
Département du Morbihan

COMMUNE DE CLEGUEREC

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A L'APPROBATION DU P. L. U

Enquête N°E1 3000296/35

Déroulement entre les 22 octobre 2013 et 22 novembre 2013

AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Fait à Moustoir-Ac, le 24 décembre 2013

Table des matières

1 -RAPPEL DU PROJET.....	3
2 - BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
3 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	6
3.1 Rapport de présentation/orientation du PADD :	6
3.2 Perspectives démographiques – besoins en logements-densité-.....	7
3.3 Capacité de la station d'épuration, assainissement eaux usées / Eaux pluviales	7
3.4 Règlement graphique :	8
3.5 Zone d'activités :	9
3.6 Eléments paysagers, patrimoine naturel.....	10
3.7 Classement de terrain en zone constructible :.....	11
3.8 Zonage Ah :	16
3.9 Changement de destination :	18
3.10 Zone Nzh :.....	18
3.11 Zone 1AU de Belle Etoile :	18
3.12 Zones Azh :	19
3.13 Règlement écrit	19
3.15 Plan des servitudes :	21

1 -RAPPEL DU PROJET.

Par délibération en date du 8 octobre 2009, le conseil municipal de CLEGUEREC a décidé de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal et a défini les modalités de la concertation.

L'élaboration du projet de PLU s'est chronologiquement déroulée comme suit :

- 8 octobre 2010 : remise du diagnostic territorial;
- 12 mai 2011: validation du PADD par le conseil municipal;
- 31 mai 2011 : réunion publique de présentation;
- 18 octobre 2011 : remise du plan de zonage par le bureau d'études ;
- 8 juillet 2011 au 2 mai 2012 : élaboration du règlement ;
- 6 novembre et 11 décembre 2012 : réunions pour les orientations d'aménagements et de programmation
- 27 juin 2013 : réunion avec les PPA
- 4 juillet 2013 : bilan de la concertation et arrêt du PLU par le conseil municipal ;
- 18 juillet 2013 : réception des dossiers du projet de PLU par les PPA ;

Du 22 octobre 2013 au 22 novembre 2013 : déroulement de l'enquête publique.

2 - BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

L'enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLEGUEREC, s'est déroulée du 22 octobre au 22 novembre 2013 dans les conditions précisées par l'arrêté du 1 octobre 2013.

Le dossier d'enquête et les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs en mairie de CLEGUEREC, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 ainsi que le samedi de 9h à 12h. Le projet de PLU arrêté par le conseil municipal était également consultable sur le site Internet de la commune.

L'information du public a été satisfaisante : outre la publicité sur les panneaux d'affichage et dans la presse prévue par les textes réglementaires, l'avis d'enquête publique a été affiché à la porte de la mairie, au droit de l'accès à la salle du conseil municipal et en 6 endroits, en bord de voies routières les plus passagères de la commune. J'ai constaté que cet affichage était présent et bien visible jusqu'au terme de l'enquête publique.

J'ai tenu 4 séances de permanence en mairie de CLEGUEREC.

Environ 150 personnes se sont déplacées pour prendre connaissance des plans affichés dans la salle du conseil municipal et du dossier d'enquête mis à la disposition du public.

L'enquête a intéressé des propriétaires de terrains mais aussi des habitants de la commune soucieux de l'évolution de leur cadre de vie ainsi que d'une association de protection de l'environnement.

Lors des permanences, j'ai reçu plus de 100 personnes dont certaines à plusieurs reprises. Les séances se sont déroulées dans une ambiance calme, chacune a pu, être reçue individuellement, se repérer sur les documents graphiques, prendre connaissance des règles d'urbanisme envisagées et présenter ses observations, dans le registre d'enquête, ou par courrier.

L'enquête ouverte le 22 octobre 2013 s'est terminée le 22 novembre 2013 à 17 heures.

L'enquête publique portant sur le projet de PLU a donné lieu à 29 observations écrites et quelques observations orales dont le contenu ne diffère pas des observations écrites. Les observations écrites se répartissent de la façon suivante :

- 13 courriers référencés L 1 à L 8 puis L11 à L15 enregistrés dans le registre A
- 14 inscriptions dans le registre d'enquête Référencées R 1 à R 9 bis
- 2 mèls

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, j'ai communiqué, le 24 novembre 2013 à M. le maire de CLEGUEREC, les observations écrites et orales consignées dans un Procès-Verbal de synthèse. Ce procès-verbal était accompagné d'une série de questions (annexe 1 du rapport d'enquête). Le tableau récapitulatif ci-dessous permet d'apprecier la répartition des observations en fonction des thèmes que j'ai définis, certaines observations pouvant concerner plusieurs thèmes ou demandes.

Avant de rédiger mes avis et conclusions j'ai :

- Rencontré, le 25 novembre 2013, Mme Agnès GOULHEN chef d'unité au service de l'urbanisme à la DDTM du Morbihan accompagné de M. Dominique MICHEL son collaborateur ;
- contacté par téléphone Mme LE LURON directrice du syndicat mixte du SAGE BLAVET ;
- Procédé, toute la journée du 26 novembre 2013, à une visite sur le terrain pour examiner chaque remarque et observation;
- Pris connaissance verbalement du mémoire en réponse lors d'une rencontre souhaitée par M. le maire de CLEGUEREC en mairie le 18 décembre 2013 en présence de M. Aurélien NORMAND en charge de l'urbanisme à la mairie ;
- échangé téléphoniquement le 18 décembre avec M. le directeur des Moulins de St ARMEL pour connaître la quantité des rejets par rapport aux termes de la convention ;

- Reçu par la voie postale le mémoire en réponse le décembre 2013.

Méthodologie :

J'ai répertorié et analysé toutes les observations inscrites dans le registre mis à la disposition du public, les lettres et les messages reçus par mèl.

Dans le chapitre 3 :

- je formulerais un avis sur les observations du public qui ont été regroupées par thèmes et qui sont pour certains localisées sur des extraits de plan.

- j'émettrai un avis général sur chacun de ces thèmes en prenant en considération :

- * le projet présenté à l'enquête publique,
- * les avis des personnes publiques associées,
- * les observations du public
- * le mémoire en réponse de la commune de CLEGUEREC aux observations du public et à mes questions.

Dans le chapitre 4, je formulerais mon avis personnel et mes conclusions sur le projet de PLU, arrêté le 4 juillet 2013.

3 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3.1 Rapport de présentation/orientation du PADD :

Aucune observation du public.

Cependant j'observe que l'analyse de l'état initial de l'environnement, établie dans le cadre de l'évaluation environnementale, décrit de façon relativement complète et précise les milieux naturels de grande qualité de la commune, les dispositifs de protection (ZNIEFF, Espaces Boisés Classés,) mis en place par l'Etat ou la commune pour les préserver. Il apparaît que celle-ci est préoccupée par la sauvegarde des espaces naturels et à titre d'exemple, elle a confié depuis 2010, la gestion de la Lande Ti Moël à Bretagne Vivante.

La commune de CLEGUEREC a inscrit dans son PADD les objectifs de protection et de confortement de la trame verte et bleue. Un important travail d'inventaire du patrimoine paysager a été effectué et de nombreux espaces boisés, arbres remarquables ou talus plantés sont protégés. J'observe que le projet classe 582 ha en EBC et 78 ha de petits boisements en éléments de paysage à préserver ainsi que quelques (7) arbres remarquables. Les zones humides ont été identifiées et reportées sur les documents graphiques. Globalement, cette orientation se traduit sur le règlement graphique par le classement en zones naturelles (NDs, Nzh) de 910 hectares, ce qui représente plus de 14% de la superficie communale. A l'examen du règlement graphique, je constate que le PLU prend en compte et protège les continuités écologiques à travers notamment les nombreux cours d'eau qui quadrillent le territoire communal et les mesures de protection qui s'y rattachent en garantissent la sauvegarde. Le projet de PLU définit et préserve des coupures d'urbanisation et intègre le principe de ne pas autoriser de construction nouvelle en extension de l'enveloppe bâtie, même en continuité avec les constructions existantes, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de l'agglomération et du village de PORHORS. Par contre, les constructions en densification sont autorisées à l'intérieur des secteurs urbanisés et des hameaux. Le projet prend en compte les éléments du patrimoine au titre d'éléments ou ensembles architectural remarquables, d'éléments inscrits au registre des monuments historiques et éléments architectural classé au registre des monuments historiques.

L'identification de bâtiments anciens souvent utilisés à des fins agricoles mais présentant de véritables qualités architecturales et historiques a été réalisé afin de leur permettre un changement de destination sous réserve que cela ne porte pas atteinte aux activités agricoles et aux milieux naturels. Ce recensement très précis devra néanmoins être complété suite à 3 demandes lors de l'enquête publique.

La préservation d'éléments du paysage se décline à travers notamment la création de nouvelles haies bocagères engagées dans le cadre du programme Breizh Bocage à laquelle la commune participe.

Le rapport de présentation établit objectivement un diagnostic du territoire avec une analyse de ses forces et de ses faiblesses. Il mesure l'évolution de cette commune rurale confrontée à un inexorable vieillissement de sa population. Les ambitions et enjeux en matière d'accueil de nouvelles populations, de diversification de l'habitat et d'offre de logements, de consommation d'espace, de vitalité commerciale sont des préoccupations clairement énoncées.

Le rapport de présentation et les OAP affichent clairement les objectifs du PLU qui s'inscrit dans une logique de contenir la consommation du foncier en définissant des objectifs de 15 logements/ha. L'essentiel des logements prévus seront construits à l'intérieur du tissu bâti existant et dans le village de PORHORS. Ces dispositions satisferont par ailleurs des objectifs de mixité sociale, de fixation et de renouvellement de la population à proximité des commodités et des services à la personne réunis dans le centre -bourg.

La réduction drastique des zones constructibles par rapport à la carte communale conduit à soustraire 17 ha : 132ha contre 149 ha.

Les activités agricoles, richesse économique principale de la commune, sont préservées par des zonages spécifiques en zone A et N.

Le PLU prévoit en outre de maintenir la diversité des autres activités économique et, pour répondre à cet objectif, développe le secteur de Bann er Lann et crée une zone à Kérantourner pour permettre le développement d'une activité artisanale contiguë à une zone de production agricole. Je recommande qu'un principe de densification figure dans le règlement de la zone de Bann er Lann afin d'être cohérent avec une politique de gestion économe de l'espace comme cela est le cas pour les nouvelles zones d'habitation. Dans ce secteur, Pontivy communauté demande le classement d'une zone 1AU_i de 3 Ha en substitution de la zone 2AU prévue au projet de PLU. Compte tenu de la disponibilité des terrains dans ce secteur, cette demande n'a pas lieu d'être retenue.

Le PLU conforte l'activité marchande du centre-bourg en interdisant judicieusement le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux.

La commune à instituer la procédure du permis de démolir lors de sa réunion du 8 octobre 2009 afin de préserver le bâti ancien de caractère.

3.2 Perspectives démographiques – besoins en logements-densité-

La municipalité de CLEGUEREC a défini dans son PADD les capacités d'accueil de la commune pour les 10 années à venir soit 335 habitants supplémentaires qui justifient la réalisation de 140 nouveaux logements à construire. Cette capacité d'accueil peut être considérée comme une perspective de développement probablement optimiste dans le contexte économique actuel. Cependant cette attente de renfort de population s'adosse sur une réelle volonté de dynamiser la commune et de maintenir ses équipements publics, sociaux et commerciaux. Concernant le calcul du point mort, la commune dans son mémoire en réponse informe « qu'il n'avait pas été calculé. Néanmoins le desserrement des ménages a été pris en compte dans le calcul du nombre de logements à produire. En effet, le calcul prend en compte 2,2 personnes par foyer contre 3,2 en 1968 et 2,3 en 2006 ».

Ayant fait observer que les changements de destination ne sont pas pris en compte, la commune dans son mémoire en réponse indique qu'il est compliqué d'en quantifier les effets.

Interrogée sur l'année de référence pour la prise en compte du PLU, la commune dans son mémoire en réponse précise qu'il s'agit de 2013.

Interrogée sur l'opportunité de prévoir une zone 1AU située au Sud du Bourg et à l'Ouest de Belle Etoile compte tenu du fait que 134 logements sont annoncés au titre de la vacance, la commune dans son mémoire en réponse la commune précise sa volonté de « maintenir cette zone et regrette que les PLU ne possèdent malheureusement pas d'outils pour mobiliser les logements vacants ».

3.3 Capacité de la station d'épuration, assainissement eaux usées

Pas d'observation du public

J'ai questionné la commune pour avoir des précisions sur les charges organique et hydraulique reçues actuellement par la STEP afin d'appréhender ainsi sa disponibilité pour recevoir les futurs rejets liés à l'accroissement de la population et des activités. Dans son mémoire en réponse, la commune m'indique qu'en 2012 et selon le rapport du délégataire la station a reçu en moyenne 31% de la capacité nominale hydraulique et 41 % de sa capacité *nominale organique*, soit 76,26 kg de DBO5. Pour mémoire, l'ouvrage est dimensionné pour 3100 EqH soit 186 kg de DBO5.

Cependant, je relève que M. le Préfet du Morbihan conteste ces valeurs *car il indique que 2850 EqH seraient raccordés avec un taux de la charge organique de 70% et la charge hydraulique de 58%*. Cela représente plus de 130 kg de DBO5 soit l'équivalent de 2170 EqH.

La commune m'indique dans son mémoire en réponse qu'actuellement la charge organique moyenne (population + industriel) s'élève à 1260 EqH. Ce chiffre me semble par contre anormalement bas, et j'estime qu'à priori seule la population raccordée représente 1260 EqH (sans l'industriel). En effet, l'annexe sanitaire indique 664 logements raccordés en 2012 ce qui correspondrait bien à 1260 EqH raccordés. Cette population de 1260 EqH produit donc théoriquement **75,600 Kg de DBO5**. Par rapport au chiffre donné par M. le Préfet, je conclue que l'industriel produit : $130\text{kg} - 75,6 \text{ kg} = 54,4 \text{ kg}$ de DBO5. Pour mémoire, l'industriel dispose d'une convention de rejet pour 90 kg de DBO5 correspondant à 1500 Eqh.

Le 18 décembre, je me suis entretenu au téléphone avec le directeur de l'usine du Moulin de St Armel qui m'a indiqué qu'en moyenne annuelle l'usine produit 42 Kg de DBO5 (700EqH) qui passe, en période de pic occasionnelle à 72 kg (1200 Eqh). De même, les volumes hydrauliques passent simultanément de 27 à 40 m³/jour.

Il apparaît donc que l'hypothèse précédente se vérifie.

A l'échéance du PLU, les futurs prochains raccordements d'eaux usées représenteraient 265 EqH pour les secteurs d'habitat et 100 EqH pour la zone d'activités soit au total 365 EqH supplémentaires.

Mathématiquement on obtient donc : 1260 Eqh + 365 Eqh = 1625 EqH générant théoriquement 97,500 Kg de DBO5.

A terme on obtiendrait donc théoriquement en cumulée (population + industriel) sur la base de la moyenne annuelle de l'usine 139,5 Kg de DBO5 et en période de pointe 169, 5 Kg de DBO5.

Je retiens ainsi que la capacité nominale de la STEP sera théoriquement atteinte dès lors que l'industriel exploitera la totalité de son autorisation de rejet.

Au plan hydraulique, la STEP a accueilli un peu moins d'1/3 de sa capacité nominale en 2012 selon l'exploitant privé. Il ne s'agit donc pas d'un facteur limitant.

Pour mémoire, le village de PORHORS, qui représentera 280 EqH, sera raccordé en juin 2014 à la STEP de Pontivy qui dispose d'une réserve de capacité suffisante.

Une étude d'assainissement a été menée en 2003 par le cabinet S.I.C.A.A Etudes en vue de déterminer le plan de zonage d'assainissement conformément à la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992. Elle a fait l'objet d'une enquête publique. Cette étude a été actualisée en mars 2011 afin d'intégrer les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation prévus au PLU. Elle étudie secteur par secteur géographique les dispositions à prévoir en termes d'assainissement autonome en fonction de l'aptitude des sols rencontrés. Des évaluations financières accompagnent ces différents scénarios.

Le SPANC est géré par Pontivy-communauté et il concerne actuellement 860 logements.

➤ **Eaux pluviales :**

J'observe que le projet de PLU est relativement discret quant aux conditions de rejet des eaux pluviales dans le milieu récepteur ou dans le réseau séparatif.

Il me semble indispensable de fixer contractuellement les limites des débits admissibles dans l'un et l'autre des deux cas afin de conduire les porteurs de projets à prendre en compte l'écrêttement à la source.

3.4 Règlement graphique :

Lors de l'enquête publique, des demandes ont été exprimées pour solliciter le classement en zone constructible de terrains zonés en zone A. Quelques intervenants réclament la possibilité de développer l'urbanisation dans les villages afin de maintenir un tissu social intergénérationnel en

accueillant de nouveaux résidents et ce dès lors que cela ne porte pas préjudice aux activités agricoles. A cet égard, je relève que la conduite tenue dans l'élaboration du projet de PLU est fidèle à la doctrine contenue dans la charte départementale de l'agriculture et de l'urbanisme portée par les services de l'Etat et la Chambre d'agriculture.

Une demande concerne un changement du règlement d'un terrain classé Ah en vue de permettre la réalisation d'une seconde habitation dans le cadre d'un détachement de parcelle à Coët er Moustoir. Un secteur en zone constructible de la carte communale est zoné en Aa au lieu-dit Le Cosquer alors que des permis de construire ont été récemment délivrés. Il y aurait lieu de tenir compte de cette situation et intégrer ces parcelles dans le zonage Ah.

Des interventions concernent l'identification des chemins creux et leur protection dans le cadre de l'aménagement de liaisons douces. Je considère que ces demandes doivent être prises en compte car constituent des éléments patrimoniaux.

Une demande de retrait de l'emplacement réservé n°9 a également été exprimée et la commune y répond favorablement.

3.5 Zone d'activités :

- Dans son avis au titre de PPA, Pontivy communauté demande le classement d'une zone 1AUi de 3 Ha en substitution de la zone 2AU située à Bann er Lann.



Avis du commissaire-enquêteur : Il ne semble pas opportun de répondre favorablement à cette demande car la zone Ui prévue dans le projet de PLU permet de répondre confortablement à d'éventuelles demandes d'installations. J'émets donc un avis défavorable.

3.6 Eléments paysagers, patrimoine naturel, liaisons douces :

- R 7 M. et Mme GARIN, intervenant au nom de Bretagne Vivante indique que les corridors écologiques semblent bien identifiés. Ils précisent que :
 - les ZNIEFF reflètent la connaissance de l'Administration du « patrimoine naturel »
 - sur la Lande de Ti Mouël , une première tranche de travaux de restauration du site a été engagé en 2011 conformément au plan de gestion
 - la ZNIEFF de Boduic a été massivement dégradée et les espèces indiquées ont disparues
 - le boisement de Boduic abrite des espèces intéressantes dont une espèce remarquable au niveau européen « l'escargot de Quimper »
 - le référencement concernant les espèces protégées est ancien et qu'il devrait être actualisé
 - la richesse patrimoniale de CLEGUEREC justifie des mesures de protection et de gestion qui nécessitent l'affichage d'une réelle ambition et d'une volonté pour y parvenir sachant que les moyens financiers requis dépassent le cadre de la commune qui devrait rechercher un partenariat avec Pontivy-communauté pour y parvenir.

Avis du commissaire-enquêteur : les remarques exprimées témoignent d'une bonne prise en compte, globalement, dans le projet de PLU, des différents éléments patrimoniaux. Il semble cependant que les inventaires concernant les espèces soient obsolètes et devraient donc être actualisées.

- R 10 Mme Martine AUFFRET, demande la mise dans le patrimoine à protéger les chemins creux (répertoire à créer) ainsi que les poiriers anciens, arbres remarquables.

Dans son mémoire en réponse, la commune indique que le poirier le plus remarquable situé à POULHALEC est déjà classé en EBC. Le groupe de travail ne souhaite pas en préserver d'autres. Les chemins creux repérés sur la carte communale et non protégés dans le projet de PLU seront ajoutés et préservés par le biais de l'article L 123-1-5-7°.

Avis du commissaire-enquêteur : il me semble en effet judicieux d'inscrire les chemins creux dans le PLU afin d'éviter leur destruction. Il s'agit d'éléments patrimoniaux historiques qui participent à la mémoire collective de la commune et qui pourraient s'inscrire dans un maillage de liaisons douces dédiées à la promenade et la randonnée. J'observe que la commune a bien identifié 7 arbres remarquables et également recensé sur le plan figurant dans les annexes, les haies et talus. En ce qui concerne la remarque portant sur les poiriers, j'ai relevé, pour information, dans un livre concernant le patrimoine des communes du Morbihan que la commune de CLEGUEREC est la capitale du « chistr per » c'est-à-dire du cidre de poires confectionné à partir de « per boreign » ou poires borgnes. Cet arbre figure d'ailleurs sur le blason de la commune. Je retiens que la commune prévoit les dispositions utiles à la préservation du patrimoine local.

- L 15 Mme Claire RAFLE, ferme de LINTEVER, CLEGUEREC 56480 demande l'inscription de la Vélodyssée sur le document graphique et que les projets de liaisons douces ou de transport intermodal soient suggérés dans l'étude pour faire bénéficier à la commune et à ses habitants d'un tourisme porteur d'avenir pour le territoire.

Dans son mémoire en réponse la commune indique que le plan de zonage n'a pas à faire figurer ce type de voie et que le rapport de présentation aurait pu l'évoquer.

Réponse du commissaire-enquêteur :

Je remarque qu'aucun service n'a signalé cette omission ceci est sans doute dû à la méconnaissance de cette liaison manifestement peu connue. Dans le cadre de l'économie générale du PLU, ceci ne porte pas à conséquence. Cependant, toutes les actions concernant le recensement et la réalisation de liaisons douces doivent être encouragées car ces équipements participeront au développement de la fréquentation touristique de ce territoire.

3.7 Classement de terrain en zone constructible :

Les demandes sont repérées sur un plan page suivante.

- L2 Mme Michèle LE COUDERC-LE VAILLANT demeurant 5 rue Er Bléhua 56340 PLOUHARTEL, demande l'extension de la zone constructible dans le village de PORHOS, parcelle afin d'y réaliser une nouvelle construction pour sa famille (parcelle61).

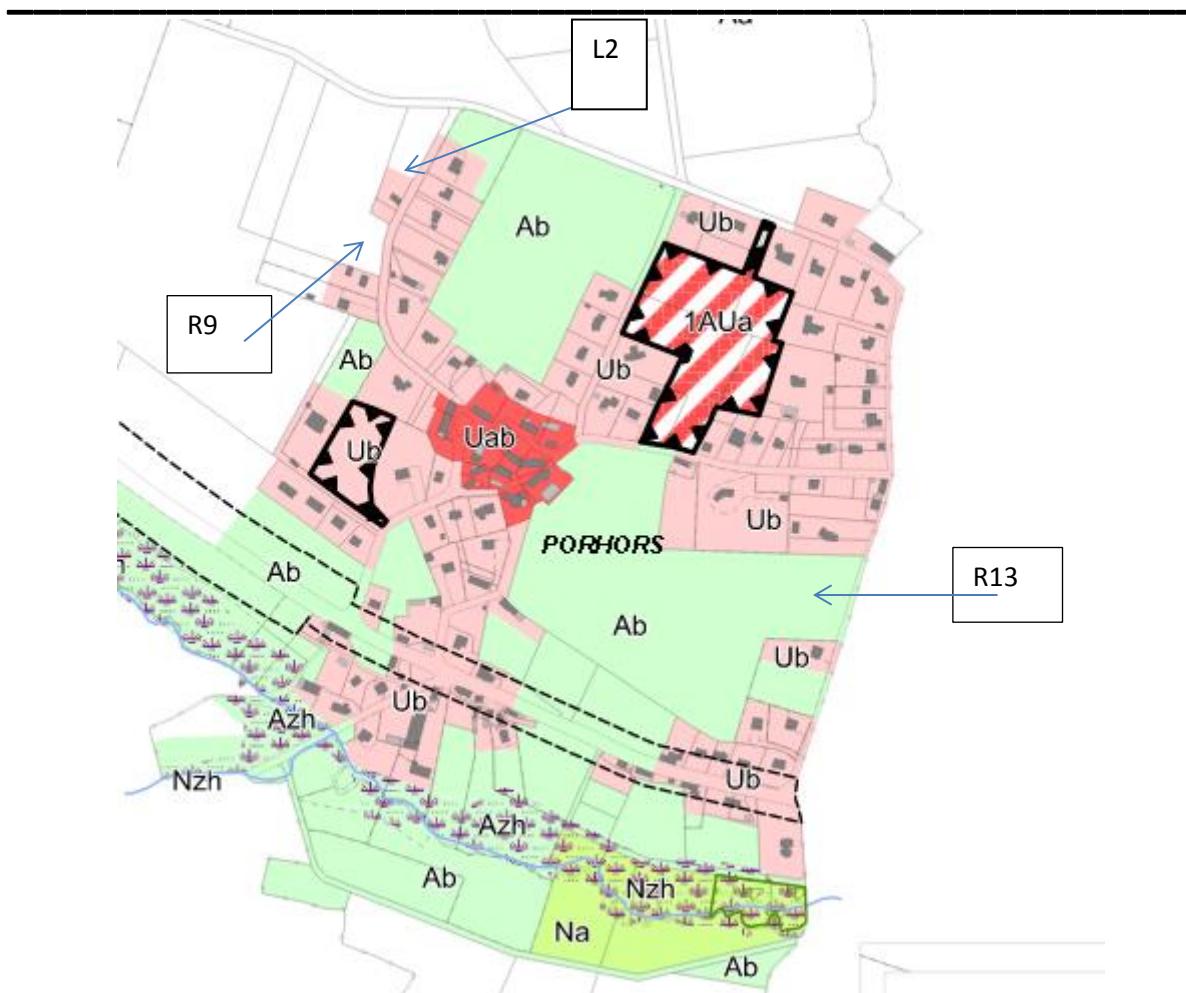
Réponse du commissaire-enquêteur : *Il apparaît que la zone Ub sur laquelle se situe la maisonnette de caractère pourrait accueillir dans l'état une seconde habitation sur cette unité foncière. Cependant cela conduirait à détruire un petit verger qui mérite d'être conservé. Le report de la limite de la zone Ub en face de la limite séparative des parcelles 204 et 272 ne porterait véritablement aucune atteinte à l'économie générale du PLU, ni à ce secteur. J'émetts un avis favorable.*

- R 9 Mme Hélène MAHEU demande le classement en zone constructible de la parcelle ZV 196.

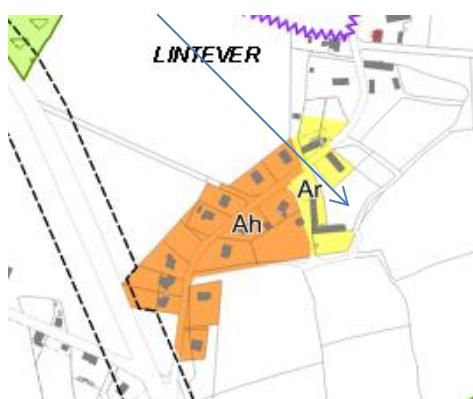
Réponse du commissaire-enquêteur : *La parcelle se situe aux abords du village de PORHORS, cette demande ne peut être acceptée car elle constituerait une extension d'urbanisation injustifiée. Avis défavorable.*

- R13 Mme FRABOULET, demande que la partie Est de la parcelle ZV14 soit constructible.

Réponse du commissaire-enquêteur : *j'émetts un avis défavorable car il s'agit d'une vaste parcelle à vocation agricole à conserver aux abords du village de PORHORS.*



- L 6 M. Albert VETAL demeurant à Lintever, demande que la parcelle ZR 86 soit constructible.

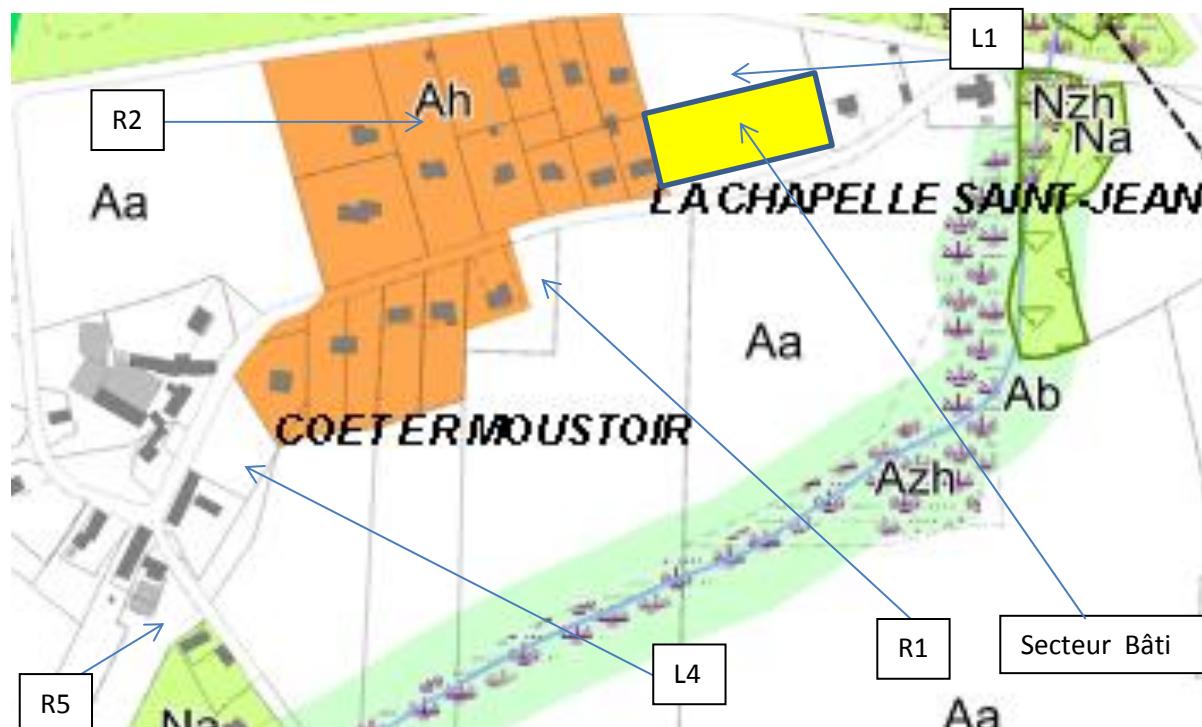


Réponse du commissaire-enquêteur : cette parcelle zonée en Aa est bordée à l'Ouest par un secteur Ar justifié. Cette demande n'est pas recevable car une ou plusieurs nouvelles constructions seraient de nature à perturber la qualité environnementale créée par un ensemble de vieilles demeures voisines qui témoignent une grande qualité patrimoniale. J'émetts un avis défavorable.

- L 11 Famille GANIVET, représentée par M. Alain GANIVET, Kervenach à PRIZIAC 56320, parcelle YM 232 située à Le Guernault, demande le classement en zone constructible en vue d'y réaliser un lotissement.

Réponse du commissaire-enquêteur : Je considère que le zonage prévu en Aa est fondé et que rien ne justifie une extension d'urbanisation. J'émetts un avis défavorable.

Repérage des demandes sur le secteur de Coet Er Moustoir



- L 1 Mme Armande FLAGEUL, demeurant 150 rue LAFAYETTE, 91700 Ste GENEVIEVE des BOIS, parcelle 42 pd de 41a31ca demande que cette parcelle soit constructible.

Dans son mémoire en réponse la commune indique que conformément au PADD, ce secteur n'a pas vocation à autoriser de nouvelles constructions à usage d'habitation car celles-ci se feraien au détriment du bourg. Seuls les extensions, réhabilitations et changement de destination seront autorisés.

Réponse du commissaire-enquêteur : Je constate que le développement de l'urbanisation à l'Est et au Sud de ce secteur n'apparaît pas judicieux sur un plan environnemental. La poursuite de l'urbanisation du reliquat Nord de la parcelle, conduirait à renfermer le proche espace de loisirs attractif situé en contrebas. Par ailleurs je partage l'analyse produite dans le mémoire en réponse. J'émetts un avis défavorable à cette demande.

-
- R 1 Mme PASCO, née RIOUX, demeurant à Coët moustoir, 56480 à CLEGUEREC, demande une extension de la zone constructible à l'Est de sa maison sur la parcelle ZY 147.

Réponse du commissaire-enquêteur : *Dans un précédent avis, la commune s'est clairement positionnée pour verrouiller le développement de l'urbanisation sur ce secteur. Je confirme qu'une extension de la zone constructible n'est pas justifiée. La pétitionnaire dispose d'un espace suffisant pour lui permettre de réaliser un éventuel agrandissement de son habitation jusqu'à la limite séparative de sa propriété. Avis défavorable.*

- R 2 M. ROUILLET, demeurant à Coët Moustoir, 56480 à CLEGUEREC, demande le classement en zone constructible sur 2000 m² de la partie basse de son terrain, classé Ah et d'une contenance de 3992 m².

Comme cité précédemment, la commune, dans son mémoire en réponse, fait savoir que ce secteur n'a pas vocation à autoriser de nouvelles constructions à usage d'habitation.

Réponse du commissaire-enquêteur : *Il s'agit d'un secteur pavillonnaire, situé en face du plan d'eau, situé en zone constructible dans la carte communale. Le zonage Ah et son règlement ne permettent pas la réalisation d'une nouvelle construction sur ce grand terrain. Compte tenu des orientations retenues dans le projet de PLU pour accueillir des nouveaux résidents dans le centre bourg et à PORHORS j'émets un avis défavorable à cette demande. Pour mémoire, M. le Préfet du Morbihan, dans son avis, demande « à ce que les limites des périmètres des zones Ah notamment soient réexaminées afin de demeurer de taille et de capacité limitée ». A cet égard, je propose que le contour du périmètre Ah de ce secteur se limite aux dispositions prévues dans le règlement de la zone Ah pour permettre notamment la réalisation d dépendances.*

- R 5 M. RIOUX Michel demeurant 14 rue Kermané 56480 à CLEGUEREC demande la possibilité de réaliser une construction sur la parcelle ZY 219a à Coët er Moustoir.

Réponse du commissaire-enquêteur : *Même remarque que celle exprimée par la commune sur ce secteur. Je confirme qu'il s'agit d'un secteur rural, classé Aa, au sein duquel il n'est pas opportun de réaliser une nouvelle construction. Avis défavorable.*

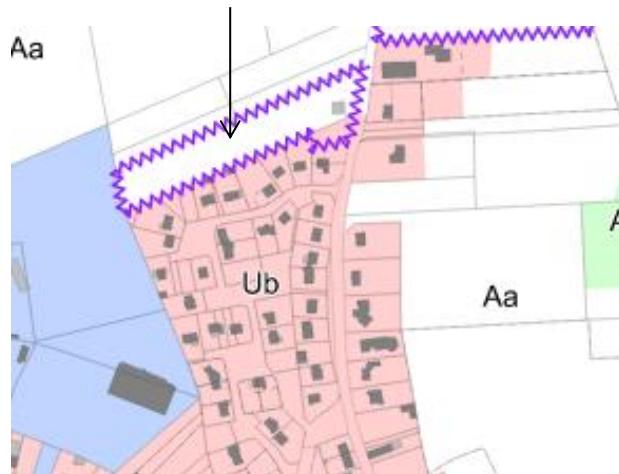
- L 4 Indivision LE BIGOT, représentée par Mme Gwénaëlle LE BOT demeurant à Kérailio 56500 REMUNGOL, demande que la parcelle ZY 188 soit déclarée constructible.

Réponse du commissaire-enquêteur : *Avis défavorable, parcelle agricole cultivée à préserver.*

- R 3 et R 4, M. GARRIGUE demeurant à Kérandoue, 56480 CLEGUEREC, demande le classement en zone constructible des parcelles YV 139 à Bot er Marec, et ZM 70 et 71, respectivement de 8900 et 3000 m². Renouvellement de demande exprimée le 22 avril 2010.

Réponse du commissaire-enquêteur : *Ces parcelles se situent dans des espaces à vocation agricole indiscutable. J'émets un avis défavorable.*

- R 6 M. et Mme Georges JUGUET demeurant 5 rue Marcel Pagnol à 56300 PONTIVY, demande le classement en zone constructible des parcelles YX 88 et 89, nouveaux Ns YX 121, 122, 123 et 124.

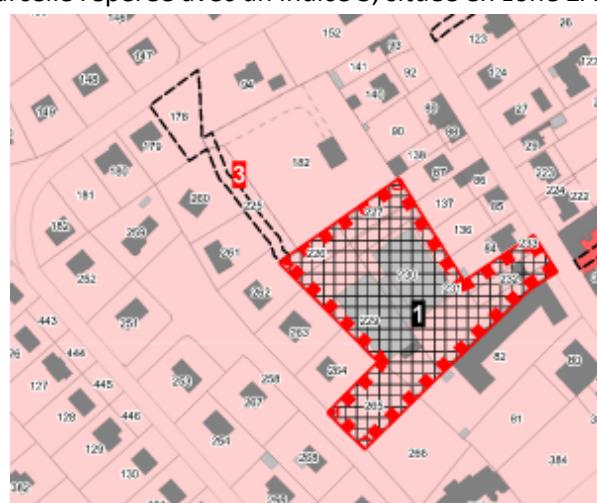


Réponse du commissaire-enquêteur : Les terrains indiqués, se situent à la lisière Nord de l'enveloppe urbaine. Leur ouverture à la constructibilité constituerait une extension inappropriée de l'urbanisation. Avis défavorable.

- R 9 bis M. Noël JOUAN, demande que la parcelle YM 49 soit « inclu » dans le plan d'urbanisme

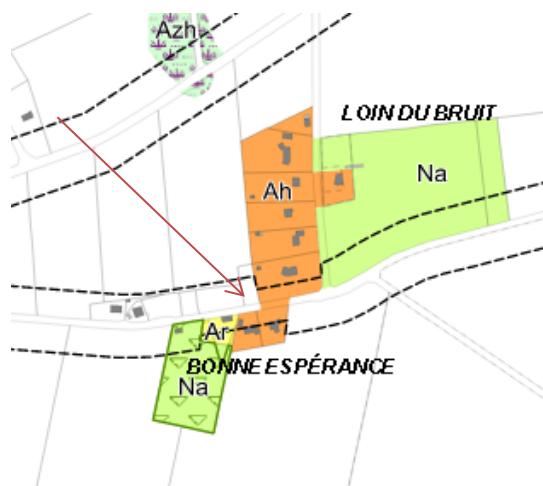
Réponse du commissaire-enquêteur : cette parcelle se situe à l'Ouest de la zone 1AU de LE CLANDY. Il s'agit d'un vaste champ cultivé qui présente un indiscutable intérêt pour les activités agricoles et qui doivent donc y être préservées. J'émetts un avis défavorable.

- Indiqué R11 sur le registre, Mme SAMAD, née LE POUL, demande le maintien en zone constructible de la parcelle repérée avec un indice 3, située en zone 2AU du PLU.



Réponse du commissaire-enquêteur : il s'agit d'un secteur classé Ub et non pas 2AU qui est donc dès à présent constructible. Un emplacement réservé n°3 se situe sur cette propriété dans le cadre de la réalisation d'une liaison douce.

- R12 M. RAULT demeurant à FOURNAN, CLEGUEREC 56480, demande que les parcelles ZV 33, 263 et 25 soient classées constructibles
- **Réponse du commissaire-enquêteur :** secteur situé au Sud de la commune en pleine zone à vocation agricole affirmée. J'émetts un avis défavorable à ces demandes.
- L 10 message reçu le 21 novembre de M. Robert LE CAILLEC, qui demande l'autorisation de réaliser un abri de jardin de 20 m² sur un terrain ZK 55 (de 717 m²) qui serait constructible.



Réponse du commissaire-enquêteur : Le projet se situe à l'Est de la commune en secteur Aa du projet de PLU. Aucune construction n'existe sur cette parcelle. Le secteur Aa ne permet pas la réalisation de ce projet. J'émetts un avis défavorable.

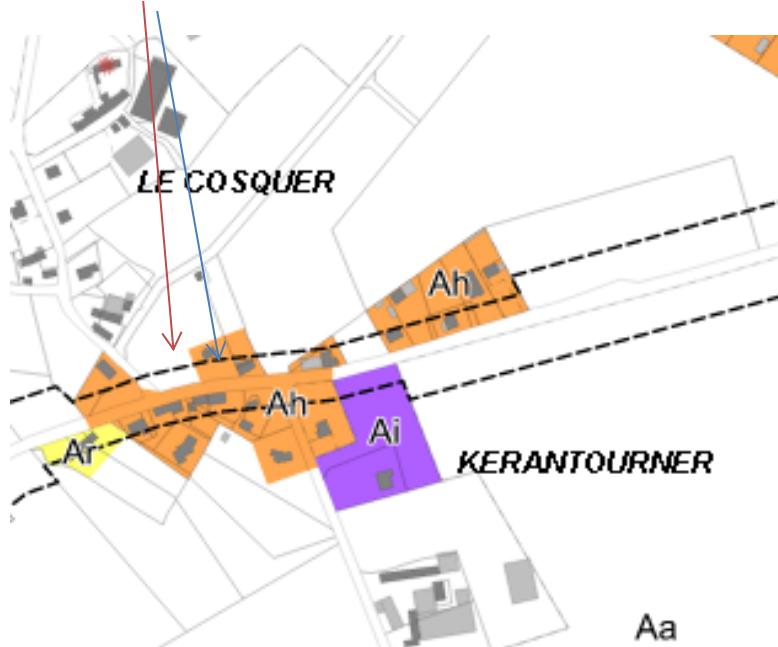
3.8 Zonage Ah :

* L 8 M. Christian MASSON demeurant 5 impasse Bellevue, LE PONTOIR, à CLEGUEREC 56480, parcelle ZI 308 demande le classement de sa parcelle en secteur Ah

Réponse du commissaire-enquêteur Il s'agit probablement d'un oubli car il n'y a pas lieu d'exclure cette parcelle bâtie du périmètre Ah. J'émetts un avis favorable à la demande.



-
- L 5 Association Diocésaine de Vannes indique que les parcelles YM 228 229 et 231 ont été vendues en terrain à bâtir. Elle demande que la parcelle YL 230 issue de la division de la parcelle YL 227 le soit également.



Réponse du commissaire-enquêteur : Les parcelles YM 228,229 et 231 se situent dans le secteur urbanisé du Cosquer et se trouvaient toutes dans un périmètre constructible fixé dans la carte communale. Le projet de PLU classe la parcelle 229 en secteur Ah et les deux autres en secteur agricole Aa et ne seraient donc plus constructibles. Cette situation s'explique difficilement car ces trois ventes ont eu lieu récemment les 10 avril 2013, 3 août 2013 et 5 août 2013. J'observe que la commune n'a pas exercé de sursis à statuer, qu'un permis de construire a été délivré et qu'une nouvelle construction est déjà en cours de réalisation. Compte tenu de ce qui précède, il me semble judicieux d'intégrer les autorisations de lotir déjà délivrées. Je propose qu'une extension du zonage Ah intègre ces parcelles car cela n'aura raisonnablement aucune incidence désormais sur l'économie générale du PLU.

- L 15 Mme Claire RAFLE, ferme de LINTEVER, CLEGUEREC 56480 demande de rendre constructible les terrains délaissés afin de densifier les zones déjà urbanisées en campagne. Ces dispositions permettraient de consommer moins vite les espaces prévus en U et éviterait le grignotage des terres agricoles.
- R 10 Mme Martine AUFFRET regrette que certaines parcelles situées entre des maisons dans les villages ne soient pas classées en zone constructible car elles n'impactent pas l'activité agricole et participeraient à garder la vie dans les villages.

Réponse commune à L 15 et R 10 :

Dans son mémoire en réponse, la commune s'est exprimée sur le sujet et n'y est pas favorable.

Réponse du commissaire-enquêteur : je ne retiens pas les suggestions exprimées et partage sans réserve la décision de la commune. Avis défavorable.

3.9 Changement de destination :

- L 3 Mme Jeanne LE RUYET demeurant à Kerbédic, 56480 CLEGUEREC, demande un changement de destination pour un ancien bâtiment abritant des porcs.

Réponse du commissaire-enquêteur : bâtiment situé dans un ensemble qui présente un réel intérêt patrimonial. Cette demande est justifiée ; j'émets un avis favorable.

- L 14 M. Mme RAFLE, demeurant à LINTEVER, CLEGUEREC, 56480, demande le changement de destination d'un bâtiment situé près de leur habitation.

Réponse du commissaire-enquêteur : après visite sur place, j'ai constaté qu'il s'agit d'un bâtiment d'origine ancienne dont témoigne son soubassement. Sa situation face à l'habitation de qualité et aux abords immédiats d'un très ancien hangar remarquable, justifient qu'il bénéficie d'un changement de destination. Avis favorable.

- R 11 M. Michel AUDIC, TREVELIN à CLEGUEREC 56480, demande que la grange située sur la parcelle ZW 55 change de destination.

Avis du commissaire-enquêteur : Après visite sur place, j'émets un avis favorable à la demande compte tenu de la qualité indiscutable du bâtiment.

3.10 Zone Nzh :

- L 7 M. Mme Gilles LE SANT, 7 rue de Vendée à PONTIVY 56300, contestent le classement en Nzh d'une partie de leur terrain situé à La Madeleine.

Dans son mémoire en réponse la commune fait savoir que l'inventaire remonte à 2006 et que le projet de PLU n'a pas vocation à modifier les périmètres alors validés.

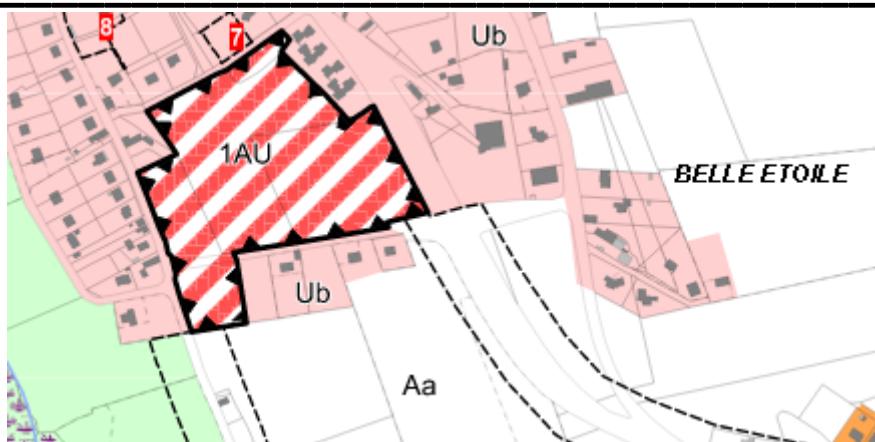
Réponse du commissaire-enquêteur : Lors de la visite sur place je me suis rendu compte qu'une majeure partie de la parcelle est très nettement en surélévation par rapport à la route. Je n'ai distingué aucune présence de végétation susceptible de témoigner l'existence de zone humide. Je propose qu'un réexamen sur place, vérifie le classement proposé qui me semble visuellement inapproprié.

3.11 Zone 1AU de Belle Etoile :

- R 8 M. LE FUR demande le retrait de la zone 1AU située près de Belle Etoile compte tenu de la qualité de la terre destinée à la grande culture.

Dans son mémoire en réponse la commune fait savoir qu'elle maintient cette zone même si pour l'instant elle ne dispose d'aucun projet précis.

Réponse du commissaire-enquêteur : Il s'agit d'une grande parcelle de terre très pentue orientée au Sud et qui devrait constituer à terme la limite Sud de la zone urbaine. Je valide le zonage prévu dans le projet de PLU. Avis favorable au projet de zonage.



3.12 Zones Azh :

- L 13 M. Nicolas RAFLE demeurant à LINTEVER, CLEGUEREC 56480, Pdt du syndicat de plants de pommes de terre de PONYIVY et sa région demande que le PLU soit rendu compatible avec le PAGD élaboré par le SAGE BLAVET qui prévoit la possibilité de création de retenues d'eau pour l'irrigation en zone Azh conformément au SAGE BLAVET.

Dans son mémoire en réponse, la commune valide la demande du pétitionnaire et souhaite se mettre en compatibilité avec le SAGE.

Réponse du commissaire-enquêteur : Le SAGE BLAVET actuellement opposable a été approuvé en 2007. Un enquête publique est actuellement en cours dans le cadre de sa révision et devrait être soumis à la CLE vers la fin février 2014. Actuellement, je ne peux donc préjuger de ce qui sera retenu quant aux dispositions concernant les retenues d'eau. Néanmoins, il apparaît que ce ne sont pas toutes les zones Azh qui pourraient bénéficier des dispositions demandées par le pétitionnaire car je retiens en effet que la règle du projet de SAGE prévoit : » La création de retenues collinaires et/ou plans d'eau en zones humides cultivées depuis plusieurs années et drainées pour lesquelles les fonctionnalités en termes de rétention d'eau et de capacité « épuratrice » sont très fortement amoindries ou ont totalement disparu ». Actuellement, la demande du pétitionnaire ne peut être retenue car seules les dispositions actuelles du SAGE BLAVET sont opposables.

3.13 Règlement écrit

- L 15 Mme Claire RAFLE, ferme de LINTEVER, CLEGUEREC 56480 présente un mémoire de 8 pages à travers lequel elle demande notamment :

Suppression de la règle du cumul des dépendances (abris de jardin, garage) pour les extensions de 30 m². Au minima le passage de 30 à 50 m² dans les zones Aa pour avoir au moins autant de droit que les autres ruraux. Au mieux, le changement des règles de calcul pour les extensions, par exemple possibilité d'extension de 50% de la surface de la maison (limitée à 150 m²) en restant dans un îlot bâti, dans périmètre de 20 m ou sans se rapprocher des bâtiments agricoles). Autoriser le changement de destination des vieux bâtiments même non étoilés dans la mesure où ils sont dans un périmètre de 20 m de la maison d'habitation et qu'ils ne se rapprochent pas d'un bâtiment agricole, ou qu'ils sont déjà enclavés dans un hameau ou qu'ils ne contribuent pas au mitage. Favoriser la rénovation des bâtis existants plutôt que de construire du neuf sur de nouveaux îlots nus.

Réhabilitation des maisons existantes dans les hameaux, extensions limitées à 50%, plafond de 150 m² afin de favoriser l'installation de nouveaux habitants. Rendre constructible les terrains délaissés afin de densifier les zones déjà urbanisées en campagne. Ces dispositions permettraient de consommer moins vite les espaces prévus en U et éviterait le grignotage des terres agricoles. Incrire dans le règlement ou au moins dans le rapport de présentation que sont autorisées les constructions à vocations agricoles entrant notamment dans le cadre de la diversification des activités.

Dans son mémoire en réponse, la commune rappelle son attachement à conserver la règle des 30%, 30 m² pour les extensions. Elle s'appuie sur le discours de la Chambre d'Agriculture et de la DDTM porteurs de la doctrine. Néanmoins, afin d'offrir un peu plus de souplesse aux tiers situés en zone A, elle se propose d'introduire dans le règlement une disposition qui permettrait la réalisation d'une dépendance de 20 m² maximum située à une distance de 20 m maximum située sur un même îlot de propriété. La surface de la dépendance n'entrerait pas dans le calcul des 30%, 30 m². La commune indique également qu'elle ne souhaite pas modifier les règles pour les extensions. Elle précise qu'en secteur Ah et Ar la réhabilitation est autorisée mais les extensions limitées à 50%, 50m². La commune rappelle encore sa volonté de ne pas favoriser le développement des villages au détriment des deux secteurs agglomérés de la commune, le bourg et Porhors.

Réponse du commissaire-enquêteur : Je trouve globalement la position municipale très objective et clairvoyante. Son intention concernant les extensions m'apparaît pertinente et j'y souscris pleinement car cette disposition ne portera pas atteinte à l'économie générale du PLU ni aux activités agricoles. Au contraire, elle pourra permettre dans certains cas de permettre à des jeunes ménages notamment de s'installer dans des anciennes demeures trop exiguës et inadaptées aux conditions de vie actuelle. Je suis par contre défavorable à la demande de Mme RAFLE qui conduirait à permettre des extensions allant jusqu'à 75 m².

J'émet un avis favorable à la proposition exprimée par le groupe de travail.

- L 9 message adressé par mél le 21 novembre 2013 : Mme Maryvonne HUBY, parcelle XE 11 située à L'OMBRE à CLEGUEREC 56480, évoque les constructions existantes situées en zone Ah, Ar et Nr et indique que les constructions situées en zone Aa ne peuvent bénéficier que d'une extension plafonnée à 30 m². Elle indique qu'un pastillage aurait pu concerter les habitations des tiers. Elle interroge sur la faisabilité d'un dispositif d'assainissement autonome qui se situerait en zone Aa en cas d'extension de la construction.

Réponse du commissaire-enquêteur : Il s'agit d'une ancienne construction sans cachet particulier située en bord de route et implantée sur minuscule terrain tout en longueur et parallèle à la route. Un puits se situe près du pignon Sud de cette construction. Compte tenu des caractéristiques du terrain, il y aura lieu de questionner le SPANC pour connaître les dispositions susceptibles d'être retenues pour garantir l'efficacité d'un dispositif



d'assainissement autonome sur cette toute petite parcelle. En tout état de cause le dispositif ne pourra être réalisé sur les terres agricoles voisines ce qui hypothèque fortement tout projet d'extension de la construction existante.

3.14 Emplacement réservé :

- L 7 M. Mme Gilles LE SANT, 7 rue de Vendée à PONTIVY 56300, proteste contre le fait que leurs parcelles 404 405 et 411 situées dans le bourg figurent en emplacement réservé pour l'extension du foyer logement alors que dans le cadre d'un échange de terrain qu'ils avaient acceptés en 1989 pour la création d'une maison de vie, il leur avait été promis par la municipalité que ces parcelles seraient constructibles.

Dans son mémoire en réponse la commune fait savoir que l'emplacement réservé n° 9 sera supprimé.

Réponse du commissaire-enquêteur : Je prends acte de la décision de la commune.

- L 12 courrier de M. le maire de CLEGUEREC qui fait savoir que l'emplacement réservé n°3 est prolongé (cf. plan) et que la maison de santé comportera 8 logements au lieu des dix prévus dans le PADD.

Réponse du commissaire-enquêteur : Je prends acte de cette décision.

3.15 Plan des servitudes :

- L 15 Mme Claire RAFLE, ferme de LINTEVER, CLEGUEREC 56480 demande *inscription sur les documents graphiques des servitudes le passage des fibres optiques enterrées et le projet du tracé de la ligne haute tension enterrée.*

Dans son mémoire en réponse la commune indique que ce plan relève de la compétence de l'Etat, DDTM 56 et qu'elle ne peut pas le modifier.

Réponse du commissaire-enquêteur : Je partage le commentaire de la commune.

4 – CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

J'ai conduit, dans sa totalité, l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLEGUEREC qui s'est déroulée très sereinement du 22 octobre 2013 au 22 novembre 2013.

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête et de chacun des avis des personnes publiques associées à l'élaboration du PLU,

- procédé à des visites de l'ensemble du territoire communal,
- tenu 4 séances de permanence et reçu plus de 90 personnes,
- analysé chacune des 29 observations recueillies lors de cette enquête,
- remis, le 24 novembre 2013, le PV de synthèse des observations, accompagné d'une série de questions,
- pris connaissance du Mémoire en Réponse à mes questions lors d'une rencontre avec M. le maire de CLEGUEREC le 18 décembre 2013,
- formulé un avis sur chacune des observations du public, classées par thèmes et un avis général sur chacun de ces thèmes (chapitre 3),

Je retiens :

- que le public a été largement informé de l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de PLU de la commune de CLEGUEREC,
- que je n'ai eu à connaître aucune manifestation d'hostilité au projet globalement bien accueilli,
- que les documents mis à la disposition des visiteurs pendant 32 jours consécutifs en mairie de CLEGUEREC, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les plans de zonage affichés dans la salle d'enquête, le règlement écrit et les annexes ainsi que les avis émis par les Personnes Publiques ont permis aux personnes intéressées de prendre connaissance du projet.

Je considère :

- que ce projet de PLU a été globalement bien étudié et qu'il répond aux objectifs fixés par l'Etat dans le cadre notamment d'une gestion économe de l'espace et d'un engagement pour développer la mixité sociale.
- Cependant tous ces points positifs sont contrecarrés notamment par le développement de l'urbanisation du village de PORHORS très éloigné du centre-bourg. Objectivement, l'expansion de ce village ne profitera pas économiquement et socialement à la commune qui ne peut résister à la pression exercée par le territoire attractif pontivien immédiatement riverain.

Compte tenu de cette analyse j'estime que le bilan est globalement positif et en conséquence j'émets un avis favorable, sans réserve, au projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLEGUEREC.

Cependant cet avis favorable est assorti des 7 recommandations suivantes :

- prendre en considération les différents avis formulés dans le chapitre 3 sur les observations particulières,
- inscrire un objectif de densification dans la zone de Bann er Lann afin de bien maîtriser la consommation de l'espace,
- identifier et préserver les chemins creux à protéger,
- indiquer clairement sur le document graphique le tracé de la déviation de la RD 782,
- prévoir dans le règlement, les prescriptions pour limiter les débits de rejets des eaux pluviales dans les OAP et les zones 1AU notamment,
- veiller à ce que le secteur de Porhors soit raccordé à la STEP de Pontivy avant l'ouverture de la zone 1AU
- réajuster le contour des zones Ah en conformité avec les prescriptions figurant dans le règlement écrit.

Fait à MOUSTOIR-AC le 24 décembre 2013

Le commissaire-enquêteur,

Jean-Paul Boléat