AUa au Sud du secteur du Gorée est supprimée au profit d'un zonage Aa, la commune ne souhaitant plus inciter à mobiliser ce petit espace en extension urbaine situé dans l'interface naturelle entre Inzinzac et Lochrist. La suppression de la zone 1AUa s'accompagne de la suppression de l'Emplacement réservé n°11, qui avait pour objet l'accès routier à ce secteur d'urbanisation, et des prescriptions qui s'appliquaient dans l'OAP n°5 Plaine du Gorée.
- Règlement graphique principal : le zonage NI aux alentours de la carrière de Bonne Nouvelle est étendu à la place d'un zonage Na, dans le but d'élargir le périmètre où sont autorisés les aménagements et installations liés à la vocation de loisirs de plein air de la zone, et permettre ainsi le bon développement de l'activité de loisirs en place, dans la mesure où ce développement se fait dans le respect de son environnement.
- Règlement graphique principal (et OAP n°4) : l'emplacement réservé n°5b est supprimé et l'OAP n°4 ajustée en conséquence afin de prévoir une desserte du secteur d'urbanisation à l'Est de Penquesten par un seul accès véhicules.
- Règlement graphique complémentaire Paysage et Patrimoine : un linéaire bocager à protéger, ne correspondant pas ou plus à une haie dans la réalité, est retiré du document graphique.

#### **H) Autres corrections mineures et mises à jour**

Suppression des interdictions de redans dans les éventuelles clôtures maçonnées (règlement écrit) ; rappel général de la possibilité de contraintes ou restrictions issues de réglementations spécifiques qui s'imposent, telles que les Servitudes d'Utilité Publique et les Plans de Protection des Risques (règlement écrit) ; mise à jour de l'annexe n°1 Servitudes d'Utilité Publique ; actualisation de l'annexe n°5 correspondant au zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune qui a été approuvé le 01/10/2021 ; complément à l'annexe n°7 PPRI (intégration du porter à connaissance du 18/03/2021) ; création d'une annexe n°10 Captages d'eau potable ; création d'une annexe n°11 Classement sonore des infrastructures de transport terrestre ; création d'une annexe n°12 Droit de préemption Urbain ; correction d'erreurs matérielles (morceaux de marges de recul aux cours d'eau mal affichés sur les planches graphiques).

#### **I) Tableau récapitulatif des surfaces par zones (rapport de présentation)**

Le tableau est rectifié comme suit :

- zone 1AUa : diminue de 2,64 ha à 2,04 ha (suppression d'une partie de la zone 1AUa du Gorée)
- zone 1AUb : augmente de 0 à 3,13 ha (ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Pen er Prat Sud)
- zone 2AUa : diminue de 3,13 ha à 0 (ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Pen er Prat Sud)
- zone Aa : augmente de 2268,3 ha à 2268,9 ha (ajout suite à modification du zonage 1AUa du Gorée)
- zone Na : baisse de 1362 ha à 1359 ha (3 ha passent en NI aux abords de la carrière de Bonne Nouvelle)
- zone NI : augmente de 30,6 ha à 33,6 ha (3 ha venant de Na aux abords de la carrière de Bonne Nouvelle)
- zone Uba : diminue de 116,13 ha à 115,98 ha (partie de zone Uba à l'Ouest des Forges passant en Ubl)
- zone Ubl : augmente de 7,82 ha à 7,97 ha (partie de zone à l'Ouest des Forges venant de Uba).

Les surfaces des autres zones du PLU sont inchangées.

L'enquête publique, portant sur tous ces points dans le cadre de la modification n°1 du PLU, a été organisée suivant les prescriptions de l'arrêté en date du 9 février 2023 de Mme le Maire d'Inzinzac-Lochrist. Elle s'est déroulée du lundi 6 mars 2023 à partir de 9h jusqu'au vendredi 7 avril 2023 à 17h inclus.

## 2 - APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES

### 2 - 1 - SUR LE DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE

Sur la forme, le dossier soumis à l'enquête, dont le contenu a été détaillé dans le rapport (pages 21 et 22), n'appelle pas de remarque particulière, les différentes pièces prévues par la réglementation étant bien toutes présentes dès le démarrage de l'enquête.

L'additif au rapport de présentation, notamment, était tout à fait clair et très détaillé (26 pages). L'évaluation environnementale l'accompagnant (51 pages, datée d'octobre 2022) comportait bien un résumé non technique et mettait en évidence, par une couleur différente, les ajouts ou précisions de textes apportés en février 2023 postérieurement à la réception de l'avis de la MRAe.

S'agissant du règlement écrit, les modifications proposées étaient repérables facilement grâce à l'emploi d'une couleur de texte spécifique dans le document en vigueur (qui était fourni en intégralité).

Le document OAP était également complet et tenait compte des modifications proposées.

Les planches du règlement graphique de l'ensemble de la commune (règlement principal en 2 planches et règlement complémentaire pour l'aspect « paysage et patrimoine » en 2 planches également), dûment modifiées étaient jointes au dossier (en plus des extraits figurant dans l'additif au rapport de présentation).

Les pièces de procédure, les avis des PPA et de la MRAe, les différentes annexes modifiées, étaient bien tous présents au dossier dès l'ouverture de l'enquête.

Le soin apporté par les services de la mairie et de Lorient Agglomération à la présentation du dossier (présentation et numérotation des pièces, sommaire récapitulatif des différents documents...) permettait la consultation aisée et rapide des différentes pièces du dossier dans des conditions tout à fait satisfaisantes. De plus, le dossier complet du PLU en vigueur était systématiquement mis à disposition lors des permanences pour permettre les comparaisons éventuelles.

Toutes les pièces du dossier d'enquête étaient consultables sur le site internet de la commune et téléchargeables bien avant l'ouverture même de l'enquête. Un poste informatique permettait également la consultation sur place en mairie de l'ensemble des pièces.

Je retiens que le dossier de la modification n°1 du PLU d'Inzinzac-Lochrist était clair et de bonne qualité et m'a paru répondre aux exigences réglementaires, tant sur la forme que sur le fond. L'ensemble des documents mis à disposition du public, aussi bien en mairie que lors des permanences et sur le site internet de la commune, me paraissent de nature à avoir permis à chaque personne qui souhaitait s'y intéresser de trouver toutes les informations nécessaires.

### 2 - 2 - SUR L'ORGANISATION, LE DÉROULEMENT ET LE BILAN DE L'ENQUÊTE

Comme cela a été indiqué dans le rapport, l'enquête s'est déroulée dans des conditions tout à fait régulières et satisfaisantes, même si elle n'a pas beaucoup mobilisé le public.

Les formalités de publicité ont été respectées et étaient effectives au moins 15 jours avant le démarrage de l'enquête (avis d'enquête aux abords du site de Pen er Prat et aux endroits adéquats de la commune ; affiche particulièrement visible devant la mairie ; annonces légales ; site internet communal...).

L'affichage, en format A2 et sur fond jaune, a été attesté et détaillé par certificat du policier municipal.

Le téléchargement de toutes les pièces constitutives du dossier était possible sur internet, avec une mise en évidence de l'enquête dès la page d'accueil du site communal par un bandeau spécifique permanent « Modification n°1 du plan local d'urbanisme : enquête publique » pendant toute la période concernée.

A l'occasion des 3 permanences, que j'ai tenues comme prévu dans les locaux de la mairie d'Inzinac-Lochrist, **j'ai reçu 8 personnes seulement.**

D'après les services de la mairie, le dossier a été très peu demandé en dehors des permanences.

Le dossier pouvait par ailleurs être consulté sur le site internet de la commune. Il semble que la page relative au PLU ait au moins été vue 353 fois entre le 6 mars et le 7 avril.

### **9 observations ont été recueillies au total :**

6 ont été inscrites au registre disponible en mairie,

2 ont été exprimées par mail,

1 a été formulée auprès de moi uniquement de façon orale.

Aucune observation ne m'est parvenue par courrier postal.

**En termes de synthèse,** on peut relever que ces observations portent sur les points suivants :

- suppression de l'emplacement réservé 5b (Mme Morel)
- suppression de la zone 1AUa au Sud du secteur de Gorée :
  - règlement graphique à corriger en supprimant la numérotation 5 (M. Lefeuve) ;
  - demande d'explications (Mme Chauloux) ;
- site du West Wake Park :
  - questionnements sur la nécessité de l'augmentation de la surface et l'esthétisme des abords (M. Hibon)
  - questionnement sur la nécessité de l'extension et sur le choix de l'économie plutôt que de l'environnement, référence aux avis de la MRAe et de la DDTM (Mme Chauloux)
  - prise en compte des périmètres de protection des captages d'eaux (observation orale)
- règlement écrit :
  - demande d'interdiction des maisons non traditionnelles (anonyme)
  - demande d'ajout d'une précision à l'article U8 – stationnements (anonyme)
  - articles U5-1 et AU5-1 : contestation de l'obligation de respecter un gabarit minimal de 2 niveaux (Mme Chauloux)
  - articles U8 et AU8 : contestation de la hauteur maximale à 3m fixée pour les carports (Mme Chauloux)
- Zone de Pen-er-Prat
  - demande d'une grande aire de jeux et de structures récréatives (M. Chaux)
  - contestation du projet (M. et Mme Hibon ; Mme Chauloux)
  - rôle de la prairie artificielle (observation orale)
- Autres remarques à portée plus générale (observation orale) : fonctionnement et perspectives des STEP d'Hennebont et Lanester, prise en compte de l'état des réseaux d'assainissement d'eaux usées, aménagement de cheminements doux en bords de ruisseaux et en zones humides.

Toutes ces observations ont été détaillées et analysées dans le rapport. Elles ont été notifiées au responsable du projet à l'issue de l'enquête. Mme le Maire d'Inzinac-Lochrist y a apporté des éléments de réponse repris intégralement dans la partie 3 ci-dessous.

Je retiens que la publicité de l'enquête a été réalisée dans des conditions très satisfaisantes, au-delà des obligations légales, et que l'enquête s'est déroulée au mieux.

L'implication des agents de la mairie d'Inzinzac-Lochrist a été sans faille et y a contribué.

En proposant 3 demi-journées de permanences, et en mettant à disposition avant même l'ouverture de l'enquête l'ensemble du dossier sur internet en plus de la consultation physique en mairie, la commune d'Inzinzac-Lochrist a offert au public tous les moyens de s'informer et de participer.

La participation a été limitée (8 personnes reçues lors des permanences, très peu de consultations du dossier hors permanence) mais cela apparaît conforme aux prévisions compte tenu de l'objet restreint de l'enquête. La concertation préalable à l'enquête, qui avait été organisée d'avril à septembre 2022 (voir le bilan détaillé en pages 15 et 16 du rapport), n'avait elle-même que peu mobilisé : 1 seule contribution reçue sur l'adresse mal spécifique, et seulement 9 habitants présents à la réunion publique permettant de développer le motif principal de la modification, à savoir l'ouverture à l'urbanisation du secteur Sud de Pen er Prat.

### 3 - RÉPONSES AUX OBSERVATIONS, AUX AVIS DES PPA ET DE LA MRAE ET AUX QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES

#### 3 - 1 - RÉPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

La partie ci-après passe en revue les différentes observations recueillies au cours de l'enquête, telles que déjà analysées dans le rapport et notifiées en intégralité et dans les mêmes termes au responsable du projet dans le cadre du procès-verbal de synthèse.

La commune d'Inzinzac-Lochrist ayant fait le choix de répondre observation par observation, plutôt que par thématiques mises en évidence, je reprends cette présentation. A la suite de chacune des observations (ici en italiques et éventuellement résumées suivant le cas, cf. rapport pages 27 à 31 pour le détail), on trouvera en couleur les réponses exprimées au nom de la commune le 28/04/2023, puis mon appréciation personnelle (en encadré).

Je me suis appuyée pour ces appréciations, à la fois sur le détail des observations reçues, voire les échanges avec les déposants lors des permanences, les réponses du responsable du projet, mais aussi sur le contenu du dossier soumis à l'enquête (incluant les avis des personnes publiques associées et de la MRAE), ainsi que sur l'ensemble des informations obtenues tout au long de cette période et également sur les visites des lieux et les repérages éventuels que j'ai pu faire sur le territoire communal à partir de la voie publique.

- **Observation de Mme Morel (inscrite au registre le 06/03/2023) :**

*Je suis passée vérifier que l'emplacement réservé n°5B à Penquesten sur ma parcelle 103 a bien été supprimé.*

**Réponse de la commune d'Inzinzac-Lochrist :**

Cette observation ne nécessite pas d'éléments de réponse de la commune.

**Appréciation de la commissaire enquêtrice :**

La démarche de Mme Morel, rencontrée lors de la permanence du 6 mars 2023, visait simplement à vérifier une nouvelle fois que l'emplacement réservé n°5b qui avait été prévu au PLU de 2019 sur sa parcelle serait bien supprimé. Elle a pu être complètement rassurée au regard des documents produits au dossier d'enquête. Dont acte !

A noter que le seul emplacement réservé demeurant pour l'accès véhicules à la zone à urbaniser de Penquesten, initialement numéroté en 5a, est bien devenu n°5 dans la liste des emplacements réservés. Il devrait donc aussi en toute logique porter cette seule numérotation en 5, et non plus en 5a, sur le document graphique lui-même.

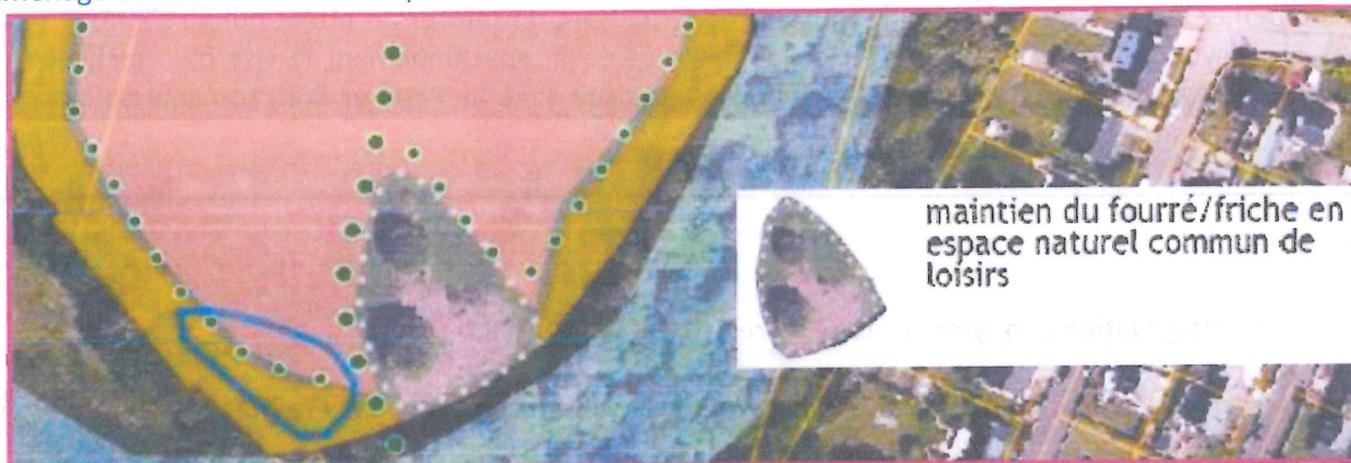
- **Observation de M. Jordan Chalaux (inscrite au registre le 23/03/2023) :**

Concernant l'OAP n°8 de Pen er Prat : pouvez vous aménager une grande aire de jeux pour enfants de 0 à 10 ans avec des structures, espaces verts et tables de pique-nique...

**Réponse de la commune d'Inzinzac-Lochrist :**

L'OAP telle que présentée à l'enquête publique flèche un espace, actuellement en fourré/friche, qui doit servir de support à l'aménagement d'un espace vert et de loisir ; cet espace atteint près de 1000m<sup>2</sup>, ce qui semble être une surface confortable à l'échelle du secteur, surtout dans la mesure où cet espace sera déjà complémentaire à l'aire de jeux réalisée à quelques pas au nord, dans le lotissement de Pen er Prat 1, près de la Maison de l'Enfance.

Ajoutons la réalisation en cours d'une aire de jeux avec un skate park et un city stade dans la plaine du Gorée, qui sera aisément accessible depuis les quartiers résidentiels grâce notamment au cheminement aménagé au sud du secteur en question de Pen er Prat.



**Appréciation de la commissaire enquêtrice :**

Je prends acte de ces précisions qui me paraissent tout à fait de nature à répondre aux besoins exprimés par M. Chalaux.

- **Observation anonyme (inscrite au registre le 31/03/2023) :**

*J'apprécie la décision de ne pas incorporer de maisons à toit plat au milieu des maisons traditionnelles, mais ce serait encore mieux d'interdire les maisons non traditionnelles. En effet, le bâti fait partie de l'âme d'une région, au même titre que la musique, les danses, la cuisine, la langue s'il y en a une ; c'est même ce qu'on voit en premier en arrivant dans cette région.*

*Il est désolant de voir les mêmes maisons à toit plat construites actuellement d'un bout à l'autre de la planète, uniformément.*

**Réponse de la commune d'Inzinzac-Lochrist :**

Dans le PLU opposable, seul le bourg de Penquesten, compte-tenu de son caractère rural plus marqué, fait l'objet de dispositions imposant aux volumes principaux des nouvelles constructions de présenter une toiture traditionnelle. Dans les hameaux et la campagne d'Inzinzac-Lochrist, les nouvelles constructions, quelle que soit leur architecture, ne peuvent plus être autorisées, au regard de la loi ALUR.

Le PLU soumis à enquête publique ne prévoit pas davantage de réglementer cet aspect, considérant que, en vertu de l'article G6-Architecture, un projet peut potentiellement être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement. L'intégration, ou non, de maisons d'écriture contemporaine (de type toit plat) peut donc être examinée au cas par cas, sans qu'il ne soit nécessaire d'interdire par principe ce type de volumes sur l'ensemble de la commune.

Par ailleurs, dans le cadre de l'aménagement du futur quartier de Pen er Prat, la commune souhaite prévoir le visa d'un architecte-conseil pour toute demande de permis de construire.

**Appréciation de la commissaire enquêtrice :**

Je prends acte des éléments de réponse apportés, étant relevé que l'observation concernée, inscrite au registre hors permanence, me paraît viser un domaine plus large que la présente modification soumise à l'enquête publique. L'appréciation ici portée sur l'esthétisme des maisons traditionnelles ou non, les particularités régionales à préserver, l'uniformité des constructions d'un bout à l'autre de la planète... est tout à fait subjective et n'appelle pas de commentaire particulier de ma part.

La commune dispose effectivement de moyens lui permettant de refuser un projet qui ne s'intègre pas dans son environnement. Si elle prévoit en outre de recueillir spécifiquement le visa d'un architecte-conseil pour tout permis de construire à venir dans la future zone de Penn er Prat, son analyse devrait s'en trouver confortée.

- **Observation anonyme (inscrite au registre le 07/04/2023) :**

*Dans le règlement écrit page 69 : article U8 – Stationnement, 3ème paragraphe : des modifications ont été apportées mais pas suffisamment.*

*Lorsque des constructions sont déjà existantes, il est parfois difficile d'implanter les stationnements entre 0 et 6 mètres de la voie, en fonction de l'aménagement extérieur ou l'implantation de la maison existante, ce qui est mon cas et celui d'autres personnes du quartier.*

*Je souhaite que soit ajouté la partie soulignée ci-après au 3ème paragraphe de l'article U8 du règlement écrit : « Lorsque la configuration... (parcelle divisée en second rang ou à l'angle de 2 voies, implantation de la construction existante par exemple) ou lorsque...*

### Réponse de la commune d'Inzinac-Lochrist :

La demande et sa justification semblant légitimes, la commune les prendra en compte en vue de l'approbation du PLU modifié.

#### Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends acte de cette demande et de la réponse apportée, qui me paraissent effectivement pouvoir remédier à des difficultés qui peuvent être rencontrées par les services instructeurs dans l'examen de certaines situations bien particulières.

- **Observation de M. Pascal Lefevre (inscrite au registre le 07/04/2023) :**

*Passé en mairie vérifier que la zone 1AU derrière sa propriété (4, rue des cèdres) a été supprimée. Le n°5 (ER) ne correspond pas à la réalité, donc à supprimer.*

### Réponse de la commune d'Inzinac-Lochrist :

Une erreur matérielle demeure sur le règlement graphique ; le périmètre de l'OAP n°5 (trame hachurée) intègre toujours les parcelles précédemment zonées 1AU à l'ouest de la rue des cèdres. Cette erreur sera corrigée dans la mesure où ces parcelles reviennent à un zonage Agricole.

#### Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends acte de la précision apportée et de la correction complémentaire à venir.

- **Observation de M. B. Hibon (inscrite au registre le 07/04/2023) :**

*Concernant West Wake Park, des réserves concernant la biodiversité et l'environnement sont clairement exprimées par la MRAe et la DDTM ; l'augmentation de cette surface de loisirs est-elle nécessaire au vu des abords actuels de la carrière ? (containers, protections visuelles de bric et de broc, etc.) : l'esthétique fait aussi partie de la préservation de l'environnement.*

### Réponse de la commune d'Inzinac-Lochrist :

La remarque est prise en compte et le changement de zonage aux abords de ce site est abandonné dans la présente procédure de modification au regard, notamment, de la fragilité juridique qu'il semble apporter.

#### Appréciation de la commissaire enquêtrice :

En abandonnant cette partie de la modification, la commune répond ainsi à l'avis exprimé par la MRAe et à la réserve de la DDTM (voir partie 3 - 2 plus loin pour le détail). Elle répond aussi aux inquiétudes exprimées par M. Hibon concernant une éventuelle extension de ce site.

Je prends acte de ce renoncement et donc de l'évolution de l'objet de la modification pour cette partie.

- **Observation de M. et Mme Hibon (exprimée par mail le 31/03/2023) :**

Version ici résumée de l'observation (pour l'intégralité, se reporter au rapport pages 28 à 30)

*Pour Pen er Prat : demande de reprise du projet sous un angle donnant la priorité à l'environnement et la biodiversité plutôt qu'à l'urbanisation pour aboutir à un plan d'aménagement moins dense, plus aéré.*

*Les arguments mis en avant sont les suivants :*

*- le projet va perturber fortement et durablement l'environnement et la biodiversité : en connaissance de cause (amplification des rejets polluants automobiles, des nuisances sonores, accroissement des surfaces susceptibles d'échauffement), en effaçant des terres agricoles ou des espaces naturels pour artificialiser les sols (perte de biodiversité et de potentiel de stockage du carbone dans les sols, donc contribution au dérèglement climatique), en s'appuyant sur une Évaluation Environnementale remise en cause par la MRAe ainsi que par l'avis de la DDTM, à laquelle les voisins directs n'ont pas été associés, qui est restrictive ou approximative (insuffisance du périmètre et de la période d'observation, espèces occultées), non fiable (visibilité du projet, affirmation non démontrée de l'écosystème de l'artificialisation des sols, incidence du projet sur les milieux naturels périphériques), minimisant ou omettant de nombreux impacts (rejet des eaux usées, densification des déplacements motorisés, cohabitation des modes de déplacement actuels, espaces naturels périphériques non évalués), n'évoquant pas certaines solutions de diminution des impacts sur l'environnement, reposant sur des suppositions (prise en compte des indicateurs de suivi, évaluation souvent faite d'estimations, voire d'approximations, hypothèses concernant les blaireaux), partielle...*

*- Il va générer un afflux complémentaire de déplacements motorisés : le choix de l'emplacement est le moins approprié car le plus enclavé, besoins de plusieurs véhicules pour chaque nouveau foyer, déficience des transports en commun.*

*- En conclusion, il est souligné que le projet ressort comme particulièrement en décalage avec les engagements « d'amélioration de notre environnement » communiqués par la commune, qu'il semble également difficilement conciliable avec les lois d'Orientation des Mobilités et Climat et Résilience, ne s'inscrit pas non plus dans les réflexions en cours tels que le Plan Local Santé et Environnement de Lorient Agglomération voire dans les projets Territoires Pilotes de Sobriété Foncière.*

*Il est rappelé l'attachement des habitants à un cadre calme et naturel.*

*Le projet apparaît imposé et modelé dans l'objectif d'arriver à la compatibilité avec les objectifs supra-communaux, alors que par sa densité et concentration, il est en opposition avec la volonté d'être « le poumon vert de l'agglomération ».*

*- en nota bene, il est demandé un cahier des charges architectural plus respectueux de l'esthétique régionale pour ne pas reproduire les erreurs de Pen-er-Prat 1.*

#### **Réponse de la commune d'Inzinzac-Lochrist :**

Rappelons en préambule que le rapport d'évaluation environnementale est réalisé par un prestataire compétent en la matière, et indépendant de la commune qui porte le projet de Modification du PLU.

Quant à l'évaluation environnementale, la question de l'exhaustivité de l'inventaire et de la temporalité sur laquelle la démarche a été menée a fait l'objet de compléments dans le document soumis à enquête publique, lesquels justifient la non-nécessité, établie par l'évaluateur qui reste un professionnel très à-même d'en juger, de procéder à un inventaire sur quatre saisons. Ces compléments sont redonnés en I-6-B-Préservation de la biodiversité du présent document (cf. plus loin la réponse à l'avis de la MRAe).

Il en va de même pour l'aspect relatif aux eaux usées, qui a fait l'objet de développements redonnés en I-6-B-Préservation de la qualité des milieux aquatiques (cf. plus loin la réponse à l'avis de la MRAe).

Les éventuelles imprécisions relevées, concernant par exemple la visibilité du projet depuis les alentours, ou encore l'incidence du projet sur les milieux périphériques, pourront être réexaminées et faire l'objet de

précisions dans le rapport final. Le résumé non technique de l'évaluation environnementale indique toutefois déjà :

*« Incidences sur les milieux naturels*

*Elles concernent la suppression de 2,4 ha de prairie artificielle à très faible diversité biologique. Cette incidence peut être considérée comme faible, réserve faite de l'artificialisation des sols, lesquels constituent un écosystème spécifique.*

*L'orientation d'aménagement et de programmation du PLU applicable au projet définit une frange inconstructible tout le long des talus arborés et boisements entourant le site, en précisant que cette notion d'inconstructibilité s'étend aux aménagements de toute nature. En outre, les cheminements nécessitant de franchir des zones humides seront réalisés en platelages, sans apport de remblais. [...]*

*Incidences sur la faune*

*Du fait des caractéristiques des terrains concernés par le projet, les incidences seront très faibles, d'autant qu'une bande de protection périphérique permettra de préserver les espèces utilisant les lisières. Par ailleurs la création d'un réseau de talus arborés permettra de diversifier la faune par rapport à la situation actuelle. En revanche, le projet nécessitera la destruction de terriers de blaireaux. »*

En outre, la commune relève que des passages du rapport d'évaluation environnementale peuvent être cités de façon tronquée, ce qui biaise totalement leur sens. Exemple : *« l'artificialisation des sols constitue un écosystème spécifique\*\* »* : c'est une affirmation qui n'est pas démontrée. , indique le riverain.

Le rapport indique en vérité (p.8) : *« Cette incidence peut être considérée comme faible, réserve faite de l'artificialisation des sols, lesquels constituent un écosystème spécifique. »* Ce n'est donc pas l'artificialisation des sols qui crée un écosystème spécifique, une affirmation que l'évaluateur ne se risquerait pas à formuler, mais bien les sols existants en eux-mêmes qui en sont un.

- Quant à la question des déplacements motorisés, s'il est certain que la poursuite du quartier de Pen er Prat sur ce secteur s'accompagnera d'une augmentation du nombre de véhicules légers circulant sur les routes de la commune, il ne semble pas raisonnable pour la municipalité de renoncer à répondre au besoin de création de logements dans ses centralités pour ce motif car aujourd'hui, quel que soit le territoire, l'accueil de nouveaux habitants va de pair avec l'accueil de véhicules supplémentaires sur les infrastructures dédiées. Refuser une augmentation relative du trafic sur les routes d'Inzinzac reviendrait à refuser purement et simplement l'installation de nouveaux habitants, dans un contexte où il est déjà de plus en plus difficile et coûteux d'accéder au logement en Bretagne sud. L'enjeu est plutôt, à ce stade, d'encourager au maximum les alternatives aux déplacements motorisés, démarche dans laquelle la municipalité est proactive : les aménagements de liaisons actives en cours relieront efficacement le nouveau quartier aux services du bourg d'Inzinzac, à la plaine du Gorée et, par extension, à l'espace aggloméré de Lochrist ; en outre, si la fréquence des transports collectifs pourrait être augmentée, il n'en demeure pas moins que l'arrêt de bus Le Gorée directement lié au futur quartier est desservi par une ligne de bus régulière (n°14) qui mène à Hennebont puis à Lanester et Lorient où se concentrent des équipements commerciaux, scolaires et culturels importants.

Ces éléments de réponse pourront être versés dans le rapport d'évaluation environnementale, qui synthétise déjà au titre des mesures de réduction :

*« Si la réalisation du projet d'urbanisation se traduira par une augmentation du trafic automobile, notamment dans la traversée de Lochrist, ce projet sera desservi dans de bonnes conditions par les bus ainsi que par des liaisons cyclables une fois les aménagements connexes réalisés. Ceci peut permettre de réduire les incidences sans pour autant les supprimer, [...] »*

- Quant à la densité, rapidement abordée en conclusion de l'observation émise (*« aboutir à un plan d'aménagement moins dense, plus aéré. »*) ; l'OAP impose une densité minimale de 25 logements à

l'hectare qui semble être un excellent compromis entre l'urbanisation actuelle d'Inzinac et la préservation du cadre de vie et de ses qualités naturelles : à titre d'illustration une telle densité pourrait être compatible avec un projet d'aménagement ne créant que de l'habitat individuel, sur des lots d'environ 300m<sup>2</sup>. Il est toutefois souhaitable, afin que la commune soit en mesure de proposer une offre diversifiée, notamment en petits logements en adéquation avec une demande croissante, de créer également une part d'appartements de type T2 ou T3, dans des gabarits qui ne pourront excéder 3 niveaux (ou RDC + 2 étages).

Il est rappelé que le PLU, en ce qu'il réglemente les clôtures (articles 6, OAP Nature en ville), l'aménagement des espaces libres de façon qualitative (articles 7), la gestion des eaux pluviales (article G2), met en place de nombreux outils contraignants qui doivent mener à des projets d'urbanisation respectueux des enjeux environnementaux d'aujourd'hui et de demain.

Un plan d'aménagement peu dense ou très aéré ne sera pas la garantie d'un plan d'aménagement respectueux du cadre de vie du territoire, au contraire : de très nombreuses opérations d'aménagement très peu denses, où qu'elles prennent place, correspondent à de la surconsommation d'espace, sans compenser par de la création d'une trame verte de qualité au sein de leur périmètre. Les prescriptions de l'OAP, doublées de celles qui préexistent au PLU, se veulent empêcher ce type de dérives.

- Quant aux indicateurs de suivi proposés, ils sont nécessaires à la démarche d'évaluation du PLU qui doit se poursuivre même une fois le PLU modifié approuvé, et il est de la responsabilité de la commune de les mettre en œuvre.
- Enfin, quant à la proposition d'un cahier des charges équivalent à celui du lotissement des Vieilles Pierres en Lochrist ; la commune est favorable à cette proposition qui permettra d'assurer la qualité et la cohérence architecturale du futur quartier d'habitations ; par ailleurs les permis de construire devront faire l'objet du visa d'un architecte-conseil.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends acte des éléments de réponse détaillés apportés par la commune à M. et Mme Hibon.

Sur l'évaluation environnementale, et l'avis de la MRAe exprimé avant l'enquête, je relève que des compléments ont d'ores et déjà été intégrés au dossier postérieurement à cet avis et étaient donc susceptibles d'y répondre. D'autres éléments sont en outre présentés plus loin (voir partie 3 – 2 sur la réponse de la commune aux avis). Il me semble que, dans ces conditions, l'évaluation environnementale peut être considérée comme satisfaisante et proportionnée à l'objet de la modification. Il en est de même pour les indicateurs de suivi qui ont été retenus et qui me paraissent adaptés.

Sur la densité, je rappelle que la commune a des obligations fixées par le SCoT en matière de production de logements et d'accueil de populations nouvelles. Elle a aussi des responsabilités comme toutes les collectivités en termes de diminution de la consommation d'espaces et se doit donc de prendre en compte toutes ces contraintes. Les principes d'aménagement proposés pour la zone de Pen er Prat me paraissent de nature à permettre une opération aussi qualitative que possible dans ces conditions, d'autant plus que la commune annonce vouloir s'adjoindre l'avis d'un architecte-conseil pour chaque permis de construire et retenir en outre la proposition de M. et Mme Hibon de prévoir un cahier des charges spécifique afin d'assurer la qualité et la cohérence architecturale du futur quartier.

La question des déplacements motorisés et des mobilités nécessitera effectivement de s'accompagner d'une réflexion approfondie et on ne peut qu'encourager la commune à continuer à être « proactive » sur le sujet. Il en va, comme l'ont souligné M. et Mme Hibon en mettant en avant leur « *attachement à un cadre calme et naturel* », de la préservation d'une évidente qualité de vie à Inzinac-Lochrist.

- **Observation de Mme Francette Chauloux (exprimée par mail le 05/04/2023) :**

Version ici résumée de l'observation, pour l'intégralité, se reporter au rapport pages 30 et 31)

- Demande d'explications sur la suppression de la zone 1AUa au Sud du secteur de Gorée.
- Site du West Wake Park : questionnement sur la nécessité de l'extension et sur le choix de l'économie plutôt que de l'environnement, référence aux avis de la MRAe et de la DDTM.
- Règlement écrit : articles U5-1 et AU5-1 : contestation de l'obligation de respecter un gabarit minimal de 2 niveaux ; articles U8 et AU8 : contestation de la hauteur maximale à 3m fixée pour les carports.
- Zone de Pen er Prat : contestation du projet. En référence à l'avis de la MRAe, il est souligné la prise en compte insuffisante de l'environnement par le projet : absence de justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (pas de taux d'utilisation des zones 1AU depuis 2019 ni de superficie de foncier encore disponible), justification du positionnement de la zone 2AU non abordée lors de la révision, options alternatives à présenter. L'inventaire faune doit être complété sur une plus longue période et sur un plus large périmètre. Vigilance sur le volet assainissement, risque fort de saturation de la STEP, constat de débordements déjà dans le ruisseau par les riverains, craintes pour la suite. Demande de l'Ae de non mise en œuvre du projet en l'absence de garanties quant à l'assainissement. Le risque de densification des déplacements motorisés est aussi mis en avant.

#### Réponse de la commune d'Inzinzac-Lochrist :

- A propos du West Wake Park : la remarque est prise en compte et le changement de zonage aux abords de ce site est abandonné dans la présente procédure de modification au regard, notamment, de la fragilité juridique qu'il semble apporter.

- Quant à la suppression de la zone 1AU au sud du Gorée : s'agissant de la zone la plus difficilement aménageable sur le secteur compris entre Inzinzac et Lochrist, compte-tenu des enjeux d'accès notamment, il semble raisonnable pour la commune de le rendre à l'agriculture et de mutualiser ainsi son potentiel de création de logements avec le site de Pen er Prat qui était déjà fléché pour une urbanisation (zone 2AU) dans le PLU approuvé en 2019.

- Quant à l'urbanisation de la zone de Pen er Prat et aux déplacements motorisés : voir les éléments de réponse à l'observation précédente (M. et Mme Hibon).

La commune précise qu'elle a réalisé les 200 logements qui étaient programmés dans le cadre du PLH 2016-2022 ; le PLH à venir sera l'occasion de conforter cette dynamique car la demande de logements se poursuit et oblige à trouver des solutions pour les réaliser et permettre à la population de se loger sur le territoire.

- Quant à la question des gabarits (articles U5 et AU5) ; en vertu du décret de décembre 2015 portant modernisation des plans locaux d'urbanisme, les PLU peuvent prescrire des hauteurs ou gabarits minimum et/ou maximum. La règle faisant l'objet de la remarque existe déjà dans le PLU approuvé en 2019. En l'espèce, il s'agissait de limiter l'étalement des constructions sur des terrains qui sont de plus en plus petits, en reportant des surfaces sur des niveaux supérieurs, ce qui permet de limiter l'imperméabilisation des parcelles et donc favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Il est à noter que, dans le cas de la présente modification du PLU, la règle est assouplie : là où elle concernait toutes les nouvelles constructions dans le PLU approuvé en 2019, elle n'a plus vocation qu'à concerner les constructions à destination d'habitation ; certaines constructions à destination d'équipement ou d'activités doivent respecter des normes PMR incompatibles avec la création d'étage.

Dans le cadre de projet d'habitation devant être réalisé de plain pied pour des raisons d'accessibilité notamment, le PLU le permet, pourvu que la construction adopte alors une écriture à deux pans de type traditionnelle qui s'intégrera mieux dans l'environnement bâti d'Inzinzac-Lochrist. En effet une toiture

traditionnelle avec des pans >35°, même si les combles ne sont pas aménagés, est considérée comme un niveau supplémentaire dans l'appréciation des projet, comme le précise le Lexique du PLU.

- Quant à la question des carports et de leur hauteur (articles U8 et AU8), il s'agit d'une disposition déjà prévue depuis le PLU approuvé en 2019. La commune ne souhaite pas permettre la réalisation de carports pour les camping-cars, compte-tenu de leur très difficile intégration dans leur environnement.

**Appréciation de la commissaire enquêtrice :**

Cette observation rejoint la précédente pour ce qui est de l'urbanisation du secteur de Pen er Prat. Les éléments en rapport avec l'avis de la MRAe sont reproduits plus loin (partie 3 - 2) et me paraissent de nature à répondre aux inquiétudes exprimées par Mme Chauloux au travers de sa mise en évidence de certains de ces points. S'agissant notamment des justifications demandées quant au foncier disponible et à l'utilisation des zones 1AU depuis 2019, elles apparaissaient de façon détaillée dans la délibération de lancement de la procédure le 31/01/2022 par le conseil municipal auquel participait Mme Chauloux. La commune a en outre prévu d'intégrer ces éléments dans l'additif au rapport de présentation comme le lui a suggéré la DDTM dans son avis où il était par ailleurs effectivement relevé que « l'ouverture à l'urbanisation est suffisamment justifiée conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme ».

Les éléments de réponse apportés quant à la suppression de la zone 1AU du Gorée et à son reclassement en zone Aa me paraissent également justifiés.

Le projet d'extension de la zone du West Wake Park étant abandonné, il n'a plus lieu à développement particulier sur cet aspect de la modification.

S'agissant du règlement écrit, les éléments fournis permettent de relativiser l'obligation de 2 niveaux contestée par Mme Chauloux pour les habitations. Cette obligation n'est pas une nouveauté introduite par la présente modification, puisqu'elle est déjà présente dans le PLU depuis 2019, sous-tendue alors par une volonté de limiter l'étalement des constructions sur des surfaces de plus en plus réduites. Comme le rappelle la commune, il reste tout à fait possible de réaliser un plain pied sans aménager immédiatement des combles dès lors que la toiture de type traditionnelle à 2 pans de 35 degrés atteste de l'existence possible du niveau supplémentaire. L'objet de la modification étant ici uniquement de limiter cette obligation aux seules constructions à usage d'habitations, l'évolution proposée peut effectivement se comprendre dès lors qu'il s'agit d'en exclure les bâtiments d'activités ou d'équipements devant respecter des normes d'accessibilité incompatibles avec la création éventuelle d'étages.

Quant à la contestation également opposée par Mme Chauloux à la hauteur maximale de 3 mètres fixée pour les carports, il s'agit là aussi d'une disposition déjà existante et non d'une nouveauté introduite par la présente modification. Je prends acte pour ma part de la position de la commune de ne pas faire évoluer cette disposition et donc de ne pas permettre la réalisation de carports pour les camping-cars, pour des raisons d'intégration à l'environnement.

- **Observation orale (exprimée auprès de moi lors de la permanence du 07/04/2023) :**

Une personne s'est présentée à moi à l'occasion de la dernière permanence et a tenu à faire part de ses inquiétudes sur les points ci-après. Sans vouloir formaliser ses remarques par écrit, elle a demandé qu'elles soient prises en compte en tant qu'observations orales :

- Quel fonctionnement et quelles perspectives pour les STEP d'Hennebont et de Lanester ?
- Au-delà des STEP, l'état des réseaux d'assainissement d'eaux usées doit aussi être pris en compte.

- Aménagement de cheminements doux : une grande attention est à porter aux bords de ruisseaux, et aux zones humides qui ne doivent pas être remblayées.
- Prairie artificielle de Pen er Prat : elle a un rôle à jouer par rapport à l'eau, de part sa fonction épuratrice et aussi parce qu'elle en modifie le cheminement.
- West Wake Park : quelle prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau potable ?

#### Réponse de la commune d'Inzinzac-Lochrist :

- Quant à l'aspect relatif aux perspectives sur les STEP d'Hennebont et Lanester, il a fait l'objet de développements redonnés en I-6-B-Préservation de la qualité des milieux aquatiques (voir plus loin). Par ailleurs, l'état des réseaux d'assainissement des eaux usées fait l'objet d'un diagnostic complet dans le cadre du Schéma directeur des systèmes d'assainissement collectif de Lorient Agglomération, actuellement en cours de réalisation.
- Quant à l'aménagement des cheminements doux : le PLU interdit en zone humide les travaux qui ne seraient pas réalisés dans un objectif d'amélioration du fonctionnement des milieux aquatiques, et ne permet que ceux qui sont strictement nécessaires à la sécurité la gestion et l'ouverture au public des espaces ; les remblais sont donc écartés.  
Les travaux d'aménagement des cheminements qui ont déjà pu être réalisés n'ont pas impacté les zones humides ; un platelage a été prévu systématiquement lorsque le cheminement enjambe une zone humide.
- Quant à la prairie artificielle de Pen er Prat ; malgré sa faible diversité floristique et faunistique, il est en effet indiscutable qu'elle joue aujourd'hui un rôle non négligeable par rapport à l'eau, rôle qui sera forcément modifié par l'urbanisation du site même si toutes les dispositions semblent prises pour que la gestion de l'eau dans le projet à venir soit la mieux intégrée possible.
- Enfin, la question de la prise en compte des captages d'eau sur le site du West Wake Park pourra vraisemblablement être écartée ; le changement de zonage aux abords de ce site est abandonné dans la présente procédure de modification au regard, notamment, de la fragilité juridique qu'il semblait apporter.

#### Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends acte des précisions apportées. La question de l'évolution de la STEP d'Hennebont est effectivement posée et tant la commune que Lorient Agglomération ont nécessairement obligation d'intégrer ces données dans les perspectives d'ouverture d'un nouveau quartier. Les développements apportés dans la partie qui suit (cf. réponse plus détaillée de la commune sur ce sujet en page 21) me paraissent de nature à répondre aux interrogations exprimées au travers de l'observation orale sur ce point.

Je prends note aussi qu'un diagnostic complet du réseau d'assainissement des eaux usées est en cours de réalisation et devrait permettre de programmer les travaux nécessaires.

Sur les autres points évoqués dans l'observation orale (cheminements doux et respect des zones humides, rôle de la prairie artificielle dans la gestion de l'eau sur le site de Pen er Prat, prise en compte des périmètres de protection de captage d'eaux sur le site du West Wake Part), les éléments fournis me semblent apporter des précisions satisfaisantes à ce stade.

### 3 - 2 - RÉPONSES AUX AVIS DE LA MRAE ET DES PPA

Les avis joints au dossier d'enquête ont été résumés en partie Rapport (pages 16 à 21).

Dans le cadre du procès-verbal de synthèse de fin d'enquête, j'ai demandé au porteur de projet quelle suite il entendait réserver aux remarques faites dans ce cadre.

Les éléments de réponse de la commune sont reproduits en intégralité ci-après.

#### 1 Avis de la Région Bretagne, en date du 16/11/2022

>> Pas de remarques

#### 2 Avis du Syndicat Mixte Blavet Scorff Ellé-Isole-Laïta, en date du 28/11/2022

>> Avis favorable

#### 3 Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (56), en date du 21/12/2022

>> Avis favorable assorti d'une réserve portant sur l'extension du site du West Wake Park

A. Concernant la modification du zonage des abords du site du West Wake Park : Il est estimé que le changement de zonage Na vers NI, quand bien même le zonage NI n'est pas un zonage constructible et permet uniquement des aménagements et installations légères liés la vocation de la zone, correspond à une réduction de zone naturelle stricte et ne puisse donc s'effectuer que par une procédure de révision du PLU. Ce point vaut donc réserve.

Réponse de la commune : La remarque est prise en compte et le changement de zonage aux abords de ce site est abandonné dans la présente procédure de modification au regard, notamment, de la fragilité juridique qu'il semble apporter. Cela permet de lever l'unique réserve émise par la DDTM.

B. Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Pen er Prat : d'une part la DDTM indique qu'il conviendra de reporter les justifications de la délibération du 31/01/2022 quant au choix d'ouvrir cette zone à l'urbanisation, dans l'additif au rapport de présentation ;

Réponse de la commune : cette demande sera prise en compte et les justifications de la délibération seront reversées dans l'additif.

D'autre part la DDTM indique qu'en matière d'assainissement, « il conviendra de veiller à ce que les réseaux soient en mesure de supporter la charge des habitations supplémentaires ».

Réponse de la commune : cet aspect a bien été analysé dans le rapport d'évaluation environnementale. Il a même fait l'objet de compléments en février 2023 suite à la réception de l'avis MRAe (voir plus loin), qui ont été intégrés dans le dossier soumis à enquête publique.

Enfin il est indiqué que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU doit être soumise à examen par la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF).

Note : la commune a, depuis, interrogé directement les services de l'État à ce sujet, qui ont pu formuler par écrit que la nécessité d'une CDPENAF était une erreur dans l'avis reçu ; la commune disposant d'un PLU et se trouvant dans le périmètre d'un SCoT, l'ouverture d'une zone 2AU n'est pas soumise à une CDPENAF.

C. Concernant les autres ajustements opérés : un contre-sens est repéré dans la proposition d'ajustement de l'article G2-VI-Eaux pluviales ; les extensions ou annexes dont l'emprise est inférieure à 30m<sup>2</sup> n'ont pas vocation à être contrainte par la règle de réutilisation/infiltration des eaux pluviales.

Réponse de la commune : ce contre-sens sera corrigé.

4 Avis du Département du Morbihan, en date du 27/12/2022

>> Pas de remarques

5 Avis du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Lorient, en date du 12/01/23

>> Avis favorable

6 Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, en date du 23/01/2023

>> « L'évaluation environnementale présentée est incomplète, notamment en raison de l'absence d'évaluation de la modification de 3 ha de zone Na en zone NI et de l'absence de scénarios alternatifs et de justification environnementale des choix proposés »

Note : Au regard des différents attendus exprimés par la MRAe, des compléments ont été versés dans le rapport d'évaluation environnementale avant la mise à l'enquête publique. Ces compléments portent uniquement sur les incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement et ses justifications, en aucun cas sur le projet en lui-même ; ils font partie intégrante du dossier soumis à enquête.

A. Concernant la qualité du dossier : « Compte-tenu des enjeux de la vallée du Blavet, le dossier doit être complété avant l'enquête publique avec une réelle évaluation environnementale pour le secteur de l'ancienne carrière de Bonne Nouvelle à Calzat [...] » ;

Réponse de la commune : La remarque est prise en compte et le changement de zonage aux abords de ce site est abandonné dans la présente procédure de modification au regard, notamment, de la fragilité juridique qu'il semble apporter.

et « il est attendu de la collectivité qu'elle complète le dossier présenté avec des options alternatives, qu'elle justifie le choix de ce secteur [zone 2AU de Pen er Prat] au regard des enjeux environnementaux et qu'elle justifie l'ouverture de l'intégralité du secteur au regard de la consommation de foncier effective sur les secteurs déjà ouverts à l'urbanisation. »

Réponse de la commune : la remarque est prise en compte; il apparaît néanmoins difficile de présenter des options alternatives de localisation de l'extension d'urbanisation ; comme indiqué dans la délibération du 31/01/2022, les enjeux sont notamment de positionner de nouvelles formes d'habitat participant d'une mixité générationnelle, et de maintenir les futurs habitants à proximité des secteurs les mieux servis en équipements, or :

l'ensemble des équipements à vocation intergénérationnelle se trouve présente en partie nord du quartier de Pen er Prat, donc en accroche immédiate à la zone 2AU objet de la modification du PLU ;

et le bourg de Lochrist ne dispose plus de secteurs urbanisables (que ce soit en renouvellement ou en extension) jouissant d'un aussi bon accès aux services, commerces, transports collectifs et équipements.

Il n'y a pas d'options alternatives au choix du site de Pen er Prat, sauf à ne pas l'urbaniser du tout, nous solution pour accueillir de nouveaux équipements et formes d'habiter intergénérationnelles.

Quant à la justification du choix du secteur et de son urbanisation, il semble que la demande rejoigne celle de la DDTM (voir plus haut) ; les éléments explicités dans la délibération du 31/01/2023 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone seront reversés dans l'additif au rapport de présentation. Il peut-être utilement ajouté que l'avis des services de l'État estime « suffisamment justifiée » l'ouverture à l'urbanisation du secteur dans ladite délibération municipale.

**B. Concernant la prise en compte de l'environnement par le projet de modification**

**Préservation de la biodiversité et de ses habitats :**

*Sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Pen er Prat, « l'Ae recommande de compléter le dossier avec un inventaire faune/flore quatre saisons et une analyse suffisante des incidences sur la biodiversité et les différentes trames, permettant de définir, le cas échéant, des mesures de préservation de la biodiversité et des différentes trames et de les intégrer à l'OAP. »*

Réponse de la commune : Parmi les compléments versés au dossier suite à l'avis MRAe (voir la note supra), l'évaluateur environnemental a précisé que le secteur ne peut être qualifié de prairie car, « cultivée en ray-grass en 2022, la parcelle ne présente qu'une très faible diversité floristique, avec seulement quelques espèces adventices très banales. » Ce qui limite fortement son potentiel en termes d'habitats naturels.

En outre, au regard de la demande de la MRAe, la méthode selon laquelle s'est déroulé l'inventaire écologique est précisée :

« Les visites de terrain consacrées aux recherches naturalistes ont eu lieu les 2 mai, 12 mai, 7 juin et 16 août 2022. Une sortie a été effectuée en début de nuit pour la recherche d'espèces crépusculaires ou nocturnes dans les emprises du projet ainsi que dans son environnement proche.

Les investigations sur la végétation ont été réalisées avant et après la fauche de la parcelle cultivée en ray-grass, cette fauche étant intervenue peu avant le 12 mai.

L'avifaune nicheuse a été inventoriée en privilégiant la recherche et la cartographie des mâles chanteurs. Les mammifères hors chiroptères ont été recherchés par divers indices de présence. Les reptiles ont été recherchés à vue, ainsi que par la méthode des plaques de chauffe. Une plaque en caoutchouc noir a été installée et relevée à trois reprises.

Compte-tenu des caractéristiques du site, notamment au regard des habitats naturels présents, il a été considéré que des investigations plus approfondies et éventuellement étendues à l'ensemble de l'année ne seraient pas susceptibles de révéler la présence d'autres espèces à caractère patrimonial, pouvant justifier d'adapter le projet en leur faveur.

En ce qui concerne les chiroptères, ils ont fait l'objet d'une recherche nocturne à l'aide d'un amplificateur d'ultrasons. Compte tenu du faible effectif détecté, il n'a pas paru utile d'aller au-delà dans les investigations, d'autant que le projet n'est pas susceptible de porter atteinte à des gîtes ni de perturber l'activité de chasse le long des lisières arborées. »

Rappelons que le rapport comportait déjà, dans sa version initiale, un inventaire faunistique allant des vertébrés (dont les lieux de présence/occupation sont cartographiés) aux invertébrés.

Les incidences du projet d'urbanisation sont, plus loin dans le rapport, présentées et assorties de mesures ERC.

*Sur le passage en zone NI aux abords de l'ancienne carrière de Bonne Nouvelle, « l'Ae recommande de compléter le dossier, à partir de la production d'un état initial, avec les enjeux détaillés de biodiversité et les incidences du passage en zone NI de ce secteur, et de préciser les mesures d'évitement ou de réduction éventuelles, en cas d'incidences négatives. »*

Réponse de la commune : La remarque est prise en compte et le changement de zonage aux abords de ce site est abandonné dans la présente procédure de modification au regard, notamment, de la fragilité juridique qu'il semble apporter.

*Préservation de la qualité des milieux aquatiques :*

*Sur les zones humides, « l'Ae recommande de compléter le dossier par un inventaire détaillé des zones humides et par des mesures d'évitement ou a minima de réduction en cas de présence de zones humides. »*

*Réponse de la commune : dans le cadre de la révision du PLU aboutie en 2019, la commune avait fait l'objet d'un diagnostic exhaustif et précis des zones humides de son territoire, réalisé par le SAGE Blavet, validé en Commission locale de l'eau puis en conseil municipal, et consacré par un zonage spécifique au PLU. Les secteurs pressentis pour des extensions urbaines autour des bourgs avaient fait l'objet d'une vigilance particulière dans leur identification et leur cartographie. L'évaluation environnementale se base sur les contours et qualifications de ces zones humides et les représente en p.17 de son rapport, illustrant bien l'absence de zones humide sur le secteur en 2AU.*

*Elle ne néglige pas pour autant l'impact d'un projet d'urbanisation sur les zones humides périphériques, qui fait l'objet d'une analyse et de compléments plus loin dans le rapport. Les impacts se limitent essentiellement à ceux provoqués par les cheminements qui devraient enjamber des zones humides.*

*Il convient enfin de rappeler que le Syndicat Mixte Blavet Scorff Ellé-Isole-Laita, instance de référence en la matière, a émis un avis favorable au projet de Modification du PLU.*

*Sur les eaux usées, « en l'absence de garantie de traitement des dysfonctionnements du système d'assainissement avant la construction des logements et en l'absence de mesures permettant de garantir des rejets de qualité des eaux usées traitées acceptables par le milieu récepteur, le projet de modification du PLU ne doit pas être mis en œuvre.*

*L'Ae recommande de justifier la capacité de la station d'épuration d'Hennebont à traiter correctement les effluents du projet et à garantir des rejets sans incidence notable sur le milieu récepteur. »*

*Réponse de la commune : l'analyse des incidences du projet sur la capacité de la STEP de Hennebont a également fait l'objet de compléments dans le rapport d'évaluation environnementale. Ceux-ci sont issus du mémoire en réponse réalisé à l'occasion du zonage d'assainissement d'Inzinac-Lochrist dont il est fait mention dans l'avis de la MRAe. Ils comportent ainsi, conformément à la demande, des propositions de mesures de réduction pour neutraliser les risques de surcharge organique à moyen terme pour la station d'Hennebont :*

*« Afin d'anticiper sur le devenir de l'évolution des charges à traiter à la station d'Hennebont, Lorient Agglomération a étudié la faisabilité de raccorder un quartier d'Hennebont sur les réseaux de Lanester. Pour retarder l'échéance de la saturation, les effluents collectés des quartiers ouest d'Hennebont, raccordés sur les postes de Toul Douar et Kerlivio, pourront être réorientés vers la station d'épuration de Lanester via le secteur de la Montagne du Salut. Ce délestage, dont le coût est évalué à 680 000 € HT, nécessite la création d'un réseau gravitaire de 730 ml sous un chemin piéton, la création d'un poste de refoulement à Toul Douar d'une capacité de 110 m<sup>3</sup>/h et la création d'une conduite de refoulement vers Lanester sur 1800 ml. La réorganisation de la collecte sur cette partie d'Hennebont permettrait de réorienter environ 1100 logements (recensement INSEE), soit environ 2 200 Eq-hab (base de calcul retenue dans l'étude de zonage d'assainissement : ratio de 2 habitants par logement, charge par habitant égale à 1 Eq-hab (valeur européenne) = 60 g de DBO5/j).*

*Compte tenu de ces dispositions, l'incidence des rejets d'eaux usées peut être considérée comme nulle. »*

*Il est estimé que la STEP de Lanester qui aurait vocation à absorber ce délestage en a la capacité à ce jour au regard de sa charge prévue ; des éléments chiffrés complémentaires pourront être ajoutés au rapport d'évaluation environnementale.*

## 7 Questions complémentaires de la commissaire enquêtrice

Dans le cadre des questions complémentaires énoncées dans le procès-verbal de synthèse de fin d'enquête, j'avais également demandé à la commune de répondre aux points ci-après, en rapport avec les avis émis ou à recueillir dans le cadre de la procédure.

- Comment entendez-vous prendre en compte l'avis exprimé par la MRAe sur l'évaluation environnementale ? De premiers compléments ont été apportés dans la version jointe au dossier d'enquête. D'autres éléments sont-ils prévus ? Sous quelle forme ?

Réponse de la commune : L'avis exprimé par la MRAe a en effet fait l'objet, avant l'enquête publique, de compléments à l'évaluation environnementale versés directement dans le rapport, d'une couleur de police différente afin de bien les identifier. Comme rappelé précédemment, il s'agissait uniquement de compléments portant sur les justifications et/ou incidences du projet de modification sur l'environnement, et non de changements du projet en cours de procédure.

De nouveaux compléments ont été ajoutés dans le présent document sur quelques thématiques ; ceux-ci ont également vocation à être incorporés au rapport d'évaluation environnementale final.

- Les services de l'État (DDTM) ont formulé une réserve conséquente à propos de l'extension du site du West Wake Park. Quelle suite entendez-vous lui réserver ?

Réponse de la commune : Comme indiqué précédemment, compte-tenu de la réserve des services de l'État menaçant la légalité de la procédure, mais aussi des remarques formulées par la MRAe, la commune fait le choix d'abandonner le changement de zonage prévu sur le site de la carrière de Bonne Nouvelle, afin d'écartier toute fragilité juridique qui aurait pu entourer la procédure menée.

- Les chambres consulaires n'ont-elles pas émis d'avis sur le projet de modification n°1. Des contacts ont-ils néanmoins été établis avec la Chambre d'Agriculture et la Chambre de Commerce et d'Industrie au cours de l'élaboration du projet ?  
Pouvez-vous préciser, au-delà des avis des personnes publiques associées qui étaient bien joints au dossier d'enquête, la liste des organismes qui ont été formellement consultés (avec indication de la date d'envoi) et qui n'ont pas répondu ?

Réponse de la commune : Ont été consultés

- la Mission Régionale de l'Autorité environnementale, accusé de réception du 28/10/22,
- la Préfecture du Morbihan, accusé de réception du 28/10/22,
- la DDTM du Morbihan unités SUH/UAO, accusé de réception du 28/10/22,
- la Chambre d'Agriculture, accusé de réception du 28/10/22,
- la Chambre des métiers et d'artisanat du Morbihan, accusé de réception du 28/10/22,
- la Chambre de commerce et de l'industrie, accusé de réception du 28/10/22,
- le Conseil régional de Bretagne, accusé de réception du 28/10/22,
- le Département du Morbihan, accusé de réception du 28/10/22,
- Lorient Agglomération au titre du PLH et du PDU, accusé de réception du 28/10/22,
- le Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Lorient, accusé de réception du 14/11/2022
- le Syndicat mixte Blavet Scorff Ellé Isole Laïta, accusé de réception du 14/11/2022.

L'ensemble des avis reçus figurait dans le dossier soumis à enquête publique et est rappelé en l/ du présent document (cf. réponses au-dessus).

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends acte de l'ensemble des éléments de réponse fournis et reproduits ci-dessus.

Les avis des PPA et de la MRAe diffèrent des observations du public recueillies au cours de l'enquête et n'appellent pas à mon sens d'appréciation de la part du commissaire enquêteur.

Néanmoins, ces avis et les réponses qui leur sont apportées par la commune, sont pris en compte dans mon appréciation globale du projet de modification, d'autant plus qu'ils sont susceptibles de le faire évoluer.

Ainsi, je prends acte du renoncement de la commune au changement de zonage envisagé aux abords de la carrière de Bonne Nouvelle pour l'extension éventuelle de la zone de loisirs. Son exploitant ne s'étant pas manifesté au cours de l'enquête, rien ne plaide pour un maintien éventuel.

Je note aussi les éléments supplémentaires apportés suite aux remarques de la MRAe. Les compléments, en plus de ceux qui avaient déjà été intégrés dans l'évaluation environnementale présente au dossier d'enquête, seront bien évidemment à annexer aux documents du PLU. Ils participent de la bonne information du public.

Sur un plan global, je prends acte de l'ensemble des avis émis par les PPA, la réserve exprimée par les services de l'État dans le Morbihan étant de fait levée. Je note qu'au final, tous ces avis, qu'ils soient explicites ou tacites (cf. en réponse à mon interrogation au-dessus la liste complète des services consultés qui a été produite) sont donc favorables au projet de modification n°1 du PLU.

### 3 - 3 - RÉPONSES AUX AUTRES QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES

En plus des éléments déjà repris au dessus, les autres questions complémentaires ci-après ont été posées au porteur de projet dans le cadre du procès-verbal de synthèse, en vue de compléter à la fois ma propre information et celle du public.

Elles ont reçu réponse de sa part dans les termes repris en-dessous. L'ensemble est suivi de mon appréciation personnelle.

- Comme indiqué dans l'évaluation environnementale, l'urbanisation de la zone de Pen er Prat « aura pour effet la cessation de l'activité agricole sur une superficie de 2,81 ha, ce qui se traduira par une perte de production agricole ainsi que par une perte de potentiel de stockage du carbone dans les sols ».

Il n'est pas fait état au dossier de mesures de compensation, qu'en est-il ?

Par ailleurs, il semble que 2 bâtiments d'élevage, identifiables sur le règlement graphique et sur l'illustration de l'OAP, se situent à proximité immédiate du secteur et particulièrement de la partie où devrait être implantée la future résidence partagée. L'éventuel périmètre sanitaire a-t-il été pris en compte ?

Réponse de la commune :

- sur les mesures de compensation, le site faisant l'objet du projet est une propriété communale que la commune permet à un agriculteur local d'exploiter et d'entretenir à titre gratuit, de façon tacite ; il n'est donc pas prévu de compensation, un dialogue a eu lieu entre les parties concernés.

Rappelons par ailleurs que, de manière générale, le PLU approuvé en 2019 reclasse déjà près de 30 hectares d'espace agro-naturels en zones Agricole ou Naturelles, des espaces qui étaient précédemment voués à l'urbanisation dans le PLU de 2007. La démarche aboutie dans le PLU opposable va donc déjà au-delà de la compensation, tout en intégrant déjà dans ce calcul le secteur de Pen er Prat comme un secteur d'urbanisation future.

- Sur les bâtiments d'élevage, ceux-ci n'ont pas été identifiés dans le cadre du diagnostic agricole réalisé pour la pré-étude d'aménagement foncier et le PLU en 2017 ; ils ne sont donc plus considérés comme des bâtiments en cours d'exploitation aujourd'hui, de fait il n'y a plus de périmètre sanitaire qui doit être pris en compte à leurs abords. Une enquête de terrain menée en avril 2023 a permis de confirmer l'inoccupation et l'absence d'usage agricole de ces bâtiments depuis 1990.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends note des précisions apportées.

Je retiens que l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Pen er Prat ayant été prévue dans le PLU et dans le diagnostic agricole de 2017, les mesures de compensation (que ce soit en termes de production agricole ou de stockage de carbone dans les sols) ont donc été intégrées à l'époque dans la réflexion qui ont abouti notamment au reclassement en 2019 de 30 hectares en zones agricoles ou naturelles par rapport au PLU de 2007. Le foncier de Pen er Prat étant de plus d'ores et déjà propriété communale, et les conditions d'exploitation de la prairie librement déterminées avec un agriculteur local, il n'y a donc pas lieu à autre compensation particulière.

S'agissant des bâtiments d'élevage que j'avais pu repérer à proximité sur le règlement graphique, et qui sont tout de même encore visibles sur site, je prends acte des précisions et vérifications récentes effectuées par la commune. Dans la mesure où ils n'accueillent plus d'activité agricole depuis 1990, mes inquiétudes sont donc infondées.

Enfin, je relève que la Chambre d'Agriculture, dûment consultée sur le projet de modification du PLU en qualité de PPA (accusé de réception du 28/10/2022), n'a pas exprimé d'avis explicite et qu'elle est donc présumée implicitement favorable.

- Pouvez-vous apporter quelques précisions sur le projet d'un domicile partagé pour les personnes âgées, qui est seulement évoqué au dossier ? Quel serait le porteur de projet ? A quelle échéance ? Pour combien de résidents ?

Réponse de la commune : Des informations complémentaires pourront être relayées aux habitants de la commune lorsque le projet sera à un stade d'avancement plus avancé. Il s'agit néanmoins bien d'un projet de domicile partagé ayant vocation à accueillir 16 logements, qui entre pleinement dans la logique de parcours de vie du quartier intergénérationnel de Pen er Prat.

Appréciation de la commissaire enquêtrice :

Je prends acte des précisions apportées à ce stade et de la volonté communale de relayer les informations complémentaires aux habitants quand le projet de domicile partagé sera à un stade plus avancé.

- Quelle est la proportion de logements sociaux dans le parc de résidences principales à Inzinzac-Lochrist ? La commune respecte-elle ses obligations en la matière et quelles sont les perspectives d'évolution au regard du Programme Local de l'Habitat (actuel ou futur) ? Quelle sera la contribution de la zone de Pen er Prat en ce domaine ?

Réponse de la commune : Aujourd'hui la commune de Inzinzac-Lochrist affiche un taux de logement social d'environ 13%, ce qui est en-dessous de l'objectif qu'elle doit atteindre.

Le PLH (Programme local de l'habitat) 2016-2022 de Lorient Agglomération demande la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession encadrée dans la production neuve à Inzinzac-Lochrist.

L'OAP réalisée sur le secteur de Pen er Prat reprend ces objectifs.

Le nouvel objectif de réalisation de logements sociaux dans le cadre du PLH à venir pourrait être réhaussé afin de rattraper le retard de la commune de façon plus active, le document intercommunal est à ce jour en cours de rédaction. La pénurie dans l'offre locative privée n'est plus un problème réservé aux plus grandes villes, la commune d'Inzinzac-Lochrist enregistre elle-même un nombre croissant de demandes de logements, notamment des logements sociaux à louer, une demande à laquelle les objectifs actuels ne permettent pas de répondre correctement.

**Appréciation de la commissaire enquêtrice :**

On ne peut que se féliciter de l'engagement de la commune à rattraper son retard en matière de logement social et des moyens qui seront d'ores et déjà mis en œuvre au travers de la nouvelle opération prévue dans le secteur de Pen er Prat. Les 20 % de logements locatifs sociaux prévus et les 20 % en accession aidée sont conformes aux prescriptions du PLH à ce stade ainsi que du SCoT. L'effort devrait être accentué dans le prochain PLH et il appartiendra effectivement à la commune d'Inzinzac-Lochrist d'y prendre sa part.

#### 4 - AVIS GLOBAL DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

**Après avoir :**

- visité les lieux et étudié le dossier de façon approfondie,
- conduit l'enquête publique et m'être tenue à la disposition du public,
- entendu toute personne qu'il me paraissait utile de rencontrer ou de consulter,
- demandé diverses précisions complémentaires et obtenu tous les renseignements nécessaires auprès des services de la mairie d'Inzinzac-Lochrist et de Lorient Agglomération,

**Prenant en compte :**

- l'ensemble du dossier soumis à l'enquête,
- les observations recueillies et les échanges avec le public venu aux permanences,
- les éléments de réponse complémentaires fournis par le porteur de projet,

**Je retiens que :**

Les différents objets du projet de modification n°1 du PLU d'Inzinzac-Lochrist (voir la liste détaillée en pages 3 à 5 du présent document) ont reçu un avis favorable de toutes les personnes publiques associées, sauf pour le cas du changement de zonage envisagé aux abords du West Wake Park, à propos duquel les

services de l'État ont émis une réserve en renvoyant à une éventuelle procédure de révision plutôt que de modification.

A l'issue de l'enquête, la commune d'Inzinzac-Lochrist a formellement indiqué prendre en compte cette remarque et donc abandonner le projet de changement de zonage de Na en NI envisagé sur 3 ha aux abords de la carrière de Bonne Nouvelle.

Les autres objets du projet de modification me paraissent pouvoir être admis sans difficulté.

Ainsi, les ajustements proposés au sein du règlement écrit (précisions de lexique, éclaircissements dans la section généralités, ajouts applicables à toutes les zones ou spécifiquement à certaines d'entre elles), tels que décrits précisément au dossier d'enquête sont tous proportionnés et justifiés. Certaines dispositions sont particulièrement bienvenues : il en est ainsi notamment de l'ajout de l'obligation de remplacement de tout arbre abattu (qui ne peut avoir qu'une incidence très positive pour l'environnement), des clarifications des règles sur les clôtures et sur les extensions, de la limitation de l'emprise au sol des piscines, de la prise en compte de la topographie pour permettre des adaptations des gabarits des projets, du recul pouvant être imposé pour mieux prendre en compte la préservation du patrimoine bâti, des modifications possibles des règles d'implantation des stationnements pour tenir compte des constructions ou de la configuration déjà existante... Ces propositions d'adaptation du règlement écrit résultent directement des constats de difficultés d'interprétation faits par les services instructeurs des demandes d'autorisation d'urbanisme depuis la mise en œuvre du PLU en 2019. Les évolutions de textes ainsi permises permettront d'éviter à l'avenir certaines difficultés et faciliteront une meilleure compréhension des règles par le public.

S'agissant de la mise à jour proposée pour certaines annexes du PLU (Servitudes d'Utilité Publique, zonage d'assainissement des eaux pluviales, Plan de Prévention des Risques Inondation, captages d'eau potable, classement sonores des infrastructures de transport terrestre, droit de préemption), elle consiste uniquement en de simples actualisations (intégration de documents plus récents ayant évolué depuis l'approbation du PLU en 2019) et n'appelle pas de remarque.

La mise à jour du rapport de présentation du PLU avec l'intégration d'un tableau des surfaces qui seront rectifiées du fait de la modification, d'un additif présentant la modification elle-même, et de l'évaluation environnementale l'accompagnant, est tout à fait logique sur un plan formel. Elle devra bien entendu tenir compte des résultats de l'enquête publique et notamment des dernières données apparaissant dans le mémoire en réponse de la commune (propositions retenues, compléments ajoutés à l'évaluation environnementale, abandon de la proposition de changement de zonage de Na en NI aux abords de la carrière de Bonne Nouvelle).

Les ajustements du règlement graphique sont correctement justifiés au dossier pour les points ci-après.

- La zone de 0,15 ha à l'Ouest des Forges de Lochrist qui doit passer de Uba en Ubl, et qui consiste aujourd'hui en une aire de stationnement de véhicules enclavée entre des terrains construits, en bordure du Blavet, pourrait permettre, au lieu de l'habitation et des activités compatibles avec l'habitat qui étaient déjà possibles, l'ouverture d'équipements sportifs, touristiques (terrain aménagé pour le camping) ou de loisirs couverts, sous réserve des limites fixées à cet endroit pas les SUP ou le PPRI bien évidemment.
- La suppression de la zone 1AUa au Sud du Gorée permettra de reverser en zone agricole une surface d'environ 0,6 ha et de conforter l'espace naturel existant entre Inzinzac et Lochrist. Les 15 à 20 logements qui y étaient envisagés en 2019 en extension d'urbanisation seront compensés de fait dans l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Pen er Prat. La disparition de l'emplacement réservé n°11 qui devait en

assurer l'accès routier, tout comme la rectification de l'OAP n°5, accompagnent logiquement ce changement de zonage.

- La suppression de l'emplacement réservé n°5b se justifie par une révision du mode d'accès au secteur d'urbanisation à l'Est de Penquesten, un seul accès véhicules (et non plus 2) y apparaissant désormais suffisant.

- Le règlement graphique « paysage et Patrimoine » est mis à jour pour un linéaire bocager inexistant dans la réalité au Sud du Gorée (il n'y a pas ou plus de haie à l'endroit initialement repéré).

Pour ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone Sud de Pen er Prat, thème principal de la modification n°1, je relève qu'elle a été soumise à concertation préalable au cours de l'année 2022, et que la réunion publique spécifique organisée en septembre dernier avait déjà rassemblé peu de participants. Très peu de personnes s'étant exprimées sur ce sujet lors de l'enquête, on en déduira que la création de ce quartier, présenté comme « intergénérationnel et structurant dans le bourg d'Inzinac » au PADD du PLU de 2019, et déjà très avancé dans la partie Nord (lotissement d'habitat individuel dense, EHPAD, maison de l'enfance... ont été construits très récemment) ne fait pas débat. La poursuite en partie Sud vise à permettre d'accueillir un domicile partagé pour les anciens (16 logements) et à proposer un nouveau lotissement d'environ 75 logements, dont 20 % en logements sociaux et 20 % également en accession à prix encadré.

Les autres capacités d'urbanisation encore inexploitées dans la commune sont relativement inexistantes. Toutes les emprises foncières principales en densification ou en renouvellement urbain pour de l'habitat font déjà l'objet de projets en cours. Les 3 seules restantes sont trop petites ou trop éloignées pour accueillir de manière cohérente le projet d'habitat pour seniors qui a vocation à s'installer à proximité de l'EHPAD récemment construit, et l'ouverture d'un nouveau lotissement respectant les règles de densité du SCoT et les obligations du PLH.

De plus la commune est déjà propriétaire de cette emprise de 3 hectares qui avait été fléchée comme « à urbaniser » dans le PLU de 2019 et donc considérée à ce titre comme n'ayant « pas à être remise en cause pour des questions de consommation d'espaces » selon les termes mêmes des services de l'État dans la partie de l'avis relative à la justification au regard de la trajectoire ZAN impulsée par la loi Climat-Résilience.

La zone est bien intégrée aux zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées de la commune.

Un accès véhicules est déjà garanti par la voirie en attente qui vient de la partie Nord du quartier. Des cheminements actifs vers la piste cyclable la plus proche, vers les arrêts de bus en direction de Lorient notamment, ainsi que vers la plaine sportive à proximité sont prévus. Il doivent être continus et reliés entre eux ainsi qu'avec les voies de desserte internes et les espaces communs. Ces principes fixés au travers d'une OAP créée spécialement par la modification permettent de présumer d'un quartier à l'aménagement cohérent et bien relié aux secteurs environnants.

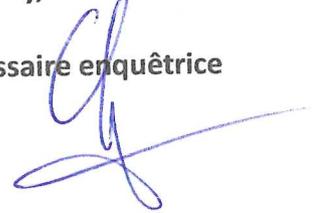
L'OAP fixe aussi des principes d'aménagement et de formes bâties ; des règles spécifiques sont créées au règlement pour les clôtures ; surtout il est prévu de préserver l'écrin boisé et humide qui entoure de fait 3 côtés du site hors sa continuité avec le secteur Nord du quartier. Ainsi, une bande périphérique inconstructible de 10 mètres à partir du tronc des derniers arbres doit être maintenue hors lots cessibles ; la trame verte doit se ramifier à l'échelle des îlots aménagés en prenant la forme de talus arborés, là aussi à créer en dehors des lots cessibles ; l'espace en fourré ou friche localisé au Sud du site sera conservé en espace naturel commun à vocation de loisirs ; les zones humides seront bien entendu préservées et les cheminements doux à créer ne devront pas les impacter ; la gestion des eaux pluviales sera effectuée à la parcelle et un bassin prévu au point bas devrait permettre si nécessaire d'éviter toute incidence sur le régime hydraulique et la qualité du cours d'eau en aval...

L'ensemble de ces mesures permet, me semble-t-il, d'augurer d'une opération d'aménagement réellement qualitative et d'un futur cadre de vie intéressant pour les habitants.  
Je rappelle aussi que cette ouverture à l'urbanisation a fait l'objet d'une évaluation environnementale détaillée et proportionnée qui a de plus été complétée depuis pour tenir compte de l'avis de la MRAe.

Pour toutes ces raisons, ainsi que pour celles ressortant de mes appréciations et commentaires portés dans les pages qui précèdent, **j'émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU d'Inzinac-Lochrist, tel que soumis à l'enquête publique et dans la mesure des précisions apportées par la commune à l'issue de celle-ci.**

Fait à Pontivy, le 6 mai 2023

La commissaire enquêtrice

A blue ink signature, appearing to be 'J. Guillaume', written over the text 'La commissaire enquêtrice'.

Josiane Guillaume

\*

\*

\*