

Département du Morbihan

Commune de CLEGUER

**Enquête publique unique portant sur les
projets de modification N°1 et de révision
allégée n°1 du P.L.U**

Déroulement entre les 27 juin 2023 et 28 juillet 2023

PARTIE 1

RAPPORT DU COMMISSAIRE -ENQUETEUR

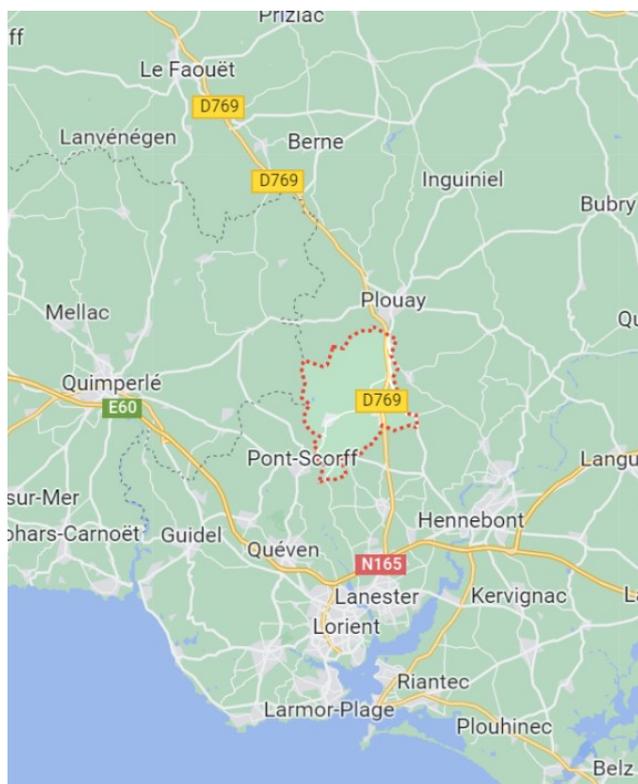
SOMMAIRE

I.	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE.....	3
I.1.	LOCALISATION	3
I.2.	LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU.....	4
I.2.1.	<i>Description du projet et de ses incidences sur l'environnement</i>	<i>4</i>
I.2.2.	<i>La concertation préalable</i>	<i>7</i>
I.2.3.	<i>Avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)</i>	<i>8</i>
I.2.4.	<i>Le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint</i>	<i>8</i>
I.2.5.	<i>Avis recueillis :</i>	<i>8</i>
I.2.6.	<i>Le cadre réglementaire de l'enquête</i>	<i>8</i>
I.3.	LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU	9
I.3.1.	<i>Description du projet et de ses incidences sur l'environnement</i>	<i>9</i>
I.3.2.	<i>La mise en compatibilité avec le SCoT du Pays de Lorient</i>	<i>9</i>
I.3.3.	<i>Mise à jour du règlement écrit</i>	<i>11</i>
I.3.4.	<i>Mise à jour du règlement graphique</i>	<i>13</i>
I.3.5.	<i>Mise à jour des servitudes d'utilité publique (SUP).....</i>	<i>15</i>
I.3.6.	<i>Mise à jour des protections figurant au règlement graphique annexe.....</i>	<i>15</i>
I.3.7.	<i>Mise à jour du tableau des superficies</i>	<i>16</i>
I.3.8.	<i>Compatibilité avec les autres documents supra-communaux.....</i>	<i>16</i>
I.3.9.	<i>Avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)</i>	<i>16</i>
I.3.10.	<i>Avis Préfet, courrier du 09 juin 2023.....</i>	<i>16</i>
I.3.11.	<i>Les avis des organismes consultés</i>	<i>17</i>
I.3.12.	<i>Le cadre réglementaire de l'enquête.....</i>	<i>17</i>
II.	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	17
II.1.	ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	17
II.2.	COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	18
II.3.	PUBLICITE, AFFICHAGE, INFORMATION DU PUBLIC	19
II.4.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE	20
II.5.	BILAN DE L'ENQUETE.....	20
III.	SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC.....	20
III.1.	OBSERVATIONS PORTANT SUR LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N°1.....	20
III.2.	OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET DE MODIFICATION N°1	21
IV.	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	21
V.	QUESTIONS ET REMARQUES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....	21
VI.	MEMOIRE EN REPONSE	22
VII.	CLOTURE DE LA PARTIE 1 –RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE	22

I. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

I.1. Localisation

Le bourg de la commune de Cléguer se situe à environ 14 kilomètres au Nord de la ville de Lorient.
La RD 769, qui traverse le territoire communal, constitue un axe routier important Nord/Sud qui relie cette ville à Roscoff.



La commune s'étend sur un territoire de 3 215 ha.

Elle compte une population stable : 3306 habitants en 2008, 3319 en 2013 et 3298 en 2019.

Cléguer est rattachée à l'arrondissement de Lorient et fait partie de Lorient –Agglo, créé en 2000 qui réunit 25 communes et abritait 205000 habitants en 2019.

La rivière « Le Scorff » longe le territoire communal à l'Ouest et matérialise ainsi la limite avec les communes voisines de Pont-Scorff et Arzano. Au Nord coule le Saint-Sauveur, un affluent du Scorff, dont le cours fixe la limite avec la commune voisine de Plouay.

Au Sud-ouest, l'agglomération du Bas- Pont-Scorff constitue un faubourg de la ville de Pont-Scorff.

La commune de Cléguer à l'origine rurale et agricole, s'est urbanisée à partir de 1975, en raison de sa proximité avec la ville de Lorient, devenant une banlieue résidentielle de celle-ci. Elle est ainsi contrainte comme les autres communes du secteur par une pression foncière croissante.

Ainsi de satisfaire les attentes des ménages, notamment les plus jeunes et les plus modestes, et empêcher ainsi leur exclusion du marché immobilier, la municipalité souhaite réaliser 45 nouveaux logements. Le desserrement des ménages comme partout ailleurs est à l'origine de cette situation.

La municipalité de Cléguer a convenu de lancer l'enquête publique qui porte concomitamment sur la révision allégée n°1 et la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé par délibération municipale le 11 juillet 2016.

Par délibération du 21 mars 2022, le conseil municipal décide de lancer une procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme au titre du code de l'urbanisme afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone agricole couvrant 1,8 ha située à l'Est du bourg.

Par arrêté municipal du 25 mars 2022, monsieur le maire de Cléguer prescrit l'engagement d'une procédure de modification du PLU afin de:

- le rendre compatible avec le SCoT du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021
- procéder à de légers ajustements du règlement écrit

- actualiser le règlement graphique au regard de l'avancement des projets prévus en 2016.

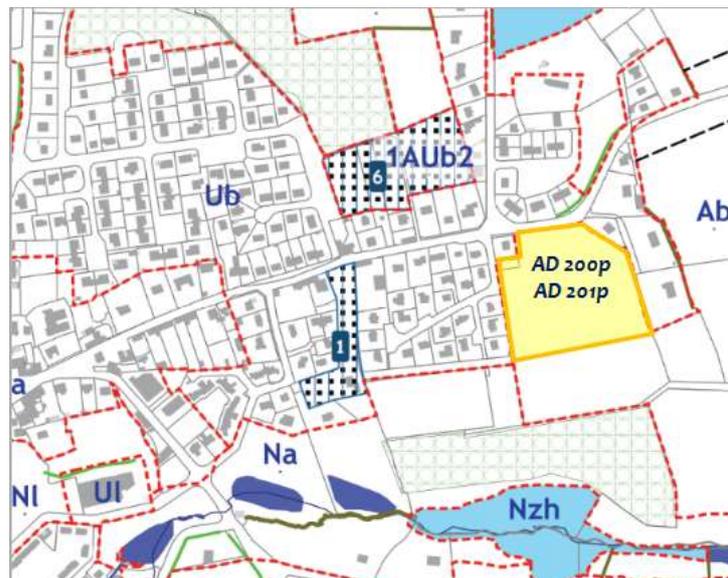
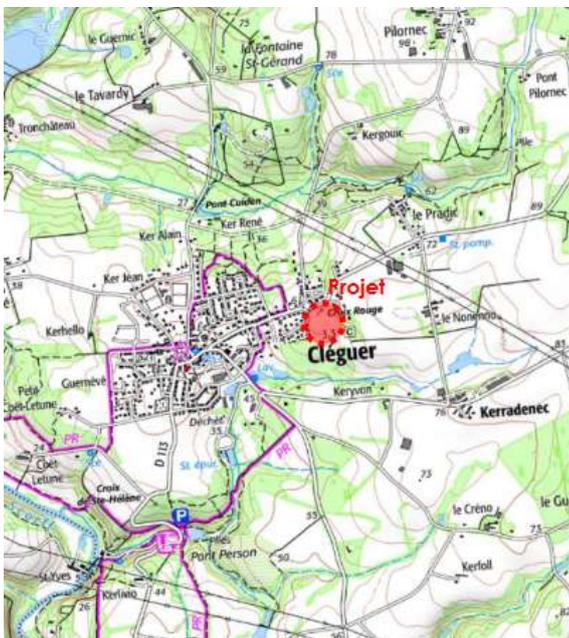
Ces deux projets font l'objet de la présente enquête publique unique, organisée conformément aux dispositions de l'article L.123-6 du code de l'environnement.

I.2. LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU

I.2.1. Description du projet et de ses incidences sur l'environnement

La révision allégée n°1 a pour objectif de :

- Transformer au règlement graphique, le zonage agricole Ab en zonage urbain Ub
- 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.



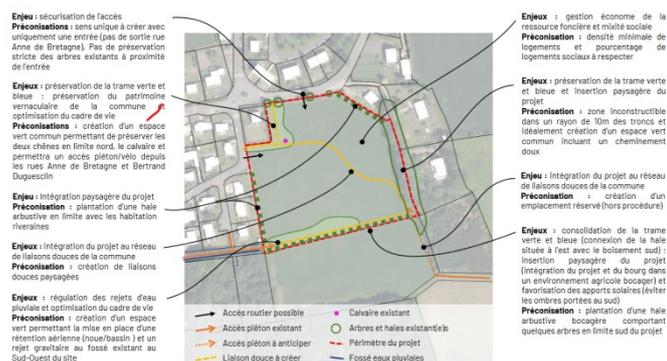
n'aura pas d'incidence sur la topographie, l'hydrologie, la ressource en eau potable et que la parcelle a perdu sa vocation agricole car n'étant plus exploitée.

De même l'étude démontre que le projet ne présente pas d'impact significatif sur les milieux naturels et la biodiversité du territoire. Ainsi :

- A l'échelle régionale, le bourg de Cléguer ne présente pas d'enjeux écologiques particuliers. En revanche il borde un important corridor écologique et des réservoirs régionaux de biodiversité
- A l'échelle du SCoT du pays de Lorient, l'Est du bourg de Cléguer est catégorisé de frange urbaine en contact avec la trame verte et bleue. Le Sud du bourg est quant à lui occupé par des corridors écologiques notamment boisés
- A l'échelle communale, le secteur concerné par le projet n'est pas identifié comme élément constitutif de la trame verte et bleue ; le bourg de Cléguer présente un niveau faible de connexion des milieux naturels car il constitue un point d'obstacle
- La localisation du projet appartient au bassin versant du ruisseau du Pont Person et donc à l'unité hydrographique du bassin du Scorff concerné par le Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Scorff
- L'ensemble du bourg de Cléguer se situe au sein d'une ZNIEFF de type 2 (qui est un inventaire) et qui n'induit pas de protection réglementaire stricte
- La zone Natura 2000 : le secteur considéré assure le lien entre le littoral du Pays de Lorient et la Bretagne intérieure
- Pour la Zone Spéciale de Conservation « Rivière Scorff, Forêt de pont Calleck, Rivière Sarre », il n'y a pas d'incidences directes car il apparaît qu'aucun habitat d'intérêt communautaire prioritaire n'est recensé à proximité et en aval du projet
- Au titre de la protection des sites inscrits des rives du Scorff : le site du projet se situe en dehors du périmètre concerné
- A proximité en aval du projet, aucun habitat d'intérêt communautaire prioritaire n'est recensé
- Le projet de changement de zonage, n'induit pas d'impact significatif sur la qualité de l'air et le climat
- Un arrêt de bus (le terminal de la ligne 11) du transport en commun se situe aux abords très proches de la parcelle concernée
- Le site est raccordable à l'ensemble des réseaux publics
- Le site du projet se situe à proximité d'un chemin de petite randonnée (PR) référencé comme circuit de Coët-Létune
- Au titre de risques, la parcelle concernée :
 - Est exposée à un risque sismique faible (zone 2) et à un risque fort (3/3) au radon, comme l'ensemble du territoire communal
 - Ne se situe pas dans une zone d'aléa retrait-gonflement des argiles
 - N'est pas exposée au risque inondation.
 - Se situe à proximité de trois anciens sites industriels et activités de services.

En termes d'intégration paysagère dans son environnement proche et immédiat, l'étude relève que le projet doit s'implanter sur la crête du bourg de Cléguer, en continuité d'urbanisation et en surplomb de la vallée de Pont Person. Ainsi, à condition de maîtriser les hauteurs des futurs constructions, le site s'intégrera au contexte bâti environnant. Il ne sera pas perceptible dans le paysage lointain car entouré de boisement et intégré par un bocage riche en haies. L'intégration devra se faire sur sa limite Sud vis-à-vis du terrain qui conservera sa vocation agricole.

L'évaluation environnementale produit une cartographie du site et des préconisations pour l'aménagement de l'OAP



1.2.2. La concertation préalable

Dans sa délibération du 21 mars 2022, reprise ci-dessous, le conseil municipal de Cléguer prescrit la procédure de révision allégée n°1 du PLU et fixe les modalités de la concertation, imposée par l'article L.103 du code de l'urbanisme, à savoir :

- mise à disposition du public en Mairie :
 - d'un résumé non technique 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 ;
- information directe des riverains concernés ;
- tenue d'une réunion publique d'information et de concertation avant l'arrêt de projet ;
- mise à disposition des documents d'études en Mairie au fur et à mesure de leur état d'avancement ;
- parution d'au moins un article dans la presse ou dans le journal municipal ou sur internet ;
- possibilité pour le public de transmettre ses observations et propositions au maire de la commune de Cléguer jusqu'à l'arrêt de projet par courrier ou courriel ou sur le registre susmentionné ;
- mise en ligne (sur le site de la commune) de la délibération de prescription de la révision allégée n° 1, de l'avis précisant les dates de début et de fin de la concertation ainsi que du bilan de la concertation.

Par délibération du 27 mars 2023, et en application de l'article L.103-6 du code de l'urbanisme le conseil municipal de Cléguer tire le bilan de la concertation.

Dans le compte rendu de la réunion du conseil municipal, il est indiqué que :

La délibération du Conseil municipal a été mise en ligne, avec une note explicative, après qu'elle ait été visée par le contrôle de légalité, le 23 mars 2022. Elle est toujours disponible sur le site de la Commune.

Les 5 et 8 avril 2022, un avis a été diffusé dans la presse locale (Le Télégramme et Ouest France).

Le 26 novembre, les mêmes journaux ont informé le public de la tenue d'une réunion qui s'est déroulée dans la salle de La Longère le 29 novembre à 19h00, à laquelle ont participé une vingtaine de personnes.

Le projet a fait l'objet d'un article dans *Le Clégérois* du mois de janvier 2023 rappelant son objet et les grandes lignes de la procédure.

En réponse à leur demande, Monsieur le Maire et Monsieur LE DIAGON ont reçu neuf riverains en Mairie le samedi 21 janvier dernier.

Enfin, le document présenté lors de la réunion du 29 novembre a été mis à la disposition du public afin de pouvoir recueillir les observations de la population. Il s'agissait d'un registre accessible en Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et de la mise en ligne des documents sur le site internet de la Commune, les avis pouvant être adressés par messagerie à l'adresse mairie@cleguer.fr.

Dans le recueil des avis du public : un avis transmis par courriel le 11 mars porte sur une « l'article A2 du PLU » pour que « celui-ci soit abrogé ou que la limitation des extensions des constructions à usage d'habitation soit revue pour passer de 120 m² à 500 m² au total ». La demande étant sans rapport avec l'objet de la révision allégée du PLU projetée, elle ne peut être étudiée dans ce cadre.

Durant cette phase de concertation, outre le point particulier évoqué ci-dessus, les interrogations ont porté sur :

-
- le trafic automobile généré par le projet et, plus particulièrement sur la liaison avec la rue Anne de Bretagne ;
 - la gestion des eaux de ruissèlement ;
 - le traitement des arbres existants et, plus généralement, la gestion des plantations ;
 - l'implantation des bâtiments et les formes urbaines envisagées ;
 - le devenir du calvaire situé sur la parcelle.

Les réponses apportées à ces interrogations légitimes semblent avoir donné satisfaction et, d'une manière plus générale, il ne s'est pas manifesté d'opposition au projet.

I.2.3. Avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)

Par courrier daté du 06 juillet 2023, elle fait savoir qu'elle n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti.

En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

I.2.4. Le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint

Elle s'est déroulée le 06 juin 2023 en présence des représentants de la commune de Cléguer accompagnés de ceux de Lorient-Agglomération, de la DDTM, de la Chambre d'agriculture et du cabinet EOL.

I.2.5. Avis recueillis :

- La DDTM : formule un avis favorable sous réserve de justifier davantage la compatibilité aux objectifs de production de logements indiqués dans le PLU de 2016 dans l'additif au rapport de présentation.
- Lorient – Agglomération : L'avis du SCOT est favorable, avec une recommandation d'inciter davantage, peut-être dans l'OAP, à la production de formes bâties différentes du modèle résidentiel individuel.
- La chambre d'agriculture : indique que la densification/le confortement du bourg va dans le bon sens et qu'à ce titre elle formule un avis favorable. Il invite la commune à évoquer dans l'additif l'usage actuel de la parcelle en question (prairie non cultivée avec fauchage annuel depuis 10 ans) et le devenir du reliquat sud de cette parcelle.

I.2.6. Le cadre réglementaire de l'enquête

Selon l'article L.153-33 du Code de l'urbanisme, la révision du PLU est effectuée selon les modalités définies dans le chapitre relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme. Cependant l'article L.153-34 précise que 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.

L'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement (articles L. 123-1 à 16 et R. 123-1 à 33).

L'enquête publique unique intègre également le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Cléguer.

I.3. LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU

I.3.1. Description du projet et de ses incidences sur l'environnement

Conformément aux articles L.153-36, L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la commune de Cléguer a engagé une procédure de modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 11 juillet 2016 et mis à jour le 29 novembre 2017.

Cette procédure de modification de droit commun (conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme), est mise en œuvre lorsque le projet a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Soit de diminuer ces possibilités de construire
- Soit de réduire la surface d'une zones urbaine ou à urbaniser.

Cette modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été engagée à l'initiative du Maire par arrêté du 25 mars 2022 qui prescrit cette procédure afin de:

- rendre compatible le PLU avec le SCoT du Pays de Lorient
- procéder à quelques ajustements du règlement écrit en concordance avec certaines règles à la réalité du territoire
- actualiser le règlement graphique.

Le tableau ci-dessous récapitule les six domaines concernés par la modification et les pièces concernées :

	INTITULÉ	OBJET DE LA MODIFICATION	PIÈCES MODIFIÉES
A	Mise en compatibilité du document avec le SCoT	Ajouter ou supprimer certaines dispositions réglementaires afin de rendre le PLU compatible avec le SCoT	Règlement graphique Règlement écrit
B	Autres modifications réglementaires	Actualiser certaines dispositions qui s'avèrent obsolètes ou peu pertinentes	Règlement écrit Règlement graphique
C	Mise à jour du règlement graphique en vue de l'ajout d'un bâtiment à caractère architectural pour permettre son changement de destination	Ajouter un BIA	Règlement graphique
D	Mise à jour de l'OAP n°3 « Kerchopine »	Modifier l'emprise de l'OAP	OAP
E	Mise à jour des SUP	Mise à jour des réseaux de gaz et d'électricité	Plan et tableau des SUP
F	Mise à jour des protections figurant au règlement graphique annexe	Suppression des ENS au Bas-Pont-Scorff	Règlement graphique annexe

I.3.2. La mise en compatibilité avec le SCoT du Pays de Lorient

La présente modification n°1 du PLU de Cléguer a partiellement pour objet cette mise en compatibilité considérant que le PLU doit en effet prendre en compte les préconisations, recommandations ou prescriptions développées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT approuvé le 16 mai 2018.

Le dossier soumis à la présente consultation du public, analyse et rappelle que :

- le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale
- le rapport de présentation traite du diagnostic, de l'occupation de l'espace et de l'état initial de l'environnement
- Au titre des justifications du projet, le PADD, à travers les 2 axes, réunissant chacun 5 objectifs qu'il développe et qui portent les postulats suivants :
 - « poursuivre un développement raisonné en affirmant la centralité du bourg et en préservant l'identité de la commune »
 - « valoriser un cadre de vie agréable tout en garantissant la protection et la mise en valeur d'un patrimoine naturel exceptionnel ».

Le règlement écrit / graphique précise :

- Obligation de 30% de LLS (opérations > 6 logements et/ou 400 m² de surface de plancher) ;
- Obligation de 20% de logements à prix encadré (opérations > 30 logements et/ou plus de 2 500 m² de surface de plancher et lotissement > 20 lots)

Les Orientations d'aménagement et de programmation –OAP–, fixent les densités suivantes pour les opérations d'aménagement d'ensemble :

- 40 logements /ha dans le bourg et au Bas Pont-Scorff (densification)
- 25 logements /ha en 1AUB1
- 20 logements /ha en 1AUB2.

Les points mis en compatibilité avec le SCoT portent sur :

- **Les objectifs de production de logements** : l'objectif de Cléguer inscrit au PADD du PLU en vigueur n'est pas modifié dans cette procédure, il est toujours de 180 logements à construire au cours de la période 2015-2025. Pour cette raison, la modification n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.
- **Le ratio densification / extension** : Le PLU approuvé en 2016 prévoyait 180 logements à construire dans la commune. La modification n°1 n'augmente ni ne diminue pas le nombre de logements à construire. Pour cette raison, la modification n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.
- **Les objectifs la production de Logements locatifs sociaux et logements en accession aidée** : le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération intégré au SCoT en prévoit respectivement 22 LLS et 22 en accession abordable pour l'ensemble de la commune pendant la période 2017-2022. La commune tient donc au mieux les objectifs fixés. Pour cette raison, la modification n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.
- **Des objectifs de densité** : le SCoT impose une densité minimale de 25 logements/ha en extension urbaine à Cléguer. La présente procédure ne vient pas modifier les densités dans les secteurs d'extension urbaine de la commune. Pour cette raison, la modification n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.

La modification n°1 du PLU est compatible avec le SCoT pour l'extension prévue pour des activités et équipements :

Le PLU en vigueur comporte deux zones d'activités :

- Entre le bourg et Keryvon, un secteur 1AUib destiné à l'accueil des activités de toute nature ne présentant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat. Cette zone n'est pas impactée par la présente modification de PLU.
- À Kerchopine, un secteur 1AUic destinée à l'accueil des activités de toute nature ne présentant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, y compris les activités commerciales. Cette zone est impactée par la présente modification de PLU. En effet, le SCoT n'identifie pas Kerchopine comme « centralité commerciale » ou « ZACOM » (zone d'aménagement commercial). Seul le bourg de Cléguer peut accueillir de nouveaux commerces. Dès lors, la possibilité offerte par le règlement d'installer de nouveaux commerces à Kerchopine est supprimée. Ce secteur passe donc sur le règlement graphique de la zone 1AUic à la zone 1AUib, supprimant de fait les possibilités d'extension pour l'activité commerciale.

Centralité commerciale du bourg identifiée au DAAC :

La modification n°1 du PLU de Cléguer propose un périmètre commercial en centre-bourg et au Bas-Pont-Scorff qui correspond à la zone Ua du règlement du PLU. Cette centralité correspond au type 4 indiqué dans le SCoT qui autorise, pour tous les types de commerces, des surfaces de vente inférieures ou égales à 1500 m². Hors de cette centralité commerciale, aucune création de commerce n'est possible. En cela, les possibilités offertes auparavant à Kerchopine sont supprimées dans cette procédure (voir plus haut). Par ailleurs, les zones Uic et 1AUic sont transformées en zones Uib et 1AUib. Leur présence dans le règlement n'est donc plus requise : elles sont supprimées. Le SCoT prescrit en outre, dans cette centralité, une croissance limitée à 20% de la surface de vente existante pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 1250 m². Par ailleurs, les commerces dont la surface de vente est inférieure à 1250 m² peuvent s'agrandir jusqu'à 1500 m². Le règlement écrit de la présente modification, en pages 9 et 10, reprend ces dispositions à l'article « Dispositions générales / Organisation de l'activité commerciale ». Pour cette raison, la modification n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.

Protection des rez-de-chaussée commerciaux : le SCoT recommande la mise en œuvre de linéaires commerciaux visant à maintenir et renforcer les continuités commerciales des centres-villes et des quartiers en s'appuyant sur les dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme. Ainsi, une protection des rez-de-chaussée des commerces existants en centre-bourg, au Bas-Pont-Scorff et à Kerchopine est désormais inscrite au règlement graphique et

implique le respect des dispositions figurant au chapitre « Organisation de l'activité commerciale » du règlement écrit.

Compatibilité des dispositions de la zone A : la présente procédure ne vient pas modifier les densités dans les secteurs d'extension urbaine de la commune. Pour cette raison, la modification n°1 du PLU est compatible avec le SCoT. Les articles A1 et A2 expriment désormais clairement la possibilité de vente directe. Pour cette raison, la modification n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.

Compatibilité avec le PLH : Le SCoT est intégrateur du PLH approuvé le 7 février 2017

Interdiction des activités médicales et paramédicales en zone d'activité périphérique :

les activités médicales et paramédicales sont interdites dans les zones d'activités périphériques, c'est-à-dire en zone Ui.

Objectifs en matière de transition énergétique :

Conformément à l'article L111-18-1 du Code de l'urbanisme, repris par le SCoT, un certain nombre de dispositions visant les performances environnementales sont introduites au règlement, à l'article 15 et elles portent notamment sur :

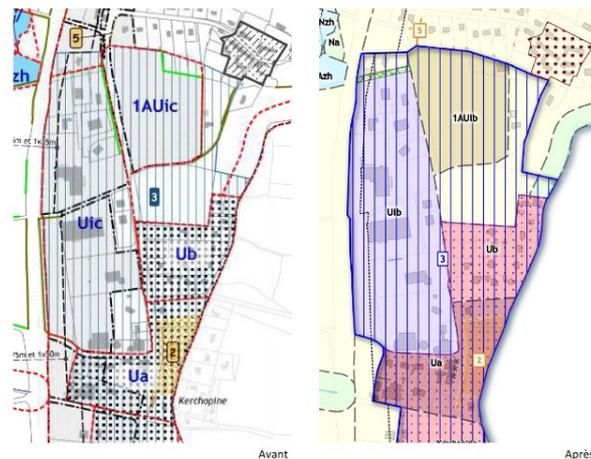
- Les projets, qui en fonction de leur destination, de leur nature et emprise au sol doivent respecter des exigences en matière d'installation de procédés de production d'énergies renouvelables tant pour les particuliers que pour les entreprises. Ainsi des règles sont introduites dans le but d'afficher une volonté de performance environnementale accrue pour l'installation diverses de dispositifs de production d'énergie solaire.

I.3.3. Mise à jour du règlement écrit

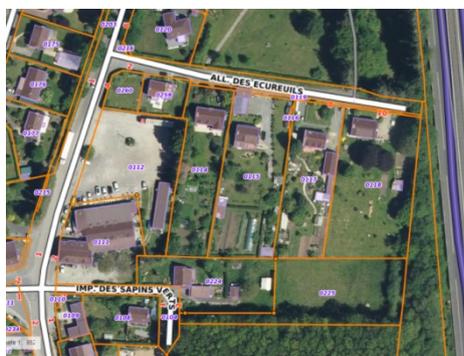
Les modifications du PLU précédemment détaillées nécessitent des mises à jour du règlement écrit et qui figurent en rouge afin d'être aisément repérables :

- **article 8, organisation de l'activité commerciale :** Dans un souci de sobriété foncière et de renforcement des centralités urbaines, le PLU vise à développer une nouvelle organisation commerciale accordant la priorité à la centralité pour l'accueil d'activités commerciales et encadrant le développement commercial en périphérie.
La centralité commerciale Le PLU distingue donc une centralité commerciale : il en délimite le périmètre et précise les règles d'implantation en s'appuyant sur le SCoT. Ce périmètre commercial correspond à celui de la zone Ua du règlement graphique (au bourg).
- Protection des rez-de-chaussée commerciaux : Au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique au bourg, au Bas-Pont-Scorff et à Kerchopine comme « linéaire commercial protégé » doivent être prioritairement affectés à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **Suppression de l'article 10 traitant de l'application des dispositions favorisant la diversité de l'habitat.**
- **Article 11, PLH :** reprise des objectifs 5, 7 et 13 du PLH adopté le 07 février 2017 qui traite notamment du nombre de logements sociaux à produire et de la densité selon le zonage du PLU.
 - ❖ Au titre du règlement applicable aux zones A
- Article A1, occupations et utilisations du sol interdites : complété par « *ou non nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions prévues par l'article L.151-11-II du code de l'urbanisme* ».
- Article A2, occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières : rajout concernant les extensions mesurée des bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification.
- Modification du paragraphe traitant des extensions des constructions à usage d'habitation des annexes et des piscines.

-
- Article A10, Hauteur des constructions : modification apportée avec un croquis explicatif pour les extensions.
 - ❖ Au titre du règlement applicable aux zones N
 - article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières. Modification du paragraphe traitant des extensions des constructions à usage d'habitation des annexes et des piscines.
 - ❖ Autres modifications réglementaires
 - Capteurs solaires : pages 29, 37, 47, 65, 88 et 99.
Tous les articles 11 : Ua 11, Ub11, U111, 1AU11, A11 et N11
 - Traitement des clôtures : Article Ua 11, Art. Ub 11, idem
 - Performances énergétiques :
Tous les articles 15 : Ua15, Ub15, Ui15, U115, 1AU15, 1AUi15, A15, N15 et N115, changement de l'appellation « réglementation thermique » par réglementation environnementale.
 - art. Ui et 1AUi1 Occupations et utilisations du sol interdites : supprimé
 - la gestion des eaux pluviales est supprimée au sein des dispositions applicables aux zones et est reportée au sein des dispositions générales en remplacement de l'article existant , tous les articles 4 : Ua4, Ub4, Ui4, U14, 1AU4, 1AUi4, A4, N4 et N14.
 - article 14 eaux pluviales : supprimé
 - Réécriture complète de l'article 14 eaux pluviales
 - Interdiction des activités médicales et paramédicales en dehors des centralités, Pages 41 et 69 Art. Ui et 1AUi Occupations et utilisations du sol interdites.
 - Les zones Uic et 1AUic sont respectivement remplacées par des zones Uib et 1AUib, au titre de la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT et de l'interdiction de réaliser de nouveaux commerces en dehors des centralités commerciales identifiées.
 - Règlement écrit : les mentions des zones Uic et 1AUic sont supprimées telles que : règlement applicable aux zones Ui et nature de l'occupation du sol. Elle comprend les sous- secteurs 1AUib destiné aux activités de toute nature ne présentant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, hors activités commerciales
 - Suppression de la ligne « *Uic destiné aux activités de toute nature ne présentant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat* ».
 - Règlement applicable à la zone 1AUi, nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ; elle comprend les sous-secteurs suivants :
 - 1AUib destiné à accueillir des activités de toute nature ne présentant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, hors activités commerciales et suppression de la ligne concernant 1AUic.
 - les deux représentations ci-dessous présente la comparaison avant-après du zonage réglementaire avec la transformation des zones Uic et 1AUic en zones Uib et 1AUib à Kerchopine.



Le dossier d'enquête indique que dans le secteur de Kerchopine, la portion sud de la parcelle AI0115 est reclassée de la zone Na en zone Ub, conformément à la décision favorable du 22 novembre 2019 du Tribunal administratif de Rennes à la requête n° 1605136. Cette parcelle se situe au lieu dit « l'enfer ».



Parcelle AI0115.



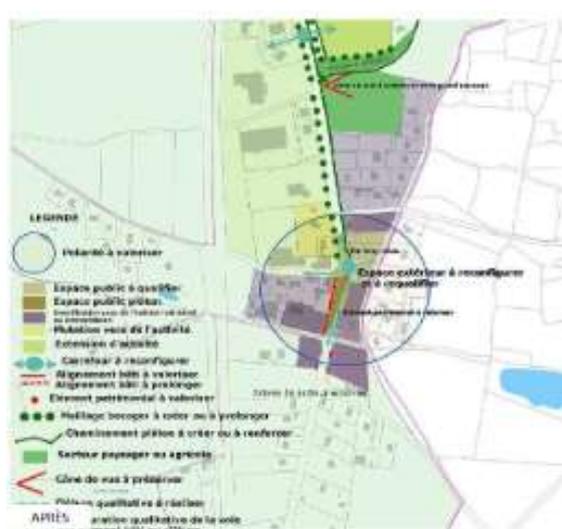
La zone Na est réduite de 1 200 m² et la zone Ub augmentée d'autant.

I.3.4. Mise à jour du règlement graphique

- **Changement de destination** : ajout d'un bâtiment d'exploitation au cœur du lieu-dit Collogodec. Cette construction présente un caractère architectural pour permettre son changement de destination. Elle se situe sur la parcelle ZP0024. Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'activité de l'exploitation agricole. Il s'agit d'un ensemble architectural cohérent et de qualité (restauré ou à restaurer), constitué d'un bâtiment clos et couvert, en pierre à la toiture en ardoise.



- **Mise à jour de l'OAP n°3 de Kerchopine** : dans le cadre de l'aménagement du secteur de Kerchopine, une OAP n°3 a été validée lors de l'approbation du PLU. Elle présente un ensemble d'aménagements sur un espace « extérieur à reconfigurer et à requalifier » avec notamment la création d'un parking relais à l'est de la D769BIS, et de son croisement avec la route de Kerviden. Alors que l'aire de covoiturage a été aménagée sur les parcelles AL0042, AL0043, AL0044 et AL0045, la parcelle AL0039 prévue pour cette même destination dans l'OAP n'est plus d'actualité. La modification de l'OAP N°3 doit permettre à cette parcelle de 3350 m² d'accueillir 7 nouveaux logements en réponse à l'objectif de densification et qui s'ajouteront aux 20 logements initiaux à produire dans l'OAP ce qui porte à 27 le nombre de logements à créer. La modification N°1 porte ainsi sur la partie graphique uniquement sans conséquence sur la partie textuelle.





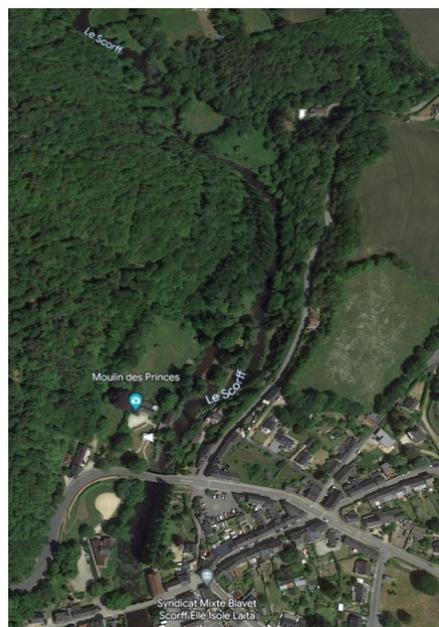
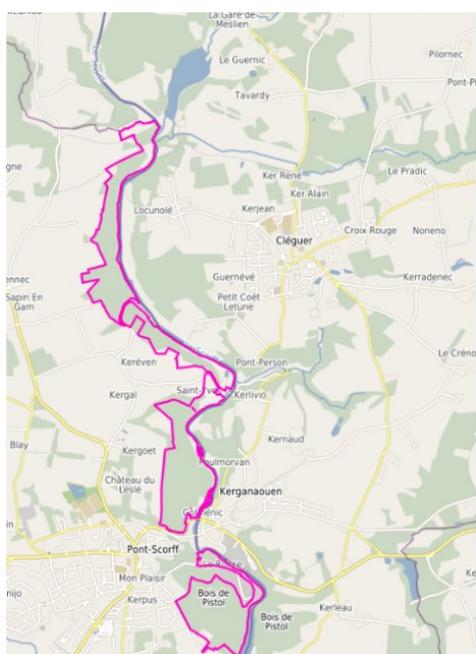
I.3.5. Mise à jour des servitudes d'utilité publique (SUP)

La mise à jour porte sur :

- Les lignes électriques I4 aériennes et souterraines
- Une zone de protection de 45 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation de gaz I3
- Ajout du périmètre de captage d'eau potable AS1
- AC1b devient AC1_I et LH devient PT2
- Zonages PM1 détaillé en faible, fort
- PT3 n'est plus affichée
- EL11 supplémentaire à l'est de la commune, sur la planche B.

I.3.6. Mise à jour des protections figurant au règlement graphique annexe

La section des Espaces Naturels Sensibles située le long du Scorff, du Crano au nord jusqu'au bois de Pistol au sud, est supprimée du côté Cléguer, bien qu'elle soit maintenue côté Pont-Scorff.



I.3.7. Mise à jour du tableau des superficies

Zonage	Affectation	Superficie PLU 11 juillet 2016	Superficie totale	Superficie après modification	Superficie totale après modification
U	Ua	16,1	102	16,1	102,12
	Ub	70,2		70,32	
	U \bar{L}	0,6		0,6	
	Uib	7,0		15,1	
	Uic	8,1		0	
1AU	1AU _b	4,2	9,9	4,2	9,9
	1AU _b				
	1AUib	2,3		5,7	
	1AUic	3,4		0	
A	Aa	1760	1941,5	1760	1941,5
	Ab	145,3		145,3	
	Azh	29,1		29,1	
	Ais	7,1		7,1	
N	Na	1005,7	1200,2	1005,58	1200,08
	Nzh	179,3		179,3	
	N \bar{L}	14,6		14,6	
	Nis	0,6		0,6	
Superficies totales			3253,6		3253,6

Dans le cadre du reclassement de la zone Na en zone Ub, conformément à la décision favorable du 22 novembre 2019 du Tribunal administratif de Rennes à la requête n°1605136, 1200 m² sont reclassés de Na vers Ub.

I.3.8. Compatibilité avec les autres documents supra-communaux

- SDAGE : les modifications apportées sont compatibles.
- Plan de Déplacements Urbains de Lorient agglomération (PDU) : le projet est compatible.
- Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient agglomération : La mise en compatibilité est l'un des objets de la présente modification du PLU.

I.3.9. Avis de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)

Par courrier daté du 17 mars 2023, elle écrit :

Au regard du dossier reçu le 16 janvier 2023 de la commune de Cléguer (Morbihan), en l'absence de l'avis conforme visé par l'article R 104-33 du code de l'urbanisme au terme du délai de deux mois, la MRAe de Bretagne est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale conformément à l'article R 104-35 du code de l'urbanisme.

I.3.10. Avis Préfet, courrier du 09 juin 2023

- Mise en compatibilité avec le SCoT :
 - identification de la centralité, corriger l'erreur surfaces de vente de type 4 au lieu de 5
 - Règlement écrit : différencier le zonage des deux centralités identifiées par le SCoT : Kerchopine et l'Enfer car situées en Ua.
- Modifications règlementaires : demande de retirer le reclassement de la portion Sud de la parcelle AI0115 actuellement en Na et prévue en Ub qui doit faire l'objet d'une révision allégée et non d'une modification.

I.3.11. Les avis des organismes consultés

- CDPENAF : courrier du 05 mai 2023, avis favorable
- SCoT : courrier du 26 mai 2023, avis favorable sous réserve d'élever les exigences en matière de densité pour la production de logements afin de moins consommer d'espaces agricoles et forestiers.
- CCI du Morbihan : courrier du 02 mai 2023 souhaite :
 - Que le règlement graphique matérialise de manière distincte les périmètres des deux centralités commerciales
 - Que le linéaire commercial de Kerchopine soit supprimé
 - Que soit transformé le zonage « Ua » de Kerchopine afin de lever toute ambiguïté quant aux possibilités d'y installer des activités commerciales
 - Règlement écrit :
 - Il conviendrait de respecter les dispositions du SCoT sur les surface de vente de 800 m2 au Bas- Pont –Scorff (prévu 1500m2)
 - Activités de services concourent à la vitalité commerciale, ce n'est pas prévu dans le champ d'application de centralité commerciale.

I.3.12. Le cadre réglementaire de l'enquête

L'article L153-36 Code de l'urbanisme dispose que le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L153-41 du Code de l'urbanisme prévoit que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée par le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification du PLU de Cléguer est engagée conformément aux dispositions des articles L.153.36 à L.153-40 du Code de l'urbanisme.

L'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement (articles L. 123-1 à 16 et R. 123-1 à 33).

Elle s'est déroulée de façon unique avec celle portant sur le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Cléguer.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1. ORGANISATION DE L'ENQUETE

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 07 AVRIL 2023, la commune de CLEGUER a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique ayant pour objets la révision allégée n°1 et la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune.

M. le Conseiller délégué a désigné, par ordonnance du 13 avril 2023, M. Jean-Paul BOLEAT en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté de M. le Maire de CLEGUER prescrivant l'enquête publique a été pris le 06 juin 2023, référence : 2023-049.

Cet arrêté fixe les dates d'enquête du mardi 27 juin 2023 au vendredi 28 juillet 2023 inclus.

Il précise que le public pourra consulter le dossier d'enquête en mairie de CLEGUER, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et que :

Le dossier d'enquête publique sera également disponible et consultable sur le site internet de la Commune www.cleguer.fr ainsi que depuis un poste informatique tenu à la disposition du public en Mairie. De même un registre dématérialisé sera disponible sur le site internet <https://www.registredemat.fr/enquetepublique-plu-cleguer>.

Des observations et propositions pourront également être formulées, pendant la durée de l'enquête et avant sa clôture (28 juillet 2023 à 17h00) sur le registre dématérialisé : <https://www.registredemat.fr/enquetepublique-plu-cleguer> ou par message électronique à l'adresse mail enquetepublique-plu-cleguer@registredemat.fr. Elles seront consultables sur le registre dématérialisé.

Le jeudi 04 mai 2023, le commissaire-enquêteur a rencontré, en mairie de Cléguer :

- M. Alain NICOLAZO, maire
- M. Bernard LE DIAGON, 1^{er} adjoint en charge de l'urbanisme, des travaux et de la voirie urbaine
- Monsieur Guillaume ROBERT-BANCHARELLE, D.G.S de la commune
- Mme Nathalie LE GUEN et M. Loïck LEROY, Lorient-Agglomération, Direction Planification et dynamiques urbaines, Unité Planification et prospective territoriale.

Cette réunion a permis de présenter les projets de révision allégée et de modification du PLU, de finaliser la présentation du dossier d'enquête publique et de convenir des dates de l'enquête et de la publicité.

A l'issue de la réunion, madame LE GUEN et M. LEROY ont accompagné le commissaire-enquêteur pour une visite des lieux concernés par l'enquête publique unique à Kerchopine, Le Bas Pont-Scorff et La Croix Rouge.

Le 08 juin 2023, le commissaire-enquêteur s'est rendu en mairie où il a été accueilli par M. ROBERT-BANCHARELLE, DGS, afin de parapher le dossier d'enquête publique. Il a poursuivi son déplacement par une nouvelle visite sur le site de Kerchopine.

A l'issue de la réception de l'avis du Préfet du Morbihan le 12 juin 2023, le commissaire-enquêteur a sollicité et obtenu du DGS de Cléguer une copie du jugement du TA de Rennes du 22 novembre 2019 cité à la fois dans le dossier d'enquête publique et dans le courrier du Préfet.

Le 22 juin 2023, la situation de la parcelle AI 0115 concernée par le projet de modification du PLU lui semblant nébuleuse, le commissaire-enquêteur s'est rapproché d M. LEROY afin d'échanger tant sur le contenu du courrier du Préfet que celui du jugement précité du TA qui portait en partie sur cette parcelle. Il a obtenu toutes les informations nécessaires.

II.2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Conformément à l'article R 123-8 du code de l'environnement, l'ensemble des documents mis à la disposition du public en mairie de Cléguer était constitué des pièces suivantes (copier-coller du bordereau) :

1 Dossier Procédure de modification de droit commun n°1 et révision allégée n°1 du PLU

- > Arrêté de prescription de la modification de droit commun n°1 du PLU,
- > Délibération de prescription de la révision allégée n°1 du PLU,
- > Délibération dressant le bilan de la concertation de la révision allégée n°1 du PLU
- > Arrêté municipal de prescription de l'enquête publique
- > Attestations, certificat d'affichage : avis d'affichage dans la presse, avis d'affichage dans la commune

2 Dossier Avis des Personnes publiques associées (PPA) et autres autorités

> Évaluation environnementale : avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) jugeant de l'absence de nécessité de réaliser une EE pour la modification de droit commun n°1 du PLU

> Évaluation environnementale : avis de la Mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) pour la révision allégée n°1

> Liste des personnes publiques associées consultées

2.1 Sous-dossier Modification de droit commun n°1

> Avis de l'État

> Avis de la chambre de commerce et d'industrie du Morbihan (CCIM)

> Avis du Syndicat Mixte du SCoT

2.2 Sous-dossier Révision allégée n°1

> Avis de l'État

3 Dossier Projets de modifications de droit commun n°1 et de révision allégée n°1 du PLU

3.1 Sous-dossier Modification de droit commun n°1

> Additif au rapport de présentation

> Pièces réglementaires : règlement écrit et règlement graphique

> Additif à l'orientation d'aménagement et programmation

> Annexes : diverses mises à jour

3.2 Sous-dossier Révision allégée n°1

> Additif au rapport de présentation

> Pièce réglementaire : règlement graphique

> Additif à l'orientation d'aménagement et programmation

> Évaluation environnementale

II.3. PUBLICITE, AFFICHAGE, INFORMATION DU PUBLIC

Un avis d'ouverture d'enquête publique, sur fond jaune, format A2, a été affiché sur les panneaux d'affichage situés :

- en Mairie
- à la salle polyvalente
- sur le panneau d'affichage du lavoir
- à l'entrée du bourg / Route de Kergaouen
- au Point d'information
- au Bas Pont-Scorff
- au lotissement rue Anne de Bretagne
- à la croix rouge
- à l'Enfer
- à Kerchopine

Constatant l'affichage ci-dessus, la police municipale a dressé un rapport d'information accompagné d'un reportage photographique.

L'enquête a également été annoncée sur le site Internet de la commune.

Les avis dans la presse ont été publiés de la façon suivante :

1er avis :

- Journal Ouest France du 13 juin 2023

- Journal Le Télégramme du 13 juin 2023

- Un erratum le 20 juin 2023 pour corriger les dates de permanences du commissaire-enquêteur.

2ème avis :

- Journal Ouest France du 28 juin 2023
- Journal Le Télégramme du 29 juin 2023

Une copie de toutes ces publications et des affichages des avis figure dans le dossier d'enquête publique.

II.4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

A compter du mardi 27 juin 2023 à 9 heures, les deux dossiers d'enquête, reliés, présentant les projets de révision allégée n°1 et de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ainsi que les avis des personnes publiques associées, le compte rendu de la réunion d'examen conjoint et le registre d'enquête publique unique ont été mis à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs en mairie de Cléguer aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Le dossier était aussi accessible en mairie depuis un poste informatique ainsi que sur le site Internet de la commune.

Le commissaire enquêteur a tenu 4 séances de permanence au cours desquelles il a accueilli 4 personnes.

DATES	MATIN	APRES MIDI	NOMBRE DE PERSONNES RECUES
Mardi 27 juin	9h00 -12h00		1
Mercredi 05 juillet		14h00 – 17h 00	1
Samedi 22 juillet	9h00 – 12h00		0
Vendredi 28 juillet		14h00-17h00	2
TOTAL			4

Le commissaire –enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête publique le vendredi 28 juillet 2023 à 17H.

II.5. BILAN DE L'ENQUETE

Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Cléguer n'a pas donné lieu à observation.

Le projet de modification n°1 du PLU de Cléguer a donné lieu à deux observations par courriel.

Trois personnes souhaitant bénéficier de la procédure de changement de destination pour des bâtiments existants ont rencontré le commissaire-enquêteur lors de ses permanences qui leur a fait savoir que leurs demandes n'entraient pas dans le champ de la présente enquête unique.

III. SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

- Demande de reclassement de plusieurs parcelles en secteur Ub.
- Eaux pluviales : demande d'explication sur le tableau concernant les coefficients d'imperméabilisation.
- OAP de la Croix Rouge : Demande portant sur l'aménagement de certaines dispositions figurant sur le schéma présenté et qui concerne notamment les talus, les cheminements piétonniers et les règles de hauteurs autorisées.

III.1. OBSERVATIONS PORTANT SUR LE PROJET DE REVISION ALLEE N°1

- OAP de La Croix-Rouge : La Sté TERRAVIA s'est manifestée par courriel du 21 juillet 2023 qui indique que :

TERRAVIA est propriétaire de la parcelle cadastrée section AD n° 201, faisant l'objet d'un projet d'OAP. C'est dans ce cadre que nous formulons les demandes ci-dessous :

1 – Suppression du cheminement piéton longeant la limite Nord-Est et la limite Est de l'OAP :

Il est demandé la suppression de ce cheminement qui ne présente pas, à priori, un intérêt en terme d'usage futur. Il est proposé que ce cheminement se fasse directement sur la voirie Nord-Sud par un cheminement piéton dédié ou directement sur voie (zone de rencontre), avec maintien de la préservation stricte du talus bocager existant.

2 – Linéaire de talus / arbres à maintenir (hors des futures parcelles privées) :

Au regard de la demande formulée au point 1, il est demandé de supprimer l'obligation d'intégrer les linéaires de talus le long de la limite Est hors des parcelles privées. En effet, il est assez peu probable à l'usage que ces espaces soient entretenus pas la future ASL. Il semble préférable d'intégrer ces linéaires de talus dans les parcelles privées en s'appuyant sur des prescriptions fortes dans le futur règlement de lotissement (notamment interdiction des aménagements, installations et constructions sous l'emprise des huppiers).

Par ailleurs, il est remarqué qu'il n'existe pas de linéaire de talus le long de la limite Nord-Est, alors qu'il est précisé le maintien d'un linéaire de talus / arbres.

3 – Futur zonage du terrain

Le règlement graphique n'est pas lisible et ne permet pas d'identifier, sauf erreur de ma part, le futur zonage du terrain objet de l'OAP (1Aub1 ?). Il est demandé de préciser les futures règles applicables sur cette OAP et notamment les hauteurs autorisées afin de permettre l'implantation de logements collectifs et/ou intermédiaires en R+1+combles ou R+1+attique permettant une optimisation foncière sur cette emprise située dans l'emprise du centre-bourg.

III.2. OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET DE MODIFICATION N°1

Courriel du 26 juillet 2023 émanant d'un anonyme : qui ne comprend pas, concernant les eaux pluviales, comment fonctionne le tableau du coefficient d'imperméabilisation et notamment quel est le sens du -0.2.

- R1 M. TESSIER demande le changement de destination d'une grange située sur la parcelle AK 0026.

IV. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a rencontré en mairie, le 28 juillet 2023, à l'issue de la clôture de l'enquête publique unique :

- M. le maire
- M. LE DIAGON, Adjoint à l'urbanisme
- M. ROBERT-BANCHARELLE, DGS
- M. LEROY, en charge du dossier à Lorient-Agglo
- Mme LE GOFF responsable du service urbanisme à la commune

A cette occasion, le commissaire-enquêteur a remis et commenté le procès-verbal de synthèse.

V. QUESTIONS ET REMARQUES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

- La population de Cléguer régresse très légèrement : 3319 h en 2013, 3330 en 2015 et 3298 en 2019, comment se justifie le besoin de nouveaux logements ?
- Qu'est-il éventuellement prévu pour permettre aux primo accédants de s'inscrire dans un parcours résidentiel évolutif?
- Il semble que dans les renvois de pages dans le règlement écrit soient incorrects
- Tableau des superficies, page 33 : l'indice E doit être corrigé car déjà employé pour la mise à jour des SUP

Quelles suites donnez-vous :

1. Aux observations exprimées par le SCoT le 26 mai dernier qui vous demande de produire davantage de logements en consommant moins d'espaces agricoles et forestiers?
2. A la demande de la CCI du 02 mai 2023 :
 - de matérialiser sur le document graphique les périmètres de centralité commerciale
 - de supprimer le linéaire commercial à Kerchopine et de transformer le zonage « Ua » pour lever toute ambiguïté pour l'installation d'activités commerciales.
 - qui demande dans le règlement écrit de respecter les seuils prévus par le SCoT au Bas Pont –Scorff.
 - SCoT, DAAC : activités de services : le règlement écrit ne prévoit pas cette sous-destination.
3. A l'avis du Préfet du 09 juin 2023 :
 - observation concernant les surfaces de ventes autorisées en centralité de type 4 et non de type 5 comme le prévoit le SCoT.
 - Règlement écrit : demande différencier le zonage des deux centralités identifiées par le SCoT de celles qui ne le sont pas, à savoir : centre bourg, le Bas Pont-Scorff, Kerchopine et le lieu-dit l'Enfer
 - Indique que le classement de la portion Sud de la parcelle AI0115 en zone Ub n'est pas conforme au code de l'urbanisme et vous demande en conséquence de retirer ce projet.
4. A l'avis de la DDTM qui demande de justifier davantage la compatibilité aux objectifs de production de logements indiqués dans le PLU de 2016 dans l'additif au rapport de présentation
- 5). A l'observation de la chambre d'agriculture qui évoque le futur de la partie Sud de la parcelle AD 201 à l'issue de la révision allégée et qui propose un projet d'y prévoir un secteur d'habitat lié à celui présenté dans la révision allégée n°1. Une réserve pourrait être proposée dans l'OAP pour permettre la réalisation d'une future voie de desserte.
6. A l'avis de la CDPENAF rappelant la charte de l'agriculture qui préconise l'implantation de l'annexe à moins de 20 m des habitations.

Autres observations :

7. Kerchopine : mise à jour de l'OAP n°3 : pages 29/30. Il y a un problème de compréhension en visualisant les documents présentés A quoi correspondent précisément les 3350 m2 ?
8. Les ouvrages de traitement des eaux usées qui recevront les effluents du nouveau secteur urbanisé du bourg et de Kerchopine présentent-ils des réserves de capacités suffisantes ?

VI. MEMOIRE EN REPOSE

Le commissaire-enquêteur a réceptionné par courrier électronique le 10 août 2023 le mémoire en réponse de la commune.

Un complément d'information portant sur des précisions demandées par le commissaire-enquêteur sur le coefficient de ruissellement à prendre en compte a fait l'objet d'un second envoi daté du 16 août 2023.

VII. CLOTURE DE LA PARTIE 1 –RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

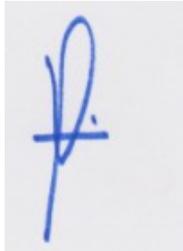
Le commissaire-enquêteur clôt ce jour la Partie 1 – Rapport d'enquête publique unique.

Les parties :

- 2.1 CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE REVISION ALLEE N°1
- 2.2 CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1

Font l'objet de deux documents séparés clos ce même jour et associés au présent rapport.

Fait à Moustoir-Ac le 17 aout 2023
Le commissaire-enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'P' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

Jean-Paul BOLEAT

Annexes :

1. Procès-verbal de synthèse et questions du commissaire-enquêteur daté du 28 juillet 2023
2. Mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse et aux questions du commissaire-enquêteur du 10 aout 2023.

Annexe 1

PROCES VERBAL de SYNTHESE
COMMUNICATION des DEPOSITIONS RECUEILLIES dans les REGISTRES OUVERT EN MAIRIE
et DEMATERIALISE

Références :

- Article R.123-18 du code de l'Environnement
- Arrêté municipal N° 2023-049 du 06 juin 2023

Pièces jointes :

- Dépositions et courriel recueillis au cours de l'enquête publique

Monsieur le maire,

L'enquête publique unique relative à la révision allégée n°1 et à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée du 26 juin 2023 au 28 juillet 2023 inclus.

Au cours de cette enquête publique, j'ai recueilli :

- 2 observations sur le registre ouvert en mairie
- Aucun courrier
- 2 courriels reçus dans les délais

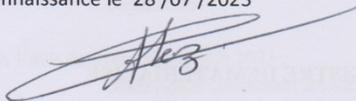
et renseigné quatre personnes.

Je vous demande de m'adresser sous quinze jours, conformément aux stipulations de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, vos observations éventuelles en réponse au regard des interrogations que je vous communique en pièce jointe. En cas d'impossibilité de respecter ce délai, vous voudrez bien m'informer de la date du report.

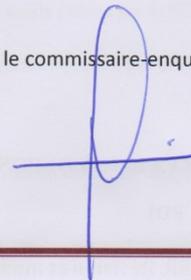
Veuillez agréer monsieur le maire l'expression de mes sentiments distingués.

Remis et commenté le 28 juillet 2023 par le commissaire-enquêteur à M. le maire de Cléguer, en deux exemplaires de 04 pages.

M. le maire de Cléguer
Représentant le maître d'ouvrage
A pris connaissance le 28/07/2023



le commissaire-enquêteur



OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

• OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

La municipalité de Cléguer a convenu de lancer la procédure faisant l'objet de l'enquête qui porte concomitamment sur la révision allégée n°1 et la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé par délibération municipale le 11 juillet 2016.

La révision allégée n°1 a pour objectif de :

- 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.

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été engagée à l'initiative du Maire par arrêté du 25 mars 2022 qui prescrit cette procédure afin de:

- rendre compatible le PLU avec le SCoT du Pays de Lorient
- procéder à quelques ajustements du règlement écrit
- actualiser le règlement graphique.

Les deux procédures sont soumises à une enquête publique unique.

• DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Pas de commentaire particulier, l'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions, le public s'est peu intéressé à cette consultation.

• OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR LE REGISTRE OUVERT EN MAIRIE

R1 M. Jean TESSIER demeurant à Quimperlé demande le changement de destination d'une grange située sur la parcelle AK 0026.

R3 Consorts LE HENNE représentés par Mme KERAUTRET Monique, 12 rue Jacques Prévert 56850 CAUDAN. Demande que le classement des parcelles AL 104, 105,106 et 107 soit revu et zonées en secteur Ub.

OBSERVATIONS DEPOSEES SUR LE REGISTRE DEMATERIALISE

- RD1

TERRAVIA est propriétaire de la parcelle cadastrée section AD n° 201, faisant l'objet d'un projet d'OAP. C'est dans ce cadre que nous formulons les demandes ci-dessous :

1 – Suppression du cheminement piéton longeant la limite Nord-Est et la limite Est de l'OAP :
Il est demandé la suppression de ce cheminement qui ne présente pas, à priori, un intérêt en terme d'usage futur. Il est proposé que ce cheminement se fasse directement sur la voirie Nord-Sud par un cheminement piéton dédié ou directement sur voie (zone de rencontre), avec maintien de la préservation stricte du talus bocager existant.

2 – Linéaire de talus / arbres à maintenir (hors des futures parcelles privées) :
Au regard de la demande formulée au point 1, il est demandé de supprimer l'obligation d'intégrer les linéaires de talus le long de la limite Est hors des parcelles privées. En effet, il est assez peu probable à l'usage que ces espaces soient entretenus pas la future ASL. Il semble préférable d'intégrer ces linéaires de talus dans les parcelles privées en s'appuyant sur des prescriptions fortes dans le futur règlement de lotissement (notamment interdiction des aménagements, installations et constructions sous l'emprise des houppiers).

Par ailleurs, il est remarqué qu'il n'existe pas de linéaire de talus le long de la limite Nord-Est, alors qu'il est précisé le maintien d'un linéaire de talus / arbres.

3 – Futur zonage du terrain

Le règlement graphique n'est pas lisible et ne permet pas d'identifier, sauf erreur de ma part, le futur zonage du terrain objet de l'OAP (1AUB1 ?). Il est demandé de préciser les futures règles applicables sur cette OAP et notamment les hauteurs autorisées afin de permettre l'implantation de logements collectifs et/ou intermédiaires en R+1+combles ou R+1+attique permettant une optimisation foncière sur cette emprise située dans l'emprise du centre-bourg.

- RD2 Courriel du 26 juillet 2023 émanant d'un anonyme qui ne comprend pas comment fonctionne le tableau du coefficient d'imperméabilisation et notamment quel est le sens du -0.2.

• QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Quelles suites donnez-vous :

1. Aux observations exprimées par le SCoT le 26 mai dernier qui vous demande de produire davantage de logements en consommant moins d'espaces agricoles et forestiers?
2. la demande de la CCI du 02 mai 2023 :
 - de matérialiser sur le document graphique les périmètres de centralité commerciale
 - de supprimer le linéaire commercial à Kerchopine et de transformer le zonage « Ua » pour lever toute ambiguïté pour l'installation d'activités commerciales.
 - qui demande dans le règlement écrit de respecter les seuils prévus par le SCoT au Bas Pont –Scorff.
 - SCoT, DAAC : activités de services : le règlement écrit ne prévoit pas cette sous-destination.
2. A l'avis du Préfet du 09 juin 2023 :
 - observation concernant les surfaces de ventes autorisées en centralité de type 4 et non de type 5 comme le prévoit le SCoT.
 - Règlement écrit : demande différencier le zonage des deux centralités identifiées par le SCoT de celles qui ne le sont pas, à savoir : centre bourg, le Bas Pont-Scorff, Kerchopine et le lieu dit l'Enfer
 - Indique que le classement de la portion Sud de la parcelle AI0115 en zone Ub n'est pas conforme au code de l'urbanisme et vous demande en conséquence de retirer ce projet.
4. A l'avis de la DDTM qui demande de justifier davantage la compatibilité aux objectifs de production de logements indiqués dans le PLU de 2016 dans l'additif au rapport de présentation
- 5). A l'observation de la chambre d'agriculture qui évoque le futur de partie Sud de la parcelle AD 201 à l'issue de la révision allégée et qui propose un projet d'habitat lié à celui présenté dans la révision allégée n°1. Une réserve pourrait être proposée dans l'OAP pour permettre la réalisation d'une future voie de desserte.

6. A l'avis de la CDPENAF rappelant la charte de l'agriculture qui préconise l'implantation de l'annexe à moins de 20 m des habitations.

Autres observations :

7. Kerchopine : mise à jour de l'OAP n°3 : pages 29/30. Il y a un problème de compréhension en visualisant les documents présentés et notamment la représentation de l'enveloppe des 3350 m² ?

8. Tableau des superficies, page 33 : l'indice E doit être corrigé car il est déjà employé pour la mise à jour des SUP.

9. Les ouvrages de traitement des eaux usées qui recevront les effluents du nouveau secteur urbanisé du bourg et de Kerchopine présentent-ils des réserves de capacités suffisantes ?

10. Comment seront traités les aménagements de l'accès principal à l'OAP de La Croix Rouge depuis la rue Anne de Bretagne?

- Sens unique, dans ce cas, l'accès par la rue Du Guesclin sera réalisé alors que dans le texte page 17 il ne s'agit que d'une hypothèse

- double sens ? Il est indiqué une largeur de chaussée 5m sans trottoir, est-ce bien judicieux ? Une représentation d'une coupe de la voie et des abords immédiats semblerait utile pour percevoir cet aménagement dans un environnement bâti dense. Zones de stationnement, prévues où ?

11. Collecte sélective des ordures ménagères sur l'OAP : quelle organisation sur le site ?

Annexe 2

PLAN LOCAL

Projets de :

- Révision allégée n°1
- Modification de droit commun n°1

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES- VERBAL DE MONSIEUR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA REVISION ALLEEGE 1 ET SUR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (DU 27 JUIN AU 28 JUILLET 2023)

Ce document a fait l'objet d'un complément d'envoi suite à la demande du commissaire-enquêteur et qui est repris dans la partie « avis et conclusions de la modification N°1 ».

1] MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS PPA

Modification de droit commun n°1

- **Avis CDPENAF** : « avis favorable avec réserve concernant la distance d'implantation des annexes qui doit être mentionnée » :
 - *Elle était mentionnée dans l'additif au rapport de présentation mais n'avait effectivement pas été indiquée dans le dossier de saisine CDPENAF. Elle sera reprécisée dans le paragraphe de l'additif qui a été repris pour écrire le dossier de saisine CDPENAF.*

- **Avis de la CCI** :
 1. Périmètre de centralité commerciale : « il aurait été judicieux de matérialiser sur le règlement graphique de manière distincte les périmètres de centralité commerciale définis afin de faciliter la lecture du document pour le pétitionnaire »
 - *Pour faire écho à l'avis de l'État (point 2 notamment), le règlement graphique va être modifié pour tenir compte de ces éléments. Le zonage Ua, renommé Ua1, est conservé pour le bourg, avec la possibilité d'implanter de nouveaux commerces avec une surface maximale de 1500 m². Au Bas-Pont-Scorff, un zonage Ua2 est créé où les surfaces de vente autorisées sont réduites à 800m², conformément aux dispositions du SCoT et à cette centralité de type 5.*

 2. Protection du linéaire commercial : « Compte tenu des contraintes d'évolution des commerces situés en dehors des centralités commerciales, nous préconisons de supprimer le linéaire commercial à Kerchopine »
 - *La Commune s'est investie dans le maintien d'une activité sur le secteur de Kerchopine. La suppression du linéaire commercial empêcherait le site de conserver une certaine attractivité. Le choix de la Commune est donc le maintien de ce linéaire.*

 3. Zonage « Ua » à Kerchopine : « il conviendrait de transformer le zonage « Ua » à Kerchopine pour lever toute ambiguïté quant aux possibilités d'y installer des activités commerciales »
 - *À Kerchopine, comme à l'Enfer, le zonage Ua est transformé en zonage Ua3. Le Ua3 permet de conserver l'aspect de densité en supprimant la possibilité de créer de nouveaux commerces.*

 4. Règlement écrit : « les dispositions générales du règlement écrit prévoient un seuil unique de 1 500m² alors que le SCoT a défini une surface de vente maximale de 800m² en centralité de type 5 »
 - *Le règlement écrit est modifié pour prendre en compte ces éléments. Trois sections sont créées. Une pour la zone Ua1 (conservation du précédent paragraphe) avec un seuil de 1500 m², une autre pour la zone Ua2 où le seuil est diminué à 800 m², ainsi qu'un troisième niveau de zonage Ua3 pour conserver l'aspect central des secteurs de Kerchopine et de l'Enfer sans permettre la création de nouveaux commerces.*

 5. Règlement écrit : « le règlement écrit n'a pas retenu la sous destination « activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle » parmi les activités devant s'implanter au sein des périmètres de centralité »
 - *Devant certaines difficultés à rendre obligatoire l'installation en centralité de commerces accueillant une clientèle comme, par exemple, les salles de sports privées*

(type « Orange Bleue »), il a été convenu avec le Syndicat mixte du SCoT qu'une écriture réglementaire légèrement différente serait admise dans les règlements de PLU. Ainsi, l'article 8 des « Dispositions générales » a été modifié d'un commun accord et la mention « activités de service avec clientèle » a été supprimée alors que la mention « commerce de détail » a été complétée en « commerce de détail seul ou avec artisanat commercial ».

L'implantation d'activités de services est donc désormais possible hors de la centralité commerciale.

6. Règlement écrit : ajouter les activités médicales et paramédicales parmi les occupations et installations du sol, interdites en secteur Uib.

- *Déjà mentionné dans le règlement écrit.*

- **Avis de l'État :**

1. Identification de la centralité : « la présente modification identifie le lieu-dit Bas-Pont-Scorff en centralité de type 4 et non de type 5 comme le prévoit le SCoT ».

- *Cf. avis de la CCI. Cet élément sera corrigé dans tous les documents. Le zonage Ua1 permettra de conserver la centralité de type 4 dans le bourg, et le zonage Ua2 permettra de créer une centralité de type 5 au Bas-Pont-Scorff.*

2. Règlement écrit : « différencier le zonage des deux centralités identifiées par le SCoT de celles qui ne le sont pas pour rester dans un rapport de compatibilité et éviter toute confusion »

- *Cf. ci-dessus « Avis de l'État » -1.*

3. Autres modifications réglementaires : « changement de zonage lié au reclassement d'une parcelle suite à un jugement du TA de Rennes non conforme au Code de l'urbanisme dans cette modification »

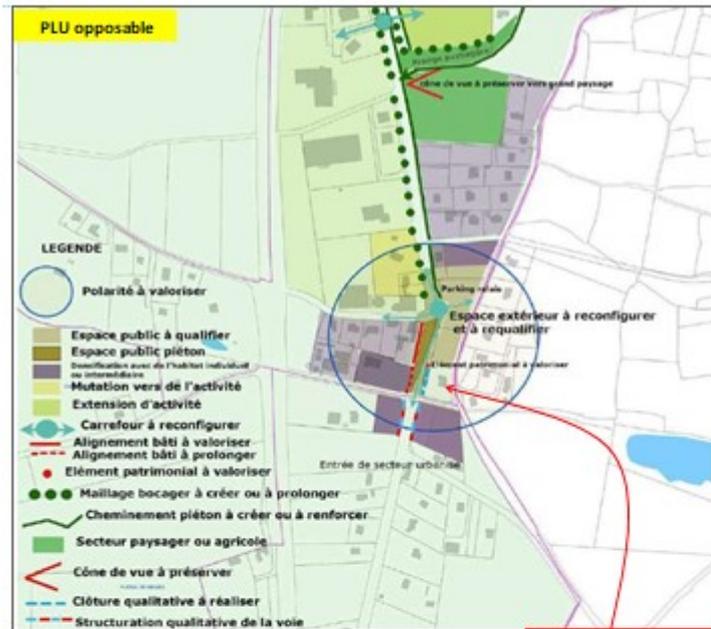
- *Conformément à cette remarque, la décision du Tribunal sera supprimée du rapport de présentation et du règlement graphique et sera intégrée dans une prochaine procédure.*

2] REPONSES AUX QUESTIONS DE MONSIEUR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR

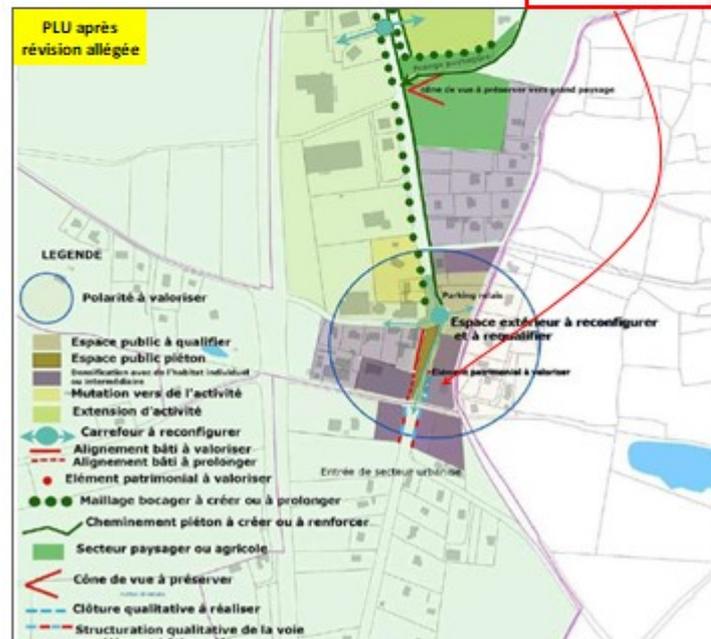
Modification de droit commun n°1

7. Kerchopine : mise à jour de l'OAP n°3 : pages 29/30 du rapport de présentation : Il y a un problème de compréhension en visualisant les documents présentés et notamment la représentation de l'enveloppe des 3350 m² ?

La partie graphique de l'OAP a été complétée comme figuré ci-dessous :



Modification opérée



8. Tableau des superficies, page 33 : l'indice E doit être corrigé car il est déjà employé pour la mise à jour des SUP.

Le titre « E. Tableau des superficies » a été modifié en « G. Tableau des superficies » page 33 du rapport de présentation.

9. Les ouvrages de traitement des eaux usées qui recevront les effluents du nouveau secteur urbanisé du bourg et de Kerchopine présentent-ils des réserves de capacités suffisantes ?

La Commune dispose d'un zonage d'assainissement des eaux usées approuvé en Conseil communautaire de Lorient Agglomération, compétente dans le domaine, le 15 décembre 2015. Ce zonage est cohérent avec le PLU en cela qu'il identifie les zones U et AU dans le zonage d'assainissement collectif de la Commune. Il intègre bien la prévision d'accroissement de la population à +400 habitants, comme il est dit dans le PADD et conclut que cette prévision « est compatible avec la capacité de la STEP » (page 31 du document littéral du zonage d'assainissement en annexe du PLU). Les ouvrages qui relieront les nouveaux quartiers à la STEP devront bien évidemment être suffisamment dimensionnés.

