

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 2.1

**AVIS ET CONCLUSIONS
DU
COMMISSAIRE –ENQUETEUR SUR LE PROJET
DE REVISION ALLEGEE 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	5
II. ANALYSE THEMATIQUE – MEMOIRE EN REPONSE	6
II.1. LA CONCERTATION PREALABLE	6
II.2. ANALYSE DES OBJETS DE LA REVISION ALLEGEE N°1	6
II.3. L'IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
II.4. MEMOIRE EN REPONSE	7
II.4.1. ADAPTATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT	7
II.4.2. ADAPTATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	10
III. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR	11

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

I.1. Le projet présenté à l'enquête publique

La municipalité de Cléguer a convenu de lancer une enquête publique qui porte concomitamment sur la révision allégée n°1 et la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune lui-même 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. Cette délibération fixe notamment les modalités de la concertation.

Par délibération du 27 mars 2023, le conseil municipal tire le bilan de la concertation, décide d'arrêter le projet de révision allégée n°1 et précise que le projet fera l'objet d'un examen conjoint qui sera transmis à la MRAe pour avis.



La proximité de la commune de Cléguer avec la ville phare de Lorient et son positionnement privilégié en bordure d'un axe routier important (Lorient-Roscoff) la rend attractive et convoitée par des candidats à la construction contraints de se replier eu égard au coût excessif de l'immobilier et du foncier sur les communes littorales.

Le PLU de Cléguer, approuvé en 2016, prévoyait 2 zones 1AUb dédiées à l'accueil de nouvelles habitations désormais comblées dans le cadre de nouveaux permis d'aménager accordés ou en cours d'instruction. La commune ne dispose plus ainsi de disponibilité lé foncière.

Pour mémoire, le PADD prévoit 180 logements supplémentaires répartis ainsi:

- 108 unités soit 60%, implantées dans la tache urbaine à savoir le bourg, l'Enfer, Kerchopine et le Bas Pont-Scorff
- 72 unités soit 40% en extension d'urbanisation.

J'observe que ce dernier quota est déjà largement atteint avec 81 logements se répartissant ainsi : 65 unités en 1AUb1 (Kerhello) et 16 unités en 1AUb2 (Clos des Chênes).

Pour répondre aux sollicitations de nouveaux nombreux candidats, la commune a convenu d'ouvrir un nouveau secteur d'habitations à l'Est du bourg, sur une partie des parcelles cadastrées AD 200 et 201 qui couvrent une superficie totale d'environ 1,8 ha.

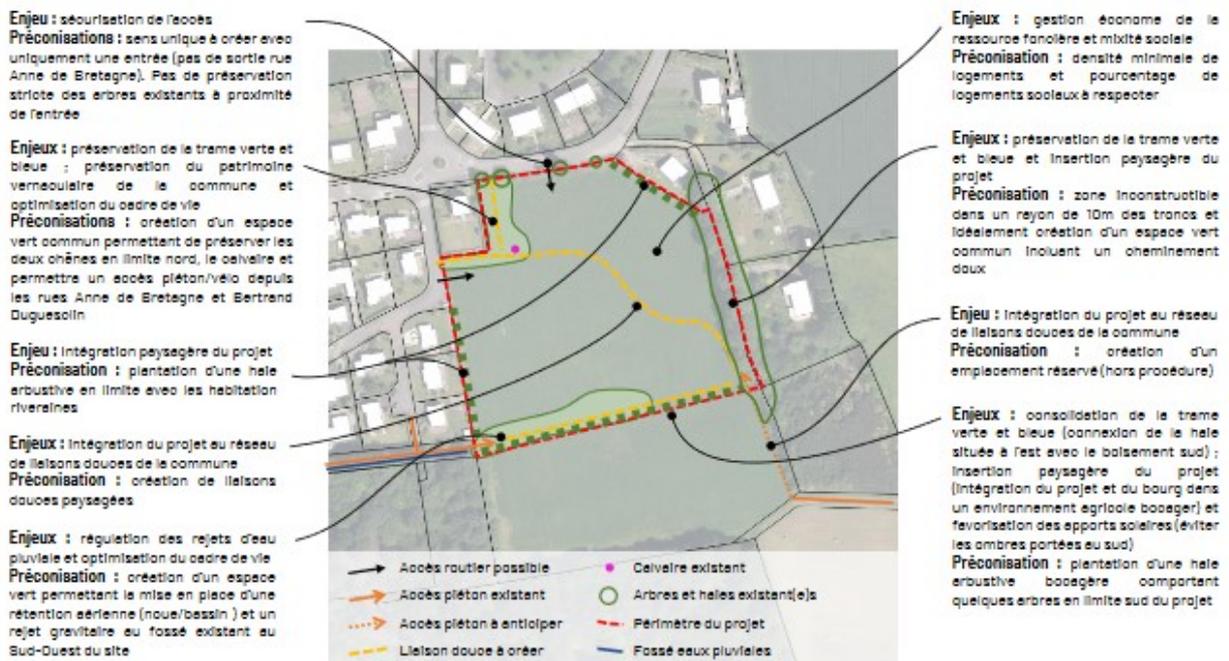
En localisant cette nouvelle zone d'habitat à l'intérieur de la tache urbaine existante, le projet s'inscrit dans une logique de densification compatible avec le PADD.

Ce secteur appartient actuellement à un zonage agricole Ab situé à l'intérieur d'une enclave urbaine. En effet, les parcelles adjacentes situées à l'Ouest, au Nord et à l'Est du terrain concerné sont zonées Ub et déjà toutes bâties.

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

- 1. Transformer le zonage agricole Ab en zonage urbain Ub au règlement graphique;**
- 2. Élaborer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui définira l'organisation générale interne du site et son articulation avec les lieux avoisinants en intégrant la protection et la valorisation du petit patrimoine existant à travers la présence du calvaire de la Croix Rouge.**

Cartographie des enjeux du site et préconisations d'aménagement



- 3. 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 procédure de révision allégée est requise conformément aux dispositions de l'article L.153.34 du Code de l'urbanisme.

L'enquête publique a été organisée dans les conditions prévues 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 s'est déroulée de façon unique avec celle portant sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Cléguer conformément aux dispositions de l'article L.123-6 du Code de l'environnement.

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 consignant 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.

Dès le 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 et reçu quatre personnes.

A l'issue de l'enquête le vendredi 28 juillet 2023 à 17h, il a clos le registre mis à la disposition du public en mairie et vérifié l'état des dépositions sur le registre dématérialisé.

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

Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Cléguer a donné lieu à une déposition par courriel de TERRAVIA futur aménageur der l'OAP de la Croix-Rouge.

A l'issue de la clôture de l'enquête publique unique le 28 juillet 2023, le commissaire enquêteur s'est entretenu en mairie avec :

- 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 il a remis et commenté le procès-verbal de synthèse.

Le mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse a été adressé au commissaire enquêteur par voie électronique le 26 novembre 2021 et reçu par courrier postal le 29 novembre (annexe 2 du rapport d'enquête).

Méthodologie :

Dans le chapitre 2 de cette partie 2.1. **Conclusions et avis sur le projet de révision 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.

Le commissaire-enquêteur formulera ensuite ses conclusions et son avis personnel sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune de Cléguer.

II. ANALYSE THEMATIQUE – MEMOIRE EN REPONSE

II.1. LA CONCERTATION PREALABLE

En préambule, il convient de rappeler que conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le projet de révision allégée a fait l'objet d'une concertation préalable. La délibération du conseil municipal du 26 mars 2021 a défini les modalités de la concertation. Toutes les procédures règlementaires ont été respectées. La délibération du conseil municipal du 27 mars 2023 les rappelle et dresse le bilan de la concertation.

Ainsi, 9 riverains se sont entretenus avec M. le maire et un adjoint le 21 janvier 2023. Les questions abordées portaient sur :

- L'impact du trafic automobile sur la rue A. de Bretagne
- La gestion des eaux de ruissellement
- La gestion des plantations et des arbres existants
- L'implantation des bâtiments et les formes urbaines envisagées
- Le devenir du calvaire.

Il apparait que les réponses apportées par les élus leur ayant donné satisfaction, le projet présenté ne fait l'objet d'aucune opposition.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Je relève que ce projet de révision ne mobilise certes pas le public, mais il est vrai qu'il a eu l'occasion de s'exprimer lors de la concertation organisée précédemment par la municipalité. Manifestement les riverains du site ont obtenu tous éléments de réponses à leurs interrogations car aucun d'eux ne s'est manifesté lors de l'enquête

II.2. ANALYSE DES OBJETS DE LA REVISION ALLEE N°1

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

Je considère que le secteur concerné ne présente plus aucun intérêt pour les activités agricoles car inséré dans un tissu bâti. Le changement de zonage se justifie et est tout à fait approprié à la situation.

2. Élaborer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui définira l'organisation générale interne du site et son articulation avec les lieux avoisinants en intégrant la protection et la valorisation du petit patrimoine existant à travers la présence du calvaire de la Croix Rouge.

Je visualise sur le document présenté des dispositions qui témoignent d'une réelle préoccupation d'intégrer de façon harmonieuse le projet de constructions dans un environnement de qualité. En effet ce site bénéficie d'une topographie à pente douce et d'une végétation naturelle périphérique constituée de haies et arbres.



LEGENDE :	
	Principe de trame verte continue, de largeur variable, multifonctionnelle intégrant le calvaire
	Linéaire de talus /arbres à maintenir (hors des futures parcelles privées)
	Haie paysagère continue à créer (hors des futures parcelles privées)
	Espace à créer pour la rétention aérienne des eaux pluviales
	Principe d'accès et desserte VL ; largeur 5m max ; revêtement traduisant le caractère apaisé de la voie ; zone de rencontre au croisement avec la trame verte
	Secteur d'habitat avec typologie de logements denses
	Secteur d'habitat avec typologie de logements denses dont accueil de logements locatifs sociaux
	Cheminements piétons
	Interdiction de tourner depuis l'entrée du bourg à l'est de la rue Anne de Bretagne

Le schéma de principe présenté ci-dessus traduit les grandes lignes sur lesquelles s'adossera le plan d'aménagement. Dans le mémoire en réponse, la commune satisfait la demande exprimée par l'aménageur TERRAVIA pour la suppression du chemin piétonnier prévu à l'Est et au Nord-est.
Je considère que les déplacements doux doivent néanmoins être pris en compte dans le projet définitif d'autant qu'une extension de la zone constructible au Sud pourrait être envisagée.
L'environnement du site ne devrait pas souffrir de l'incorporation de cette opération d'urbanisme au regard des mesures prévues.

3. 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.

Je constate que dans le cadre de son intervention, le porteur du projet apporte toutes les justifications nécessaires n'appelant aucune observation.

Concernant l'impact du projet de réalisation d'une d'OAP à La Croix Rouge, le dossier indique que le site :

- se situe sur un terrain présentant une pente moyenne plutôt confortable permettant un bon écoulement de l'eau
- est concerné par le Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Scorff
- n'impacte aucun habitat d'intérêt communautaire prioritaire recensé à proximité
- se situe au sein du périmètre de la ZNIEFF de type II « Rivière Scorff et forêt de Pont-Calleck » et en dehors du périmètre du site inscrit des rives du Scorff.
- ne présente pas d'enjeux écologiques particuliers à l'échelle régionale,
- à l'échelle du SCoT du pays de Lorient est catégorisé de frange urbaine en contact avec la trame verte et bleue.
- à l'échelle communale, n'est pas identifié comme élément constitutif de la trame verte et bleue
- Se trouve sur la crête du bourg de Cléguer, en continuité d'urbanisation et en surplomb de la vallée de Pont Person
- accueillera des futures constructions dont les hauteurs devront être maîtrisées afin qu'elles ne soient pas perceptibles dans le paysage lointain car entouré de boisement et intégré par un bocage riche en haies.
- se situe à proximité d'un chemin de petite randonnée (PR) référencé
- est desservi par l'ensemble des réseaux publics dont l'assainissement collectif. Le zonage pluvial impose la prise en compte d'une pluie décennale et d'un débit de fuite de 3 L/s/ha dans le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Le potentiel de renouvellement urbain et la vacance sur le bourg de Cléguer sont trop faibles pour permettre à eux seuls de répondre aux objectifs d'accueil de population. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur se révèle ainsi indispensable pour atteindre cet objectif.

Le site retenu n'impacte pas significativement son environnement, les milieux naturels et le paysage.

Le schéma présenté pour cette OAP traduit les principes conduisant à la prise en compte des aménagements à réaliser.

Le site retenu permet de limiter les déplacements motorisés individuels du fait de la présence, à proximité, d'un service de transport en commun. Les accès au centre bourg peuvent s'effectuer quant à eux sans aucune difficulté particulière.

II.3. MEMOIRE EN REPONSE

Reçu par courrier électronique le 10 août 2023.

II.3.1. ADAPTATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Avis de l'État : « justifier davantage la compatibilité aux objectifs de production de logements ».

Réponse de la commune :

L'additif au rapport de présentation est complété par un paragraphe et un tableau permettant de retracer la compatibilité globale du projet avec le PADD :

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

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

Appréciation du commissaire-enquêteur

Pas d'observation à particulière exprimer car le projet reste compatible avec le PADD du PLU en terme de logements à produire en densification.

Avis du SCoT : « recommandation d'inciter davantage à la production de formes bâties différentes du modèle résidentiel individuel »

Réponse de la commune :

L'OAP est modifiée pour favoriser le développement de formes variées dans le secteur de projet en précisant que les secteurs d'habitat doivent se composer d'une typologie de logements denses.

Appréciation du commissaire-enquêteur

La densité de logements à construire doit nécessairement conduire à imaginer une urbanisation du secteur autre qu'un découpage du type « tablette de chocolat ». Le dossier contient des orientations d'aménagements et de formes bâties à privilégier et à bannir. Il appartiendra à la municipalité d'être vigilante lors de la validation du plan d'aménagement et notamment sur l'harmonie de la hauteur des collectifs.

Avis de la Chambre d'agriculture : « évoquer dans l'additif l'usage actuel de la parcelle et le devenir du reliquat sud de cette parcelle »

Réponse de la commune :

L'additif au rapport de présentation ainsi que l'OAP sont complétés.

- « La parcelle est aujourd'hui non cultivée et fauchée annuellement depuis environ 10 ans. » Rapport de présentation page 8.
- « Le sud de la parcelle concernée par le projet pourra faire l'objet d'un futur aménagement, son potentiel agricole étant particulièrement réduit par la proximité du bourg et des habitations. » Rapport de présentation page 17.
- « Un accès au sud, vers le reliquat de zone agricole, doit être réalisé et laissé en attente. » OAP page 2.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Sur le plan qui représente les grandes lignes de l'OAP rien ne laisse apercevoir une quelconque amorce de voie pour desservir la partie Sud.

L'observation de la Chambre d'Agriculture me semble très pertinente car cette parcelle a définitivement perdu toute vocation agricole. Elle permettra de répondre à la réalisation de futurs projets de construction dans une logique de densification urbaine.



Demande de Terravia (propriétaire de la parcelle AD 201) :

- **Futur zonage du terrain et augmentation des hauteurs autorisées**

Réponse de la commune :

Le projet de révision allégée prévoit pour ce terrain un zonage Ub. L'OAP ne prescrit pas de règles à proprement parler, elle doit cependant être respectée dans un principe de compatibilité. C'est le règlement (graphique et littéral) qui fixe les règles auxquelles se conformer strictement.

Les hauteurs maximales autorisées actuellement en zone Ub sont détaillées dans le tableau suivant :

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

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

est fixée comme suit :

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

La hauteur correspondant à un gabarit égal à R+1+combles est de 9 m (3 m par niveau) ce qui est déjà le cas aujourd'hui. On peut néanmoins augmenter la hauteur maximale d'un mètre cinquante ce qui la porterait à 10,50 m.

La hauteur correspondant à un gabarit égal à R+1+attique est aussi de 9 m. le règlement n'autorise, pour les bâtiments de ce type, qu'une hauteur maximale de 8 m. Il est proposé de porter également cette hauteur à 10,50 m.

Ces deux dispositions donnent une marge suffisante pour les gabarits demandés.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Dans un souci de densification, je comprends la demande exprimée par le futur aménageur.

Je retiens la réponse apportée qui permet de répondre à l'attente du pétitionnaire. Au-delà des hauteurs permises, les futurs bâtiments collectifs seraient susceptibles de heurter la sensibilité du milieu et du cadre résidentiel avoisinant.

II.3.2. ADAPTATIONS APORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

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 ?

Réponse de la commune :

L'accès principal au secteur se fera par la rue du Guesclin à l'Ouest de l'opération. Une entrée par la rue Anne de Bretagne sera possible mais uniquement en provenance du bourg, en « tourne à droite ». Aucun accès ne pourra se faire en provenance de l'Est du bourg, en « tourne à gauche ».

La circulation interne se fera en double sens.

À ce stade du projet, les zones de stationnement visiteurs ne sont pas connues.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Je prends acte du parti retenu.

Cependant dans un souci de réciprocité par rapport à la sécurité des déplacements sur la rue Anne de Bretagne il conviendra d'interdire les mouvements tourne à gauche pour les résidents qui quitteront l'OAP.

Par conséquent, je retiens que tous les mouvements en direction de l'Ouest et donc du Bourg s'effectueront pas la rue Du Guesclin. Ceci doit être clairement indiqué.

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

Réponse de la commune :

La collecte des ordures ménagères par les camions-bennes est désormais possible puisque, si l'accès par la rue Anne de Bretagne reste limité, le double sens de circulation automobile facilite les entrées-sorties du quartier.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Mon observation précédente demeure valable pour les engins de collecte qui quitteront ce nouveau quartier pour revenir vers le Bourg.

Demandes de Terravia (propriétaire de la parcelle AD 201) :

- Suppression du cheminement piétonnier longeant la limite Nord-est et la limite est de l'OAP.

Réponse de la commune :

Le chemin piétonnier longeant les limites Est et Nord-est du secteur sera supprimé de l'OAP. En revanche, dans un souci de protection des arbres existants en conservant un certain éloignement des constructions, une limite de non-constructibilité sera appliquée dans l'OAP, dans les fonds de parcelles est sous le houppier des arbres.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Le cheminement piéton initialement prévu à la périphérie de l'OAP serait ainsi en partie supprimé et on peut le regretter car il participait judicieusement à créer une zone tampon avec la zone d'habitat existante à l'Est.

Il conviendrait quand même que des dispositions soient prévues pour maintenir une liaison douce au sein de l'OAP. Ceci fera l'objet d'une réserve.

- Intégrer les linéaires de talus dans les parcelles privées.

Réponse de la commune :

Les talus resteront en dehors des parcelles privées et, en cas de rétrocession des espaces communs en fin d'aménagement du secteur, à la Commune, cette dernière en assurera l'entretien.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Je partage la décision prise par la commune soucieuse de préserver leur bonne conservation car il s'agit d'éléments participant à la qualité de l'environnement.

III. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

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

Le projet de révision allégée n°1 concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une zone agricole et a pour objectif de :

- Transformer le zonage agricole Ab en zonage urbain Ub
- Élaborer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- Amender le rapport de présentation

.Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public et des avis émis lors de la consultation administrative
- procédé à une visite du site concerné par le projet de révision n°1
- tenu 4 séances de permanence et reçu quatre personnes
- analysé la déposition de TERRAVIA
- échangé avec M. le maire de Cléguer
- pris connaissance du mémoire en réponse de la commune aux questions du commissaire-enquêteur

Je considère que toutes les dispositions réglementaires ont été appliquées pour la conduite de cette enquête publique qui n'appelle aucune remarque.

En premier lieu, je considère que cette révision allégée soutient un bon projet qui se situe au sein d'une enclave urbaine délimitée sur trois côtés par des habitations. Il s'insère dans un environnement bâti qui ne souffre d'aucun impact préjudiciable à l'environnement proche ou lointain. Le projet d'OAP intègre la protection du calvaire implanté dans la partie Nord-ouest du terrain.

La commune ne dispose pas d'autres disponibilités foncières pour réaliser un nouveau programme d'habitat en densification sachant que les possibilités de construction en extension sont déjà atteintes. Cette opération doit permettre, par déduction, la réalisation en densification de 26 logements.

On pourrait craindre que pour répondre à la demande de nouveaux logements sur la commune, l'abandon de l'aménagement de ce secteur de La Croix Rouge conduirait à ouvrir à l'urbanisation d'autres secteurs présentant potentiellement davantage d'enjeux environnementaux, paysagers et agricoles.

Dans son mémoire en réponse la commune apporte des réponses circonstanciées aux sujétions évoquées par TERRAVIA en charge de la réalisation de cet aménagement.

A la lumière de l'analyse développée précédemment, je retiens que la commune de Cléguer satisfait aux exigences du SCoT en acceptant un effort de densification.

La densification s'inscrit nécessairement dans une démarche de recherche de la qualité des formes urbaines et de l'approche sociale de l'aménagement. A cet égard, il convient d'observer l'augmentation du prix et la rareté du foncier auxquels s'ajoute la difficulté croissante pour obtenir des prêts immobiliers. Ce constat devrait inciter les collectivités locales à mener une politique de soutien et d'accompagnement à un parcours résidentiel innovant. Il s'agirait de développer le concept de la maison modulable qui permet d'anticiper l'évolution de la famille, de ses besoins et de sa situation financière. Le principe reposant sur la réalisation du noyau dur de la construction qui peut être agrandie par l'ajout d'une extension selon l'évolution de la situation familiale

Je regrette que ni les professionnels de l'aménagement ni les promoteurs immobiliers ne s'investissent dans cet engagement social

J'observe que dans le cadre du procès-verbal de synthèse, la commune de Cléguer interrogée par mes soins sur une telle démarche de parcours résidentiel innovant est restée muette.

J'admets que le potentiel de renouvellement urbain et la vacance sur le bourg de Cléguer sont trop faibles pour permettre à eux seuls de répondre aux objectifs d'accueil d'une nouvelle population. L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Croix Rouge s'impose sans que le zonage proposé ne remette en cause l'économie générale du PLU.

La réalisation de l'OAP de La Croix Rouge conduira à la réalisation d'un panachage de nouveaux logements sans que l'opération impacte notablement l'environnement et porte atteinte aux activités agricoles. J'imagine que l'intégration des futurs logements au sein de cette enveloppe urbaine peut s'effectuer sereinement dès lors que le plan d'aménagement respectera les principes énoncés. Il me semble indispensable qu'une liaison douce soit maintenue au sein de l'OAP malgré l'abandon de celle prévue pour satisfaire la demande de TERRAVIA.

La desserte par une ligne de bus disposant d'un arrêt tout proche, facilitera la fréquentation des transports en commun en limitant ainsi les déplacements individuels motorisés en direction de Lorient notamment.

Je relève que les conditions d'accès motorisés au site font l'objet de dispositions visant à les sécuriser en interdisant certains mouvements notamment sur la rue Anne de Bretagne.

Je considère enfin que la procédure de révision allégée n°1 répond de façon satisfaisante aux trois objectifs qu'elle porte.

En conclusion, j'émetts un avis favorable au projet de révision allégée n°1 du PLU de la commune de Cléguer assortie de l'unique réserve suivante : Nécessité de maintenir au sein de l'OAP une liaison douce en substitution à celle abandonnée suite à la demande de TERRAVIA.

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



Jean-Paul BOLEAT