

# **Plan Local d'Urbanisme de CLÉGUÉREC**

**Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

COMMUNE DE CLÉGUÉREC







# SOMMAIRE

|  |      |
|--|------|
| Avant-propos   | p.4  |
| Les enjeux de CLÉGUÉREC  | p.5  |
| 1. Maîtriser l'urbanisation  | p.6  |
| 2. Conforter le cadre de vie   | p.8  |
| 3. Conforter l'activité économique et pérenniser l'activité agricole | p.10 |
| 4. Préserver les paysages et protéger l'environnement                | p.12 |



# AVANT-PROPOS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000, instaure un nouveau document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Contrairement aux anciens Plans d'Occupation des Sols, les PLU prennent en compte non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, aux déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de CLÉGUÉREC sera le fondement du futur PLU. Il devra définir les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune retenus par les élus locaux pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sera ensuite établi le règlement du PLU, qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à plusieurs principes énoncés par le Grenelle de l'Environnement :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.



# LES ENJEUX DE CLÉGUÉREC

Le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune de CLÉGUÉREC ont permis de faire ressortir différents enjeux et besoins :

## DÉMOGRAPHIE

Depuis une dizaine d'années, CLÉGUÉREC connaît une croissance démographique due à un solde migratoire largement excédentaire : il y a beaucoup plus de personnes à venir habiter la commune que de personnes à la quitter.

**Comment conforter l'accueil de cette nouvelle population, tout en sachant que celle-ci est de plus en plus âgée ?**

## HABITAT

Lors des 40 dernières années, le rythme de construction à CLÉGUÉREC a été plutôt stable, 14 logements sont sortis de terre tous les ans.

**Comment adapter l'habitat ancien de la campagne de CLÉGUÉREC aux exigences des nouveaux arrivants ?**

**D'autre part, par quels moyens peut-on rectifier l'inadéquation entre une offre en logements toujours plus grands et des ménages demandeurs toujours plus petits ?**

## ÉQUIPEMENTS

CLÉGUÉREC dispose d'un très bon niveau d'équipements. La commune est dotée d'écoles primaires (287 élèves en 2010), mais également d'équipements culturels et sportifs, regroupés dans ou à proximité du bourg.

**Comment adapter les équipements de la commune aux nouveaux besoins de la population ?**

**Comment faire bénéficier de la proximité de ces équipements et services ?**

## ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

La commune de CLÉGUÉREC est avant tout une commune rurale qui connaît une diminution de son activité agricole.

De par sa proximité avec Pontivy, le territoire a su développer une activité artisanale et industrielle (agro-alimentaire). Par ailleurs, le centre-bourg dispose de multiples commerces de proximité.

**Comment assurer la pérennité des activités et commerces existants, tout en favorisant l'accueil de nouveaux entrepreneurs sur le territoire communal ?**

## PATRIMOINE

La commune possède de nombreux éléments patrimoniaux (multiples chapelles, châteaux, manoirs ; petit patrimoine...).

**Comment assurer la conservation du patrimoine communal, porteur d'identité ?**

## ESPACES NATURELS ET SENSIBLES

La variété des paysages (landes et tourbières) et la qualité des milieux naturels sont autant d'atouts pour la commune. Cependant, ces espaces sensibles nécessitent des mesures de protection et de valorisation.

**Comment protéger et mettre en valeur la diversité des paysages et des milieux naturels qui la composent ?**

# 1. Maîtriser l'urbanisation

Sur les 10 dernières années, la situation démographique de la Communauté de Communes du Pays de Pontivy s'est améliorée (+0,4% de croissance annuelle entre 1999 et 2006).

La commune de CLÉGUÉREC suit cette progression puisqu'après stagnation de sa population entre 1982 et 1999 aux alentours des 2 700 habitants, la commune tend à voir sa population croître depuis 1999 (+6% entre 1999 et 2010) pour atteindre 2 915 habitants en 2010.

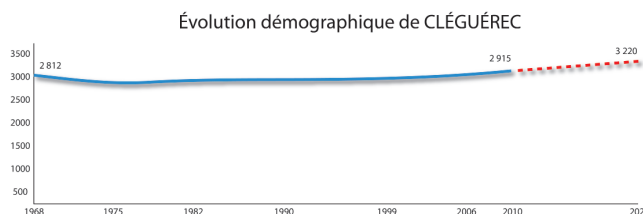
Aujourd'hui, la commune doit continuer à répondre à de nouvelles demandes en matière d'habitat tout en conservant la qualité de son cadre de vie. Elle doit pouvoir continuer à accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et d'un dynamisme communal.

L'extension du parc de logements doit se faire de manière raisonnée, être accessible à toutes les catégories de la population quels que soient les niveaux de revenus, leur âge, tout en respectant les principes d'un développement durable.

Conforter le bourg dans sa fonction d'habitat en maintenant le cadre de vie et en favorisant le renouvellement urbain, tels sont les enjeux de CLÉGUÉREC.

## Accueillir de nouveaux habitants en maîtrisant la consommation de l'espace

La commune s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle de 1% afin d'atteindre une population d'environ 3 220 habitants en 2020. Approximativement 14 logements neufs par an seront donc à prévoir pour les 10 prochaines années.



**Dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les élus de CLÉGUÉREC ont pour objectif d'appliquer une densité moyenne de 15 logements par hectare dans les futures zones à urbaniser.**

Le bourg de CLÉGUÉREC est construit sur un point haut de la commune. L'extension urbaine est limitée physiquement et règlementairement par des zones humides, ruisseaux et périmètres sanitaires autour d'exploitations agricoles.

Du fait de ces contraintes, et dans le but de maîtriser les déplacements sur la commune, il est prévu un développement prioritaire de l'urbanisation dans et

autour du bourg et, dans une moindre mesure, au sein du village de Porhors.

Ainsi l'urbanisation future de CLÉGUÉREC s'effectuera :

- en valorisant l'enveloppe urbaine actuelle afin de préserver le potentiel agricole et la biodiversité (densification de certains secteurs et remplissage des « dents creuses » du bourg).
- en réaménageant l'ancienne gendarmerie.
- en densifiant le village de Porhors.
- en extension limitée du bourg en direction du sud et du nord-ouest. Ces aménagements futurs feront l'objet de projets d'ensemble où qualités architecturale et paysagère seront soignées.

## Favoriser la mixité urbaine et sociale

Le bourg de CLÉGUÉREC, et notamment ses futures extensions, feront l'objet d'une réflexion toute particulière quant à la mise œuvre d'une mixité :

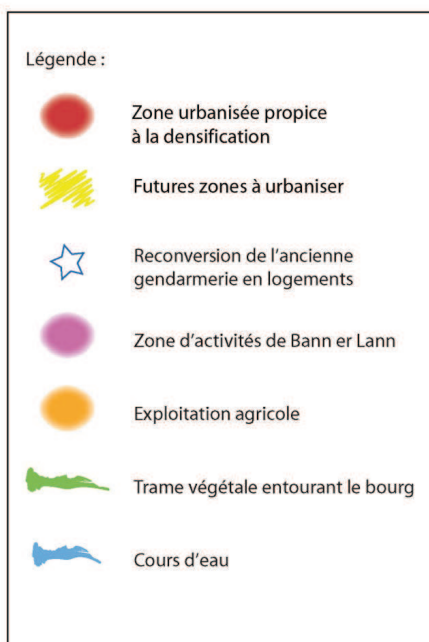
- des types d'habitat (maisons individuelles, logements collectifs et intermédiaires),
- de la population (en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres intergénérationnelles),
- des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).



## Préserver le caractère des villages et hameaux

Le parti d'aménagement est avant tout de protéger le cadre de vie et l'identité des villages en urbanisant principalement les secteurs agglomérés du bourg et de Porhors.

Les nouveaux logements sont donc interdits dans les espaces naturels et agricoles, et ce afin d'assurer leur préservation pour les années à venir. En revanche, les changements de destination pour les bâtiments de qualité ainsi que les extensions limitées restent possibles.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

## 2. Conforter le cadre de vie

La commune de CLÉGUÉREC est globalement bien dotée en termes d'équipements. Cependant, elle se doit de prévoir les conditions favorables à leur transformation, en prenant en compte l'évolution des besoins des utilisateurs.

La prise en compte des déplacements est également un axe fort du développement futur de CLÉGUÉREC.

Quelques séquences piétonnières existent déjà sur le territoire communal, mais ne sont pas forcément reliées entre elles ou ne sont pas suffisamment indiquées. L'objectif est de favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle, et en priorité les modes doux.

Les élus engageront également une réflexion quant à des aménagements de voirie permettant la sécurisation de la traversée du bourg.

Enfin, une réflexion doit être menée afin de ne pas dénaturer CLÉGUÉREC et faire de son cadre de vie un atout pour son développement.

### Conforter et développer les équipements

La commune possède d'ores et déjà des équipements dans ou à proximité du centre-bourg (médiathèque, salle polyvalente, complexe sportif, terrains de foot, court de tennis...).

De telles structures sont essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants de différents quartiers.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements et de renforcer le dialogue entre habitants, la commune souhaite conforter les structures existantes.

D'autre part, le PLU prévoit la rénovation et l'extension future de l'école primaire, la création d'une maison de santé, l'extension du foyer-logement et une réflexion quant à l'agrandissement de l'EH-PAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).



### Développer et sécuriser les modes de circulation douce

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti devront être confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux entre les lieux de résidence, les équipements collectifs et les services urbains.

Par ailleurs, la rue des Marronniers et le cheminement piéton entre le bourg et la zone d'activité de Bann er Lann seront sécurisés.

Dans le but de limiter les déplacements, l'urbanisation future de CLÉGUÉREC sera privilégiée dans un rayon de 500 mètres autour des équipements, commerces et services du centre-bourg.

### Sécuriser les déplacements

Le bourg de CLÉGUÉREC est traversé par trois routes départementales (RD 15, 18 et 159).

Afin de réduire la vitesse des véhicules, de sécuriser les entrées de ville, les carrefours et traversées piétonnes et favoriser l'accessibilité des commerces du centre-bourg, des aménagements de voiries seront effectués.



## Agir sur le cadre de vie

Afin de renforcer l'atout que représentent les espaces naturels de la commune en matière de qualité de cadre de vie, il est essentiel de mener un projet de valorisation de ces espaces et de développement des cheminements doux.

A ce titre, la municipalité envisage de pérenniser les plantations d'arbres (vergers) dans et autour du bourg, de créer un jardin d'interprétation à Pontigieux et de créer un site pédagogique autour des Landes de Ti-Mouël.

Les cheminements entre le bourg et les espaces naturels et agricoles seront préservés et aménagés. Ils permettront aux habitants d'avoir un accès privilégié à la nature et de profiter d'espaces de promenade et de loisirs.

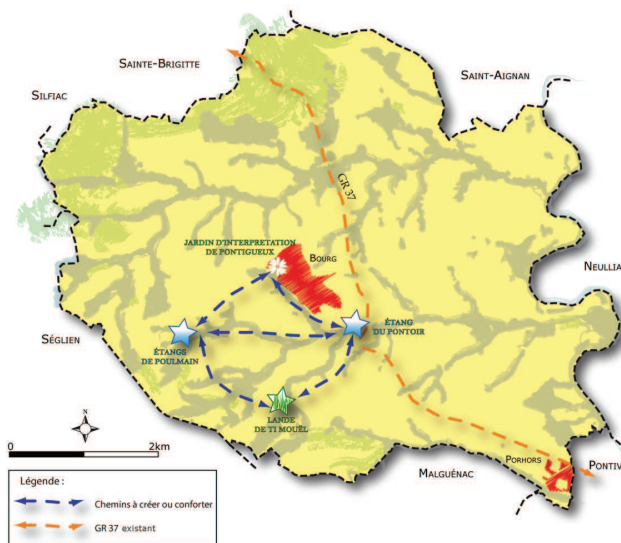
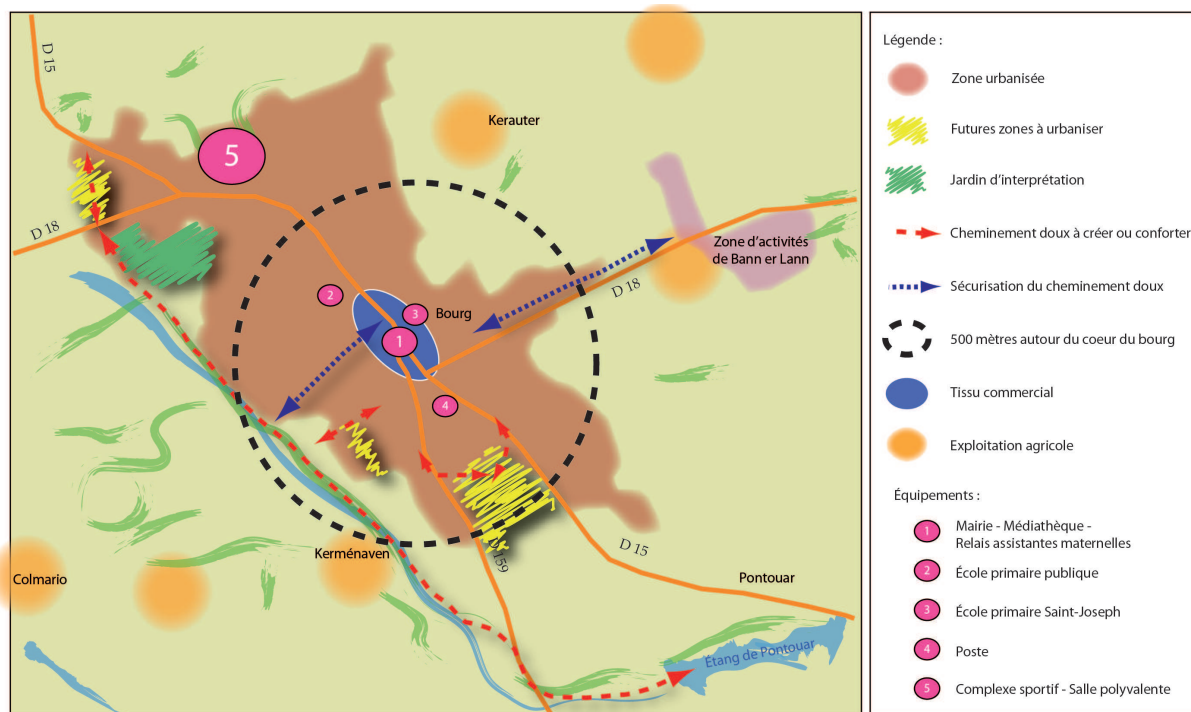
Au départ du bourg de CLÉGUÉREC, ces circuits relieront le futur jardin d'interprétation, l'Étang de Pontoir, les Landes de Ti Mouël et les Étangs de Poulmain.

## Améliorer les performances énergétiques des logements

Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé. La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales suivant la localisation du projet.

## Développer les communications électroniques

Le projet de PLU, en centralisant au maximum le développement des activités et de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

### 3. Conforter l'activité économique et pérenniser l'activité agricole

La surface agricole Cléguérecoise couvre environ 5 300 hectares, soit près de 85% du territoire communal. Les activités principales des 74 exploitations sont la production de lait, viande bovine, porc et volailles.

Malgré sa décroissance ces dernières années, l'agriculture demeure une composante importante de l'économie locale et la bonne tenue des parcelles participe à la valorisation du territoire.

L'activité artisanale et agro-alimentaire tient une place importante sur la commune. La zone de Bann er Lann (7 ha) accueille une quinzaine d'entreprises. Enfin, le bourg possède une activité commerciale dynamique.

Enfin, CLÉGUÉREC, satation verte de France, entend développer son tourisme vert.

Conforter l'attractivité de la commune en soutenant l'activité agricole, le dynamisme économique et commercial, tels sont les enjeux fixés par le PADD de CLÉGUÉREC.

#### Favoriser une agriculture durable

Il s'agit de garantir la continuité des exploitations agricoles pérennes.

A cette fin, seront définies des zones agricoles durables dans lesquelles seule l'activité agricole pour-

ra se développer.

A l'intérieur de ces zones, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés : seules les constructions liées à l'activité agricole pourront être autorisées, sous réserve du respect des autres réglementations, environnementales notamment.



#### Assurer les emplois et services

Le centre de CLÉGUÉREC comporte de multiples commerces et services de proximité. Ces activités

apparaissent comme essentielles pour les habitants et, en particulier, pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

Le PLU doit proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services. Ainsi, il offrira la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité au centre du bourg. Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent capter les habitants de CLÉGUÉREC mais également ceux traversant le territoire communal via les RD 15, 18 et 159.

A ce titre, dans l'hyper-centre, le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée sera interdit.

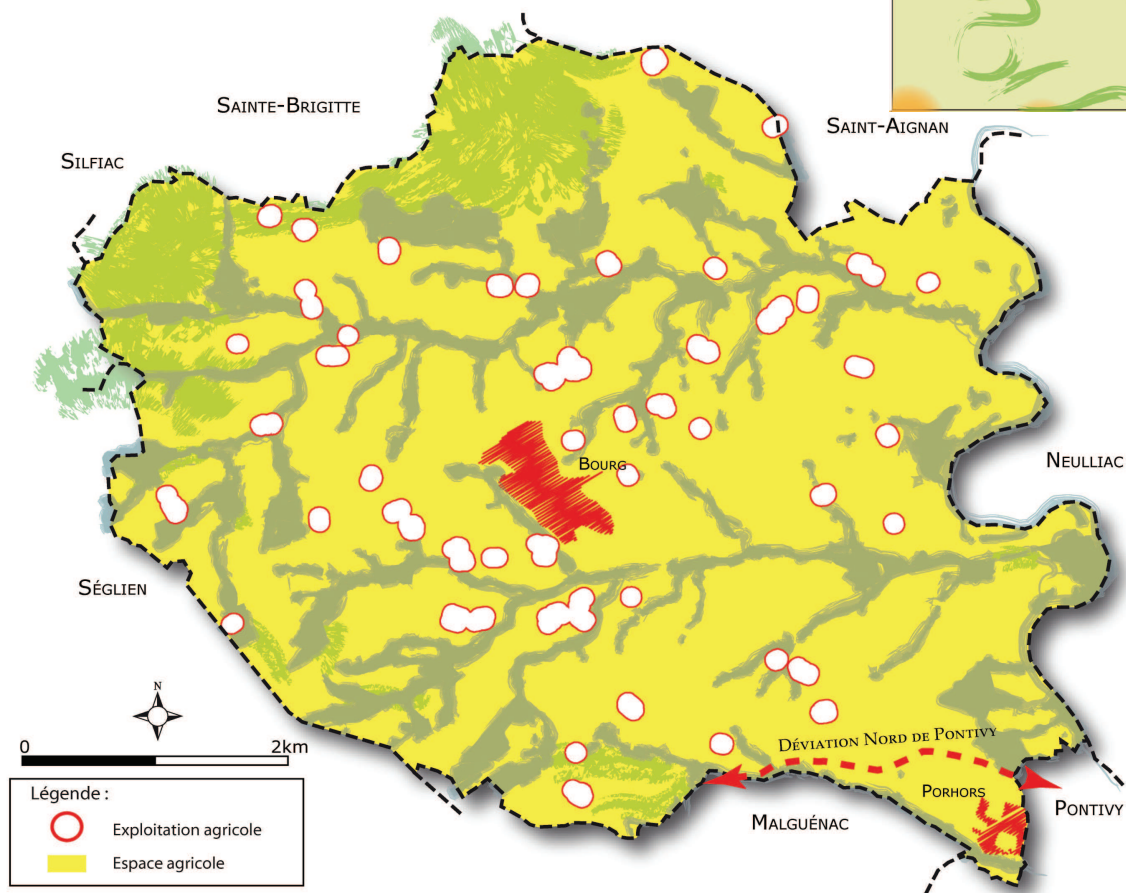
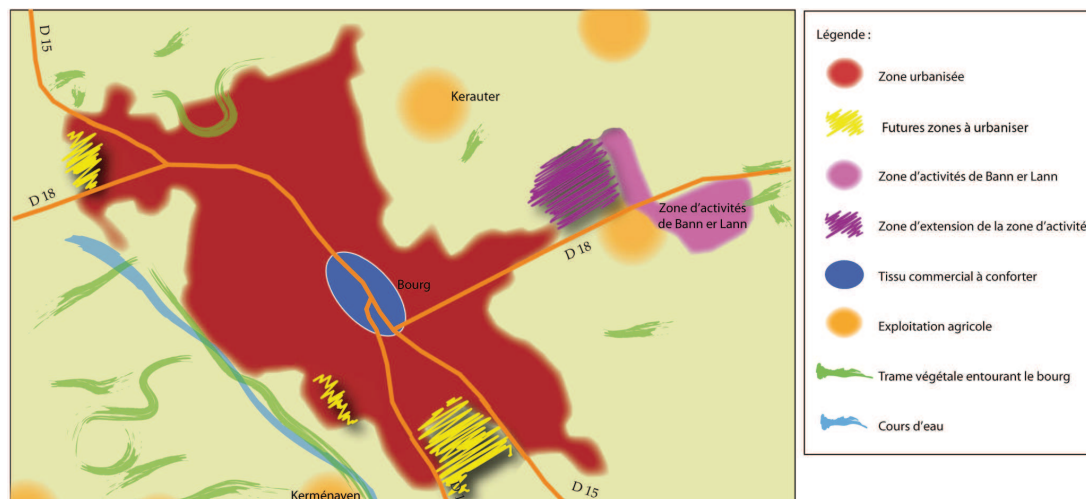
Il est également souhaité d'étendre la zone d'activités intercommunale de Bann er Lann vers l'Ouest. La desserte interne fera l'objet d'une réflexion intercommunale.





## Développer le tourisme vert

La commune possède de nombreux équipements permettant aux touristes de profiter de son cadre naturel (camping, gîtes...). Dans le but de conforter cette activité et dans la lignée de la demande du label «station verte», le PLU permettra la création de gîtes et chambres d'hôtes.



Pontivy  
Communauté



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

## 4. Préserver les paysages et protéger l'environnement

La commune possède un caractère rural avec des plateaux situés en périphérie de la commune se distinguant par des points hauts générant des vues lointaines.

Dans leurs prolongements, des coteaux se caractérisent par leur pente. Ils s'orientent vers les ruisseaux qui les ont créés en creusant le socle.

Ces vallons se signalent par la ripisylve qui les accompagne quasi-systématiquement. Ils correspondent à la ligne de talweg, et au replat du fond de vallée.

Une des particularités géographiques de CLÉGUÉREC réside dans son relief qui lui confère une structure en amphithéâtre orienté vers le Blavet. Ainsi, les points hauts périphériques sont visibles depuis la quasi-totalité du territoire communal et propose des vues sur les coteaux et les vallons.



Près de 98% du territoire communal sont des espaces naturels, dont 85% d'espaces agricoles et 13% d'espaces végétalisés.

Le patrimoine historique de la commune est riche et très ancien : l'allée couverte de Bot er Mohed,

de multiples chapelles, manoirs, châteaux, croix et fontaines.

Pour mieux partager la ville, pour assurer à tous, aujourd'hui et demain, une qualité de vie optimale, pour contribuer à préserver les ressources naturelles, CLÉGUÉREC engage une démarche de développement durable.

### Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour CLÉGUÉREC dans son engagement à assurer le développement durable du territoire communal.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces.

Il s'agit en l'occurrence :

- de garantir la protection et la mise en valeur des ZNIEFF (Landes de Ti Mouël, Tourbière de Boduic et Forêt de Quénécán).
- de préserver les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement.
- de préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.
- de renforcer les continuités écologiques (trames bleues et trames vertes) définies aux échelles communales et supra-communales.



### Redéfinir les boisements remarquables

Le maillage bocager et les espaces boisés de qualités méritent d'être mieux protégés qu'ils ne le sont aujourd'hui. Le PLU déterminera les haies, les coulées vertes et les boisements qu'il sera judicieux de préserver.

Adhérente du programme Breizh Bocage, la commune entend également favoriser la création de nouvelles haies bocagères.

En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.

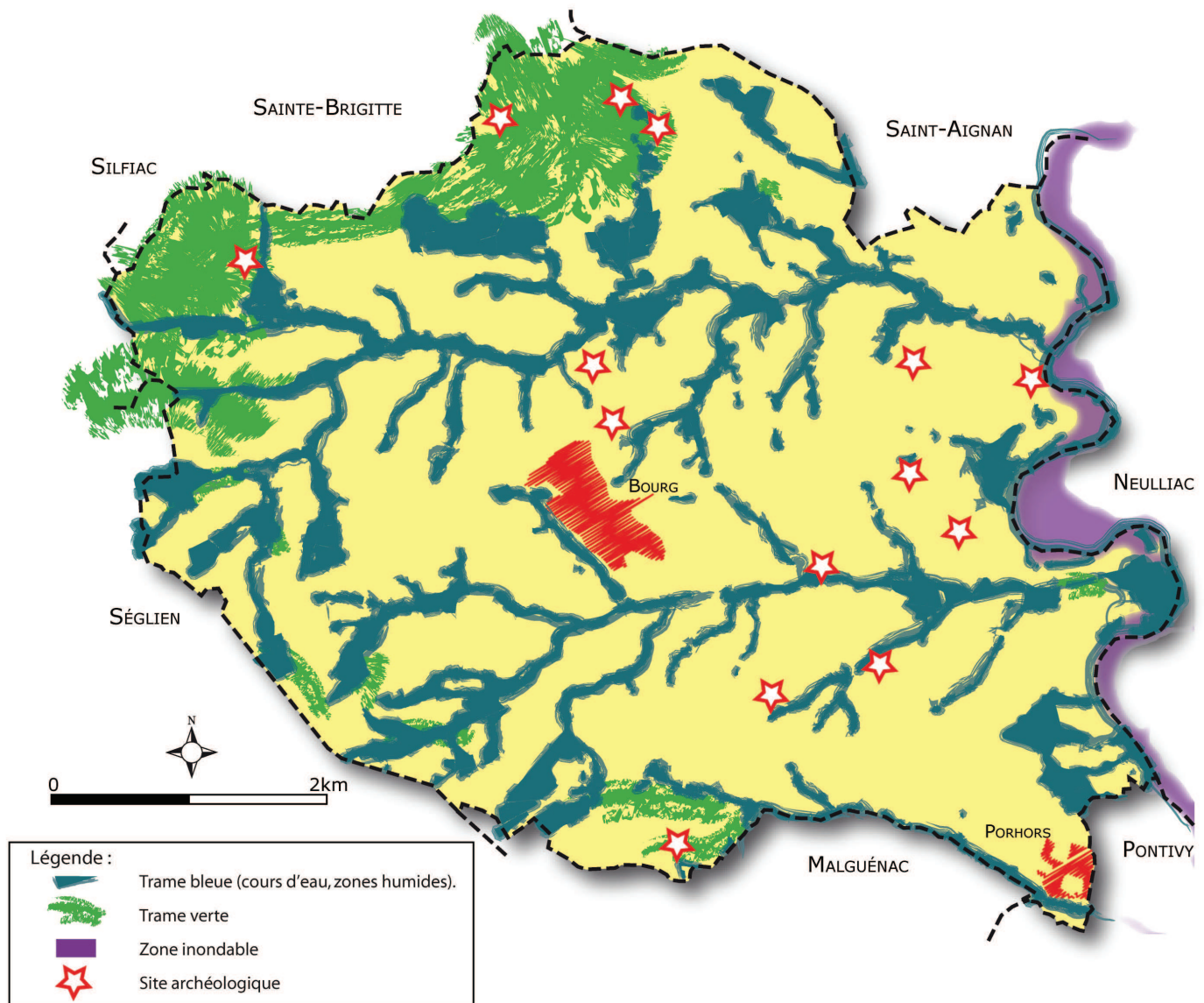




## Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune

En vue de protéger le patrimoine bâti de CLÉGUÉREC, les élus ont décidé d'instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Par ailleurs, dans le but de ne pas laisser dépérir le patrimoine bâti Cléguérécois, le changement de destination des constructions de qualité sera favorisé, dans le respect de l'activité agricole.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



SARL L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

