

Commune de Cléguer



PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2016

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION



Approuvée par délibération du Conseil municipal le 02 octobre 2023

Mairie de Cléguer
19 Rue Félix Le Gleut
56620 CLÉGUER

Téléphone : 02 97 80 18 88
Messagerie : mairie@cleguer.fr



M. Le Maire,
Alain NICOLAZO



I.	OBJET DE LA RÉVISION DU ZONAGE	4
II.	CHOIX DE LA PROCÉDURE	6
III.	PRÉSENTATION DU SITE	8
1]	LOCALISATION DU SITE	8
2]	DESCRIPTIF	10
IV.	ÉTAT INITIAL DU SITE ET OCCUPATION DU SOL	11
1]	PERCEPTIONS VISUELLES DU SITE	11
2]	PERCEPTIONS VISUELLES DE L'ENVIRONNEMENT VOISIN	12
V.	ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE (EOL)	13
VI.	SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS EN VIGUEUR	14
VII.	DISPOSITIONS DE LA RÉVISION	15
1]	LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT	15
2]	LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE	15
3]	L'ÉLABORATION DE L'OAP DE LA CROIX-ROUGE	17
4]	TABLEAU DES SUPERFICIES	20
VIII.	JUSTIFICATIONS	21
1]	PADD DU PLU EN VIGUEUR	21
2]	ZONAGE ACTUEL	22
IX.	COMPATIBILITÉS	23
1]	SCOT DU PAYS DE LORIENT	23
2]	SDAGE LOIRE-BRETAGNE ET SAGE SCORFF	24
3]	PLH LORIENT AGGLOMÉRATION.....	24

PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cléguer a été approuvé par délibération municipale le 11 juillet 2016. Par délibération en date du 21 mars 2022, la commune prescrit la révision allégée n°1 qui vise à ouvrir à l'urbanisation une zone agricole en vue de réaliser environ 45 logements. Le projet de révision allégée n°1 est arrêté le 27 mars 2023 par délibération du conseil municipal.

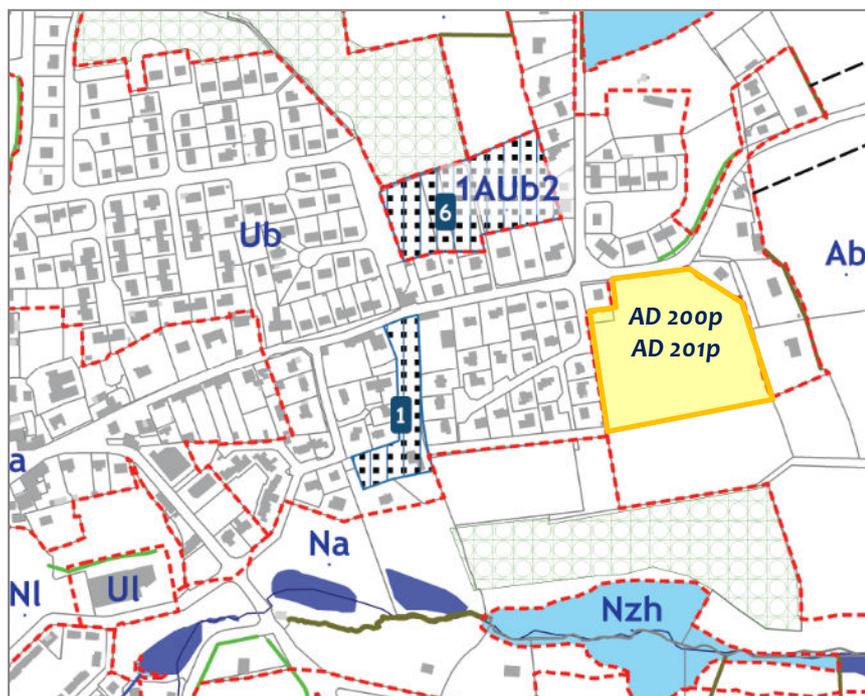
Cette révision s'inscrit dans un contexte de pression liée à une forte demande de nouveaux logements sur la commune en début d'année 2022 et au début de construction de l'ensemble des zones à urbaniser préalablement définies dans le cadre des PLU antérieurs.

I. OBJET DE LA RÉVISION DU ZONAGE

La révision allégée n°1 concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une zone agricole. Elle a pour objectif de :

- Transformer le zonage agricole en zonage urbain 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.

La commune de Cléguer connaissait, en 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 en cours de réalisation (coups partis) 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.

Par ailleurs, pour que la présente révision soit en compatibilité avec le PADD, il est nécessaire que le nombre total de logements produits ne dépasse pas de manière significative celui initialement prévu. Ici, alors que le PADD prévoit 180 logements à produire, le nombre total de logements produits à l'issue de la révision allégée est de 152 logements (26 réalisés en densification et 81 réalisés en extension avant le projet, et 45 réalisés en densification à sa suite). Finalement, 28 logements peuvent encore être produits en densification à l'issue de la révision allégée n°1. Le projet reste donc en compatibilité avec le PADD du PLU de 2016 (cf. tableau ci-dessous). .

	Logements à produire selon le PADD	Logements déjà réalisés	Logements restants à produire	Logements restants à produire (conservation de la répartition initiale 60% densification - 40% extension)	Logements restants à produire (conservation de la répartition initiale 60% densification - 40% extension) post-révision allégée n°1 (45 logements produits)
Densification	108	26	82	73	28
Extension	72	81	-9	0	0
Totaux	180	107	73	73	28

II. CHOIX DE LA PROCÉDURE

La procédure de révision allégée est utilisée au regard des changements effectués et se justifie conformément à l'article L.151-31 et suivants du code de l'urbanisme.

Article L.151-31 du Code de l'Urbanisme - Modifié par Loi n°2016-1087 du 8 août 2016

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1] Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2] Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3] Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4] Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Article L.151-32 du Code de l'Urbanisme - Modifié par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme - Modifié par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.

Article L.151-34 du Code de l'Urbanisme - Modifié par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsque la 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, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L.151-35 du Code de l'Urbanisme - Modifié par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

La procédure de révision allégée répond à des opérations spécifiques qui ne portent pas atteinte aux orientations définies par le PADD du PLU. Il est ainsi précisé que ce dossier va suivre la procédure de révision allégée, détaillée dans le tableau ci-dessous.

Synoptique du déroulé de procédure de révision allégée



Avis de l'Autorité environnementale sur l'évaluation environnementale de la révision allégée (délai 3 mois)



Le projet est éventuellement modifié suite à l'enquête publique pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du commissaire enquêteur



Insertion d'une mention dans un journal local

Le PLU est opposable :

- Dès les mesures de publicité faites
- Et à sa réception par le Préfet

III. PRÉSENTATION DU SITE

1. LOCALISATION DU SITE



Le site de projet est situé au centre de la commune et à l'est du bourg.

Il se situe dans le prolongement de la rue Anne de Bretagne et à l'est de la rue Bertrand Duguesclin.

Cette situation à proximité de la rue Anne de Bretagne permet par ailleurs de rejoindre à l'est la départementale 769, situé à environ 2,5 km.

La parcelle est aujourd'hui non cultivée et fauchée annuellement depuis environ 10 ans.

Au vu de l'extrait de plan du réseau de transports collectifs de Lorient Agglomération ci-contre, on remarque que l'arrêt Cléguer - La Croix Rouge se situe à proximité du secteur d'étude, et qu'il s'agit du terminus du bus 11. Ce dernier dessert les communes de Caudan et Lanester, pour desservir finalement la commune de Lorient et notamment le port de pêche où se situe le second terminus du bus.



Source : www.ctrl.fr



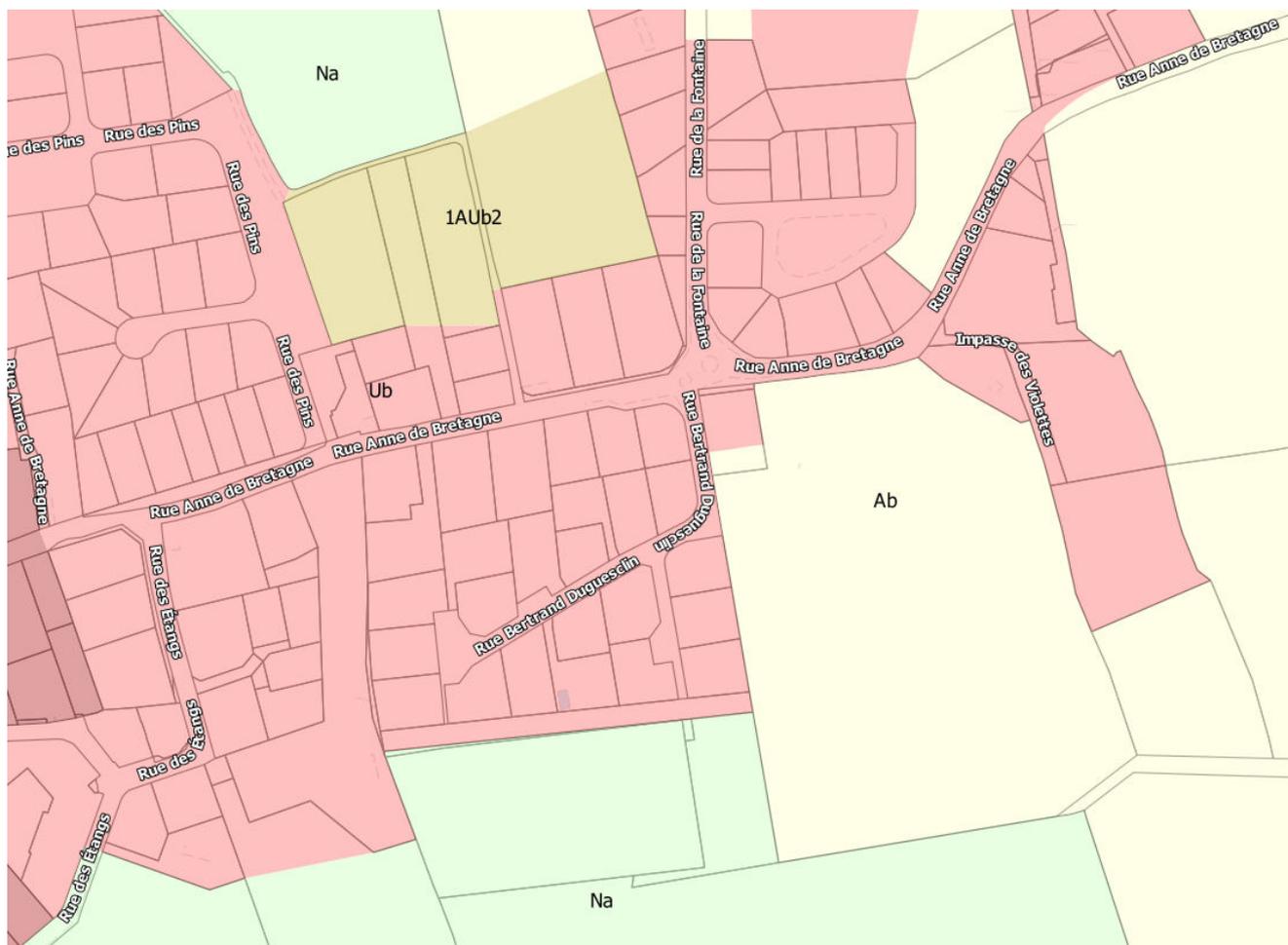
2. DESCRIPTIF

Les parcelles, cadastrées AD200 et AD201 et d'une superficie de 1,82 ha, sont zonées au PLU en Ab (zonage affecté aux activités agricoles). Les parcelles se situent dans un secteur urbanisé en continuité du bourg de Cléguer. On trouve ainsi plusieurs logements implantés autour du secteur et inclus dans la zone Ub (correspondant aux zones d'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat).

Le site est aussi bordé :

- Au sud par des espaces naturels et agricoles ;
- À l'ouest par un lotissement ;
- Au nord et à l'est par plusieurs habitations.

Les rues Anne de Bretagne et Bertrand Duguesclin desservent respectivement le nord et l'ouest du terrain. Cette prairie enherbée est marquée par une topographie en légère pente sur un axe nord-est/sud-ouest. Un calvaire, révélateur du petit patrimoine de la commune, est présent sur le site.



IV. ÉTAT INITIAL DU SITE ET OCCUPATION DU SOL

1. PERCEPTIONS VISUELLES DU SITE

Les photos ci-dessous ont été prises depuis l'environnement proche du site, son impact visuel à plus longue distance n'étant pas perceptible.



2. PERCEPTIONS VISUELLES DE L'ENVIRONNEMENT VOISIN



V. ÉTUDE ENVIRONNEMENTALE (EOL)

Sommaire de l'évaluation environnementale de la révision allégée :

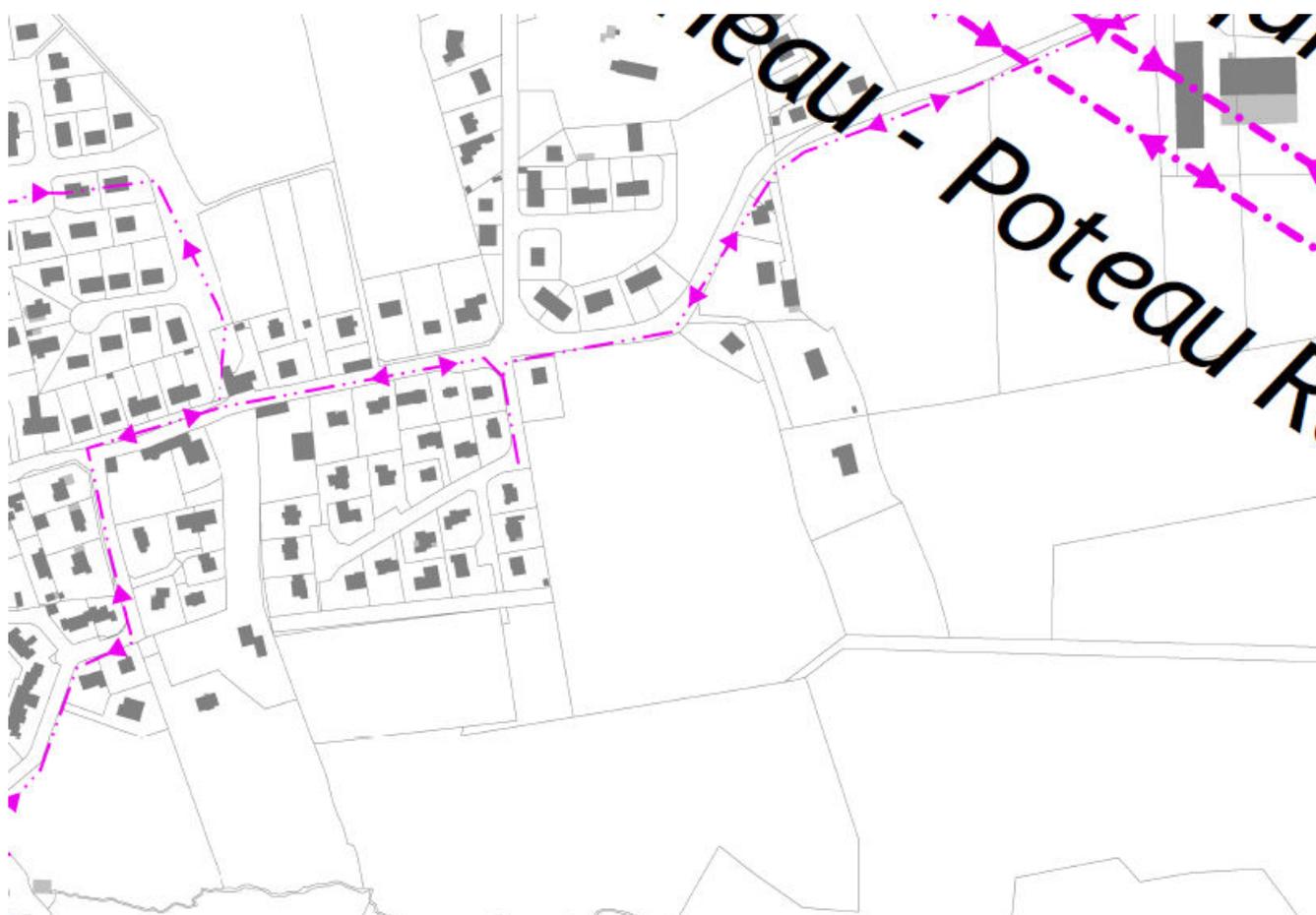
1. Contexte et objet de la procédure
2. État initial de l'environnement
3. Perspectives d'évolution probables de l'environnement en l'absence du projet
4. Justification des choix au regard de l'environnement
5. Incidences du projet et mesures pour éviter, réduire voire compenser
6. Suivi environnemental
7. Résumé non technique

De par son volume important et pour ne pas entraver la lecture de ce rapport de présentation, l'évaluation environnementale produite par EOL est présente en tome II.

V. SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS EN VIGUEUR

Le secteur n'est concerné par aucun périmètre de site inscrit ou classé, ni par aucun périmètre de protection de captage pouvant grever ce parcellaire. Elle est en revanche impactée par la servitude d'utilité publique (SUP) I4 (servitude relative à la distribution électrique souterraine). Les aménagements envisagés ne vont toutefois en rien impacter cette servitude, pas davantage que les installations existantes.

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU



←····→ I4 - Servitude relative à la distribution électrique aérienne

←····→ I4 - Servitude relative à la distribution électrique souterraine

VI. DISPOSITIONS DE LA RÉVISION

Le présent dossier de révision allégée concerne le site précédemment détaillé et porte sur trois modifications :

- La création d'un sous-zonage Uba, permettant des hauteurs plus importantes que la zone Ub ;
- La modification du zonage Ab en Uba sur le règlement graphique ;
- L'élaboration d'une OAP (OAP n°7 de la Croix-Rouge) ;
- L'amendement du rapport de présentation par l'additif présent.

1. LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Afin de répondre aux remarques soulevées au sein des avis PPA ainsi que durant l'enquête publique, la nécessité de s'affranchir du modèle classique de production de logements individuels pavillonnaires a été mise en avant et prise en main par la commune. L'OAP ne pouvant prescrire davantage de règles sur la hauteur des constructions sans un règlement adapté, il a été fait le choix de compléter l'existant en créant un sous-zonage adapté aux remarques précédemment évoquée.

Ainsi, le règlement écrit est amendé d'un sous-zonage Uba identique au zonage Ub mais où les hauteurs maximales des nouvelles constructions sont augmentées à 10,5 mètres :

« A la zone Ub sont adjoints les sous-secteurs : **Ubs** qui correspond au lotissement « Les Plaines du Guernevé », à l'ouest du centre-bourg, dont certaines règles spécifiques sont à conserver ; **Uba** qui correspond au lotissement « La Croix-Rouge » à l'est du centre-bourg, dont certaines règles spécifiques sont à conserver. »

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée

- au faitage pour les toitures à pentes $\geq 40^\circ$
- au sommet pour les autres toitures (toitures pentes $< 40^\circ$, toitures terrasses, monopentes, cintrées, constructions annexes, éléments de liaison ...)

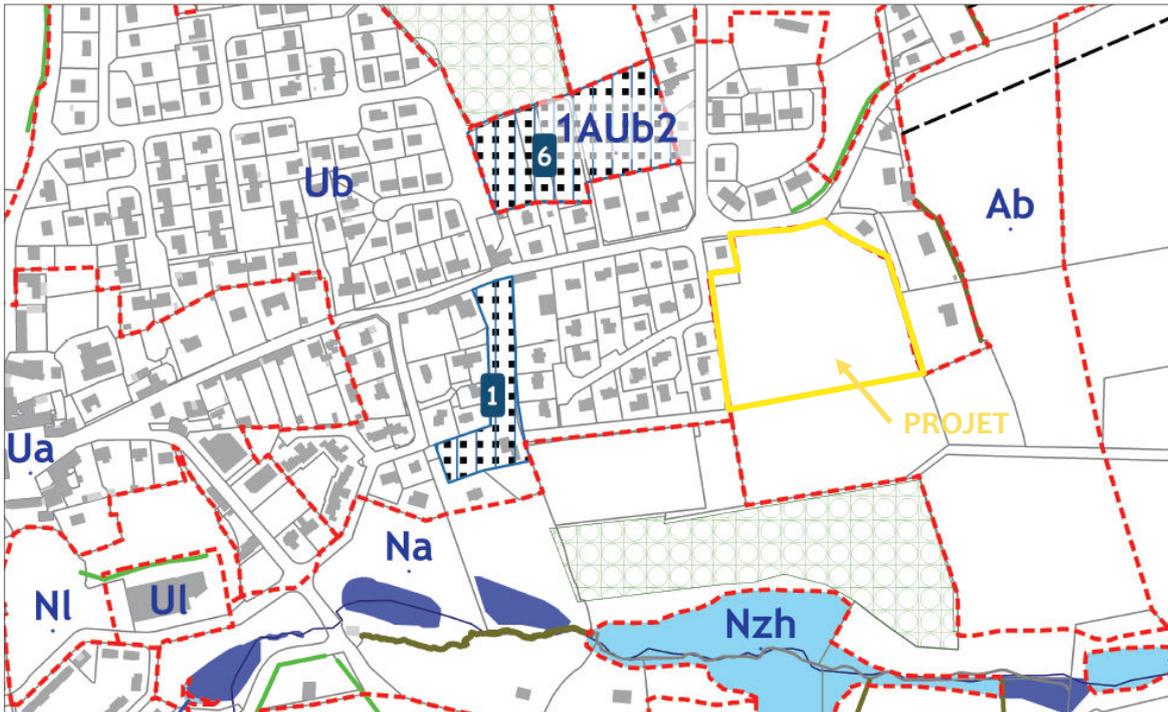
est fixée comme suit :

Secteur	FAÎTAGE	SOMMET
Ub	9 m	8 m
Uba	10,5 m	10,5 m
Ubs	9m	6m (4m pour les toitures terrasse)

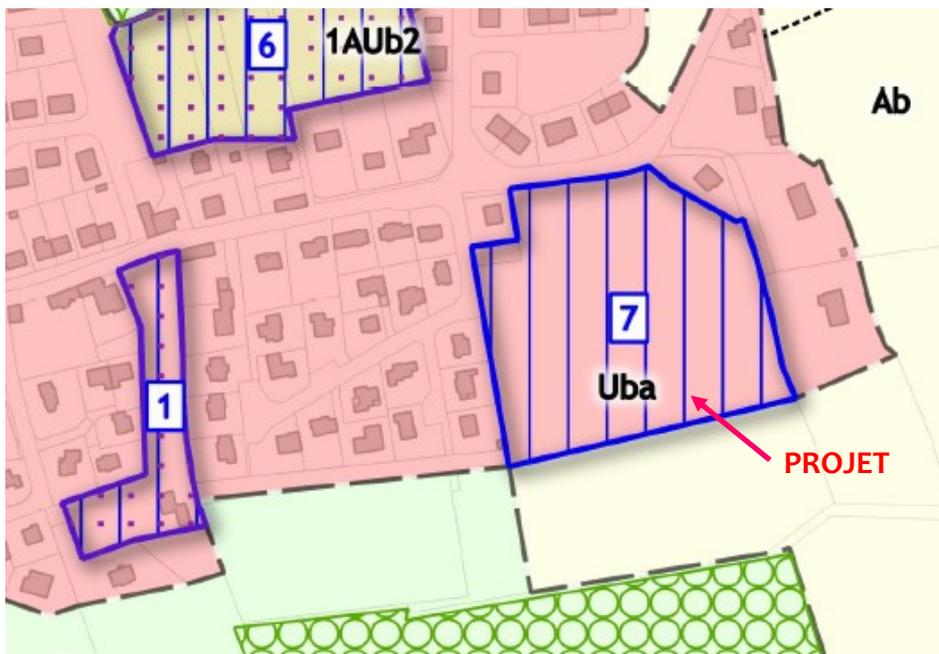
2. LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Les parcelles AD200 et AD201 sont actuellement couvertes par un zonage Ab interdisant notamment l'implantation de nouveaux logements. La densification du secteur précité est nécessaire dans le cadre du manque de disponibilité de terrains constructibles au sein de la commune. Il est donc nécessaire de revoir le classement de cette parcelle pour empêcher la construction en extension de la zone urbanisée.

Extrait du règlement graphique du PLU opposable



Extrait du règlement graphique du PLU suite à la présente révision allégée



La modification proposée consiste à intégrer les parcelles AD200 et AD201 à la zone Uba autorisant, dans le PLU opposable, l'implantation de nouvelles constructions en densification. La zone Ub est identifiée par une couleur rouge/rose dans la version révisée du PLU de Cléguer (cf. plan post-révision allégée ci-dessus). Suite à l'enquête publique, il a été fait le choix de créer un sous-zonage Uba pour permettre l'implantation de formes urbaines plus hautes et différentes du modèle pavillonnaire individuel.

Extrait du règlement écrit de la zone Ub : « destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels. »

3. L'ÉLABORATION DE L'OAP DE LA CROIX-ROUGE

Outre les modifications réglementaires, une OAP liée à l'urbanisation de ce site est élaborée. Elle permet de dicter les attentes de la commune sur cette plaine enherbée en présentant les grandes orientations d'aménagement du projet. Elle est représentée sur le règlement graphique par une surface hachurée bleue et un identifiant unique (cf. plan post-révision allégée ci-dessus). Étant la septième OAP élaborée dans le cadre du PLU, son identifiant unique est le n°7.

L'OAP n°7 de la Croix-Rouge est composée d'une partie écrite et d'une partie graphique :

Programmation

- Emprise zone 1AU : 1,82 ha
- Densité attendue : **minimum** 25 logements / hectare
- Nombre de logements à réaliser : **minimum** 45
- Part de logements sociaux : **minimum** 20% soit 9 logements
- Part de logements en accession aidée : **minimum** 20% soit 9 logements

Environnement et cadre de vie

- Le calvaire existant doit être mis en valeur et préservé.
- Une trame verte continue doit être créée à l'échelle du site. De largeur variable, elle : 1- offre une perspective sur le calvaire depuis la route ; 2- est plantée de strates herbacées, arbustives et arborées ; 3- intègre si la topographie le permet les aménagements liés aux eaux pluviales (noues, bassins...) ; 4- est support d'usages et de cheminements vers la rue et l'arrêt de bus de la Croix Rouge.
- Les arbres et talus arborés existants en bordure nord et est du site doivent être protégés ; ils font partie de l'espace public de l'opération et peuvent être bordés d'un sentier ; ils ne doivent pas faire partie des futures parcelles privées.
- Une haie végétale est plantée en interface avec les terrains habités existants à l'ouest du site, afin de garantir leur intimité. Comme les talus arborés, cette haie prends place sur une bande du site maintenue en espace public. Une haie est également implantée sur la limite sud, en interface avec l'espace agricole, afin de préserver l'habitat des nuisances liées à l'activité agricole.

Aménagement et formes bâties

- Une certaine densité dans l'aménagement est attendu en envisageant des formes intermédiaires ou groupées sur l'ensemble du secteur de projet.
- La rue Duguesclin est privilégiée pour l'entrée et la sortie du secteur. L'accès sur la rue Anne de Bretagne ne permet l'entrée que depuis le bourg et la sortie vers l'est (droite) ; un marquage au sol interdira donc l'entrée depuis l'est (en tourne à gauche) et la sortie vers le bourg (vers la gauche). La desserte des véhicules pourra être en sens unique (largeur maximale 4m), ou à double sens (largeur maximale 5m), sans trottoir, avec un revêtement marquant que le caractère apaisé de la voie (chicane...). La (les) zone(s) de rencontre entre voirie et trame devra (devront) bénéficier d'un aménagement visant à réduire davantage la vitesse des véhicules pour garantir la sécurité des piétons. Un accès au sud, vers le reliquat de zone agricole, doit être réalisé et laissé en attente.
- Le découpage et la forme des parcelles doivent permettre de minimiser les effets d'ombres portées entre constructions voisines, tout en maximisant les espaces de jardin d'un seul tenant et bien exposés. En particulier, on recherchera des formes de parcelles beaucoup plus longue que larges.

Les accroches sur une limite de parcelle doivent être systématisées pour maîtriser l'impact de chaque construction sur sa voisine. Les emprises constructibles vont chercher les limites nord et est des parcelles dès que possible pour maximiser les jardins à l'ouest et au sud. Ces emprises doivent être suffisamment restreintes pour ne pas multiplier les possibilités que les constructions voisines se portent préjudice entre elles.

Autres prescriptions :

<p>Supprimer les agencements de parcelles qui génèrent des ombres portées inévitables sur les meilleurs espaces de jardin de voisins.</p>	
<p>Restreindre les zones d'implantation et définir des accroches obligatoires, en particulier quand l'orientation des lots présage des situations préjudiciables entre voisins.</p>	
<p>Supprimer les bandes résiduelles de jardin mal exposées et inconstructibles, pour augmenter l'espace de jardin réellement profitable.</p>	

Le sud de la parcelle concernée par le projet pourra faire l'objet d'un futur aménagement, son potentiel agricole étant particulièrement réduit par la proximité du bourg et des habitations.



LEGENDE :

- 
Principe de trame verte continue, de largeur variable, multifonctionnelle intégrant le calvaire
- 
- 
Linéaire de talus /arbres à maintenir (hors des futures parcelles privées)
- 
Haie paysagère continue à créer (hors des futures parcelles privées)
- 
Espace à créer pour la rétention aérienne des eaux pluviales
- 
Principe d'accès et desserte VL ; largeur 5m max ; revêtement traduisant le caractère apaisé de la voie ; zone de rencontre au croisement avec la trame verte
- 
Secteur d'habitat avec typologie de logements denses
- 
Secteur d'habitat avec typologie de logements denses dont accueil de logements locatifs sociaux
- 
Cheminements piétons
- 
Interdiction du tourne à gauche depuis la rue Anne de Bretagne (à l'est) vers le secteur d'OAP, ainsi que pour sortir du secteur vers le bourg (vers l'ouest)
- 
Accès sud en attente d'une future opération sur le reliquat de zone agricole au sud de la parcelle
- 
Zone d'inconstructibilité dans les fonds de parcelles sous le houpier des arbres

4. TABLEAU DES SUPERFICIES

ÉVOLUTION DU ZONAGE PAR RAPPORT AU PLU DU 11 JUILLET 2016

Zonage	Affectation	Superficie PLU 11 juillet 2016	Superficie totale	Superficie PLU révision allégée 1	Superficie totale
U	Ua	16,1	102	16,1	103,82
	Ub	70,2		72,02	
	Uba	-		1,82	
	U \bar{b}	0,6		0,6	
	Uib	7,0		7,0	
	Uic	8,1		8,1	
1AU	1AUb ₁	4,2	9,9	4,2	9,9
	1AUb ₂			2,3	
	1AUib	2,3		2,3	
	1AUic	3,4		3,4	
A	Aa	1760	1941,5	1760	1939,68
	Ab	145,3		143,48	
	Azh	29,1		29,1	
	Ais	7,1		7,1	
N	Na	1005,7	1200,2	1005,7	1200,2
	Nzh	179,3		179,3	
	N \bar{z}	14,6		14,6	
	Nis	0,6		0,6	
Superficies totales			3253,6	3253,6	3253,6

Le tableau des superficies avant et après révision allégée, ci-dessus, montre un différentiel de 1,82 ha entre les zones Ab et Uba, conformément aux éléments précités.

VII. JUSTIFICATIONS

1. PADD DU PLU EN VIGUEUR

La révision reste en complète compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé le 11 juillet 2016.

En effet, l'axe A de ce PADD « Poursuivre un développement raisonné en affirmant la centralité du bourg et en préservant l'identité de la commune » titre respectivement ses trois premières orientations « Se donner les moyens d'accueillir une nouvelle population », « Respecter les principaux pôles d'équilibre de la commune » et « Renforcer la centralité du bourg qui devient cœur de territoire ». Ces trois titres développent plusieurs paragraphes présentés ci-dessous :

Orientation 1 : « Se donner les moyens d'accueillir une nouvelle population » ; paragraphe 2 :

« Ce projet démographique nécessite la réalisation d'environ 180 nouvelles constructions sur 10 ans. Ce besoin en logement a été estimé en prenant en compte le phénomène de desserrement des ménages, principale cause de consommation en logement sur la commune. En outre, il est compatible avec les objectifs assignés à Cléguer par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération. »

Orientation 2 : « Respecter les principaux pôles d'équilibre de la commune » ; paragraphes 1 et 2 :

« Aussi, le présent PLU se veut être le garant d'un urbanisme durable qui privilégie l'implantation de l'essentiel des nouveaux logements dans le bourg entre renouvellement et extensions limitées de l'urbanisation. »

« Cléguer affiche dès lors clairement sa volonté de limiter sa consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, notamment pour préserver son agriculture. »

La réponse aux besoins en logements affichés se traduit par une consommation de terrain réduite de 50% par rapport à celles des dix années passées. Ce qui correspond à la fois à des extensions urbaines, mais aussi, et principalement, à des espaces non bâtis situés à l'intérieur des espaces urbanisés. Ainsi les logements en densification représenteront plus de 60% du potentiel de logements sur la durée de vie du PLU. »

Orientation 3 : « la centralité du bourg qui devient cœur de territoire » ; paragraphe 1 :

« L'ambition de ce PLU est bien d'accroître le poids démographique du bourg au sein de la commune, de renforcer sa centralité et de lui associer une structure urbaine plus forte. L'essentiel des nouvelles constructions (logements et équipements) sont prévues au bourg, où se trouvent les dessertes en transports collectifs et la plupart des équipements et commerces actuels. »

En cohérence avec ces trois orientations, il est nécessaire de développer la commune au sein de son bourg, alors que les zones à urbaniser prévues dans le PLU, approuvé en 2016, sont aujourd'hui totalement mobilisées (partiellement ou complètement construites). Ainsi, 81 logements sont actuellement en cours de réalisation sur ces deux zones 1AUB₁ et 1AUB₂. Le PADD du PLU prévoit, de manière préférentielle, la réalisation d'au moins 60% des logements prévus en densification de sa tâche urbaine, et par conséquent 40% en extension, sur la période 2016-2026. Cela représente donc, sur les 180 logements prévus dans le paragraphe 2 de l'orientation 1, 72 logements. Les capacités de construction en extension sont donc déjà atteintes.

Pour conserver la compatibilité avec le PADD approuvé, il est nécessaire que la nouvelle zone d'habitat soit réalisée en densification. L'est du bourg, secteur préférentiel d'aménagement pour la commune, représente un potentiel non négligeable pour celle-ci. En effet, une partie des parcelles cadastrales AD200 et AD201 est située au sein d'une enclave urbaine. La réalisation de cette révision s'inscrit donc en compatibilité avec le PLU.

Par ailleurs, pour que la présente révision soit en compatibilité avec le PADD, il est nécessaire que le nombre total de logements produits ne dépasse pas de manière significative celui initialement prévu. Ici, alors que le PADD prévoit 180 logements à produire, le nombre total de logements produits à l'issue de la

révision allégée est de 152 logements (26 réalisés en densification et 81 réalisés en extension avant le projet, et 45 réalisés en densification à sa suite). Finalement, 28 logements peuvent encore être produits en densification à l'issue de la révision allégée n°1. Le projet reste donc en compatibilité avec le PADD du PLU de 2016 (cf. tableau ci-dessous).

	Logements à produire selon le PADD	Logements déjà réalisés	Logements restants à produire	Logements restants à produire (conservation de la répartition initiale 60% densification - 40% extension)	Logements restants à produire (conservation de la répartition initiale 60% densification - 40% extension) post-révision allégée n°1 (45 logements produits)
Densification	108	26	82	73	28
Extension	72	81	-9	0	0
Totaux	180	107	73	73	28

2. ZONAGE ACTUEL

Par rapport au zonage du PLU en vigueur, le zonage proposé ne remet pas en cause l'économie générale du PLU opposable et ne conduit pas à une augmentation de la vulnérabilité, de la nuisance ou de quelconque autre objet sur le secteur. Les parcelles concernées, AD200 et AD201, concernées désormais par le zonage Uba, sont de plus intégrées à un tissu environnant cohérent, urbanisé et desservi par les transports collectifs à proximité. Elles restent donc intégrées dans la continuité des zones à caractère spécifique et de même vocation du PLU.

VIII. COMPATIBILITÉS

1. LE SCOT DU PAYS DE LORIENT

Le chapitre « 1.2 - Un habitat et des centralités pour accueillir la population » du SCoT approuvé le 16 mai 2018, et ses sous-chapitres « 1.2.1 - Organiser le développement urbain à partir des centralités » et « 1.2.7 - Répondre à la demande de logements », indiquent les objectifs en matière d'habitat :

Sous-chapitre 1.2.1 : « Organiser le développement urbain à partir des centralités » :

« Les axes déclinés dans le PADD visent à renforcer les centralités existantes constituant l'armature urbaine du Pays de Lorient, contenir les extensions urbaines, limiter la création d'infrastructures nouvelles (voiries et réseaux divers), limiter la dispersion de l'habitat et des activités sur les terres agro-naturelles, baser l'organisation des déplacements sur les centralités. Pour atteindre ces objectifs il est nécessaire d'organiser le développement urbain à partir des centralités urbaines existantes.

Ainsi, le Pays de Lorient comporte les centralités urbaines suivantes (figurant sur la carte ci-après) :

[...]

- A Cléguer : le bourg, le Bas Pont-Scorff, L'enfer, Kerchopine ;

[...]

Prescription : Seuls les secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions identifiés par les PLU (ou le document en tenant lieu) permettent la réalisation de constructions nouvelles au sein de l'enveloppe bâtie identifiée. »

Sous-chapitre 1.2.7 : « Répondre à la demande de logements » :

« **Prescription** : Les PLU (ou le document en tenant lieu) déterminent la répartition et la localisation sur leur territoire des logements à produire, en compatibilité avec les objectifs du SCoT et des PLH, en veillant à ce que la moitié au moins de la production de logements soit réalisée sur la centralité principale de la commune.

[...]

Préconisation : Les PLU (ou le document en tenant lieu), du fait d'une durée d'application amenée à couvrir plusieurs PLH, peuvent faire état d'un potentiel total de production de logements supérieur au potentiel résultant du rythme annuel moyen de production fixé par le PLH sur sa durée de validité au moment de leur approbation, en prévision des besoins futures, notamment :

- si le territoire communal recèle un important potentiel en densification ou en renouvellement urbain sur la centralité identifiée au SCoT ;

- si la consommation d'espace n'excède pas la limite fixée par le SCoT (cf. règle 1.2.2.) ;

- et à condition que l'accueil de population supplémentaire soit cohérent avec la capacité d'accueil et la structuration du territoire. »

La démarche de Lorient Agglomération, par sa volonté de concentrer le développement de l'habitat au sein des centralités, montre une réelle intention de consolidation de l'offre pour répondre aux besoins des communes et de la population.

Dans cet esprit, la révision allégée du PLU de Cléguer est tout à fait compatible avec le SCoT du Pays de Lorient.

2. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE ET LE SAGE SCORFF

L'objet de la présente révision allégée n'impacte en aucune façon le réseau hydrologique et les zones humides de la commune.

La compatibilité du document d'urbanisme avec le SAGE Scorff n'est pas modifiée sur ce sujet et reste donc effective.

3. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LORIENT AGGLOMÉRATION

Le PLH de Lorient Agglomération (2017-2022) est intégré au SCOT depuis l'approbation de ce dernier le 16 mai 2018.

Dans le cadre de la présente révision allégée, le PLH signale plusieurs éléments à prendre en compte dans le cadre de l'aménagement du secteur précité. L'orientation 2 « Promouvoir un habitat durable et solidaire » et son objectif 7 « Favoriser les formes urbaines économes en foncier en adaptant les objectifs de densité aux spécificités locales » indiquent ainsi :

Objectif 7 : « Favoriser les formes urbaines économes en foncier en adaptant les objectifs de densité aux spécificités locales » :

« La réflexion de Lorient agglomération en termes de densité s'inscrit dans une absolue nécessité de sobriété foncière inscrite tant dans les textes législatifs (lois Grenelle, Alur...) que dans les politiques plus locales (agenda 21, charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne...).

La recherche de densité est nécessaire pour limiter la consommation foncière et être en compatibilité avec le potentiel foncier identifié dans le SCOT : consommer au grand maximum 300 hectares sur les 6 années du PLH.

Les différents rencontres organisées dans le cadre du diagnostic ont permis de mettre en évidence que le PLH devait être plus souple et mieux s'adapter aux réalités communales. Ainsi, il a été proposé d'adapter la densité minimale selon la situation (centres-bourgs, terrains en extension urbaine) et en fonction des communes urbaines, périurbaines ou rurales et de leur desserte.

Ces objectifs de densité sont traduits dans le tableau ci-dessous :

[...]

Cléguer :

- centre bourg* : 35 log./ha ;

- extension urbaine : 25 log./ha. »

* A noter que dans le cadre du PLH, il est mentionné « centre bourg » le cœur du bourg, correspondant à la zone Ua du zonage réglementaire. Le secteur sujet de la révision allégée, situé en Ub après la révision, dispose donc d'une densité à respecter de 25 logements par hectare.

L'OAP, qui prévoit 45 logements pour une surface de 1,82 ha, respecte donc une densité de 25 logements par hectare, conformément au PLH. Par conséquent, le projet de modification du PLU est compatible avec le PLH.

