

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 2.2

**AVIS ET CONCLUSIONS
DU
COMMISSAIRE –ENQUETEUR SUR LE PROJET
DE MODIFICATION N°1**

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
I. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT, ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE	3
I.1. LE PROJET PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE	3
I.2. LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	4
I.3. BILAN ET SUITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
II. ANALYSE THEMATIQUE – REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	5
II.1. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT :	5
II.2. CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT.....	5
II.3. PROJET DE REQUALIFICATION D'UNE PARCELLE SITUEE AU LIEU-DIT « L'ENFER » CLASSEE EN ZONE A EN ZONE UB SUITE A UNE DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF – REQUETE N° 1605136. PARCELLE AI0115 DE 1200 M2. 6	6
II.4. MISE A JOUR DE L'OAP DE KERCHOPINE : UNE AIRE DE COVOITURAGE A ETE REALISEE SUR LES PARCELLES AL 0042, 0043, AL 0044 ET AL 0045 ; LA PARCELLE AL 0049 (OU AL 0039 ?) INITIALEMENT PREVUE EST SOUSTRAITE DE CE PROJET AFIN D'ETRE CONSIDEREE COMME POTENTIEL SECTEUR DE DENSIFICATION DE L'HABITAT INDIVIDUEL OU INTERMEDIAIRE.	6
II.5. MISE A JOUR DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	6
II.6. MISE A JOUR DES PROTECTIONS FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE ANNEXE	7
II.7. AVIS EMIS ET REPONSES APPORTEES PAR LA COMMUNE DANS LE MEMOIRE EN REPONSE	7
III. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	12

I. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT, ET BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

I.1. LE PROJET PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE

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.

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.

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 approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021
- procéder à quelques ajustements du règlement écrit en concordance avec certaines règles à la réalité du territoire
- actualiser le règlement graphique au regard de l'avancement des projets.

	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.2. LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Suite à la saisine du président du tribunal administratif de Rennes par M. le maire de Cléguer, M. le Conseiller délégué du tribunal a désigné, par ordonnance du 13 avril 2023, M. Jean-Paul BOLEAT, en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté de M. le maire de Cléguer portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 06 juin 2023. 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 Cléguer aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sur un poste informatique tenu à la disposition du public et sur le site Internet de la commune.

Il indique que chacun pourra faire part éventuellement de ses observations et propositions :

- soit en les consignnant sur le registre d'enquête déposé en mairie ;
- soit en les adressant par correspondance à M. le commissaire-enquêteur en mairie de Cléguer,
- soit par voie électronique à l'adresse suivante : PLU@cléguer.fr.

A compter du mardi 27 juin 2023 à 9 heures, deux dossiers d'enquête 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 et le registre d'enquête publique unique ont été mis à la disposition du public pendant 31 jours consécutifs en mairie de Cléguer, aux jours et heures habituels d'ouverture.

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 : il y a reçu une demi-douzaine de personnes.

L'enquête s'est terminée le vendredi 28 juillet 2023 à 17h00.

Malgré toute l'information apportée pour cette enquête, le public s'y est peu intéressé.

I.3. BILAN ET SUITE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Le projet a donné lieu à :

- deux observations écrites : R1 pour une demande de changement de destination d'une grange et R3 pour une demande changement de classement de plusieurs parcelles en secteur Ub.
- Deux courriels, RD1 émanant de La Sté TERRAVIA qui doit réaliser l'OAP de La Croix Rouge a adressé un courriel comportant trois points, et RD2 anonyme pour des explications concernant les coefficients d'imperméabilisation des eaux de ruissellement.

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le commissaire-enquêteur a rencontré, en mairie de Cléguer Le vendredi 28 juillet 2023:

- 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
- Madame LE GOFF responsable e l'urbanisme à la commune de Cléguer
- M. Loïck LEROY, Lorient-Agglo, Direction Planification et dynamiques urbaines, Unité Planification et prospective territoriale.

A cette occasion, le commissaire enquêteur a commenté et remis à M. le maire de Cléguer le procès-verbal de synthèse (Annexe 1 du rapport d'enquête).

Le mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse a été adressé au commissaire enquêteur par voie électronique le 10 août 2023.

Méthodologie :

Dans le chapitre 2 de cette partie 2.2. Conclusions et avis sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Cléguer, le commissaire-enquêteur procédera à une analyse de chacun des objets que comporte le projet.

Ce travail prend en compte l'analyse du dossier, les observations émises lors de l'enquête publique, les propositions du public, les avis émis lors de la consultation administrative, ainsi que les réponses de la commune aux questions du commissaire-enquêteur.

Dans le chapitre 3, le commissaire-enquêteur formulera ses conclusions et son avis personnel sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Cléguer.

II. ANALYSE THEMATIQUE – REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

II.1. Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT :

Il s'agit d'ajouter ou supprimer certaines dispositions règlementaires pour réaliser cet objectif.

Sont abordés :

- L'analyse du nombre de logements restants à produire : 180 sur la période 2015/2025
- Le ratio densification / extension : depuis 2016, 113 logements construits à l'intérieur de la tache urbaine, en extension en 1AUb et par changement de destination en zone A ou N
- Les objectifs en matière de LLS en logements en accession aidée : 12 LLS réalisés 2017/2020, le SCoT prévoit 22 LLS et 22 logements en accession 2017/2022
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 objectifs de densité : 25 logements / ha en extension urbaine
- Extension prévue pour des activités et équipements : secteur de Kerchopine changement de zonage 1AUic à 1AUib
- Centralité du bourg identifiée au DAAC : centre-bourg et Bas Pont-Scorff
- Protection des rez-de chaussée commerciaux centre-bourg, Bas Pont-Scorff et Kerchopine
- Compatibilité des dispositions de la zone A : La vente directe de produits des exploitations agricoles sont permises
- Compatibilité avec le PLH : ajout d'un paragraphe pour préciser les éléments relatifs à l'habitat
- Activités médicales et paramédicales en zone d'activité périphérique : interdiction
- Les objectifs en matière de transition énergétique.

Appréciation du commissaire-enquêteur : L'étude analyse thème par thème les conditions de compatibilité du PLU avec le SCoT. Le règlement écrit revisité fait l'objet de nombreuses mises à jour qui se traduisent par des suppressions ou ajouts de nouveaux textes qui figurent en couleur rouge afin de les identifier aisément avec les renvois de pages correspondantes.

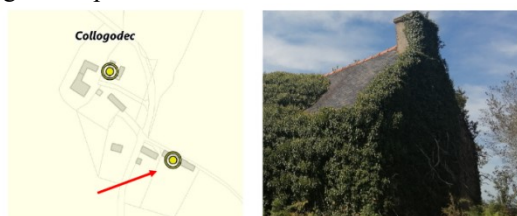
Dans son mémoire en réponse, produit dans la présente partie, la commune :

- indique qu'afin de faciliter la compréhension du coefficient négatif 0,2, une correction sera apportée au tableau traitant de la pondération à prendre en compte pour les eaux pluviales
- répond aux observations exprimées par la CCI et l'Etat concernant notamment le périmètre de centralité commerciale, la protection du linéaire commercial et les seuils de vente.

Je n'ai pas d'observation particulière à émettre sur les dispositions concernant la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT car l'ensemble des paramètres sont traités.

II.2. Changement de destination d'un bâtiment

Ajout d'un bâtiment situé à « Collogodec » parcelle ZP 0024.



Appréciation du commissaire-enquêteur

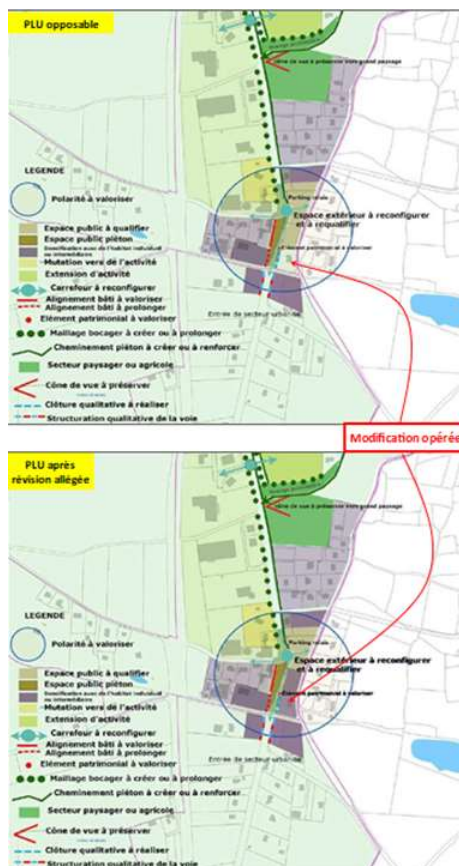
Je suis favorable compte tenu de la qualité architecturale de ce bâtiment en pierre couvert en ardoises. Le changement de destination ne présentera aucune gêne pour les activités agricoles présentes.

II.3. Projet de requalification d'une parcelle située au lieu-dit « l'Enfer » classée en zone A en zone Ub suite à une décision du Tribunal Administratif – requête n° 1605136. Parcelle AI0115 de 1200 m2.

Appréciation du commissaire-enquêteur

La procédure de modification du PLU n'est pas adaptée à ce projet. Je suis défavorable.
Dans son mémoire en réponse, la commune a décidé de retirer ce projet dont acte.

II.4. Mise à jour de l'OAP de Kerchopine : Une aire de covoiturage a été réalisée sur les parcelles AL 0042, 0043, AL 0044 et AL 0045 ; la parcelle AL 0049 (ou AL 0039 ?) initialement prévue est soustraite de ce projet afin d'être considérée comme potentiel secteur de densification de l'habitat individuel ou intermédiaire.



Appréciation du commissaire-enquêteur

Le texte devra être corrigé car il désigne la parcelle sous les numéros AL 0039 puis AL 0049.
Le secteur de Kerchopine dispose d'un très vaste parking, Le retrait envisagé ne pénalisera pas les activités locales et permettra la réalisation de 7 logements supplémentaires.
Je suis favorable à cette disposition.

II.5. Mise à jour des servitudes d'utilité publique

Le plan SUP annexé au PLU en vigueur est à réactualiser. Cette procédure de modification offre l'occasion des mises à jour suivantes :

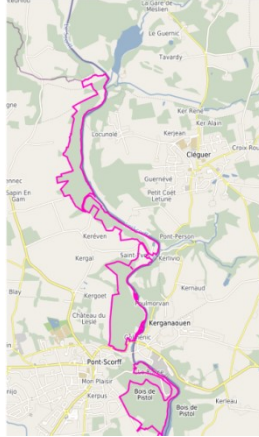
- Les lignes électriques I4 aériennes et souterraines provenant d'Enedis en date du 29/01/2021
- Une zone de protection de 45 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation de gaz I3
- Ajout du périmètre de captage d'eau potable AS1
- AC1b devient AC1_I et LH devient PT2.
- Zonages PM1 détaillé en faible, fort
- PT3 n'est plus affichée
- EL11 supplémentaire à l'est de la commune, sur la planche B

Appréciation du commissaire-enquêteur
Aucune remarque concernant les mises à jour prévues qui sont indispensables.

II.6. Mise à jour des protections figurant au règlement graphique annexe

Espaces naturels sensibles du Conseil départemental du Morbihan (CD56).

Dans le cadre de cette modification de droit commun, la portion d'ENS préemptés par le CD56 est mise à jour. La section située le long du Scorff, du Crano au nord jusqu'au bois de Pistol au sud, est donc supprimée du côté



Cléguer.

Appréciation du commissaire-enquêteur
Aucune remarque concernant la mise à jour prévue. Toutefois et curieusement la portion d'espace naturel sensible est maintenue côté Pont-Scorff.

II.7. Avis émis et réponses apportées par la commune dans le mémoire en réponse.

• Sur l'avis de la CDPENAF

Avis favorable avec réserve concernant la distance d'implantation des annexes qui doit être mentionnée.

Réponse de la commune

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 précisée dans le paragraphe de l'additif qui a été repris pour écrire le dossier de saisine CDPENAF.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Pas de commentaire particulier.

• Sur l'avis de la CCI :

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 »

Réponse de la commune

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.

Appréciation du commissaire-enquêteur : L'observation est pertinente et la réponse satisfait les objectifs du SCoT.

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 »

Réponse de la commune

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.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Je partage la décision communale car l'activité commerciale de ce secteur doit être conservée compte tenu de sa situation proche de l'axe routier Lorient –Roscoff. Il suffit de constater notamment le remplissage du parc de stationnement par les usagers fréquentant les établissements de restauration notamment.

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 »

Réponse de la commune

À Kerchopine, comme à l'Enfer, le zonage Ua est transformé en zonage Ua3. L'Ua3 permet de conserver l'aspect de densité en supprimant la possibilité de créer de nouveaux commerces.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Pas d'observation particulière.

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 »

Réponse de la commune

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.

Appréciation du commissaire-enquêteur : je retiens les dispositions retenues qui sont cohérentes.

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 »

Réponse de la commune

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.

Appréciation du commissaire-enquêteur : pas d'observation à apporter.

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

Réponse de la commune

Déjà mentionné dans le règlement écrit.

- **Sur l'avis de l'État :**

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 ».

Réponse de la commune

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.

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.

Réponse de la commune

Cf. ci-dessus « Avis de l'État ».

Appréciation du commissaire-enquêteur : je prends note des réponses apportées aux observations exprimées par l'Etat sans commentaire.

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 »

Réponse de la commune

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.

Appréciation du commissaire-enquêteur : la remarque des services de l'Etat est objective. La procédure en cours n'est pas adaptée.

- **SUR LES REPONSES AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

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

Réponse de la commune

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

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 ?

Réponse de la commune

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.

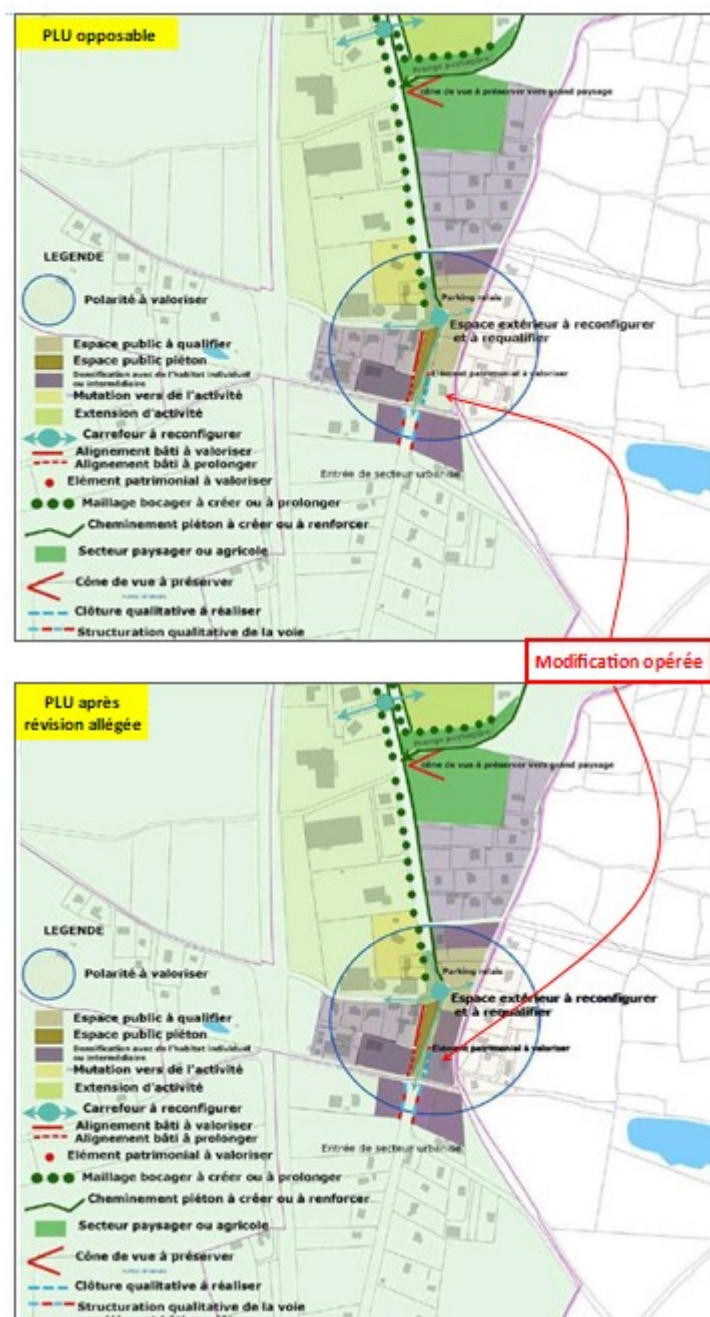
Appréciation du commissaire-enquêteur : cette information me satisfait.

Modification de droit commun n°1

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 ?

Réponse de la commune

La partie graphique de l’OAP a été complétée comme figurée ci-dessous :



Appréciation du commissaire-enquêteur : cette nouvelle illustration rend le texte compréhensible.

SUR LES REPONSES AUX OBSERVATIONS RECUEILLIES DANS LE REGISTRE D'ENQUETE

R1 : Monsieur Jean TESSIER demande le changement de destination d'une grange située sur la parcelle AK 0026

Réponse de la commune

Un BIA est repéré au règlement graphique sur la parcelle AK 30, voisine de la parcelle AK 26. Le propriétaire est donc bien autorisé à procéder au changement de destination du bâtiment considéré sous réserve d'accord du Maire.

Le changement de destination avec modification de l'aspect extérieur doit fait l'objet d'une demande de permis de construire. La même démarche sans modification de l'aspect extérieur ne requiert qu'une simple déclaration préalable.

Appréciation du commissaire-enquêteur : je ne partage pas cet avis.
Cette grange ne présente strictement aucun caractère d'intérêt patrimonial ou architectural ; il s'agit d'un bâtiment en parpaings avec une couverture en fibrociment. Les services devraient être consultés dont la CDPENAF avant de décider quoique ce soit.

R3 : consorts LE HENNE demandent que le classement des parcelles AL 104, 105, 106 et 107 soit revu et que ces parcelles soient zonées Ub.

Réponse de la commune

Le classement des parcelles en zone constructible ne peut se faire qu'au travers d'une procédure de révision du PLU. Outre que la procédure en cours n'est pas adaptée, un tel classement doit répondre à des impératifs d'intérêt général lié à la construction de nouveaux logements notamment. Les lois « ALUR » et « climat & résilience » spécifiquement ne permettent plus la réalisation de nouveaux logements en dehors des centralités. À Cléguer, seul le bourg pourra s'étendre, dans des proportions qui restent à déterminer mais qui seront de toute façon très faibles, la priorité étant donnée au renouvellement urbain.

La Commune ne peut donc accéder à la demande des consorts LE HENNE.

Appréciation du commissaire-enquêteur : cette réponse n'appelle aucune remarque.

RD2 : anonyme ne comprend pas comment fonctionne le tableau du coefficient d'imperméabilisation et notamment quel est le sens du 0,2.

Réponse de la commune

L'article G2 va être précisé et le tableau des coefficients revu ainsi que le tableau correspondant de l'article G7. La gestion intégrée des eaux de pluie reste la règle, l'article G2 n'étant modifié qu'à la marge afin, notamment, de rendre cohérents les deux articles G2 et G7.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Je ne comprends pas cette rédaction.

Suite à cette dernière observation, le commissaire-enquêteur a saisi le DGS de la commune par mèl le samedi 12 août 2023 pour obtenir des explications.

« Dans le règlement écrit, article 17, page 17 figure le tableau qui pose problème de compréhension. Mais où sont les articles G2 et G7 dont il est fait état? »

Réponse de la commune

Mme LE GUEN du Pôle Transformation Responsable du Territoire DIRECTION DE LA PLANIFICATION ET DES DYNAMIQUES URBAINES de Lorient –Agglo qui a fait parvenir, au commissaire-enquêteur, la réponse suivante par mèl daté du 16 août 2023 :

« .../...confusion apportée par la mention des ces deux articles G2 et G7 qui ne correspondent pas à la réalité du règlement du PLU de Cléguer. Ces deux articles sont issus d'une trame réglementaire appliquée aux PLU de nombreuses communes de l'agglo mais pas encore à celui de Cléguer. L'article G2 figure au règlement de Cléguer sous le nom « 16-Eaux pluviales » et l'article G7 n'existe pas. »

La nouvelle réponse à prendre en compte : L'article « 16-Eaux pluviales » va être précisé et le tableau des coefficients revu. La gestion intégrée des eaux de pluie reste la règle, l'article 16 n'étant modifié qu'à la marge afin, notamment, de rendre compréhensible les coefficients indiqués.

Appréciation du commissaire-enquêteur : Cette fois, la réponse est limpide et compréhensible et n'appelle aucune remarque.

III. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Je soussigné Jean-Paul BOLEAT, commissaire-enquêteur, désigné pour conduire l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Cléguer qui s'est déroulée du 27 juin 2023 au 28 juillet 2023.

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public, des avis émis lors de la consultation administrative
- procédé à une visite des secteurs concernés par le projet de modification
- tenu 4 séances de permanence et reçu une demi-douzaine de personnes
- entendu M. le maire de Cléguer
- pris connaissance du mémoire en réponse de la commune et du complément d'information produit suite à ma demande.

J'estime :

- que le public a été correctement informé de l'ouverture d'une enquête publique par voie d'affiches en mairie, dans différents lieux d'affichage, sur les lieux concernés par les modifications envisagées, ainsi que par voie de presse et sur le site Internet de la commune
- que les documents mis à la disposition des visiteurs pendant 31 jours consécutifs en mairie de Cléguer et sur le site Internet de la commune ont permis aux personnes intéressées de prendre connaissance de la nature du projet et de son incidence sur l'environnement.

Compte-tenu de l'analyse du projet développée précédemment je considère que **le projet de modification n°1 du PLU de Cléguer est satisfaisant pour les raisons suivantes :**

- Il permet de mettre le PLU en conformité avec les dispositions du SCoT et notamment en terme de création de logements sociaux
- Il actualise le règlement écrit en incorporant notamment un chapitre sur la transition énergétique et développe les conditions de prise en compte du ruissellement des eaux pluviales dans les projets
- Il conduit à revoir l'OAP n°3 de Kerchopine afin de réduire l'emprise du stationnement déjà conséquent pour y réaliser 7 logements supplémentaires
- Il ne crée pas d'impact significatif sur les milieux naturels, la biodiversité du territoire et l'activité agricole
- Il intègre un bâtiment présentant un réel intérêt architectural pour permettre son changement de destination.

Je relève que la commune suit l'avis de l'Etat et retire avec juste raison le projet de reclassement de la parcelle AO 0115 située à l'Enfer.

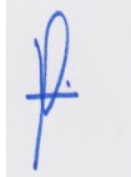
Je considère que la commune dans son mémoire en réponse apporte des informations explicites qui témoignent par ailleurs de sa volonté de façonner un territoire équilibré en adéquation avec sa sensibilité

Cependant, je ne partage pas l'avis favorable de la commune concernant le changement de destination qu'elle valide pour une grange, appartenant à M. Jean TESSIER et qui ne présente aucun réel intérêt patrimonial compte tenu de sa nature.

Au titre du parcours résidentiel pour les primo- accédants, je trouve dommage que la commune soit restée silencieuse sur ma demande concernant ses éventuelles intentions.

En conclusion, j'émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de Cléguer accompagné de l'unique réserve suivante :
Retirer le changement de destination sollicité par M. Jean TESSIER (déposition R1)

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JP Boleat', is centered on the page.

Jean-Paul BOLEAT