Modifications n°1 et 2 du PLU

Réunion publique d'information

22 janvier 2025

> > avec compte-rendu en fin de document

Déroulement

> **Présentation à l'écran** (40min)

> **Discussions**

La réunion d'aujourd'hui n'a pas pour but de discuter du PLU dans son intégralité, mais uniquement des sujets qui seront traités par la procédure de modification et en particulier l'aménagement du secteur d'aménagement futur situé au nord du Bourg.

Déroulement

Des suggestions ?

modifplu1-2@inguiniel.bzh

Le PLU de 2017

La commune d'Inguiniel a approuvé son PLU le **24 octobre 2017** en Conseil municipal.

Depuis cette date, c'est ce PLU qui s'applique lorsqu'une **demande d'autorisation** (Permis de construire par exemple) est déposée.

Un PLU correspond à un projet de la commune pour les dix années suivantes en général.

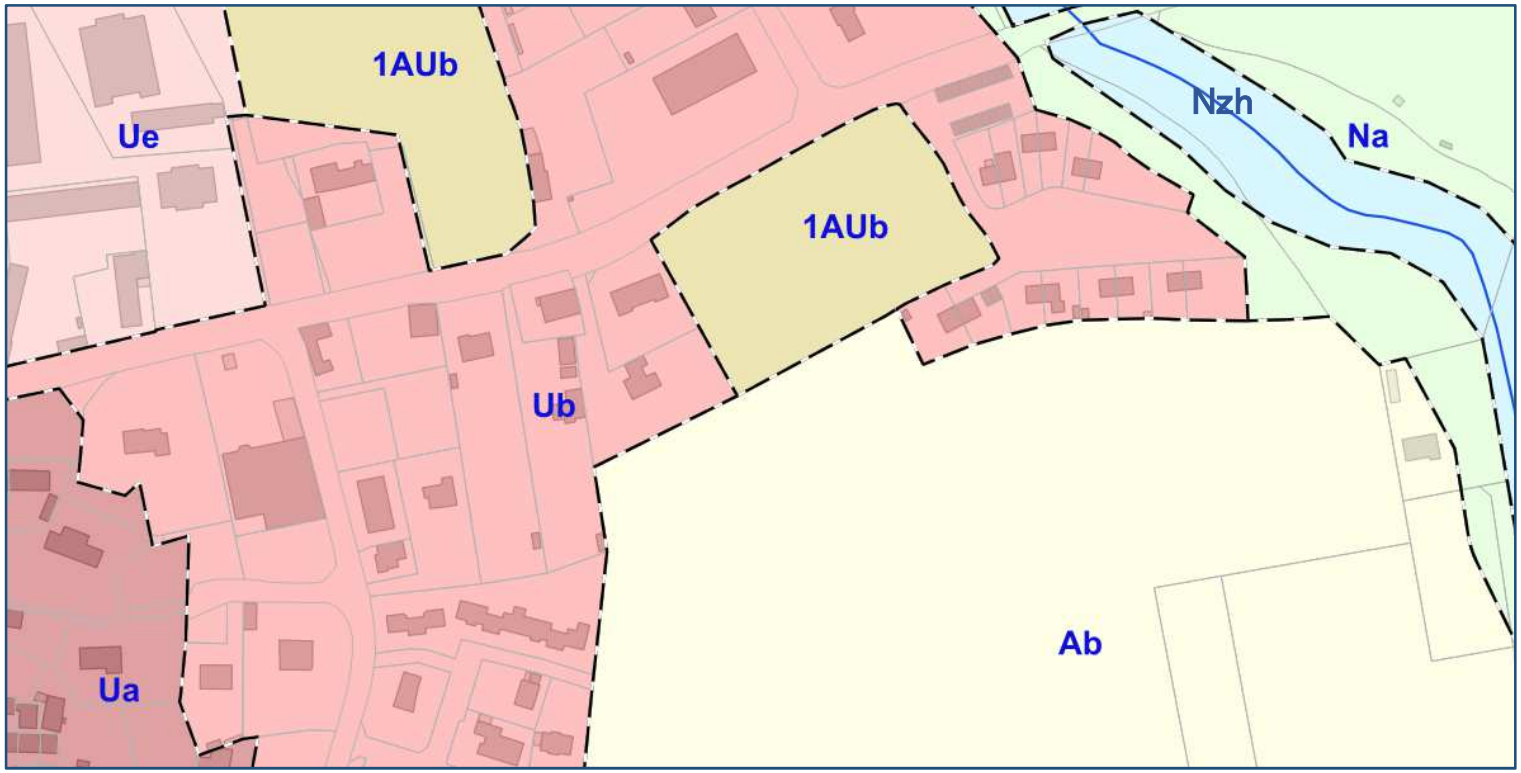
Le PLU :

- Un rapport de présentation
- Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Un règlement graphique (le « zonage »)
- Un règlement écrit
- Des annexes

Le PLU de 2017

Chaque projet se situe dans un type de **zone** défini par le PLU dans le respect des contraintes de la Loi (constructible /inconstructible)

Dans chaque zone s'appliquent des **règles particulières** que la demande de Permis doit **respecter**.



Modifier le PLU : c'est quoi ?

- **<u>Ce que l'on peut faire</u> : Ajuster les règles**

  = apporter des précisions, les compléter, les modifier ou les mettre à jour SANS :

  - **changer le Projet global (= le PADD)**
  - **changer le zonage non constructible en zonage constructible**

Dans le respect de ce cadre, on peut par exemple :

- **mettre en compatibilité** le PLU à des règles « supérieures » (ex : **Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient)**
- **adapter le PLU à la réalisation de nouveaux projets**
- **améliorer des règles du PLU** après « 6 ans d'expérience » d'application

Modifier le PLU : c'est quoi ?

- **<u>Ce que l'on ne peut pas faire</u> :**

  - changer le PADD

  - changer le zonage non constructible en zonage constructible

- **une modification de PLU <u>ne peut pas</u> rendre un terrain constructible.**

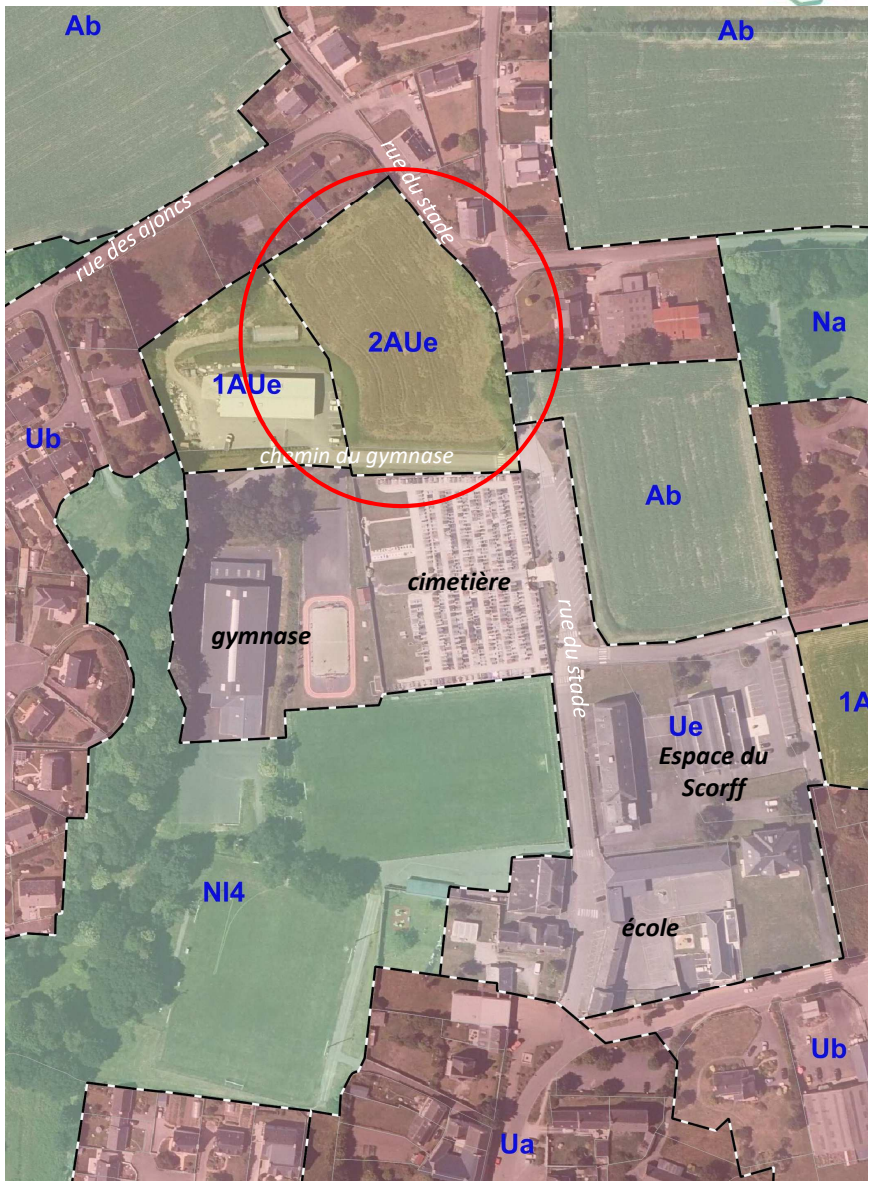
Objectifs principaux des M1 et M2 :

Aménager un nouveau secteur

Un nouveau secteur à aménager

Ouvrir à l'urbanisation un secteur en 2AUe au nord du bourg

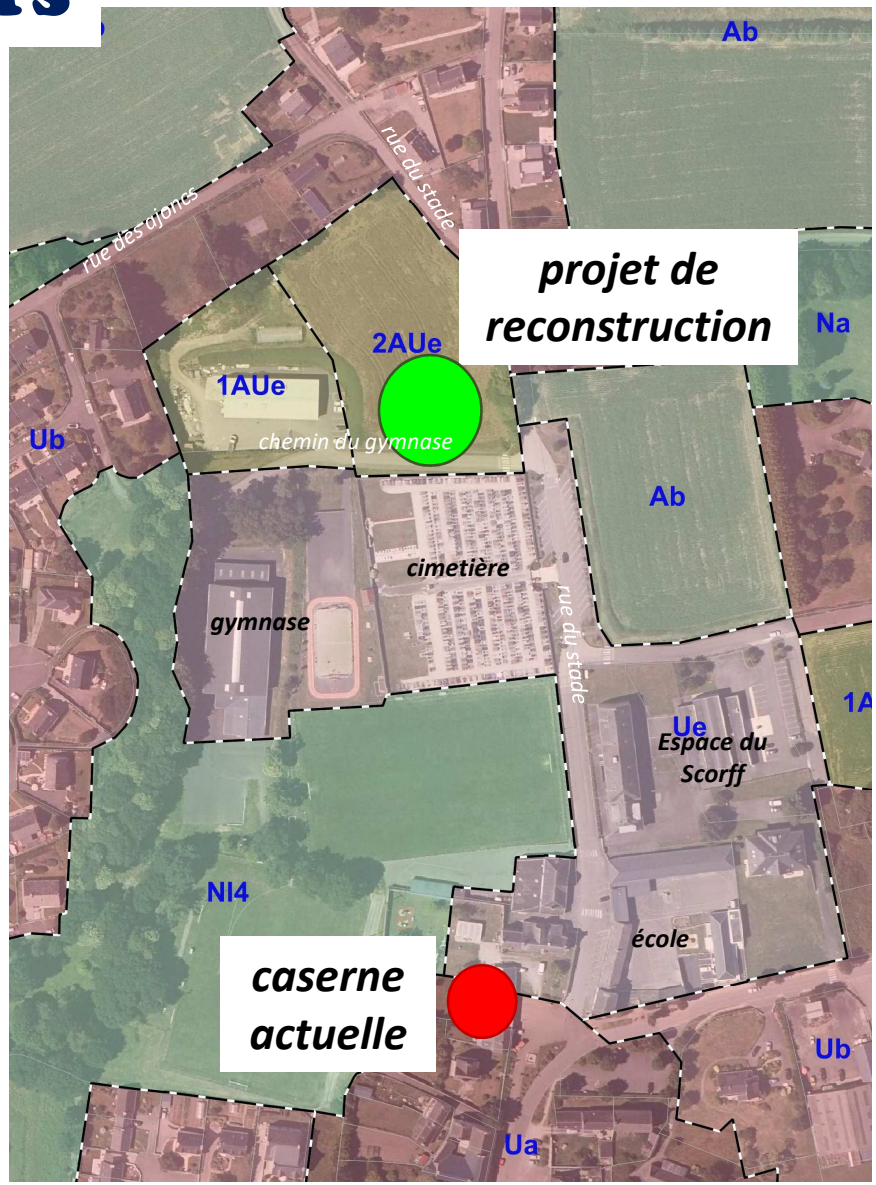
- Aujourd'hui le **zonage 2AU** indique que **l'aménagement est « en attente »**
- Demain un **zonage 1AU** permettra d'y réaliser des projets.



Reconstruire la caserne des pompiers

Sur la partie sud de la zone 2AUe :

- le **zonage 2AUe** deviendra un zonage 1AUe



Reconstruire la caserne des pompiers

Pourquoi la reconstruire ?

- ✓ **Inadaptation des locaux actuels** face aux besoins de :
  - **améliorer la sécurité** (accès et circulation …),
  - créer des **espaces fonctionnels** (aire de manœuvre, nettoyage des véhicules, …)
  - **moderniser les locaux** (féminisation des effectifs,…)
- ✓ **Besoin d'extension** qui ne peut être réalisée sur le site actuel.
- ✓ **pas de possibilité de relocalisation** sur un secteur de densification ou de renouvellement urbain.

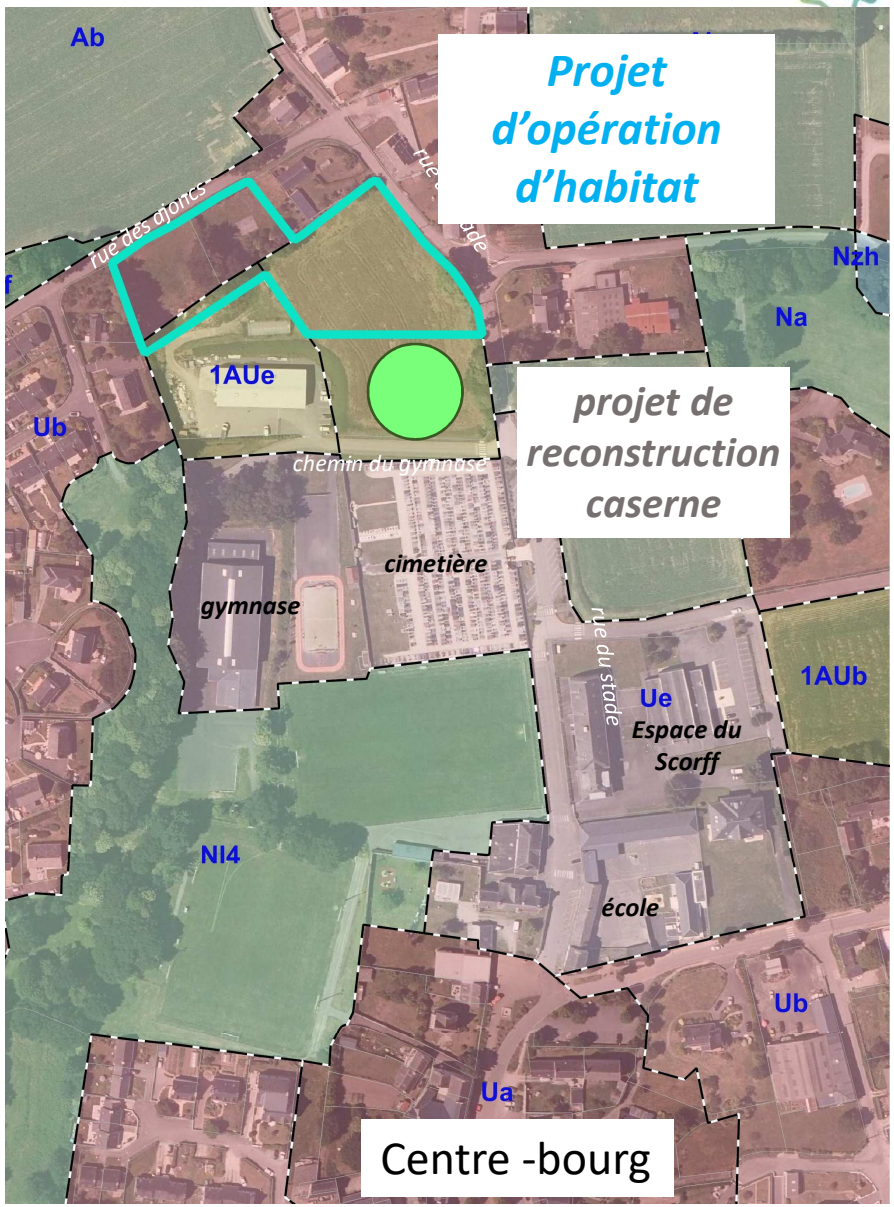
⇨ **choix d'une reconstruction sur le secteur 2AUe** prévu au PLU pour l'implantation future d'équipements.

Un futur secteur d'habitat

Sur la partie nord :

Une opération communale d'habitat

- Le **zonage 2AUe** deviendra un zonage 1AUb
- Le futur projet d'habitat inclura également **2 terrains communaux adjacents** classés en Ub



Un futur secteur d'habitat

Les enjeux

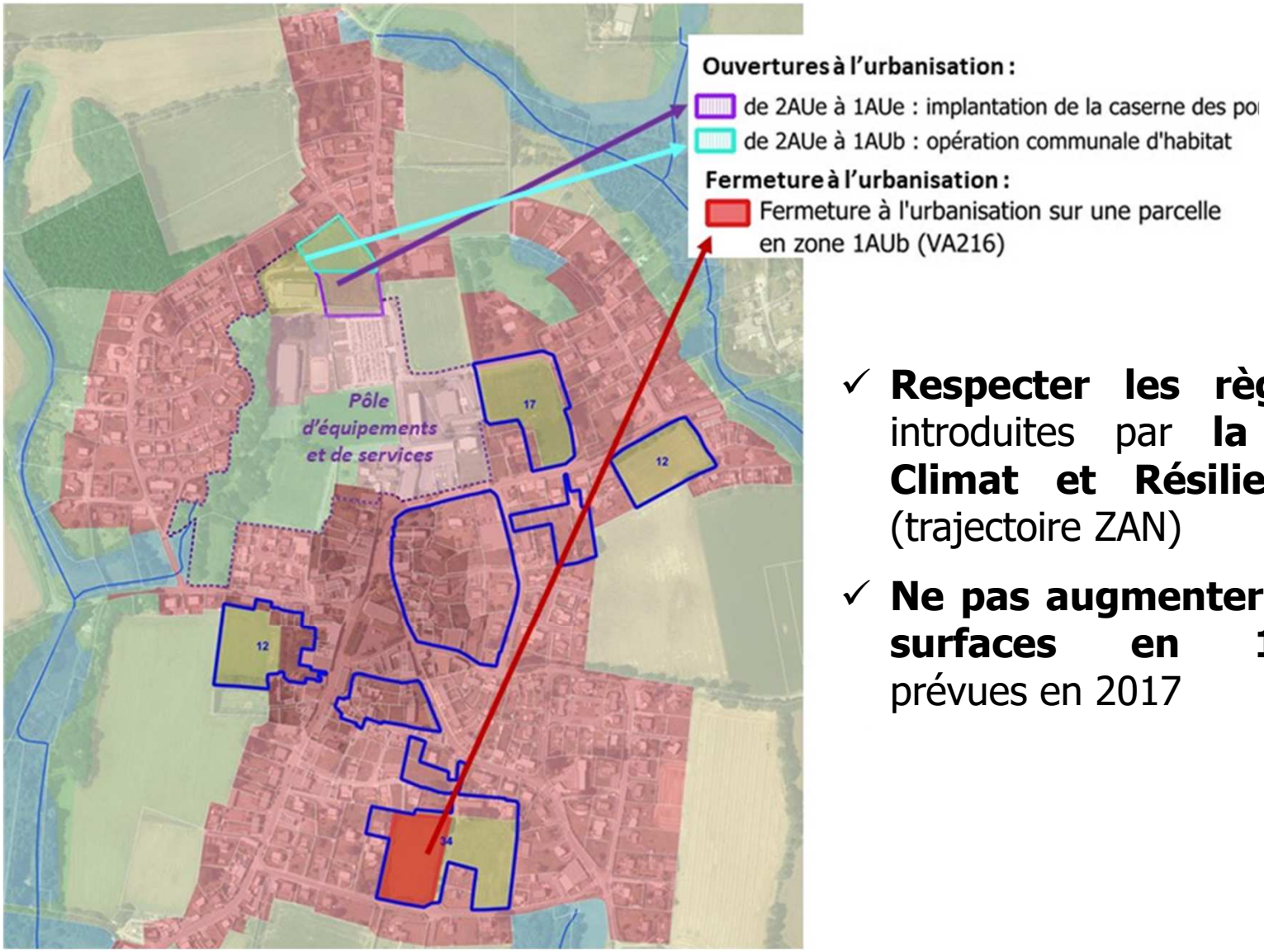
- ✓ **Créer des logements nouveaux pour répondre aux objectifs du PLH**
- ✓ **Tenir compte de l'étude de requalification du centre-bourg** (42 logements dont 8 logements locatifs sociaux familiaux)

⇨ **Atouts du secteur au nord du bourg**

- ensemble foncier communal de 7 000 m²
- équipements et services proches : école Rousseau à 300 m, équipements sportifs à 150 m, futur pôle de services à 250 m, centre-bourg à 450 m.
- topographie plane + chemin piéton vers le centre-bourg.

Limiter la consommation d'espace

Un terrain à fermer à l'urbanisation



- ✓ **Respecter les règles** introduites par **la loi Climat et Résilience** (trajectoire ZAN)
- ✓ **Ne pas augmenter les surfaces en 1AU** prévues en 2017

Le secteur « Nord du bourg » DEMAIN

Quelle proposition d'aménagement ?

Vue depuis le sud
(chemin du stade)

Vue depuis le nord
(rue des ajoncs)

Un site avec des sensibilités à prendre en compte

Afin de cerner au mieux les **sensibilités environnementales** du secteur à aménager, le bureau d'études EOL a été missionné pour une **évaluation environnementale.**

Il accompagne la commune et les acteurs de ce projet pour **prendre en compte ces sensibilités de la meilleure manière** durant toute la procédure.

L’évaluation environnementale sur le futur site d’aménagement

18 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Commune couvrant le site Natura 2000 « Rivière Scorff, forêt de Pont Calleck, rivière Sarre »
➔Evaluation environnementale systématique

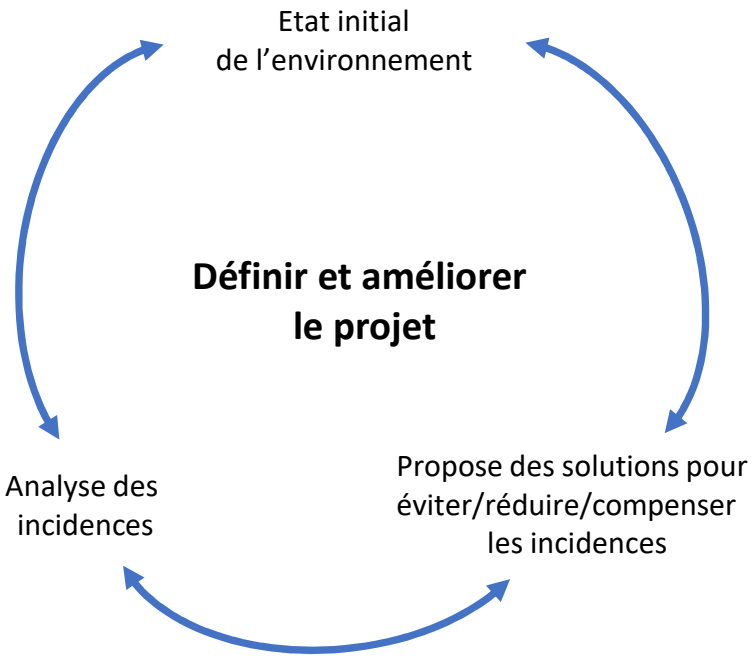
Objectif: veiller à la prise en compte de l'environnement dans le cadre des évolutions du PLU

- Situer le projet dans son contexte, identifier les enjeux et les potentielles incidences directes et indirectes du projet
- Eviter / réduire / le cas échéant compenser les incidences sur l'environnement

Démarche itérative: menée parallèlement à la procédure de modification du PLU

Outil d'aide à la décision: permettre aux élus de faire des choix éclairés

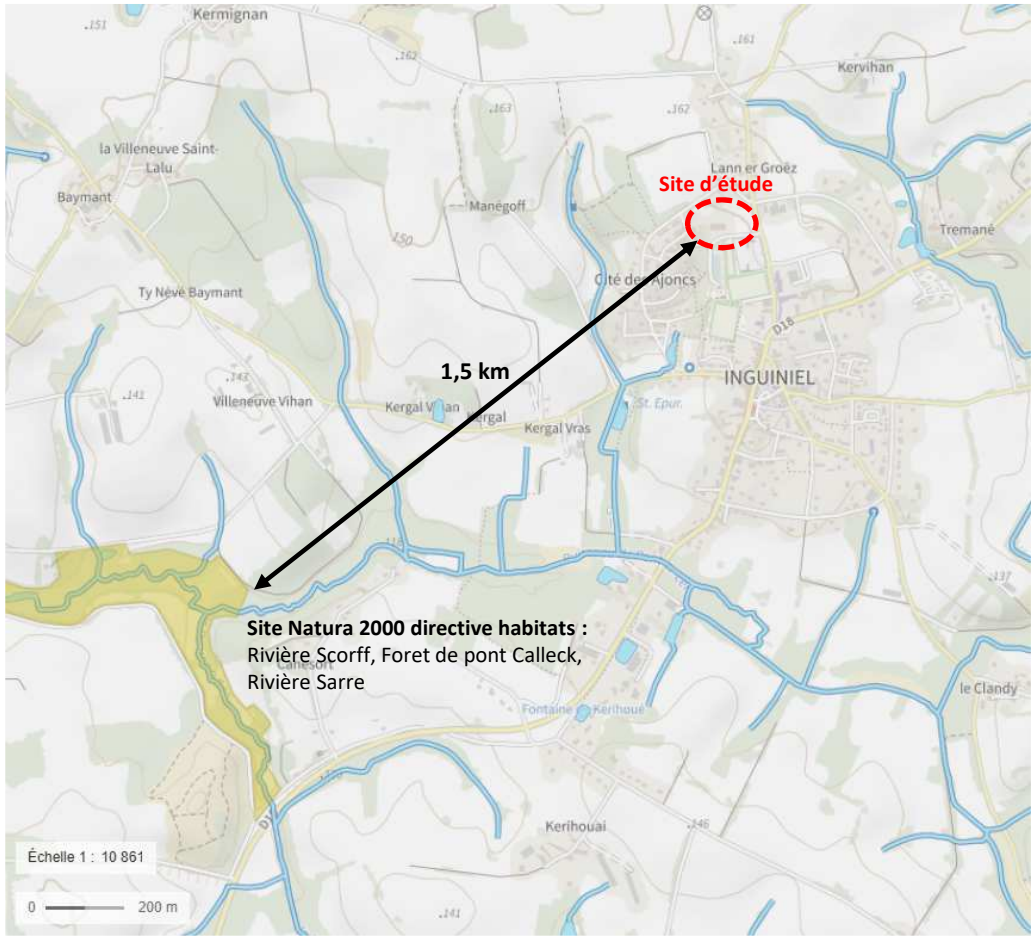
Formalisation d'un **rapport d'évaluation environnementale**, transmis à l'**Autorité Environnementale** (services de l'Etat) **qui remet un avis**



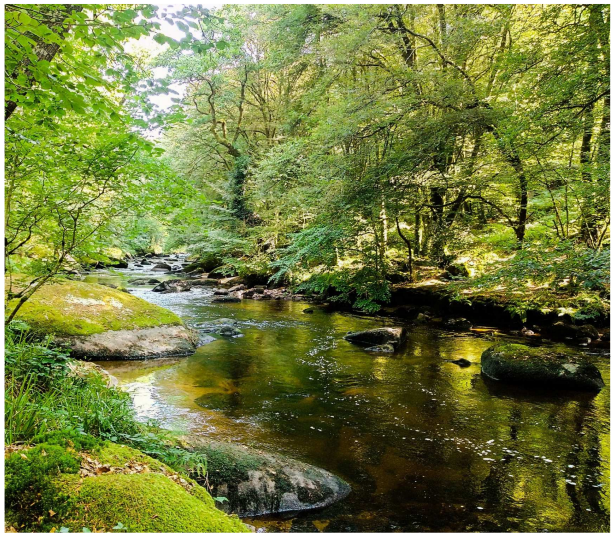
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Commune couvrant le site Natura 2000 – Zone Spéciale de Conservation « Rivière Scorff, Foret de pont Calleck, Rivière Sarre »

➔Site d'intérêt européen pour la qualité de son patrimoine naturel et paysager

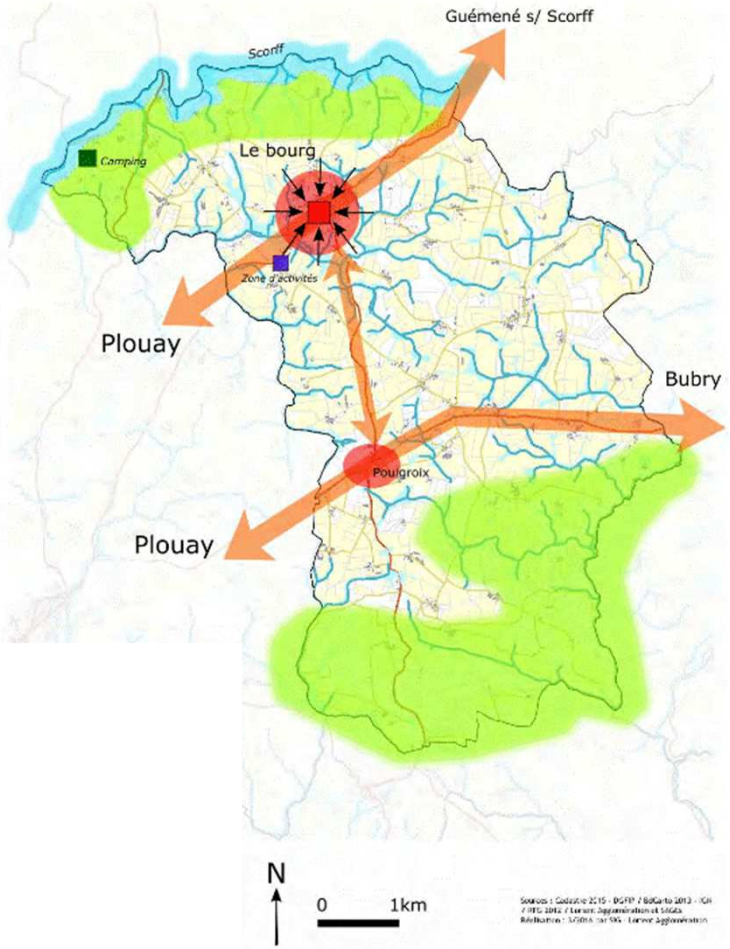


Source : Géoportail



Rivière du Scorff
Crédit photo : ***Dominique Picard***

Modifications 1 et 2 – Enjeux du site destiné à être ouvert à l'urbanisation



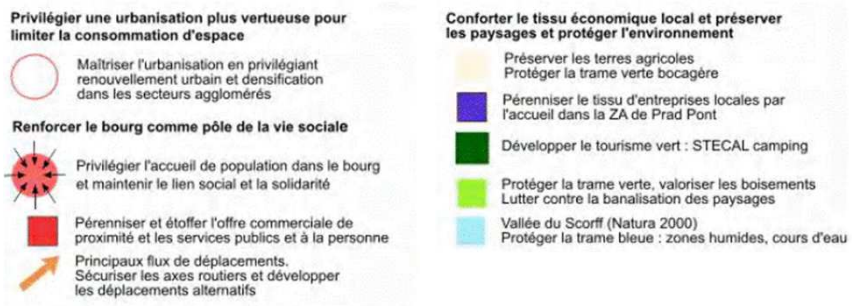
Trame verte et bleue de la commune d'INGUINIEL - extrait du rapport de présentation du PLU

Consommation foncière

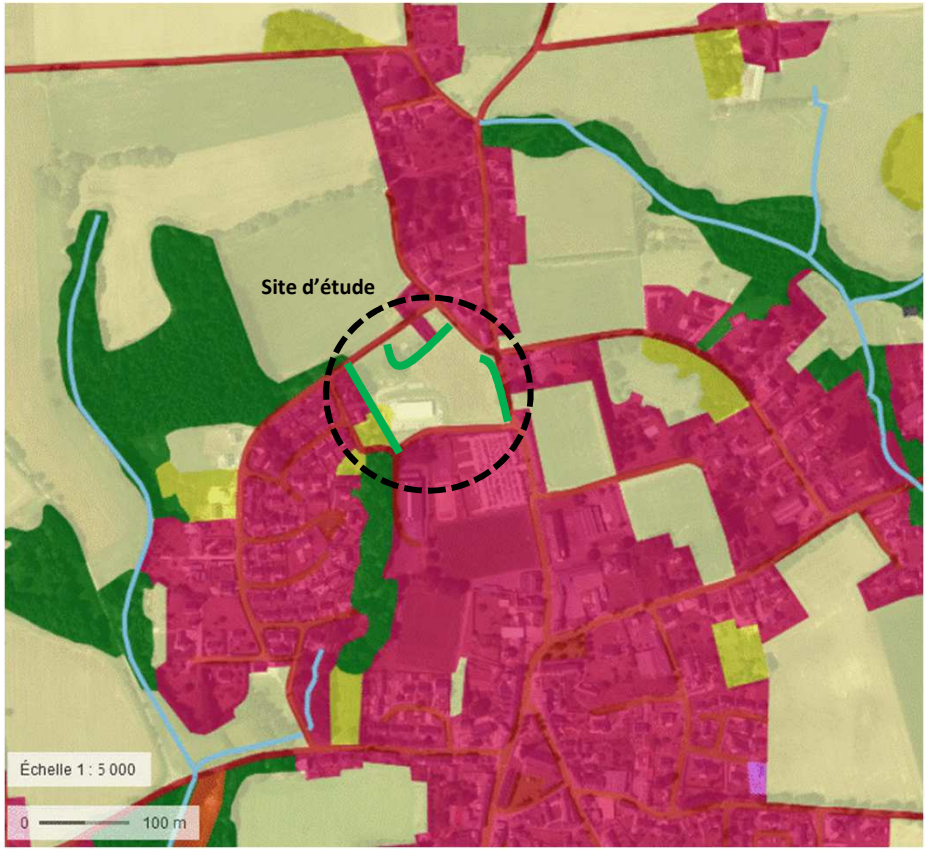
- Nouvelle artificialisation des sols

Prise en compte de la trame verte et bleue et de la biodiversité

- Site enclavé en milieu urbain, isolé des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques
- Enjeux limités, mais haies existantes à préserver
- Consolider les linéaires de haies pour favoriser la circulation des espèces



Modifications 1 et 2 – Enjeux du site destiné à être ouvert à l'urbanisation



Occupation des sols (Source : Géoportail)

Prise en compte de la topographie et intégration paysagère

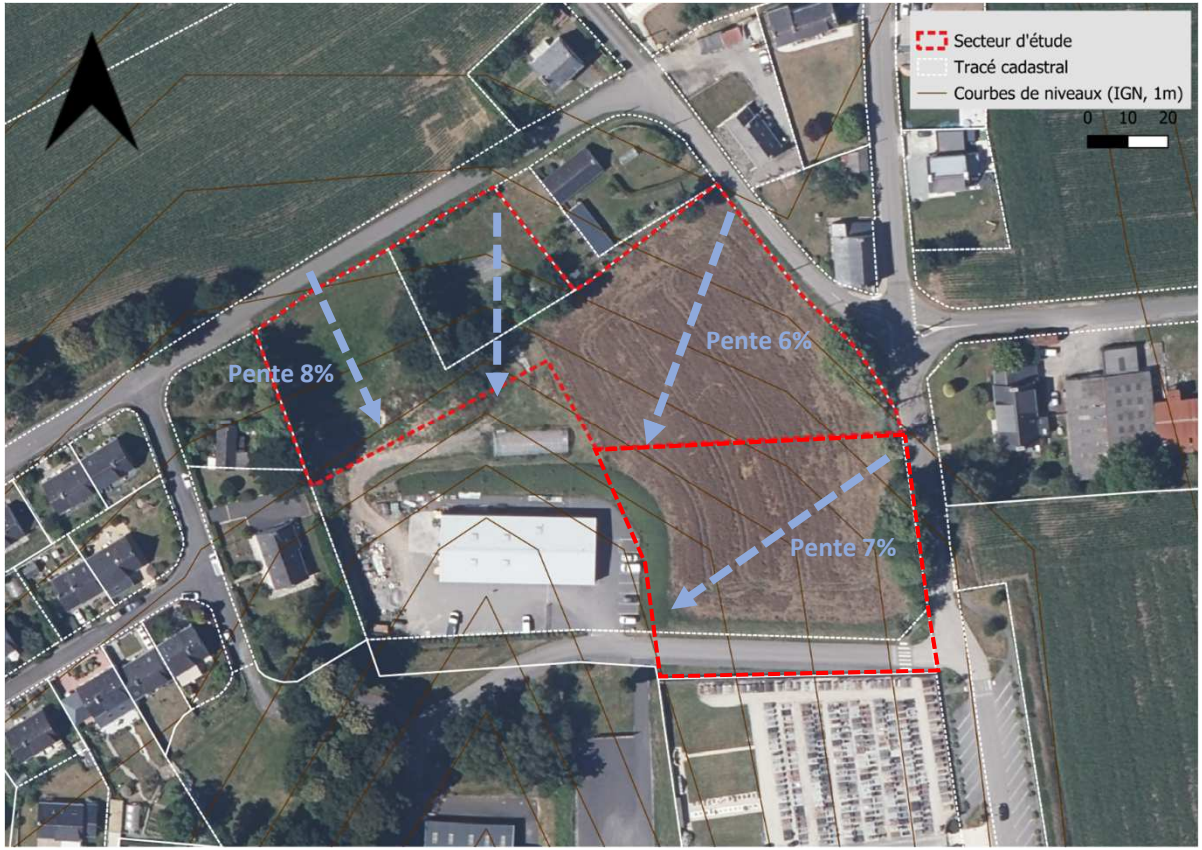
- Site enclavé en milieu urbain
- Perception visuelle depuis le Nord, mais topographie dissimule le site
- Préserver et consolider le linéaire de haies pour limiter les perceptions visuelles

Usage du sol

- Agriculture
- Sylviculture
- Activité d'extraction
- Aquaculture et pêche
- Autre production primaire
- Production secondaire
- Production tertiaire
- Réseaux routiers
- Réseaux ferrés
- Réseaux aériens
- Réseaux aériens
- Réseaux navigables
- Autres réseaux de transport
- Services logistiques et de stockage
- Réseaux d'utilité publique
- Usage résidentiel
- Zones en transition
- Zones abandonnées
- Usage mixtes
- Sans usage
- Usage inconnu

Linéaire de haies

Modifications 1 et 2 – Enjeux du site destiné à être ouvert à l'urbanisation



Source: IGN

Prise en compte de la pente

- Forte pente vers le Sud-Ouest
- Réserver des emprises pour la gestion des eaux pluviales
- Gérer la desserte du site depuis la rue des Ajoncs

Nord-Ouest **Sud-Est**

Source: Géoportail

Modifications 1 et 2 – Cartographie de synthèse des enjeux du site destiné à être ouvert à l'aménagement et préconisations

Enjeu : Sécuriser les accès à la partie Nord du site (pente 8%)

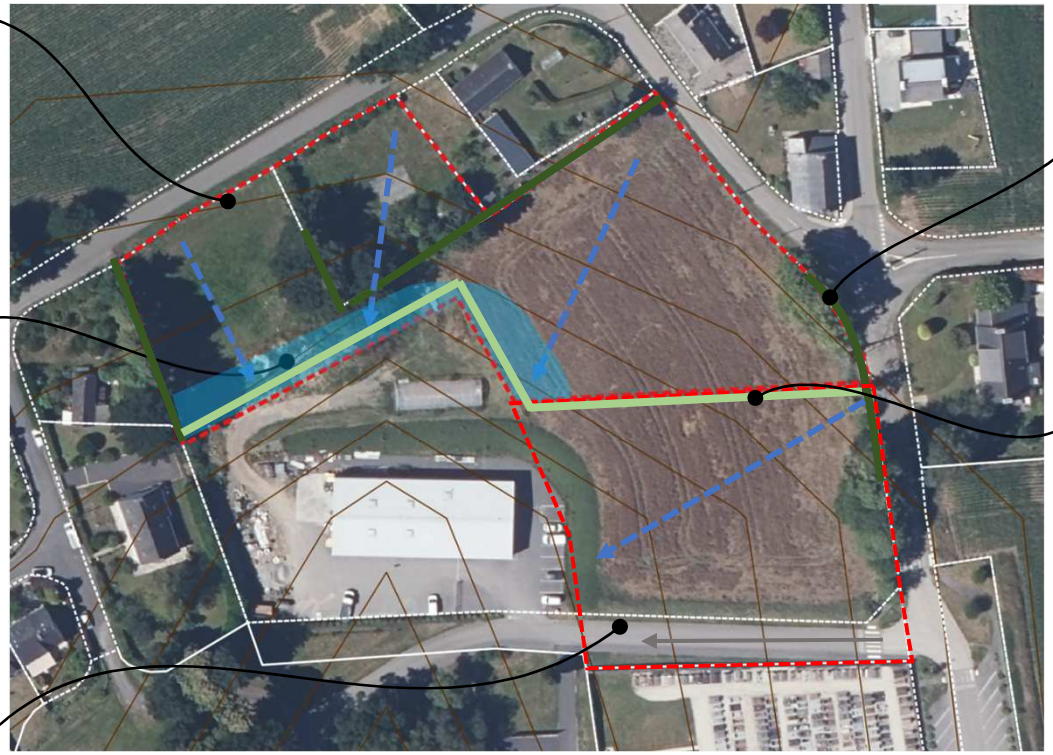
Préconisation :
Etudier la faisabilité de la desserte directe depuis la voirie

Enjeu : Gestion des eaux pluviales en gravitaire

Préconisation : Réserver des emprises dédiées à la gestion des eaux pluviales au point bas

Enjeux : Sécuriser la desserte du SDIS, préserver les haies

Préconisation : Préférer deux accès depuis les Chemin du Gymnase, pour dissocier entrée et sortie des véhicules



Enjeux : Intégration paysagère du projet, structuration de la trame de nature en ville, préserver l'intimité des logements

Préconisations : Préservations des haies, implantation d'une haie arbustive en lisière Nord du CIS et du centre technique se connectant avec la haie en lisière Est

- Accès routier possible
- Sens de la pente
- Courbes de niveau
- Liaison douce à créer
- Linéaire de haie à conserver
- Linéaire de haie à créer
- Secteur étudié

L’aménagement proposé

Une orientation d'aménagement et de programmation

An Ignel
Inguiniel

UN ÉQUIPEMENT : LE CENTRE DE SECOURS

DESSERTE VÉHICULES UNIQUEMENT PAR LE CHEMIN DU GYMNASE, AU SUD

TALUS BOCAGER À PROTÉGER STRICTEMENT

Marge NON CONSTRUCTIBLE de 10m (aménagements et parkings autorisés) dont 3 m minimum non imperméabilisé

EMPRISE BÂTIE INDICATIVE

UN QUARTIER D'HABITAT

ACCÈS VÉHICULES AUX LOTS À BÂTIR DEPUIS LES RUES EXISTANTES

DÉCOUPAGE DES LOTS EN LANIÈRES AVEC ZONES DE CONSTRUCTIBILITÉ LIMITÉE À 1/3 DES LOTS

PRINCIPE DE CHEMINEMENT PIETON

BOCAGE À PRÉSERVER

ESPACE VERT EN PARTIE BASSE, SUPPORT D'USAGE ET DE GESTION DES TROP PLEINS D'EAUX PLUVIALES

HAIE VÉGÉTALE MULTISTRATE À CRÉÉER

= **schéma simplifié qui guide l'aménagement**.

An Ignel
Inguiniel

LORIENT
AGGLOMÉRATION

Les principales autres évolutions envisagées

Volet agricole et bâti rural

Extension et division des habitations en zones A et N :

- ✓ **Extension :**
  - **50% de la surface existante, jusqu'à 50 m²**
    + **annexe** jusqu'à **40 m²**
    + **piscine** jusqu'à **60 m²**
  - **En 1 ou plusieurs fois**
  - **Date de référence :**
    - approbation du PLU (24/10/17)
    - ou de construction de l'habitation si plus récente
- ✓ **Division des logements autorisée**

Exploitations agricoles :

- ✓ **sécuriser les projets** permettant la **transformation** et la **vente directe** des productions

Compatibilité SCoT et le PLH

SCoT : Schéma de cohérence Territoriale du Pays de Lorient (30 communes)
PLH : Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération (25 communes)

Commerce (SCOT)

- ✓ **périmètre de centralité commerciale** et de **linéaires commerciaux à protéger**

Intégration des dispositions du PLH 2024-2029 :

- ✓ **Densité, création de logements sociaux**

S'adapter au changement climatique

Renforcement des dispositions du PLU de 2017 sur :

Eaux pluviales et espace libre

- ✓ **favoriser l'infiltration de l'eau dans les sols**
- ✓ maintenir des **espaces non construits** de « pleine terre » sur chaque parcelle

Energie

- ✓ **favoriser les économies d'énergie et les énergies renouvelables :** règles et intégration des lois récentes (Lois Climat et Résilience et APER…)

L’évaluation environnementale

Modification 2 – Autres évolutions projetées du document d'urbanisme, incidences et préconisations

Fermeture à l'urbanisation d'une zone 1AUb au Sud du bourg (0,7 ha)	Compensation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ➔**Favorable à l'environnement** – Neutralise la consommation foncière
Mise en conformité avec le SCoT	Permettre renforcement des continuités commerciales ➔**Favorable à l'environnement -** Favorise les commerces de proximité, limite les déplacements motorisés
Mise en conformité avec le PLH	Mise à jour les objectifs de densité de logements et de production de logements locatifs sociaux. ➔**Favorable à l'environnement -** Favorise la densité, la performance énergétique, l'implantation de logements sur le bourg, limite la consommation foncière
Extension mesurée des habitations en campagne	Encadre les possibilités d'extension et division en zones A et N ➔**Incidences marginales sur l'environnement** – Imperméabilisation supplémentaire mais mesurée, compensée par les mesures de gestion des eaux pluviales
Division des habitations en campagne	
Diversification agricole	Autoriser la vente directe sur les sites d'exploitation agricole, ➔**Favorable à l'environnement -** Favorise le commerce de proximité, les circuits courts, soutien l'agriculture locale, limite les déplacements et transports de marchandises
Prescriptions pour la prise en compte du changement climatique	Encadrer la gestion des eaux pluviales Encadrer la pose de panneaux solaires ➔**Favorable à l'environnement** – Favorise la préservation des milieux aquatiques, la production d'énergie solaire, limite la consommation d'eau potable
Protéger de nouveaux linéaires de haies créés	Instaurer une protection sur les linéaires de haies créés dans le cadre du programme Breizh Bocage ➔**Favorable à l'environnement** – Favorise la biodiversité, consolide la trame verte et bleue, limite le ruissellement, permet la production de bois-énergie

En conclusion

Les prochaines étapes de la modification du PLU

Le projet de PLU modifié sera soumis :

- d'abord aux acteurs institutionnels (services de l'Etat par exemple)
- Ensuite à une **enquête publique** permettant aux habitants d'Inguiniel de prendre connaissance des modifications et **d'apporter leurs observations**, assistés d'un commissaire-enquêteur
- Enfin, le PLU modifié pourra être approuvé par le conseil municipal

Merci de votre attention.

Compte-rendu de la réunion

Présents
M. Jean-Louis LE MASLE, Maire
Mme Carène MILIN, Directrice Générale des Services
Lorient Agglomération (qui réalise pour la commune les études de la modification du PLU)
M. Sébastien QUERE (responsable de l'unité planification de Lorient Agglomération)
Nadine NICOLAS-MINIER (Chargée d'études PLU)
Bureau d'étude EOL (qui réalise l'évaluation environnementale de la modification du PLU)
Sébastien GARDE, ingénieur en environnement
Chloé GUILLON, ingénieure en environnement
Public : 18 personnes

La réunion commerce vers 18h40.
M. Le Maire introduit la réunion en rappelant les objectifs principaux des 2 modifications du PLU : l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe au Nord du bourg, pour permettre d'une part la reconstruction de la caserne des pompiers et, d'autre part, un nouveau projet d'habitat. Il évoque le contexte des dispositions sur le Zéro Artificialisation Nette issue de la Loi Climat et Résilience, qui implique pour les communes des choix de plus en plus stricts en terme de consommation d'espace. L'étude réalisée en 2023 sur la requalification du centre-bourg guide également les choix de la commune. Il précise aussi que la concertation avec le public est en cours jusqu'à début février, d'où la réunion d'aujourd'hui. Différents moyens permettant au public de faire part de ses observations (en mairie, par mail à une adresse dédiée …) sont rappelés au cours de la réunion.

Mme Nicolas-Minier présente ensuite en quoi consiste une modification de PLU, qui ne permet pas de changer des terrains non constructibles en terrains constructibles. Elle rappelle les enjeux et objectifs liés à la reconstruction de la caserne des pompiers, qui s'implanterait au sud de la zone 2AUe sur environ 4000 m², et à la réalisation d'une opération communale d'habitat, qui s'étendrait sur environ 7000 m² appartenant aussi à la commune, incluant la partie nord de la zone 2AUe et 2 terrains voisins actuellement classés en zone Ub. Pour être urbanisés, les terrains actuellement zonés en 2AUe, d'urbanisation à long terme, doivent évoluer vers une zone d'urbanisation à court terme (1AU), ce qui nécessite de modifier du PLU.

Constatant qu'aucune opération n'a été réalisée, ni n'est en projet, sur les terrains classés en zones 1AUb du PLU de 2017, la commune souhaite proposer une offre en lotissement communal sur les terrains actuellement classés en en 2AUe, bien situés par rapport au centre-bourg et aux équipements, afin de se donner les moyens de répondre à la demande locale en logements et de s'inscrire dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération.

Question : Est-ce qu'il n'y aurait pas une offre en logements si les terrains en campagne pouvaient être utilisés ?
M. Le Maire et M. Quéré expliquent que les règles nationales, depuis la loi ALUR de 2014 notamment, ont drastiquement coupé les possibilités de construire en campagne et que la commune ne peut y déroger.

Question : Je suis propriétaire d'un terrain constructible qu'il est prévu de déclasser dans la modification. J'ai eu un projet de deux lots constructibles qui ont été refusés. La commune m'a proposé d'acheter la terrain mais à un prix que je considère dérisoire. Est-ce que ce ne sont pas les raisons du manque de terrains constructibles ?
M. Le Maire et M. Quéré expliquent que sur les zones 1AU à urbaniser, le PLU doit, en application du code de l'urbanisme, définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ce sont des schémas d'aménagement que les projets d'urbanisation doivent respecter : ils permettent d'assurer une cohérence de l'aménagement et d'optimiser les terrains. Les 2 lots en projet ont été refusés car ils ne permettaient pas de respecter ce schéma d'aménagement d'ensemble.
Concernant les prix d'achat des terrains proposés par la commune, M. Le Maire précise qu'ils ne peuvent être élevés dans le contexte d'Inguiniel. La commune a des enjeux financiers lorsqu'elle réalise une opération communale de logements, qui a un coût pour le budget de la commune. A Inguiniel, un lot viabilisé constructible ne trouvera un acquéreur qu'à un prix de vente bas. La commune ne peut acheter le foncier sur les zones 1AUb à un prix élevé, sous peine de devoir vendre ensuite les lots aménagés avec de fortes pertes pour le budget de la commune ou alors de ne pas les vendre si elle demande trop cher pour équilibrer avec ses propres dépenses d'acquisition /viabilisation.

M. Le Maire précise également que ce terrain qu'il est prévu de déclasser est constructible depuis le POS de la commune établi en 1989 et que les propriétaire n'ont pas proposé d'opération d'aménagement depuis cette période. De manière générale, il lui semble que les propriétaires sont souvent dans une position d'attente, pensant qu'avec le temps, ils pourront davantage valoriser financièrement leur terrain. Or, cette position d'attente peut être risquée, car les lois sur la consommation d'espace se durcissent. Hier, le législateur a fermé la constructibilité en campagne avec la loi ALUR. Aujourd'hui, la loi sur le ZAN impose des contraintes encore plus fortes et les terrains constructibles aujourd'hui au bourg ne le seront peut-être plus demain.

Mme Nicolas-Minier présente la situation du terrain qu'il est prévu de reclasser de zone constructible 1AUb en terrain agricole Ab. Elle explique que, dans le contexte d'Inguiniel et du fait des règles sur la limitation de la consommation d'espace, l'ouverture à l'urbanisation sur les 7000 m² qui passerait de zone 2AU à zone 1AU doit être compensée par une fermeture à l'urbanisation équivalente. M. le Maire ajoute que ce terrain a été proposé car il n'était pas dans les terrains prioritaires identifiés dans l'étude de requalification du bourg, du fait de son éloignement au centre-bourg et aux équipements.

Q : Pourrait-on répartir la fermeture à l'urbanisation sur 2 zones 1AUb actuelles, pour diminuer la surface constructible de 2 fois 3 500 m², plutôt que de 7 000 m² pour un seul propriétaire ?
Cela ne semble pas pertinent au regard de la surface des zones 1AUb car faut que la taille des opérations de lotissement restent viables pour les lotisseurs. De plus, sur la parcelle qu'il est prévu de déclasser, les négociations semblent durablement bloquées sur l'ensemble de la superficie dans un contexte d'indivision.

Q : Est-ce qu'un autre secteur 1AUb ne serait pas plus pertinent à fermer à l'urbanisation, par exemple le secteur le plus à l'Est du bourg, qui fait partie d'une grande zone agricole et est moins enclavé dans l'urbanisation ?
M. Le Maire précise qu'en effet la zone 1AUb à l'Est du bourg ne fait pas partie non plus des zones prioritaires dans l'étude de requalification du centre-bourg. Les 2 secteurs sont actuellement cultivés et éloignés du centre-bourg et le choix s'est porté sur la parcelle au sud du fait du blocage qui semble durable sur le foncier. Mais il est potentiellement possible que, dans une évolution ultérieure du PLU, avec un contexte règlementaire qui tend à durcir encore les règles sur les zones constructibles, ce secteur 1AUb à l'Est soit aussi fermé à l'urbanisation.
M. Quéré rappelle que, trop souvent, les propriétaires pensent que les zones constructibles dans les bourgs sont immuables, et que les opérations d'aménagement ne sont pas réalisées lorsqu'elles sont possibles, alors que la constructibilité d'un terrain n'est pas un droit acquis pour toujours.

Q : Est-ce que le terrain qu'il est proposé de déclasser des zones constructibles dans la modification du PLU pourrait redevenir constructible lors d'une révision du PLU dans quelques années ?

C'est théoriquement possible, sous réserve que le respect des lois sur la consommation d'espace permettent de revenir sur ce classement pour le rouvrir à l'urbanisation à moyen terme.

Q : Est-ce que la commune a négocié des terrains sur d'autres secteurs classés en 1AUb ?
La commune a par exemple eu des discussions sur le secteur 1AUb à l'ouest du bourg, très bien placé par rapport au centre-bourg. Là encore, un accord sur le prix n'a pas été possible. L'aménagement de ce secteur nécessitera des travaux coûteux de désenclavement, et il n'est pas possible pour la commune de l'acquérir à un prix qui entrainerait pour elle un déficit budgétaire non soutenable.

Q : Est-ce qu'il n'y a pas d'autres communes, comme Plouay, qui ont des possibilités de construction en campagne, sur des ruines notamment ?
M. Quéré indique que sur Plouay, le PLU est ancien (2013) et qu'il n'intègre donc pas la loi ALUR (2014). Mais les demandes d'autorisation d'urbanisme contraire à cette loi ne sont pas pour autant accordées. Pour clarifier la situation, Plouay est d'ailleurs en train de réviser son PLU. Concernant les bâtiments agricoles anciens, le PLU peut autoriser qu'ils soient transformés en habitation, lorsque ces bâtiments sont identifiés au PLU comme « bâtiments pouvant changer de destination ». On les appelle aussi « bâtiments d'intérêt architectural (BIA) » car il s'agit souvent de bâtiments ayant un intérêt patrimonial, représentatifs de l'architecture rurale locale, ou « bâtiments étoilés », car ils sont souvent identifiés par une étoile au PLU. Mais normalement, il ne s'agit pas de ruines, les règles impliquent qu'ils soient encore dans un état correct, avec a minima des murs et un toit.

Q : Comment est-ce qu'on peut savoir si un bâtiment est classé en BIA ?
La liste des BIA, souvent des anciens bâtiments agricoles que les propriétaires souhaitent transformer en habitation, se trouve dans les documents du PLU d'Inguiniel, en annexe du règlement écrit.

Q : Peut-on faire une demande pour classer un bâtiment en BIA lors de la présente modification du PLU ?
Oui, il est possible de faire cette demande en envoyant les renseignements sur le bâtiment concerné (localisation, photo…) lors de la concertation et de l'enquête publique.
M. Le Maire précise que lors de la révision du PLU en 2017, 60 BIA potentiels avaient été identifiés mais, au final, seuls 20 avaient été retenus. En effet, ajouter 40 BIA supplémentaires impliquaient de diminuer la surface constructible au bourg de 2 ha.

Mme Nicolas-Minier reprend la présentation sur le projet d'aménagement en élaboration sur la zone 2AUe actuelle. Elle passe la parole à Sébastien Garde, du bureau d'études EOL, qui est chargé de faire l'évaluation environnementale des modifications du PLU.

En effet, les PLU doivent mesurer leurs impacts sur l'environnement et prévoir des dispositions d'aménagement qui minimisent ces impacts, d'où, pour l'élaboration du projet, une démarche d'échange entre le bureau d'études en environnement, qui fait des recommandations, et la commune. A noter que le projet de PLU modifié et l'évaluation environnementale seront soumis notamment à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) qui a un regard aiguisé sur les questions d'environnement.

M. Garde précise que, sur la commune d'Inguiniel, un des grands enjeux est lié à la présence de la vallée du Scorff car c'est un site classé Natura 2000. Même si le site à aménager au nord du bourg est situé assez loin, des enjeux environnementaux porte sur la consommation foncière ou sur la prise en compte de la trame verte et bleue et de la biodiversité. Une attention particulière est aussi à apporter à la topographie, avec des pentes assez fortes sur les terrains concernés ainsi qu'à l'intégration paysagère de l'aménagement.

Les enjeux identifiés portent sur la sécurisation des accès, notamment au niveau du SDIS ou sur la voie au nord du site, la préservation des haies, importantes pour la trame verte et bleue et la nature en ville ainsi que sur l'insertion paysagère et sur l'intimité des futurs logements. Du fait des pentes, une attention est nécessaire pour la gestion des eaux pluviales, par des espaces favorisant leur infiltration aux points bas.

M. Garde précise que la présentation qu'il fait est une synthèse de l'évaluation environnementale mais que des rapports détaillés seront remis à la commune (1 pour la modification n°1 et 1 pour la modification n°2) pour être intégrés aux dossiers de PLU modifié. Chacun pourra en prendre connaissance lors de l'enquête publique.

Q : Est-ce que ces rapports ne risquent pas d'être trop techniques, avec un langage de spécialistes, pour être compréhensibles ?
M. Garde explique que l'utilisation de termes techniques est parfois nécessaire, notamment par rapport aux exigences assez poussées des services de l'Etat ou de la MRAe mais que l'évaluation environnementale, c'est aussi souvent une analyse de « bon sens » (ex : favoriser une urbanisation autour du bourg permet de favoriser les déplacements de proximité ou le commerce local). Il précise également qu'un résumé non technique sera intégré dans les dossiers, pour permettre à chacun une lecture rapide et « vulgarisée » du contenu de l'évaluation environnementale.

Sébastien Quéré explique ensuite les grands principes d'aménagement qu'il est proposé d'intégrer dans la future OAP sur le secteur, en intégrant les enjeux identifiées par l'évaluation environnementale. Les haies existantes sont à maintenir le long des limites ouest et est du secteur. De ce fait, les accès du CIS donneraient sur le chemin du stade. Un accès direct des lots depuis les voies, notamment le long de la rue des ajoncs au nord, vise à limiter la consommation d'espace par de la voirie. Un espace vert hors des emprise des lots serait créer le long des limites est et sud, notamment en partie basse, pour des usages à la fois récréatifs, de gestion des eaux pluviales et de cheminement entre la rue des ajoncs au nord et le chemin du stade. Des haies à planter créeraient un écran visuel entre les secteurs d'habitat et les équipements.

A noter que le schéma présenté est un projet en élaboration et que des éléments sont encore attendus pour le finaliser (topographie, typologies de logements, contraintes particulières liées à la caserne des pompiers…).

Nadine Nicolas-Minier présente ensuite les principales autres évolutions du PLU prévues dans la modification n°2 du PLU.

En particulier, les règles sur la division et l'extension des habitations existantes en zones A et N sont assouplies par rapport au PLU de 2017. La compatibilité du PLU avec des documents intercommunaux comme le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et le PLH (Programme Local de l'Habitat) est à assurer, d'où l'intégration dans le PLU de dispositions qui visent à préserver le commerce en centre-bourg ainsi que d'objectifs de densité et de création de logements sociaux. Améliorer les règles du PLU par rapport aux enjeux du changement climatique est un autre objectif avec des dispositions prévues sur la gestion des eaux pluviales, sur le maintien d'espaces libres sur les parcelles urbanisées ou encore sur l'énergie et sur la préservation des haies.

Q : Quelle densité, quel nombre de logements et combien de logements sociaux sont prévus sur le futur secteur d'habitat ?
Sur la base du PLH, les densités minimales que le PLU doit appliquer sont au minimum de 17 logements à l'hectare en extension urbaine, ce qui ferait un minimum de 12 logements sur ce secteur. Le nombre de logements sociaux reste à préciser, sachant que pour équilibrer financièrement une opération, un bailleur social doit réaliser en général 8 à 10 logements sociaux.
M. Le Maire précise que les densités définies dans le PLH sont adaptées selon le contexte des communes : elles sont évidemment moins importantes à Inguiniel qu'à Lorient, Ploemeur, Plouay ou même Pont-Scorff ou Cléguer.
Il rappelle également qu'actuellement, 80 à 90 % des habitants d'Inguiniel seraient éligibles pour occuper des logements sociaux. Les besoins dans la commune concernent notamment des jeunes actifs, des jeunes couples ou des personnes âgées ne souhaitant rester dans leur maison et qui veulent se rapprocher du centre-bourg. La demande se porte surtout sur des T2 et des T3.
Une personne du public indique qu'une convention a été passée entre le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours) et les bailleurs sociaux pour faciliter le logement des jeunes pompiers. M. Le Maire en prend acte.

Q : Une extension d'un logement situé en périmètre de captage est-elle possible ?
La règlementation sur les périmètres de captage peuvent en effet prévoir des dispositions particulières sur la création de logement, qui s'impose au PLU. Il faut donc se référer au règlement du périmètre de captage, qui fait l'objet d'un arrêté préfectoral, pour savoir si une division de logement y sera possible. Le service urbanisme peut être consulté pour en connaitre le détail.

M. Garde présente l'évaluation environnementale relatives aux évolutions prévues, globalement positive pour l'environnement.

Q : Quelle protection est prévue sur les haies ?
M. Le Maire indique que les protections sont celles préconisées par le SAGE Blavet au moment de l'élaboration du PLU en 2017. Une autorisation est à demander pour tout travaux ayant pour effet de les détruire ou de les modifier. Une compensation est demandée si cette modification ou suppression est autorisée, en particulier pour les haies antiérosives (ex : recréation d'un linéaire équivalent en cas de suppression). Il souligne que, dans les faits, la difficulté est d'empêcher les suppressions sans demande d'autorisation, car la commune ne peut pas porter plainte à chaque fois.

Q : Est-il possible d'ajouter des haies lors de la modification du PLU ?
M. Quéré indique que des suggestions peuvent être faites lors de la concertation, par exemple via l'adresse mail dédiée, ou lors de l'enquête publique. Une vérification pourra être faite par le technicien de Lorient Agglomération chargé du programme Breizh Bocage.

Nadine Nicolas-Minier détaille ensuite le calendrier prévisionnel pour la procédure des modifications n°1 et n°2 du PLU, qui seront dans la mesure du possible conduites conjointement. La concertation avec le public s'achève début février, puiss, sous réserve d'imprévus :

- Les dossiers de modification n°1 et n°2 du PLU seront finalisés pour être envoyés aux acteurs institutionnels qui émettent un avis : services de l'Etat, MRAe, Chambre d'Agriculture, SCoT, etc…
- Une enquête publique sera organisée avant l'été. Le public sera à nouveau invité à faire part de ses observations et suggestions. Un registre dématérialisé permettra de les faire en ligne et un registre papier sera disponible à la Mairie. Le Commissaire Enquêteur tiendra des permanences certaines demi-journées.
- Sur la base des avis émis et des conclusions du Commissaire-Enquêteur, les dossiers de modifications n°1 et n°2 seront amendés
- Le Conseil Municipal devrait pouvoir approuver les modifications à l'automne.

Q : Pourquoi la commune a-t-elle lancé maintenant des modifications du PLU, alors qu'une révision est probable dans les années à venir ?
M. Le Maire indique que la modification du PLU pour la reconstruction de la caserne des pompiers était en projet depuis un moment, mais la décision formelle du SDIS, du Département et de Lorient Agglomération sur cet équipement a été attendue avant de lancer la procédure. Une révision du PLU sera en effet à prévoir après la révision du SCoT qui interviendra au mieux en 2027 ou 2028. Par rapport à une modification, une révision de PLU est d'autre part une procédure longue qui demande plusieurs années. Il se peut aussi qu'un PLU intercommunal remplace sur Lorient Agglomération les PLU communaux dans les années à venir, ce qui pourrait demander plus de temps pour aboutir. Au vu du calendrier, notamment pour la caserne des pompiers ou l'échéance du PLH actuel en 2029, il n'aurait donc pas été pertinent d'attendre une révision pour faire évoluer le PLU.

L'assemblée n'ayant plus de questions, M. le Maire remercie les participants et clôt la réunion vers 20h15.