Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal

Séance du 11 juillet 2016

Envoyé en préfecture le 22/07/2016
Reçu en préfecture le 22/07/2016
Affiché le
ID : 056-215600404-20160711-2016024A-DE

Département du Morbihan

Arrondissement de Lorient

Commune de CLEGUER

Réf. : 2016.024

OBJET :

Approbation du P.L.U

NOMBRE DE CONSEILLERS :

En exercice : 23

Présents : 20

Votants : 23 (3 procurations)

Abstentions : 1

Exprimés : 22

POUR : 20

CONTRE : 2

L'an deux mille seize, le onze juillet, le Conseil Municipal de la Commune de CLÉGUER, dûment convoqué le cinq juillet, s'est réuni en session ordinaire, en mairie, à vingt heures, sous la présidence de Monsieur Alain NICOLAZO, Maire.

Etaient présents : Michel BARDOUIL, Carole BOUDIC, Jean-Yves COCHE, Stéphane CORLAY, Valérie DORE, Morgane CHRISTIEN, Patrick EVANO, Christiane FRANCOIS, Gilbert FLEGO, Constance GRAVIER, Anne GUILLEMOT, Mikaël HELO, Bernard LE DIAGON, Corinne LEFEVRE, Sandrine LE GOUIC, Jean-Yves LEROUX, Alain NICOLAZO, Anthony QUERO, Séverine RAGON, Véronique ULVE.

Excusé : Nicolas COEFFIC (procuration : Stéphane Corlay),
Prisca BARDOUIL (procuration : Mr Le Maire),
Michel LE SAEC (procuration : Mr Anthony QUERO),

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du code général des collectivités territoriales.

Mme Corinne LEFEVRE a été désignée secrétaire de séance.

APPROBATION DU P.L.U

Monsieur Le maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de plan local d'urbanisme (PLU) a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe. Il présente les avis émis par les personnes publiques associées, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur. Enfin il expose les modifications qu'il propose d'apporter au projet de PLU arrêté et précise qu'elles n'ont pas pour effet de modifier l'économie générale du projet de sorte qu'elles peuvent être acceptées.

Exposé :

La procédure, lancée par délibération du Conseil municipal du 14 mai 2012, avait pour objet d'élaborer le Plan local d'urbanisme, poursuivant les objectifs suivants :

- Répondre aux besoins résidentiels de la commune par le renouvellement du tissu urbain et par l'ouverture d'espaces à urbaniser, en limitant la consommation foncière
- Favoriser la mixité sociale, générationnelle et urbaine
- Privilégier le développement urbain à proximité du bourg fondé sur une valorisation des espaces publics et une densification de l'habitat, en vue d'atteindre 4000 habitants à l'horizon 2025
- Conforter les activités économiques de proximité et les commerces du centre-ville
- Préserver les espaces agricoles et naturels
- Prendre en compte les préconisations du SAGE et du SDAGE, notamment sur les zones humides et les cours d'eau
- Favoriser les modes de déplacements doux

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) est le résultat d'une réflexion globale visant à définir, de façon cohérente et explicite, les différentes actions municipales notamment en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements, de déplacements et d'environnement, en limitant l'étalement urbain.
Le P.A.D.D. du P.L.U. de la commune, débattu en Conseil municipal le 3 novembre 2014, s'articule autour de 2 axes :

Envoyé en préfecture le 22/07/2016
Reçu en préfecture le 22/07/2016
Affiché le
ID : 056-215600404-20160711-2016024A-DE

Axe 1. Poursuivre un développement raisonné en affirmant la centralité du bourg et en préservant l'identité de la commune

Axe 2. Valoriser un cadre de vie agréable tout en garantissant la protection et la mise en valeur d'un patrimoine naturel exceptionnel

Le bilan de la concertation a été dressé en Conseil municipal lors de la séance du 28 septembre 2015.

Le projet de PLU a été arrêté le 28 septembre 2015 et soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont eu trois mois pour formuler leur avis. L'ensemble de ces avis a été joint au dossier d'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 24 février 2016 au 31 mars 2016. Le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable assorti de recommandations, le 25 mai 2016.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants, applicable au 1er janvier 2016, et les articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme relatifs au contenu du PLU, qui demeurent applicables au PLU de CLEGUER arrêté le 28 septembre 2015;

VU la délibération du Conseil municipal en date du 14 mai 2012 prescrivant l'élaboration du Plan local d'urbanisme ;

VU le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil municipal le 3 novembre 2014 ;

VU la délibération en date du 28 septembre 2015 tirant le bilan de la concertation qui s'est déroulée pendant toute la durée de l'élaboration du projet, conformément à l'ancien article L 300-2 du Code de l'urbanisme (nouvel article L.103-2 CU);

VU la délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2015 arrêtant le projet de Plan local d'urbanisme ;

VU les avis émis par les personnes publiques associées consultées après la transmission du dossier de PLU arrêté ;

VU les avis émis par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;

VU l'arrêté municipal en date du 3 février 2016 mettant le projet de Plan local d'urbanisme à enquête publique ;

VU les avis des commissions urbanisme et environnement du 30 juin 2016;

VU la délibération du Conseil municipal du 11 juillet 2016 approuvant le zonage des eaux pluviales ;

VU la note de synthèse annexée à la présente délibération présentant les modifications à apporter au projet arrêté le 28 septembre 2015 ;

VU le rapport et les conclusions favorables, assorties de recommandations, du commissaire-enquêteur sur le projet de Plan Local d'Urbanisme, déposés le 25 mai 2016 ;

VU le rapport et les conclusions favorables du commissaire-enquêteur sur le projet de zonage des eaux pluviales du 26 avril 2016 ;

CONSIDERANT que les résultats de l'enquête publique et les avis rendus par les personnes publiques associées justifient quelques modifications mineures du projet de Plan local d'urbanisme, exposées dans la note annexée à la présente délibération et rappelées par M. le Maire ;

CONSIDERANT que les adaptations ponctuelles et mineures apportées au projet de PLU constituent des ajustements qui n'ont pas pour effet d'infléchir les partis d'urbanisme retenus dans

Envoyé en préfecture le 22/07/2016
Reçu en préfecture le 22/07/2016
Affiché le
ID : 056-215600404-20160711-2016024A-DE

le cadre du projet d'aménagement et de développement durable et ne bouleversent pas l'économie générale de ce projet ;

CONSIDERANT qu'il s'agit de corriger des erreurs matérielles, des incohérences, un manque de lisibilité parfois dans la présentation des documents, et de tenir compte de certaines remarques pertinentes ;

CONSIDERANT qu'au terme du paragraphe VI de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016 ;

CONSIDERANT que le projet de PLU a été arrêté le 28 septembre 2015, soit antérieurement à l'entrée en vigueur du nouveau Code de l'urbanisme, qu'en conséquence, son contenu est conforme aux exigences du Code de l'urbanisme applicable avant le 1er janvier 2016 (anciens articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme);

CONSIDERANT que le projet de Plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé,

APRES EN AVOIR DELIBERE, DECIDE :

- DE MODIFIER le projet de PLU qui a été soumis à l'enquête publique pour tenir compte des différents avis et des résultats de l'enquête publique;

- D'APPROUVER le PLU (intégrant ces modifications) ;

- DIT que la présente délibération :
  - sera transmise au Préfet,
  - fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois,
  - fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

La présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité précitées.

Le dossier du PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture

Fait à Cléguer, le 12/07/2016
Le Maire

MAIRIE DE CLEGUER 56 (MORBIHAN)

APPROBATION DU P.L.U. *:*

NOTE DE SYNTHESE A ANNEXER A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SOMMAIRE

1. RAPPEL DE LA PROCEDURE
2. RAPPEL DES ENJEUX MAJEURS DU PLU
3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET DE P.L.U.
4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR APRES ENQUETE PUBLIQUE
5. DESCRIPTIF DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET ARRETE
6. ECONOMIE GENERALE DU PROJET
7. TABLEAU RECAPITULATIF DES DEMANDES DEPOSEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1. RAPPEL DE LA PROCEDURE

- La procédure, lancée par délibération du conseil municipal du 14 mai 2012, a pour objet d'élaborer le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune en poursuivant les objectifs suivants :
  - Répondre aux besoins résidentiels de la commune par le renouvellement du tissu urbain et par l'ouverture d'espaces à urbaniser, en limitant la consommation foncière ;
  - Favoriser la mixité sociale, générationnelle et urbaine ;
  - Privilégier le développement urbain à proximité du bourg fondé sur une valorisation des espaces publics et une densification de l'habitat, en vue d'atteindre 4000 habitants à l'horizon 2025 ;
  - Conforter les activités économiques de proximité et les commerces du centre-ville
  - Préserver les espaces agricoles et naturels ;
  - Prendre en compte les préconisations du SAGE et du SDAGE, notamment sur les zones humides et les cours d'eau ;
  - Favoriser les modes de déplacements doux.

- Le P.L.U. se veut être à la fois une vision prospective du développement urbain et l'affichage du projet de la commune.

- Les diagnostics transversaux, élaborés à l'occasion de l'élaboration du P.L.U., figurent dans le rapport de présentation du dossier de P.L.U. Ils ont permis des regards croisés qui aboutissent à des enjeux et à des orientations présentés dans le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.).

  Ce document est en effet le résultat d'une réflexion globale visant à définir, de façon cohérente et explicite, les différentes actions municipales notamment en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements, de déplacements et d'environnement, en limitant l'étalement urbain.

Le P.A.D.D., débattu en conseil municipal le 3 novembre 2014, s'articule autour de 2 axes :

Axe 1 : Poursuivre un développement raisonné en affirmant la centralité du bourg et en préservant l'identité de la commune

~ Objectif 1 : Se donner les moyens d'accueillir une nouvelle population
~ Objectif 2 : Respecter les principaux pôles d'équilibre de la commune
~ Objectif 3 : Renforcer la centralité du bourg qui devient cœur de territoire
~ Objectif 4 : Soutenir l'activité artisanale et commerciale de la commune
~ Objectif 5 : Maintenir l'identité agricole de la commune

Axe 2 : Valoriser un cadre de vie agréable tout en garantissant la protection et la mise en valeur d'un patrimoine naturel exceptionnel

~ Objectif 1 : S'appuyer sur des paysages contrastés entre plateaux agricoles et vallées boisées encaissées
~ Objectif 2 : Affirmer l'eau comme élément structurant du territoire
~ Objectif 3 : Protéger le patrimoine identitaire de la commune
~ Objectif 4 : Améliorer l'offre en déplacements pour tous
~ Objectif 5 : Développer le potentiel touristique de la commune

- Dans le cadre de l'élaboration de son P.L.U., la commune a réuni un groupe de travail composé d'élus, de techniciens et de Personnes Publiques Associées.

  Plusieurs réunions publiques et expositions ont eu lieu tout du long de la procédure, des publications dans la presse locale, le journal municipal et sur le site internet de la commune ont permis aux Cléguérois de suivre et de participer à l'avancée de la réflexion.

- Le bilan de cette concertation a été dressé en conseil municipal le 28 septembre 2015.

- Le projet de P.L.U. a été arrêté le 28 septembre 2015 et soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées durant 3 mois à l'issu desquels elles ont transmis leur avis. L'ensemble de ces avis a été joint au dossier d'enquête publique.

- L'enquête publique s'est déroulée du 24 février au 31 mars 2016. Le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable assorti de recommandations le 25 mai 2016.

2. RAPPEL DES ENJEUX MAJEURS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- **Des besoins spécifiques en matière de logements neufs, d'activités et d'équipements liés à l'attractivité de la commune.**

L'**approbation de ce document de planification** permettra l'engagement de nouvelles opérations, notamment dans les secteurs classés en 1 AU (urbanisation à court terme des terrains) sur le plan de zonage du PLU.

Outre le règlement, chacun de ces secteurs est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier du PLU.

Logements

Les projections des évolutions démographiques sur la commune font apparaître la nécessité de réaliser 180 logements neufs sur les dix prochaines années.

Ce nombre de logements permettra d'assurer une progression de la population de l'ordre de 0,9 % par an malgré le phénomène de décohabitation (diminution du nombre de personne par logement), afin d'atteindre environ 3800 habitants d'ici à 2025 (l'objectif initial, dans la délibération de prescription était trop ambitieux et peu réaliste).

La commune doit de ce fait s'assurer que les potentialités foncières existent afin de répondre aux besoins annoncés.

Pour ce faire, des opérations de densification sont envisagées et font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le tissu urbain du centre-bourg, du Bas Pont-Scorff et de Kerchopine. Le potentiel de densification de l'ensemble des secteurs urbanisés (le Bourg, Kerchopine, le Bas Pont-Scorff et l'Enfer) représente environ 85 logements.

De plus, 2 nouveaux secteurs sont ouverts à l'urbanisation (1AUb) : le secteur de Kerhello (secteur 1, environ 3 ha, pour lequel un permis d'aménager a déjà été délivré) et un secteur d'environ 1 ha au Nord-Est du bourg (secteur 2). Ils accueilleront environ 95 logements.

Enfin, les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ont été repérés sur le règlement graphique du PLU et pourront faire l'objet d'un changement de destination afin d'être transformés en logement par exemple ; ils sont au nombre de 41 sur le règlement graphique mais on estime qu'ils représentent réellement un potentiel d'environ 30 logements sur les 10 prochaines années.

OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS	180
Potentiel retenu de densification des secteurs urbanisés	85
Secteurs ouverts à l'urbanisation	95
Potentiel retenu de bâtiments susceptibles de changer de destination	30
TOTAL DE POTENTIEL GLOBAL DE PRODUCTION DE LOGEMENT	210

En ce qui concerne la part de logements publics aidés dans les nouvelles opérations, elle doit être conforme aux objectifs du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération (30% de logements locatifs aidés dans chaque opération d'au moins 6 logements et 20% de

logements à coût abordable dans les opérations de plus de 2500m^2 de surface de plancher ou les lotissements de 20 lots et plus). Cette disposition est intégrée dans le règlement écrit pour les secteurs disposant d'une OAP sectorielle à vocation habitat (repérage sur le règlement graphique).

Activités

La diversification de l'activité économique et l'installation de nouvelles entreprises et de nouveaux services nécessitent, en amont, de créer un environnement favorable au développement de l'emploi.

Les potentialités foncières doivent donc permettre de répondre, pour les prochaines années, aux besoins d'installations d'activités variées sur la commune.

Ainsi, la zone d'activités de Kerchopine sera étendue en direction du Nord-Est sur une superficie de 3,4 ha afin de conforter ce secteur stratégique de la commune, accessible en bordure de RD 769.

Un nouveau secteur sera créé à proximité du bourg afin de permettre l'accueil d'artisans locaux. D'une superficie d'environ 2,3 ha, il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les activités déjà en place et pérennes sur le long terme, mais situées en dehors des zones d'activités, seront confortées : un zonage spécifique leur permettra une extension sur place (moulin, casses automobiles, charpentier…).

Equipements

L'accueil d'une nouvelle population de 400 habitants dans les 10 prochaines années nécessitera, pour la commune, de conforter ses équipements.

Ainsi, un emplacement est réservé à proximité de l'école, aujourd'hui trop à l'étroit, afin de permettre son extension.

De plus, un emplacement réservé a été implanté à Kerchopine afin de répondre aux problématiques de déplacements identifiées sur ce secteur.

Un plan de cheminements piétons / itinéraires de randonnée a été réalisé en partenariat avec le Syndicat du Scorff. Il s'appuie en grande partie sur des chemins existants et propose des variantes répondant principalement à des problématiques de sécurisation des itinéraires. Il permet notamment, de relier les principaux sites d'urbanisation de la commune entre eux et avec les sites naturels d'intérêt (vallée du Scorff, du Saint-Sauveur). Les parties privées font l'objet d'emplacements réservés.

Enfin, un schéma directeur d'assainissement pluvial a été élaboré sur la commune. Il a permis de mettre en lumière un certain nombre de dysfonctionnements sur le réseau. Des emplacements réservés ont été désignés en conséquence, notamment pour la réalisation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales.

3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET DE P.L.U.

Etat : avis favorable au projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des observations énoncées (points de règlement, zonage Ab autour des secteurs urbanisés, justifications).

« Le projet communal traduit un réel effort de maîtrise de l'étalement urbain. »

Chambre d'agriculture : avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques formulées (points de règlement, zonage Ab autour des secteurs urbanisés, justifications).

« Le projet de PLU va vers une gestion plus économe du foncier, et prend bien en compte l'activité et les espaces agricoles »

Syndicat mixte pour le SCOT : avis favorable au vu du degré de compatibilité général du projet de PLU de Cléguer avec le SCoT.

« […] l'intégration de la problématique énergétique dans le projet de planification urbaine est une démarche exemplaire […]. »

Lorient Agglomération : avis favorable, des remarques à prendre en compte (points de règlement, précisions).

INAO : pas d'objection à formuler à l'encontre du projet.

Morbihan Energies : avis favorable.

Conseil Général du Morbihan : pas de réponse.

Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan : avis favorable.

« […] La CCIM souscrit à cette orientation qui contribuera au développement économique de votre territoire. […] »

Autorité environnementale : avis sans observation

Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers :

- Consommation d'espace agricole : favorable sous réserve (détaillé dans les réponses apportées) ;
- Sur le règlement des zones A et N : favorable sous réserve (détaillé dans les réponses apportées) ;
- Sur la délimitation des STECAL : favorable.

4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR APRES ENQUETE PUBLIQUE

Avis favorable du commissaire-enquêteur **assorti de recommandations :**

- réduire la zone Ab
- reprendre la liste des bâtiments agricoles pouvant changer de destination et faire un inventaire exhaustif du petit patrimoine identitaire

5. DESCRIPTIF DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET ARRETE

- Le projet de P.L.U. arrêté le 28 septembre 2015 a été modifié pour tenir compte :
  - de l'avis des P.P.A.
  - des conclusions du commissaire-enquêteur

  L'ensemble des réponses proposées par la commune et soumises à la validation du Conseil municipal du 11 juillet 2016, ont été discutées lors de la réunion du 1er juin 2016 en présence des Personnes Publiques Associées. Le compte-rendu de cette réunion est disponible en mairie.

- Les modifications portent sur les documents suivants :
  1) Le rapport de présentation
  2) Le règlement graphique
  3) Le règlement écrit
  4) Les orientations d'aménagement et de programmation
  5) Les annexes

Le projet d'aménagement et de développement durables n'est pas concerné par les modifications.

Il est à noter que, selon la demande des services de l'Etat, les références au code de l'urbanisme, pour sa partie législative, ont été modifiées dans tout le document de P.L.U. conformément à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 qui a procédé à la recodification, à droit constant, de la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, entrée en vigueur le 1er janvier 2016.

1) Le rapport de présentation

Les demandes de modifications émanant des avis des Personnes Publiques Associées :

CONCERNANT LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

- **A la demande de la Chambre d'Agriculture**, l'impact sur les exploitations agricoles touchées par le projet d'urbanisation est précisé, ainsi que les modalités de compensation envisagées.

CONCERNANT LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET LA MIXITE SOCIALE

- **A la demande des services de l'Etat et Lorient Agglomération, le rapport de présentation indique désormais** que le P.L.U. doit respecter le Programme Local de l'Habitat en vigueur et les dispositions déjà validées du projet de Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration sur l'agglomération.
- **Par ailleurs, comme le sollicite les services de l'Etat** le rapport de présentation prend en compte, dans le potentiel global de logements à produire sur la commune, les bâtiments désignés comme susceptibles de changer de destination.

CONCERNANT LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES

- **Conformément à la demande des services de l'Etat, de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Chambre d'Agriculture**, le secteur Ab, inscrit autour des secteurs urbanisés du bourg, de l'Enfer, du Bas Pont-Scorff et de Kerchopine, est réduit en superficie et mieux justifié.
- **Comme le veut la Chambre d'Agriculture,** une carte des exploitations agricoles sur la commune, faisant apparaître les périmètres sanitaires, est ajoutée.

CONCERNANT LA PRESERVATION DES MILIEUX, CONFORMEMENT AUX DEMANDES DES SERVICES DE L'ETAT, LE RAPPORT DE PRESENTATION :

- **comprend** une analyse qualitative des eaux de ruissellement.
- est complété par une justification de l'adéquation entre les besoins en eau potable et les ressources disponibles, ainsi que sur les pistes de progrès sur la consommation en eau potable.
- **étudie** l'incidence de la mise en place d'un emplacement réservé pour cheminements piétons autour du Pradigo et du Moulin de Meslien.

CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

- **A la suite de la remarque des services Lorient Agglomération,** le paragraphe sur l'énergie dans l'Etat Initial de l'Environnement est complété avec des données plus récentes et plus précises.

CONCERNANT LES SITES ARCHEOLOGIQUES

- **A la demande des services de l'Etat**, les zones de protection du patrimoine archéologique figurant au rapport de présentation et le tableau repérant le degré de protection sont mis à jour conformément aux dernières données de la DRAC Bretagne (novembre 2015).

2) Le règlement graphique

Les demandes de modifications émanant des avis des Personnes Publiques Associées :

CONCERNANT LA MAITRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUb est phasée dans le temps. Ainsi, le secteur Nord-Ouest du bourg sera ouvert à l'urbanisation en dans un premier temps (1AUb1), puis le secteur Nord-Est pourra être urbanisé (1AUb2).
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, les STECAL destinés à de l'activité reçoivent un nom de zonage de type Ais ou Nis plutôt que Uis. (changement uniquement sur le nom, l'appellation U reste réservée aux secteurs urbanisés de type centre bourg ou densité significative).
- **Conformément à la demande des services de l'Etat, de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Chambre d'Agriculture**, le secteur Ab, inscrit autour des secteurs

urbanisés du bourg, de l'Enfer, du Bas Pont-Scorff et de Kerchopine, est réduit de 31,1ha au profit du secteur Aa (agricole, constructible pour les activités agricoles).

- **Conformément à la demande des services de l'Etat, de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF),** l'extension de 0.3 ha située au Nord-Ouest du bourg en zonage constructible (Ub) est retirée et placée en secteur Ab.
- **A la demande des services de l'Etat**, un nouveau site archéologique est ajouté au règlement graphique, site n°29 rue Anne-Marie Bardouil (à l'Ouest de la Commune) d'une superficie d'environ 24 ha, provenant de la liste des services de la DRAC datée de novembre 2015.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, la trame EBC a été supprimée sur les chemins.

Les demandes de modifications émanant des conclusions du commissaire-enquêteur :

Les ajustements suivants sont apportés au règlement graphique afin de prendre en compte des demandes individuelles ayant reçu un avis favorable du commissaire-enquêteur et ne portant pas atteint à l'économie générale du P.L.U., aux contraintes règlementaires et à l'intérêt général.

- Un bâtiment susceptible de changer de destination a été ajouté dans le secteur de Kerrouse, en raison de son intérêt architectural avéré.
- Lisibilité : la légende a été complétée et inscrite dans le sens de lecture du plan.
- Deux fontaines sont ajoutées au recensement du Petit patrimoine protégé au titre de la Loi Paysage.

3) Le règlement écrit

Les demandes de modifications émanant des avis des Personnes Publiques Associées :

- **Conformément à la demande des services de l'Etat, de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Chambre d'Agriculture**, le règlement écrit de la zone agricole est modifié comme suit : la surface de plancher du local de permanence (article A2) sera limitée à 35m² au lieu de 40m².
- **Conformément à la demande des services de l'Etat**, la notion d'abri de jardin est retirée du règlement écrit et est intégrée à la notion d'annexe à l'habitation.
- **Conformément à la demande des services de Lorient Agglomération**, le chapitre concernant les règles en matière de stationnement de deux roues est revu pour y intégrer les recommandations du CERTU préconisant deux places de stationnement de 1.5 m² chacune par 60 m² de surface plancher pour les nouveaux projets.
- **Quelques points de règlement soulevés par la chambre d'agriculture ont été revus :**
  - A l'article A1, le terme « non lié » est remplacé pour ne permettre que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, conformément à l'article R.123-7 du Code de l'urbanisme.

- Le paragraphe concernant l'activité équestre (qui doit être considérée comme une activité agricole) a été supprimé.
- L'article A3 a été complété p 73 par « dont c'est le seul usage ».
- L'article A9 est complété par « sauf pour les constructions à usage d'habitat et leurs annexes conformément au A2 ».
- L'article A 11 est organisé de manière à bien distinguer les constructions à usage d'habitation des autres types de constructions (à usage agricole notamment).
- La portée de l'article A13, lorsqu'il fait référence à la plantation d'arbres, est limitée aux nouvelles constructions.
- L'activité équestre est une activité agricole qui peut pleinement se développer en zone A. Le paragraphe afférant en secteur Nl sera donc supprimé.

Les modifications émanant des conclusions du commissaire-enquêteur :

- L'article 13 de chaque zone est rédigé en compatibilité avec le zonage des eaux pluviales.
- Lisibilité : le secteur Ui est intégré avant le secteur Ul.

4) Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

Les demandes de modifications émanant des avis des Personnes Publiques Associées :

- **Conformément à la demande des services Lorient Agglomération**, l'usage du vélo et l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite sont mentionnés comme étant à prendre en compte dans les O.A.P. De plus, dans l'O.A.P. thématique, il est mentionné que les pétitionnaires sont incités à se rapprocher de l'Agence Locale de l'Energie.

5) Les annexes

- **Conformément à la demande des services de l'Etat,** une annexe sanitaire (écrite) a été ajoutée en complément des annexes graphiques.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat,** la notice de présentation du zonage des eaux pluviales est complétée par une analyse qualitative des eaux de ruissellement.
- **Conformément à la demande des services de l'Etat,** les incohérences entre les différentes pièces concernant la superficie des zones humides, sont levées.
- **Plan des servitudes** : il est complété pour mentionner les bandes de danger autour des installations de GRT Gaz. La servitude AC1 concernant la Maison des Princes à Pont Scorff n'a plus à apparaître sur Cléguer, elle est supprimée.

6. Economie générale du projet

Il est nécessaire, pour que la procédure soit régulière, de s'assurer que l'économie générale du projet de P.L.U. arrêté ne soit pas remise en cause par les modifications présentées ci-avant.

1) Le P.A.D.D.

Il n'a pas été modifié.

2) Le règlement graphique

Comparatif des zonages

Zonage	PROJET DE PLU arrêté le 28/09/2015		PROJET DE PLU à approuver le 04/07/2016		*Différentiel (ha)*
	Secteur	Surface (ha)	Secteur	Surface (ha)	
U	Ua	16,1	Ua	16,1	*-0,3*
	Ub	70,5	Ub	70,2	
	Ul	0,6	Ul	0,6	
Ui	Uib	7	Uib	7	*-7,7*
	Uic	8,4	Uic	8,4	
	Uis	7,7			
1AU			1AUb1	3,1	*0*
	1AUb	4,2	1AUb2	1,1	
	1AUib	2,3	1AUib	2,3	*0*
	1AUic	3,4	1AUic	3,4	
Nl	Nl	14,6	Nl	14,6	*0*
N	Na	1005,7	Na	1005,7	*+0,6*
	Nzh	179,3	Nzh	179,3	
			Nis	0,6	
A	Aa	1728,6	Aa	1760	*+7,4*
	Ab	176,1	Ab	145	
	Azh	29,1	Azh	29,1	
			Ais	7,1	
Total		**3253,6**		**3253,6**	***0***

Nous observons que les modifications apportées au projet de P.L.U. arrêté sont relativement modestes au regard des grands équilibres du territoire :

- Le zonage Uis disparaît au profit de zonages Ais et Nis
- Les autres modifications de zonage n'ont pas d'impact significatif.

Les modifications apportées au règlement graphique et aux répartitions dans les différents zonages ne remettent donc pas en cause l'économie du projet de P.L.U.

3) Le rapport de présentation

Il n'a été modifié que pour apporter des compléments, des précisions ou des justifications au projet, notamment concernant les adéquations des besoins futurs en équipements relatifs à l'eau potable au regard du projet de développement communal, et sur le volet «énergie » de l'Etat Initial de l'Environnement.

4) Le règlement écrit

Il a été principalement complété ou modifié pour la zone A et notamment les possibilités offertes pour les bâtiments à vocation agricole.

Ces points ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et ils ne sont pas en contradiction avec le P.A.D.D.

En conclusion, les adaptations apportées au P.L.U. arrêté ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et particulièrement l'ambition de renforcer le poids démographique du bourg, de créer un équilibre favorable au développement économique et agricole, à la création d'un habitat diversifié dans le respect de l'environnement et de l'identité de la commune, développés dans le P.A.D.D.

L'intégralité du dossier de P.L.U. soumis à approbation du Conseil municipal, est adressé (sous CD ROM) et mis à la disposition des membres du conseil municipal dans les délais prescrits par le code général des collectivités territoriales avant le conseil municipal. En outre, il leur a été précisé dans la convocation que des exemplaires papiers, au nombre de deux, étaient à leur disposition en mairie pour consultation éventuelle.

7. Tableau récapitulatif des demandes déposées lors de l'enquête publique

2 enquêtes publiques conjointes ont été menées : PLU, zonage d'assainissement eaux pluviales (EP).

La présente note explicative de synthèse concerne le PLU.

Déroulement, fréquentation

37 jours consécutifs, 10 permanences

108 visites, 82 personnes reçues, 5 inscriptions au registre, 1 mail et 22 courriers reçus, soit 28 requêtes.

La plupart des requêtes ont été classées en 4 catégories

- Demande de constructibilité
- Demande de complément de l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination
- Opposition à l'OAP 3 et l'ER n°2
- Petit patrimoine

Demandeur	Catégorie de la requête	Localisation	Objet de la demande	avis du commissaire enquêteur	proposition de réponse de la commune
HESCHUNG Michel	Inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination	Saint Etienne	Ajout d'un bâtiment à l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination	Avis défavorable	Avis défavorable
THERY Johannic	Constructibilité (activité)	Keraly	M. THERY indique exercer une activité d'artisan ; il souhaiterait bénéficier d'un STECAL activité	Pas d'avis	Avis défavorable (pas de justificatif d'exercice d'activité artisanale)
HELLO Famille	Inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination	Le Guernic	Ajout d'un bâtiment à l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination	Avis partagé	Avis défavorable (le bâtiment ne justifie pas d'un intérêt architectural)
COURTET Anne-Marie	demande de constructibilité	Locunolé et Nord du Bourg	Demande de constructibilité du hameau de Locunolé et de parcelles au Nord du bourg déjà partiellement	Avis défavorable	Avis défavorable

Demandeur	Catégorie de la requête	Localisation	Objet de la demande	avis du commissaire enquêteur	proposition de réponse de la commune
			constructibles		
LE GUYADER Famille	constructibilité	Le Pradic	Classement d'une parcelle Ab en Ub à proximité du bourg	Avis défavorable	Avis défavorable
LE SCAVINER Edouard	constructibilité	Nord du bourg	Classement d'une parcelle Na et EBC en 1AUb à proximité du bourg	Avis défavorable	Avis défavorable
LE CHATON Michel	Constructibilité (agriculture) Emplacements réservés	Kerhello	Demande la possibilité de construire des bâtiments agricoles sur les terres de son exploitation Demande à ce que les ER pour chemins soient revus sur sa propriété (propose une alternative)	Avis favorable	Avis favorable (passage de Ab en Aa, conformément à la demande des PPA)
LE GARREC Famille	constructibilité	La Croix Rouge	Demande l'urbanisation prochaine de sa parcelle	Avis défavorable	Avis défavorable
LAVOLE Loic	constructibilité	Keryvon	Demande la constructibilité de son terrain à proximité du bourg	Avis défavorable	Avis défavorable
COURIO Patrick	Inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination	Le Créno	Ajout d'un bâtiment à l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination	Avis défavorable	Avis défavorable
COURIO Famille	constructibilité	Le Créno	Demande la constructibilité d'une parcelle entre deux parcelles déjà construites	Avis défavorable	Avis défavorable
PASQUIER Francine	Inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination	Kernaude	Ajout d'un bâtiment à l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination	Avis défavorable	Avis défavorable
OLLIVIER Alain	constructibilité	Bas Pont-Scorff	Classement d'une parcelle Na et EBC en Ub à proximité du Bas Pont-Scorff	Avis défavorable	Avis défavorable

Demandeur	Catégorie de la requête	Localisation	Objet de la demande	avis du commissaire enquêteur	proposition de réponse de la commune
NESTOUR Anne	constructibilité	Bas Pont-Scorff	Demande le maintien de la constructibilité de sa parcelle proche d'un cours d'eau	Avis défavorable	Avis défavorable
MONBOUSSIN Yves	constructibilité	Bas Pont-Scorff	Demande la constructibilité de ses parcelles à proximité du Bas Pont-Scorff	Avis défavorable	Avis défavorable
LE MARECHAL **concerne aussi le zonage EP*	Petit Patrimoine	Bas Pont-Scorff	Demande la prise en compte de 2 fontaines qui n'apparaissent pas au recensement du Petit Patrimoine dans le PLU	Avis favorable	Avis favorable
GENETAY Martine	constructibilité	Kerchopine	Demande à ce que sa parcelle reste classée en Ua	Avis défavorable	Avis défavorable
DAGORN Frédérik	constructibilité	Kerchopine	Demande à ce que sa parcelle soit constructible jusqu'à la marge de recul	Avis défavorable	Avis défavorable
DUGARDIN Marielle	Opposition à l'OAP 3 et l'ER n°2	Kerchopine	Opposition à l'OAP 3 qui concerne le secteur de Kerchopine et à l'ER n°2 pour la réalisation d'une aire de bus et un parking-relais	Avis défavorable	Avis défavorable
DINAM Loic	Opposition à l'OAP 3 et l'ER n°2	Kerchopine	Opposition à l'OAP 3 qui concerne le secteur de Kerchopine et à l'ER n°2 pour la réalisation d'une aire de bus et un parking-relais	Avis défavorable	Avis défavorable
DINAM Yannick	Opposition à l'OAP 3 et l'ER n°2	Kerchopine	Opposition à l'OAP 3 qui concerne le secteur de Kerchopine et à l'ER n°2 pour la réalisation d'une aire de bus et un parking-relais	Avis défavorable	Avis défavorable
HARNAY Sylvie	constructibilité	Kervadio	Demande de la constructibilité pour une dent creuse d'un hameau	Avis défavorable	Avis défavorable

Demandeur	Catégorie de la requête	Localisation	Objet de la demande	avis du commissaire enquêteur	proposition de réponse de la commune
GUILLEMOT Madeleine	Constructibilité	L'Enfer	Demande à ce que son fond de parcelle demeure constructible	Avis favorable	Avis défavorable, le raccordement à l'assainissement collectif n'y est pas possible
LE NINIVIN Michel	Constructibilité	L'Enfer	Demande à ce que son fond de parcelle demeure constructible	Avis favorable	Avis défavorable, le raccordement à l'assainissement collectif n'y est pas possible
PEGUENET Patrick	Inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination	Le Scaouet	Ajout d'un bâtiment à l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination	Avis défavorable	Avis défavorable
LE PAILLARD Albert	Inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination	Kerrousse	Ajout d'un bâtiment à l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination	Avis favorable	Avis favorable (bâtiment répondant aux critères du recensement)

Certaines demandes centrées sur une demande de constructibilité ont reçu un avis défavorable pour les motifs suivants:

- ☞ Non conforme à la loi ALUR (pas de constructibilité en dehors de STECAL en secteurs agricoles et naturels),
- ☞ Non conforme au projet communal qui prévoie la réalisation de 180 logements pendant la durée du PLU ; ainsi certains secteurs en extension du bourg ou des secteurs urbanisés n'ont pu être retenus,
- ☞ Zone humide, espace naturel.