

Modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme de Lanester

Enquête publique E25000166 / 35
du 21 octobre 2025 au 19 novembre 2025

Autorité organisatrice : commune de Lanester

Rapport et conclusions motivées

Auteur : Olivier Catherine, commissaire enquêteur

Destinataires :

- commune de Lanester
- tribunal administratif de Rennes

AVANT-PROPOS

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

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

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

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

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

Le présent document est établi dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme de Lanester.

Il est constitué de trois parties :

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

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

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

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

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE – RAPPORT D'ENQUÊTE

I.	PRÉSENTATION GÉNÉRALE	3
I.1.	<i>Cadre général</i>	3
I.2.	<i>Objet de l'enquête</i>	4
I.3.	<i>Cadre juridique de l'enquête</i>	5
I.4.	<i>Dossier soumis à enquête</i>	6
I.4.1.	Nature et caractéristiques de la modification de droit commun n° 1	6
I.4.2.	Composition du dossier soumis à enquête	16
II.	ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	18
II.1.	<i>Organisation de l'enquête</i>	18
II.1.1.	Désignation du commissaire enquêteur	18
II.1.2.	Définition des modalités de l'enquête	18
II.1.3.	Publicité de l'enquête	19
II.2.	<i>Déroulement de l'enquête</i>	20
II.2.1.	Mise à disposition du public du dossier soumis à enquête.....	20
II.2.2.	Participation du public.....	21
II.2.3.	Formalités de fin d'enquête	22
II.2.4.	Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse.....	22
III.	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES.....	23
III.1.	<i>Personnes publiques sollicitées</i>	23
III.2.	<i>Avis exprimés</i>	23
III.3.	<i>Mémoire en réponse provisoire</i>	26
IV.	ANALYSE DES OBSERVATIONS	28
IV.1.	<i>Préambule</i>	28
IV.2.	<i>Analyse par thème</i>	28

2^{ème} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

I.	INTRODUCTION.....	3
I.1.	<i>Objet de l'enquête</i>	3
I.2.	<i>La modification et ses enjeux</i>	4
I.3.	<i>Déroulement de l'enquête</i>	6
I.4.	<i>Enseignements de l'enquête</i>	7
II.	APPRÉCIATION DU PROJET	9
II.1.	<i>Appréciations thématiques</i>	9
II.2.	<i>Appréciation des aspects favorables et défavorables</i>	18
II.3.	<i>Identification des problématiques</i>	18
III.	CONCLUSIONS MOTIVÉES.....	20
III.1.	<i>Conclusions</i>	20
III.2.	<i>Synthèse des conclusions</i>	24
IV.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	25

ANNEXES

ANNEXE 1	Décision de désignation du commissaire enquêteur.....	3
ANNEXE 2	Publicité de l'enquête	4
ANNEXE 3	Procès-verbal de synthèse	16
ANNEXE 4	Mémoire en réponse	34

1^{ère} PARTIE – RAPPORT D'ENQUÊTE

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

I.	PRÉSENTATION GÉNÉRALE	3
I.1.	<i>Cadre général</i>	3
I.2.	<i>Objet de l’enquête</i>	4
I.3.	<i>Cadre juridique de l’enquête</i>	5
I.4.	<i>Dossier soumis à enquête</i>	6
I.4.1.	Nature et caractéristiques de la modification de droit commun n° 1	6
I.4.2.	Composition du dossier soumis à enquête	16
II.	ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE.....	18
II.1.	<i>Organisation de l’enquête</i>	18
II.1.1.	Désignation du commissaire enquêteur	18
II.1.2.	Définition des modalités de l’enquête	18
II.1.3.	Publicité de l’enquête	19
II.2.	<i>Déroulement de l’enquête</i>	20
II.2.1.	Mise à disposition du public du dossier soumis à enquête.....	20
II.2.2.	Participation du public.....	21
II.2.3.	Formalités de fin d’enquête	22
II.2.4.	Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse.....	22
III.	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES.....	23
III.1.	<i>Personnes publiques sollicitées</i>	23
III.2.	<i>Avis exprimés</i>	23
III.3.	<i>Mémoire en réponse provisoire</i>	26
IV.	ANALYSE DES OBSERVATIONS	28
IV.1.	<i>Préambule</i>	28
IV.2.	<i>Analyse par thème</i>	28

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

I.1. Cadre général

Commune de Lanester

Lanester est une commune urbaine littorale située en région Bretagne, au sud-ouest du département du Morbihan. Au sein de l'aire urbaine de Lorient, à la confluence du Blavet et du Scorff, au cœur de la rade, directement reliée aux grands axes routiers dont la RN 165 Brest-Nantes, Lanester est entourée par les communes de Lorient et Quéven à l'ouest, Caudan au nord, Hennebont et Kervignac à l'est et Locmiquélic au sud.

La commune de Lanester s'étend sur 1 837 hectares et compte 23 691 habitants (INSEE 2022), soit une densité de 1 253 habitants par km².

Lanester fait partie des 25 communes membres de Lorient Agglomération, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de type communauté d'agglomération.

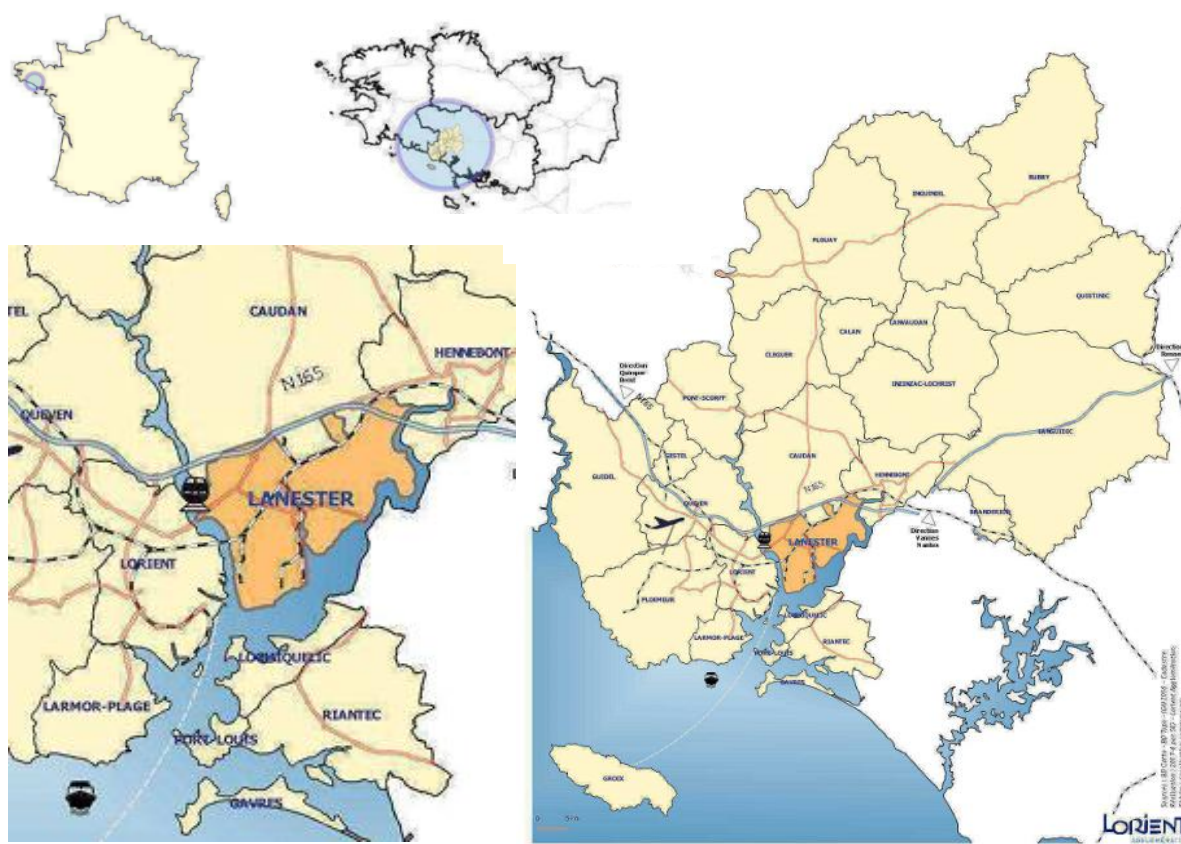


Figure n° 1 : Situation géographique de la commune de Lanester au sein de Lorient Agglomération
 Source : rapport de présentation du PLU de Lanester

Planification urbaine

Parmi les compétences de la commune de Lanester figure la planification urbaine, notamment la réalisation et la gestion du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PLU de Lanester en vigueur est issu :

- de la révision générale du PLU, approuvée à l'unanimité par le conseil municipal du 21 novembre 2019 ;
- des modifications simplifiées n° 1 et n° 2, approuvées le 10 février 2022 et devenues exécutoires le 23 février 2022 ;
- des mises à jour n° 1 et n° 2, publiées respectivement les 19 octobre 2022 et 20 juin 2024.

Le PLU de Lanester s'inscrit dans le cadre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Lorient, dont le périmètre comprend Lorient Agglomération (25 communes) et la communauté de communes Blavet Bellevue Océan (5 communes), soit un ensemble de 30 communes.

I.2. Objet de l'enquête

Objet du projet de modification

La commune de Lanester a identifié des évolutions à prendre en compte dans le PLU, considérant :

- qu'il est nécessaire d'adapter l'OAP¹ n° 7 « Kerfréhour » au projet ANRU² du quartier ;
- qu'il est nécessaire d'ajuster l'OAP de renouvellement urbain n° 3 « Parc à huiles - Penher » au regard des enjeux de pollution d'une partie du site ;
- qu'il est nécessaire d'adapter les règles du PLU et les contours de certains sous-zonages urbains à des plans-guides et/ou cahiers de prescriptions architecturales en vigueur et/ou projets ANRU en cours ;
- qu'il est opportun de supprimer, modifier ou ajouter quelques emplacements réservés ;
- qu'il est souhaitable de protéger les 55 cœurs d'îlots identifiés dans l'espace aggloméré, constituant des îlots de fraîcheur et jouant un rôle important en matière de biodiversité dans la ville ;
- qu'il est pertinent d'améliorer l'article G2 en matière de gestion des eaux pluviales, ainsi que l'article G7 dans lequel serait introduit un coefficient de biotope et un barème de l'arbre ;
- qu'il est nécessaire d'intégrer dans le PLU les dispositions du Programme Local de l'Habitat 2024-2029 de Lorient Agglomération ;
- qu'il est souhaitable d'améliorer ou actualiser diverses règles relatives au stationnement (voiture et vélo) ;
- qu'il est souhaitable de donner au guide communal de coloration des bâtiments une valeur d'opposabilité en l'annexant au règlement écrit du PLU ;
- qu'il est nécessaire de corriger quelques erreurs matérielles et d'adapter ou actualiser certaines règles ;
- qu'il est opportun d'annexer au PLU le porter à connaissance « recul du trait de côte » de 2020, et d'ajouter ou de mettre à jour des annexes obligatoires du PLU.

En conséquence, la commune de Lanester a décidé d'engager une procédure de modification de droit commun n° 1 du PLU, visant à adapter le règlement graphique, le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les annexes.

L'arrêté n° 2025-309 en date du 30 juin 2025 du Maire de Lanester prescrit donc la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester pour les motifs évoqués ci-dessus.

Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers dans le cadre de l'élaboration du projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester.

Décision à prendre à l'issue

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du conseil municipal de Lanester.

¹ Orientation d'Aménagement et de Programmation

² Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

I.3. Cadre juridique de l'enquête

Principes généraux

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

Le PLU de Lanester est le document qui définit actuellement les règles d'utilisation de l'espace sur la commune de Lanester. La commune de Lanester est la collectivité publique compétente en termes de planification urbaine sur son territoire. Elle est l'autorité chargée des procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU. C'est à ce titre qu'elle est fondée à engager une procédure d'évolution du PLU de Lanester.

Procédure d'évolution du PLU de Lanester

Cette procédure d'évolution du PLU de Lanester est une modification, au sens des articles L. 153-36 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme. En effet, elle consiste en des ajustements apportés au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sans pour autant entrer dans le champ d'une révision au sens de l'article L. 153-31.

Compte tenu de ses effets, en particulier du fait qu'elle réduit les possibilités de construire, et conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, cette modification est considérée comme une modification de droit commun, régie par les articles L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

Modalités d'enquête publique

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

Non-réalisation d'une évaluation environnementale

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

En application de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Lanester a estimé que la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et a en conséquence saisi l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 du Code de l'urbanisme, par l'intermédiaire d'un examen au cas par cas daté du 30 juin 2025.

Dans son avis conforme n° 2025-012498 du 29 août 2025, la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne (MRAe de Bretagne) estime que la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Lanester, au vu de l'avis conforme de la MRAe, a pris la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale par une délibération en date du 25 septembre 2025.

I.4. Dossier soumis à enquête

I.4.1. Nature et caractéristiques de la modification de droit commun n° 1

La modification de droit commun n° 1 consiste à :

- mettre en cohérence le PLU avec des projets urbains et divers documents de planification, en intégrant des évolutions des projets urbains (Kerfréhour, Penher) et de nouveaux documents (Programme Local de l'Habitat 2024-2029, plan-guide du Rohu, Plan de Prévention des Risques Littoraux, porté à connaissance érosion du trait de côte) ;
- décliner davantage les ambitions en matière de transition écologique et de renforcement de la nature, en améliorant des outils existants (coefficient de biotope, gestion des eaux pluviales) et en introduisant de nouveaux dispositifs (trame de protection de 55 cœurs d'îlots, barème de l'arbre pour compenser les arbres abattus) ;
- corriger, améliorer et mettre à jour des règles caduques ou qui ne sont pas parfaitement écrites, par exemple suite à l'entrée en vigueur de la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) ou des dispositions relatives au stationnement des vélos dans le Code de la construction et de l'habitation.

L'ensemble des évolutions introduites par la modification est listé dans le tableau ci-dessous, en reprenant le classement retenu dans l'additif au rapport de présentation.

Thème	Modifications opérées
A. Projets d'ensemble	1. Ajustement des règles de la zone Ud pour les projets de type ANRU
	2. Modification de l'OAP n°3 Parc à huiles - Penher
	3. Introduction d'un échancier des OAP en zones AU
	4. Mise en cohérence du PLU avec le Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de Kerfréhour
B. Emplacements réservés	1. Suppressions d'emplacements réservés
	2. Modifications d'emplacements réservés
	3. Ajouts d'emplacements réservés
C. Nature en Ville	1. Protection de 55 cœurs d'îlots inventoriés dans le cadre d'une étude communale
	2. Amélioration du Coefficient de Pleine Terre en Coefficient de Biotope
	3. Introduction d'un barème de l'arbre
D. Gestion de l'eau	Reprise du paragraphe « gestion des eaux pluviales » de l'article G2 pour introduire l'obligation de gestion intégrée des eaux pluviales
E. Stationnement	1. Précision des règles générales
	2. Actualisation des règles en matière de stationnement vélo au regard du Code de la construction et de l'habitation
	3. Création d'une obligation de réalisation d'une part de stationnement en ouvrage (RDC, souterrain) pour les projets neufs d'habitat collectif
	4. Ajout d'un document synthétisant les obligations issues de la loi APER pour certains parcs de stationnement et constructions dont la surface de toiture excède certains seuils

Thème	Modifications opérées
F. Amélioration de règles	1. Intégration des dispositions issues du PLH 2024-29 de Lorient Agglomération
	2. Mise en concordance de certaines zones Ui avec le plan-guide du Rohu
	3. Mise en compatibilité du règlement écrit et graphique et OAP avec le PPRL du 14/02/2024
	4. Actualisation des règles de l'article G3 au regard de la RE2020
	5. Introduction de règles alternatives sur l'implantation des volumes dédiés au stationnement
	6. Reprise des règles de hauteur en zone Uia, Uib et Uic
	7. Intégration du guide de coloration des bâtiments de Lanester dans le règlement écrit
G. Erreurs matérielles	1. Ajustement du périmètre de la centralité commerciale de type 2 du centre-ville
	2. Protection des emprises ferroviaires au titre du SCoT
	3. Correction d'erreurs du règlement écrit
H. Mise à jour d'annexes	1. Intégration du Porter à Connaissance « recul du trait de côte »
	2. Ajout d'annexes obligatoires et mises à jour d'annexes existantes

Tableau n° 1 : Liste des modifications apportées

Source : Additif au rapport de présentation

Ces évolutions sont détaillées ci-dessous.

A. Projets d'ensemble

1. Ajustement des règles de la zone Ud pour les projets de type ANRU

La modification du PLU prévoit un ajustement des règles de la zone Ud, initialement définie comme « parties du territoire affectées à de l'habitat collectif dense et/ou à des équipements publics majeurs ».

En effet, dans le cadre de projets de renouvellement urbain de type ANRU, la volonté est d'accueillir une mixité de typologies de logements, et non plus uniquement de l'habitat collectif dense.

Ainsi, le libellé de la zone Ud est modifié comme suit : « Ud : parties du territoire affectées à de l'habitat dense et/ou à des équipements publics majeurs », la mention « collectif » étant supprimée pour offrir plus de flexibilité dans les choix d'aménagement, tout en maintenant la vocation initiale de la zone.

2. Modification de l'OAP n° 3 « Parc à huiles – Penher »

Les études préalables à l'urbanisation du secteur « Parc à huiles - Penher » ont mis en évidence une pollution de la partie ouest (ancien parc à huiles, propriété du ministère des Armées), rendant impossible toute urbanisation de nature résidentielle.

La modification du PLU prévoit en conséquence les ajustements suivants de l'OAP n° 3 :

- retrait de la partie ouest du périmètre (parc à huiles), supprimant 90 logements potentiels ;
- reclassement de cette partie ouest en zone Um (usage militaire), permettant à ce secteur d'être valorisé pour des projets militaires ;
- densification de la partie est, ajoutant 35 logements potentiels, pour atténuer l'impact sur les objectifs de création de logements du PLU.



Figure n° 2 : Règlement graphique avant et après modification

Source : PLU actuel de Lanester et dossier soumis à enquête

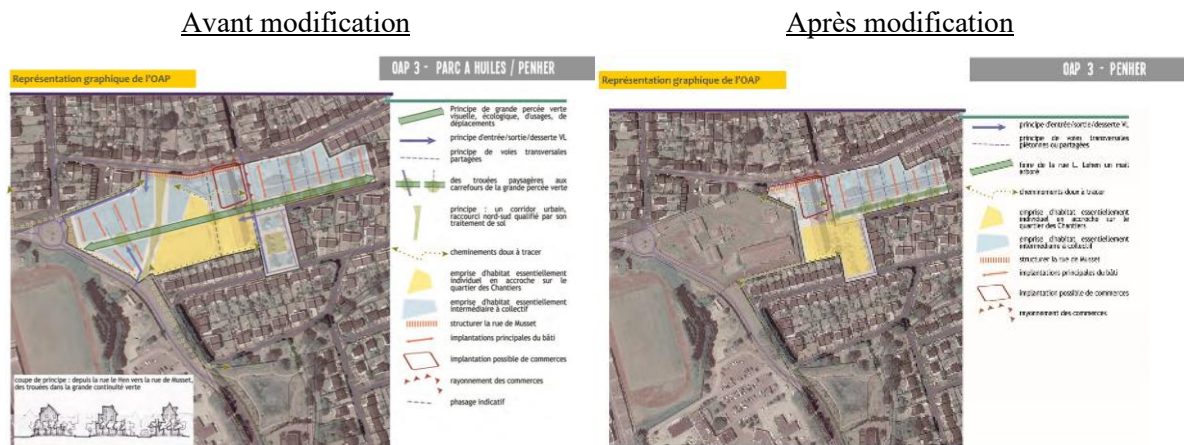


Figure n° 3 : Représentation graphique de l'OAP n° 3 avant et après modification

Source : PLU actuel de Lanester et dossier soumis à enquête

3. Introduction d'un échancier des OAP en zones AU

La modification introduit un échancier prévisionnel pour l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU), afin de se conformer aux dispositions de l'article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme, tel que modifié par la loi « Climat et résilience ».

Les zones AU identifiées sont la zone 1AUb du Bol d'Air, la zone 2AUb du Cosquer et la zone 2AUi de Kerpont. L'échancier prévoit que l'ouverture à l'urbanisation pour l'habitat et les activités compatibles (AUb) se fera prioritairement sur la zone 1AUb du Bol d'Air, puis, dans un second temps, sur la zone 2AUb du Cosquer, tandis qu'aucun échancier n'est fixé pour la zone 2AUi de Kerpont, celle-ci étant considérée comme seule et unique zone à urbaniser destinée aux activités industrielles ou artisanales (AUi).

4. Mise en cohérence du PLU avec le Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUE) de Kerfréhour

Avec l'avancement du projet de renouvellement urbain du quartier de Kerfréhour, la modification du PLU vise à l'harmoniser avec le CPAUE du secteur ANRU, afin d'assurer une cohérence entre les règles d'urbanisme et les orientations spécifiques du quartier.

La modification du PLU prévoit en conséquence les ajustements suivants :

- agrandissement vers le nord du périmètre de l'OAP n° 7 « Kerfréhour » et du zonage Ud, en incluant une partie des parcelles AX 623 et AX 624, constituant l'emplacement réservé n° 26 (voir pages suivantes) ;
- extension du zonage Ud vers le sud pour intégrer l'EHPAD existant ;
- intégration de deux sous-zonages, Ud2 et Ud3, au sein du périmètre de l'OAP n° 7 « Kerfréhour » ;

- mise à jour du règlement écrit pour préciser que l'OAP thématique « densification » ne s'applique pas à la zone de projet ANRU couverte par l'OAP n° 7 « Kerfréhour » ;
- adaptation des règles d'implantation des constructions du règlement écrit dans la zone Ud, en excluant leur application pour la sous-zone Ud3 ;
- réajustement des dispositions du règlement écrit relatives aux hauteurs et gabarits pour les zones Ud, Ud2 et Ud3.

Avant modification

Après modification



Figure n° 4 : Représentation graphique de l'OAP n° 7 « Kerfréhour » avant et après modification

Source : PLU actuel de Lanester et dossier soumis à enquête

B. Emplacements réservés

1. Suppressions d'emplacements réservés

Les emplacements réservés suivants sont supprimés :

- ER 17 - liaison douce entre le Zulio et la rue Marie Ampère : la mise en œuvre du cheminement prévu conduirait à enjamber des ruisseaux et zones humides, et pourrait exposer les personnes au Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) Guerbet ;
- ER 22 - liaison douce entre la rue Gabriel Pierné et le futur quartier encadré par l'OAP n° 6 « Keraliguen » : l'opération portée par la Mutualité sur le secteur de l'OAP n° 6 empêche désormais toute porosité entre la rue Pierné et l'ancien parc, lequel n'existe plus à ce jour ;
- ER 24 - aménagement de la rue Robespierre et de l'angle de la rue Émile Combes et ouverture sur le sud de l'OAP « Keraliguen » : la maison Pierné a été acquise à l'amiable, puis déconstruite. Le foncier libre a ensuite été échangé contre une emprise le long de la rue Robespierre, avec la Mutualité. L'emplacement réservé n'a donc plus de raison d'exister.



Figure n° 5 : Emplacements réservés n° 17, 22 et 24 supprimés

Source : additif au rapport de présentation du PLU de Lanester

2. Modifications d'emplacements réservés

Les emplacements réservés suivants sont modifiés :

- ER 4 - aménagement du quartier de Larnicol élargi aux parcelles privées voisines AI 334, 335, 316 et 317 (ci-dessous, en jaune) : le secteur porte des enjeux de renouvellement urbain à moyen terme, la collectivité souhaite anticiper sa mutation progressive ;
- ER 15 - liaison douce rue Gustave Zédé - zone de Manébos : le propriétaire des parcelles BC 732 et BC 728 (en rouge ci-dessous) a usé de son droit de délaissement et la collectivité ne s'est pas positionnée pour acquérir ; de fait, le scénario de liaison douce prévu ne peut déboucher à cet endroit et nécessitera d'être requestionné.



Figure n° 6 : Emplacements réservés n° 4 et 15 modifiés

Source : additif au rapport de présentation du PLU de Lanester

3. Ajouts d'emplacements réservés

Les emplacements réservés suivants sont ajoutés :

- ER 26 - amélioration de l'assiette foncière de l'opération de renouvellement urbain à Kerfréhour : l'emplacement réservé intègre une partie des parcelles AX 623 et AX 624 ;
- ER 27 - amélioration de l'assiette foncière de l'opération de renouvellement de la résidence du Penher : l'emplacement réservé permet d'intégrer une maison individuelle isolée d'un côté de la rue à la réflexion d'aménagement d'ensemble sur ce quartier en renouvellement ;
- ER 28 - constitution d'une réserve foncière dans la perspective de l'aménagement urbain du quartier : l'emplacement réservé intègre les parcelles AM 201, AM 253 et AM 286.



Figure n° 7 : Emplacements réservés n° 26, 27 et 28 ajoutés

Source : additif au rapport de présentation du PLU de Lanester

C. *Nature en ville*

1. Protection de 55 cœurs d'îlots inventoriés dans le cadre d'une étude communale

Une étude communale menée en 2023 a permis d'identifier 55 cœurs d'îlots sur le territoire de Lanester, discriminés dans une grille d'évaluation au regard de quatre critères : l'intérêt en matière de paysage et patrimoine, de biodiversité, de lutte contre le changement climatique, et d'usages.

La modification prévoit la protection de ces cœurs d'îlots en tant qu'espaces de nature en ville où la constructibilité est limitée. 40 cœurs d'îlots font l'objet d'une protection forte et 15 d'une protection souple.

Ces protections se traduisent, dans le règlement graphique, par une trame graphique différenciée entre

les 40 cœurs d'îlots à protection forte (rouge) et les 15 cœurs d'îlots à protection souple (vert), et dans le règlement écrit, par l'ajout d'un paragraphe décrivant les prescriptions de protection, forte et souple.

En zone de protection forte, toute construction est interdite au-delà de 15 mètres depuis la façade sur rue, ou depuis l'emprise des voies publiques si la parcelle ne comporte pas de bâtiment principal. Les extensions, à condition de ne pas créer de nouveau logement, sont uniquement autorisées dans l'espace situé entre la façade arrière de la construction existante et le début de la zone inconstructible. Chaque parcelle ne peut accueillir qu'un seul abri de jardin, limité à 15 m².

En zone de protection souple, les travaux de construction restent possibles, mais doivent impérativement préserver les éléments végétalisés et patrimoniaux répertoriés dans la notice architecturale.

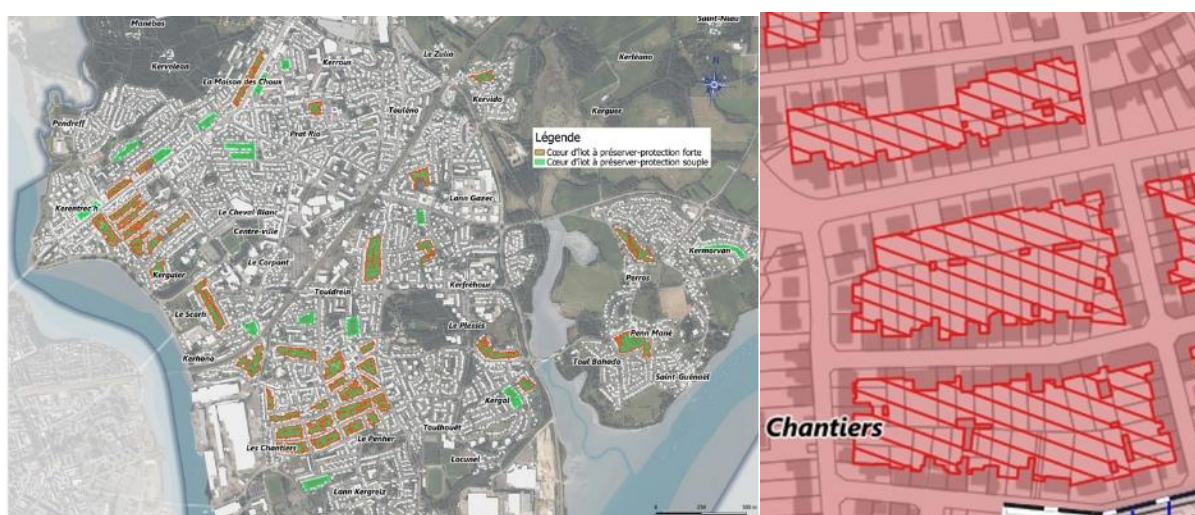


Figure n° 8 : Vue d'ensemble des 55 cœurs d'îlots et zoom sur 3 cœurs d'îlots

Source : additif au rapport de présentation du PLU de Lanester et règlement graphique

2. Amélioration du Coefficient de pleine terre en Coefficient de biotope

Actuellement, le règlement écrit du PLU, dans son *article G7 - Biodiversité et espaces libres*, fixe pour chaque type de zone un coefficient minimal d'espaces de pleine terre à respecter, exprimé en pourcentage de la superficie du terrain. Par exemple, ce coefficient s'élève à 50 % en zone N et à 30 % en zone AU pour les terrains dépassant 150 m².

La modification du PLU introduit un Coefficient de Biotope Surfaccique (CBS), qui remplace le coefficient de pleine terre. Ce nouveau dispositif élargit la prise en compte des surfaces contribuant à la biodiversité et à la perméabilité en intégrant, avec des pondérations spécifiques, les talus plantés, les espaces arborés et les surfaces semi-perméables.

Cette évolution vise à mieux reconnaître et valoriser les espaces naturels ou perméables qui ne sont pas strictement en pleine terre, ainsi que les surfaces végétalisées ou talutées existantes. Les exigences en pourcentage sont ajustées en conséquence, passant par exemple à 60 % en zone N et 35 % en zone AU.

3. Introduction d'un barème de l'arbre

Dans le même *article G7 - Biodiversité et espaces libres* du règlement écrit, la modification instaure un barème de l'arbre, inspiré des pratiques d'autres collectivités et en lien avec la Charte de l'Arbre de la commune de Lanester.

Ce barème de l'arbre fixe le montant de la compensation financière pour les arbres abattus, calculé selon leur espèce, leur état sanitaire, leur localisation et leur circonférence. La compensation, réinvestie dans de nouvelles plantations, est obligatoire sauf si l'arbre dépasse une valeur de 1 500 €, cas dans lequel il doit être conservé, sauf pour raison de sécurité ou sanitaire dûment justifiée.

D. Gestion de l'eau

La section VI - *Gestion des eaux pluviales et du ruissellement* de l'*article G2 - Équipements, réseaux, consommation et rejets* du règlement écrit du PLU évolue. L'objectif est de transformer les recommandations initiales en prescriptions opposables, applicables à tout projet d'urbanisation, afin de

renforcer la gestion des eaux pluviales.

Désormais, la gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit mettre en place des dispositifs adaptés.

Le règlement distingue deux objectifs :

- infiltrer les eaux via des dispositifs à ciel ouvert (noue, jardin de pluie, espace vert avec merlon...);
- récupérer les eaux de pluie en vue de la réutiliser, par exemple pour l'arrosage.

Les prescriptions ont été ajustées pour différencier :

- les maisons individuelles : les obligations s'appliquent dès 30 m² de surface imperméabilisée, imposant une cuve de récupération d'au moins 1 m³ et une surface d'infiltration représentant au moins 20 % de la surface imperméabilisée du projet ;
- les autres projets (habitat collectif, équipements, lotissements, ...) : ils doivent intégrer une gestion à la parcelle et à l'échelle de l'opération, avec des dispositifs de récupération proportionnels à la taille du projet et des aménagements d'infiltration conçus pour absorber des pluies trentennales, selon une méthode de dimensionnement normalisée (type « méthode des pluies »).

En cas d'impossibilité technique avérée, des dérogations peuvent être accordées, sous réserve d'une validation technique préalable. Ces exceptions peuvent inclure, par exemple, un rejet au réseau ou l'utilisation de dispositifs enterrés.

E. Stationnement

L'article G8 - Stationnement du règlement écrit du PLU contient les dispositions générales applicables à toutes les zones en matière de stationnement et se compose de 3 sections : G8-I Préalables techniques, G8-II Cycles et G8-III Véhicules motorisés.

1. Précision des règles générales

Dans le cadre de la modification, les dimensions standards minimales des différents types de stationnement sont ajoutées à la section G8-I Préalables techniques du règlement écrit du PLU (stationnement « en bataille » et « longitudinal » : longueur 5 m x largeur 2.5 m ; stationnement « en épi » : longueur 5.1 m x largeur 2.25 m).

2. Actualisation des règles en matière de stationnement vélo au regard du Code de la construction et de l'habitation

La section G8-II Cycles, qui définit le nombre de places ou la superficie de stationnement à créer en fonction du type de logement et de sa destination, ainsi que les modalités de réalisation associées, a été actualisée. La nouvelle version intègre les dernières exigences du Code de la construction et de l'habitation, applicables depuis fin 2022.

Les principales évolutions concernent le mode de calcul du nombre de places ou de la superficie à créer, en fonction du type de logement et de sa destination.

3. Création d'une obligation de réalisation d'une part de stationnement en ouvrage (RDC, souterrain) pour les projets neufs d'habitat collectif

Dans la section G8-III Véhicules motorisés, une nouvelle disposition impose que, pour les projets d'habitat collectif neuf dépassant 500 m² de surface de plancher, au moins 50 % des places de stationnement soient réalisées en souterrain ou intégrées au bâtiment. Cette mesure vise à valoriser les espaces extérieurs en espaces verts ou d'usages.

4. Ajout d'un document synthétisant les obligations issues de la loi APER pour certains parcs de stationnement et constructions dont la surface de toiture excède certains seuils

En annexe du règlement écrit, un document synthétique, qui reprend les prescriptions issues de la loi APER (Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables), est ajouté. Celui-ci concerne les parcs de stationnement et les bâtiments dont la surface de toiture dépasse certains seuils, en abordant

notamment la gestion des eaux pluviales, la végétalisation, la création d'ombrages et la production d'énergies renouvelables. Cette nouvelle annexe a pour vocation de faciliter la compréhension et la diffusion de ces exigences.

F. Amélioration des règles

1. Intégration du Programme Local de l'Habitat 2024-2029 de Lorient Agglomération

Les dispositions du règlement écrit du PLU relatives à la mise en œuvre des projets urbains sont mises à jour pour s'aligner sur le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029 de Lorient Agglomération, remplaçant ainsi les références au PLH 2017-2022 qui étaient en vigueur dans la version du PLU approuvée en 2019.

Les principales évolutions sont les suivantes :

- densités : les seuils minimaux (100 logements/ha en centralité, 40 en extension) sont maintenus, mais un projet dépassant de plus de 30 % ces densités pourra désormais être refusé s'il ne s'intègre pas correctement dans son environnement ;
- logement social et abordable : l'objectif de 20 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) est conservé pour les opérations de plus de 10 logements. En revanche, la part de logements en accession abordable passe à 25 % (contre 20 % auparavant) pour les opérations de plus de 20 logements, avec une obligation que 60 % de ces logements soient des produits d'accession sociale (BRS, PSLA, ...). Les modalités de calcul sont précisées, notamment pour les projets publics ou portés par des bailleurs sociaux, où les objectifs sont évalués à l'échelle du périmètre d'opération ;
- modalités particulières : le calcul des objectifs peut désormais s'appliquer à l'échelle d'un îlot pour les demandes d'urbanisme concomitantes. Le déport de la production de LLS est désormais interdit, et les obligations ne s'appliquent pas dans les zones où la création de logements est interdite, dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), ou pour les opérations 100 % sociales.

2. Mise en concordance de certaines zones Ui avec le plan-guide du Rohu

Une convention cadre de coopération, intitulée « Gestion coordonnée des espaces situés à Lorient et Lanester - Zone Kergroise-Rohu », rassemble la Région Bretagne, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan, la SAS³ du Port de Commerce de Lorient Bretagne Sud, Lorient Agglomération, ainsi que les villes de Lorient et Lanester. Son objectif est d'assurer une gestion concertée des espaces de cette zone.

Signée en 2022, cette convention a été complétée par un avenant qui précise la vocation des espaces du Rohu. Elle s'appuie sur un plan-guide définissant les orientations pour ces espaces à l'horizon 2032.

Dans le PLU actuel, le secteur portuaire du Rohu est principalement classé en zone Uipr2 (activités portuaires, fluviales, maritimes, construction et réparation navale, plaisance), avec une petite partie sud en Uinr (reconquête des espaces naturels du Blavet).

Dans le cadre de la modification, le règlement graphique et le règlement écrit évoluent comme suit afin de mettre en cohérence le PLU et le plan-guide du Rohu :

- scission de la zone Uipr2 en deux zones Uipr2a et Uipr2b :
 - Uipr2a : réservée aux infrastructures portuaires (interdiction des activités non liées) ;
 - Uipr2b : dédiée aux activités fluviales, maritimes et à l'économie maritime (interdiction des autres usages) ;
- extension du zonage Uinr pour mieux correspondre au périmètre « espace naturel de valorisation du littoral » défini par le plan-guide du Rohu.

³ Société par Actions Simplifiée

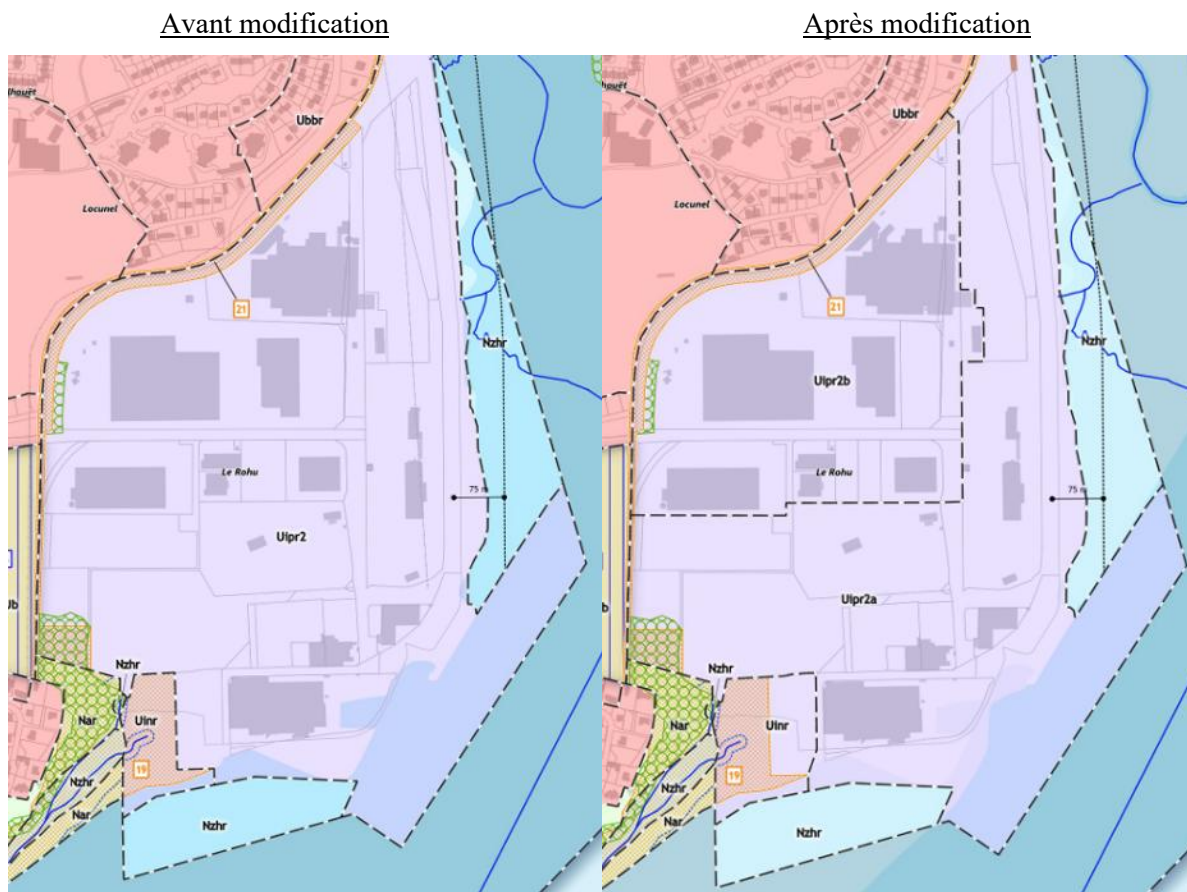


Figure n° 9 : Règlement graphique avant et après modification

Source : PLU actuel de Lanester et dossier soumis à enquête

3. Mise en compatibilité du règlement écrit et graphique et OAP avec le PPRL du 14/02/2024

Le nouveau Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) de Lanester a été approuvé en 2024 et annexé au PLU par une procédure de mise à jour. Cependant, la procédure de mise à jour permettant de modifier uniquement les annexes du PLU, certaines autres pièces du PLU continuaient de ne mentionner que la circulaire Xynthia qui était la référence en matière de risque littoral avant le PPRL.

Les pièces du PLU suivantes évoluent pour mentionner ou faire apparaître le PPRL :

- le règlement écrit, et en particulier le chapitre *Généralités - F. Dispositions relatives aux risques et nuisances - i. Risque d'inondation et de submersion marine* ;
- le règlement graphique, et en particulier la planche complémentaire n° 3 « Risques » où les secteurs d'aléa issus du porter à connaissance de 2019 sont remplacés par les secteurs d'aléa du PPRL approuvé en 2024 ;
- les OAP, et en particulier l'OAP n° 1 « Scarh » où l'encart mentionnant le risque de submersion, dont la rédaction est caduque, est remplacé par un renvoi au PPRL approuvé.

4. Actualisation des règles de l'article G3 au regard de la RE 2020

L'article G3 - *Prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique* du règlement écrit du PLU est mis à jour pour intégrer les évolutions réglementaires intervenues depuis l'approbation du PLU en 2019, notamment celles issues de la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020), de la loi « Climat et résilience » et de la loi « APER ».

Les principales modifications sont les suivantes :

- suppression des anciennes prescriptions concernant l'efficacité énergétique des bâtiments et la production d'énergies renouvelables, qui reposaient sur les exigences de la Réglementation Thermique 2012 (RT 2012) ;
- intégration des nouvelles références à la RE 2020, qui remplace désormais les prescriptions

obsolètes ;

- ajout des obligations légales relatives aux toitures et aux parcs de stationnement de certains bâtiments introduites par la loi « APER ».

La modification introduit en outre de nouvelles dispositions visant à améliorer le confort d'été dans les constructions neuves. Parmi celles-ci figurent l'obligation d'équiper les façades sud et ouest de dispositifs brise-soleil pour protéger les ouvertures des logements lorsque ces orientations constituent leur seule exposition, ainsi que la recommandation d'attribuer à chaque nouveau logement un espace extérieur attitré (balcon, loggia, jardin, ...), d'une superficie minimale de 3 m².

5. Introduction de règles alternatives sur l'implantation des volumes dédiés au stationnement

L'article G8 - Stationnement du règlement écrit du PLU est modifié afin d'assouplir les règles sur l'implantation des volumes dédiés au stationnement pour les habitations individuelles.

La règle impose que les volumes de stationnement soient situés dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport à la voie publique. Auparavant, une exception était prévue uniquement en cas d'impossibilité technique (par exemple, pour une parcelle en second rang). Cette exception est désormais étendue : elle couvre également les cas où l'application stricte de la règle serait inadaptée, par exemple pour éviter d'imposer la construction d'un garage trop éloigné de l'habitation.

6. Reprise des règles de hauteur en zone Uia, Uib et Uic

L'article Ui5 - Hauteurs et gabarits du règlement écrit du PLU fixait initialement, pour les zones Uia, Uib et Uic, une hauteur maximale des constructions à 12 mètres, sauf en cas d'impératif technique justifié.

Afin d'optimiser l'usage du foncier au sein des zones d'activités, cette contrainte a été supprimée. Désormais, la hauteur des bâtiments est déterminée par leur fonction et doit être limitée aux stricts besoins du projet.

7. Insertion du guide de coloration des bâtiments de Lanester dans le règlement écrit

La commune de Lanester s'est dotée, depuis 2023, d'un guide de coloration des bâtiments, établi selon leur typologie patrimoniale et leur période de construction. Cet outil a pour objectif de valoriser le patrimoine bâti et de faire évoluer progressivement l'aspect urbain de la ville.

La modification introduit le guide de coloration en annexe du règlement écrit afin de lui donner une portée juridique. Par ailleurs, l'article G6-I. Architecture lui attribue désormais un caractère opposable et prescriptif, à l'instar des autres dispositions réglementaires.

G. Erreurs matérielles

1. Ajustement du périmètre de la centralité commerciale de type 2 du centre-ville

Lors de la délimitation de la centralité commerciale principale de Lanester, de type 2 au sens du SCoT du pays de Lorient, le périmètre a été arrêté en partie nord juste avant le carrefour des rues Sembat et Devillers, bien que ce dernier, en tant que nœud de circulation, abrite des commerces des deux côtés. Ce carrefour aurait dû être initialement intégré comme un tout au périmètre de la centralité commerciale. La modification du PLU corrige en conséquence le périmètre.



Figure n° 10 : Élargissement de la centralité commerciale

Source : dossier soumis à enquête

2. Protection des emprises ferroviaires au titre du SCoT

Le PLU approuvé en 2019 avait omis de protéger les voies ferrées de fret desservant la zone portuaire du Rohu à Lanester, en dépit d'une prescription du SCoT du pays de Lorient. La modification du PLU corrige cet oubli en créant une trame de protection interdisant tout démantèlement de ces infrastructures.

3. Corrections d'erreurs au sein du règlement écrit

Les corrections suivantes du règlement écrit du PLU sont apportées :

- clôtures (articles U6 et 1AU6-II) : la mention superflue et ambiguë « quand elle existe » concernant la hauteur des parties pleines des clôtures est supprimée ;
- matériaux (articles G2 et G8) : le terme « drainants » est remplacé par « infiltrants » pour clarifier l'obligation d'utiliser des matériaux permettant une infiltration directe des eaux pluviales dans le sol. Une recommandation est ajoutée pour déconseiller les revêtements de type Nidagravel, jugés peu durables ;
- implantation des constructions (articles U4 et 1AU4) : l'expression « voiries et emprises publiques » est remplacée par « voies publiques » afin d'éviter des contraintes d'implantation inutiles, notamment pour les simples cheminements piétons.

H. Mises à jour d'annexes

1. Intégration du Porter à Connaissance « Trait de côte » de 2020

Le porter à connaissance « Trait de côte », qui résulte d'une étude lancée par l'État en 2017, est intégré en annexe n° 17 du PLU, dans l'attente d'une éventuelle étude permettant de préciser le risque lié au recul du trait de côte dans le document d'urbanisme.

2. Ajout ou mises à jour d'annexes réglementaires

L'*annexe graphique n° 1 - Plan des Servitudes d'Utilité Publiques* est mise à jour au regard des dernières données disponibles.

Les annexes suivantes sont ajoutées, afin de se conformer aux articles R. 151-51 et suivants du Code de l'urbanisme :

- *annexe graphique n° 15 : Plan des Droits de Prémption ;*
- *annexe graphique n° 19 : Boisements soumis au régime forestier ;*
- *annexe n° 18 : Secteurs d'Information sur les Sols (SIS).*

I.4.2. Composition du dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à enquête, structuré en quatre rubriques, était composé des pièces suivantes.

0. Présentation

Composition du dossier d'enquête publique ;

Note de présentation de la procédure, intégrant un résumé non technique.

1. Procédure

- 1.1 Arrêté municipal de lancement de la procédure, en date du 30/06/2025 ;
- 1.2 Décision du tribunal administratif de Rennes désignant un commissaire enquêteur, en date du 15/07/2025 ;
- 1.3 Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique, en date du 23/09/2025 ;
- 1.4 Délibération de non-réalisation d'une évaluation environnementale, en date du 25/09/2025 ;
- 1.5 Attestations de parution des avis d'enquête publique dans la presse, en date du 23/09/2025 ; copie des premiers avis (03/10/2025) et copie des seconds avis (24/10/2025) ;
- 1.6 Certificats d'affichage des avis d'enquête publique dans la commune, en date des 03/10/2025 et 28/10/2025.

2. Avis PPA

- 2.1 Cas par cas environnemental :
 - 2.1.1 Dossier de demande d'examen au cas par cas comportant un CERFA et une autoévaluation ;
 - 2.1.2 Avis conforme de l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale, en date du 29/08/2025 ;
- 2.2 Avis de la Chambre d'Agriculture du Morbihan, en date du 11/07/2025 ;
- 2.3 Avis du Syndicat Mixte Blavet Scorff Ellé-Isole-Laïta, en date du 15/07/2025 ;
- 2.4 Avis de la Région Bretagne, en date du 30/07/2025 ;
- 2.5 Avis de la commune de Locmiquélic, en date du 04/08/2025 ;
- 2.6. Avis de Lorient Agglomération au titre de la compétence Mobilités (25/08/2025) et au titre de la compétence Habitat (02/09/2025) ;
- 2.7 Avis de Morbihan Énergies, en date du 11/09/2025 ;
- 2.8 Avis du Comité Régional de Conchyliculture, en date du 26/09/2025 ;
- 2.9 Avis de l'État (DDTM du Morbihan), en date du 02/10/2025 ;
- 2.10 Avis du SCoT, en date du 03/10/2025 ;
- 2.11 Mémoire en réponse de la commune de Lanester aux avis des Personnes Publiques Associées.

3. PLU modifié

- 3.1 Rapport de présentation modifié : additif au rapport présentant les éléments de la modification n°1 du PLU ;
- 3.2 Règlements modifiés :
 - 3.2.1 Règlement écrit ;
 - 3.2.2 Règlements graphiques principal et complémentaire ;
- 3.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées ;
- 3.4 Annexes modifiées :
 - 3.4.1 Annexe n°1 Servitudes d'Utilité Publique ;
 - 3.4.2 Annexe n°15 Plan des Droits de Prémption ;
 - 3.4.3 Annexe n°17 Porter à connaissance « érosion du trait de côte » de janvier 2020 ;
 - 3.4.4 Annexe n°18 Secteurs d'Informations sur les Sols ;
 - 3.4.5 Annexe n°19 Boisements soumis au régime forestier.

* * *

II. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II.1. Organisation de l'enquête

II.1.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par un courrier en date du 2 juillet 2025, la commune de Lanester a sollicité auprès du tribunal administratif de Rennes la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à la modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme de Lanester.

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

Le tribunal administratif de Rennes, par la décision n° E25000166 / 35 du 15 juillet 2025 figurant en annexe 1, a désigné M. Olivier Catherine en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

II.1.2. Définition des modalités de l'enquête

Réunion de concertation

Après un premier contact téléphonique, le commissaire enquêteur et les représentants de la commune de Lanester se sont rencontrés en mairie le 9 septembre 2025.

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

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

La période retenue pour l'enquête s'étend du mardi 21 octobre 2025 à 09h00 au 19 novembre 2025 à 17h00, soit une période de 30 jours consécutifs. L'article L. 123-9 du Code de l'environnement stipule que la durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale, mais la commune a souhaité programmer une enquête d'une durée d'un mois afin de favoriser la participation du public.

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

- mardi 21 octobre 2025 de 09h00 à 12h00 ;
- jeudi 30 octobre 2025 de 15h30 à 18h30 ;
- samedi 8 novembre 2025 de 09h00 à 11h45 ;
- mercredi 19 novembre 2025 de 14h00 à 17h00.

Des permanences sont organisées le jeudi en fin d'après-midi, jour où la mairie est ouverte avec des horaires prolongés, ainsi que le samedi matin, pour faciliter la participation du public.

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

Arrêté prescrivant l'enquête publique

Suite à la concertation entre le commissaire enquêteur et les représentants de la commune (réunion du 9 septembre 2025 et échanges complémentaires par téléphone et courriels), le Maire de la commune de Lanester a pris l'arrêté n° 2025-420 du 23 septembre 2025 prescrivant l'enquête publique portant sur la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester.

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

Visite des lieux

Le commissaire enquêteur a procédé à une visite des principaux lieux concernés par le projet, accompagné d'un représentant de la commune de Lanester.

Cette visite a permis en particulier de visualiser les principaux sites concernés par la modification de droit commun n° 1 comme par exemple le Parc à huiles (OAP n° 3), le quartier de Kerfréhour (OAP n° 7), le quartier du Rohu, les emplacements réservés modifiés ou ajoutés, les îlots concernés par la préservation des cœurs d'îlots, ou encore la zone à urbaniser du Bol d'Air.



Figure n° 11 : Parc à huiles et quartier de Kerfréhour

Source : clichés pris par le commissaire enquêteur

II.1.3. Publicité de l'enquête

Publicité par voie de presse

Conformément à l'article 4 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, l'avis annonçant l'ouverture de l'enquête a été porté à la connaissance du public par voie de presse. L'avis d'enquête a en effet été publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du Morbihan, au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique, à savoir « Le Télégramme » et « Ouest-France » le 3 octobre 2025.

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

L'agence d'annonces légales et judiciaires Medialex a produit des attestations de parution de l'avis d'enquête dans les éditions du Télégramme et de Ouest-France Morbihan des 3 et 24 octobre 2025.

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

Publicité par voie d'affiches

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

- la mairie et les 4 maisons de quartier ;
- les principales entrées de ville (9 emplacements) ;
- les deux principaux secteurs de cœurs d'îlots formant réseau (une dizaine d'emplacements).

La mairie de Lanester a produit un certificat d'affichage attestant de la mise en place de cette publicité par voie d'affichage le 3 octobre 2025, soit au moins quinze jours avant le début de l'enquête. Un certificat confirmant le maintien de la publicité pendant le déroulement de l'enquête a été produit le 28 octobre 2025. Le certificat d'affichage figure en annexe 2.

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

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

L'avis d'enquête a aussi été porté à la connaissance du public sur le site de la commune de Lanester au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, à l'adresse <https://www.lanester.bzh>. Le commissaire a pu le consulter avant le début de l'enquête.

Publicité complémentaire

Afin de compléter les mesures de publicité légale précédemment décrites, prévues à l'article 4 de l'arrêté prescrivant l'enquête, et de s'assurer que tous les moyens permettant d'informer le public du déroulement de l'enquête ont été mis en œuvre, les mesures de publicité complémentaires suivantes ont été prises par la collectivité :

- publication sur les panneaux lumineux de la ville (3 panneaux) ;
- organisation d'une réunion d'information du public le mercredi 15 octobre 2025 précédée d'un article de presse annonçant l'organisation de cette réunion (voir article de presse en annexe 2).

II.2. Déroulement de l'enquête

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

La composition du dossier soumis à enquête est décrite au paragraphe *I.4.2 Composition du dossier soumis à enquête* en page 16.

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

- en version numérique sur le site de la commune de Lanester à l'adresse <https://www.lanester.bzh> (rubrique Territoire > Enquêtes publiques) ;
- en version numérique sur un poste informatique mis à disposition du public à la mairie de Lanester ;
- en version papier à la mairie de Lanester.

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

- le lundi, mardi, mercredi et vendredi, de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 ;
- le jeudi de 10h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h30 ;
- le samedi de 09h00 à 11h45.

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

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

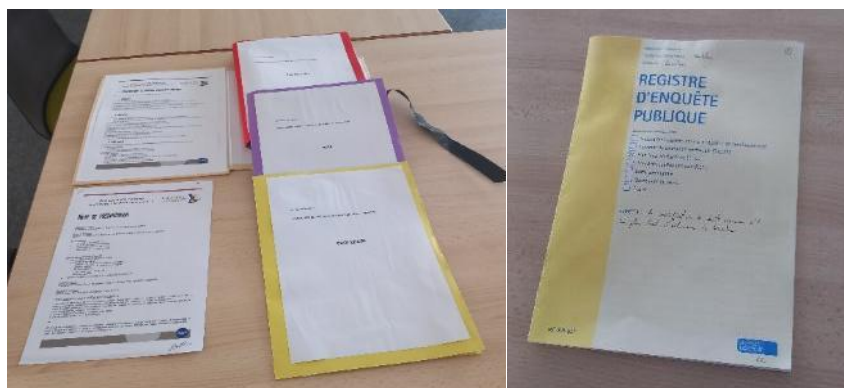


Figure n° 12 : Dossier soumis à enquête et registre d'enquête

Source : clichés pris par le commissaire enquêteur

II.2.2. Participation du public

Conditions de participation du public

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

- sur le registre d'enquête, tenu à disposition du public à la mairie de Lanester aux jours et horaires d'ouverture habituels (voir au paragraphe II.2.1) ;
- par courriel à l'adresse électronique enquete-plu@ville-lanester.fr ;
- par courrier postal adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Lanester (1 rue Louis Aragon CS 20779 56600 Lanester) ;
- auprès du commissaire enquêteur pendant les permanences.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions aux lieux, dates et heures prévus dans l'arrêté n° 2025-420 du 23 septembre 2025 prescrivant l'enquête publique portant sur la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester (voir la liste des permanences au paragraphe II.1.2 en page 18).

Participation du public aux permanences

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

Date permanence	Horaire	Nombre de personnes reçues
Mardi 21 octobre 2025	09h00-12h00	3
Jeudi 30 octobre 2025	15h30-18h30	8
Samedi 8 novembre 2025	09h00-11h45	16
Mercredi 19 novembre 2025	14h00-17h00	6
Total		33

Tableau n° 2 : Bilan quantitatif de la participation du public

Source : commissaire enquêteur

Contributions écrites du public

Le bilan quantitatif des contributions écrites est le suivant :

Source	Nombre de contributions
Registre papier	8
Mail	12
Courrier	7
Total	27

Tableau n° 3 : Bilan quantitatif des contributions écrites du public

Source : commissaire enquêteur

Bilan de la participation du public

La participation aux permanences, ainsi que le nombre de contributions écrites reçues, montrent un intérêt marqué du public pour la modification du plan local d'urbanisme de Lanester.

Parmi les sujets les plus souvent abordés, et qui seront détaillés plus loin, figurent notamment la protection des cœurs d'îlots, le projet de rénovation du quartier de Penher, les enjeux liés au logement social ainsi que la question des emplacements réservés.

Les participants étaient, pour la plupart, des particuliers. Aucune association n'a formulé d'observations dans le cadre de cette enquête. Trois personnes, bien que s'étant présentées comme membres d'un collectif citoyen de gauche lors d'une permanence, ont finalement transmis des contributions à titre

individuel. Une société a déposé une contribution, ainsi que le Syndicat Mixte Blavet Scorff Ellé-Isole-Laïta, pourtant personne publique associée. Il est également à signaler que deux élus du conseil municipal de Lanester ont participé à une permanence et déposé une contribution.

Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et apaisé, malgré la sensibilité des sujets liés à la propriété privée (protection des cœurs d'îlots, emplacements réservés).

Le commissaire enquêteur a pu échanger de manière approfondie avec chaque participant lors des permanences. Pour répondre à l'affluence, la durée de la permanence du samedi matin a d'ailleurs été légèrement prolongée, afin de garantir à tous un temps de dialogue suffisant.

Les conditions matérielles d'accueil du public à la mairie de Lanester étaient parfaitement adaptées.

II.2.3. Formalités de fin d'enquête

L'enquête s'est terminée le mercredi 19 novembre 2025 à 17h00 à l'issue de la dernière permanence.

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

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

Le commissaire enquêteur a ensuite rédigé le procès-verbal de synthèse au sens de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme de Lanester.

Le commissaire enquêteur a remis en mains propres le procès-verbal de synthèse aux représentants de la commune lors d'une réunion organisée le 27 novembre 2025 à la mairie de Lanester, dans un délai de 8 jours après la clôture du registre d'enquête.

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

Le procès-verbal de synthèse figure en annexe 3.

La commune de Lanester a ensuite produit un mémoire en réponse transmis au commissaire enquêteur par courriel le 11 décembre 2025, dans un délai de 15 jours après la remise du procès-verbal de synthèse.

Le mémoire en réponse figure en annexe 4.

* * *

III. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

III.1. Personnes publiques sollicitées

Avant l'ouverture de l'enquête publique, la commune de Lanester a communiqué le projet de modification de droit commun^o 1 du PLU de Lanester à l'autorité environnementale, ainsi qu'aux personnes publiques associées et consultées suivantes :

- État ;
- région Bretagne ;
- département du Morbihan ;
- préfecture du Morbihan ;
- syndicat mixte pour le SCoT du Pays de Lorient ;
- communauté d'agglomération Lorient Agglomération ;
- Établissement Public Foncier de Bretagne ;
- Morbihan énergies ;
- syndicat mixte Blavet Scorff Ellé-Isole-Laïta ;
- Chambre d'agriculture du Morbihan ;
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Morbihan ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan ;
- Comité Régional de Conchyliculture de Bretagne Sud ;
- commune de Caudan ;
- commune de Kervignac ;
- commune de Locmiquelic ;
- commune de Lorient ;
- commune de Hennebont.

III.2. Avis exprimés

Les avis exprimés sont présentés ci-dessous. Les avis des personnes publiques sollicitées n'ayant pas répondu sont réputés favorables.

Avis de l'autorité environnementale

Dans son avis conforme n° 2025-012498 du 29 août 2025, la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne (MRAe de Bretagne) estime que la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Avis de l'État

En préambule, l'État indique que la procédure comprend de nombreux objets et porte sur l'ensemble des pièces règlementaires du PLU. L'État signale qu'à l'exception du plan des servitudes, les annexes mises à jour à l'occasion de cette procédure ne lui ont pas été soumises et qu'elles n'ont en conséquence pas pu être étudiées.

L'État formule les observations suivantes sur le plan et le tableau des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :

- la RN 165, marquée par des hachures noires non légendées, doit être identifiée comme générant une servitude de type EL11 grevant les propriétés limitrophes de la route express, et intégrée au tableau des SUP ;
- le libellé de la servitude de type I3 matérialisée sur le plan des SUP relative à une canalisation de gaz doit être modifié en servitude de type I1 suite à l'évolution de la nomenclature des

servitudes ;

- la nouvelle servitude de type I3, applicable à l'emprise de la canalisation de gaz, doit être ajoutée sur le plan après consultation du gestionnaire de réseau NaTran ;
- la servitude de type I4 associée à la ligne électrique 63 kV n° 2 Lorient-Poteau Rouge, est incorrectement libellée comme une ligne de distribution, alors qu'il s'agit en réalité d'une ligne de transport d'électricité. Par ailleurs, sa représentation sur le plan doit être simplifiée et alignée sur celle du portail national de l'urbanisme (GPU) ;
- la servitude de type PM1 relative au Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) est bien représentée, mais un renvoi au règlement du PPRL est nécessaire pour accéder aux règles applicables ;
- la servitude de type PT1 associée à la station hertzienne de Lanester/ZI Kerpont-Kerrous, ainsi que la servitude de type PT2 associée au faisceau qui relie la station de Plœmeur/Keradehuen à celle de Lanester/ZI Kerpont-Kerrous, manquent sur le plan et sur le tableau des SUP. L'État invite la commune à se rapprocher de l'ESID⁴ de Brest pour les servitudes relevant de l'Armée située sur son territoire ;
- la servitude de type T1 relative à la voie ferrée matérialisée sur le plan ne reprend pas l'emprise de la servitude publiée sur le GPU par la SNCF et doit être mise en cohérence.

En conclusion, l'État émet un avis favorable au projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester.

L'État attire par ailleurs l'attention de la commune sur le fait que depuis le 1^{er} janvier 2023, tout document d'urbanisme faisant l'objet d'une procédure d'évolution doit être publié sur le portail national de l'urbanisme pour être exécutoire, en sus de sa transmission au préfet.

Avis de la Région Bretagne

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

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

Avis du syndicat mixte pour le SCoT du Pays de Lorient

Dans son avis, le syndicat mixte pour le SCoT du Pays de Lorient indique que l'ensemble des évolutions du projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester n'appelle pas de remarques particulières de sa part et émet en conclusion un avis favorable.

Avis de la communauté d'agglomération Lorient Agglomération - compétence mobilités

Concernant la compétence mobilités, Lorient Agglomération, en tant qu'autorité organisatrice des mobilités, est garant de la compatibilité du projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester avec le Plan de Déplacement Urbain en vigueur.

Dans le périmètre de l'OAP n° 3 (parc à huile, Penher, place Thorez), Lorient Agglomération relève que la continuité piétonne entre le rond-point d'entrée de la base des FUSCO⁵ et l'arrêt de bus le Penher est bien assurée, mais que la modification proposée en réduit la lisibilité, ce qui pourrait justifier la mise en place d'un jalonnement piéton.

Lorient Agglomération insiste sur la nécessité de préserver la possibilité d'un passage des bus depuis le quartier de Penher vers le rond-point pour desservir le pôle d'emplois que représente ce secteur, en dépit de l'abandon du parc à huiles pour la réalisation de logements.

⁴Établissement du Service d'Infrastructure de la Défense

⁵ Fusiliers marins et commandos

L'agglomération constate la suppression de plusieurs emplacements réservés initialement prévus pour des cheminements doux et s'interroge plus particulièrement sur les solutions alternatives pour l'emplacement réservé n° 15 (Manébos), désormais réduit, afin de permettre un débouché et préserver la perméabilité de l'îlot.

Elle propose d'ajouter des espaces réservés sur les itinéraires du schéma cyclable contraints par l'espace disponible, comme la rue Jean Jaurès et la rue Ambroise Croizat.

Elle se félicite de l'intégration, dans le règlement écrit, des évolutions relatives au stationnement des vélos ainsi que de la prise en compte de la protection des emprises ferroviaires, conformément au SCoT.

En conclusion, pour ce qui relève de sa compétence mobilités, Lorient Agglomération estime que la modification proposée ne remet pas en cause les fondements du PLU, qui reste aligné sur les objectifs du Plan de Déplacement Urbain en vigueur, et émet donc un avis favorable à cette modification.

Avis de la communauté d'agglomération Lorient Agglomération - compétence habitat

Concernant la compétence habitat, Lorient Agglomération estime que la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester prévoit bien d'intégrer les dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération 2024-2029, notamment à travers les dispositions générales du règlement écrit du PLU, à savoir :

- imposer une servitude de mixité sociale prescrivant la réalisation de 20 % de logements locatifs sociaux familiaux pour toute opération de plus de 10 logements et/ou hébergements ;
- imposer une servitude de mixité sociale prescrivant la réalisation de 25 % de logements en accession abordable, dont une part minimale de 60 % de ces produits en accession sociale, pour toute opération de plus de 20 logements.

Par ailleurs, l'agglomération rappelle que les périmètres de projets ANRU font l'objet d'un cadre réglementaire particulier et invite la commune de Lanester à tenir compte de la grande spécificité de ces projets, notamment sur les questions de logements locatifs sociaux et de financements.

Lorient Agglomération souligne que la fiche action 9 « une diversité d'habitats qui conjugue sobriété et amélioration du cadre de vie » du PLH est bien intégrée dans la modification du PLU de Lanester, en rappelant que, conformément au SCoT du Pays de Lorient, les communes sont incitées à imposer des densités minimales pour les nouvelles opérations et à conforter l'attractivité des centralités, sans compromettre la qualité de vie de la population, la préservation de l'environnement ni l'identité des communes.

En conclusion, pour ce qui concerne sa compétence habitat, Lorient Agglomération émet un avis favorable au projet de modification de droit commun n° 1 de Lanester, considérant que les évolutions prévues sont en accord avec les objectifs du PLH 2024-2029.

Avis du syndicat mixte Blavet Scorff Ellé-Isole-Laïta

Dans un courrier daté du 15 juillet 2025, le syndicat mixte Blavet Scorff Ellé-Isole-Laïta indique qu'elle ne formule pas de remarque particulière sur le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester.

Avis de Morbihan énergies

Dans son avis, Morbihan énergies souligne que le projet de modification du PLU intègre bien les enjeux énergétiques, et que les lois « Climat et résilience » et « APER » y sont traduites de manière claire et pédagogique dans le règlement.

Morbihan énergies recommande de rendre obligatoire le pilotage des équipements publics dans les nouvelles infrastructures et de le promouvoir pour les infrastructures existantes. Cette mesure vise à mieux maîtriser et optimiser les consommations énergétiques, en les ajustant aux besoins réels, pour encourager une démarche de sobriété énergétique.

Concernant les OAP, Morbihan énergies suggère de lier les besoins de consommation des nouvelles constructions au potentiel de production identifié, afin de trouver un équilibre entre l'offre et la demande en énergie.

Enfin, Morbihan énergies préconise de prendre en compte la capacité du réseau électrique comme un des critères de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, certains secteurs pouvant nécessiter un redimensionnement du réseau et l'installation de postes de transformation.

Avis de la Chambre d'agriculture du Morbihan

Dans son avis, la Chambre d'agriculture du Morbihan souligne que l'application d'un coefficient de biotope surfacique de 60 % dans des zones agricoles peut s'avérer problématique lorsque le découpage parcellaire fait qu'un bâtiment occupe presque toute la surface, et en conclut que l'application du coefficient aux zones agricoles nécessite une approche foncière consolidée.

Par ailleurs, elle demande que les règles relatives à la gestion des eaux pluviales précisent clairement ce qu'est une surface drainante, afin d'offrir un panel de solutions techniques acceptables.

En conclusion, la Chambre d'agriculture du Morbihan émet un avis favorable sous réserve de prendre en compte ces propositions d'améliorations.

Avis du Comité Régional de Conchyliculture de Bretagne Sud

Dans son avis, le Comité Régional de la Conchyliculture (CRC Bretagne Sud) souligne que, bien que la commune de Lanester ne dispose pas de zones conchylicoles dédiées, l'extension de l'urbanisation pourrait impacter les 8 concessions conchylicoles du Blavet, où sont élevées huîtres et moules.

Le comité rappelle que la qualité des eaux, essentielle pour la conchyliculture, est actuellement en déclin sur le Blavet, avec un risque de déclassement en catégorie C en 2025 en raison de défaillances répétées des réseaux d'assainissement et des stations d'épuration.

Le comité demande donc que les ouvertures à l'urbanisation soient conditionnées à la mise en conformité de la station d'épuration et à la réhabilitation du réseau de collecte des eaux usées, et juge l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des OAP en zone AU proposé insatisfaisant et trop abstrait pour pouvoir s'assurer des capacités du système d'assainissement à absorber ces projets.

Toutefois, le comité salue l'instauration d'un coefficient de biotope surfacique ainsi que le règlement ambitieux de gestion des eaux pluviales.

En conclusion, le CRC Bretagne Sud émet un avis favorable sous réserve de la bonne prise en compte de ses observations.

Avis de la commune de Locmiquélic

Dans un courrier daté du 4 août 2025, la commune de Locmiquélic indique qu'elle n'émettra pas d'avis sur le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester.

III.3. Mémoire en réponse provisoire

La commune de Lanester a élaboré un mémoire en réponse provisoire aux observations des personnes publiques associées et consultées. Ce document a été intégré au dossier soumis à enquête publique.

Les principales réponses de la commune, en attendant d'éventuelles corrections ou amendements après l'enquête publique, sont les suivantes :

- sur les Servitudes d'Utilité Publique (État) : la commune confirme qu'elle prendra en compte les observations pour actualiser les SUP placées en annexe du PLU ;
- sur la nécessité de préserver la possibilité d'un passage des bus depuis le quartier de Penher vers le rond-point de la base FUSCO (Lorient Agglomération) : la commune indique que la modification consacre le Parc à huiles comme emprise militaire et qu'aucune solution de substitution ne permet de maintenir le passage de bus envisagé initialement ;
- sur l'emplacement réservé n° 15 (Lorient Agglomération) : la commune indique qu'une alternative est en cours de recherche dans le cadre de l'étude urbaine « entrée de Ville - Manébos » et sera intégrée si elle est validée ;
- sur l'invitation à tenir compte de la grande spécificité des projets ANRU (Lorient Agglomération) : la commune indique que le règlement sera corrigé en ce sens ;

- sur la recommandation de rendre obligatoire le pilotage des équipements publics (Morbihan énergies) : la commune rappelle les dispositions existantes dans le PLU relatives à la production d'énergies renouvelables pour les équipements publics ;
- sur la suggestion de prendre en compte la capacité du réseau électrique comme un des critères de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation (Morbihan énergies) : la commune prend note de la suggestion et sollicitera des éléments d'éclairage sur l'état du réseau ;
- sur l'application du coefficient de biotope en zone agricole et les surfaces drainantes (Chambre d'agriculture) : la commune indique qu'elle pourrait supprimer le coefficient de biotope si son application s'avère effectivement problématique pour l'activité agricole. Elle précise aussi que la modification prévoit de remplacer le terme « drainantes » par « infiltrantes » pour les surfaces concernées ;
- sur les ouvertures à l'urbanisation (CRC Bretagne Sud) : la commune indique que la mise en conformité de la station d'épuration et du réseau de collecte prendra du temps, et que conditionner l'urbanisation à cette mise en conformité repousserait significativement les projets, notamment ceux des zones 1AU du Bol d'Air et 2AU du Cosquer et de Kerpont. La commune précise que des éléments d'éclairage plus détaillés pourront être apportés au stade du mémoire en réponse final.

Le mémoire en réponse provisoire aux observations des personnes publiques associées et consultées a ensuite été mis à jour dans le cadre du mémoire en réponse transmis au commissaire enquêteur le 11 décembre 2025 et qui figure en annexe 4. Cette mise à jour reste mineure, les réponses apportées conservant la même substance que dans la version provisoire.

* * *

IV. ANALYSE DES OBSERVATIONS

IV.1. Préambule

Dans un premier temps, le commissaire enquêteur a examiné une à une les contributions formulées par le public. Chacune de ces contributions est synthétisée en annexe du procès-verbal de synthèse figurant en annexe 3 du présent document.

Les observations identifiées par RXX ont été consignées sur le registre d'enquête papier. Celles référencées MXX ont été adressées par courrier électronique. Enfin, les observations marquées CXX ont été transmises par voie postale.

Par ailleurs, certaines personnes ayant participé aux permanences n'ont formulé ni observation ni proposition écrite. Dans ce cas, le commissaire enquêteur restitue la teneur des échanges oraux, et les contributions sont identifiées par le code OXX.

Dans un second temps, le commissaire enquêteur a organisé les observations par thèmes, dans le cadre du procès-verbal de synthèse précédemment mentionné. Ces observations proviennent de l'expression du public lors de l'enquête, mais également des avis des personnes publiques associées et consultées, ainsi que de son propre examen du dossier.

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

En réponse, la commune de Lanester a fourni ces éléments dans son mémoire figurant en annexe 4.

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

IV.2. Analyse par thème

Cœurs d'îlots

Les contributions (R02, R03, R04, R06, R08, M04, M09, M10, O05, O08) concernant la protection des cœurs d'îlots révèlent une diversité d'opinions, mêlant soutien à la démarche écologique, interrogations sur sa mise en œuvre et réserves sur ses impacts pour les propriétaires.

La préservation des cœurs d'îlots est saluée par certains comme une initiative positive, bénéfique pour la biodiversité urbaine, la gestion des eaux pluviales, la qualité de vie en ville et leur rôle de « poumon vert » (R02, R03, R06). Même parmi les contributeurs plus critiques, certains reconnaissent l'intérêt collectif de cette protection (R04).

Cependant, des questions persistent sur les méthodes et critères de délimitation des cœurs d'îlots (R02, R08, M04). Des incohérences pratiques sont relevées, comme le cas de la parcelle ZE1565, intégrée dans un cœur d'îlot en dépit de constructions en cours. La logique des choix opérés est remise en question, certaines parcelles (AB 268 et AB 749) étant incluses dans le périmètre, tandis que d'autres (AB 269), voisines et aux caractéristiques apparentes similaires, en sont exclues. Ces constats suscitent des doutes sur la cohérence des délimitations et posent la question des inégalités de traitement entre propriétaires.

Par ailleurs, des demandes de vérification ont été exprimées lors des permanences pour confirmer l'appartenance d'un bien à un cœur d'îlot (R02, R03, R04, R06, O05, O08), révélant une difficulté pour le public à identifier clairement, à partir des seuls documents du PLU, si leur parcelle est concernée.

Des précisions ont également été sollicitées sur les règles applicables aux parcelles classées en cœur d'îlot (R02, R06, R08, M04, M09, M10, O05, O08), notamment sur :

- les conditions d'alignement des constructions ;
- les possibilités de bâtir sur des terrains sans logement existant ;
- les modalités d'aménagement extérieur (terrasses, serres, abris de jardin, abris bois...) ;
- l'adaptation des clôtures pour le passage de la faune ;

- l'équilibre entre préservation des arbres et sécurité des propriétés privées ;
- les moyens de contrôle du respect de ces prescriptions.

Certaines contributions mettent en lumière une contradiction entre la protection des cœurs d'îlots et les objectifs de densification urbaine (R04, M04). D'autres insistent sur la nécessité d'adapter les contraintes en fonction des spécificités des terrains, tout en préservant l'esprit de la protection (R04, M09, M10).

Enfin, des réserves sont exprimées sur les restrictions imposées aux propriétaires, susceptibles d'entraîner une dépréciation des terrains et une perte de potentiel économique. Le classement en cœur d'îlot limite en effet la possibilité de construire ou d'aménager ces parcelles, et l'absence de compensation financière pour les propriétaires concernés est déplorée (R04).

Question n° 1 du commissaire enquêteur :

Dans quel cadre juridique du Code de l'urbanisme s'inscrit la protection des cœurs d'îlots ?

Réponse n° 1 de la commune de Lanester :

Cette protection est édictée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme relatif aux « sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ». Le même article précise que le règlement « peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Question n° 2 du commissaire enquêteur :

La méthodologie utilisée pour identifier les cœurs d'îlots, succinctement décrite dans l'additif au rapport de présentation, peut-elle être précisée et détaillée ?

Réponse n° 2 de la commune de Lanester :

Le travail, réalisé à l'été 2023, a suivi la méthode suivante :

- Identification des cœurs d'îlots de Lanester : tout d'abord par photo-interprétation, confirmée ou non par un travail de terrain pour chaque cœur d'îlot identifié (dans la mesure de son accessibilité et/ou de sa visibilité depuis le domaine public) afin d'éliminer les cœurs d'îlots hyperdenses ou de taille extrêmement faible. 55 cœurs d'îlots ont ainsi été identifiés.
- Attribution d'un numéro à chaque cœur d'îlot : rédaction d'une fiche descriptive du cœur d'îlot et de ses caractéristiques saillantes, puis caractérisation de son intérêt écologique au moyen d'une grille d'évaluation objectivée selon 3 grands critères (paysage, biodiversité, climat) subdivisés en sous-critères puis pondérés (extrait de la grille en page suivante). Chaque grand critère se retrouve noté entre 0 et 3, la somme des 3 grands critères permettant d'obtenir une note finale pour chaque cœur d'îlot comprise entre 0 et 9.
- Définition du niveau d'intérêt global des cœurs d'îlot en fonction de leur note : intérêt moyen entre 3 et 6, fort entre 6 et 7,5 et très fort entre 7,5 et 9.
- Intégration de la donnée géographique et des notes en base de données informatique et validation des résultats du travail en commission municipale.

Comme précisé dans l'additif, certains quartiers abritent une densité plus importante de cœurs d'îlots : ils sont appelés « réseaux de cœurs d'îlots ».

Suite à ce travail de recensement et de caractérisation des cœurs d'îlots, la commune a choisi de mettre en place deux types de protection en fonction de la sensibilité de ces endroits. Le tableau suivant en fait la synthèse :

Nombre de cœurs d'îlots	Intérêt très fort (7,5 -9)	Intérêt fort (6-7,5)	Intérêt moyen (3-6)
Dans un réseau	4	16	6
Hors réseau	1	13	15

Protection forte : 40	Protection souple : 15
-----------------------	------------------------

Ces précisions pourront être reversées dans l'additif du PLU à approuver.

protection des cœurs d'îlots vert au titre du L151-23 CU "motif d'ordre écologique"	
Intérêt paysager	
Qualité paysagère et perception	coeff.
Qualité paysagère intrinsèque du site	3
Qualité liée à la vision qu'il peut donner depuis l'espace public proche	2
Qualité patrimoniale, architecturale , mise en valeur de l'identité du territoire	
Dimension identitaire (forme urbaine typique, intégration dans un milieu et paysage typique, aménagement remarquable...)	1,5
Présence de patrimoine (naturel ou bâti) / architecture d'intérêt	1,5
Total	8
Intérêt biodiversité	
Végétation et intérêt pour la biodiversité	coeff.
Strates de végétation présentes	2
Densité de la végétation moyenne ou haute	2
Continuité écologique et inscription dans la trame verte et bleue	
Réseau interne de continuités naturelles	3
Lien avec la trame verte et bleue ou des continuités naturelles extérieures	2
Situé au sein d'un réseau de cœur d'îlot ou à proximité immédiate d'espaces de nature	2
Présence d' éléments ou milieux favorables à la biodiversité	
Grands arbres feuillus, arbres anciens, cours d'eau, zone humide, murets de pierres...	2
Total	13
Intérêt climatique	
	coeff.
Éléments naturels contribuant au rafraîchissement ou à un ruissellement plus limité	
Strates de végétation présentes	1
Densité de la végétation moyenne ou haute	2
Ombrage (grands arbres, bâtiments...)	2
Enjeu de rafraîchissement pour les habitants du quartier	
Sensibilité potentielle du quartier à la chaleur (fermeture de la forme urbaine, imperméabilisation du quartier...)	2
Total	7

Question n° 3 du commissaire enquêteur :

Les bénéfices attendus de la protection des cœurs d'îlots, brièvement décrits dans l'additif au rapport de présentation, peuvent-ils être explicités ?

Réponse n° 3 de la commune de Lanester :

La protection des cœurs d'îlots s'inscrit dans une démarche plus globale de la Commune de préservation de la nature et de l'eau dans la ville, dans la continuité des orientations 2.3 et 3.1 énoncées dans le PADD du PLU.

En particulier, il s'agit de mieux protéger les espaces de nature pouvant correspondre à des corridors ou réservoirs de biodiversité dans la ville, mais aussi à des espaces de fraîcheur, et de maintenir des espaces non imperméabilisés pour infiltrer l'eau de pluie en secteur urbanisé, un enjeu de plus en plus prégnant comme l'ont démontré des épisodes pluvieux exceptionnels ces dernières années.

La protection des cœurs d'îlots n'est pas une réponse unique mais s'inscrit de fait dans une boîte à outils globale poursuivant ces objectifs, contenant aussi le coefficient de biotope et l'amélioration des règles de gestion des eaux pluviales, deux autres éléments introduits dans le présent projet de Modification du PLU.

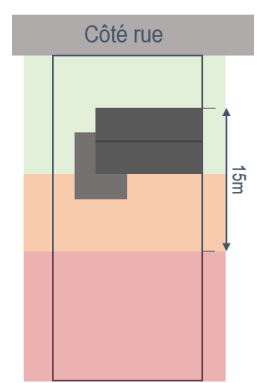
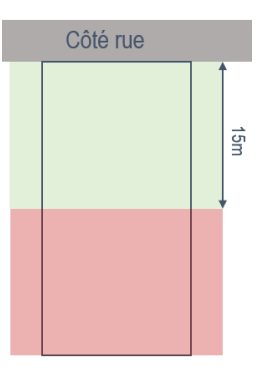
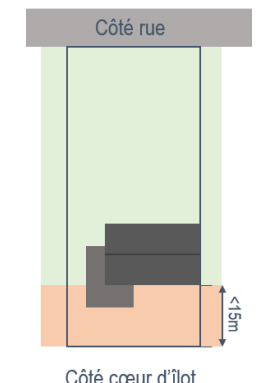
Question n° 4 du commissaire enquêteur :

Les règles de protection des cœurs d'îlots peuvent-elle être précisées afin de limiter les difficultés d'interprétation ?

Réponse n° 4 de la commune de Lanester :

Les règles relatives à la protection forte pourront être reformulées et enrichies de schémas complémentaires afin de faciliter la compréhension de tous, comme proposé ci-dessous :

Protection forte :

Parcelle bâtie avec une construction principale	Parcelle sans construction principale (la parcelle peut accueillir un garage seul, un abri...)
 <p>Côté cœur d'îlot</p>	 <p>Côté cœur d'îlot</p>
<p>De la rue jusqu'à la façade arrière de la construction principale : pas de limitation, règles actuelles du zonage</p> <p>Au-delà d'une profondeur de 15 m à partir de la façade de la construction sur rue : toute construction ou extension est interdite</p>	<p>De la rue jusqu'à une profondeur de 15m : pas de limitation, règles actuelles du zonage</p> <p>Au-delà d'une profondeur de 15 m à partir de la limite sur rue : toute construction ou extension est interdite</p>
<p>Dans la bande comprise entre la façade arrière de la construction principale, et le début de la bande inconstructible (ou le fond de parcelle) : l'extension des constructions existantes (sans création de logement nouveau) est autorisée</p>	
 <p>Côté cœur d'îlot</p>	
<p>Un seul abri de jardin, d'une surface <math>< 15\text{m}^2</math>, est autorisé par parcelle.</p> <p>Pour cette règle, sont regardées comme des constructions les piscines, et comme des extensions les terrasses.</p>	

Question n° 5 du commissaire enquêteur :

Des actions spécifiques d'information à destination des propriétaires concernés sont-elles prévues en complément de l'enquête publique ?

Réponse n° 5 de la commune de Lanester :

En complément de l'enquête, une information assez claire a été donnée dans la presse locale du 10 octobre (avec un focus sur les cœurs d'îlots dans la presse du 31 octobre). Cette information a été suivie le 15 octobre d'une réunion publique organisée par la Commune afin de répondre aux questions et éventuelles inquiétudes qui auraient pu être exprimées. En outre, les avis d'enquête publique ont fait l'objet d'un affichage renforcé dans les secteurs correspondants à des réseaux de cœurs d'îlots (quartiers de Kerentrech et des Chantiers). Enfin, la Commune étudie la manière de communiquer à terme le plus exhaustivement possible sur la protection des cœurs d'îlots.

Question n° 6 du commissaire enquêteur :

Une indemnisation des propriétaires est-elle envisagée ?

Réponse n° 6 de la commune de Lanester :

Une indemnisation n'est pas envisagée.

Par ailleurs, en plus des réponses apportées aux questions du commissaire enquêteur, la commune de Lanester a également précisé sa position sur certaines observations formulées par le public. Parmi celles-ci, les réponses aux contributions R08 et M04 sont reproduites ci-dessous, car elles concernent directement les incohérences signalées par les habitants quant à la délimitation des cœurs d'îlots.

S'agissant de la contribution R08, qui relève que certaines parcelles (AB 268 et AB 749) sont incluses dans le périmètre des cœurs d'îlots, tandis que d'autres (comme la parcelle AB 269), bien que voisines et aux caractéristiques apparentes similaires, en sont exclues, la commune de Lanester apporte les éléments de réponse suivants :

Sur le périmètre du cœur d'îlot : il peut en effet sembler curieux que les parcelles AB268 et 749 soient soumises à la protection et non la AB269 (en rouge). Dans l'absolu, aucune de ces 3 parcelles ne participe du cœur d'îlot vert. Dans les faits, le positionnement des maisons sur les deux premières parcelles les exclut bien des règles afférentes aux cœurs d'îlots puisqu'il ne reste aucune bande non construite « derrière » les maisons qui pourrait être sanctuarisée. Il n'y a donc pas davantage de contrainte sur les parcelles 268 et 749 que sur la 269.

De manière générale, il pourrait être envisagé que le périmètre de protection figurant aux PLU englobe l'ensemble des parcelles des îlots concernés pour éviter ce type d'incompréhension ; c'est ensuite l'application de la règle qui déterminera pour chaque parcelle dans quelle mesure sa constructibilité est affectée. Il pourra arriver qu'une parcelle ne soit pas du tout affectée par la règle, notamment lorsque les maisons sont positionnées très en profondeur.



En réponse à la contribution M04, qui souligne le cas de la parcelle ZE1565, incluse dans un cœur d'îlot malgré la présence de constructions en cours, la commune de Lanester précise ce qui suit :

La commune s'était également aperçue de cette incompatibilité résultant d'un Permis d'aménager récent et le périmètre de l'opération sera exclu du cœur d'îlot à protéger. Si cet exemple témoigne de quelque chose, c'est bien de l'urgence à protéger les cœurs d'îlots verts car sans protection ils peuvent très vite être sacrifiés et allotés

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des éclaircissements fournis par la commune de Lanester concernant le cadre juridique, la méthodologie d'identification, les critères de délimitation, les bénéfices attendus et les modalités de protection des cœurs d'îlots. Il estime que ces précisions, une fois intégrées, viendraient utilement compléter et renforcer la qualité du dossier de la modification de droit commun n°1 du PLU.

Pollution du Parc à huiles

L'OAP n° 3 « Parc à huiles - Penher » fait l'objet d'une modification, avec une réduction de son périmètre. L'additif au rapport de présentation indique que les études préalables à l'urbanisation ont révélé une pollution plus importante qu'envisagée sur la partie ouest du site, correspondant à l'ancien parc à huiles, propriété du ministère des Armées.

Ce point soulève des interrogations parmi les contributeurs (M04, M06). Ces derniers demandent des éclaircissements sur la nature exacte de la pollution (types de polluants, origine, étendue), les conséquences potentielles sur les sols et les habitations voisines, en particulier lors de futurs travaux d'aménagement, et les mesures prévues pour éviter toute contamination ou risque sanitaire.

Question n° 1 du commissaire enquêteur :

Quelle est la nature de la pollution ?

Réponse n° 1 de la commune de Lanester :

La pollution est liée à l'activité passée du site du parc à huiles. Le détail de celle-ci se trouve dans l'étude menée par la MRAI (Mission pour la réalisation des actifs immobiliers, Ministère de la Défense) ; la Commune a été informée des grandes lignes de l'étude mais seule l'armée détient le droit de les communiquer. En tous les cas, la MRAI souhaite *in fine* conserver ce foncier dans son patrimoine.

Question n° 2 du commissaire enquêteur :

Quels sont les impacts potentiels sur les parcelles voisines ?

Réponse n° 2 de la commune de Lanester :

A ce stade, la MRAI n'a pas informé la Commune d'une pollution qui dépasserait le périmètre du parc à huiles. La Commune pourra envisager de relayer cette question à la MRAI et reviendrait vers les propriétaires concernés si elle avait connaissance d'impacts sur des parcelles riveraines.

Il semble cependant que, compte-tenu de la topographie favorable du site (quartiers résidentiels situés en surplomb du foncier), le risque que la pollution en direction des habitations soit faible.

Question n° 3 du commissaire enquêteur :

Des démarches sont-elles engagées pour mettre en place une nouvelle servitude de type PM2 afin d'imposer des restrictions d'usage sur le site pollué et de garantir, dans la durée, la compatibilité entre la qualité des sols et leur utilisation future ; ou intégrer la zone du parc à huiles dans le graphique des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) ?

Réponse n° 3 de la commune de Lanester :

De telles démarches ne sont à ce jour pas engagées mais pourraient éventuellement être explorées.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Si la commune de Lanester a pris acte des contraintes liées à cette pollution en adaptant le périmètre de l'OAP n° 3, le commissaire enquêteur estime opportun d'en tirer toutes les conséquences, en informant les riverains sur la nature de la pollution et son impact sur les terrains voisins en liaison avec le propriétaire du parc à huiles ; et en envisageant des mesures pour sécuriser durablement son usage.

Rénovation du quartier de Penher

La modification de l'OAP n° 3 « Parc à huiles - Penher », due à la pollution évoquée précédemment, a remis en lumière le projet de rénovation du quartier de Penher.

De nombreuses contributions (C01, C02, C03, C04, C05, C06, C07, M06, M07, M08, M11, M12) exposent les préoccupations, attentes et interrogations des habitants et des parties prenantes du quartier de Penher concernant ce projet urbain.

L'état des logements actuels est évoqué. Plusieurs contributions signalent des problèmes de vétusté, d'isolation thermique et phonique insuffisante, d'humidité, de chauffage défectueux, ainsi que des difficultés liées à la qualité des matériaux et à l'agencement des espaces (C01, C03, C05, C06, C07, M07).

L'information et la communication autour du projet sont également mises en avant. Les habitants déplorent un manque d'informations concernant les échéances, les modalités de relogement et les étapes du projet, ce qui génère des incertitudes et des interrogations sur la réalité et le calendrier du projet (C02, C03, C06, C07, M11).

Le relogement constitue une préoccupation majeure. Les contributions insistent sur la nécessité de garantir des solutions adaptées aux résidents, notamment en termes de maintien dans le quartier, de conditions économiques comparables (surface, loyer, type de logement) et d'accompagnement pour limiter les perturbations sociales et professionnelles (C01, C03, C05, C06, C07, M08, M12). La question des relogements temporaires pendant les travaux est également soulevée.

La qualité des futurs logements et du cadre de vie est un autre point évoqué. Les habitants attendent des logements mieux isolés, plus sécurisés et mieux conçus, avec des espaces extérieurs et des parkings adaptés (C03, C05, C07). Des interrogations portent sur le maintien du nombre de logements sociaux et sur l'évolution des loyers et des charges après rénovation (C03, C04, M06, M12).

La participation des habitants est évoquée comme un élément clé pour la réussite du projet. Plusieurs contributions demandent une implication active des résidents dans les décisions et la finalisation du projet, avec des modalités de concertation transparentes et accessibles (C02, C04, C07, M11, M12).

Enfin, les enjeux environnementaux et sanitaires sont abordés, notamment concernant la pollution des sols dans l'ancien parc à huiles et les risques potentiels pour les zones avoisinantes (M06, C06). Des demandes de transparence sur les résultats des tests d'amiante sont également formulées (C07).

Question n° 1 du commissaire enquêteur :

Quels sont les éléments connus par la commune de Lanester concernant le planning prévisionnel de rénovation du quartier de Penher, porté par le bailleur social Morbihan Habitat, gestionnaire des logements concernés ?

Réponse n° 1 de la commune de Lanester :

Le bailleur a intégré dans son plan de charge la phase 2 de la rénovation quartier, orientée vers une démolition-reconstruction, mais aucun avant-projet et calendrier prévisionnels n'ont été présentés à la Commune à ce stade.

Question n° 2 du commissaire enquêteur :

Des dispositifs de concertation avec les habitants sont-ils prévus dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre de ce projet de rénovation ?

Réponse n° 2 de la commune de Lanester :

La Commune a, pour sa part, exigé du bailleur une concertation à la mesure des enjeux du quartier, comme elle le fait habituellement pour tous les projets de requalification ou neufs d'ampleur, à l'instar justement de la phase 1 de la requalification de ce même quartier, menée par le même bailleur social Morbihan Habitat.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note avec satisfaction l'engagement de la commune de Lanester à organiser, en coordination avec le bailleur social Morbihan Habitat, une concertation préalable sur le projet de rénovation du quartier de Penher, un sujet qui suscite des préoccupations compréhensibles parmi les habitants.

Logement

En matière de logement et de planification urbaine à Lanester, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU fixe un objectif de production de 105 logements par an sur la durée de validité du document.

Les règles encadrant les projets urbains, définies dans le règlement écrit du PLU, sont mises à jour dans le cadre de la modification pour s'aligner sur le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029 de Lorient Agglomération. Ces ajustements impactent notamment les obligations en matière de logement social et abordable, afin de répondre aux enjeux de mixité et d'accessibilité au logement.

Lorient Agglomération, dans son avis, attire l'attention de la commune de Lanester sur la nécessité de prendre en compte les spécificités des projets relevant du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), qui concernent plus particulièrement le quartier de Kerfréhour. La commune a indiqué, dans son mémoire en réponse, qu'elle adapterait le règlement écrit en conséquence, sans toutefois fournir de détails supplémentaires sur les modalités de cette adaptation.

Concernant la programmation de l'OAP n° 7 « Kerfréhour », des modifications sont apportées pour assurer la cohérence entre le PLU et le Contrat de Projet d'Aménagement Urbain et de Programmation Économique (CPAUPE) de ce quartier. Ces ajustements conduisent à une modification de la programmation du nombre de logements prévus, en reprenant le minimum de la fourchette initialement envisagée.

Pour l'OAP n° 3 « Parc à huiles - Penher », la révision du périmètre, avec le retrait de la partie ouest (ancien parc à huiles), entraîne une réduction de 55 logements par rapport aux prévisions initiales. Il est à noter que ce périmètre inclut une maison privée, classée en emplacement réservé (ER n° 27), dont la propriétaire a clairement exprimé son refus de vendre (contribution R01).

Enfin, comme évoqué précédemment dans le thème relatif à la rénovation du quartier de Penher, plusieurs contributeurs (M06, M12) ont exprimé des interrogations sur l'évolution de l'offre de logements sociaux dans la future configuration du quartier.

Question n° 1 du commissaire enquêteur :

Quel est l'impact de la modification (intégration du PLH 2024-2029 et évolutions des OAP n° 3 et n° 7) sur les objectifs de production de logements neufs définis dans le PADD du PLU (nombre total de logements, nombre de logements sociaux, nombre de logements aidés) ?

Réponse n° 1 de la commune de Lanester :

L'intégration des règles issues du PLH est sans effet sur le nombre de logements prévu par le PADD du PLU approuvé en 2019 mais c'est la part de logements en accession aidée à réaliser dans chaque opération qui évolue, passant de 20 à 25%. La part de logements locatifs sociaux à réaliser dans toute opération reste à 20%.

Quant aux modifications des OAP :

- l'OAP 3 (Penher) prévoit, au global, 55 logements de moins dans sa version modifiée. Des objectifs quantitatifs de production de logements (nombre et types de logements déconstruits, reconstitués et créés) pourront être intégrés dans l'OAP. Ainsi, au sujet du nombre de logements locatifs sociaux prévus au Penher, la commune envisage d'indiquer un objectif de 40% de LLS minimum dont ceux inclus dans la reconstruction, ce qui correspond à une baisse du nombre de LLS actuels sur le secteur au profit d'une mixité sociale nécessaire pour le quartier, et qui fait partie des objectifs principaux du projet.

- l'OAP 7 (Kerfréhour) prévoit, au global, 80 logements nouveaux créés contre 80 à 100 (donc 90 en moyenne) dans la version initiale. Le nombre d'hébergements pour personnes âgées est inchangé.

Avec un total 65 logements potentiels en moins par rapport au PLU non modifié, le PLU modifié reste entièrement compatible avec l'objectif initial du PADD qui était d'environ 1000 logements sur une dizaine d'années.

Question n° 2 du commissaire enquêteur :

Quel est l'impact sur le nombre de logements prévus dans le cadre l'OAP n° 3 si l'emplacement réservé n° 27, destiné à renforcer l'assiette foncière du renouvellement urbain du quartier de Penher, ne permet pas d'intégrer la maison individuelle isolée dans la réflexion d'aménagement d'ensemble ?

Réponse n° 2 de la commune de Lanester :

Si l'emplacement réservé n°27 peut effectivement être mobilisé, l'OAP sera potentiellement réalisée dans son ensemble.

Dans le cas contraire, le projet devra s'adapter au foncier disponible et pourra éventuellement être légèrement inférieur au nombre de logements envisagé. Cela n'empêchera toutefois vraisemblablement pas le projet d'être compatible avec les principes de l'OAP, le rapport de compatibilité autorisant une certaine souplesse, comparé au rapport de conformité des règlements, précisément pour favoriser l'urbanisme de projet et l'adaptation aux réalités de terrain.

Question n° 3 du commissaire enquêteur :

Quelles sont les évolutions du règlement écrit prévues pour tenir compte des spécificités des projets NPNRU ?

Réponse n° 3 de la commune de Lanester :

L'évolution majeure actuellement prévue dans le règlement écrit consiste à lever le verrou dans la description des zones Ud qui évoque la réalisation de logements collectifs. Or, dans les secteurs NPNRU, souvent zonés Ud, le renouvellement urbain peut aussi se traduire par une reconstruction sous la forme de typologies de logements individuels ou intermédiaires lorsque cela est plus pertinent en termes d'insertion urbaine, d'inclusion sociale et de requalification du quartier. C'est en particulier le cas au Penher et à Kerfréhour, comme l'explique l'additif au rapport de présentation.

Dans son avis au titre de sa compétence *Habitat*, Lorient Agglomération attire notamment l'attention sur le fait qu'en secteur NPNRU, la création de nouveaux logements locatifs sociaux (hors PLS) n'est pas autorisée. Le PLU prévoira donc de soustraire les emprises NPNRU aux obligations de création de LLS prévues par le PLH.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur relève que, bien que proportionnellement modérée, la diminution de 65 logements sur un objectif initial de 1 000, rendue nécessaire en particulier par l'exclusion du parc à huiles du périmètre de l'OAP n° 3, n'est pas tout à fait anodine. Dans ce contexte, la création de l'emplacement réservé n° 27 prend tout son sens. Par ailleurs, le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la commune de soustraire les emprises NPNRU aux obligations de création de logements locatifs sociaux prévues par le PLH.

Ouvertures à l'urbanisation

La modification propose un échéancier pour l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU), en application de la loi « Climat et résilience ». Trois zones sont concernées :

- zone 1AUb du Bol d'Air (priorité n° 1 pour l'habitat et les activités compatibles) ;
- zone 2AUb du Cosquer (priorité n° 2 pour l'habitat et les activités compatibles) ;
- zone 2AUi de Kerpont (activités industrielles ou artisanales).

Le Comité Régional de Conchyliculture Bretagne Sud demande que les ouvertures à l'urbanisation soient conditionnées à la mise en conformité de la station d'épuration et à la réhabilitation du réseau de collecte des eaux usées, et juge le calendrier proposé insatisfaisant et trop abstrait pour pouvoir s'assurer des capacités du système d'assainissement à absorber ces projets. Dans son mémoire en réponse aux avis des personnes publiques, la commune de Lanester répond que lier l'urbanisation aux capacités d'assainissement retarderait l'urbanisation de la zone du Bol d'Air, et par suite des zones du Cosquer et de Kerpont.

Par ailleurs, Morbihan Énergies suggère d'intégrer la capacité du réseau électrique comme critère pour définir l'échéancier.

Le commissaire enquêteur relève que :

- le périmètre de l'OAP n° 5 « Bol d'Air » inclut non seulement la zone 1AUb, mais aussi des zones 1AUbr, 2AUb et 2AUbr ;
- la vocation des nouvelles dispositions législatives est notamment d'inciter à avoir une

réflexion prospective sur les équipements dès l'amont.

Dans son avis, la région Bretagne invite la commune de Lanester à anticiper et prendre en compte dès à présent dans son document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCoT du territoire.

Enfin, une contribution (R07) souligne que l'urbanisation de la zone 2AU « Cosquer » irait à l'encontre des objectifs de zéro artificialisation nette.

Question n° 1 du commissaire enquêteur :

La commune envisage-t-elle de conditionner les opérations d'urbanisme à la capacité réelle du système d'assainissement ?

Réponse n° 1 de la commune de Lanester :

Dans le cadre du service commun d'instruction des autorisations d'urbanisme à l'échelle de l'agglomération auquel la commune adhère, les processus d'instruction intègrent déjà par défaut cette composante. En effet, la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Lorient Agglomération est systématiquement consultée, à l'instar d'autres services extérieurs, et rend à ce titre des avis sur l'ensemble des permis déposés. Cette procédure de consultation permet de contrôler le lien entre la délivrance des permis de construire et les capacités de traitement, et le cas échéant de refuser une demande d'autorisation qui ne serait pas compatible avec la capacité restante du système d'assainissement.

Question n° 2 du commissaire enquêteur :

Comment les zones non explicitement mentionnées dans l'échéancier, notamment la zone 2AUb du Bol d'Air, s'intègrent-elles dans la planification prévisionnelle ?

Réponse n° 2 de la commune de Lanester :

En tant que zone 2AU (urbanisation à long terme), leur urbanisation nécessiterait une procédure de PLU dédiée, qui devrait faire l'objet d'une justification circonstanciée le cas échéant, et serait soumise à une évaluation environnementale et une concertation spécifiques.

Question n° 3 du commissaire enquêteur :

Quelle est la consommation d'espaces naturels et agricoles sur la période 2011-2021 sur l'ensemble du territoire de Lanester et la consommation prévisionnelle sur la période 2021-2031 ?

Réponse n° 3 de la commune de Lanester :

Le MOS (Mode d'Occupation des Sols) Bretagne 2024 évaluait à 13 ha la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF) sur Lanester pour la période de référence 2011-2021.

En divisant strictement par 2 cette consommation (objectif loi ZAN), la commune ne devrait pas dépasser 6,5 ha de consommation d'ENAF sur la décennie 2021-2031. Avec environ 6 ha de consommation d'espace prévus sur l'unique zone 1AU du PLU située au Bol d'Air, on pourrait considérer que le PLU est d'ores et déjà compatible avec cette trajectoire, si l'on exclut les zones 2AU qui ont plus de 6 ans d'ancienneté.

Dans tous les cas, le SCoT du Pays de Lorient n'ayant pas encore ventilé l'enveloppe de consommation d'ENAF intercommunale sur les 30 communes de son territoire, le PLU de la commune n'est pas encore lié à une enveloppe de consommation effective et aura jusqu'à février 2028 pour être mis en compatibilité sur cet aspect.

Question n° 4 du commissaire enquêteur :

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est-il cohérent avec celui de la réalisation ou de la mise à niveau des équipements (assainissement, réseaux, ...) et avec les exigences fixées par la loi dite ZAN en matière de réduction de l'artificialisation des sols ?

Réponse n° 4 de la commune de Lanester :

Le projet du Bol d'air constituant à la fois la seule emprise d'urbanisation future 1AU et une opération de grande ampleur, cette réponse traite principalement de cette OAP. En ce qui concerne la question relative au ZAN, voir la

réponse précédente 5.3.

Voici les éléments de réponse fournis par Lorient Agglomération en ce qui concerne les équipements d'assainissement et les réseaux :

Le projet du Bol d'air représente 220 logements, soit maximum 100 m³/j d'eaux usées supplémentaires et 40 kg de DBO5 (demande biologique en oxygène durant 5 jours). La station de Lanester arrivera sans problème à traiter la charge organique supplémentaire apportée par cette opération qui ne représente que 1,2% de la capacité nominale de la station. En 2019, date du dernier zonage de la commune, les prévisions de charge de la station à 10 ans étaient de 45%, l'opération du Bol d'Air ayant été prise en compte.

La station connaît cependant des dépassements en charge hydraulique sur laquelle Lorient Agglomération est en train de travailler en faisant des diagnostics sur son réseau pour supprimer les eaux parasites. Le diagnostic consiste en des investigations complètes sur le réseau : inspections nocturnes, tests à la fumée pour repérer les mauvais raccordements et les entrées d'eaux sur le réseau, contrôles de branchements, passages caméras. A l'issue de ce diagnostic des travaux seront réalisés pour corriger les défauts. Pour l'hiver 2025-2026 deux secteurs sont en cours d'investigation : le bassin versant de la Gaité situé à l'ouest de la rue Jean Jaurès et le secteur du Pont du Bouc sur lequel sera raccordé la partie nord de l'opération du Bol d'Air. En réduisant les eaux parasites du secteur, le réseau sera en capacité de recevoir des effluents supplémentaires.

Une fois les travaux réalisés, Lorient Agglomération engagera des diagnostics sur d'autres secteurs de la commune afin de supprimer les risques de surcharges hydrauliques.

Concernant l'alimentation en eau potable, le secteur du Bol d'Air est desservi par des réseaux tout autour de l'opération. Lorient Agglomération devra être vigilante sur la pression lorsque les logements seront réalisés car ce point étant l'un des plus hauts de la commune, il existe parfois des baisses de pression. Ce problème pourra être résolu par la création d'une surpression sur le réseau qui devra être réalisée, soit dans le cadre de l'opération, soit sur le réseau appartenant à Lorient Agglomération. Ce point restera à définir et le fonctionnement du réseau sera modélisé pour voir l'incidence des nouveaux logements sur la pression lors du dépôt du ou des permis d'aménager. La quantité d'eau à produire n'est pas un problème car les ouvrages de Lorient Agglomération sont en capacité de fournir l'eau supplémentaire.

Voir également réponse 2.8 à l'avis du Comité régional de Conchyliculture.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que la modification se limite à fixer un ordre de priorité pour l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, sans faire évoluer celles-ci par rapport au PLU initial. Toutefois, au vu des travaux nécessaires sur les équipements, notamment en matière de capacité d'assainissement et de production d'eau potable, un approfondissement du calendrier d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU du Bol d'Air apparaît utile en coordination avec Lorient Agglomération.

Emplacements réservés

Plusieurs habitants et parties prenantes ont participé aux permanences de l'enquête publique afin de mieux comprendre les enjeux et les impacts des emplacements réservés. Leurs interrogations portaient sur différentes situations :

- certaines concernaient des emplacements réservés modifiés, comme l'emplacement réservé n° 4 (contributions O02 et O04) ;
- d'autres s'intéressaient à la création d'un nouvel emplacement réservé, tel que l'emplacement réservé n° 27 (contribution R01) ;
- enfin, des questions ont été soulevées concernant des emplacements réservés sans évolution dans le cadre de la présente modification du PLU, comme l'emplacement réservé n° 18 (contribution O07).

À ce stade, la contributrice R01 a exprimé sa volonté de conserver sa propriété et de ne pas la vendre, tandis que les auteurs des contributions O02, O04 et O07 n'ont pas encore formulé de position définitive.

L'annexe A - Liste des emplacements réservés du règlement écrit, après modification, apparaît moins détaillée que dans sa version précédente. En effet, elle se limite désormais à une simple énumération des emplacements réservés, alors que l'annexe initiale incluait, pour chaque emplacement, une description

complète précisant notamment les références cadastrales des parcelles concernées.

Par ailleurs, la commune de Lanester indique que le projet de liaison douce prévu dans le cadre de l'emplacement réservé n° 15 ne pourra aboutir à cet endroit. En effet, le propriétaire des parcelles BC 728 et BC 732, dont l'acquisition aurait permis la réalisation de cette liaison, a exercé son droit de délaissement, et la collectivité n'a pas donné suite.

Dans son avis, Lorient Agglomération s'interroge sur les alternatives proposées pour permettre un débouché.

Dans son mémoire en réponse aux personnes publiques associées et consultées, la commune de Lanester indique qu'une alternative est en cours de recherche dans le cadre de l'étude urbaine « entrée de Ville - Manébos ».

Question n° 1 du commissaire enquêteur :

La version finale de l'annexe A - Liste des emplacements réservés du règlement écrit sera-t-elle équivalente à la version actuelle ?

Réponse n° 1 de la commune de Lanester :

La version finale de l'annexe comprendra toujours, outre la liste présentée à l'enquête publique, une fiche spécifique détaillant chaque ER, comme dans le PLU actuel.

Question n° 2 du commissaire enquêteur :

La commune de Lanester peut-elle préciser les motivations et les perspectives associées au maintien de l'emplacement réservé n° 15 ?

Réponse n° 2 de la commune de Lanester :

Le maintien d'une partie de l'ER n°15 tient au fait que la commune, dans le cadre d'une réflexion d'aménagement globale en cours sur le secteur du Parc des expositions / Manébos, souhaite trouver une nouvelle manière de prolonger l'ER 15 et de le faire aboutir par le nord vers le Parc des expos.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de la commune à modifier la version finale de l'annexe relative aux emplacements réservés et de la réponse relative au maintien de l'emplacement réservé n° 15.

Servitudes d'utilité publique

L'État a formulé plusieurs observations dans son avis, portant à la fois sur la liste et le plan des servitudes d'utilité publique.

En réponse aux avis des personnes publiques associées et consultées, la commune de Lanester a indiqué que ces observations seraient prises en compte.

Par ailleurs, la contribution R05 a mentionné un arrêté préfectoral en date du 2 octobre 2025, approuvant un plan de servitudes aéronautiques de dégagement relatif à l'aérodrome de Lorient Lann-Bihoué. Elle s'interroge sur l'absence apparente d'intégration de ce plan dans la modification en cours.

Questions du commissaire enquêteur :

La commune de Lanester confirme-t-elle avoir été informée de cette nouvelle servitude aéronautique de dégagement concernant l'aérodrome de Lorient Lann-Bihoué ?

Si tel est le cas, celle-ci sera-t-elle intégrée dans le PLU, et viendra-t-elle se substituer à la servitude T5 actuellement inscrite dans le document ?

Réponse de la commune de Lanester :

La Commune a bien été notifiée à l'été du nouveau Plan de servitudes aéronautiques associé à Lann Bihoué, qui entraîne un changement dans les servitudes T5 et T7. Elle souhaite donc en effet profiter de la Modification du PLU pour actualiser l'annexe n°1 relative aux SUP sur ce sujet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de la commune de Lanester de mettre à jour les SUP pour intégrer le nouveau plan de servitudes aéronautiques associé à l'aérodrome de Lorient Lann-Bihoué.

Zones d'expansion de crues

Le Syndicat Mixte Blavet Scorff Ellé-Isole-Laïta (SMBSEIL), souligne que le projet de modification du PLU ne tient pas compte d'une modification récente du SAGE⁶ Blavet, relative à la disposition 4.1.2 du PAGD⁷, qui impose la protection des zones d'expansion de crues (ZEC).

Le SMBSEIL demande donc que ces ZEC soient intégrées dans le PLU de Lanester, afin d'assurer la compatibilité des documents d'urbanisme avec les objectifs de protection du SAGE Blavet.

Question du commissaire enquêteur :

La commune de Lanester envisage-t-elle d'intégrer la protection des zones d'expansion de crues dans la modification du PLU, et si oui quelles seraient les mesures de protection ?

Réponse de la commune de Lanester :

La Commune envisage en effet d'intégrer ces périmètres sous la forme d'une annexe dans le PLU. Les mesures de protection associée aux zones d'expansion des crues (ZEC) peuvent aller jusqu'à l'inconstructibilité des secteurs concernés ; cependant cette restriction est à nuancer car dans la réalité, les secteurs de zones d'expansion des crues sont déjà tous couverts par un zonage A ou N et leur constructibilité est par conséquent d'ores et déjà quasi-inexistante.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que la protection des zones d'expansion de crues est nécessaire au maintien de la compatibilité du PLU avec le SAGE Blavet.

Coefficient de biotope surfacique

La Chambre d'agriculture du Morbihan a fait valoir, dans son avis, que l'application d'un coefficient de biotope surfacique de 60 % en zone agricole pouvait poser problème, notamment lorsque le découpage parcellaire conduit un bâtiment à occuper presque la totalité de la surface concernée.

De son côté, la commune de Lanester a répondu, dans son mémoire en réponse aux personnes publiques consultées et associées, que le coefficient de biotope en zone agricole, voire naturelle, pourrait être supprimé si son application s'avérait effectivement préjudiciable à l'activité agricole, sans pour autant trancher définitivement sur cette question.

Le règlement écrit, avant modification, prévoit déjà un coefficient de pleine terre de 50 % minimum en zones agricoles et naturelles, susceptible de poser les mêmes difficultés.

Question du commissaire enquêteur :

La commune de Lanester prévoit-elle de supprimer le coefficient de biotope surfacique en zones agricoles et naturelles ?

Réponse de la commune de Lanester :

La Commune envisage de soumettre les projets de sous-destination Agricole à une règle adaptée qui prend en compte l'unité foncière entière et non la seule parcelle du projet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur relève que les éléments apportés par la commune ne permettent pas d'éclairer pleinement les modalités de résolution de la préoccupation exprimée par la Chambre d'agriculture.

⁶ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

⁷ Plan d'Aménagement et de Gestion Durable

Plan de zonage

La contribution M01 formule plusieurs propositions d'ajustement du zonage du PLU, sans lien direct avec la modification de droit commun n° 1. Ces propositions concernent spécifiquement les secteurs suivants :

- Kerhervy, zonage Na : corriger les limites de la zone Na, qui empiètent sur la parcelle ZD 154 et excluent des boisements, et reconnaître une ruine patrimoniale sur cette parcelle ;
- Kerhervy-Mané, zonage Na : reclasser en zone Aa un chemin agricole masqué par les arbres (parcelles ZD 248, ZD 156, ZD 165, ZD 0166) ;
- au nord de la parcelle ZD 166, zonage Nzh : reclasser la zone Nzh en zone Aa et ajuster les limites de la zone Na située à l'ouest aux limites de la parcelle ZD 166 pour correspondre à la réalité des plantations.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle est la position de la commune de Lanester concernant les propositions formulées dans la contribution M01 ?

Réponse de la commune de Lanester :

Il est à noter au préalable que cette contribution est sans lien avec les sujets traités par la procédure en cours.

Au sujet de parcelle ZD154 située à Kerhervy et de la ruine s'y trouvant, le caractère effectif de ruine rend impossible l'identification de cette dernière afin d'en permettre le changement de destination en habitation et envisager une restauration. La limite de la protection EBC (espace boisé classé) qui « déborde » sur la parcelle peut en revanche être légèrement corrigée pour correspondre au périmètre effectivement boisé, cela relevant manifestement d'une erreur matérielle.

Au sujet du zonage à Kerhervy-Mané : qu'il s'agisse de Na ou de Aa, le zonage semble sans incidence sur le chemin agricole. La zone Na n'interdit pas les usages agricoles.

Enfin, au sujet de la parcelle ZD166 : dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU, il pourra éventuellement être envisagé un passage de techniciens du Syndicat mixte Blavet Scorff sur le terrain pour fiabiliser le contour de la zone Nzh, et de la zone Na qui lui est contiguë.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des éléments de réponse de la commune de Lanester.

Barème de l'arbre

La contribution M02 souligne que les dispositions relatives au barème de l'arbre autorisent, à titre exceptionnel, l'abattage de certains sujets pour des motifs sanitaires ou de sécurité, et propose d'élargir cette possibilité aux cas relevant de l'intérêt public ou général, tels que l'implantation d'une chaufferie bois, comme cela est actuellement envisagé sur le territoire communal.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle est la position de la commune de Lanester concernant la proposition formulée dans la contribution M02 ?

Réponse de la commune de Lanester :

La commune souscrit à cette proposition et autorisera en effet l'abattage d'arbre pour des motifs d'intérêt public ou général comme peut en être revêtu un projet de chaufferie alimentant un réseau de chaleur urbain.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des éléments de réponse de la commune de Lanester.

Risques littoraux

La contribution M03 propose trois ajustements des rédactions relatives aux « Risques littoraux » du règlement écrit :

- paragraphe « Submersion » : limiter les prescriptions aux seules parties des parcelles effectivement exposées au risque, et non à l'ensemble de la parcelle lorsque seule une portion est concernée ;
- paragraphe « Érosion du trait de côte » : remplacer « Érosion du trait de côte » par « Projection du trait de côte » pour aligner le vocabulaire sur les documents officiels et souligner son caractère prospectif et hypothétique ;
- paragraphe « Érosion du trait de côte » : préciser que la carte de projection du « Porter à connaissance » est une modélisation hypothétique, non une prédiction, afin de rappeler ses incertitudes.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle est la position de la commune de Lanester concernant les propositions formulées dans la contribution M03 ?

Réponse de la commune de Lanester :

Les propositions relatives au paragraphe « Erosion du trait de côte » du règlement écrit pourront être intégrées après validation par les services de l'Etat. En outre, le conseil municipal de Lanester va être appelé à se prononcer lors du prochain conseil du 18 décembre sur une demande d'inscription de la Commune dans le décret-liste prévu par l'article L.321-15 du code de l'environnement, parmi les territoires dont « l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral ».

Quant à la demande relative à la submersion, la Commune précisera dans le règlement du PLU que son interprétation sur la limite d'application des prescriptions à la parcelle est alignée sur la doctrine étatique en vigueur (laquelle pouvant et ayant déjà évolué au fil du temps). Il est rappelé qu'en revanche, dans le cas où un bâtiment n'est que partiellement couvert par le PPRL, ou que 2 zones s'y chevauchent, la règle est interprétée dans le sens de la plus grande prévention : ainsi il est appliqué à toute l'emprise du bâtiment l'ensemble des règles de la zone la plus contraignante.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des éléments de réponse de la commune de Lanester.

Erreurs matérielles

Les erreurs matérielles suivantes sont identifiées dans le dossier soumis à enquête :

- contradiction entre le libellé de la zone Ud, en page 10 du règlement écrit, où la mention « *collectif* » est maintenue, et l'additif au rapport de présentation qui prévoit sa suppression ;
- contradiction entre l'additif au rapport de présentation, qui indique que le guide de coloration des bâtiments est annexé au règlement écrit, et l'absence de cette annexe dans le règlement écrit ;
- contradiction entre l'additif au rapport de présentation, qui indique qu'un document de synthèse des obligations de la loi APER est annexé au règlement écrit, et l'absence de cette annexe dans le règlement écrit ;
- contradiction entre le positionnement respectif des zones Ud2 et Ud3 au sein du quartier de Kerfréhour dans l'additif au rapport de présentation d'une part, et le règlement graphique d'autre part ;
- contradiction entre le zonage de l'EPHAD du quartier de Kerfréhour sur le règlement graphique (Ubb) et le changement de zonage prévu dans l'additif au rapport de présentation (Ud) ;
- incohérences entre les modifications relatives à la gestion des eaux pluviales indiquées dans l'additif au rapport de présentation d'une part, et les évolutions réellement observées entre ancien et nouveau règlement d'autre part ;

- incohérences entre d'une part la mise en compatibilité du règlement écrit et graphique et OAP décrite dans l'additif au rapport de présentation, et d'autre part la liste des documents graphiques figurant dans la section *IV – Le règlement* du paragraphe *A – Présentation du PLU* du règlement écrit, ainsi que la description de l'OAP n° 2 faisant état d'une future prise en compte du PPRL ;
- suppression de l'intitulé de l'OAP n° 7 sur la planche de représentation graphique dans le document décrivant les OAP.

Question du commissaire enquêteur :

La commune de Lanester peut-elle indiquer quelles modalités seront mises en œuvre pour rectifier ces éléments dans la version définitive des documents ?

Réponse de la commune de Lanester :

L'ensemble des incohérences relevées seront corrigées au regard de ce que l'additif au rapport de présentation prévoit.

A noter que le paragraphe du règlement écrit actuel relatif au zonage pluvial, mérite effectivement d'être conservé dans le PLU modifié :

« Le zonage d'eaux pluviales, annexé au présent PLU, fixe un coefficient de ruissellement maximal :

- si ce coefficient ne peut pas être respecté, l'aménageur ou le constructeur doit, après accord de l'autorité territoriale et de la Direction Eau et Assainissement de Lorient Agglomération, prendre à sa charge la réalisation d'un ouvrage compensatoire tel qu'un bassin de retenue ou tout autre dispositif donnant un résultat équivalent ;
- il n'est pas fixé de coefficient maximal d'imperméabilisation pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'une opération groupée, le coefficient d'imperméabilisation est calculé sur l'ensemble de l'assiette foncière du projet. Une mutualisation des éventuelles mesures compensatoires nécessaires est possible. »

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des corrections annoncées par la commune de Lanester pour aligner le dossier sur les éléments figurant dans l'additif au rapport de présentation. Il relève toutefois une exception à prévoir concernant les zones Ud2 et Ud3 du quartier de Kerfréhour, pour lesquelles le règlement graphique, et non l'additif au rapport de présentation, devra être retenu comme référence.

* * *

Le 19 décembre 2025, le commissaire enquêteur transmet son rapport et ses conclusions motivées par messagerie à M. le Maire de Lanester, et lui adresse une version papier, dans un délai de trente jours après la fin de l'enquête. Le commissaire enquêteur transmet une copie du rapport et des conclusions motivées au tribunal administratif de Rennes.

Fait à Baden, le 19 décembre 2025

Olivier Catherine
Commissaire enquêteur



2^{ème} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

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

I.	INTRODUCTION.....	3
I.1.	<i>Objet de l'enquête</i>	3
I.2.	<i>La modification et ses enjeux</i>	4
I.3.	<i>Déroulement de l'enquête</i>	6
I.4.	<i>Enseignements de l'enquête</i>	7
II.	APPRÉCIATION DU PROJET.....	9
II.1.	<i>Appréciations thématiques</i>	9
II.2.	<i>Appréciation des aspects favorables et défavorables</i>	18
II.3.	<i>Identification des problématiques</i>	18
III.	CONCLUSIONS MOTIVÉES.....	20
III.1.	<i>Conclusions</i>	20
III.2.	<i>Synthèse des conclusions</i>	24
IV.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	25

I. INTRODUCTION

I.1. Objet de l'enquête

La commune de Lanester, autorité compétente pour le PLU de Lanester

Lanester est une commune urbaine littorale située en région Bretagne, au sud-ouest du département du Morbihan. Au sein de l'aire urbaine de Lorient, à la confluence du Blavet et du Scorff, au cœur de la rade, directement reliée aux grands axes routiers dont la RN 165 Brest-Nantes, Lanester est entourée par les communes de Lorient et Quéven à l'ouest, Caudan au nord, Hennebont et Kervignac à l'est et Locmiquélic au sud.

Lanester fait partie des 25 communes membres de Lorient Agglomération, un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de type communauté d'agglomération.

La commune de Lanester exerce la compétence en matière de planification urbaine, ce qui inclut la réalisation et la gestion du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ce document encadre les règles d'aménagement et d'utilisation des sols sur son territoire. À ce titre, la commune est l'autorité compétente pour conduire les procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU.

Le PLU de Lanester en vigueur est issu :

- de la révision générale du PLU, approuvée à l'unanimité par le conseil municipal du 21 novembre 2019 ;
- des modifications simplifiées n° 1 et n° 2, approuvées le 10 février 2022 et devenues exécutoires le 23 février 2022 ;
- des mises à jour n° 1 et n° 2, publiées respectivement les 19 octobre 2022 et 20 juin 2024.

Le PLU de Lanester s'inscrit dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient, dont le périmètre comprend Lorient Agglomération (25 communes) et la communauté de communes Blavet Bellevue Océan (5 communes), soit un ensemble de 30 communes.

Besoin d'évolution du PLU

La commune de Lanester a identifié des évolutions à prendre en compte dans le PLU, considérant :

- qu'il est nécessaire d'adapter l'OAP¹ n° 7 « Kerfréhour » au projet ANRU² du quartier ;
- qu'il est nécessaire d'ajuster l'OAP de renouvellement urbain n° 3 « Parc à huiles - Penher » au regard des enjeux de pollution d'une partie du site ;
- qu'il est nécessaire d'adapter les règles du PLU et les contours de certains sous-zonages urbains à des plans-guides et/ou cahiers de prescriptions architecturales en vigueur et/ou projets ANRU en cours ;
- qu'il est opportun de supprimer, modifier ou ajouter quelques emplacements réservés ;
- qu'il est souhaitable de protéger les 55 cœurs d'îlots identifiés dans l'espace aggloméré, constituant des îlots de fraîcheur et jouant un rôle important en matière de biodiversité dans la ville ;
- qu'il est pertinent d'améliorer l'article G2 en matière de gestion des eaux pluviales, ainsi que l'article G7 dans lequel serait introduit un coefficient de biotope et un barème de l'arbre ;
- qu'il est nécessaire d'intégrer dans le PLU les dispositions du Programme Local de l'Habitat 2024-2029 de Lorient Agglomération ;
- qu'il est souhaitable d'améliorer ou actualiser diverses règles relatives au stationnement (voiture et vélo) ;
- qu'il est souhaitable de donner au guide communal de coloration des bâtiments une valeur d'opposabilité en l'annexant au règlement écrit du PLU ;
- qu'il est nécessaire de corriger quelques erreurs matérielles et d'adapter ou actualiser certaines règles ;

¹ Orientation d'Aménagement et de Programmation

² Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

- qu'il est opportun d'annexer au PLU le porter à connaissance « recul du trait de côte » de 2020, et d'ajouter ou de mettre à jour des annexes obligatoires du PLU.

Modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester et enquête publique associée

En conséquence, la commune de Lanester a décidé d'engager une procédure de modification de droit commun n° 1 du PLU, visant à adapter le règlement graphique, le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les annexes. Cette modification a été prescrite par l'arrêté n° 2025-309 en date du 30 juin 2025 du Maire de Lanester.

Cette procédure d'évolution du PLU de Lanester est une modification, au sens des articles L. 153-36 à L. 153-48 du Code de l'urbanisme. En effet, elle consiste en des ajustements apportés au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sans pour autant entrer dans le champ d'une révision au sens de l'article L. 153-31.

Compte tenu de ses effets, en particulier du fait qu'elle réduit les possibilités de construire, et conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, cette modification est considérée comme une modification de droit commun, régie par les articles L. 153-41 à L. 153-44 du Code de l'urbanisme.

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

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques consultées et associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du conseil municipal de Lanester.

I.2. La modification et ses enjeux

La modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester consiste à :

- mettre en cohérence le PLU avec des projets urbains et divers documents de planification, en intégrant des évolutions des projets urbains (Kerfréhour, Penher) et de nouveaux documents (Programme Local de l'Habitat 2024-2029, plan-guide du Rohu, Plan de Prévention des Risques Littoraux, porté à connaissance érosion du trait de côte) ;
- décliner davantage les ambitions en matière de transition écologique et de renforcement de la nature, en améliorant des outils existants (coefficient de biotope, gestion des eaux pluviales) et en introduisant de nouveaux dispositifs (trame de protection de 55 cœurs d'îlots, barème de l'arbre pour compenser les arbres abattus) ;
- corriger, améliorer et mettre à jour des règles caduques ou qui ne sont pas parfaitement écrites, par exemple suite à l'entrée en vigueur de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) ou des dispositions relatives au stationnement des vélos dans le Code de la construction et de l'habitation.

L'ensemble des évolutions introduites par la modification est listé dans le tableau ci-après, en reprenant le classement retenu dans l'additif au rapport de présentation.

Les enjeux de la modification de droit commun n° 1 sont donc d'une part d'actualiser le PLU de Lanester pour l'adapter aux évolutions réglementaires et intégrer les dernières données disponibles, et d'autre part d'approfondir les mesures de transition écologique, tout en garantissant une parfaite compatibilité avec les données supracommunales et les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Thème	Modifications opérées
A. Projets d'ensemble	1. Ajustement des règles de la zone Ud pour les projets de type ANRU
	2. Modification de l'OAP n°3 Parc à huiles - Penher
	3. Introduction d'un échancier des OAP en zones AU
	4. Mise en cohérence du PLU avec le Cahier de Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de Kerfréhour
B. Emplacements réservés	1. Suppressions d'emplacements réservés
	2. Modifications d'emplacements réservés
	3. Ajouts d'emplacements réservés
C. Nature en Ville	1. Protection de 55 cœurs d'îlots inventoriés dans le cadre d'une étude communale
	2. Amélioration du Coefficient de Pleine Terre en Coefficient de Biotope
	3. Introduction d'un barème de l'arbre
D. Gestion de l'eau	Reprise du paragraphe « gestion des eaux pluviales » de l'article G2 pour introduire l'obligation de gestion intégrée des eaux pluviales
E. Stationnement	1. Précision des règles générales
	2. Actualisation des règles en matière de stationnement vélo au regard du Code de la construction et de l'habitation
	3. Création d'une obligation de réalisation d'une part de stationnement en ouvrage (RDC, souterrain) pour les projets neufs d'habitat collectif
	4. Ajout d'un document synthétisant les obligations issues de la loi APER pour certains parcs de stationnement et constructions dont la surface de toiture excède certains seuils
F. Amélioration de règles	1. Intégration des dispositions issues du PLH 2024-29 de Lorient Agglomération
	2. Mise en concordance de certaines zones Ui avec le plan-guide du Rohu
	3. Mise en compatibilité du règlement écrit et graphique et OAP avec le PPRL du 14/02/2024
	4. Actualisation des règles de l'article G3 au regard de la RE2020
	5. Introduction de règles alternatives sur l'implantation des volumes dédiés au stationnement
	6. Reprise des règles de hauteur en zone Uia, Uib et Uic
	7. Intégration du guide de coloration des bâtiments de Lanester dans le règlement écrit
G. Erreurs matérielles	1. Ajustement du périmètre de la centralité commerciale de type 2 du centre-ville
	2. Protection des emprises ferroviaires au titre du SCoT
	3. Correction d'erreurs du règlement écrit
H. Mise à jour d'annexes	1. Intégration du Porter à Connaissance « recul du trait de côte »
	2. Ajout d'annexes obligatoires et mises à jour d'annexes existantes

Tableau n° 1 : Liste des modifications apportées

Source : Additif au rapport de présentation

I.3. Déroulement de l'enquête

Organisation de l'enquête

Après la désignation de M. Olivier Catherine comme commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Rennes, les représentants de l'autorité organisatrice, en l'occurrence la commune de Lanester, ont établi en concertation avec lui les modalités de l'enquête.

Ensuite, le Maire de la commune de Lanester a pris l'arrêté n° 2025-420 du 23 septembre 2025 prescrivant l'enquête publique portant sur la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester.

Publicité de l'enquête

L'avis annonçant l'ouverture de l'enquête a été porté à la connaissance du public par voie de presse. L'avis d'enquête a en effet été publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du Morbihan, au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique, à savoir « Le Télégramme » et « Ouest-France » le 3 octobre 2025. Un rappel de l'avis a également été publié dans les deux mêmes journaux « Le Télégramme » et « Ouest-France » dans les huit premiers jours de l'enquête, le 24 octobre 2025.

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

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

Afin de compléter les mesures de publicité légale précédemment décrites, prévues à l'article 4 de l'arrêté prescrivant l'enquête, et de s'assurer que tous les moyens permettant d'informer le public du déroulement de l'enquête ont été mis en œuvre, les mesures de publicité complémentaires suivantes ont été prises par la collectivité :

- publication sur les panneaux lumineux de la ville (3 panneaux) ;
- organisation d'une réunion d'information du public le mercredi 15 octobre 2025 précédée d'un article de presse annonçant l'organisation de cette réunion.

Mise à disposition du public du dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique était organisé en quatre parties distinctes :

- présentation : cette section regroupait la composition du dossier ainsi qu'une note introductive ;
- procédure : elle rassemblait les arrêtés relatifs au lancement de la procédure et à la prescription de l'enquête, la désignation du commissaire enquêteur, ainsi que les documents liés à la publicité légale ;
- avis des PPA : cette partie incluait l'avis conforme de l'autorité environnementale (MRAe de Bretagne), ainsi que les observations des personnes publiques associées et consultées ;
- PLU modifié : enfin, cette dernière section présentait l'ensemble des pièces du PLU évoluant dans le cadre de la modification de droit commun n° 1.

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne pouvait prendre connaissance du dossier en version numérique, sur le site internet de la commune de Lanester ou sur un poste informatique dédié en mairie, et en version papier à la mairie de Lanester.

Période de l'enquête et permanences du commissaire enquêteur

L'enquête publique a eu lieu du mardi 21 octobre 2025 à 09h00 au mercredi 19 novembre 2025 à 17h00, soit une période de 30 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Lanester, aux jours et heures prévus dans l'arrêté prescrivant l'enquête publique, à savoir :

- mardi 21 octobre 2025 de 09h00 à 12h00 ;
- jeudi 30 octobre 2025 de 15h30 à 18h30 ;
- samedi 8 novembre 2025 de 09h00 à 11h45 ;
- mercredi 19 novembre 2025 de 14h00 à 17h00.

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

Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse

Le commissaire enquêteur a rédigé le procès-verbal de synthèse puis l'a remis en mains propres aux représentants de la commune de Lanester le 27 novembre 2025, dans un délai de 8 jours après la clôture du registre d'enquête. Le procès-verbal de synthèse figure en annexe 3.

La commune de Lanester a ensuite produit un mémoire en réponse transmis au commissaire enquêteur par courriel le 11 décembre 2025, dans un délai de 15 jours après la remise du procès-verbal de synthèse. Le mémoire en réponse figure en annexe 4.

I.4. Enseignements de l'enquête

Participation du public

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

L'affluence aux permanences, avec 33 participants, et le nombre de 27 contributions écrites recueillies témoignent d'un intérêt marqué du public pour la modification du plan local d'urbanisme de Lanester.

Les participants étaient, pour la plupart, des particuliers. Aucune association n'a formulé d'observations dans le cadre de cette enquête. Trois personnes, bien que s'étant présentées comme membres d'un collectif citoyen de gauche lors d'une permanence, ont finalement transmis des contributions à titre individuel. Une société a déposé une contribution, ainsi que le Syndicat Mixte Blavet Scorff Ellé-Isole-Laïta, pourtant personne publique associée. Il est également à signaler que deux élus du conseil municipal de Lanester ont participé à une permanence et déposé une contribution.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et apaisé, malgré la sensibilité des sujets liés à la propriété privée (protection des cœurs d'îlots, emplacements réservés).

Apports de l'expression du public

Parmi les problématiques soulevées par le public pendant l'enquête, on notera la protection des cœurs d'îlots. Saluée pour ses avantages écologiques, elle a aussi fait l'objet de réserves relatives aux contraintes imposées aux propriétaires, mettant en évidence la tension entre intérêt public et intérêts individuels.

Un autre thème ayant suscité de nombreuses contributions dans le cadre du PLU est la rénovation du quartier de Penher. Bien que ce projet soit déjà inscrit dans le PLU initial, il a été remis en lumière par la modification de l'OAP n° 3, en raison de la pollution liée à l'ancien Parc à huiles, qui a conduit à réduire son périmètre.

L'enquête publique a mis en lumière les préoccupations des habitants concernant le calendrier des travaux, les conditions de relogement, ainsi que les risques liés à la pollution du site, avec des demandes d'informations plus précises. Enfin, ce projet a soulevé des questions sur le maintien de l'offre globale de logements à Lanester, en particulier en matière de logements sociaux.

D'autres sujets ont émergé, comme les interrogations sur les modalités associées aux emplacements réservés et leurs conséquences. Plusieurs propriétaires directement concernés avaient fait l'objet d'une information par la commune et sont venus se renseigner ou s'exprimer à l'occasion des permanences.

Enfin, le public a formulé des propositions concrètes, comme des ajustements sur le barème de l'arbre, des modifications de zonage dans certains secteurs, ou encore des clarifications sur les dispositions relatives aux risques littoraux.

Apports de l'expression des personnes publiques associées et consultées

L'avis de l'État a permis de souligner le besoin de mettre à jour les servitudes d'utilité publique.

Le syndicat mixte Blavet Scorff Ellé-Isole-Laïta, bien que n'ayant initialement pas formulé d'observation, a finalement soumis une contribution pendant l'enquête publique, insistant sur la nécessité de préserver les zones d'expansion des crues pour se conformer aux exigences du SAGE Blavet.

Les avis du syndicat mixte pour le SCoT du Pays de Lorient et de Lorient Agglomération ont permis globalement de confirmer la compatibilité de la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester avec le SCoT, le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat en vigueur.

Dans son avis, Morbihan énergies a formulé plusieurs propositions : rendre obligatoire le pilotage des équipements publics dans les nouvelles infrastructures, lier les besoins de consommation des nouvelles constructions au potentiel de production identifié et prendre en compte la capacité du réseau électrique comme un des critères de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

L'avis de la Chambre d'agriculture du Morbihan a soulevé de potentielles difficultés relatives à l'application du coefficient de biotope surfacique pour certaines configurations de parcelles.

Enfin, l'avis du Comité Régional de la Conchyliculture de Bretagne Sud a mis en évidence l'actuel déclin de la qualité des eaux sur le Blavet et la nécessité en conséquence de s'assurer des capacités du système d'assainissement à absorber l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

Apports des questions du commissaire enquêteur

Les questions du commissaire enquêteur ont plus particulièrement permis de compléter les interrogations du public sur le cadre juridique, la méthodologie d'identification, les critères de délimitation, les bénéfices attendus et les modalités de protection des cœurs d'îlots. L'analyse du dossier par le commissaire enquêteur a également permis d'identifier quelques erreurs matérielles.

Apports du mémoire en réponse de la commune de Lanester

Dans son mémoire en réponse, la commune de Lanester a apporté des éclaircissements sur les nombreuses questions posées par le public, les personnes publiques associées et le commissaire enquêteur. Ce document a surtout permis d'approfondir et de préciser les modalités de protection des cœurs d'îlots, afin d'en éclairer la justification et de clarifier sa mise en œuvre.

* * *

II. APPRÉCIATION DU PROJET

Après le paragraphe d'introduction, le présent paragraphe propose une appréciation du projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester. Cette appréciation est réalisée selon deux approches complémentaires :

- d'une part, une appréciation thématique intégrant les observations issues de l'expression du public lors de l'enquête, de l'avis des personnes publiques associées et consultées et de l'analyse du dossier par le commissaire enquêteur ;
- d'autre part, une appréciation des aspects défavorables et favorables du projet.

Cette double analyse permet ensuite d'identifier les problématiques en débat avant la rédaction des conclusions motivées.

II.1. Appréciations thématiques

Le présent paragraphe vise à reprendre, thème par thème, les observations issues de l'expression du public lors de l'enquête, de l'avis des personnes publiques associées et consultées et de l'analyse du dossier par le commissaire enquêteur. Il inclut également les éléments de réponse apportés par la commune de Lanester ainsi qu'une appréciation du commissaire enquêteur. Ce paragraphe constitue une synthèse du paragraphe « Analyse des observations » figurant dans la 1^{ère} partie - Rapport d'enquête.

Cœurs d'îlots

Les contributions du public concernant la protection des cœurs d'îlots révèlent une diversité d'opinions, mêlant soutien à la démarche écologique, interrogations sur sa mise en œuvre et réserves sur ses impacts pour les propriétaires.

La préservation des cœurs d'îlots est saluée par certains comme une initiative positive, bénéfique pour la biodiversité urbaine, la gestion des eaux pluviales, la qualité de vie en ville et leur rôle de « poumon vert ». Même parmi les contributeurs plus critiques, certains reconnaissent l'intérêt collectif de cette protection.

Cependant, des questions persistent sur les méthodes et critères de délimitation des cœurs d'îlots. Des incohérences pratiques sont relevées et la logique des choix opérés est parfois remise en question. Ces constats suscitent des doutes sur la cohérence des délimitations et posent la question des inégalités de traitement entre propriétaires.

Par ailleurs, des demandes de vérification ont été exprimées lors des permanences pour confirmer l'appartenance d'un bien à un cœur d'îlot, révélant une difficulté pour le public à identifier clairement, à partir des seuls documents du PLU, si leur parcelle est concernée.

Des précisions ont également été sollicitées sur les règles applicables aux parcelles classées en cœur d'îlot, notamment sur les conditions d'alignement des constructions, les possibilités de bâtir sur des terrains sans logement existant, les modalités d'aménagement extérieur, l'adaptation des clôtures pour le passage de la faune, l'équilibre entre préservation des arbres et sécurité des propriétés privées ou encore les moyens de contrôle du respect de ces prescriptions.

Certaines contributions mettent en lumière une contradiction entre la protection des cœurs d'îlots et les objectifs de densification urbaine. D'autres insistent sur la nécessité d'adapter les contraintes en fonction des spécificités des terrains, tout en préservant l'esprit de la protection.

Enfin, des réserves sont exprimées sur les restrictions imposées aux propriétaires, susceptibles d'entraîner une dépréciation des terrains et une perte de potentiel économique. Le classement en cœur d'îlot limite en effet la possibilité de construire ou d'aménager ces parcelles, et l'absence de compensation financière pour les propriétaires concernés est déplorée.

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la commune sur le cadre juridique de cette protection, la méthodologie d'identification des cœurs d'îlots, les bénéfices attendus, la clarté des règles applicables, les actions d'information prévues pour les propriétaires et l'éventualité d'une indemnisation.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Lanester précise le fondement juridique (article L.151-

23 du Code de l'urbanisme), détaille la méthodologie d'identification (photo-interprétation, évaluation terrain, grille de notation écologique) et explique les bénéfices attendus (préservation de la biodiversité, gestion des eaux pluviales, espaces de fraîcheur). Elle propose également des schémas explicatifs pour clarifier les règles de protection et indique avoir organisé des actions d'information (presse locale, réunion publique, affichage ciblé), tout en écartant l'idée d'une indemnisation.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des éclaircissements fournis par la commune de Lanester concernant le cadre juridique, la méthodologie d'identification, les critères de délimitation, les bénéfices attendus et les modalités de protection des cœurs d'îlots. Il estime que ces précisions, une fois intégrées, viendraient utilement compléter et renforcer la qualité du dossier de la modification de droit commun n°1 du PLU.

Pollution du Parc à huiles

L'OAP n° 3 « Parc à huiles - Penher » fait l'objet d'une modification, avec une réduction de son périmètre. L'additif au rapport de présentation indique que les études préalables à l'urbanisation ont révélé une pollution plus importante qu'envisagée sur la partie ouest du site, correspondant à l'ancien parc à huiles, propriété du ministère des Armées.

Ce point soulève des interrogations parmi les contributeurs. Ces derniers demandent des éclaircissements sur la nature exacte de la pollution (types de polluants, origine, étendue), les conséquences potentielles sur les sols et les habitations voisines, en particulier lors de futurs travaux d'aménagement, et les mesures prévues pour éviter toute contamination ou risque sanitaire.

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la commune sur la nature exacte de la pollution, ses éventuels impacts sur les parcelles voisines, ainsi que sur les démarches envisagées pour sécuriser le site, notamment par la création d'une servitude de type PM2 ou son intégration dans les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS).

Dans son mémoire en réponse, la commune de Lanester indique que la pollution est liée aux anciennes activités du site, mais précise que les détails techniques relèvent de la compétence exclusive de la MRAI (Mission pour la réalisation des actifs immobiliers, Ministère des Armées), qui souhaite conserver le foncier. Elle estime que les risques pour les habitations voisines sont limités, en raison de la topographie du site, et n'exclut pas d'explorer ultérieurement des mesures complémentaires, comme une servitude ou une inscription dans les SIS.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Si la commune de Lanester a pris acte des contraintes liées à cette pollution en adaptant le périmètre de l'OAP n° 3, le commissaire enquêteur estime opportun d'en tirer toutes les conséquences, en informant les riverains sur la nature de la pollution et son impact sur les terrains voisins en liaison avec le propriétaire du parc à huiles ; et en envisageant des mesures pour sécuriser durablement son usage.

Rénovation du quartier de Penher

La modification de l'OAP n° 3 « Parc à huiles - Penher », due à la pollution évoquée précédemment, a remis en lumière le projet de rénovation du quartier de Penher.

De nombreuses contributions exposent les préoccupations, attentes et interrogations des habitants et des parties prenantes du quartier de Penher concernant ce projet urbain.

L'état des logements actuels est évoqué. Plusieurs contributions signalent des problèmes de vétusté, d'isolation thermique et phonique insuffisante, d'humidité, de chauffage défectueux, ainsi que des difficultés liées à la qualité des matériaux et à l'agencement des espaces.

L'information et la communication autour du projet sont également mises en avant. Les habitants déplorent un manque d'informations concernant les échéances, les modalités de relogement et les étapes du projet, ce qui génère des incertitudes et des interrogations sur la réalité et le calendrier du projet.

Le relogement constitue une préoccupation majeure. Les contributions insistent sur la nécessité de

garantir des solutions adaptées aux résidents, notamment en termes de maintien dans le quartier, de conditions économiques comparables (surface, loyer, type de logement) et d'accompagnement pour limiter les perturbations sociales et professionnelles. La question des relogements temporaires pendant les travaux est également soulevée.

La qualité des futurs logements et du cadre de vie est un autre point évoqué. Les habitants attendent des logements mieux isolés, plus sécurisés et mieux conçus, avec des espaces extérieurs et des parkings adaptés. Des interrogations portent sur le maintien du nombre de logements sociaux et sur l'évolution des loyers et des charges après rénovation.

La participation des habitants est évoquée comme un élément clé pour la réussite du projet. Plusieurs contributions demandent une implication active des résidents dans les décisions et la finalisation du projet, avec des modalités de concertation transparentes et accessibles.

Enfin, les enjeux environnementaux et sanitaires sont abordés, notamment concernant la pollution des sols dans l'ancien parc à huiles et les risques potentiels pour les zones avoisinantes. Des demandes de transparence sur les résultats des tests d'amiante sont également formulées.

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la commune sur les éléments connus concernant le planning prévisionnel de rénovation du quartier de Penher, ainsi que sur les dispositifs de concertation prévus avec les habitants.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Lanester indique que le bailleur social Morbihan Habitat a intégré la phase 2 de rénovation dans son plan de charge, mais qu'aucun avant-projet ou calendrier prévisionnel n'a encore été présenté. Elle souligne son engagement à exiger une concertation adaptée, comme cela a été fait pour la phase 1 du projet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note avec satisfaction l'engagement de la commune de Lanester à organiser, en coordination avec le bailleur social Morbihan Habitat, une concertation préalable sur le projet de rénovation du quartier de Penher, un sujet qui suscite des préoccupations compréhensibles parmi les habitants.

Logement

En matière de logement et de planification urbaine à Lanester, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU fixe un objectif de production de 105 logements par an sur la durée de validité du document.

Les règles encadrant les projets urbains, définies dans le règlement écrit du PLU, sont mises à jour dans le cadre de la modification pour s'aligner sur le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029 de Lorient Agglomération. Ces ajustements impactent notamment les obligations en matière de logement social et abordable, afin de répondre aux enjeux de mixité et d'accessibilité au logement.

Lorient Agglomération, dans son avis, attire l'attention de la commune de Lanester sur la nécessité de prendre en compte les spécificités des projets relevant du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), qui concernent plus particulièrement le quartier de Kerfréhour. La commune a indiqué, dans son mémoire en réponse, qu'elle adapterait le règlement écrit en conséquence, sans toutefois fournir de détails supplémentaires sur les modalités de cette adaptation.

Concernant la programmation de l'OAP n° 7 « Kerfréhour », des modifications sont apportées pour assurer la cohérence entre le PLU et le Contrat de Projet d'Aménagement Urbain et de Programmation Économique (CPAUE) de ce quartier. Ces ajustements conduisent à une modification de la programmation du nombre de logements prévus, en reprenant le minimum de la fourchette initialement envisagée.

Pour l'OAP n° 3 « Parc à huiles - Penher », la révision du périmètre, avec le retrait de la partie ouest (ancien parc à huiles), entraîne une réduction de 55 logements par rapport aux prévisions initiales. Il est à noter que ce périmètre inclut une maison privée, classée en emplacement réservé (ER n° 27), dont la propriétaire a clairement exprimé son refus de vendre.

Enfin, comme évoqué précédemment dans le thème relatif à la rénovation du quartier de Penher,

plusieurs contributeurs ont exprimé des interrogations sur l'évolution de l'offre de logements sociaux dans la future configuration du quartier.

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la commune sur l'impact de la modification (intégration du PLH 2024-2029 et évolutions des OAP n° 3 et n° 7) sur les objectifs de production de logements, sur les conséquences d'un éventuel échec de mobilisation de l'emplacement réservé n° 27, et sur les évolutions du règlement écrit pour tenir compte des spécificités des projets NPNRU.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Lanester précise que :

- l'intégration du PLH n'affecte pas le nombre total de logements prévu par le PADD, mais augmente la part de logements en accession aidée (de 20 % à 25 %), tout en maintenant l'objectif de 20 % de logements locatifs sociaux (LLS) ;
- pour l'OAP n° 3, la réduction de 55 logements sera compensée par un objectif de 40 % de LLS minimum dans le cadre de la reconstruction, favorisant ainsi la mixité sociale ;
- pour l'OAP n° 7, le nombre de logements est réduit à 80 (contre 90 initialement), sans impact sur les hébergements pour personnes âgées ;
- si l'emplacement réservé n° 27 ne peut être mobilisé, le projet s'adaptera au foncier disponible, tout en restant compatible avec les principes de l'OAP ;
- le règlement écrit sera modifié pour lever les contraintes sur les zones Ud, permettant une reconstruction sous forme de logements individuels ou intermédiaires dans les secteurs NPNRU, comme à Penher et Kerfréhour.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur relève que, bien que proportionnellement modérée, la diminution de 65 logements sur un objectif initial de 1 000, rendue nécessaire en particulier par l'exclusion du parc à huiles du périmètre de l'OAP n° 3, n'est pas tout à fait anodine. Dans ce contexte, la création de l'emplacement réservé n° 27 prend tout son sens. Par ailleurs, le commissaire enquêteur prend acte de la décision de la commune de soustraire les emprises NPNRU aux obligations de création de logements locatifs sociaux prévues par le PLH.

Ouvertures à l'urbanisation

La modification propose un échéancier pour l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU), en application de la loi « Climat et résilience ». Trois zones sont concernées :

- zone 1AUb du Bol d'Air (priorité n° 1 pour l'habitat et les activités compatibles) ;
- zone 2AUb du Cosquer (priorité n° 2 pour l'habitat et les activités compatibles) ;
- zone 2AUi de Kerpont (activités industrielles ou artisanales).

Le Comité Régional de Conchyliculture Bretagne Sud demande que les ouvertures à l'urbanisation soient conditionnées à la mise en conformité de la station d'épuration et à la réhabilitation du réseau de collecte des eaux usées, et juge le calendrier proposé insatisfaisant et trop abstrait pour pouvoir s'assurer des capacités du système d'assainissement à absorber ces projets. Dans son mémoire en réponse aux avis des personnes publiques, la commune de Lanester répond que lier l'urbanisation aux capacités d'assainissement retarderait l'urbanisation de la zone du Bol d'Air, et par suite des zones du Cosquer et de Kerpont.

Par ailleurs, Morbihan Énergies suggère d'intégrer la capacité du réseau électrique comme critère pour définir l'échéancier.

Le commissaire enquêteur relève que :

- le périmètre de l'OAP n° 5 « Bol d'Air » inclut non seulement la zone 1AUb, mais aussi des zones 1AUbr, 2AUb et 2AUbr ;
- la vocation des nouvelles dispositions législatives est notamment d'inciter à avoir une réflexion prospective sur les équipements dès l'amont.

Dans son avis, la région Bretagne invite la commune de Lanester à anticiper et prendre en compte dès à

présent dans son document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCoT du territoire.

Enfin, une contribution souligne que l'urbanisation de la zone 2AU « Cosquer » irait à l'encontre des objectifs de zéro artificialisation nette.

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la commune sur la possibilité de conditionner les opérations d'urbanisme à la capacité réelle du système d'assainissement, l'intégration des zones non explicitement mentionnées dans l'échéancier, notamment la zone 2AUb du Bol d'Air, la consommation d'espaces naturels et agricoles (ENAF) sur les périodes 2011-2021 et 2021-2031 et la cohérence de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation avec la réalisation des équipements (assainissement, réseaux) et les exigences de la loi ZAN.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Lanester précise que :

- les processus d'instruction des autorisations d'urbanisme intègrent déjà une consultation systématique de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Lorient Agglomération, permettant de vérifier la compatibilité des projets avec les capacités de traitement ;
- les zones 2AU (comme la 2AUb du Bol d'Air) nécessiteront une procédure de PLU dédiée, soumise à une évaluation environnementale et une concertation spécifiques ;
- la consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 a été évaluée à 13 ha, et l'objectif pour 2021-2031 est de ne pas dépasser 6,5 ha (soit une division par deux, conformément à la loi ZAN). Avec 6 ha prévus pour la zone 1AU du Bol d'Air, le PLU serait déjà compatible avec cette trajectoire, hors zones 2AU ;
- Lorient Agglomération confirme que la station d'épuration du Bol d'Air pourra absorber la charge supplémentaire (220 logements = 1,2 % de sa capacité nominale). Des travaux sont en cours pour réduire les eaux parasites et garantir la capacité du réseau. La pression en eau potable fera l'objet d'une modélisation pour anticiper les besoins.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que la modification se limite à fixer un ordre de priorité pour l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, sans faire évoluer celles-ci par rapport au PLU initial. Toutefois, au vu des travaux nécessaires sur les équipements, notamment en matière de capacité d'assainissement et de production d'eau potable, un approfondissement du calendrier d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU du Bol d'Air apparaît utile en coordination avec Lorient Agglomération.

Emplacements réservés

Plusieurs habitants et parties prenantes ont participé aux permanences de l'enquête publique afin de mieux comprendre les enjeux et les impacts des emplacements réservés. Leurs interrogations portaient sur différentes situations :

- certaines concernaient des emplacements réservés modifiés, comme l'emplacement réservé n° 4 ;
- d'autres s'intéressaient à la création d'un nouvel emplacement réservé, tel que l'emplacement réservé n° 27 ;
- enfin, des questions ont été soulevées concernant des emplacements réservés sans évolution dans le cadre de la présente modification du PLU, comme l'emplacement réservé n° 18.

À ce stade, la propriétaire de l'emplacement réservé n° 27 a exprimé sa volonté de conserver sa propriété et de ne pas la vendre, tandis que les autres propriétaires concernés qui se sont exprimés n'ont pas formulé de position définitive.

L'annexe A - Liste des emplacements réservés du règlement écrit, après modification, apparaît moins détaillée que dans sa version précédente. En effet, elle se limite désormais à une simple énumération des emplacements réservés, alors que l'annexe initiale incluait, pour chaque emplacement, une description complète précisant notamment les références cadastrales des parcelles concernées.

Par ailleurs, la commune de Lanester indique que le projet de liaison douce prévu dans le cadre de l'emplacement réservé n° 15 ne pourra aboutir à cet endroit. En effet, le propriétaire des parcelles BC 728 et BC 732, dont l'acquisition aurait permis la réalisation de cette liaison, a exercé son droit de délaissement, et la collectivité n'a pas donné suite.

Dans son avis, Lorient Agglomération s'interroge sur les alternatives proposées pour permettre un débouché.

Dans son mémoire en réponse aux personnes publiques associées et consultées, la commune de Lanester indique qu'une alternative est en cours de recherche dans le cadre de l'étude urbaine « entrée de Ville - Manébos ».

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la commune sur la version finale de l'annexe A et son niveau de détail par rapport à la version actuelle ainsi que sur les motivations et perspectives associées au maintien de l'emplacement réservé n° 15.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Lanester précise que :

- la version finale de l'annexe A comprendra une fiche détaillée pour chaque emplacement réservé, comme dans le PLU actuel ;
- le maintien partiel de l'emplacement réservé n° 15 s'inscrit dans une réflexion globale sur l'aménagement du secteur Parc des Expositions/Manébos, avec l'objectif de trouver une alternative pour prolonger cette liaison vers le nord.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de la commune à modifier la version finale de l'annexe relative aux emplacements réservés et de la réponse relative au maintien de l'emplacement réservé n° 15.

Servitudes d'utilité publique

L'État a formulé plusieurs observations dans son avis, portant à la fois sur la liste et le plan des servitudes d'utilité publique.

En réponse aux avis des personnes publiques associées et consultées, la commune de Lanester a indiqué que ces observations seraient prises en compte.

Par ailleurs, une contribution a mentionné un arrêté préfectoral en date du 2 octobre 2025, approuvant un plan de servitudes aéronautiques de dégagement relatif à l'aérodrome de Lorient Lann-Bihoué. Elle s'interroge sur l'absence apparente d'intégration de ce plan dans la modification en cours.

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la commune sur la confirmation de sa notification concernant cette nouvelle servitude aéronautique et sa volonté d'intégrer cette servitude dans le PLU, et son éventuelle substitution à la servitude T5 actuellement en vigueur.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Lanester confirme avoir été notifiée de ce nouveau plan de servitudes aéronautiques pendant l'été 2025 et souhaiter actualiser l'annexe n° 1 relative aux SUP dans le cadre de la modification du PLU, afin d'intégrer les changements concernant les servitudes T5 et T7.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de la commune de Lanester de mettre à jour les SUP pour intégrer le nouveau plan de servitudes aéronautiques associé à l'aérodrome de Lorient Lann-Bihoué.

Zones d'expansion de crues

Le Syndicat Mixte Blavet Scorff Ellé-Isole-Laïta (SMBSEIL), souligne que le projet de modification du PLU ne tient pas compte d'une modification récente du SAGE¹⁰ Blavet, relative à la disposition 4.1.2 du

¹⁰ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
2^{ème} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

PAGD¹¹, qui impose la protection des zones d'expansion de crues (ZEC).

Le SMBSEIL demande donc que ces ZEC soient intégrées dans le PLU de Lanester, afin d'assurer la compatibilité des documents d'urbanisme avec les objectifs de protection du SAGE Blavet.

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la commune sur l'intégration prévue des zones d'expansion de crues (ZEC) dans la modification du PLU et les mesures de protection envisagées pour ces zones.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Lanester indique envisager d'intégrer ces périmètres sous forme d'une annexe dans le PLU, précisant que les mesures de protection associées pourraient aller jusqu'à l'inconstructibilité des secteurs concernés, bien que cette restriction soit d'ores et déjà partiellement couverte par les zonages A (agricole) ou N (naturel), qui limitent déjà leur constructibilité.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que la protection des zones d'expansion de crues est nécessaire au maintien de la compatibilité du PLU avec le SAGE Blavet.

Coefficient de biotope surfacique

La Chambre d'agriculture du Morbihan a fait valoir, dans son avis, que l'application d'un coefficient de biotope surfacique de 60 % en zone agricole pouvait poser problème, notamment lorsque le découpage parcellaire conduit un bâtiment à occuper presque la totalité de la surface concernée.

De son côté, la commune de Lanester a répondu, dans son mémoire en réponse aux personnes publiques consultées et associées, que le coefficient de biotope en zone agricole, voire naturelle, pourrait être supprimé si son application s'avérait effectivement préjudiciable à l'activité agricole, sans pour autant trancher définitivement sur cette question.

Le règlement écrit, avant modification, prévoit déjà un coefficient de pleine terre de 50 % minimum en zones agricoles et naturelles, susceptible de poser les mêmes difficultés.

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la commune sur la suppression éventuelle du coefficient de biotope surfacique en zones agricoles et naturelles.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Lanester indique envisager une règle adaptée pour les projets de sous-destination agricole, en prenant en compte l'unité foncière entière plutôt que la seule parcelle concernée par le projet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur relève que les éléments apportés par la commune ne permettent pas d'éclairer pleinement les modalités de résolution de la préoccupation exprimée par la Chambre d'agriculture.

Plan de zonage

Une contribution formule plusieurs propositions d'ajustement du zonage du PLU, sans lien direct avec la modification de droit commun n° 1. Ces propositions concernent spécifiquement les secteurs suivants :

- Kerhervy, zonage Na : corriger les limites de la zone Na, qui empiètent sur la parcelle ZD 154 et excluent des boisements, et reconnaître une ruine patrimoniale sur cette parcelle ;
- Kerhervy-Mané, zonage Na : reclasser en zone Aa un chemin agricole masqué par les arbres (parcelles ZD 248, ZD 156, ZD 165, ZD 0166) ;
- au nord de la parcelle ZD 166, zonage Nzh : reclasser la zone Nzh en zone Aa et ajuster les limites de la zone Na située à l'ouest aux limites de la parcelle ZD 166 pour correspondre à la réalité des plantations.

¹¹ Plan d'Aménagement et de Gestion Durable

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la commune sur sa position concernant les propositions formulées dans la contribution M01.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Lanester précise que les propositions de la contribution ne relèvent pas de la procédure en cours, mais elle apporte les éléments de réponse suivants :

- pour la parcelle ZD 154 (Kerhervy), la ruine ne peut être identifiée comme telle pour un changement de destination, mais la limite de l'Espace Boisé Classé (EBC) pourra être corrigée pour correspondre au périmètre effectivement boisé ;
- pour le chemin agricole à Kerhervy-Mané, le zonage (Na ou Aa) n'a pas d'incidence sur son usage agricole, la zone Na n'interdisant pas les usages agricoles ;
- pour la parcelle ZD 166, une procédure ultérieure pourrait permettre une vérification sur le terrain pour ajuster les contours des zones Nzh et Na.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des éléments de réponse de la commune de Lanester.

Barème de l'arbre

Une contribution souligne que les dispositions relatives au barème de l'arbre autorisent, à titre exceptionnel, l'abattage de certains sujets pour des motifs sanitaires ou de sécurité, et propose d'élargir cette possibilité aux cas relevant de l'intérêt public ou général, tels que l'implantation d'une chaufferie bois, comme cela est actuellement envisagé sur le territoire communal.

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la commune sur sa position concernant la proposition formulée dans cette contribution.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Lanester indique souscrire à cette proposition et autoriser l'abattage d'arbres pour des motifs d'intérêt public ou général, comme le projet de chaufferie bois alimentant un réseau de chaleur urbain.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des éléments de réponse de la commune de Lanester.

Risques littoraux

Une contribution propose trois ajustements des rédactions relatives aux « Risques littoraux » du règlement écrit :

- paragraphe « Submersion » : limiter les prescriptions aux seules parties des parcelles effectivement exposées au risque, et non à l'ensemble de la parcelle lorsque seule une portion est concernée ;
- paragraphe « Érosion du trait de côte » : remplacer « Érosion du trait de côte » par « Projection du trait de côte » pour aligner le vocabulaire sur les documents officiels et souligner son caractère prospectif et hypothétique ;
- paragraphe « Érosion du trait de côte » : préciser que la carte de projection du « Porter à connaissance » est une modélisation hypothétique, non une prédiction, afin de rappeler ses incertitudes.

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la commune sur sa position concernant les propositions formulées dans cette contribution.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Lanester indique :

- les propositions relatives à la rédaction sur l'érosion du trait de côte pourront être intégrées après validation par les services de l'État ;
- le conseil municipal sera appelé à se prononcer lors de la prochaine séance du 18 décembre sur une demande d'inscription de la commune dans le décret-liste prévu par l'article L.321-15 du Code de l'environnement, pour adapter l'urbanisme et l'aménagement aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral ;

- concernant la submersion, la commune précisera dans le règlement du PLU que son interprétation de la limite d'application des prescriptions à la parcelle est alignée sur la doctrine étatique en vigueur, tout en rappelant que, si un bâtiment est partiellement couvert par le PPRL ou concerné par plusieurs zones, la règle la plus contraignante s'applique à l'ensemble de l'emprise du bâtiment.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des éléments de réponse de la commune de Lanester.

Erreurs matérielles

Les erreurs matérielles suivantes sont identifiées dans le dossier soumis à enquête :

- contradiction entre le libellé de la zone Ud, en page 10 du règlement écrit, où la mention « collectif » est maintenue, et l'additif au rapport de présentation qui prévoit sa suppression ;
- contradiction entre l'additif au rapport de présentation, qui indique que le guide de coloration des bâtiments est annexé au règlement écrit, et l'absence de cette annexe dans le règlement écrit ;
- contradiction entre l'additif au rapport de présentation, qui indique qu'un document de synthèse des obligations de la loi APER est annexé au règlement écrit, et l'absence de cette annexe dans le règlement écrit ;
- contradiction entre le positionnement respectif des zones Ud2 et Ud3 au sein du quartier de Kerfréhour dans l'additif au rapport de présentation d'une part, et le règlement graphique d'autre part ;
- contradiction entre le zonage de l'EPHAD du quartier de Kerfréhour sur le règlement graphique (Ubb) et le changement de zonage prévu dans l'additif au rapport de présentation (Ud) ;
- incohérences entre les modifications relatives à la gestion des eaux pluviales indiquées dans l'additif au rapport de présentation d'une part, et les évolutions réellement observées entre ancien et nouveau règlement d'autre part ;
- incohérences entre d'une part la mise en compatibilité du règlement écrit et graphique et OAP décrite dans l'additif au rapport de présentation, et d'autre part la liste des documents graphiques figurant dans la section IV – Le règlement du paragraphe A – Présentation du PLU du règlement écrit, ainsi que la description de l'OAP n° 2 faisant état d'une future prise en compte du PPRL ;
- suppression de l'intitulé de l'OAP n° 7 sur la planche de représentation graphique dans le document décrivant les OAP.

Dans le procès-verbal de synthèse, le commissaire enquêteur interroge la commune sur les modalités de rectification de ces erreurs dans la version définitive des documents.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Lanester indique corriger l'ensemble des incohérences relevées, en s'alignant sur les préconisations de l'additif au rapport de présentation, et conserver le paragraphe relatif au zonage pluvial dans le PLU modifié, précisant les règles de gestion des eaux pluviales.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des corrections annoncées par la commune de Lanester pour aligner le dossier sur les éléments figurant dans l'additif au rapport de présentation. Il relève toutefois une exception à prévoir concernant les zones Ud2 et Ud3 du quartier de Kerfréhour, pour lesquelles le règlement graphique, et non l'additif au rapport de présentation, devra être retenu comme référence.

II.2. Appréciation des aspects favorables et défavorables

Le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester comprend des aspects favorables et des aspects défavorables.

Au titre des aspects défavorables :

- la diminution du nombre de logements potentiels sur le périmètre de l'OAP n° 3 « Penher » ;
- la limitation des droits à construire dus à la protection de 55 cœurs d'îlots et à la création de nouveaux emplacements réservés ;
- la suppression ou la modification d'emplacements réservés initialement prévus pour des liaisons douces.

Au titre des aspects favorables :

- la protection de 55 cœurs d'îlots en tant qu'espaces de nature en ville ;
- l'amélioration du coefficient de pleine terre en coefficient de biotope surfacique ;
- l'introduction d'un barème de l'arbre ;
- le renforcement de la gestion des eaux pluviales ;
- la mise en cohérence du règlement avec le projet de renouvellement urbain de type ANRU du quartier de Kerfréhour ;
- la mise en cohérence du règlement avec le plan-guide du Rohu précisant la vocation des espaces au Rohu ;
- l'élargissement d'une zone Uinr au Rohu, zone destinée aux activités en mutation progressive vers une reconquête et une valorisation des espaces naturels du Blavet et du Scorff ;
- l'intégration des dispositions les plus récentes en termes de stationnement des voitures et des vélos, d'efficacité énergétique et de production d'énergies renouvelables (CCH, APER, RE 2020) ;
- l'intégration du programme local de l'habitat (PLH) 2024-2029 de Lorient Agglomération, avec une augmentation de la part de logements en accession abordable ;
- l'introduction d'un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU ;
- la modification ou la création d'emplacements réservés améliorant l'assiette foncière des opérations de renouvellement urbain à Kerfréhour et Penher, ou constituant des réserves foncières pour la mutation du quartier de Larnicol et de la rue du Général Petit ;
- la mise en compatibilité du PLU avec le plan de prévention des risques littoraux ;
- la création d'une obligation de réalisation d'une part de stationnement en ouvrage pour les projets neufs d'habitat collectif ;
- l'amélioration du règlement afin d'assouplir les dispositions sur l'implantation des volumes dédiés au stationnement pour les habitations individuelles ou les règles de hauteur dans les secteurs urbanisés d'activités (Uia, Uib, Uic) ;
- la correction du périmètre de la centralité commerciale de type 2 du centre-ville ;
- la protection de l'emprise ferroviaire de la zone portuaire du Rohu ;
- la correction d'erreurs au sein du règlement écrit ;
- l'intégration du porter à connaissance « Trait de côte » de 2020 ;
- la mise à jour ou l'ajouts d'annexes (plan de servitudes d'utilité publiques, plan des droits de préemption, secteurs d'information sur les sols et boisements soumis au régime forestier).

II.3. Identification des problématiques

À la lumière des éléments d'appréciation du projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester, ainsi que du type d'enquête publique et de ses spécificités, les problématiques sont présentées sous forme de questions auxquelles les conclusions motivées du commissaire enquêteur s'efforceront de répondre afin de former un avis global sur le projet :

- l'enquête publique relative à la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester s'est-

- elle déroulée dans le respect de la procédure et toutes les mesures nécessaires pour informer le public et lui permettre de s'exprimer ont-elles été mises en œuvre ?
- le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester est-il compatible avec les données supracommunales ?
 - quelle est l'incidence de la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester sur l'environnement et la santé humaine ?
 - le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester est-il équilibré entre intérêt public et intérêts privés ?
 - le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester est-il acceptable en l'état ?
 - le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester est-il d'intérêt général ?
 - quelle est l'acceptabilité sociale du projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester ?

* * *

III. CONCLUSIONS MOTIVÉES

III.1. Conclusions

Respect de la procédure et information du public

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

Cette enquête a été menée dans des conditions satisfaisantes, en respectant les modalités prévues par le Code de l'environnement et par l'arrêté prescrivant l'enquête publique. Le dossier d'enquête, clair et accessible, a permis au public de disposer d'une information complète sur le projet.

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

La réunion d'information publique, relayée par la presse, a contribué à mobiliser les citoyens. L'affichage ciblé sur les cœurs d'îlot a également permis d'attirer l'attention de riverains directement concernés. La participation active du public, avec 33 participants aux permanences et 27 contributions écrites, atteste de l'efficacité de l'ensemble des mesures de publicité.

L'enquête s'est déroulée dans un climat apaisé, malgré la sensibilité de certains sujets, comme la protection des cœurs d'îlot ou les emplacements réservés. Les échanges entre le commissaire enquêteur, l'autorité organisatrice et le public ont été constructifs et approfondis. Pour répondre à l'affluence, la durée d'une des permanences a même été prolongée, afin d'offrir à chacun un temps d'échange suffisant. Les conditions d'accueil du public en mairie étaient optimales.

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

Conclusion : je considère que l'enquête publique relative à la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester s'est déroulée dans le respect de la procédure et que toutes les mesures nécessaires pour informer correctement le public et lui permettre de s'exprimer ont été mises en œuvre.

Compatibilité avec les données supracommunales

Le rapport de présentation du PLU de Lanester, approuvé en 2019, atteste de sa compatibilité avec les données supracommunales, notamment les principes généraux du Code de l'urbanisme, la loi Barnier, le SDAGE du bassin Loire-Bretagne, les SAGE Blavet et Scorff, le SCoT du Pays de Lorient, ainsi que les PLH et PDU de Lorient Agglomération.

Dans le cadre de la modification de droit commun n° 1, la commune indique que les ajustements proposés ne remettent pas en cause cette compatibilité, renforçant même certains aspects, comme la protection des emprises ferroviaires en cohérence avec le SCoT.

Cette modification intègre également les évolutions récentes de données supracommunales, telles que les dispositions du PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération, la mise en compatibilité avec le PPRL approuvé la même année, ainsi que les exigences législatives en matière de stationnement, d'efficacité énergétique et de production d'énergies renouvelables (CCH, APER, RE 2020).

Je souscris globalement à l'analyse de la commune sur la compatibilité de la modification avec les données supracommunales. La mise en compatibilité s'inscrit d'ailleurs pleinement dans un des objectifs de la modification, visant précisément à s'aligner sur les évolutions récentes de données supracommunales.

Toutefois, une incertitude persiste concernant la prise en compte d'une évolution récente du SAGE Blavet. Le Syndicat Mixte Blavet Scorff Ellé-Isole-Laïta (SMBSEIL) a en effet souligné l'absence d'intégration des zones d'expansion de crues (ZEC), dont la protection est désormais imposée. La commune a répondu qu'elle « envisageait » d'intégrer ces périmètres sous forme d'annexe, avec des mesures de protection pouvant aller jusqu'à l'inconstructibilité. Une position plus claire et plus engagée

de la commune aurait été préférable pour lever toute ambiguïté et assurer une compatibilité pleine et entière avec les exigences du SAGE Blavet.

Conclusion : je considère que le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester est compatible avec les données supracommunales. Je recommande cependant de protéger les zones d'expansion de crues afin de parfaire la compatibilité avec le SAGE Blavet.

Incidence sur l'environnement et la santé humaine

La commune de Lanester a réalisé une auto-évaluation du projet de modification de droit commun n° 1 du PLU et en conclut qu'il n'aggrave pas les impacts sur l'environnement et la santé humaine. Selon son analyse, la plupart des évolutions ont une absence totale d'incidence voire une incidence potentielle neutre ou nulle, tandis que certaines évolutions ; comme la protection des 55 cœurs d'îlots, l'introduction du coefficient de biotope surfacique et du barème de l'arbre, l'amélioration de la gestion des eaux pluviales ou l'actualisation des règles liées à la RE 2020 ; présentent même une incidence potentielle positive.

Dans son avis conforme, l'autorité environnementale, la mission régionale d'autorité environnementale Bretagne (MRAe de Bretagne), estime que la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Je partage globalement ces analyses. Cette modification du PLU s'inscrit d'ailleurs dans une volonté de décliner davantage les ambitions de la commune en matière de transition écologique et de renforcement de la nature. La protection des 55 cœurs d'îlots en constitue la mesure phare, avec des bénéfices attendus pour la biodiversité, les paysages, la gestion des eaux pluviales et l'adaptation au changement climatique. Par ailleurs, la transformation du coefficient de pleine terre en coefficient de biotope surfacique valorise les espaces végétalisés existants, contribuant ainsi à enrichir la biodiversité locale.

Certaines mesures, comme l'introduction d'un barème de l'arbre ou l'adaptation des règles de gestion des eaux pluviales, bien qu'elles imposent des contraintes supplémentaires aux administrés, sont susceptibles de jouer un rôle dans la préservation de la biodiversité, la préservation de la ressource en eau et la réduction des risques d'inondation.

Par ailleurs, si la commune n'a pas explicitement mis en avant d'autres évolutions comme ayant un impact environnemental positif, il convient de souligner que l'intégration des dernières exigences législatives (stationnement, efficacité énergétique, production d'énergies renouvelables) ou la mise en conformité avec le PPRL participent également à protéger l'environnement et la santé humaine.

Enfin, afin de parfaire la protection de la santé humaine, je recommande d'engager des démarches visant à sécuriser durablement l'usage du site de l'ancien Parc à huiles, compte tenu de sa pollution. Cela pourrait passer, par exemple, par l'instauration d'une servitude de type PM2 ou l'intégration du site dans les Secteurs d'Information sur les Sols.

Conclusion : je considère que l'incidence de la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester sur l'environnement et la santé humaine est au pire neutre, voire positive. Je recommande cependant d'engager des démarches visant à sécuriser durablement l'usage du site de l'ancien Parc à huiles, compte tenu de sa pollution.

Équilibre entre intérêt public et intérêts privés

Deux mesures soulèvent la question de l'équilibre entre intérêt public et intérêts privés : la protection des cœurs d'îlots et, dans une moindre mesure, la création ou la modification d'emplacements réservés.

La protection des cœurs d'îlots répond à un intérêt public évident : préserver des espaces de nature en ville pour renforcer la biodiversité, améliorer la gestion des eaux pluviales, lutter contre les îlots de chaleur et s'adapter au changement climatique. La protection de ces zones, identifiées pour leur rôle écologique, s'inscrit parfaitement dans les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de la commune, en particulier les objectifs 2.3 « Affirmer la place de la nature en ville » et 3.1 « Valoriser les ressources naturelles locales ».

Cependant, cette mesure repose en partie sur un transfert vers les particuliers de la responsabilité de maintenir la nature en ville. Elle impose ainsi des restrictions aux propriétaires privés, en limitant les droits à construire et en imposant des règles d'aménagement. Selon certains propriétaires, cette mesure pourrait même entraîner une dépréciation de leur bien. La protection des cœurs d'îlots peut donc générer des tensions entre intérêt collectif et droits individuels.

Pour que cette mesure soit acceptable et équilibrée entre intérêt public et intérêts privés, il est indispensable d'assurer une certaine transparence sur les critères pour le choix des cœurs d'îlots faisant l'objet de protection, afin de ne pas entraîner de rupture d'égalité entre les citoyens et de rendre la mesure acceptable.

Je considère que les éclaircissements apportés par la commune dans son mémoire en réponse ; cadre juridique, méthodologie d'identification, bénéfices attendus et règles de protection ; sont de nature à garantir cette transparence et ont vocation à être pleinement intégrés dans le dossier final de la modification.

Par ailleurs, les contraintes liées à la protection des cœurs d'îlots doivent être relativisées au regard des réalités foncières locales. En effet, une grande partie des parcelles visées sont des maisons individuelles mitoyennes ou alignées sur la voie publique, souvent sans accès aux fonds de parcelle. Dans ces configurations, les possibilités de division parcellaire ou de construction supplémentaire étaient déjà très restreintes, voire inexistantes. De plus, les règles de protection maintiennent la possibilité d'effectuer des extensions dans une bande de 15 mètres, ce qui préserve une marge d'aménagement pour les propriétaires.

Si, pour quelques situations spécifiques, notamment les parcelles en drapeau où une division foncière aurait pu être envisagée, cette protection peut réduire certaines opportunités de valorisation, ces cas restent minoritaires. À l'inverse, pour la majorité des propriétaires, l'impact est neutre, voire positif : le classement en cœur d'îlot, en garantissant un cadre de vie de qualité, pourrait même renforcer l'attractivité et la valeur de leur bien sur le long terme.

Ainsi, l'impact de la protection des cœurs d'îlots sur les propriétés privées apparaît mesuré, proportionné et équilibré, eu égard à l'intérêt collectif qu'elle sert et aux bénéfices qu'elle génère pour l'ensemble des habitants, même si certaines situations individuelles pourraient justifier des mesures spécifiques.

Enfin, la poursuite des actions d'information et de pédagogie auprès des propriétaires reste essentielle pour éviter autant que possible toute incompréhension ou sentiment d'injustice.

Pour ce qui concerne les emplacements réservés, leur création ou modification répond à un objectif d'intérêt public précis : améliorer l'assiette foncière des opérations de renouvellement urbain à Kerfréhour et Penher, ou constituer des réserves foncières pour la mutation du quartier de Larnicol et de la rue du Général Petit. Ces mesures visent à sécuriser les terrains nécessaires à la réalisation de projets d'aménagement structurants pour la commune.

Le classement en emplacement réservé suspend temporairement le droit de construire pour les propriétaires concernés. Cependant, ce mécanisme leur offre en contrepartie la possibilité de demander le rachat de leur bien par la commune, via une procédure de délaissement. Cette disposition permet d'équilibrer l'atteinte portée à la propriété privée en offrant une sortie financière aux propriétaires qui le souhaitent.

Les modifications et créations des emplacements réservés n° 4, 26 et 28 s'avèrent proportionnées, répondant à des besoins avérés d'aménagement urbain. Quant à l'emplacement réservé n° 27, sa création est particulièrement pertinente : cette maison individuelle, située en plein cœur du périmètre de l'OAP n° 3 « Penher », pourrait constituer un élément clé pour la cohérence du projet de renouvellement urbain. On peut d'ailleurs s'interroger sur le fait que cette réservation n'ait pas été anticipée dès l'origine, lors de l'élaboration du PLU.

Pour finir, le dossier final de modification devra intégrer une version actualisée de l'annexe listant et décrivant les emplacements réservés, afin de conserver la forme du PLU initial.

Conclusion : je considère que le projet de modification de droit commun du PLU de Lanester est équilibré entre intérêt public et intérêts privés. Je recommande néanmoins :

- d'intégrer au dossier final de la modification les éclaircissements fournis par la commune de Lanester relatifs au cadre juridique, à la méthodologie d'identification, aux critères de délimitation, aux bénéfices attendus et aux modalités de protection des cœurs d'îlots ;
- de poursuivre les actions d'information et de pédagogie auprès des propriétaires de parcelles classées en cœurs d'îlots ;
- d'actualiser l'annexe listant et décrivant les emplacements réservés afin de conserver la forme du PLU initial.

Dossier de modification

La modification du PLU de Lanester vise notamment à mettre en cohérence le document avec les projets urbains en cours, tels que ceux de Kerfréhour et Penher, ainsi qu'avec des documents de planification récents comme le Programme Local de l'Habitat 2024-2029, le plan-guide du Rohu, le Plan de Prévention des Risques Littoraux ou le porter à connaissance relatif au recul du trait de côte. Elle permet également de corriger et d'actualiser des règles devenues obsolètes ou imparfaites, notamment celles liées à la Règlementation Environnementale 2020 ou aux dispositions sur le stationnement des vélos. Ces évolutions légitimes ne soulèvent pas de difficultés majeures.

Un autre volet de la modification est de décliner davantage les ambitions en matière de transition écologique et de renforcement de la nature, en améliorant des outils existants comme le coefficient de biotope ou la gestion des eaux pluviales, et en introduisant de nouveaux dispositifs, tels que la protection des 55 cœurs d'îlots ou le barème de l'arbre. Ces mesures innovantes pouvaient poser question et ont été analysées dans les conclusions précédentes.

Par ailleurs, certains points nécessitent une attention particulière. Concernant les ouvertures à l'urbanisation, la modification se limite à fixer un ordre de priorité des zones à urbaniser, sans faire évoluer celles-ci par rapport au PLU initial. Toutefois, au vu des travaux nécessaires sur les équipements, notamment en matière de capacité d'assainissement et de production d'eau potable, un approfondissement du calendrier d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU du Bol d'Air apparaît utile en coordination avec Lorient Agglomération.

La réduction de 65 logements par rapport à l'objectif initial de 1 000, principalement due à l'exclusion du parc à huiles de l'OAP n° 3, est modérée mais non négligeable. Bien qu'acceptable, cette diminution devra être suivie avec attention dans les années à venir afin de garantir la préservation des objectifs de création de logements du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de la commune.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur a relevé plusieurs erreurs matérielles, telles que des contradictions dans le règlement écrit ou des annexes manquantes. Ces corrections devront être intégrées dans le dossier final pour en garantir la rigueur juridique.

Enfin, l'État a formulé des observations sur les servitudes d'utilité publique, soulignant la nécessité de mettre à jour l'annexe correspondante. L'intégration de la nouvelle servitude aéronautique liée à l'aérodrome de Lann-Bihoué apparaît également opportune.

Conclusion : je considère que le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester peut être accepté en l'état. Je recommande néanmoins :

- d'approfondir le calendrier d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU du Bol d'Air en coordination avec Lorient Agglomération ;
- de veiller à la préservation des objectifs de création de logements du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de la commune ;
- de corriger les erreurs matérielles relevées dans le projet de modification ;
- de mettre à jour l'annexe relative aux servitudes publiques en prenant en compte les observations de l'État et intégrer la nouvelle servitude aéronautique liée à l'aérodrome de Lann-Bihoué.

Acceptabilité sociale

L'enquête publique a révélé une participation active du public, marquée par des échanges constructifs. Aucune opposition manifeste au projet n'a été exprimée. Les observations recueillies reflètent davantage des demandes de clarification et des préoccupations ciblées, notamment sur les cœurs d'îlots et la rénovation du quartier de Penher, que des rejets de principe.

La protection des cœurs d'îlots, bien que source d'interrogations sur ses impacts pour les propriétaires, est globalement perçue comme une avancée écologique. Même certains propriétaires inquiets pour leur situation individuelle reconnaissent son utilité collective. Comme évoqué précédemment, des actions d'information et de pédagogie auprès des propriétaires de parcelles classées en cœurs d'îlots permettraient de consolider son acceptabilité sociale.

Le projet de rénovation de Penher, remis en lumière par la modification de l'OAP n° 3, a suscité des inquiétudes légitimes parmi les habitants, notamment sur les conditions de relogement, le calendrier et la transparence. Bien que la modification du PLU ne fasse en rien évoluer le projet de rénovation des habitations existantes, prévu dès l'origine du PLU en 2019, la commune s'est engagée à organiser une concertation préalable avec Morbihan Habitat, le bailleur social gestionnaire, pour répondre à ces attentes.

Conclusion : je considère que la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester est plutôt bien acceptée localement. Je recommande d'organiser en coordination avec Morbihan Habitat une concertation préalable sur le projet de rénovation du quartier de Penher.

Participation à l'intérêt général

La modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester poursuit deux objectifs majeurs : actualiser le document pour d'une part le rendre conforme aux évolutions des lois et règlements, des données supracommunales et à l'avancement des projets ; et d'autre part décliner davantage les ambitions de la commune en matière de transition écologique et de renforcement de la nature.

Comme indiqué précédemment, l'incidence de la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester sur l'environnement et la santé humaine est neutre, voire positive.

Globalement, les bénéfices de cette modification l'emportent clairement sur ses inconvénients. Les aspects défavorables concernent des atteintes aux droits des propriétaires, comme celles liées aux cœurs d'îlots ou aux emplacements réservés, qui sont justifiées par l'intérêt collectif et proportionnées aux objectifs poursuivis comme évoqué précédemment.

La modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester peut donc être considérée comme étant d'intérêt général.

Conclusion : je considère que la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester est d'intérêt général.

III.2. Synthèse des conclusions

Au bilan, les conclusions motivées peuvent être résumées comme suit : la modification de droit commun n° 1 permet d'actualiser le PLU de Lanester et de renforcer les ambitions de la commune en matière de transition écologique et de renforcement de la nature, tout en présentant une incidence neutre, voire positive, sur l'environnement et la santé humaine. L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, assurant une information appropriée du public. Ses bénéfices l'emportant sur ses inconvénients, la modification est d'intérêt général et acceptable socialement. La modification peut être approuvée en l'état même si les recommandations formulées permettront de parfaire le dossier et d'optimiser l'accompagnement.

* * *

IV. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après avoir :

- étudié le dossier d'enquête de la modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme de Lanester ;
- analysé l'avis des personnes publiques associées et consultées ;
- contribué dans le cadre d'une concertation à la définition des modalités de l'enquête publique décrites dans l'arrêté de l'autorité organisatrice prescrivant l'enquête publique ;
- visité la commune de Lanester et visualisé les principaux sites concernés par la modification (Parc à huiles, Kerfréhour, Rohu, cœurs d'îlots, Bol d'Air...) ;
- constaté qu'un avis d'enquête décrivant les modalités de l'enquête a été porté à la connaissance du public par voie de presse, par voie d'affiches et par publication sur le site de l'autorité organisatrice ;
- tenu quatre permanences et avoir reçu trente-trois personnes ;
- analysé les vingt-sept contributions écrites du public ;
- rédigé et remis à l'intention de la commune de Lanester un procès-verbal de synthèse ;
- analysé le mémoire en réponse rédigé par la commune de Lanester ;
- rédigé le rapport et les conclusions motivées ;

je considère que :

- l'enquête publique relative à la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester s'est déroulée dans le respect de la procédure et toutes les mesures nécessaires pour informer correctement le public et lui permettre de s'exprimer ont été mises en œuvre ;
- le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester est compatible avec les données supracommunales ;
- l'incidence de la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester sur l'environnement et la santé humaine est au pire neutre, voire positive ;
- le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester est équilibré entre intérêt public et intérêts privés ;
- le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester peut être accepté en l'état ;
- la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester est plutôt bien acceptée localement ;
- la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester est d'intérêt général ;

et j'émet néanmoins les recommandations suivantes :

- recommandation n° 1 : protéger les zones d'expansion de crues afin de parfaire la compatibilité avec le SAGE Blavet ;
- recommandation n° 2 : engager des démarches visant à sécuriser durablement l'usage du site de l'ancien Parc à huiles, compte tenu de sa pollution ;
- recommandation n° 3 : intégrer au dossier final de la modification les éclaircissements fournis par la commune de Lanester relatifs au cadre juridique, à la méthodologie d'identification, aux critères de délimitation, aux bénéfices attendus et aux modalités de protection des cœurs d'îlots ;
- recommandation n° 4 : poursuivre les actions d'information et de pédagogie auprès des propriétaires de parcelles classées en cœurs d'îlots ;
- recommandation n° 5 : actualiser l'annexe listant et décrivant les emplacements réservés afin de conserver la forme du PLU initial ;
- recommandation n° 6 : approfondir le calendrier d'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU du Bol d'Air en coordination avec Lorient Agglomération ;
- recommandation n° 7 : veiller à la préservation des objectifs de création de logements du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de la commune ;
- recommandation n° 8 : corriger les erreurs matérielles relevées dans le projet de modification ;

- recommandation n° 9 : mettre à jour l'annexe relative aux servitudes publiques en prenant en compte les observations de l'État et intégrer la nouvelle servitude aéronautique liée à l'aérodrome de Lann-Bihoué ;
- recommandation n° 10 : organiser en coordination avec Morbihan Habitat une concertation préalable sur le projet de rénovation du quartier de Penher.

En conclusion, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme de Lanester.

* * *

Le 19 décembre 2025, le commissaire enquêteur transmet son rapport et ses conclusions motivées par messagerie à M. le Maire de Lanester, et lui adresse une version papier, dans un délai de trente jours après la fin de l'enquête. Le commissaire enquêteur transmet une copie du rapport et des conclusions motivées au tribunal administratif de Rennes.

Fait à Baden, le 19 décembre 2025

Olivier Catherine
Commissaire enquêteur

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

ANNEXES

SOMMAIRE ANNEXES

ANNEXE 1	Décision de désignation du commissaire enquêteur.....	3
ANNEXE 2	Publicité de l'enquête.....	4
ANNEXE 3	Procès-verbal de synthèse	16
ANNEXE 4	Mémoire en réponse.....	34

ANNEXE 1 Décision de désignation du commissaire enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Décision du 15 juillet 2025

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES

N° E25000166 /35

CODE : 1

La conseillère déléguée

Vu, enregistrée le 7 juillet 2025, la lettre par laquelle la commune de Lanester demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Modification n°1 du plan local d'urbanisme,
ainsi que le rapport de présentation du projet ;

Vu :

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

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

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

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

DECIDE

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

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

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Mme la maire de Lanester et à M. Olivier Catherine.

Fait à Rennes, le 15 juillet 2025

Pour le président,
Pour ampliation,



La conseillère déléguée,

Marie Thalabard

ANNEXE 2 Publicité de l'enquête

Publicité par voie de presse

Publication de l'avis d'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département

1^{er} avis : Le Télégramme du vendredi 3 octobre 2025

Vendredi 3 octobre 2025
Le Télégramme | 19

ANNONCES OFFICIELLES - MORBIHAN



HYPERMARCHÉ E. Leclerc GUILERS RECRUTE

• CHEF ADJOINT BOUCHER H/F
CDI temps plein

Adresser CV + lettre de motivation à Centre Leclerc ZA de Kérébars - 29620 GUILERS

Annonces officielles

Sur bretagne-marchespublics.com, retrouvez les marchés publics et privés et les autres annonces sur regions-annonceslegales.com

Contact : tel 02 98 33 74 44 - E-mail : regions.annonceslegales@regions-annonceslegales.com

Conformément à l'article du 18 décembre 2004 (NOR : M03C02418A), le tarif de référence des annonces judiciaires et légales pour l'année 2025 (article 1) est fixé à 0,187 € HT le caractère pour les départements du Finistère, des Côtes-d'Armor, du Morbihan et de l'Ille-et-Vilaine. Les annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce font l'objet d'une contribution sur la base de observations numérotées centralisées actuelles. Et conformément au décret n° 2013-1547 du 28 décembre 2013.

PRÉFET DU MORBIHAN

Yves Le Gall
Président

Bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET D'ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJOINTES

En exécution de l'arrêté du préfet du Morbihan du 18 septembre 2025 et en application des dispositions prévues par le Code de l'urbanisme pour cause d'utilité publique, il sera procédé à une enquête publique et une enquête parcellaire conjointes relatives à la déclaration d'utilité publique et à la détermination des parcelles à déclarer cadastrales pour le projet de réalisation du pôle enfance inscrite sur le territoire de la commune d'Endeven.

Le siège de l'enquête sera situé au mairie d'Endeven. Le responsable du projet est le maire d'Endeven, place de la Mairie, 56410 Endeven.

L'enquête se déroulera du lundi 13/10/2025, à 9 h, au mardi 20/10/2025, à 17 h, tous les jours consécutifs, dans la commune d'Endeven.

Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique et d'enquête parcellaire sur les sites internet suivants : mairie d'Endeven, www.endeven.fr, services de l'état de la Mairie, www.morbihan.gouv.fr/Publications/Enquetes-publicques.

Ces documents pourront être consultés sur support papier :

- Sur le registre d'enquête publique, établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêteuse, tenu à disposition à la mairie d'Endeven, place de la Mairie ;
- À la mairie d'Endeven, place de la Mairie ; lundi, de 9 h à 12 h, du mardi au vendredi, de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h ; samedi, de 9 h à 12 h ;
- À la mairie de Morbihan, Direction de l'urbanisme et de la légalité, bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme, place Général-de-Gaulle, à Vannes ; du lundi au vendredi, de 9 h à 11 h 30 et de 14 h à 16 h ;
- Pendant toute la durée de l'enquête, toute personne intéressée pourra faire part de ses observations et propositions écrites ;
- Sur le registre d'enquête publique, établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêteuse, tenu à disposition à la mairie d'Endeven, place de la Mairie ;
- Pour les propriétaires intéressés par les limites des biens à exproprier, sur le registre d'enquête parcellaire, établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêteuse, tenu à disposition à la mairie d'Endeven, place de la Mairie ;
- Par courriel adressé à la commissaire enquêteuse : secretariat@endeven.fr ;
- Par courriel joint adressé à la commissaire enquêteuse, mairie d'Endeven, place de la Mairie, 56410 Endeven.

Indépendamment de ces dispositions, la commissaire enquêteuse se tiendra à la disposition du public au mairie d'Endeven, place de la Mairie, mercredi 15/10/2025, de 9 h à 12 h et mardi 20/10/2025, de 14 h à 17 h.

La commissaire enquêteuse recevra sur requeste et ses conclusions au projet du dossier seront consultables en mairie d'Endeven et à la préfecture du Morbihan pendant un an.

URGENT

LA COOPÉRATIVE AVISERIE RECRUTE 7 MEMBRES ADHÉRENTS

UN MAÇON TRADITIONNEL CONFIRMÉ (H/F)

- Possède d'une formation de maçon traditionnel, vous justifiez d'une expérience récente et significative sur un poste similaire.
- Rémunération selon profil
- CDI, temps plein
- Intéressement + participation

Contact : 02 98 63 20 15

LEGALES ET JUDICIAIRES

Avis administratifs



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 DU PLU

Définition des modalités de mise à disposition du public

Par délibération en date du 02/10/2025, le conseil municipal de la ville de Guidel a défini les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune.

Les modalités de mise à disposition du public sont les suivantes :

- La mise à disposition du public se fera en mairie à compter du 13/10/2025 à 9 h 30 jusqu'au 14/10/2025, ainsi que les consultations prévues en via le site de la commune, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la commune guidel.fr ;
- Pendant la durée de la mise à disposition du public, chacun pourra déposer ses observations sur le registre établi en mairie, ou les adresser par écrit à M. le Maire de Guidel en précisant l'objet « Mise à disposition du dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU » à l'adresse suivante : mairie de Guidel, 11, place de Polignac, 56410 Guidel, ou par voie électronique via le formulaire en ligne dédié, accessible sur le site www.guidel.fr ;
- Cette délibération peut être consultée au siège de la ville de Guidel.

VILLE DE LANSTER

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n° 1 du plan local d'urbanisme

Par arrêté n° 2025_420 en date du 23/09/2025, M. le Maire de Lanster, responsable du projet, a ordonné l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique sur la modification n° 1 des dispositions du PLU.

À cet effet, M. Olivier Catherine a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif.

L'enquête publique se déroulera du 23/09/2025, à 9 h, au 19/10/2025, à 17 h, à Lanster, les lundi, mardi, mercredi et vendredi, de 9 h 30 à 12 h et de 14 h 30 à 17 h ; samedi, de 10 h à 12 h et de 14 h 30 à 17 h ; et le samedi, de 9 h à 11 h 30.

Le dossier d'enquête publique sera consultable à la mairie de Lanster, 1, rue Louis-Aragon, ainsi que sur le site internet www.lanster.fr.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier de modification n° 1 du PLU et déposer ses observations et propositions sur le registre d'enquête, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, à la mairie de Lanster, 1, rue Louis-Aragon, CS 20776, 56417 Lanster, ou par courriel à l'adresse enquete-plu@lanster.fr.

La commissaire enquêteuse sera présente en mairie, mardi 21/10/2025, de 9 h à 12 h ; jeudi 20/10/2025, de 15 h 30 à 18 h 30 ; samedi 18/11/2025, de 9 h à 11 h 45, et mercredi 19/11/2025, de 14 h à 17 h.

EMPLOI

DEMANDES D'EMPLOI

Services à la personne aux entreprises

OFFRES D'EMPLOI

Hôtellerie Restauration

8821 - Restaurateur recherche **SERVISUR H/F** - CD 35h sur département Morbihan. Demande lundi, mercredi, équipe jeune et dynamique. Expérience nécessaire. Salaires selon profil. Envoyez CV et lettre de motivation à recrute@restorad.fr

Dans recherche quelques **heures de ménage** par semaine sur Morbihan et aux alentours. Travail régulier. 06 64 13 11 47 recherche@restorad.fr

Aide ménagère, avec baccalauréat d'ingénierie recherche heures de ménage sur Brest et alentours. Paiement CESU. 06 02 27 37 16 recherche@restorad.fr

Urgent, Demande un **emploi Agent d'entretien** (soins) : 1 contrat-temps partiel sur St Paul de Léon. CDD. 02 93 00 84 87

ENQUÊTES PUBLIQUES

ÎLE D'ARZ
BÉGUET ET FENNONS

ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision générale du plan local d'urbanisme (PLU)

Pour faire suite à l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme (PLU) en délibération du conseil municipal en date du 27/06/2025, il est procédé à la mise en enquête publique du projet.

Pendant la durée de l'enquête publique, qui se déroulera du mercredi 08/10/2025 à 9 h 30 au jeudi 13/10/2025 à 17 h, les consultations prévues en via le site de la commune, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie ;

- sur le site internet de l'enquête, à l'adresse suivante : <https://www.registre-demarche.fr/ile-arz> ;
- la commissaire enquêteuse, désignée par le tribunal administratif de Rennes en date du 23/09/2025, est Mme Anne-Marie Carlier. En cas d'empêchement, une commissaire enquêteuse suppléante sera nommée après interruption de l'enquête.

Le public pourra formuler ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête :

- soit sur le registre mis à disposition en mairie de l'île d'Arz ;
- soit par correspondance adressée à la commissaire enquêteuse, mairie de l'île d'Arz, Le Prieuré, 32, rue du Vival Secours, 56640 le d'Arz, en précisant en objet : « enquête publique - révision générale du plan local d'urbanisme » ;
- soit par voie électronique via le registre dématérialisé disponible à l'adresse suivante : <https://www.registre-demarche.fr/ile-arz> ;
- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete-publique@ile-arz.fr ;

Pendant toute la durée de l'enquête publique, un site internet comportant le registre dématérialisé sécurisé, auquel le public peut transmettre ses contributions et propositions directement, sera ouvert.

Le registre dématérialisé sera accessible du mercredi 08/10/2025 à 9 h 30 au jeudi 13/10/2025 à 17 h.

Seuls les citoyens et usagers transmis pendant cette période pourront être pris en considération.

Les observations et propositions adressées par voie postale ou consignées sur le registre papier sont consultables, dans les meilleurs délais, au siège de l'enquête. Celles reçues par voie électronique sont consultables, et donc visibles de tous, dans les meilleurs délais, sur le site internet de l'enquête.

Le dossier d'enquête publique comprend le rapport de la procédure, les rapports de présentation, le PLU en l'état, les annexes et les plans, ainsi que les orientations d'aménagement.

La commissaire enquêteuse recevra personnellement le public qui pourra formuler ses observations dans les locaux de la mairie :

- mercredi 08/10/2025, de 9 h 30 à 12 h ;
- samedi 10/10/2025, de 9 h 30 à 12 h 30 ;
- lundi 13/10/2025, de 9 h 30 à 12 h et de 14 h 30 à 17 h ;
- jeudi 13/10/2025, de 9 h 30 à 12 h et de 14 h 30 à 17 h ;

Le rapport, ainsi que les conclusions et l'avis de la commissaire enquêteuse, seront tenus à la disposition du public à la mairie de l'île d'Arz pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête, ainsi que sur le site internet de l'enquête publique pour la même durée.

Ces observations complémentaires sur le projet peuvent être obtenues auprès du service urbanisme de la commune ou par téléphone au 02 97 48 31 14.

VILLE DE LANSTER

ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n° 1 du plan local d'urbanisme

Par arrêté n° 2025_420 en date du 23/09/2025, M. le Maire de Lanster, responsable du projet, a ordonné l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique sur la modification n° 1 des dispositions du PLU.

À cet effet, M. Olivier Catherine a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif.

L'enquête publique se déroulera du 23/09/2025, à 9 h, au 19/10/2025, à 17 h, à Lanster, les lundi, mardi, mercredi et vendredi, de 9 h 30 à 12 h et de 14 h 30 à 17 h ; samedi, de 10 h à 12 h et de 14 h 30 à 17 h ; et le samedi, de 9 h à 11 h 30.

Le dossier d'enquête publique sera consultable à la mairie de Lanster, 1, rue Louis-Aragon, ainsi que sur le site internet www.lanster.fr.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier de modification n° 1 du PLU et déposer ses observations et propositions sur le registre d'enquête, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, à la mairie de Lanster, 1, rue Louis-Aragon, CS 20776, 56417 Lanster, ou par courriel à l'adresse enquete-plu@lanster.fr.

La commissaire enquêteuse sera présente en mairie, mardi 21/10/2025, de 9 h à 12 h ; jeudi 20/10/2025, de 15 h 30 à 18 h 30 ; samedi 18/11/2025, de 9 h à 11 h 45, et mercredi 19/11/2025, de 14 h à 17 h.

Créez et publiez vos annonces légales

- ✓ Quelle que soit la formalité
- ✓ Quel que soit le département
- ✓ Quel que soit le journal habilité

www.regions-annonceslegales.com

Contactez-nous
02 98 33 74 44

Publicités immobilières réglementées

VENTES AUX ENCHÈRES IMMOBILIÈRES

VENTES JUDICIAIRES IMMOBILIÈRES

CESSIONS DOMANIALES BIENS COMMUNAUX

RENDEZ-VOUS EN ANNONCES OFFICIELLES

1er avis : Ouest-France Morbihan du vendredi 3 octobre 2025

Judiciaires et légales

Rebroussez tous les matériels publics et privés posés sur les 12 départements du Grand Ouest sur central@ouestfrance.fr

Avis de marchés publics Procédure adaptée Marchés inférieurs à 90 000 € HT

Commune de Loominé Réparation de défauts des réseaux de chauffage, salle La Mallette

Marchés publics Procédure adaptée

Location de deux bennes à ordures ménagères

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

SMAPF de L'Hivern MAINTENANCE ET PIÈCES DE CHANGEMENTS, robinetterie, fontaines, branchements et accessoires d'eau potable

PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Realisation d'un itinéraire cyclable entre Landivert et Landaul

PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Procédure adaptée ouverte

Quest-France Morbihan Vendredi 3 octobre 2025

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET D'ENQUÊTE PARCELLAIRE CONJONTES

En exécution de l'article 10 de l'arrêté de M. le Préfet de Morbihan en date du 18 septembre 2025 et en application de l'article 10 de l'arrêté de M. le Préfet de Morbihan en date du 18 septembre 2025...

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

Le plan de l'enquête sera affiché au siège de l'Etat de Morbihan, place de la Marine, 56100 Sarzeac.

2nd avis : Ouest-France Morbihan du vendredi 24 octobre 2025

Judiciaires et légales

Retrouvez tous les marchés publics et privés passés sur les 12 départements du Grand Ouest sur le site : www.marchespublics.com

Marchés publics Procédure adaptée

Commune Saint-Gérard-Croixavec Construction de 11 logements, lot 15 - revêtement de sols, éclairage

PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune Saint-Gérard-Croixavec. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

SPL Equipements du Morbihan

PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : SPL Equipements du Morbihan. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

Commune de Kerfour

PROCÉDURE ADAPTÉE OUVERTE

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

Avis administratifs

Commune de BEGONNE Approbation de la révision du PLU

AVIS

Par délibération en date du 21 octobre 2025, le conseil municipal de la commune de Begonne a approuvé le règlement de zonage de la commune de Begonne.

Commune de BEGONNE Droit de préemption urbain

AVIS

Par délibération du 25 octobre 2025, le conseil municipal de Begonne a approuvé le règlement de zonage de la commune de Begonne.

Vie des sociétés

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE SECTION

Section 1 : Identification de l'acheteur Nom complet de l'acheteur : commune de Kerfour. Type de numéro national d'identification : SIRET. Numéro national d'identification : 202 585 020 0000.

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

MEDIALEX
Secrétariat juridique des sociétés

ATTESTATION DE PARUTION 1.5

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidente technique suite au cas de force majeure. Medialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution associée après vérification de vos données à savoir : coordonnées de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mais renseignée, de périodicité du journal...

De la part de : **Julie Lefevre**
Identifiant annonce : **22444338 / Zone 20**
Numéro d'ordre : **7423357901**

Rennes,
Le 23/09/2025

Tous renseignements, Médialex Agence d'annonces légales et publications SAS au capital de 450 000 Euros, contactez votre responsable par voie électronique de :

COMMUNE de LANESTER MAIRIE

le texte d'annonce figure ci-dessous :

Ville de Lanester

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n° 2025_420 en date du 23 septembre 2025, M. le maire de Lanester, responsable du projet, a ordonné l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique sur la modification de droit commun n°1 des dispositions du PLU.

A cet effet, M. Olivier CATHERINE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif.

L'enquête publique se déroulera du 21 octobre 2025 à 9h au 19 novembre 2025 à 17h à Lanester, le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h30 à 12h et de 13h30 à 17h ; le jeudi de 10h à 12h et de 13h30 à 18h30 ; le samedi de 9h à 11h45.

Le dossier d'enquête publique sera consultable à la mairie de Lanester, 1 rue Louis Aragon, ainsi que sur le site internet www.lanester.bzh.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier de modification n°1 du PLU et consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Lanester, 1 rue Louis Aragon, CS 20779, 56 607 Lanester ou par courriel à l'adresse enquete-plu@ville-lanester.fr.

Le commissaire enquêteur sera présent en mairie : le mardi 21 octobre 2025 de 9h à 12h, le jeudi 30 octobre 2025 de 15h30 à 18h30, le samedi 8 novembre 2025 de

Médialex - 10 rue de Bristol - CS 90226 - 35093 Rennes Cedex 3 - Tél : 02 99 26 42 80
SAS au capital de 450 000€ - RCS Rennes B 553 483 974 - APE 7312Z

Page 10

MEDIALEX
Secrétariat juridique des sociétés

9h à 11h45 et le mercredi 19 novembre 2025 de 14h à 17h.

02l après l'abouti à être parvenue à l'abouti
à ne être pas forcément la composition de l'annonce telle qu'elle sera publiée

Cette annonce d'enquête publique **1er avis** paraîtra :

Date	Support	Département
Le 3 octobre 2025	Ouest-France (support papier)	56 - MORBIHAN
Date	Support	Département
Le 3 octobre 2025	La Télégramme (support papier)	56 - MORBIHAN

David CANTARENO
Directeur de Médialex

Médialex - 10 rue de Bristol - CS 90226 - 35093 Rennes Cedex 3 - Tél : 02 99 26 42 80
SAS au capital de 450 000€ - RCS Rennes B 553 483 974 - APE 7312Z

Page 20

2nd avis : attestation de parution dans la presse

MEDIALEX
Secrétariat juridique des sociétés

ATTESTATION DE PARUTION

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidente technique suite au cas de force majeure. Medialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution associée après vérification de vos données à savoir : coordonnées de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mais renseignée, de périodicité du journal...

De la part de : **Claire Achard**
Identifiant annonce : **22444523 / Zone 20**
Numéro d'ordre : **7423358101**

Rennes,
Le 23/09/2025

Tous renseignements, Médialex Agence d'annonces légales et publications SAS au capital de 450 000 Euros, contactez votre responsable par voie électronique de :

COMMUNE de LANESTER MAIRIE

le texte d'annonce figure ci-dessous :

Ville de Lanester

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n° 2025_420 en date du 23 septembre 2025, M. le maire de Lanester, responsable du projet, a ordonné l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique sur la modification de droit commun n°1 des dispositions du PLU.

A cet effet, M. Olivier CATHERINE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif.

L'enquête publique se déroule du 21 octobre 2025 à 9h au 19 novembre 2025 à 17h à Lanester, le lundi, mardi, mercredi et vendredi de 9h30 à 12h et de 13h30 à 17h ; le jeudi de 10h à 12h et de 13h30 à 18h30 ; le samedi de 9h à 11h45.

Le dossier d'enquête publique est consultable à la mairie de Lanester, 1 rue Louis Aragon, ainsi que sur le site internet www.lanester.bzh.

Pendant la durée de l'enquête, chacun peut prendre connaissance du dossier de modification n°1 du PLU et consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Lanester, 1 rue Louis Aragon, CS 20779, 56 607 Lanester ou par courriel à l'adresse enquete-plu@ville-lanester.fr.

Le commissaire enquêteur sera présent en mairie : le mardi 21 octobre 2025 de 9h à 12h, le jeudi 30 octobre 2025 de 15h30 à 18h30, le samedi 8 novembre 2025 de

Médialex - 10 rue de Bristol - CS 90226 - 35093 Rennes Cedex 3 - Tél : 02 99 26 42 80
SAS au capital de 450 000€ - RCS Rennes B 553 483 974 - APE 7312Z

Page 10

MEDIALEX
Secrétariat juridique des sociétés

9h à 11h45 et le mercredi 19 novembre 2025 de 14h à 17h.

02l après l'abouti à être parvenue à l'abouti
à ne être pas forcément la composition de l'annonce telle qu'elle sera publiée

Cette annonce d'enquête publique **2ème avis** paraîtra :

Date	Support	Département
Le 24 octobre 2025	Ouest-France (support papier)	56 - MORBIHAN
Date	Support	Département
Le 24 octobre 2025	La Télégramme (support papier)	56 - MORBIHAN

David CANTARENO
Directeur de Médialex

Médialex - 10 rue de Bristol - CS 90226 - 35093 Rennes Cedex 3 - Tél : 02 99 26 42 80
SAS au capital de 450 000€ - RCS Rennes B 553 483 974 - APE 7312Z

Page 20

Publicité par voie d'affiches**Certificat d'affichage**


<p>Département : MORBIHAN Commune 56600 LANESTER Tél.: 0297768138</p>  <p>POLICE MUNICIPALE</p> <p>Procédure N°: 86 / 2025</p> <p>Objet : Enquête publique pour le PLU</p> <p>Observations marginales : Planches photographiques et plan</p> <p>LIEU D'INTERVENTION : Ensemble de la commune</p> <p>DESTINATAIRES :</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 1 ex. Copie à M. le Maire de LANESTER <input checked="" type="checkbox"/> 1 ex. Archives service</p>	<p style="text-align: right;">1.6</p> <p style="text-align: center;">Liberté - Egalité - Fraternité REPUBLIQUE FRANCAISE</p> <p style="text-align: center;">Rapport d'information</p> <hr/> <p style="text-align: right;">Le Chef de Police Municipale</p> <p style="text-align: center;">A</p> <p style="text-align: right;">Monsieur le Maire, s/c de la voie hiérarchique</p> <p>J'ai l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :</p> <p>L' an deux mille vingt cinq, le trois octobre</p> <p>Sur demande de monsieur le Maire nous avons procédé au relevé des 24 affiches concernant l'avis d'enquête publique pour le PLU. A ces 24 affiches s'ajoute les 3 panneaux d'affichage numérique situés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pont St Christophe - Esplanade J.C. Péron - Avenue F. Mitterrand. <p>Le Chef de Police Municipale COQUIO Bruno</p> 
<p>Page 1/1 N° : 86 / 2025</p>	

Planche photographique

Maisons de quartiers



Ferme de Kerfrehour



Penher



Kesler Deviller



Bellevue



Hôtel ville

Planche photographique

Cœurs d'îlots



Rues de Mauduit/Curie



Rues de Mauduit/Musset



Rues Musset/Ferry



Rues Dolet/Brossolette



Rues Dolet/Guesde



Avenue Stalingrad



Rues Cachin/Kerdauid



Rues Cachin/Billoux



Rue Ferrer



Rue Kerdauid

Planche photographique

Entrées de ville



Rue Jean Jaurès



Quai Péri



Kervido



Rue G. Philippe



Avenue A. Croizat



Rue Trudaine





Pont du Bouc



Moulin du Plessis



Kermorvan

Département : MORBIHAN Commune 56600 LANESTER	Liberté - Egalité - Fraternité REPUBLIQUE FRANCAISE
Tél.: 0297768138	
	POLICE MUNICIPALE
	Rapport de constatation
Objet : Constat d'affichage	Le Chef de Police
	A
	Monsieur le Maire, s/c de la voie hiérarchique
Observations marginales :	J'ai l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :
	L' an deux mille vingt cinq, le vingt huit octobre, à 14h45 sur demande de monsieur le Maire, nous avons effectué un contrôle d'affichage concernant l'enquête publique sur le PLU.
	Nous avons constaté que les 24 panneaux ainsi que les 3 panneaux lumineux étaient toujours en place ce jour.
	Le chef de Police COQUIO Bruno
	
LIEU D'INTERVENTION : Territoire de la commune	
DESTINATAIRES :	
[X] 1 ex. Copie à M. le Maire de LANESTER	
[X] 1 ex. Archives service	
Page 1/1 N°: 102 / 2025	

Publicité complémentaire

Publication sur les panneaux lumineux de Lanester



Rue Jean Jaurès



Esplanade Jean-Claude Perron (Quai 9)



Avenue François Mitterrand

Panneaux lumineux :**Enquête publique****Modification n°1
du PLU (Plan Local
d'Urbanisme)****Du mardi 21 octobre
au mercredi 19 novembre****Dossier et permanences à
l'Hôtel de ville****Dossier et infos sur
www.lanester.bzh**

Article Le Télégramme du 11/10/2025

La Ville va modifier son Plan local d'urbanisme

Le Plan local d'urbanisme de la commune va être modifié. Pour ce faire, une enquête publique sera menée à partir du 21 octobre. Et une réunion sera organisée.

● La Ville va modifier son Plan local d'urbanisme (PLU). Ce document, opérationnel et stratégique, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme à un horizon théorique d'environ dix ans. « Il fixe les règles d'aménagement et d'utilisation du sol. L'actuel PLU a été approuvé le 21 novembre 2019, il a atteint la moitié de cette durée de vie théorique. Sa modification est motivée par des obligations réglementaires », explique Rose Morellec, adjointe chargée de l'aménagement urbain.

Plusieurs éléments motivent cette modification : la prise en compte du Plan de prévention des risques littoraux (PPRL), l'intégration du Porter à connaissance (PAC) de l'État relatif à l'érosion du trait de côte, l'intégration du nouveau Programme local de l'habitat (PLH), l'annexion du Plan des servitudes aéronautiques (procédure en cours menée par l'État), la suppression de l'emplacement réservé n° 15 (liaison douce entre la rue Zédé et la rue Jean-Ma-



La modification permettra d'intégrer le plan de prévention des risques littoraux touchant le Scorff.

rie-Tjibaou) après son abandon par la commune, suite au droit de délaissement mis en œuvre par le propriétaire du foncier concerné, et l'adaptation du document à un nouveau contexte et de nouveaux enjeux.

Enquête et réunion publiques

« Cette modification offre l'opportunité d'une mise à jour du règlement (sur les emplacements réservés, les améliorations ou corrections mineures de règles, la révision de certaines normes au regard de lois récentes comme la loi de 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique) et d'un renforcement des règles sur des thèmes identifiés ces dernières années (place de l'arbre en

ville et lien à la charte de l'arbre, préservation d'îlots de fraîcheur en cœur de quartier, division des maisons en plusieurs logements...) », ajoute Rose Morellec.

Une enquête publique aura lieu du 21 octobre au 19 novembre. Olivier Catherie, commissaire-enquêteur, assurera quatre permanences à la mairie, mardi 21 octobre, de 9 h à 12 h ; jeudi 30 octobre, de 15 h 30 à 18 h 30 ; samedi 8 novembre, de 9 h à 11 h 45 ; et mercredi 19 novembre, de 14 h à 17 h.

En complément de cette enquête et afin d'expliquer aux habitants le contenu de cette modification, la Ville organise une réunion publique ce mercredi, à 18 h, dans les docks de Quai 9.

ANNEXE 3 Procès-verbal de synthèse

Olivier CATHERINE
Commissaire enquêteur

Baden, le 27 novembre 2025

Monsieur le Maire de Lanester
1 rue Louis Aragon
CS 20779
56607 Lanester Cedex

Objet : Procès-verbal de synthèse

Référence : Arrêté n° 2025-420 du 23 septembre 2025 prescrivant l'enquête publique portant sur la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser le procès-verbal de synthèse dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme de Lanester.

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

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

Olivier Catherine
Commissaire enquêteur



Procès-verbal de synthèse remis au représentant de la commune de Lanester en mains propres

Réceptionné par : *Boris Bouteiller*, le *collège des élus* au *hôtel de ville de Lanester*

6 97/11/25



AVANT-PROPOS

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

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

Le présent document constitue le procès-verbal de synthèse au sens de l'article R. 123-18 du Code de l'environnement dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme de Lanester.

Le procès-verbal de synthèse :

- résume le **déroulement de l'enquête** ;
- dresse le **bilan de la participation du public** ;
- synthétise l'ensemble des **contributions** ;
- identifie par **thèmes** les observations issues de l'expression du public lors de l'enquête, de l'avis des personnes publiques associées et consultées, et de l'analyse du dossier par le commissaire enquêteur ;
- formule les **questions du commissaire enquêteur** relatives à chacun des thèmes permettant à la commune de Lanester de donner des éléments d'information complémentaires dans son mémoire en réponse.

I. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique relative à la modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme de Lanester a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

Cette enquête publique a eu lieu du mardi 21 octobre 2025 au mercredi 19 novembre 2025.

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

- en version numérique sur le site de la commune de Lanester à l'adresse <https://www.lanester.bzh> (rubrique Territoire > Enquêtes publiques) ;
- en version numérique sur un poste informatique mis à disposition du public à la mairie de Lanester ;
- en version papier à la mairie de Lanester.

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

- le lundi, mardi, mercredi et vendredi, de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 ;
- le jeudi de 10h00 à 12h00 et de 13h30 à 18h30 ;
- le samedi de 09h00 à 11h45.

II. PARTICIPATION DU PUBLIC

Conditions de participation du public

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

- sur le registre d'enquête, tenu à disposition du public à la mairie de Lanester aux jours et horaires d'ouverture habituels ;
- par courriel à l'adresse électronique enquete-plu@ville-lanester.fr ;
- par courrier postal adressé au commissaire enquêteur à la mairie de Lanester (1 rue Louis Aragon CS 20779 56600 Lanester) ;
- auprès du commissaire enquêteur pendant les permanences.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions aux lieux, dates et heures prévus dans l'arrêté n° 2025-420 du 23 septembre 2025 prescrivant l'enquête publique portant sur la modification de droit commun n° 1 du PLU de Lanester.

Participation du public aux permanences

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

Date permanence	Horaire	Nombre de personnes reçues
Mardi 21 octobre 2025	09h00-12h00	3
Jeudi 30 octobre 2025	15h30-18h30	8
Samedi 8 novembre 2025	09h00-11h45	16
Mercredi 19 novembre 2025	14h00-17h00	6
Total		33

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

Source : commissaire enquêteur

Contributions écrites du public

Le bilan quantitatif des contributions écrites est le suivant :

Source	Nombre de contributions
Registre papier	8
Mail	12
Courrier	7
Total	27

Tableau n° 2 : Bilan quantitatif des contributions écrites du public

Source : commissaire enquêteur

Bilan de la participation du public

La participation aux permanences, ainsi que le nombre de contributions écrites reçues, montrent un intérêt marqué du public pour la modification du plan local d'urbanisme de Lanester.

Parmi les sujets les plus souvent abordés, et qui seront détaillés plus loin dans ce document, figurent notamment la protection des cœurs d'îlots, le projet de rénovation du quartier de Penher, les enjeux liés au logement social ainsi que la question des emplacements réservés.

Les participants étaient, pour la plupart, des particuliers. Aucune association n'a formulé d'observations dans le cadre de cette enquête. Trois personnes, bien que s'étant présentées comme membres d'un collectif citoyen de gauche lors d'une permanence, ont finalement transmis des contributions à titre individuel. Une société a déposé une contribution, ainsi que le Syndicat Mixte Blavet Scorff Ellé-Isole-Laïta, pourtant personne publique associée. Il est également à signaler que deux élus du conseil municipal de Lanester ont participé à une permanence et déposé une contribution.

Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et apaisé, malgré la sensibilité des sujets liés à la propriété privée (protection des cœurs d'îlots, emplacements réservés).

Le commissaire enquêteur a pu échanger de manière approfondie avec chaque participant lors des permanences. Pour répondre à l'affluence, la durée de la permanence du samedi matin a d'ailleurs été légèrement prolongée, afin de garantir à tous un temps de dialogue suffisant.

Les conditions matérielles d'accueil du public à la mairie de Lanester étaient parfaitement adaptées.

III. ANALYSE DES OBSERVATIONS

III.1. Préambule

Dans un premier temps, le commissaire enquêteur a examiné les contributions formulées par le public et en a réalisé une synthèse. Chacune de ces contributions est synthétisée en annexe 1 du présent document.

Les observations identifiées par RXX ont été consignées sur le registre d'enquête papier. Celles référencées MXX ont été adressées par courrier électronique. Enfin, les observations marquées CXX ont été transmises par voie postale.

Par ailleurs, certaines personnes ayant participé aux permanences n'ont formulé ni observation ni proposition écrite. Dans ce cas, le commissaire enquêteur restitue la teneur des échanges oraux, et les contributions sont identifiées par le code OXX.

Dans un second temps, le commissaire enquêteur a organisé les observations par thèmes. Ces observations proviennent de l'expression du public lors de l'enquête, mais également des avis des personnes publiques associées et consultées, ainsi que de son propre examen du dossier.

Le cas échéant, il formule des questions à l'attention de la commune de Lanester afin d'obtenir des

informations complémentaires.

III.2. Analyse thématique et questions du commissaire enquêteur

Cœurs d'îlots

Les contributions (R02, R03, R04, R06, R08, M04, M09, M10, O05, O08) concernant la protection des cœurs d'îlots révèlent une diversité d'opinions, mêlant soutien à la démarche écologique, interrogations sur sa mise en œuvre et réserves sur ses impacts pour les propriétaires.

La préservation des cœurs d'îlots est saluée par certains comme une initiative positive, bénéfique pour la biodiversité urbaine, la gestion des eaux pluviales, la qualité de vie en ville et leur rôle de « poumon vert » (R02, R03, R06). Même parmi les contributeurs plus critiques, certains reconnaissent l'intérêt collectif de cette protection (R04).

Cependant, des questions persistent sur les méthodes et critères de délimitation des cœurs d'îlots (R02, R08, M04). Des incohérences pratiques sont relevées, comme le cas de la parcelle ZE1565, intégrée dans un cœur d'îlot en dépit de constructions en cours. La logique des choix opérés est remise en question, certaines parcelles (AB 268 et AB 749) étant incluses dans le périmètre, tandis que d'autres (AB 269), voisines et aux caractéristiques apparentes similaires, en sont exclues. Ces constats suscitent des doutes sur la cohérence des délimitations et posent la question des inégalités de traitement entre propriétaires.

Par ailleurs, des demandes de vérification ont été exprimées lors des permanences pour confirmer l'appartenance d'un bien à un cœur d'îlot (R02, R03, R04, R06, O05, O08), révélant une difficulté pour le public à identifier clairement, à partir des seuls documents du PLU, si leur parcelle est concernée.

Des précisions ont également été sollicitées sur les règles applicables aux parcelles classées en cœur d'îlot (R02, R06, R08, M04, M09, M10, O05, O08), notamment sur :

- les conditions d'alignement des constructions ;
- les possibilités de bâtir sur des terrains sans logement existant ;
- les modalités d'aménagement extérieur (terrasses, serres, abris de jardin, abris bois...) ;
- l'adaptation des clôtures pour le passage de la faune ;
- l'équilibre entre préservation des arbres et sécurité des propriétés privées ;
- les moyens de contrôle du respect de ces prescriptions.

Certaines contributions mettent en lumière une contradiction entre la protection des cœurs d'îlots et les objectifs de densification urbaine (R04, M04). D'autres insistent sur la nécessité d'adapter les contraintes en fonction des spécificités des terrains, tout en préservant l'esprit de la protection (R04, M09, M10).

Enfin, des réserves sont exprimées sur les restrictions imposées aux propriétaires, susceptibles d'entraîner une dépréciation des terrains et une perte de potentiel économique. Le classement en cœur d'îlot limite en effet la possibilité de construire ou d'aménager ces parcelles, et l'absence de compensation financière pour les propriétaires concernés est déplorée (R04).

Questions du commissaire enquêteur :

Dans quel cadre juridique du Code de l'urbanisme s'inscrit la protection des cœurs d'îlots ?

La méthodologie utilisée pour identifier les cœurs d'îlots, succinctement décrite dans l'additif au rapport de présentation, peut-elle être précisée et détaillée ?

Les bénéfices attendus de la protection des cœurs d'îlots, brièvement décrits dans l'additif au rapport de présentation, peuvent-ils être explicités ?

Les règles de protection des cœurs d'îlots peuvent-elles être précisées afin de limiter les difficultés d'interprétation ?

Des actions spécifiques d'information à destination des propriétaires concernés sont-elles prévues en complément de l'enquête publique ?

Une indemnisation des propriétaires est-elle envisagée ?

Pollution du Parc à huiles

L'OAP n° 3 « Parc à huiles - Penher » fait l'objet d'une modification, avec une réduction de son périmètre. L'additif au rapport de présentation indique que les études préalables à l'urbanisation ont révélé une pollution plus importante qu'envisagée sur la partie ouest du site, correspondant à l'ancien parc à huiles, propriété du ministère des Armées.

Ce point soulève des interrogations parmi les contributeurs (M04, M06). Ces derniers demandent des éclaircissements sur la nature exacte de la pollution (types de polluants, origine, étendue), les conséquences potentielles sur les sols et les habitations voisines, en particulier lors de futurs travaux d'aménagement, et les mesures prévues pour éviter toute contamination ou risque sanitaire.

Questions du commissaire enquêteur :

Quelle est la nature de la pollution ?

Quels sont les impacts potentiels sur les parcelles voisines ?

Des démarches sont-elles engagées pour mettre en place une nouvelle servitude de type PM2 afin d'imposer des restrictions d'usage sur le site pollué et de garantir, dans la durée, la compatibilité entre la qualité des sols et leur utilisation future ; ou intégrer la zone du parc à huiles dans le graphique des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) ?

Rénovation du quartier de Penher

La modification de l'OAP n° 3 « Parc à huiles - Penher », due à la pollution évoquée précédemment, a remis en lumière le projet de rénovation du quartier de Penher.

De nombreuses contributions (C01, C02, C03, C04, C05, C06, C07, M06, M07, M08, M11, M12) exposent les préoccupations, attentes et interrogations des habitants et des parties prenantes du quartier de Penher concernant ce projet urbain.

L'état des logements actuels est évoqué. Plusieurs contributions signalent des problèmes de vétusté, d'isolation thermique et phonique insuffisante, d'humidité, de chauffage défectueux, ainsi que des difficultés liées à la qualité des matériaux et à l'agencement des espaces (C01, C03, C05, C06, C07, M07).

L'information et la communication autour du projet sont également mises en avant. Les habitants déplorent un manque d'informations concernant les échéances, les modalités de relogement et les étapes du projet, ce qui génère des incertitudes et des interrogations sur la réalité et le calendrier du projet (C02, C03, C06, C07, M11).

Le relogement constitue une préoccupation majeure. Les contributions insistent sur la nécessité de garantir des solutions adaptées aux résidents, notamment en termes de maintien dans le quartier, de conditions économiques comparables (surface, loyer, type de logement) et d'accompagnement pour limiter les perturbations sociales et professionnelles (C01, C03, C05, C06, C07, M08, M12). La question des relogements temporaires pendant les travaux est également soulevée.

La qualité des futurs logements et du cadre de vie est un autre point évoqué. Les habitants attendent des logements mieux isolés, plus sécurisés et mieux conçus, avec des espaces extérieurs et des parkings adaptés (C03, C05, C07). Des interrogations portent sur le maintien du nombre de logements sociaux et sur l'évolution des loyers et des charges après rénovation (C03, C04, M06, M12).

La participation des habitants est évoquée comme un élément clé pour la réussite du projet. Plusieurs contributions demandent une implication active des résidents dans les décisions et la finalisation du projet, avec des modalités de concertation transparentes et accessibles (C02, C04, C07, M11, M12).

Enfin, les enjeux environnementaux et sanitaires sont abordés, notamment concernant la pollution des sols dans l'ancien parc à huiles et les risques potentiels pour les zones avoisinantes (M06, C06). Des demandes de transparence sur les résultats des tests d'amiante sont également formulées (C07).

Questions du commissaire enquêteur :

Quels sont les éléments connus par la commune de Lanester concernant le planning prévisionnel de rénovation du quartier de Penher, porté par le bailleur social Morbihan Habitat, gestionnaire des

logements concernés ?

Des dispositifs de concertation avec les habitants sont-ils prévus dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre de ce projet de rénovation ?

Logement

En matière de logement et de planification urbaine à Lanester, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU fixe un objectif de production de 105 logements par an sur la durée de validité du document.

Les règles encadrant les projets urbains, définies dans le règlement écrit du PLU, sont mises à jour dans le cadre de la modification pour s'aligner sur le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) 2024-2029 de Lorient Agglomération. Ces ajustements impactent notamment les obligations en matière de logement social et abordable, afin de répondre aux enjeux de mixité et d'accessibilité au logement.

Lorient Agglomération, dans son avis, attire l'attention de la commune de Lanester sur la nécessité de prendre en compte les spécificités des projets relevant du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), qui concernent plus particulièrement le quartier de Kerfréhour. La commune a indiqué, dans son mémoire en réponse, qu'elle adapterait le règlement écrit en conséquence, sans toutefois fournir de détails supplémentaires sur les modalités de cette adaptation.

Concernant la programmation de l'OAP n° 7 « Kerfréhour », des modifications sont apportées pour assurer la cohérence entre le PLU et le Contrat de Projet d'Aménagement Urbain et de Programmation Économique (CPAUPE) de ce quartier. Ces ajustements conduisent à une modification de la programmation du nombre de logements prévus, en reprenant le minimum de la fourchette initialement envisagée.

Pour l'OAP n° 3 « Parc à huiles - Penher », la révision du périmètre, avec le retrait de la partie ouest (ancien parc à huiles), entraîne une réduction de 55 logements par rapport aux prévisions initiales. Il est à noter que ce périmètre inclut une maison privée, classée en emplacement réservé (ER n° 27), dont la propriétaire a clairement exprimé son refus de vendre (contribution R01).

Enfin, comme évoqué précédemment dans le thème relatif à la rénovation du quartier de Penher, plusieurs contributeurs (M06, M12) ont exprimé des interrogations sur l'évolution de l'offre de logements sociaux dans la future configuration du quartier.

Questions du commissaire enquêteur :

Quel est l'impact de la modification (intégration du PLH 2024-2029 et évolutions des OAP n° 3 et n° 7) sur les objectifs de production de logements neufs définis dans le PADD du PLU (nombre total de logements, nombre de logements sociaux, nombre de logements aidés) ?

Quel est l'impact sur le nombre de logements prévus dans le cadre l'OAP n° 3 si l'emplacement réservé n° 27, destiné à renforcer l'assiette foncière du renouvellement urbain du quartier de Penher, ne permet pas d'intégrer la maison individuelle isolée dans la réflexion d'aménagement d'ensemble ?

Quelles sont les évolutions du règlement écrit prévues pour tenir compte des spécificités des projets NPNRU ?

Ouvertures à l'urbanisation

La modification propose un échéancier pour l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU), en application de la loi « Climat et résilience ». Trois zones sont concernées :

- zone 1AUb du Bol d'Air (priorité n° 1 pour l'habitat et les activités compatibles) ;
- zone 2AUb du Cosquer (priorité n° 2 pour l'habitat et les activités compatibles) ;
- zone 2AUi de Kerpont (activités industrielles ou artisanales).

Le Comité Régional de Conchyliculture Bretagne Sud demande que les ouvertures à l'urbanisation soient conditionnées à la mise en conformité de la station d'épuration et à la réhabilitation du réseau de collecte des eaux usées, et juge le calendrier proposé insatisfaisant et trop abstrait pour pouvoir s'assurer des capacités du système d'assainissement à absorber ces projets. Dans son mémoire en réponse aux

avis des personnes publiques, la commune de Lanester répond que lier l'urbanisation aux capacités d'assainissement retarderait l'urbanisation de la zone du Bol d'Air, et par suite des zones du Cosquer et de Kerpont.

Par ailleurs, Morbihan Énergies suggère d'intégrer la capacité du réseau électrique comme critère pour définir l'échéancier.

Le commissaire enquêteur relève que :

- le périmètre de l'OAP n° 5 « Bol d'Air » inclut non seulement la zone 1AUb, mais aussi des zones 1AUbr, 2AUb et 2AUbr ;
- la vocation des nouvelles dispositions législatives est notamment d'inciter à avoir une réflexion prospective sur les équipements dès l'amont.

Dans son avis, la région Bretagne invite la commune de Lanester à anticiper et prendre en compte dès à présent dans son document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCoT du territoire.

Enfin, une contribution (R07) souligne que l'urbanisation de la zone 2AU « Cosquer » irait à l'encontre des objectifs de zéro artificialisation nette.

Questions du commissaire enquêteur :

La commune envisage-t-elle de conditionner les opérations d'urbanisme à la capacité réelle du système d'assainissement ?

Comment les zones non explicitement mentionnées dans l'échéancier, notamment la zone 2AUb du Bol d'Air, s'intègrent-elles dans la planification prévisionnelle ?

Quelle est la consommation d'espaces naturels et agricoles sur la période 2011-2021 sur l'ensemble du territoire de Lanester et la consommation prévisionnelle sur la période 2021-2031 ?

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est-il cohérent avec celui de la réalisation ou de la mise à niveau des équipements (assainissement, réseaux, ...) et avec les exigences fixées par la loi dite ZAN en matière de réduction de l'artificialisation des sols ?

Emplacements réservés

Plusieurs habitants et parties prenantes ont participé aux permanences de l'enquête publique afin de mieux comprendre les enjeux et les impacts des emplacements réservés. Leurs interrogations portaient sur différentes situations :

- certaines concernaient des emplacements réservés modifiés, comme l'emplacement réservé n° 4 (contributions O02 et O04) ;
- d'autres s'intéressaient à la création d'un nouvel emplacement réservé, tel que l'emplacement réservé n° 27 (contribution R01) ;
- enfin, des questions ont été soulevées concernant des emplacements réservés sans évolution dans le cadre de la présente modification du PLU, comme l'emplacement réservé n° 18 (contribution O07).

À ce stade, la contributrice R01 a exprimé sa volonté de conserver sa propriété et de ne pas la vendre, tandis que les auteurs des contributions O02, O04 et O07 n'ont pas encore formulé de position définitive.

L'annexe A - Liste des emplacements réservés du règlement écrit, après modification, apparaît moins détaillée que dans sa version précédente. En effet, elle se limite désormais à une simple énumération des emplacements réservés, alors que l'annexe initiale incluait, pour chaque emplacement, une description complète précisant notamment les références cadastrales des parcelles concernées.

Par ailleurs, la commune de Lanester indique que le projet de liaison douce prévu dans le cadre de l'emplacement réservé n° 15 ne pourra aboutir à cet endroit. En effet, le propriétaire des parcelles BC 728 et BC 732, dont l'acquisition aurait permis la réalisation de cette liaison, a exercé son droit de délaissement, et la collectivité n'a pas donné suite.

Dans son avis, Lorient Agglomération s'interroge sur les alternatives proposées pour permettre un débouché.

Dans son mémoire en réponse aux personnes publiques associées et consultées, la commune de Lanester indique qu'une alternative est en cours de recherche dans le cadre de l'étude urbaine « entrée de Ville - Manébos ».

Questions du commissaire enquêteur :

La version finale de l'*annexe A - Liste des emplacements réservés* du règlement écrit sera-t-elle équivalente à la version actuelle ?

La commune de Lanester peut-elle préciser les motivations et les perspectives associées au maintien de l'emplacement réservé n° 15 ?

Servitudes d'utilité publique

L'État a formulé plusieurs observations dans son avis, portant à la fois sur la liste et le plan des servitudes d'utilité publique.

En réponse aux avis des personnes publiques associées et consultées, la commune de Lanester a indiqué que ces observations seraient prises en compte.

Par ailleurs, la contribution R05 a mentionné un arrêté préfectoral en date du 2 octobre 2025, approuvant un plan de servitudes aéronautiques de dégagement relatif à l'aérodrome de Lorient Lann-Bihoué. Elle s'interroge sur l'absence apparente d'intégration de ce plan dans la modification en cours.

Questions du commissaire enquêteur :

La commune de Lanester confirme-t-elle avoir été informée de cette nouvelle servitude aéronautique de dégagement concernant l'aérodrome de Lorient Lann-Bihoué ?

Si tel est le cas, celle-ci sera-t-elle intégrée dans le PLU, et viendra-t-elle se substituer à la servitude T5 actuellement inscrite dans le document ?

Zones d'expansion de crues

Le Syndicat Mixte Blavet Scorff Ellé-Isole-Laïta (SMBSEIL), souligne que le projet de modification du PLU ne tient pas compte d'une modification récente du SAGE¹ Blavet, relative à la disposition 4.1.2 du PAGD², qui impose la protection des zones d'expansion de crues (ZEC).

Le SMBSEIL demande donc que ces ZEC soient intégrées dans le PLU de Lanester, afin d'assurer la compatibilité des documents d'urbanisme avec les objectifs de protection du SAGE Blavet.

Question du commissaire enquêteur :

La commune de Lanester envisage-t-elle d'intégrer la protection des zones d'expansion de crues dans la modification du PLU, et si oui quelles seraient les mesures de protection ?

Coefficient de biotope surfacique

La Chambre d'agriculture du Morbihan a fait valoir, dans son avis, que l'application d'un coefficient de biotope surfacique de 60 % en zone agricole pouvait poser problème, notamment lorsque le découpage parcellaire conduit un bâtiment à occuper presque la totalité de la surface concernée.

De son côté, la commune de Lanester a répondu, dans son mémoire en réponse aux personnes publiques consultées et associées, que le coefficient de biotope en zone agricole, voire naturelle, pourrait être supprimé si son application s'avérait effectivement préjudiciable à l'activité agricole, sans pour autant trancher définitivement sur cette question.

Le règlement écrit, avant modification, prévoit déjà un coefficient de pleine terre de 50 % minimum en

¹ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

² Plan d'Aménagement et de Gestion Durable

zones agricoles et naturelles, susceptible de poser les mêmes difficultés.

Question du commissaire enquêteur :

La commune de Lanester prévoit-elle de supprimer le coefficient de biotope surfacique en zones agricoles et naturelles ?

Plan de zonage

La contribution M01 formule plusieurs propositions d'ajustement du zonage du PLU, sans lien direct avec la modification de droit commun n° 1. Ces propositions concernent spécifiquement les secteurs suivants :

- Kerhervy, zonage Na : corriger les limites de la zone Na, qui empiètent sur la parcelle ZD 154 et excluent des boisements, et reconnaître une ruine patrimoniale sur cette parcelle ;
- Kerhervy-Mané, zonage Na : reclasser en zone Aa un chemin agricole masqué par les arbres (parcelles ZD 248, ZD 156, ZD 165, ZD 0166) ;
- au nord de la parcelle ZD 166, zonage Nzh : reclasser la zone Nzh en zone Aa et ajuster les limites de la zone Na située à l'ouest aux limites de la parcelle ZD 166 pour correspondre à la réalité des plantations.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle est la position de la commune de Lanester concernant les propositions formulées dans la contribution M01 ?

Barème de l'arbre

La contribution M02 souligne que les dispositions relatives au barème de l'arbre autorisent, à titre exceptionnel, l'abattage de certains sujets pour des motifs sanitaires ou de sécurité, et propose d'élargir cette possibilité aux cas relevant de l'intérêt public ou général, tels que l'implantation d'une chaufferie bois, comme cela est actuellement envisagé sur le territoire communal.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle est la position de la commune de Lanester concernant la proposition formulée dans la contribution M02 ?

Risques littoraux

La contribution M03 propose trois ajustements des rédactions relatives aux « Risques littoraux » du règlement écrit :

- paragraphe « Submersion » : limiter les prescriptions aux seules parties des parcelles effectivement exposées au risque, et non à l'ensemble de la parcelle lorsque seule une portion est concernée ;
- paragraphe « Érosion du trait de côte » : remplacer « Érosion du trait de côte » par « Projection du trait de côte » pour aligner le vocabulaire sur les documents officiels et souligner son caractère prospectif et hypothétique ;
- paragraphe « Érosion du trait de côte » : préciser que la carte de projection du « Porter à connaissance » est une modélisation hypothétique, non une prédiction, afin de rappeler ses incertitudes.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle est la position de la commune de Lanester concernant les propositions formulées dans la contribution M03 ?

Erreurs matérielles

Les erreurs matérielles suivantes sont identifiées dans le dossier soumis à enquête :

- contradiction entre le libellé de la zone Ud, en page 10 du règlement écrit, où la mention

- « collectif » est maintenue, et l'additif au rapport de présentation qui prévoit sa suppression ;
- contradiction entre l'additif au rapport de présentation, qui indique que le guide de coloration des bâtiments est annexé au règlement écrit, et l'absence de cette annexe dans le règlement écrit ;
 - contradiction entre l'additif au rapport de présentation, qui indique qu'un document de synthèse des obligations de la loi APER est annexé au règlement écrit, et l'absence de cette annexe dans le règlement écrit ;
 - contradiction entre le positionnement respectif des zones Ud2 et Ud3 au sein du quartier de Kerfréhour dans l'additif au rapport de présentation d'une part, et le règlement graphique d'autre part ;
 - contradiction entre le zonage de l'EPHAD du quartier de Kerfréhour sur le règlement graphique (Ubb) et le changement de zonage prévu dans l'additif au rapport de présentation (Ud) ;
 - incohérences entre les modifications relatives à la gestion des eaux pluviales indiquées dans l'additif au rapport de présentation d'une part, et les évolutions réellement observées entre ancien et nouveau règlement d'autre part ;
 - incohérences entre d'une part la mise en compatibilité du règlement écrit et graphique et OAP décrite dans l'additif au rapport de présentation, et d'autre part la liste des documents graphiques figurant dans la section *IV – Le règlement* du paragraphe *A – Présentation du PLU* du règlement écrit, ainsi que la description de l'OAP n° 2 faisant état d'une future prise en compte du PPRL ;
 - suppression de l'intitulé de l'OAP n° 7 sur la planche de représentation graphique dans le document décrivant les OAP.

Question du commissaire enquêteur :

La commune de Lanester peut-elle indiquer quelles modalités seront mises en œuvre pour rectifier ces éléments dans la version définitive des documents ?

ANNEXE 1 Synthèse des contributions

N°	Auteur	Synthèse de la contribution
R01	██████ et ██████	<p>La contributrice, accompagnée de son mari, propriétaire de la maison située sur la parcelle AL 513, a reçu un courrier concernant la création de l'emplacement réservé n° 27. Elle précise que ce bien, attaché à sa famille, est destiné à ses enfants, dont l'un, résidant à l'étranger, souhaite l'acquérir. Elle refuse donc de le vendre.</p> <p>Elle indique que la barre HLM, construite au sud de sa propriété, a entraîné une privation d'ensoleillement pendant soixante ans. Elle rapporte qu'il lui avait été annoncé, lors de la déconstruction de la troisième barre, que sa maison serait préservée de nouvelles constructions afin de compenser ce préjudice.</p>
R02	██████████	<p>Habitant à proximité d'un cœur d'îlot (parcelle AK 420), la contributrice salue la préservation des cœurs d'îlots comme une excellente initiative. Elle s'interroge cependant sur les modalités de contrôle a posteriori, ces espaces, souvent des fonds de jardin, étant généralement invisibles depuis le domaine public.</p> <p>Elle questionne également les méthodes utilisées pour les répertorier et les cartographier. Tout en soulignant leur importance pour la biodiversité urbaine, elle relève que certains pourraient y voir une contrainte d'entretien. Pour elle, une prévention adaptée et une préservation par îlot restent nécessaires.</p>
R03	██████████ et ██████	<p>Les contributeurs saluent la création des cœurs d'îlots, tout en précisant qu'ils n'en font pas partie.</p> <p>Ils expriment plusieurs interrogations concernant l'OAP n° 2, notamment sur le projet de construction d'un collège à l'emplacement actuel du parking du centre Alpha. Leurs questions portent sur l'avenir de la voie d'accès, les solutions envisagées pour compenser la suppression du parking, le respect de la charte de l'arbre et la préservation des arbres existants.</p> <p>Par ailleurs, ils soulignent que la rue du général Petit joue un rôle clé en tant que voie de délestage pour la rue du général Leclerc.</p> <p>Enfin, ils mettent en lumière l'importance du parking pour l'ensemble du secteur, en particulier pour les activités du Quai 9 et du centre Alpha.</p>
R04	██████████	<p>Le contributeur partage ses réserves sur la modification du PLU, notamment les restrictions relatives à la construction dans les cœurs d'îlots, entraînant une dépréciation de son terrain et la perte d'une éventuelle source de revenus. Son terrain, représentant la moitié d'un cœur d'îlot inconstructible, ne permet ni de construire à côté de sa maison (faute de place et à cause des fenêtres en pignon), ni de construire en fond de parcelle sans enfreindre les règles. Par ailleurs, il s'inquiète de la charge financière de l'entretien du terrain lorsqu'il ne sera plus en capacité de le faire.</p> <p>Il propose d'assouplir les restrictions, une construction de 100 à 120 m² n'occupant que 5 % du cœur d'îlot. Bien que conscient de l'intérêt général de la protection des cœurs d'îlots, il déplore l'absence de compensation pour les propriétaires. Enfin, il souligne une contradiction entre ce projet et la densification des logements, tout en se déclarant attentif aux enjeux environnementaux.</p>
R05	Anonyme	<p>La contributrice indique avoir été récemment informé qu'un arrêté préfectoral du 2 octobre 2025 approuve un plan de servitudes aéronautiques de dégagement concernant l'aérodrome de Lorient Lann-Bihoué. Elle s'interroge sur le fait que ce plan ne semble pas intégré dans la modification en cours.</p>
R06	██████████	<p>La contributrice, résidant rue du général Leclerc, indique qu'elle s'est renseignée sur les cœurs d'îlot, ses constructions et terrains étant inclus dans l'un d'eux. Elle précise que les jardins sont déjà plantés, l'un en verger et l'autre en potager. Selon elle, les cœurs d'îlot représentent un poumon pour la ville et jouent également un rôle dans la régulation des eaux de pluie. Elle mentionne la présence d'une serre sur son terrain depuis quarante ans et s'interroge sur la possibilité d'y ajouter un abri de jardin.</p>

N°	Auteur	Synthèse de la contribution
R07	[REDACTED] et [REDACTED]	<p>Les contributeurs s'interrogent sur le classement du terrain du Cosquer en zone à urbaniser (AU) dans les OAP, sans explication préalable. Ils rappellent son usage sportif et son caractère anciennement marécageux, incompatible, selon eux, avec la Loi Climat et Résilience.</p> <p>Ils soulignent que cette urbanisation irait à l'encontre des objectifs de zéro artificialisation nette, en raison des risques liés à l'écoulement des eaux, à la circulation et à la réduction des espaces verts. Ils mettent en avant la fonction écologique et sociale du site, et envisagent de saisir les voies de recours si nécessaire. Ils mentionnent également qu'il leur avait été indiqué, il y a dix ans, que ce terrain était inconstructible.</p>
R08	[REDACTED]	<p>La contributrice demande si une construction de résidence principale est envisageable sur la parcelle AB 748, incluse dans un cœur d'îlot, qu'elle et son conjoint souhaitent acquérir. Ils projettent d'y construire une maison en fond de parcelle, dans l'alignement des voisins, afin de conserver les deux garages existants ainsi que les arbres centenaires.</p> <p>Elle s'interroge également sur les raisons pour lesquelles les parcelles AB 268 et AB 749 sont incluses dans le périmètre du cœur d'îlot, tandis que la parcelle AB 269 en est exclue.</p>
M01	[REDACTED]	<p>Le contributeur souligne que le zonage des parties rurales du territoire de Lanester semble souffrir d'une cartographie effectuées par photographies aériennes sans vérification sur le terrain. Il propose les ajustements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kerhervy, zonage Na : corriger les limites de la zone Na, qui empiètent sur la parcelle ZD 154 et excluent des boisements, et reconnaître une ruine patrimoniale sur cette parcelle ; - Kerhervy-Mané, zonage Na : reclasser en zone Aa un chemin agricole masqué par les arbres (parcelles ZD 248, ZD 156, ZD 165, ZD 0166) ; - au nord de la parcelle ZD 166, zonage Nzh : reclasser la zone Nzh en zone Aa et ajuster les limites de la zone Na située à l'ouest aux limites de la parcelle ZD 166 pour correspondre à la réalité des plantations. <p>Le contributeur propose son soutien pour des visites sur place et met à disposition les données cartographiques réalisées sous QGIS.</p>
M02	[REDACTED]	<p>Le contributeur, représentant la Société Publique Locale Bois Énergie Renouvelable (SPLBER), souligne que les dispositions relatives au barème de l'arbre autorisent, à titre exceptionnel, l'abattage de certains sujets pour des motifs sanitaires ou de sécurité. Il propose d'élargir cette possibilité aux cas relevant de l'intérêt public ou général, tels que l'implantation d'une chaufferie bois, comme cela est actuellement envisagé sur le territoire communal.</p>
M03	[REDACTED] et [REDACTED]	<p>Les contributeurs proposent trois ajustements des rédactions relatives aux « Risques littoraux » du règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - paragraphe « Submersion » : limiter les prescriptions aux seules parties des parcelles effectivement exposées au risque, et non à l'ensemble de la parcelle lorsque seule une portion est concernée ; - paragraphe « Érosion du trait de côte » : remplacer « Érosion du trait de côte » par « Projection du trait de côte » pour aligner le vocabulaire sur les documents officiels et souligner son caractère prospectif et hypothétique ; - paragraphe « Érosion du trait de côte » : préciser que la carte de projection du « Porter à connaissance » est une modélisation hypothétique, non une prédiction, afin de rappeler ses incertitudes.

N°	Auteur	Synthèse de la contribution
M04	[REDACTED] et [REDACTED]	<p>Les contributeurs, conseillers municipaux de Lanester, soulèvent plusieurs préoccupations.</p> <p>Ils interrogent d'abord la nature et l'impact de la pollution identifiée dans l'ancien parc à huiles, ainsi que les mesures prévues pour éviter toute contamination des sols et des habitations voisines, alors que le changement de zonage semble contourner l'obligation de dépollution.</p> <p>Sur les cœurs d'îlots, ils questionnent les critères de délimitation et l'absence d'analyse comparative entre les parcelles retenues et celles exclues, malgré des caractéristiques similaires, et s'inquiètent des inégalités de traitement entre propriétaires. Ils demandent également des éclaircissements sur les conséquences du classement en cœurs d'îlots : contraintes liées aux aménagements extérieurs (terrasses, abris, ...), adaptation des clôtures pour le passage de la faune, équilibre entre protection du patrimoine arboré et risques pour les propriétés privées. Ils s'interrogent enfin sur la compatibilité du dispositif avec les objectifs de densification urbaine, et pointent des incohérences pratiques, comme la parcelle ZE1565, où des constructions sont autorisées malgré un classement en cœur d'îlot.</p> <p>Par ailleurs, ils s'interrogent sur la faisabilité des OAP face aux nouvelles exigences du PLU, notamment en matière de coefficient de biotope et de gestion des eaux pluviales.</p>
M05	[REDACTED]	<p>La contributrice, au nom du Syndicat Mixte Blavet Scorff Ellé-Isole-Laïta (SMBSEIL), souligne que le projet de modification du PLU ne tient pas compte d'une modification récente du SAGE Blavet, relative à la disposition 4.1.2 du PAGD, qui impose la protection des zones d'expansion de crues (ZEC).</p> <p>Ces zones, identifiées par deux études (SOGREAH en 2010 et CEREG en 2025), doivent être préservées de toute urbanisation ou remblaiement afin de maintenir leur rôle dans la gestion des crues. La priorité est donnée aux données de l'étude CEREG, plus récentes et précises, pour délimiter ces zones.</p> <p>Le SMBSEIL demande donc que ces ZEC soient intégrées dans le PLU de Lanester, afin d'assurer la compatibilité des documents d'urbanisme avec les objectifs de protection du SAGE Blavet.</p>
M06	[REDACTED]	<p>La contributrice soulève deux questions.</p> <p>Concernant la zone du « Parc à huiles », elle demande des informations sur la nature de la pollution ayant entraîné la modification de l'OAP « Parc à huiles – Penher ». Elle souhaite connaître l'historique de cette pollution, ainsi que les conséquences potentielles pour les zones avoisinantes, en particulier lors de futurs travaux d'aménagement urbain.</p> <p>Concernant la réduction possible du logement social dans le quartier de Penher, elle s'interroge sur les mesures prévues pour compenser une éventuelle diminution de l'offre de logements sociaux. Elle insiste sur la nécessité de répondre aux besoins des habitants actuels, tout en respectant les engagements de la commune et les obligations légales en matière de logement social.</p>
M07	[REDACTED]	<p>La contributrice s'interroge sur les délais prévus pour la reconstruction des logements dans le quartier du Penher. Elle souligne que les habitants, informés depuis 2019 d'un projet de démolition de leurs logements, commencent à douter de sa réalité, le considérant presque comme une rumeur.</p> <p>Elle attire l'attention sur les conditions de logement actuelles, qu'elle qualifie d'indignes : présence de moisissures, absence d'isolation et d'insonorisation, ainsi qu'une infestation de punaises de lit. Elle insiste sur l'urgence de proposer des logements dignes à ces résidents.</p>

N°	Auteur	Synthèse de la contribution
M08	██████████	<p>La contributrice s'interroge sur les modalités précises du renouvellement du quartier Penher et sur la justification des démolitions. Elle souligne que la réduction de l'emprise du projet et la baisse du nombre de logements pourraient justifier une révision de la stratégie pour limiter son impact sur les résidents.</p> <p>Elle demande des garanties claires en matière de relogement, tant pendant les travaux qu'après leur achèvement : maintien dans le quartier à conditions équivalentes (surface, loyer, type de logement), et accompagnement des familles pour éviter toute rupture sociale, professionnelle ou scolaire. Elle insiste sur la nécessité d'engagements de la commune de Lanester formalisés et opposables.</p>
M09	██████████	<p>La contributrice, propriétaire de la parcelle AB 748 à Lanester, exprime des réserves sur la compatibilité entre, d'une part, les prescriptions relatives aux constructions en cœur d'îlot, en particulier l'alignement sur rue, et d'autre part la configuration de sa parcelle.</p> <p>Elle avance trois arguments :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la présence de garages existants en bordure de rue, dont la destruction entraînerait une perte de stationnement et des coûts injustifiés ; - la menace pesant sur deux arbres centenaires, dont la préservation est alignée avec les objectifs écologiques de la municipalité ; - une incohérence urbanistique, plusieurs maisons voisines étant construites en fond de parcelle. <p>Elle propose une solution alternative : maintenir la construction en fond de parcelle pour concilier préservation du bâti, des arbres et cohérence paysagère. Une dérogation ou un ajustement du règlement est demandé pour permettre cette approche.</p>
M10	██████████	<p>Le contributeur, potentiel acquéreur de la parcelle AB 748 à Lanester, exprime des réserves sur la règle d'alignement des constructions sur rue prévue par la modification du PLU dans les cœurs d'îlot, rendant son projet difficile compte-tenu de la configuration de la parcelle.</p> <p>Trois points sont soulevés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la présence de garages existants en bordure de rue, dont la démolition entraînerait une perte de stationnement et des coûts supplémentaires ; - la nécessité de préserver des arbres matures, dont la suppression irait à l'encontre de l'objectif municipal de végétalisation ; - une inadéquation avec la morphologie existante de la rue, où plusieurs maisons sont déjà construites en fond de parcelle. <p>Une solution alternative est proposée : construire en fond de parcelle pour conserver les garages, les arbres et assurer une intégration cohérente. Une dérogation ou une adaptation de la règle d'alignement est demandée pour tenir compte des spécificités du terrain.</p>
M11	██████████	<p>Le contributeur demande une description détaillée du projet envisagé pour le quartier du Penher et souhaite également savoir de quelle manière les habitants du quartier seront associés aux décisions.</p>
M12	██████████	<p>Le contributeur souligne que la description de l'OAP 3 – Penher ne précise pas le nombre de logements sociaux prévus dans la future configuration du quartier, alors qu'il estime à 110 le nombre actuel de logements sociaux.</p> <p>Il demande le nombre de logements sociaux prévus dans la nouvelle configuration, si cette nouvelle configuration entraînera une hausse, une stabilité ou une baisse par rapport à la situation actuelle, et si les loyers et charges actuels seront maintenus pour les locataires relogés.</p>
C01	██████████	<p>La contributrice, habitant un logement rue Pierre Courtade dans le quartier de Penher, interroge la date envisagée pour la rénovation du quartier et les modalités d'information des résidents. Elle s'inquiète des solutions de relogement pendant les travaux et demande des assurances sur le retour dans un logement amélioré, à conditions économiques inchangées. Elle souligne aussi la vétusté du logement actuel, notamment les problèmes de chauffage et d'isolation phonique, et attend des précisions sur les améliorations prévues.</p>

N°	Auteur	Synthèse de la contribution
C02	██████████	<p>Le contributeur indique avoir pris connaissance du projet de réhabilitation du Penher. Il souligne, après avoir échangé avec un habitant du quartier, que les résidents concernés disposent actuellement de très peu, voire d'aucune information à ce sujet. Selon lui, ce projet, qui semble dater de plusieurs années et avoir été reporté à maintes reprises, génère une grande anxiété parmi les habitants.</p> <p>Il s'interroge donc sur les mesures prévues en matière de communication pour remédier à ce manque d'information. Il souhaite notamment savoir si une concertation est envisagée, ou si les habitants pourraient être associés à la finalisation du projet.</p>
C03	██████████	<p>La contributrice, habitante du Penher depuis 12 ans, s'interroge sur le sentiment d'abandon que ressent le quartier. Elle constate une dégradation avancée des bâtiments (humidité intérieure, isolation défectueuse, passeoïre thermique) et demande si un relogement est prévu pendant et après les travaux, sans hausse de loyer.</p> <p>Elle souhaite aussi savoir si le nombre de logements sociaux sera maintenu après les travaux et quelles solutions sont envisagées pour améliorer l'isolation thermique et phonique.</p>
C04	██████████	<p>La contributrice, habitant un logement rue Louis Le Hen dans le quartier de Penher, demande une clarification sur la date d'achèvement du projet de rénovation, évoqué depuis plusieurs années.</p> <p>Elle souhaite connaître les caractéristiques des futurs logements (surfaces, part de logements sociaux) et si la rénovation entraînera une hausse des loyers. Elle s'interroge aussi sur l'implication des résidents dans le projet et les modalités de concertation prévues.</p>
C05	██████████	<p>La contributrice, locataire depuis 2018 d'un logement rue Louis Le Hen, s'inquiète des conditions futures après la destruction du Penher. Elle demande si les nouveaux logements seront mieux isolés, de meilleure qualité, et si le quartier gagnera en sécurité. Elle espère des logements mieux conçus, plus de places de parking clairement délimitées, et une information plus complète. Elle souligne les problèmes actuels : agencement défectueux, visseries rouillées, murs et sols irréguliers, et isolation insuffisante.</p>
C06	██████████	<p>Le contributeur, bénéficiaire de l'AAH et locataire au Penher depuis deux ans, après dix années d'attente pour un logement, exprime son inquiétude face à la perspective de la démolition des immeubles.</p> <p>Il s'interroge sur l'absence d'information directe de la mairie ou du bailleur, la date de début des travaux, et la nature exacte des terrains militaires pollués à proximité du site de reconstruction. Il demande comment et dans quel délai les relogements seront organisés, en soulignant le coût et les perturbations qu'un déménagement implique.</p> <p>Il réclame des garanties pour un relogement rapide, adapté et proche, et se propose de rester si une rénovation partielle d'un des bâtiments est envisagée.</p>
C07	██████████	<p>Le contributeur, habitant rue Louis Le Hen et attaché à Lanester, souhaite y être relogé et s'interroge sur les modalités de relogement pendant et après les travaux de rénovation du quartier de Penher. Il demande pourquoi l'information sur la démolition a tardé à parvenir aux résidents du Penher, alors qu'elle circule depuis longtemps.</p> <p>Il souhaite savoir si les souhaits des habitants, comme la proximité de la ville et la qualité de vie, seront pris en compte, et comment les frais de déménagement et les éventuelles hausses de loyer seront gérés, surtout pour les familles en difficulté. Il questionne aussi la durée du projet et l'adéquation des futurs logements avec les surfaces actuelles.</p> <p>Enfin, il regrette le manque de transparence, notamment sur les résultats des tests d'amiante, et critique le sentiment d'abandon ressenti face à Morbihan Habitat.</p>

N°	Auteur	Synthèse de la contribution
O01	[REDACTED] et [REDACTED]	<p>Les deux contributeurs, résidant rue Capitaine de Mauduit à Lanester, ont sollicité des informations concernant les évolutions apportées au PLU après avoir pris connaissance de l'avis d'enquête. Le commissaire enquêteur leur a exposé une synthèse des enjeux et des objectifs de la modification.</p> <p>Les deux riverains ont manifesté un intérêt spécifique pour les conditions de circulation dans leur rue, notamment en raison du passage régulier de poids lourds desservant Naval Group. À l'issue de cet échange, ils n'ont formulé aucune observation, ni à l'oral ni par écrit.</p>
O02	[REDACTED]	<p>Le contributeur, agent immobilier, s'est présenté en qualité de représentant de M. [REDACTED], propriétaire de la parcelle AI 317. Ce dernier a été destinataire d'un courrier concernant la modification de l'emplacement réservé n° 4. Le commissaire enquêteur a exposé les dispositifs législatifs et réglementaires applicables aux emplacements réservés.</p> <p>Le contributeur a également interrogé sur les évolutions des zones urbanisées (U) et des zones à urbaniser (AU). En réponse, le commissaire enquêteur a détaillé les modifications apportées aux OAP ainsi que l'échéancier prévu pour l'ouverture des zones AU.</p> <p>À l'issue de cet entretien, aucune observation, orale ou écrite, n'a été émise.</p>
O03	[REDACTED]	<p>Le contributeur, habitant à Lanester, a sollicité des informations concernant les évolutions du PLU après avoir pris connaissance de l'avis d'enquête publique. Le commissaire enquêteur lui a présenté les documents constituant le dossier ainsi que les modalités de consultation.</p> <p>À l'issue de l'échange, il n'a formulé aucune observation, ni orale ni écrite.</p>
O04	[REDACTED] et [REDACTED]	<p>Les contributeurs, membres d'une indivision propriétaire de la parcelle AI 335, ont été destinataires d'un courrier relatif à la modification de l'emplacement réservé n° 4. Le commissaire enquêteur leur a présenté le cadre législatif et réglementaire applicable à ces emplacements.</p> <p>Après avoir pris acte de ces informations, les contributeurs n'ont pas exprimé de position définitive, souhaitant au préalable consulter les autres membres de l'indivision. Ils ont cependant explicitement demandé que le projet associé à cet emplacement réservé soit précisé.</p> <p>À l'issue de l'entretien, aucune observation, orale ou écrite, n'a été formulée.</p>
O05	[REDACTED] et [REDACTED]	<p>Les contributeurs, résidant rue Kerdavid, ont demandé à confirmer si leur maison se trouvait bien en cœur d'îlot, et à avoir des précisions sur les restrictions applicables en matière de construction et d'extension.</p> <p>Le commissaire enquêteur a confirmé la localisation de leur habitation en cœur d'îlot et leur a exposé les règles correspondantes, telles qu'elles figurent dans le règlement écrit.</p> <p>Aucune remarque, qu'elle soit orale ou écrite, n'a été émise à l'issue de cet échange.</p>
O06	[REDACTED] et [REDACTED]	<p>Les contributeurs, riverains du Scorff, se sont renseignés sur les éventuelles modifications du zonage dans leur quartier. Leur principale inquiétude porte sur la possible plantation d'arbres en zone naturelle voisine, risquant d'obstruer leur vue sur le fleuve. À l'issue de l'échange, ils n'ont formulé aucune observation, ni à l'oral ni par écrit.</p>
O07	[REDACTED] et [REDACTED]	<p>Les contributeurs, propriétaires d'une maison située à proximité d'Air Liquide sur les bords du Scorff (parcelle AM 307, concernée par l'emplacement réservé n° 18), ont sollicité des informations sur les règles applicables à leur bien.</p> <p>Le commissaire enquêteur leur a exposé le contenu de l'OAP n° 1 ainsi que les dispositions législatives et réglementaires relatives aux emplacements réservés. Il leur a également recommandé de solliciter un rendez-vous avec les services d'urbanisme pour approfondir leur situation.</p> <p>À l'issue de cet échange, ils n'ont formulé aucune observation, ni écrite ni orale.</p>

N°	Auteur	Synthèse de la contribution
O08	██████████	<p>La contributrice, résidant rue Graindorge, a souhaité avoir confirmation de la localisation de son bien en cœur d'îlot et des restrictions applicables en matière de construction et d'extension. Elle souhaitait notamment connaître les règles relatives à la création de terrasse.</p> <p>Le commissaire enquêteur lui a confirmé la localisation de sa maison en cœur d'îlot et présenté les règles correspondantes, telles qu'elles figurent dans le règlement écrit.</p> <p>Aucune remarque, qu'elle soit orale ou écrite, n'a été émise à l'issue de cet échange.</p>
O09	██████████	<p>Le contributeur s'est informé sur l'évolution de la zone du Parc à huiles. Le commissaire enquêteur a détaillé les modifications de l'OAP n° 3 et le nouveau zonage prévu. Le contributeur a exprimé son regret que ce site ne soit pas utilisé pour créer un parking, afin de répondre aux besoins de stationnement du quartier. Il n'a cependant pas souhaité formuler d'observation écrite à l'issue de l'échange.</p>
O10	██████████	<p>La contributrice a sollicité des informations concernant les évolutions du PLU après avoir pris connaissance de l'avis d'enquête publique. Le commissaire enquêteur lui a exposé une synthèse des enjeux et des objectifs de la modification.</p> <p>À l'issue de l'échange, elle n'a formulé aucune observation, ni orale ni écrite.</p>

ANNEXE 4 Mémoire en réponse

Modification de Droit commun n°1 du PLU de LANESTER **Mémoire en réponse suite à l'enquête publique**

I. Réponses aux avis des Personnes Publiques Associées

Pièce 2.2 Avis de la Chambre d'Agriculture du Morbihan, en date du 11/07/2025

>> Avis favorable sous réserve de la prise en compte de propositions d'améliorations

Résumé :

- L'application du coefficient de biotope à des parcelles agricoles peut poser des difficultés lorsque le découpage parcellaire induit qu'un bâtiment occupe la quasi-totalité d'une parcelle agricole. Un coefficient de 60% ne pourrait pas être respecté.
- il conviendrait de préciser ce qui est décrit comme une surface drainante dans les règles relatives à la gestion des eaux pluviales.

Réponse de la commune :

Le coefficient de biotope en zone Agricole (voire Naturelle) pourrait être supprimé si son application est effectivement contre-productive pour l'activité agricole. Quant aux surfaces drainantes, la Modification prévoit justement de remplacer le terme par « infiltrantes » dans un point suivant.

Pièce 2.3 Avis du Syndicat Mixte Blavet Scorff Ellé-Isole-Laiïta, en date du 15/07/2025

>> pas de remarque, avis réputé favorable

Pièce 2.4 Avis de la Région Bretagne, en date du 30/07/2025

>> pas de remarque sur le dossier, rappel générique sur la nécessité de prendre en compte l'objectif ZAN dans les documents de Planification

Pièce 2.5 Avis de la commune de Locmiquélic, en date du 04/08/2025

>> pas de remarque

Pièce 2.6 Avis de Lorient Agglomération au titre de la compétence Mobilités (25/08/2025) et au titre de la compétence Habitat (02/09/2025)

>> Avis favorable au titre de la compétence Mobilités

Résumé :

- Sur l'OAP n°3 « le Penher », reste-t-il une possibilité de passage du bus du quartier vers le rond-point d'entrée FUSCO une fois l'emprise du Parc à huiles écartée d'un projet d'aménagement au regard de sa pollution ?
- Sur la réduction de l'Emplacement réservé n°15 par le nord, quelle alternative pour permettre une perméabilité piétonne dans ce secteur de Manébos ?

Réponse de la commune :

- L'ajustement assez substantiel de l'OAP, qui impose l'abandon d'un quartier d'habitat à l'ouest, est motivé par le souhait de l'Etat de conserver ses emprises militaires et notamment le foncier de l'ancien Parc à huiles sur lequel ont en outre été mesurées des pollutions des sols élevées. Ce constat met fin aux échanges qui existaient depuis plusieurs années entre l'Etat et la commune, dans la perspective d'une transaction, et consacre *in fine* le site du

Parc à huiles comme emprise militaire. A cet égard, cette enclave demeurera inaccessible pour d'autres usages et il n'existe par ailleurs aucune solution foncière de substitution pour maintenir cette projection initiale d'un axe longitudinal dédié aux transports collectifs.

- Au sujet de l'ER n°15, une solution est en cours de recherche dans le cadre de l'étude urbaine « entrée de Ville - Manebos » menée par Lorient Agglomération et pourrait être intégrée dans cette procédure de modification n°1 du PLU si celle-ci était validée à temps par les acteurs de l'étude.

>> Avis favorable au titre de la compétence Habitat

Résumé :

- la Commune est invitée à tenir compte des grandes spécificités des secteurs NPNRU qui ne peuvent pas être soumis aux obligations de création de logements sociaux ordinaires.

Réponse de la commune :

Le règlement sera corrigé en ce sens.

Pièce 2.7 Avis de Morbihan Énergies, en date du 11/09/2025

>> Quelques observations

Résumé :

- les dispositions des lois Climat-Résilience et APER sont bien traduites et expliquées dans le règlement.
- il serait pertinent d'équiper les infrastructures publiques neuves dans un objectif de performance énergétique.
- la capacité du réseau électrique pourrait représenter un critère pour l'échéancier des ouvertures à l'urbanisation demandé par la loi et mis en place dans la procédure.

Réponse de la commune :

La Modification conserve la disposition suivante, déjà intégrée au PLU lors de sa révision en 2019 : « En tous secteurs, tout équipement public, hors volumes secondaires, doit justifier d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (chaleur et/ou électricité) intégré au bâti ou à proximité, y compris sur les zones de stationnement. L'installation devra couvrir un minimum de 30% de sa consommation en chaleur et/ou en électricité. Le choix de l'installation de production tiendra compte des usages de l'équipement afin de mieux répondre aux besoins. » (Additif p.36).

Quant à la capacité du réseau électrique, la commune prend note de la suggestion et va solliciter des éléments d'éclairage sur l'état du réseau.

Pièce 2.8 Avis du Comité Régional de Conchyliculture, en date du 26/09/2025

>> Avis favorable sous réserve de la prise en compte de quelques remarques

Résumé :

- Il est demandé que les ouvertures à l'urbanisation soient avant tout conditionnées à la mise en conformité de la STEP ainsi qu'à la réhabilitation du réseau de collecte.
- La mise en place d'un coefficient de biotope ainsi que les règles ambitieuses en matière de gestion des eaux pluviales sont saluées.

Réponse de la commune :

La mise en conformité de la STEP passe par deux aspects :

- le travail sur les postes de refoulement où des débordements ont été constatés. Parmi les cinq postes mentionnés dans l'avis, celui de la Gaieté apparaît à ce jour le plus problématique à gérer compte-tenu de la taille du bassin versant associé et des investigations à mener ;
- le travail sur les performances de la STEP.

La mise en conformité sur ces deux points nécessiterait des travaux et serait dépendante des conditions météorologiques qui peuvent modifier le fonctionnement du réseau et entraîner plus ou moins de débordements. Ainsi, conditionner les ouvertures à l'urbanisation, et en premier lieu celle de la zone 1AU du Bol d'Air, repousserait

l'urbanisation du Bol d'Air à une échéance de moyen terme pour être certains que les équipements de gestion des eaux usées puissent permettre de gérer l'afflux importants de nouveaux habitants induit par ce futur quartier. Cela repousserait alors mécaniquement d'autant l'échéance potentielle de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU (Cosquer, Saint-Guénaël et Kerpont).
Voir également réponse au commissaire enquêteur 5.4.

Au sujet du coefficient de biotope et du règlement sur les eaux pluviales qui est salué, la commune se permet de corriger : le but de ces règles n'est pas de prévoir l'infiltration des eaux claires parasites dans le réseau des eaux usées, mais de prévoir l'infiltration des eaux de pluie dans le sol naturel.

Pièce 2.9 Avis de la DDTM du Morbihan, en date du 02/10/2025

>> Avis favorable assorti de quelques observations

Résumé :

- Quelques Servitudes d'Utilité Publique en annexe n°1 du PLU sont à actualiser

Réponse de la commune : ces observations seront prises en compte.

II. Réponses aux questions du commissaire enquêteur

1. Cœurs d'îlots

1. Dans quel cadre juridique du Code de l'urbanisme s'inscrit la protection des cœurs d'îlots ?

Cette protection est édictée au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme relatif aux « sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ». Le même article précise que le règlement « peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

2. La méthodologie utilisée pour identifier les cœurs d'îlots, succinctement décrite dans l'additif au rapport de présentation, peut-elle être précisée et détaillée ?

Le travail, réalisé à l'été 2023, a suivi la méthode suivante :

- Identification des cœurs d'îlots de Lanester : tout d'abord par photo-interprétation, confirmée ou non par un travail de terrain pour chaque cœur d'îlot identifié (dans la mesure de son accessibilité et/ou de sa visibilité depuis le domaine public) afin d'éliminer les cœurs d'îlots hyperdenses ou de taille extrêmement faible. 55 cœurs d'îlots ont ainsi été identifiés.
- Attribution d'un numéro à chaque cœur d'îlot : rédaction d'une fiche descriptive du cœur d'îlot et de ses caractéristiques saillantes, puis caractérisation de son intérêt écologique au moyen d'une grille d'évaluation objectivée selon 3 grands critères (paysage, biodiversité, climat) subdivisés en sous-critères puis pondérés (extrait de la grille en page suivante). Chaque grand critère se retrouve noté entre 0 et 3, la somme des 3 grands critères permettant d'obtenir une note finale pour chaque cœur d'îlot comprise entre 0 et 9.
- Définition du niveau d'intérêt global des cœurs d'îlot en fonction de leur note : intérêt moyen entre 3 et 6, fort entre 6 et 7,5 et très fort entre 7,5 et 9.
- Intégration de la donnée géographique et des notes en base de données informatique et validation des résultats du travail en commission municipale.

Comme précisé dans l'additif, certains quartiers abritent une densité plus importante de cœurs d'îlots : ils sont appelés « réseaux de cœurs d'îlots ».

Suite à ce travail de recensement et de caractérisation des cœurs d'îlots, la commune a choisi de mettre en place deux types de protection en fonction de la sensibilité de ces endroits. Le tableau suivant en fait la synthèse :

Nombre de cœurs d'îlots	Intérêt très fort (7,5 -9)	Intérêt fort (6-7,5)	Intérêt moyen (3-6)
Dans un réseau	4	16	6
Hors réseau	1	13	15

Protection forte : 40	Protection souple : 15
-----------------------	------------------------

Ces précisions pourront être reversées dans l'additif du PLU à approuver.

3. Les bénéfices attendus de la protection des cœurs d'îlots, brièvement décrits dans l'additif au rapport de présentation, peuvent-ils être explicités ?

La protection des cœurs d'îlots s'inscrit dans une démarche plus globale de la Commune de préservation de la nature et de l'eau dans la ville, dans la continuité des orientations 2.3 et 3.1 énoncées dans le PADD du PLU.

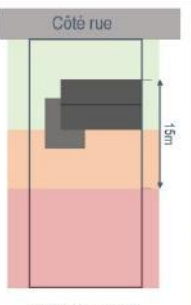
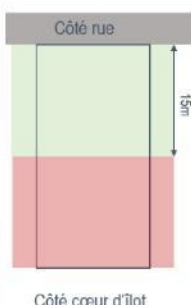
En particulier, il s'agit de mieux protéger les espaces de nature pouvant correspondre à des corridors ou réservoirs de biodiversité dans la ville, mais aussi à des espaces de fraîcheur, et de maintenir des espaces non imperméabilisés pour infiltrer l'eau de pluie en secteur urbanisé, un enjeu de plus en plus prégnant comme l'ont démontré des épisodes pluvieux exceptionnels ces dernières années.

La protection des cœurs d'îlots n'est pas une réponse unique mais s'inscrit de fait dans une boîte à outils globale poursuivant ces objectifs, contenant aussi le coefficient de biotope et l'amélioration des règles de gestion des eaux pluviales, deux autres éléments introduits dans le présent projet de Modification du PLU.

4. Les règles de protection des cœurs d'îlots peuvent-elle être précisées afin de limiter les difficultés d'interprétation ?

Les règles relatives à la protection forte pourront être reformulées et enrichies de schémas complémentaires afin de faciliter la compréhension de tous, comme proposé ci-dessous :

Protection forte :

Parcelle bâtie avec une construction principale	Parcelle sans construction principale (la parcelle peut accueillir un garage seul, un abri...)
 <p>Côté rue</p> <p>15m</p> <p>Côté cœur d'îlot</p>	 <p>Côté rue</p> <p>15m</p> <p>Côté cœur d'îlot</p>
<p>De la rue jusqu'à la façade arrière de la construction principale : pas de limitation, règles actuelles du zonage</p> <p>Au-delà d'une profondeur de 15 m à partir de la façade de la construction sur rue : toute construction ou extension est interdite</p> <p>Dans la bande comprise entre la façade arrière de la construction principale, et le début de la bande inconstructible (ou le fond de parcelle) : l'extension des constructions existantes (sans création de logement nouveau) est autorisée</p> <p>Un seul abri de jardin, d'une surface <math>< 15\text{m}^2</math>, est autorisé par parcelle.</p> <p>Pour cette règle, sont regardées comme des constructions les piscines, et comme des extensions les terrasses.</p>	<p>De la rue jusqu'à une profondeur de 15m : pas de limitation, règles actuelles du zonage</p> <p>Au-delà d'une profondeur de 15 m à partir de la limite sur rue : toute construction ou extension est interdite</p>

5. Des actions spécifiques d'information à destination des propriétaires concernés sont-elles prévues en complément de l'enquête publique ?

En complément de l'enquête, une information assez claire a été donnée dans la presse locale du 10 octobre (avec un focus sur les cœurs d'îlots dans la presse du 31 octobre). Cette information a été suivie le 15 octobre d'une réunion publique organisée par la Commune afin de répondre aux questions et éventuelles inquiétudes qui auraient pu être exprimées. En outre, les avis d'enquête publique ont fait l'objet d'un affichage renforcé dans les secteurs correspondants à des réseaux de cœurs d'îlots (quartiers de Kerentrech et des Chantiers). Enfin, la Commune étudie la manière de communiquer à terme le plus exhaustivement possible sur la protection des cœurs d'îlots.

6. Une indemnisation des propriétaires est-elle envisagée ?

Une indemnisation n'est pas envisagée.

protection des cœurs d'îlots vert au titre du L151-23 CU "motif d'ordre écologique"	
Intérêt paysager	
Qualité paysagère et perception	coeff.
Qualité paysagère intrinsèque du site	3
Qualité liée à la vision qu'il peut donner depuis l'espace public proche	2
Qualité patrimoniale, architecturale, mise en valeur de l'identité du territoire	
Dimension identitaire (forme urbaine typique, intégration dans un milieu et paysage typique, aménagement remarquable...)	1,5
Présence de patrimoine (naturel ou bâti) / architecture d'intérêt	1,5
Total	8
Intérêt biodiversité	
Végétation et intérêt pour la biodiversité	coeff.
Strates de végétation présentes	2
Densité de la végétation moyenne ou haute	2
Continuité écologique et inscription dans la trame verte et bleue	
Réseau interne de continuités naturelles	3
Lien avec la trame verte et bleue ou des continuités naturelles extérieures	2
Situé au sein d'un réseau de cœur d'îlot ou à proximité immédiate d'espaces de nature	2
Présence d'éléments ou milieux favorables à la biodiversité	
Grands arbres feuillus, arbres anciens, cours d'eau, zone humide, murets de pierres...	2
Total	13
Intérêt climatique	
	coeff.
Éléments naturels contribuant au rafraîchissement ou à un ruissellement plus limité	
Strates de végétation présentes	1
Densité de la végétation moyenne ou haute	2
Ombrage (grands arbres, bâtiments...)	2
Enjeu de rafraîchissement pour les habitants du quartier	
Sensibilité potentielle du quartier à la chaleur (fermeture de la forme urbaine, imperméabilisation du quartier...)	2
Total	7

2. Parc à huiles

1. Quelle est la nature de la pollution ?

La pollution est liée à l'activité passée du site du parc à huiles. Le détail de celle-ci se trouve dans l'étude menée par la MRAI (Mission pour la réalisation des actifs immobiliers, Ministère de la Défense) ; la Commune a été informée des grandes lignes de l'étude mais seule l'armée détient le droit de les communiquer. En tous les cas, la MRAI souhaite *in fine* conserver ce foncier dans son patrimoine.

2. Quels sont les impacts potentiels sur les parcelles voisines ?

A ce stade, la MRAI n'a pas informé la Commune d'une pollution qui dépasserait le périmètre du parc à huiles. La Commune pourra envisager de relayer cette question à la MRAI et reviendrait vers les propriétaires concernés si elle avait connaissance d'impacts sur des parcelles riveraines.

Il semble cependant que, compte-tenu de la topographie favorable du site (quartiers résidentiels situés en surplomb du foncier), le risque que la pollution en direction des habitations soit faible.

3. Des démarches sont-elles engagées pour mettre en place une nouvelle servitude de type PM2 afin d'imposer des restrictions d'usage sur le site pollué et de garantir, dans la durée, la compatibilité entre la qualité des sols et leur utilisation future ; ou intégrer la zone du parc à huiles dans le graphique des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) ?

De telles démarches ne sont à ce jour pas engagées mais pourraient éventuellement être explorées.

3. Rénovation du quartier du Penher

1. Quels sont les éléments connus par la commune de Lanester concernant le planning prévisionnel de rénovation du quartier de Penher, porté par le bailleur social Morbihan Habitat, gestionnaire des logements concernés ?

Le bailleur a intégré dans son plan de charge la phase 2 de la rénovation quartier, orientée vers une démolition-reconstruction, mais aucun avant-projet et calendrier prévisionnels n'ont été présentés à la Commune à ce stade.

2. Des dispositifs de concertation avec les habitants sont-ils prévus dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre de ce projet de rénovation ?

La Commune a, pour sa part, exigé du bailleur une concertation à la mesure des enjeux du quartier, comme elle le fait habituellement pour tous les projets de requalification ou neufs d'ampleur, à l'instar justement de la phase 1 de la requalification de ce même quartier, menée par le même bailleur social Morbihan Habitat.

4. Logements

1. Quel est l'impact de la modification (intégration du PLH 2024-2029 et évolutions des OAP n°3 et n°7) sur les objectifs de production de logements neufs définis dans le PADD du PLU (nombre total de logements, nombre de logements sociaux, nombre de logements aidés) ?

L'intégration des règles issues du PLH est sans effet sur le nombre de logements prévu par le PADD du PLU approuvé en 2019 mais c'est la part de logements en accession aidée à réaliser dans chaque opération qui évolue, passant de 20 à 25%. La part de logements locatifs sociaux à réaliser dans toute opération reste à 20%.

Quant aux modifications des OAP :

- l'OAP 3 (Penher) prévoit, au global, 55 logements de moins dans sa version modifiée. Des objectifs quantitatifs de production de logements (nombre et types de logements déconstruits, reconstitués et créés) pourront être

intégrés dans l'OAP. Ainsi, au sujet du nombre de logements locatifs sociaux prévus au Penher, la commune envisage d'indiquer un objectif de 40% de LLS minimum dont ceux inclus dans la reconstruction, ce qui correspond à une baisse du nombre de LLS actuels sur le secteur au profit d'une mixité sociale nécessaire pour le quartier, et qui fait partie des objectifs principaux du projet.

- l'OAP 7 (Kerfrehour) prévoit, au global, 80 logements nouveaux créés contre 80 à 100 (donc 90 en moyenne) dans la version initiale. Le nombre d'hébergements pour personnes âgées est inchangé.

Avec un total 65 logements potentiels en moins par rapport au PLU non modifié, le PLU modifié reste entièrement compatible avec l'objectif initial du PADD qui était d'environ 1000 logements sur une dizaine d'années.

2. Quel est l'impact sur le nombre de logements prévus dans le cadre l'OAP n°3 si l'emplacement réservé n°27, destiné à renforcer l'assiette foncière du renouvellement urbain du quartier de Penher, ne permet pas d'intégrer la maison individuelle isolée dans la réflexion d'aménagement d'ensemble ?

Si l'emplacement réservé n°27 peut effectivement être mobilisé, l'OAP sera potentiellement réalisée dans son ensemble.

Dans le cas contraire, le projet devra s'adapter au foncier disponible et pourra éventuellement être légèrement inférieur au nombre de logements envisagé. Cela n'empêchera toutefois vraisemblablement pas le projet d'être compatible avec les principes de l'OAP, le rapport de compatibilité autorisant une certaine souplesse, comparé au rapport de conformité des règlements, précisément pour favoriser l'urbanisme de projet et l'adaptation aux réalités de terrain.

3. Quelles sont les évolutions du règlement écrit prévues pour tenir compte des spécificités des projets NPNRU ?

L'évolution majeure actuellement prévue dans le règlement écrit consiste à lever le verrou dans la description des zones Ud qui évoque la réalisation de logements collectifs. Or, dans les secteurs NPNRU, souvent zonés Ud, le renouvellement urbain peut aussi se traduire par une reconstruction sous la forme de typologies de logements individuels ou intermédiaires lorsque cela est plus pertinent en termes d'insertion urbaine, d'inclusion sociale et de requalification du quartier. C'est en particulier le cas au Penher et à Kerfrehour, comme l'explique l'additif au rapport de présentation.

Dans son avis au titre de sa compétence *Habitat*, Lorient Agglomération attire notamment l'attention sur le fait qu'en secteur NPNRU, la création de nouveaux logements locatifs sociaux (hors PLS) n'est pas autorisée. Le PLU prévoira donc de soustraire les emprises NPNRU aux obligations de création de LLS prévues par le PLH.

5. Ouvertures à l'urbanisation

1. La commune envisage-t-elle de conditionner les opérations d'urbanisme à la capacité réelle du système d'assainissement ?

Dans le cadre du service commun d'instruction des autorisations d'urbanisme à l'échelle de l'agglomération auquel la commune adhère, les processus d'instruction intègrent déjà par défaut cette composante. En effet, la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Lorient Agglomération est systématiquement consultée, à l'instar d'autres services extérieurs, et rend à ce titre des avis sur l'ensemble des permis déposés. Cette procédure de consultation permet de contrôler le lien entre la délivrance des permis de construire et les capacités de traitement, et le cas échéant de refuser une demande d'autorisation qui ne serait pas compatible avec la capacité restante du système d'assainissement.

2. Comment les zones non explicitement mentionnées dans l'échéancier, notamment la zone 2AU du Bol d'Air, s'intègrent-elles dans la planification prévisionnelle ?

En tant que zone 2AU (urbanisation à long terme), leur urbanisation nécessiterait une procédure de PLU dédiée,

qui devrait faire l'objet d'une justification circonstanciée le cas échéant, et serait soumise à une évaluation environnementale et une concertation spécifiques.

3. Quelle est la consommation d'espaces naturels et agricoles sur la période 2011-2021 sur l'ensemble du territoire de Lanester et la consommation prévisionnelle sur la période 2021-2031 ?

Le MOS (Mode d'Occupation des Sols) Bretagne 2024 évaluait à 13 ha la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF) sur Lanester pour la période de référence 2011-2021.

En divisant strictement par 2 cette consommation (objectif loi ZAN), la commune ne devrait pas dépasser 6,5 ha de consommation d'ENAF sur la décennie 2021-2031. Avec environ 6 ha de consommation d'espace prévus sur l'unique zone 1AU du PLU située au Bol d'Air, on pourrait considérer que le PLU est d'ores et déjà compatible avec cette trajectoire, si l'on exclut les zones 2AU qui ont plus de 6 ans d'ancienneté.

Dans tous les cas, le SCoT du Pays de Lorient n'ayant pas encore ventilé l'enveloppe de consommation d'ENAF intercommunale sur les 30 communes de son territoire, le PLU de la commune n'est pas encore lié à une enveloppe de consommation effective et aura jusqu'à février 2028 pour être mis en compatibilité sur cet aspect.

4. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation est-il cohérent avec celui de la réalisation ou de la mise à niveau des équipements (assainissement, réseaux, ...) et avec les exigences fixées par la loi dite ZAN en matière de réduction de l'artificialisation des sols ?

Le projet du Bol d'air constituant à la fois la seule emprise d'urbanisation future 1AU et une opération de grande ampleur, cette réponse traite principalement de cette OAP. En ce qui concerne la question relative au ZAN, voir la réponse précédente 5.3.

Voici les éléments de réponse fournis par Lorient Agglomération en ce qui concerne les équipements d'assainissement et les réseaux :

Le projet du Bol d'air représente 220 logements, soit maximum 100 m³/j d'eaux usées supplémentaires et 40 kg de DBO5 (demande biologique en oxygène durant 5 jours). La station de Lanester arrivera sans problème à traiter la charge organique supplémentaire apportée par cette opération qui ne représente que 1,2% de la capacité nominale de la station. En 2019, date du dernier zonage de la commune, les prévisions de charge de la station à 10 ans étaient de 45%, l'opération du Bol d'Air ayant été prise en compte.

La station connaît cependant des dépassements en charge hydraulique sur laquelle Lorient Agglomération est en train de travailler en faisant des diagnostics sur son réseau pour supprimer les eaux parasites. Le diagnostic consiste en des investigations complètes sur le réseau : inspections nocturnes, tests à la fumée pour repérer les mauvais raccordements et les entrées d'eaux sur le réseau, contrôles de branchements, passages caméras. A l'issue de ce diagnostic des travaux seront réalisés pour corriger les défauts. Pour l'hiver 2025-2026 deux secteurs sont en cours d'investigation : le bassin versant de la Gaité situé à l'ouest de la rue Jean Jaurès et le secteur du Pont du Bouc sur lequel sera raccordé la partie nord de l'opération du Bol d'Air. En réduisant les eaux parasites du secteur, le réseau sera en capacité de recevoir des effluents supplémentaires.

Une fois les travaux réalisés, Lorient Agglomération engagera des diagnostics sur d'autres secteurs de la commune afin de supprimer les risques de surcharges hydrauliques.

Concernant l'alimentation en eau potable, le secteur du Bol d'Air est desservi par des réseaux tout autour de l'opération. Lorient Agglomération devra être vigilante sur la pression lorsque les logements seront réalisés car ce point étant l'un des plus hauts de la commune, il existe parfois des baisses de pression. Ce problème pourra être résolu par la création d'une surpression sur le réseau qui devra être réalisée, soit dans le cadre de l'opération, soit sur le réseau appartenant à Lorient Agglomération. Ce point restera à définir et le fonctionnement du réseau sera modélisé pour voir l'incidence des nouveaux logements sur la pression lors du dépôt du ou des permis d'aménager. La quantité d'eau à produire n'est pas un problème car les ouvrages de Lorient Agglomération sont en capacité de fournir l'eau supplémentaire.

Voir également réponse 2.8 à l'avis du Comité régional de Conchyliculture.

6. Emplacements réservés

1. La version finale de l'annexe A - Liste des emplacements réservés du règlement écrit sera-t-elle équivalente à

la version actuelle ?

La version finale de l'annexe comprendra toujours, outre la liste présentée à l'enquête publique, une fiche spécifique détaillant chaque ER, comme dans le PLU actuel.

2. La commune de Lanester peut-elle préciser les motivations et les perspectives associées au maintien de l'emplacement réservé n°15 ?

Le maintien d'une partie de l'ER n°15 tient au fait que la commune, dans le cadre d'une réflexion d'aménagement globale en cours sur le secteur du Parc des expositions / Manébos, souhaite trouver une nouvelle manière de prolonger l'ER 15 et de le faire aboutir par le nord vers le Parc des expos.

7. Servitudes d'Utilité Publique

La commune de Lanester confirme-t-elle avoir été informée de cette nouvelle servitude aéronautique de dégagement concernant l'aérodrome de Lorient Lann-Bihoué ?

Si tel est le cas, celle-ci sera-t-elle intégrée dans le PLU, et viendra-t-elle se substituer à la servitude T5 actuellement inscrite dans le document ?

La Commune a bien été notifiée à l'été du nouveau Plan de servitudes aéronautiques associé à Lann Bihoué, qui entraîne un changement dans les servitudes T5 et T7. Elle souhaite donc en effet profiter de la Modification du PLU pour actualiser l'annexe n°1 relative aux SUP sur ce sujet.

8. Zones d'expansion des crues

La commune de Lanester envisage-t-elle d'intégrer la protection des zones d'expansion de crues dans la modification du PLU, et si oui quelles seraient les mesures de protection ?

La Commune envisage en effet d'intégrer ces périmètres sous la forme d'une annexe dans le PLU. Les mesures de protection associée aux zones d'expansion des crues (ZEC) peuvent aller jusqu'à l'inconstructibilité des secteurs concernés ; cependant cette restriction est à nuancer car dans la réalité, les secteurs de zones d'expansion des crues sont déjà tous couverts par un zonage A ou N et leur constructibilité est par conséquent d'ores et déjà quasi-inexistante.

9. Coefficient de biotope

La commune de Lanester prévoit-elle de supprimer le coefficient de biotope surfacique en zones agricoles et naturelles ?

La Commune envisage de soumettre les projets de sous-destination *Agricole* à une règle adaptée qui prend en compte l'unité foncière entière et non la seule parcelle du projet.

10. Plan de zonage

Quelle est la position de la commune de Lanester concernant les propositions formulées dans la contribution M01 ?

Il est à noter au préalable que cette contribution est sans lien avec les sujets traités par la procédure en cours. Au sujet de parcelle ZD154 située à Kerhervy et de la ruine s'y trouvant, le caractère effectif de ruine rend impossible l'identification de cette dernière afin d'en permettre le changement de destination en habitation et envisager une restauration. La limite de la protection EBC (espace boisé classé) qui « déborde » sur la parcelle peut en revanche être légèrement corrigée pour correspondre au périmètre effectivement boisé, cela relevant manifestement d'une erreur matérielle.

Au sujet du zonage à Kerverthy-Mané : qu'il s'agisse de Na ou de Aa, le zonage semble sans incidence sur le chemin agricole. La zone Na n'interdit pas les usages agricoles.

Enfin, au sujet de la parcelle ZD166 : dans le cadre d'une procédure ultérieure d'évolution du PLU, il pourra éventuellement être envisagé un passage de techniciens du Syndicat mixte Blavet Scorff sur le terrain pour fiabiliser le contour de la zone Nzh, et de la zone Na qui lui est contiguë.

11. Barème de l'arbre

Quelle est la position de la commune de Lanester concernant la proposition formulée dans la contribution M02 ?

La commune souscrit à cette proposition et autorisera en effet l'abattage d'arbre pour des motifs d'intérêt public ou général comme peut en être revêtu un projet de chaufferie alimentant un réseau de chaleur urbain.

12. Risques littoraux

Quelle est la position de la commune de Lanester concernant les propositions formulées dans la contribution M03 ?

Les propositions relatives au paragraphe « Erosion du trait de côte » du règlement écrit pourront être intégrées après validation par les services de l'Etat. En outre, le conseil municipal de Lanester va être appelé à se prononcer lors du prochain conseil du 18 décembre sur une demande d'inscription de la Commune dans le décret-liste prévu par l'article L.321-15 du code de l'environnement, parmi les territoires dont « l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral ».

Quant à la demande relative à la submersion, la Commune précisera dans le règlement du PLU que son interprétation sur la limite d'application des prescriptions à la parcelle est alignée sur la doctrine étatique en vigueur (laquelle pouvant et ayant déjà évolué au fil du temps). Il est rappelé qu'en revanche, dans le cas où un bâtiment n'est que partiellement couvert par le PPRL, ou que 2 zones s'y chevauchent, la règle est interprétée dans le sens de la plus grande prévention : ainsi il est appliqué à toute l'emprise du bâtiment l'ensemble des règles de la zone la plus contraignante.

Erreurs matérielles

La commune de Lanester peut-elle indiquer quelles modalités seront mises en œuvre pour rectifier ces éléments dans la version définitive des documents ?

L'ensemble des incohérences relevées seront corrigées au regard de ce que l'additif au rapport de présentation prévoit.


A noter que le paragraphe du règlement écrit actuel relatif au zonage pluvial, mérite effectivement d'être conservé dans le PLU modifié :

« Le zonage d'eaux pluviales, annexé au présent PLU, fixe un coefficient de ruissellement maximal :

- si ce coefficient ne peut pas être respecté, l'aménageur ou le constructeur doit, après accord de l'autorité territoriale et de la Direction Eau et Assainissement de Lorient Agglomération, prendre à sa charge la réalisation d'un ouvrage compensatoire tel qu'un bassin de retenue ou tout autre dispositif donnant un résultat équivalent ;
- il n'est pas fixé de coefficient maximal d'imperméabilisation pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'une opération groupée, le coefficient d'imperméabilisation est calculé sur l'ensemble de l'assiette foncière du projet. Une mutualisation des éventuelles mesures compensatoires nécessaires est possible. »

III. Réponses classées par observations du public

N°	Auteur	Réponse
R01	██████ et ██████	Voir réponse à la question 4.2
R02	██████████	Voir réponse aux questions 1.1, 1.2 et 1.3
R03	██████████ et ██████	Ce secteur du parking du Général Petit est couvert par l'OAP n°2 depuis la révision du PLU approuvée en 2019. L'idée d'implanter un collège sur cette assiette foncière a été évoquée postérieurement à cette OAP qui n'avait donc pas été conçue à l'époque en conséquence. Depuis, cette opportunité -quoique non écartée officiellement par le conseil départemental- semble ne plus être la solution privilégiée par cette collectivité. Quoiqu'il en soit, si ce projet devait finalement aboutir à cet endroit, comme tout autre projet d'envergure d'ailleurs, ces enjeux de circulation et de stationnement seraient bien entendus pris en considération afin que ce nouveau quartier se greffe au mieux dans le tissu urbain actuel.
R04	██████████	Voir réponse aux questions 1.3 et 1.6
R05	Anonyme	Voir réponse à la question 7
R06	██████████	Voir réponse à la question 1.4
R07	██████ et ██████	Le classement du terrain du Cosquer en zone 2AU ne date pas du projet actuel de Modification du PLU mais de la révision du PLU en 2019 qui, en son temps, a fait l'objet d'une concertation. En tant que zone 2AU (urbanisation à long terme), son urbanisation nécessiterait une procédure de PLU dédiée, qui ferait l'objet d'une nouvelle concertation.

N°	Auteur	Réponse
R08	[REDACTED]	<p>Sur la constructibilité de la parcelle AB748 : Voir réponse à l'observation M09</p> <p>Sur le périmètre du cœur d'îlot : il peut en effet sembler curieux que les parcelles AB268 et 749 soient soumises à la protection et non la AB269 (en rouge). Dans l'absolu, aucune de ces 3 parcelles ne participe du cœur d'îlot vert. Dans les faits, le positionnement des maisons sur les deux premières parcelles les exclut bien des règles afférentes aux cœurs d'îlots puisqu'il ne reste aucune bande non construite « derrière » les maisons qui pourrait être sanctuarisée. Il n'y a donc pas davantage de contrainte sur les parcelles 268 et 749 que sur la 269.</p> <p>De manière générale, il pourrait être envisagé que le périmètre de protection figurant aux PLU englobe l'ensemble des parcelles des îlots concernés pour éviter ce type d'incompréhension ; c'est ensuite l'application de la règle qui déterminera pour chaque parcelle dans quelle mesure sa constructibilité est affectée. Il pourra arriver qu'une parcelle ne soit pas du tout affectée par la règle, notamment lorsque les maisons sont positionnées très en profondeur.</p> 
M01	[REDACTED]	Voir réponse à la question 10
M02	[REDACTED]	Voir réponse à la question 11
M03	[REDACTED] et [REDACTED]	Voir réponse à la question 12

N°	Auteur	Réponse
M04	[REDACTED] et [REDACTED]	<p>Parc à huiles : Voir réponses aux questions 2.1 à 2.2</p> <p>Cœurs d'îlots : Voir réponses aux questions 1.1 à 1.5</p> <p><u>Contraintes d'aménagement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les règles afférentes aux cœurs d'îlots seront précisées dans un souci de clarté : par exemple, les piscines sont considérées comme des constructions, les terrasses comme des extensions. - La protection des cœurs d'îlots se fonde sur la justification, l'étude communale et les articles du code de l'urbanisme développés en 1.1 à 1.3. - La nécessité de densification <u>maîtrisée</u> du tissu urbain n'est pas incompatible avec la protection de certains espaces dans la Ville. La densification n'est souhaitée que lorsqu'elle est acceptable et ne porte pas atteinte au cadre de vie ou à l'environnement. En ce sens, rendre inconstructible des parties de cœurs d'îlots n'est pas si différent du fait de limiter la hauteur des constructions en zone U comme cela se fait depuis des décennies. Dans les deux, cas, il s'agit de limiter, soit verticalement, soit horizontalement, le volume constructible réalisable aux regards d'enjeux de paysage ou d'environnement notamment. <p><u>Faune et gestion de l'eau :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le PLU ne peut pas imposer des travaux sur des constructions ou aménagements existants qui ne font pas l'objet d'un projet. - L'obligation de clôtures permettant le passage de la petite faune en fond de parcelle, mise en place dans une procédure antérieure, n'est pas incompatible avec les règles de gestion des eaux pluviales ; au contraire ces dernières visent à mieux gérer l'eau à la parcelle, ce qui doit conduire à supprimer le ruissellement d'une parcelle sur l'autre. <p><u>Protection du patrimoine arboré :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - En effet, un arbre atteignant une certaine valeur ne pourra plus être abattu que pour des motifs sanitaires ou de sécurité, ou d'intérêt général. - Le PLU autorisant l'abattage d'arbre pour des raisons de sécurité, dans le cas de la chute accidentelle d'un arbre, le régime de responsabilité ne change pas. <p><u>Parcelle ZE1565 :</u> la commune s'était également aperçue de cette incompatibilité résultant d'un Permis d'aménager récent et le périmètre de l'opération sera exclu du cœur d'îlot à protéger. Si cet exemple témoigne de quelque chose, c'est bien de l'urgence à protéger les cœurs d'îlots verts car sans protection ils peuvent très vite être sacrifiés et allotés.</p> <p><u>Biotope et gestion de l'eau en secteurs d'OAP :</u> les nouvelles règles implémentées dans le PLU ne font obstacle à la réalisation d'aucune OAP et vont simplement nécessiter une meilleure conception des espaces non bâtis dans les projets, ce que de nombreux opérateurs font déjà sur la grande majorité des territoires en France. Cependant la remarque amène la commune à s'interroger sur le type d'espace qui doit véritablement compter au titre du biotope. Le projet de modification prévoit à ce titre que « les espaces de moins de 2 m large ou 20 m², quel que soit leur revêtement, sont exclus du calcul du coefficient de biotope. » Il pourra être envisagé, pour faciliter l'application de cette nouvelle règle, d'assouplir légèrement la tolérance comme ceci : « les espaces de pleine terre (pondération 1 uniquement) de moins de 1,5m de large ou de 10m² sont exclus du calcul ». Cet assouplissement permettrait notamment de compter les espaces semi-perméables dans le calcul dès le 1er m², tout en maintenant l'exigence que les espaces de pleine terre créés ne soient pas en réalité de petits parterres mal placés, isolés et sans usages dont les surfaces additionnées permettraient d'atteindre artificiellement le coefficient exigé.</p>
M05	[REDACTED]	Voir réponse à la question 8

N°	Auteur	Réponse
M06	██████████	Voir réponse aux questions 2.1, 3.1 et 4.1 à 4.2 Au sujet du nombre de logements locatifs sociaux prévus au Penher : la commune envisage d'indiquer dans l'OAP n°3 un objectif de 40% de LLS minimum dont ceux inclus dans la reconstruction, ce qui correspond à une baisse du nombre de LLS actuels sur le secteur au profit d'une mixité sociale nécessaire pour le quartier, et qui fait partie des objectifs principaux du projet.
M07	██████████	Voir réponse aux questions 3.1, 3.2 et 4.1
M08	██████████	Voir réponse aux questions 3.1, 3.2 et 4.1
M09	██████████	 <p>La parcelle participe bel et bien d'un cœur d'îlot vert à l'ouest de celle-ci, il n'y a donc aucune raison de l'exclure de la protection édictée.</p> <p>La zone constructible théorique maintenue sur la parcelle en vertu des règles projetées reste tout à fait confortable puisqu'elle correspond aux 15 premiers mètres de profondeur depuis la rue en l'absence de construction principale (matérialisée en orange ci-dessus). En l'espèce, cela laisserait à un porteur de projet qui maintiendrait les garages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une bande de 9m de profondeur par 12m de large (de limite séparative à limite séparative) pour réaliser une construction, au-delà des garages existants qui occupent une profondeur de 6m depuis la rue. - une zone constructible de 5m de large par 6m de profondeur contiguë aux garages. <p>Cependant, l'application conjuguée du barème de l'arbre pourra venir diminuer sensiblement ces possibilités de construction puisque les contributeurs mentionnent l'existence de deux arbres centenaires. En fonction de leurs caractéristiques, soit ils seraient à conserver, soit leur abatage serait envisageable et soumis à compensation. Le porteur de projet est par conséquent invité à se rapprocher des services instructeurs pour estimer la « valeur » de ces arbres et les prescriptions qui s'y appliquent de fait et explorer ainsi les possibilités de construction restantes sur la parcelle, qui, quoique contraintes sont réelles.</p>
M10	██████████	Voir réponse à l'observation M09
M11	██████████	Voir réponse aux questions 3.1, 3.2 et 4.1
M12	██████████	Voir réponse aux questions 3.1, 3.2 et 4.1
C01	██████████	Voir réponse aux questions 3.1, 3.2 et 4.1
C02	██████████	Voir réponse aux questions 3.1, 3.2 et 4.1

N°	Auteur	Réponse
C03	██████████	Voir réponse aux questions 3.1, 3.2 et 4.1
C04	██████████	Voir réponse aux questions 3.1, 3.2 et 4.1
C05	██████████	Voir réponse aux questions 3.1, 3.2 et 4.1
C06	██████████	Voir réponse aux questions 3.1, 3.2 et 4.1
C07	██████████	Voir réponse aux questions 3.1, 3.2 et 4.1

O1 à O10	Contributeurs « oraux » reçus par le commissaire enquêteur lors des permanences	Ces contributeurs n'ont formulé aucune observation à l'issue de leur rencontre avec le commissaire enquêteur.
----------	---	---