

# RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

**OBJET** : Lancement d'une procédure de révision allégée du PLU de la commune de Cléguer pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une zone agricole en vue de réaliser environ 45 logements.

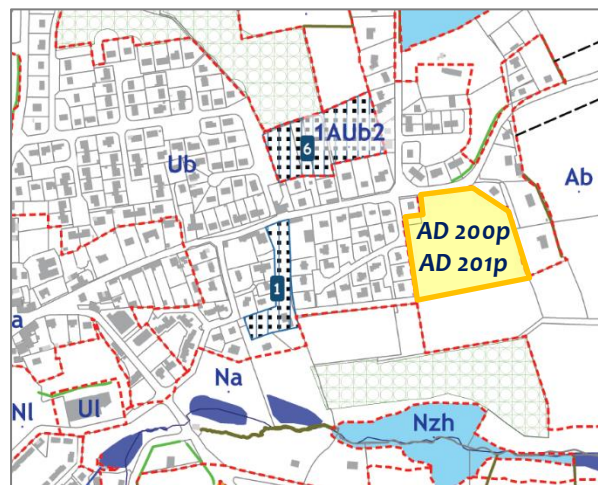
## I - Préambule - contexte

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 (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 commune a choisi 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.

## **II - Procédure de révision allégée du 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.