

Enquête publique N° 25000248/35

ENQUETE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE UNIQUE
PREALABLE A
LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET
A LA DETERMINATION DES PARCELLES A DECLARER
CESSIBLES POUR LE PROJET DE REALISATION
DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ MANÉ
MOURIN LAVARION SUR LE TERRITOIRE
DE LA COMMUNE DU BONO (56)

***CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS PERSONNEL DE LA COMMISSAIRE- ENQUÊTRICE
SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE***

JOANNA LECLERCQ – MARS 2026

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS PERSONNEL

TABLE DES MATIERES

1.	RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
2.	BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	9
3.	AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE	11
	AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR L'INFORMATION DU PUBLIC	11
	AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR LA QUALITE DU DOSSIER	12
	AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR L'OBJET DE L'ENQUETE	12

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

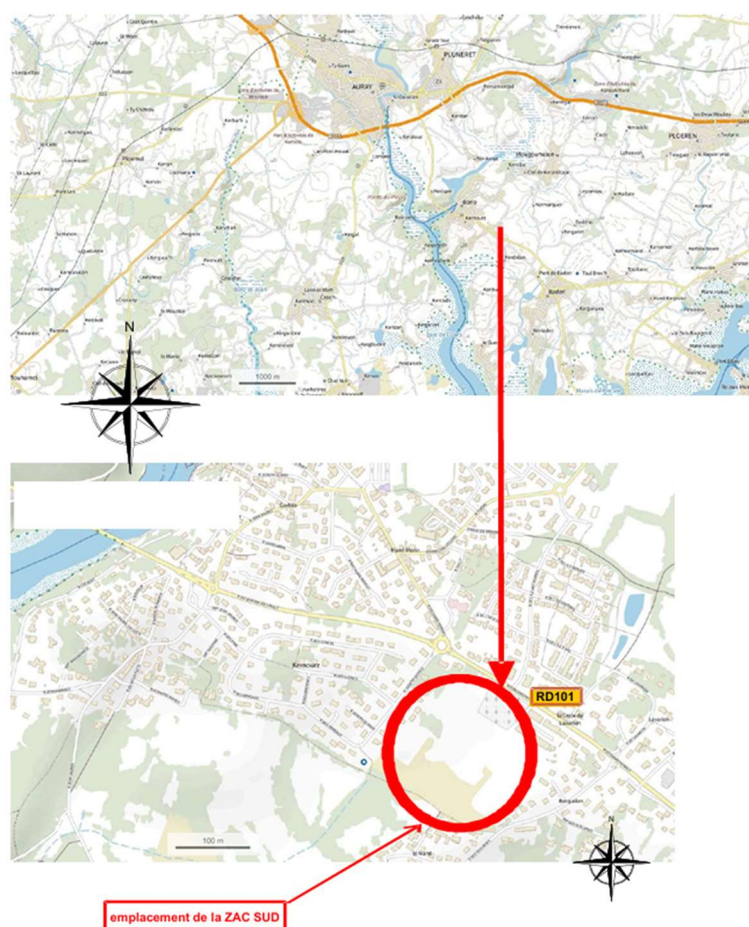
L'enquête publique concernait la réalisation de la **tranche Sud de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Mané-Mourin Lavarion »**, une opération d'urbanisation située à l'Est de la commune du Bono (56), de part et d'autre de la RD 101.

Par délibération en date du 18 février 2008, la ZAC « Mané-Mourin Lavarion » a été créée, elle porte sur une superficie de 16,4 hectares et prévoyait la réalisation de 2 tranches. Le dossier de réalisation de la ZAC et le programmes des équipements ont été approuvés par délibération du 02 février 2009. Par une délibération en date du 25 mars 2010, la commune du Bono a sollicité auprès du préfet du Morbihan l'organisation d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour la réalisation de la ZAC « Mané-Mourin Lavarion ».

A l'origine, la ZAC comportait deux secteurs, séparés par la Départementale D101. Le secteur Nord, aujourd'hui déjà urbanisé et terminé et le secteur Sud, objet de l'enquête publique.

Ainsi cette enquête publique unique est un préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour le projet de réalisation de la ZAC Mané Mourin Lavarion.

PLAN DE SITUATION



LE CONCESSIONNAIRE DE LA ZAC : MORBIHAN HABITAT

Par délibération du Conseil Municipal du 7 juillet 2008, c'est EADM (Espaces Aménagement Développement Morbihan) qui a été retenu comme concessionnaire de la ZAC. Par la suite, le 1er janvier 2023 la société d'aménagement EADM et l'office public *Morbihan Habitat* ont fusionnés sous le nom de Morbihan Habitat afin de regrouper les compétences de construction de logements et d'aménagement au sein d'une seule entité départementale.

Le concessionnaire est le bénéficiaire de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Il est chargé d'acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation de la tranche Sud qui ne sont pas encore sous maîtrise publique. Il assure la réalisation des travaux d'infrastructure (voirie, réseaux d'eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz, télécoms) et des espaces verts. Il est également chargé de la commercialisation par la vente des lots aux constructeurs ou aux particuliers, il devra également retenir les constructeurs pour les logements collectifs et sociaux sur la base de critères définis par la commune.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DU BONO :

Le PLU du Bono a été approuvé en novembre 2019. Ce document conforte la commune dans sa logique d'urbanisation maîtrisée. À ce titre, le projet d'aménagement et de développement durable s'articule autour de 4 orientations majeures dont : « accompagner la croissance démographique et l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune » est réaffirmée, celle de l'accueil de ménages modestes, renforcée.

Le secteur étudié pour l'implantation de la ZAC se situe à l'Est du bourg du Bono, sur des terrains classés dans le PLU en secteur 1AUa.












Extrait plan de zonage PLU

Le secteur fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Zone 1AUa / U – 6,3ha

Principes d'aménagement :

-  Périmètre de la zone soumise aux OAP
-  Limite entre les secteurs aménageables, à définir par le projet
-  Accès motorisés à prévoir (l'emplacement est indicatif, le nombre est obligatoire)
-  Accès motorisés secondaires possible
-  Accès liaisons douces à prévoir (l'emplacement est indicatif, le nombre est obligatoire)
-  Coulée verte, support d'une liaison douce traversante à prévoir
-  Haies bocagères à préserver
-  Espace boisé classé à protéger
-  Secteur dédié à la gestion des eaux pluviales



LE CONTEXTE DU PROJET :

Pour mener à bien ce projet, Morbihan Habitat s'appuie sur divers arguments :

- **Souhait de répondre à la croissance démographique** : La commune connaît une forte hausse de population (+2,5 % par an entre 2015 et 2021) et doit pallier à une carence de l'offre immobilière qui participe au vieillissement de la population, éloignant les jeunes ménages, familles vers d'autres communes où le foncier est plus abordable.
- **Mixité sociale et générationnelle** : Le projet vise à proposer des logements accessibles aux familles et aux jeunes ménages (primo-accédants) avec des prix maîtrisés.
- **L'intégration urbaine** : L'urbanisation du secteur se fera en continuité du tissu urbain déjà existant, proche du centre-ville, tout en requalifiant l'entrée Est de la ville marquée par la coupure de la RD 101.

Le programme de la tranche Sud, actualisé en 2022, prévoit ainsi la construction de 170 logements répartis de la manière suivante :

- 45 terrains à bâtir
- 22 logements pour du logement locatif social en collectif
- 18 lots pour du locatif en accession sociale type PSLA en individuels groupés
- Une résidence services pour seniors de 85 logements

Ainsi que des mobilités douces par la création d'une "coulée verte" Nord-Sud et d'une voie verte sécurisée le long de la RD 101 pour favoriser les déplacements à pied et à vélo vers le centre et les écoles.

Au total le secteur Sud de la ZAC représente une surface de 6,3 hectares, une densité de 27 logements à l'hectare sur la tranche sud et au global 327 logements sur le périmètre total de la ZAC.



Plan général des travaux

ÉTUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTALE :

L'étude d'impact jointe au dossier analyse les effets du projet d'aménagement de la tranche Sud de la ZAC sur son environnement. Le document identifie les enjeux majeurs du site et détaille les mesures retenues pour les traiter selon la doctrine "Éviter, Réduire, Compenser" (ERC).

Sur le plan environnemental et paysager :

L'étude souligne que le projet s'appuie sur la préservation des éléments naturels structurants, notamment les haies bocagères existantes et les Espaces Boisés Classés (EBC). Ces derniers sont intégrés au plan de composition pour servir de corridors écologiques et maintenir la biodiversité locale.

Sur la gestion des ressources et des risques :

Le dossier prévoit des dispositifs de gestion des eaux pluviales adaptés à la nature du sol, privilégiant l'infiltration à la parcelle. Un bassin de rétention des eaux pluviales est prévu pour les eaux de ruissellement. L'étude évalue également les impacts acoustiques et climatiques, en précisant les mesures de réduction des nuisances durant la phase de chantier et lors de l'exploitation future du quartier.

Mesures d'accompagnement :

L'étude d'impact conclut sur une série de mesures correctives visant à garantir la compatibilité du projet avec la zone Natura 2000 située à proximité et à assurer une insertion urbaine harmonieuse. Le coût estimé de ces

mesures environnementales (mesures ERC) est intégré au bilan prévisionnel de l'opération sous la responsabilité de l'aménageur, Morbihan Habitat.

L'étude d'impact analyse l'insertion du projet dans son environnement et définit les mesures pour en maîtriser les nuisances.

Le site est principalement composé de terrains agricoles enclavés entre des zones déjà urbanisées. Bien qu'il soit situé à proximité du site classé du Golfe du Morbihan et de la zone Natura 2000 (à 100 m au Sud), le projet n'a pas d'incidence directe sur ces zones protégées.

Impacts identifiés :

- **Eau et milieux physiques** : L'imperméabilisation des sols augmente le risque de ruissellement et de pollution accidentelle des eaux superficielles et souterraines. L'impact est considéré comme "fort" sur l'aspect quantitatif et qualitatif des eaux si aucune mesure n'est prise.
- **Climat** : Le projet générera des gaz à effet de serre lors du chantier et par le trafic résidentiel futur (impact "moyen" à long terme).
- **Biodiversité** : Les impacts sur le relief et la géologie sont jugés "faibles à moyens" car les mouvements de terre seront limités.

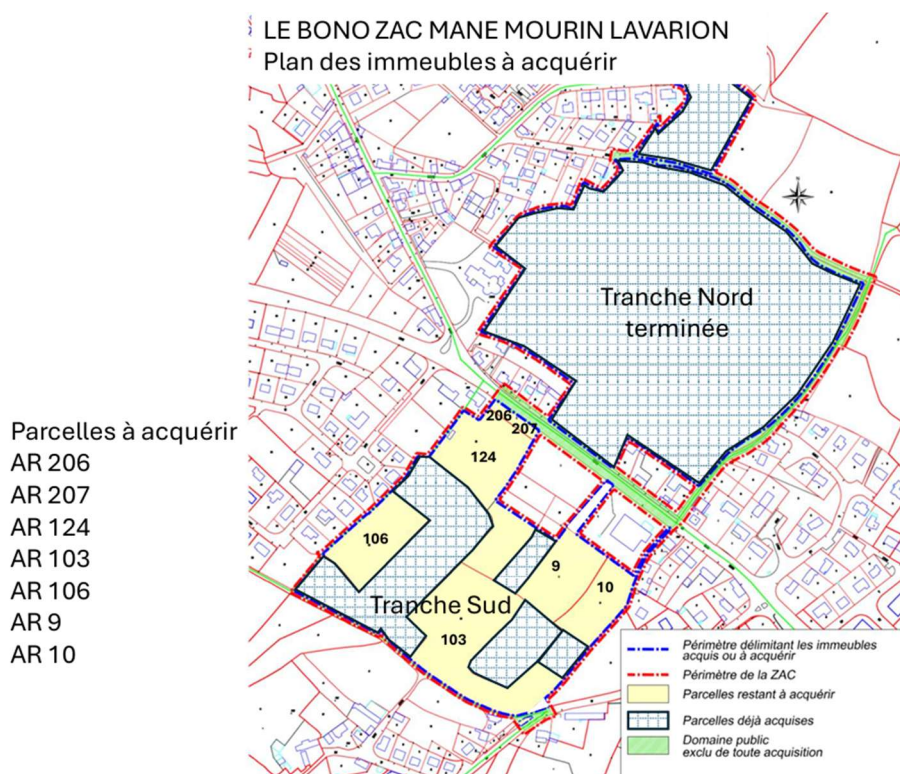
Mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) :

- **Préservation du paysage** : Le maillage bocager remarquable et les espaces boisés classés (EBC) sont conservés et valorisés pour servir d'ossature au projet.
- **Gestion des eaux pluviales** : Un **bassin de rétention paysager** sera créé pour réguler les débits de fuite et traiter les eaux avant leur rejet.
- **Trame verte** : Le scénario retenu (Scénario 2) reconnecte les bosquets existants et préserve les connexions avec les habitats naturels environnants pour maintenir la biodiversité.
- **Développement durable** : L'urbanisation respecte le relief naturel pour orienter favorablement les habitations (coteau Sud) et optimiser les apports solaires.

L'ENQUÊTE PARCELLAIRE :

L'enquête parcellaire est une étape complémentaire à l'enquête d'utilité publique. Elle a pour but d'identifier précisément les propriétaires des parcelles concernées, de déterminer exactement les surfaces à acquérir pour réaliser les aménagements (voiries, logements, espaces verts). Mais aussi, de permettre au concessionnaire (Morbihan Habitat) d'engager la procédure d'expropriation si les négociations à l'amiable n'aboutissent pas.

Le périmètre concerné : dans le document intitulé « Plan des immeubles à acquérir », il est détaillé les parcelles visées par cette procédure distinguant les parcelles déjà acquises par l'aménageur et les parcelles restant à acquérir identifiées sous les numéros de section cadastrale suivants : AR 9, AR 10, AR 103, AR 106, AR 124, AR 206 et AR 207.



Plan des parcelles à acquérir

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

- **Courrier du Président de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, en date du 11 février 2025, 1 page.** Le courrier indique que le projet de ZAC Mané Mourin Lavarion concourt à réguler les effets de la démographie vieillissante pour une production de logements permettant l'accueil des familles et d'actifs (SCOT). Cependant la densité est interrogée, notamment la taille des lots individuels (loi Climat et Résilience).
- **Courrier du Président du SAGE – Syndicat Mixte du Golfe du Morbihan et de la Ria d'Étel, en date du 4 février 2025.** Il est fait signalement de points d'attention :
 - Composante D : nitrates et autres composantes de l'azote. Demande de « justifier de la capacité du réseau d'assainissement à transporter les effluents et de la station d'épuration à traiter les effluents vis-à-vis du périmètre azote »
 - Composante H : Microbiologie. Demande de « justifier de la capacité du réseau d'assainissement à transporter les effluents et que le projet n'accroisse pas le rejet d'eaux usées non traitées vers les zones à enjeux microbiologiques (en particulier par temps de pluie) » « S'assurer que les eaux de surverse des bassins n'impactent pas les enjeux en aval (habitations au sud-est) »
 - Besoin en eau potable non prise en compte dans l'étude (cas de l'été 2022 – alimentation au bord de la rupture)
- **Avis Tacite de l'Autorité Environnementale – N° MRAe 2024-011987** en date du 10 février 2025.

2. BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Un dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public en Mairie de LE BONO pendant toute la durée de l'enquête, **du lundi 19 janvier 2026 (8h30) au vendredi 20 février 2026 (17h)**, aux heures habituelles d'ouverture au public à savoir :

MAIRIE DE LE BONO

Lundi, mercredi et vendredi : 8:30 - 12:00 et 14:00 - 17:00

Mardi et jeudi : 8:30 - 12:00

Samedi : 9:00 - 12:00

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

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

- Lundi 19 janvier 2026 de 8h30 à 12h
- Samedi 7 février 2026 de 9h à 12h, prolongement jusqu'à 12h15
- Vendredi 20 février 2026 de 14h à 17h

Visites au cours des permanences :

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

Le nombre de personnes reçues lors des permanences est de 28.

- Lundi 19 janvier 2026 de 8h30 à 12h, 8 personnes reçues
- Samedi 7 février 2026 de 9h à 12h, 16 personnes reçues
- Vendredi 20 février 2026 de 14h à 17h, 4 personnes reçues

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

- Directement sur le registre ouvert à cet effet en mairie de Le Bono,
- Par courrier à l'adresse postale de la mairie de Le Bono,
- Par mail, à l'adresse enquete-publique-6891@registre-dematerialise.fr
- Par e-contribution via le registre numérique <https://www.preambules.fr/6891/>

Le registre d'enquête sur feuillets non mobile a été côté et paraphé par la commissaire-enquêtrice au début de l'enquête publique. Elle l'a également clôturé à l'issue, le vendredi 20 février 2026 à 17h.

A la clôture de l'enquête, le nombre total de contributions était de 41, comprenant 14 remarques écrites sur le registre papier (dont 2 courriers déposés) et 27 contributions déposées sur le registre numérique.

Conformément à l'article 11 de l'arrêté Préfectoral du 11 novembre 2025, le responsable du projet a été convoqué sous huitaine à l'issue de la clôture de l'enquête.

Ainsi, Morbihan habitat représenté par Mme MARIET est convoquée le **mercredi 25 février 2026 à 17h30**, afin de lui communiquer les observations figurant dans les registres. Un mémoire en réponse a ensuite été transmis à la commissaire-enquêtrice dans le délai de 15 jours, puisque réceptionné le jeudi 12 mars 2026.

3. AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE

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

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

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

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

Un affichage de type panneaux de couleur jaune en format réglementaire a été réalisé sur la commune. Ainsi, 3 panneaux ont été positionnés à proximité des lieux concernés par l'enquête : aux abords de la ZAC Mané Mourin Lavarion. Auxquels s'ajoutent les panneaux sur la place Joseph Le Clanché (bourg) et en Mairie. Les panneaux ont été positionnés pour deux d'entre eux, au bord de la route départementale D101, très passante.

Ensuite, l'annonce de l'enquête et le dossier étaient téléchargeables via le site internet Préambules avec une page dédiée et qui hébergeait le registre numérique. La fréquentation a été importante, avec 1415 visiteurs et 604 téléchargements. Il y a eu également d'autres relais comme le site de la commune du Bono, « notre territoire » et le site de la Préfecture.

Enfin, la procédure d'enquête parcellaire menée conjointement a permis d'informer personnellement les propriétaires des parcelles à déclarer cessibles et situées au sein de la ZAC, notamment par l'envoi d'une notification en courrier recommandé avec avis de réception indiquant l'objet de l'enquête, les dates de permanences. Cette formalité a été réalisée début décembre 2025 soit environ 1 mois et demi avant le démarrage de l'enquête.

Au total, il y a eu 41 observations et 28 personnes ont été reçues au cours des 3 permanences.

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

AVIS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRICE SUR LA QUALITE DU DOSSIER

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

Le dossier est présenté clairement et de façon à identifier les pièces du dossier de Déclaration d'Utilité Publique d'un côté et le dossier d'enquête parcellaire de l'autre.

Dès la 1^{ère} permanence, le 1^{er} jour d'enquête, le public a posé plusieurs questions sur le plan général des travaux, joint au dossier en format A3. Il est apparu que l'absence de légende ne permettait pas d'expliquer clairement les aménagements prévus. A ma demande, une légende a été ajoutée au dossier dans les jours qui suivirent. Cette même légende fut ajoutée à la version numérique.

Par ailleurs, le dossier comprenait une étude d'impact ainsi qu'un résumé de l'étude d'impact dans un document distinct qui permettait d'avoir un résumé des enjeux environnementaux et des mesures compensatoires.

Lors de la lecture du dossier, avant l'ouverture d'enquête, j'ai fait remarquer quelques « coquilles » dans le dossier à Morbihan Habitat : un plan rogné, quelques fautes... Ce qui a été corrigé avant le démarrage de l'enquête.

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

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

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

Elle fixe un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) des sols d'ici 2050, avec une réduction de moitié du rythme d'artificialisation sur la décennie 2021-2031, imposant aux PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) une planification plus économe de l'espace. Les PLU doivent désormais intégrer la trajectoire ZAN, en favorisant la densification et le recyclage foncier (réhabilitation des friches) avant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

La ZAC Mané Mourin Lavarion est une opération d'aménagement qui a été créée en 2006. Le secteur géographique qu'elle couvre est identifié au Plan Local d'Urbanisme de la commune du Bono, approuvé en 2019, par une OAP (Orientation d'aménagement et de Programmation) qui identifie bien cette zone comme urbanisable. La ZAC s'étend de part et d'autre de la RD 101 et comprend une tranche nord déjà terminée et une tranche sud, objet de l'enquête. **Elle a pour**

objectif de créer des logements afin de répondre à une demande croissante liée à l'évolution démographique et à une hausse moyenne de +2.5% par an (constaté entre 2015 et 2021).

Commune littorale, située dans une agglomération attractive, **le marché du logement au Bono est en tension tout comme d'autres communes prisées du Golfe du Morbihan. C'est un marché de "pénurie" où la demande surpasse largement l'offre, ce qui maintient les prix à des niveaux élevés. En effet, les prix actuels du foncier sont un frein pour les primo accédants, les jeunes ménages, les jeunes actifs...**

Il est prévu de diversifier l'offre de logement, mais aussi de maîtriser le coût de sortie : 22 logements en locatif social, 18 lots en locatifs accession aidée type PSLA, mais aussi une résidence pour seniors de 85 logements, 45 terrains à bâtir. Ce qui représente une densité de 27 logements/ hectare.

Le nouveau Plan Local de l'Habitat (PLH) de Golfe du Morbihan Vannes Agglo (GMVA) adopté fin 2025 pour la période 2026-2031, impose à la commune du Bono de produire 24 logements aidés d'ici 2031. Avec sa programmation de logements locatifs et PSLA, la ZAC répondra à ces objectifs.

Bien que le projet consomme du foncier, il propose une densité urbaine supérieure à l'habitat pavillonnaire classique. Il s'agit d'une extension urbaine en continuité du bâti existant, ce qui est conforme à la Loi Littoral (art. L. 121-8 du Code de l'urbanisme). Il répondra à plusieurs besoins sur la commune comme le développement de l'offre locative, la diversification de l'offre de logements, et aidera à l'accession de ménages modestes...

Plusieurs remarques du public portaient d'ailleurs sur les besoins en logements, notamment en logements sociaux.

Dans son mémoire en réponse, Morbihan Habitat a précisé : *« A l'image de la tranche Nord, une commission d'attribution des lots sera mise en place avec la collectivité. Des critères seront définis ultérieurement et en toute transparence pour l'attribution des lots. Conformément à l'OAP du PLU, 25% des lots libres seront destinés à de l'accession aidée à des prix maîtrisés et inférieurs au prix du marché ; 75% des lots libres seront cédés au prix de revient. Le programme de locatif social sera cédé au prix arrêté par délibération de GMVA. Les logements en location-accession seront commercialisés à prix maîtrisés. Ces coûts seront présentés au lancement de la commercialisation. »*

De mon point de vue, il est indéniable que ce projet présente un intérêt général parce qu'il existe un réel besoin de loger des habitants mais aussi une volonté de maintenir de la vie locale et des services, indispensable aussi pour pérenniser les effectifs scolaires de l'école du Bono et maintenir le dynamisme des commerces de proximité, évitant ainsi le déclin démographique et une plus grande mixité intergénérationnelle.

Ce projet prévoit d'ailleurs au sein de la ZAC, une mixité intergénérationnelle, et une possibilité de diversifier le parcours résidentiel. L'inclusion d'une résidence services seniors ou de logements

adaptés répondra à un besoin démographique réel au Bono, permettant aussi le parcours résidentiel des aînés au sein de leur commune.

Concernant le dimensionnement du projet, des doutes ont été exprimés par le public sur la capacité des infrastructures existantes (station d'épuration, écoulement des eaux pluviales, voiries/circulation) à absorber la densité de population supplémentaire prévue.

Concernant les eaux pluviales, dans son mémoire en réponse, **Morbihan Habitat a indiqué que le projet avait été actualisé sur le principe d'un zéro rejet (GMVA), et qu'il impliquera une infiltration des eaux pluviales à la parcelle, ainsi que des ouvrages dimensionnés pour collecter les eaux de ruissellement des parcelles denses et surfaces imperméables, gestion autonome pour la résidence services... Un plan a été ajouté pour une meilleure compréhension.**

Concernant les rejets d'eaux usées, la capacité de la station d'épuration de Manélio est de 7000 EH (Equivalents habitants) avec une charge organique de 4060 EH. A horizon 15 ans, avec les prévisions d'urbanisation et de croissance démographique les besoins sont estimés à 1750 EH, et donc une charge à 5810 EH soit en dessous de la capacité actuelle. **La station d'épuration de Manélio est donc en capacité d'absorber les effluents de ce nouveau quartier.**

Concernant la circulation au sein de la ZAC, il est prévu une desserte en boucle et un seul accès véhicules qui donnera sur la RD 101 au nord de la ZAC sud. Ce point a été évoqué dans 18 contributions. Une proposition d'accès par le sud via la rue des goëlands a été évoqué mais la présence du chemin des chouans et l'urbanisation déjà existante ne permettent pas cette option. Dans son mémoire en réponse, Morbihan Habitat indique qu'un « *linéaire de 260 m, au droit de ces deux tranches est bien intégré au périmètre de la ZAC et sera aménagé dans ce cadre. Ce futur aménagement représente l'opportunité de requalifier l'entrée du bourg et de créer la connexion entre les quartiers nord et sud. Son aménagement, permettra de requalifier et d'apaiser la circulation des véhicules mais aussi de proposer en toute sécurité des aménagements dédiés aux piétons et aux cycles. Son profil définitif se fera en concertation avec la municipalité et le Département du Morbihan. A l'intérieur de la ZAC, la boucle interne de desserte de quartier sera aménagée de manière à apaiser la circulation des véhicules et comprendra des trottoirs, noues, espaces verts et stationnements publics. Des rétrécissements de la voirie et changement de matériaux seront prévues au droit des traversées de la coulée verte afin de donner la priorité aux piétons. Son profil définitif sera défini lors de l'élaboration du projet.* »

Il conviendrait de trouver une solution pour créer un autre accès à la ZAC (entrée et/ou sortie) véhicules, sans que je ne souhaite l'imposer à l'aménageur, car cette proposition n'est pas bloquante pour le projet. Ce second accès pourrait toutefois se réaliser sur opportunité. La commune devra être vigilante sur les transactions foncières qui permettraient sa réalisation. Concernant les mobilités douces, les aménagements voiries piétons cycles sont multiples et permettront des connexions avec le chemin des chouans, l'accès au bourg et aux quartiers

périphériques. La RD 101, sur le linéaire intégré à la ZAC, devra bien entendu être aménagée pour permettre une meilleure sécurisation des déplacements.

Concernant la demande des résidents de la résidence les Marquises, et la proposition d'aménagement d'un sentier piétons cycles au sud de la résidence en limite de propriété, le long des terrains du LOT B7. Je comprends très bien la demande des résidents des bâtiments C et D, qui souhaitent limiter l'impact visuel réciproque entre voisins. Cependant, la création d'un cheminement piétons viendrait impacter la taille des lots cessibles et aurait des incidences économiques pour l'équilibre financier de la ZAC.

Pour continuer sur ce secteur, l'enquête a mis en évidence un manque de connaissance des limites des parcelles propriétés de la résidence des Marquises (qui sollicitait l'entretien de la voie d'accès à la résidence) et de celles propriété de la commune. Un délaissé de voirie semble appartenir à un autre propriétaire. La commune a indiqué vouloir négocier l'acquisition à l'amiable de cette parcelle. Il va de soit que chaque propriétaire aussi bien résidence que commune doit entretenir sa propre voirie.

Parcelles / propriétaires :

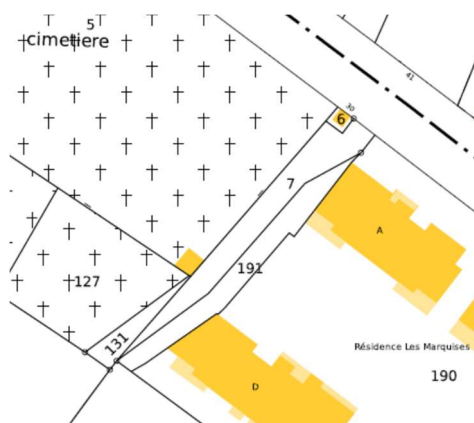
AR 6 -> Syndicat intercommunal électricité Auray (14m²)

AR7 -> Commune de le BONO (295 m²)

AR 191 -> Commune de le BONO (238 m²)

AR 131 -> Consorts JARRY S/C Me GACON-CARTIER (73 m²)

Extrait cadastral :



D'un point de vue environnemental, le site est distant d'environ 3km du Parc Naturel Régional (PNR). A la lecture du SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) Bretagne, et du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) : **la zone d'étude ne semble pas comprise dans une zone de continuité écologique.**

Le projet prend en considération la trame verte et bleue existante puisque les haies bocagères et des deux boisements EBC (Espaces boisés classés) sont conservés, de même que la prairie humide au sud de la ZAC. Ils seront intégrés dans le domaine public. Il est également prévu la création d'un corridor écologique le long de la parcelle dédiée au projet de résidence services pour relier la prairie humide au boisement.

La séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser) et les tableaux récapitulatifs des thèmes et enjeux insérés dans l'étude d'impact et son résumé donne un bon aperçu des impacts, des mesures d'évitement et des impacts résiduels. **Il n'y a pas de risques forts d'identifiés dans les impacts résiduels. Toutefois, les principaux risques identifiés sur les eaux de surfaces et souterraines concernant la phase chantier et exploitation, dont les mesures de réduction et de compensations devront bien être mises en œuvre, idem pour la zone humide qui devra être protégée pendant la phase chantier.**

Concernant la faune, les populations de chiroptères sont sensibles aux éclairages nocturnes. Dans son mémoire en réponse, Morbihan Habitat indique que « la trame noire sera préservée pour limiter au maximum l'effet barrière de la lumière artificielle ».

Et qu'en « ce qui concerne la faune, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation seront les suivants : évitement des secteurs à enjeux écologiques de l'aire d'étude, évitement d'espèces patrimoniales et de leurs habitats, mise en défens des zones écologiquement sensibles sur ou à proximité directe de l'emprise travaux, créations de corridors écologiques, écrans de verdure, prévoir des passages à petites faunes au niveau des clôtures, préservation de la trame noire et travail diurne et jours ouvrables. »

Morbihan habitat indique également **qu'un suivi écologique de la ZAC sera mené par un écologue à travers un plan de gestion écologique des habitats dans la zone d'emprise du projet et que les travaux s'adapteront aux périodes de reproduction et d'activité de la faune et seront programmés pendant la période la moins impactante selon les espèces.**

Enfin **concernant le sujet de l'archéologie, la zone est connue pour son potentiel mégalithique et historique** (comme l'ont montré les diagnostics sur la tranche Nord). Le coût et le délai des fouilles peuvent impacter l'équilibre économique de l'opération.

A ce sujet, Morbihan Habitat a répondu qu'un « *diagnostic archéologique a déjà été réalisé sur l'ensemble du périmètre de la ZAC. Des fouilles ont été prescrites par arrêté préfectoral n°2011-140 en date du 06 juillet 2011. Elles ont été réalisées sur la tranche nord en 2018 et ont permis de mettre à jour des éléments datant du néolithique et de l'âge de bronze. Les fouilles de la tranche Sud seront réalisées sur une surface d'environ 25 900 m² avant le démarrage de travaux, conformément à l'arrêté. Les haies et boisement et prairie humide seront préservés. A l'issue des fouilles un rapport sera remis avec d'éventuelles mesures de protection qui s'appliqueront à la ZAC.* »

Concernant l'aspect financier qui a été abordé lors de l'enquête, le bilan de la ZAC doit être à l'équilibre. A ce sujet, Morbihan Habitat répond que « *conformément à la concession d'aménagement, La ZAC fait l'objet d'un bilan financier présenté et délibéré tous les ans sous forme d'un compte rendu annuel à la collectivité « CRAC » pour permettre à la Commune d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application des articles L. 1523-3 du Code général des collectivités territoriales et L. 300-5 du Code de l'urbanisme, l'aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération.*

Ce bilan financier prévisionnel global et actualisé des activités, faisant apparaître l'état, d'une part des engagements réalisés en dépenses et en recettes et, d'autre part des estimations des recettes et dépenses restant à réaliser

Ce bilan est équilibré en dépense et en recette à hauteur d'environ 13 259 000 €HT et intègre l'ensemble du périmètre de la ZAC Nord et Sud. Il est ajusté annuellement et présenté à la collectivité dans le cadre de ce compte rendu puis délibéré tous les ans. »

Ainsi, tel que présenté dans le dossier, le document appréciation sommaire des dépenses (acquisitions foncières restant à réaliser, honoraires, travaux, mesures ERC...) prévoit un coût global de dépenses estimé de 5 256 109€ HT pour la partie sud.

Enfin, concernant le périmètre de la ZAC, l'enquête parcellaire menée en parallèle a confirmé le périmètre présenté et les parcelles à déclarer cessibles en retirant toutefois une parcelle déjà acquise par l'aménageur pendant l'enquête : la parcelle cadastrée AR n°9.

Considérant avoir pris en compte les éléments du dossier, les différents avis des personnes publiques associées, mais également les remarques du public, et le mémoire en réponse transmis par Morbihan Habitat,

Considérant mes motivations susvisées et développées dans le présent document,

Considérant avoir mené mon enquête en toute impartialité,

Je décide d'émettre UN AVIS FAVORABLE, à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et à la cessibilité des parcelles pour la réalisation de la ZAC Mané Mourin Lavarion sur la commune du Bono (56).

Le 21 mars 2026

Joanna LECLERCQ
Commissaire-enquêtrice

