



Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal

Séance du 21 mars 2022

Département du
Morbihan
Arrondissement de
Lorient

Commune de
CLEGUER

**NOMBRE DE
CONSEILLERS :**
En exercice : 23
Présents : 21
Procurations : 2
Votants : 23

Réf. : 2022.014

L'an deux mille vingt-deux, le vingt et un mars, le Conseil municipal de la Commune de Cléguer, dûment convoqué le 16 mars, s'est réuni en session ordinaire, en salle du Conseil municipal, à vingt heures, sous la présidence de Monsieur Alain NICOLAZO, Maire.

Etaient présents : Michel BARDOUIL, Prisca BARDOUIL, Carole BOUDIC, Isabelle CAIROU, Stéphane CORLAY, Patrick EVANO, Gilbert FLÉGO, Christiane FRANÇOIS, Anne GUILLEMOT, Bernard LE DIAGON, Sandrine LE GOUIC, Jean-Yves LE ROUX, Nathalie LE TREHOUR, Corinne LEFEVRE, Valérie MONGIN, Alain NICOLAZO, Anthony QUERO, Alexandra QUILLIO, Guenaël ROBIC, Hervé ROULLAY et Marjolaine SIMON

Absents excusés : Jean-Yves COCHE (pouvoir à Monsieur NICOLAZO) et Audrey GAUDART (pouvoir à Monsieur ROULLAY)

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des collectivités territoriales.

Madame Corinne LEFEVRE est désignée secrétaire de séance.

2022.014	REVISION ALLEGEE DU PLU – ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE
----------	---

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.103-2 et suivants, L.132-7 et suivants, L.153-8 et suivants, R.153-1 et suivants, R.153-20 et suivants ;

Vu le Code de l'environnement, et notamment ses articles L.122-4, R.122-17 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme ;

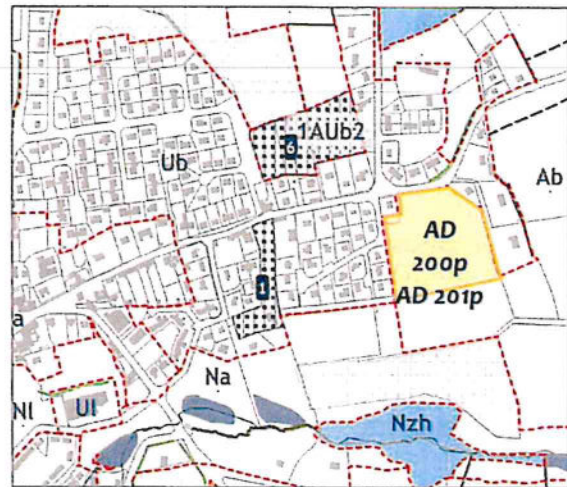
La commune de Cléguer connaît, en ce début d'année 2022, une forte demande de nouveaux logements. Le PLU, approuvé en 2016, prévoyait 2 zones 1AUb (1 et 2) dédiées à l'accueil de nouvelles habitations. Ces deux zones sont aujourd'hui déjà partiellement construites et ne tarderont plus à l'être complètement, de nouveaux permis d'aménager étant accordés ou en cours d'instruction. Le total de logements prévus en extension d'urbanisation s'élève aujourd'hui à 81 unités supplémentaires : 65 unités en 1AUb1 (Kerhello) et 16 unités en 1AUb2 (Le Clos des Chênes).

La question de la localisation d'un nouveau programme d'habitat se pose donc.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU prévoyait, de manière préférentielle, la réalisation d'au moins 60 % des logements prévus dans la période (2016-2026) en

densification de sa « tache urbaine » c'est-à-dire à l'intérieur des zones U de la Commune (le bourg, l'Enfer, Kerchopine et le Bas Pont-Scorff). Ainsi, sur les 180 logements prévus dans le PADD, 108 doivent être implantés dans cette tache urbaine, quand 72 unités (40 % du parc prévu) peuvent être construites en extension d'urbanisation. On voit que les possibilités de construction en extension sont donc déjà atteintes.

Pour conserver la compatibilité avec son PADD débattu en 2014, il est donc nécessaire que la nouvelle zone d'habitat soit localisée en densification d'urbanisation, c'est-à-dire à l'intérieur de la tache urbaine existante. La Il vous est proposé d'implanter ce nouveau secteur d'habitations à l'Est du bourg, sur une partie des parcelles cadastrées AD 200 et 201, sur une superficie totale d'environ 1,8 ha. Ce secteur est actuellement situé dans un zonage Ab que le PLU réserve à l'activité agricole. Mais il est cependant compris à l'intérieur d'une enclave urbaine puisque les parcelles situées à l'Ouest, au Nord et à l'Est du terrain concerné sont zonées Ub. On peut considérer dès lors que cet ajout de zone constructible dans la tache urbaine n'est pas une extension d'urbanisation mais bien une densification de l'espace urbain du bourg.



Le potentiel de logements, si l'on respecte une densité de construction de 25 logements/ha (PLH en vigueur), s'élève à 45 logements.

La compatibilité avec le PADD demeure, dans la mesure où, si 9 logements doivent être construits en plus en extension (81 au lieu de 72) le nouveau ratio densification / extension, qui devient 55 % / 45 % au lieu de 60 % / 40 %, est cependant acceptable.

Afin de rendre compatible le document d'urbanisme actuel avec ce projet de construction de logements en partie est du bourg, plusieurs modifications du document PLU en vigueur sont nécessaires :

- transformer le zonage agricole Ab en zonage urbain Ub au règlement graphique ;
- élaborer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur qui définira l'organisation générale interne du site et son articulation avec les lieux avoisinants et dans la protection et la valorisation du petit patrimoine existant (calvaire de la Croix Rouge) ;
- amender le rapport de présentation à l'aide d'un additif qui présentera l'objet de la procédure utilisée et ses objectifs ainsi que les modifications apportées au dossier de PLU.

Le Code de l'urbanisme (art. L.153-34) prévoit que, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique, prescrire une révision allégée de leur document d'urbanisme lorsque cette révision a uniquement pour objet :

- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance.
- et que cela ne porte pas atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables du PLU.

La nécessité de produire de nouveaux logements et la pénurie de zones constructibles entraînent la Commune à envisager la transformation d'une zone agricole, située en partie est du bourg, en secteur urbain. Aucune autre modification n'est par ailleurs envisagée et l'économie générale du PADD n'est pas affectée, dans la mesure où le site concerné est considéré comme venant densifier l'urbanisation existante et que les objectifs du PADD en la matière ne sont pas encore atteints.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) doit examiner le projet de révision allégée, et notamment ses impacts probables sur l'environnement. Une évaluation environnementale, portant sur les incidences des évolutions du PLU sur l'environnement, doit être réalisée et soumise à son avis.

Le projet de révision allégée du PLU fait également l'objet d'une réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées.

Il est ensuite soumis à enquête publique puis approuvé par délibération du conseil municipal.

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, les procédures de révision allégée du PLU entrent dans le champ d'application de la concertation prévue par la législation en vigueur. Ainsi, par le choix de cette procédure, la municipalité ouvre une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, l'ensemble des autres personnes concernées.

Cette délibération du Conseil municipal motive son objet et annonce les intentions de la Commune en termes de concertation avec le public.

Les objectifs de la concertation sont d'informer le public sur :

- l'évolution du plan local d'urbanisme afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des parcelles cadastrées AD 200 et 201 ;
- l'intégration et l'insertion du projet dans son environnement immédiat.

Les modalités de concertation liée à la procédure de révision allégée du PLU, sont les suivantes :

- la mise à disposition du public, en Mairie, aux heures et jours habituels d'ouverture, jusqu'à l'arrêt de projet, et sur le site Internet de la Commune :
 - d'une note présentant succinctement le secteur et ses enjeux ainsi que le projet envisagé,
 - d'un registre de concertation donnant la possibilité au public d'inscrire ses observations et propositions ;
- l'information directe des riverains concernés ;
- la mise à disposition des documents d'études en Mairie au fur et à mesure de leur état d'avancement ;
- la parution d'au moins un article dans la presse ou dans journal municipal ou sur Internet ;
- la possibilité pour le public de transmettre ses observations et propositions au Maire, jusqu'à l'arrêt du projet :
 - par courrier à l'adresse suivante : RA1 du PLU, Mairie, 19 rue Félix Le Gleut - 56620 – CLÉGUER ;
 - par courriel à l'adresse suivante : mairie@cleguer.fr;
 - dans le registre susmentionné.

En plus de l'affichage de la présente délibération en Mairie, celle-ci sera mise en ligne sur le site internet de la Commune : <https://www.cleguer.fr>.

La concertation doit être menée pendant toute la durée de la procédure de révision allégée du PLU (art. L.103-2 du Code de l'urbanisme).

Un avis sera également publié avant le début de la concertation liée à la procédure de révision allégée du PLU, par voie dématérialisée sur le site adresse internet <https://www.cleguer.fr> et par voie d'affichage sur les lieux du projet, précisant les dates de début et de fin de la concertation.

A l'issue de cette période, la concertation fera l'objet d'un bilan. Il sera disponible sur le site Internet de la Commune : <https://www.cleguer.fr>.

Ceci étant exposé le Conseil municipal, après délibération, décide à l'unanimité :

- de prescrire la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la Commune ;
- conformément aux dispositions des articles L. 104-1 à 3 (évaluation environnementale) du Code de l'urbanisme, le projet de révision allégée du PLU fera l'objet d'une évaluation environnementale au regard de ses incidences prévisibles sur l'environnement ;
- conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 (concertation obligatoire) du Code de l'urbanisme, en cas d'évaluation environnementale, le projet de modification du PLU fera également l'objet d'une concertation (dont un bilan sera soumis au Conseil municipal qui devra l'arrêter pour être joint au dossier d'enquête public mentionné ci-après) durant la procédure. Les modalités de ladite procédure sont ainsi proposées :
 - information sur le lancement de la procédure dans la presse locale (Le Télégramme et Ouest France) et sur le site Internet de la Commune, outre les mesures de publicités légales ;
 - mise en place d'une adresse électronique permettant de recueillir les propositions des habitants relatives au projet de modification : mairie@cleguer.fr ;
- de définir l'objectif premier de la procédure comme étant de permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des parcelles cadastrées AD 200 et 201, telle que figurée dans le graphique page 14 supra, sur une superficie d'environ 1,8 ha ;
- de fixer les modalités de concertation comme exposées ci-dessus.

Pour extrait certifié conforme
Cleguer le 21 mars 2022
Le Maire,
Alain NICOLAZO

