

Commune de  
CLÉGUÉREC

## Saisine de la CDCEA



**Ce dossier a pour objet une analyse rapide du contexte agricole local et doit permettre d'apprécier l'impact du PLU sur la consommation de l'espace agricole, sur la base de quelques indicateurs.**

## 1 Contexte de la commune

### 1.1 Les prévisions démographiques

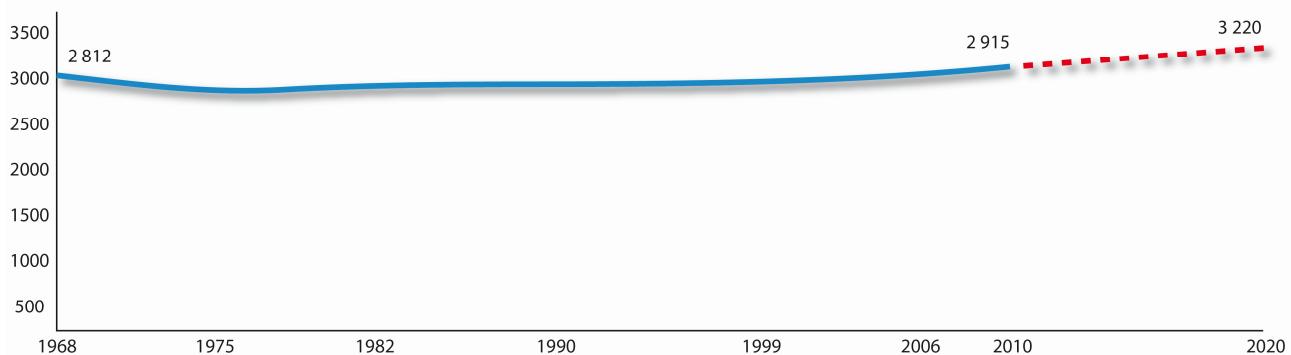
**Superficie** (en ha) : 6 299

**Population recensée** (source INSEE) : 2 915 habitants (en 2010)

| <b>Indicateur</b>  | <b>Commune</b> |             | <b>SCoT</b>   |             |
|--|----------------|-------------|---------------|-------------|
|  | <b>Valeur</b>  | <b>%/an</b> | <b>Valeur</b> | <b>%/an</b> |
| Evolution population 2006 - 2010                             | +63            | 0,55%       | /             | /           |
| Evolution population 1999 - 2010                             | +161           | 0,5%        | /             | /           |
| Prévision du nombre de nouveaux habitants à l'horizon du PLU | +305           | 1%          | /             | /           |
| Taille des ménages (nb hab/logement) à ce jour               | 2,3            |             | /             | /           |
| Taille des ménages (nb hab/logement) à l'horizon du PLU      | 2,2            |             | /             | /           |

CLÉGUÉREC a connu une augmentation sensible de sa population depuis 1999 (+224 habitants).

Évolution démographique de CLÉGUÉREC



Le PLU se base sur une hypothèse de croissance démographique de **1%** par an. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 305 habitants d'ici 2020. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ **139 unités** (14 logements par an).

## 1.2 L'activité agricole

### Surface agricole utilisée (PAC et hors PAC)

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| <b>SAU (PAC et hors PAC)</b>      | 4 579 ha* |
| <b>% par rapport à la commune</b> | 72,7%     |

*\*(source : recensement agricole 2010)*

### Les exploitations agricoles

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Nombre</b>                 | 71*                                    |
| <b>Filières de production</b> | Lait (57% des productions principales) |

*\*(source : recensement agricole 2010)*

### Valeur de la terre agricole

|               |                  |
|---------------|------------------|
| <b>Valeur</b> | 3 740 euros/ha * |
|---------------|------------------|

*\*(source : Arrêté du 18 juillet 2011 portant fixation du barème indicatif de la valeur vénale moyenne des terres agricoles en 2010)*

## 2 Consommation des zones agricoles sur la commune (hors projets routiers, dessertes....)

### 2.1 Analyse comparative Carte communale-PLU

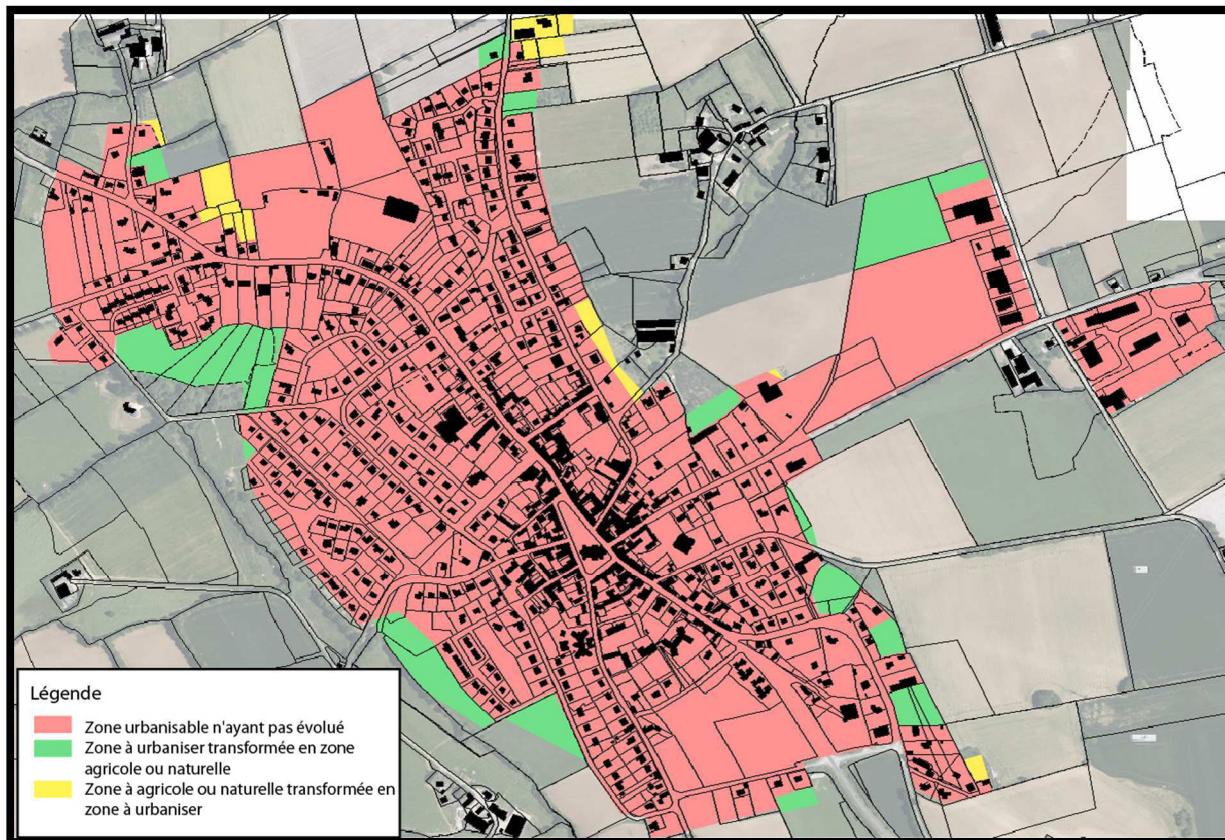
Le tableau suivant permet de mesurer les principales évolutions apportées par le nouveau zonage, en comparaison avec la carte communale existante.

**Analyse comparative des zones constructibles**

| Secteurs                  | CC existante    | Nouveau PLU     | Variation        |
|---------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Bourg                     | 99,5 ha         | 94,7 ha         | -4,8 ha          |
| Villages (Porhors inclus) | 29,6 ha         | 18,6 ha         | -11,1 ha         |
| Zone d'activités          | 20 ha           | 18,5 ha         | -1,6 ha          |
| Zone de loisirs           | 0 ha            | 0,6 ha          | +0,6 ha          |
| <b>Total</b>              | <b>149,1 ha</b> | <b>132,3 ha</b> | <b>- 16,9 ha</b> |

Alors que la carte communale existante offrait **149 ha** de terrains constructibles, le PLU en offrira **132 ha**. Ce sont donc près de **17 ha** qui seront reclassés en zone agricole ou naturelle.

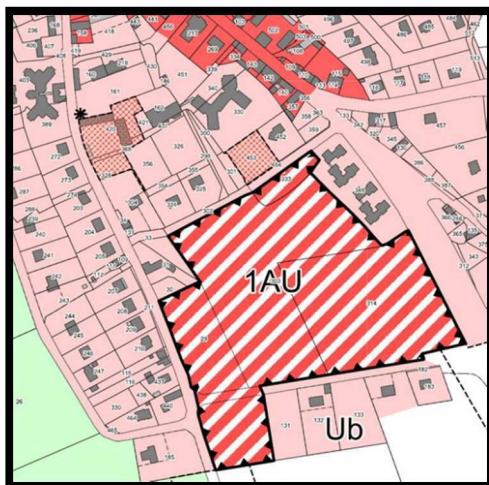
**Analyse comparative des zones constructibles du bourg**



## 2.2 Impact sur les exploitations agricoles

### **Impact sur les exploitations agricoles**

> Exploitants concernés par le secteur 1AU ci-dessous :



#### **Exploitation n°1**

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| Nom de l'exploitation            | EARL DE LA FONTAINE        |
| Adresse du siège de l'exploitant | Belle Fontaine - CLÉGUÉREC |
| SAU de l'exploitation            | 94 ha                      |
| Age du/des exploitants           | 45 ans                     |
| Surface totale consommée         | 3,12 ha                    |
| % de la SAU consommée            | 3,3%                       |

| N° section et parcelle           | YD 303        | YD 314        | AC 333        |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Surface consommée                | 1,69 ha       | 1,32 ha       | 0,11 ha       |
| Zonage en vigueur CC             | Constructible | Constructible | Constructible |
| Zonage dans le projet de PLU     | 1AU           | 1AU           | 1AU           |
| Distance/siège de l'exploitation | 0,9 km        | 0,9 km        | 0,9 km        |

#### **Exploitation n°2**

|                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| Nom de l'exploitation            | GAEC DE TRÉVANEC     |
| Adresse du siège de l'exploitant | Trévanec - CLÉGUÉREC |
| SAU de l'exploitation            | 54 ha                |
| Age du/des exploitants           | 44 ans               |
| Surface totale consommée         | 0,34 ha              |
| % de la SAU consommée            | 0,6%                 |

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| N° section et parcelle           | ZY 134 en partie |
| Surface consommée                | 0,34 ha          |
| Zonage en vigueur CC             | Constructible    |
| Zonage dans le projet de PLU     | 1AU              |
| Distance/siège de l'exploitation | 1,4 km           |

> Exploitant concerné par le secteur 2AU ci-dessous :



| <b>Exploitation n°1</b>                              |                      |
|--|----------------------|
| Nom de l'exploitation                                | LE TUAUT Gérard      |
| Adresse du siège de l'exploitant                     | Trévanec - CLÉGUÉREC |
| SAU de l'exploitation                                | 58 ha                |
| Age du/des exploitants                               | 60 ans               |
| si âge>50 ans : avec repreneur/sans/avenir incertain | Avec repreneur       |
| Surface totale consommée                             | 3,05 ha              |
| % de la SAU consommée                                | 5,3%                 |

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| N° section et parcelle           | ZI 162 en partie |
| Surface consommée                | 3,05 ha          |
| Zonage en vigueur CC             | Constructible    |
| Zonage dans le projet de PLU     | 2AU              |
| Distance/siège de l'exploitation | 2,3 km           |

#### Mesures compensatoires prévues :

**6,51 ha** de terres exploitées seront maintenues en zones constructibles (à vocation d'habitat et d'activités économiques). En contrepartie, le projet de PLU déclasse plus de **17 ha** de zones constructibles de la carte communale.

### **3      Besoins en surface pour l'habitat**

#### **3.1 Bilan du document opposable**

##### **3.1.1 Zones urbaines et villages constructibles**

| <b>Indicateur</b>                            | <b>Document opposable</b>   |
|--|---|
| Surfaces urbanisables (zones constructibles) | 149,1 ha  |
| <b>Reste à urbaniser</b>                     | <b>9 lots dans les lotissements existants, environ 11 dents creuses et quelques secteurs pouvant être densifiés dans le bourg.</b><br><b>De nombreuses dents creuses dans les villages et hameaux constructibles.</b> |

**Justifications :**

La zone constructible du bourg de CLÉGUÉREC avait été délimitée de manière cohérente, non disproportionnée, permettant la réalisation de plusieurs lotissements.

Néanmoins, la carte communale offrait énormément de possibilités dans les villages et hameaux constructibles. Ces derniers ont accueilli de multiples constructions nouvelles et possèdent encore beaucoup de terrains à bâtir. Le projet de PLU réduit considérablement ces possibilités.

##### **3.1.2 Zones à urbaniser**

**Surfaces urbanisables à court terme (1AU) et à long terme (2AU) à usage mixte (habitat, équipements, services, loisirs) sur la commune**

| <b>Indicateur</b>                         | <b>Document opposable</b> |
|---|---------------------------|
| Surfaces 1AU et 2AU affichées             | -                         |
| Surfaces 1AU et 2AU réellement urbanisées | -                         |
| <b>Reste à urbaniser</b>                  | -                         |

**Justifications :**

Aucune zone AU dans les cartes communales.

## 3.2 Le projet de PLU

### 3.2.1 Zones à vocation principale d'habitat

| Indicateur                                | Projet de PLU |
|---|---------------|
| Constructions en zone U                   | 20 logements  |
| Surfaces urbanisables à court terme (1AU) | 7,6 ha        |

#### Justifications :

##### Des constructions à usage d'habitation au sein du bâti existant

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 3 220 habitants afin de préserver le caractère rural et de maîtriser le développement de l'urbanisation.

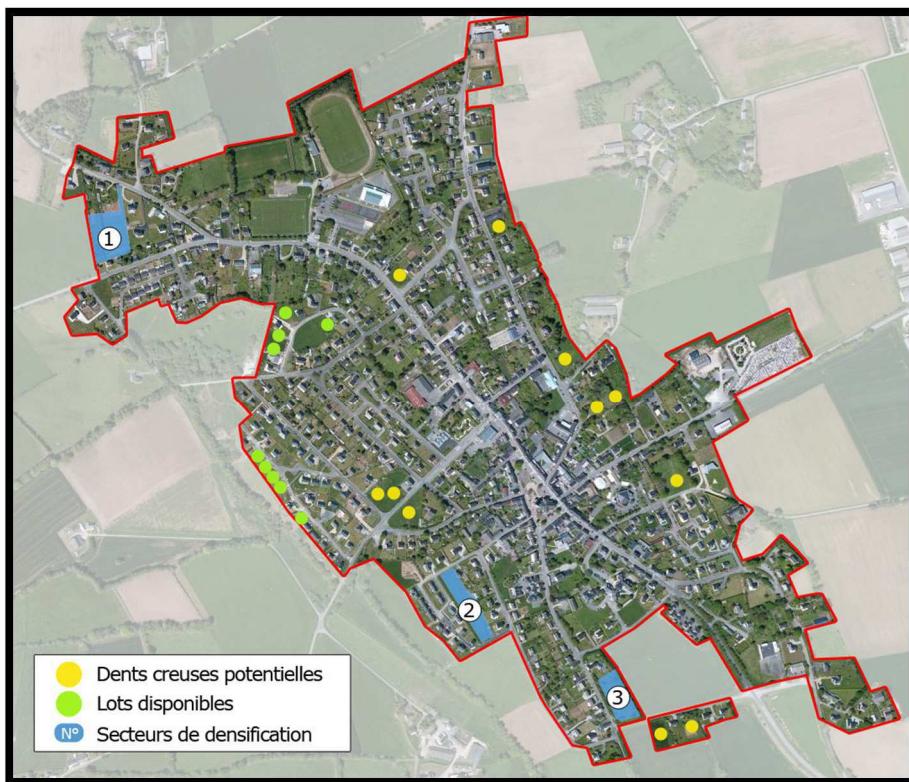
En 1999, le taux d'occupation est de 2,3 personnes par ménage. Du fait du desserrement des ménages, le taux d'occupation à l'horizon 2020 a été défini à 2,2. La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'environ 139 logements nouveaux.

La commune a souhaité mettre en avant dans son projet de développement les potentialités situées au cœur du tissu bâti.

Au vu de la configuration spatiale des lieux, des terres exploitées, et des éléments naturels à protéger, les parties agglomérées du bourg et du village de Porhors offrent un potentiel de constructions neuves qu'il convient de ne pas délaisser.

Ainsi, parmi les besoins communaux estimés pour les 10 prochaines années, environ 47 constructions pourront être réalisées au sein du bâti existant :

- ✓ 11 dans des dents creuses du bourg,
- ✓ 9 dans les lots libres des lotissements existants (Park Dosten et rue de Beauséjour),
- ✓ 27 dans plusieurs secteurs de densification du bourg et de Porhors.



*Potentialités de constructions au sein du tissu bâti du bourg*



*Potentialités de constructions au sein du tissu bâti de Porhors*

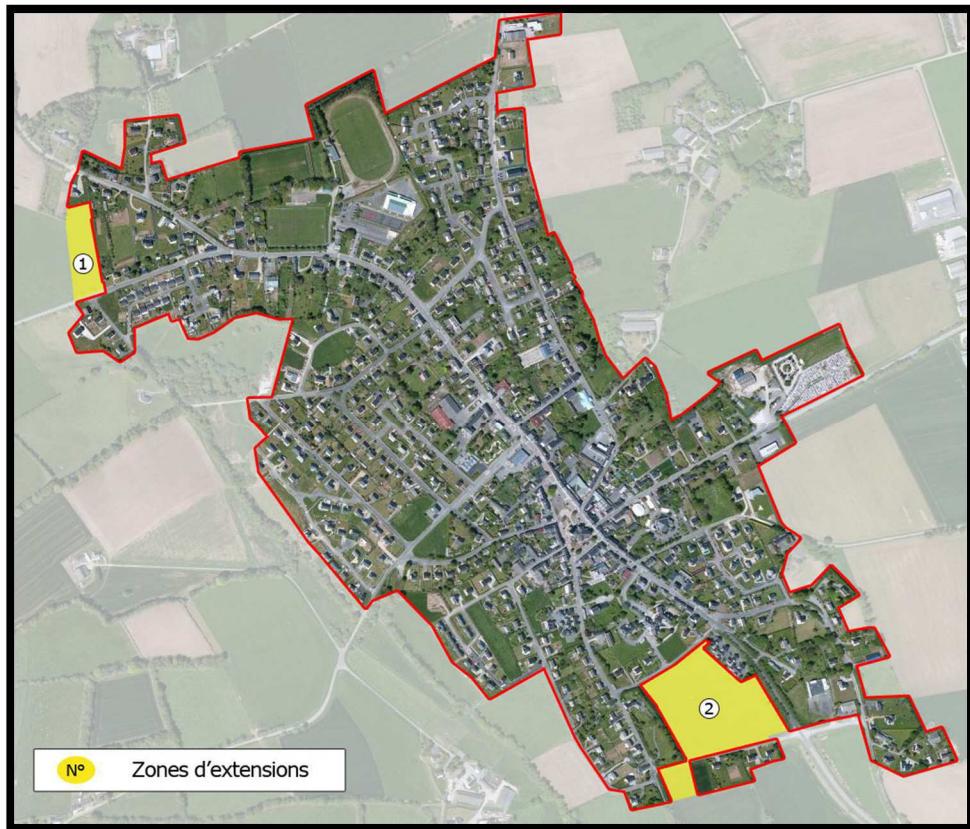
### La nécessaire ouverture d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat

Le paragraphe suivant décrit les parcelles ouvertes à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire celles pouvant être considérées comme situées en extension du bâti existant.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg pour répondre aux objectifs communaux, les élus se sont vus contraints d'ouvrir des terrains à l'urbanisation.

Dans ce contexte, la commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation trois secteurs, le premier situé dans la continuité nord-ouest de l'enveloppe bâtie du bourg, le second situé dans une grande poche agricole au sud du bourg de CLÉGUÉREC, enfin le troisième situé dans une poche agricole du village de Porhors. Cette ouverture a été décidée en fonction :

- ✓ de leur localisation,
- ✓ de leur desserte par des voies de communication,
- ✓ de leur desserte par les réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone,
- ✓ de l'impact limité sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.



### Secteur d'extension du bourg n°1

Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation est situé entre les rues du Clandy et de Kermané, au nord-est du bourg. Il couvre la parcelle communale YM n°222.

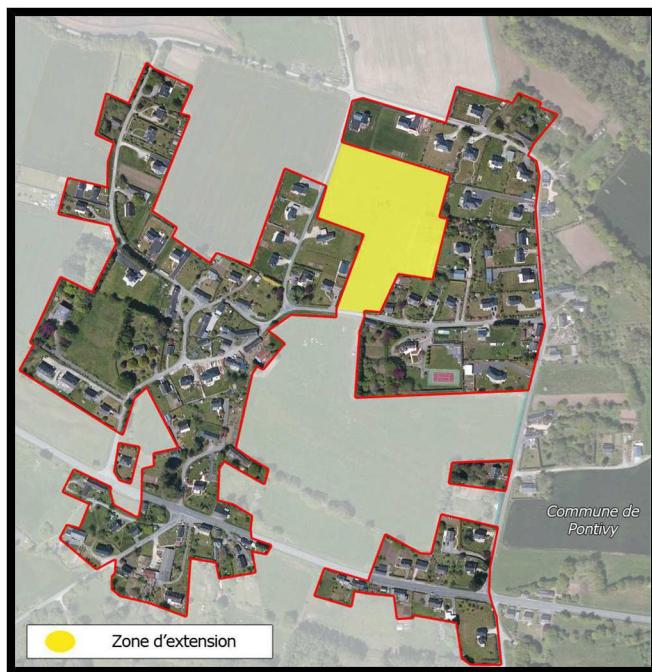
D'une superficie d'environ 0,8 ha, ce secteur, actuellement non cultivé, pourrait accueillir environ **13 nouveaux logements**.

Il a fait l'objet d'une étude menée par le CAUE du Morbihan et se verra appliquer une orientation d'aménagement et de programmation couplée avec le secteur de densification n°1.

### Secteur d'extension du bourg n°2

Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation est situé au sud du bourg, entre les rues de Belle Étoile et Monseigneur Jean-Marie Jan. Il couvre les parcelles AC n°303, 314, 333 et ZY n°134p.

D'une superficie d'environ 3,4 ha, ce secteur, actuellement cultivé, pourrait ainsi accueillir environ **51 nouveaux logements**.



Porhors

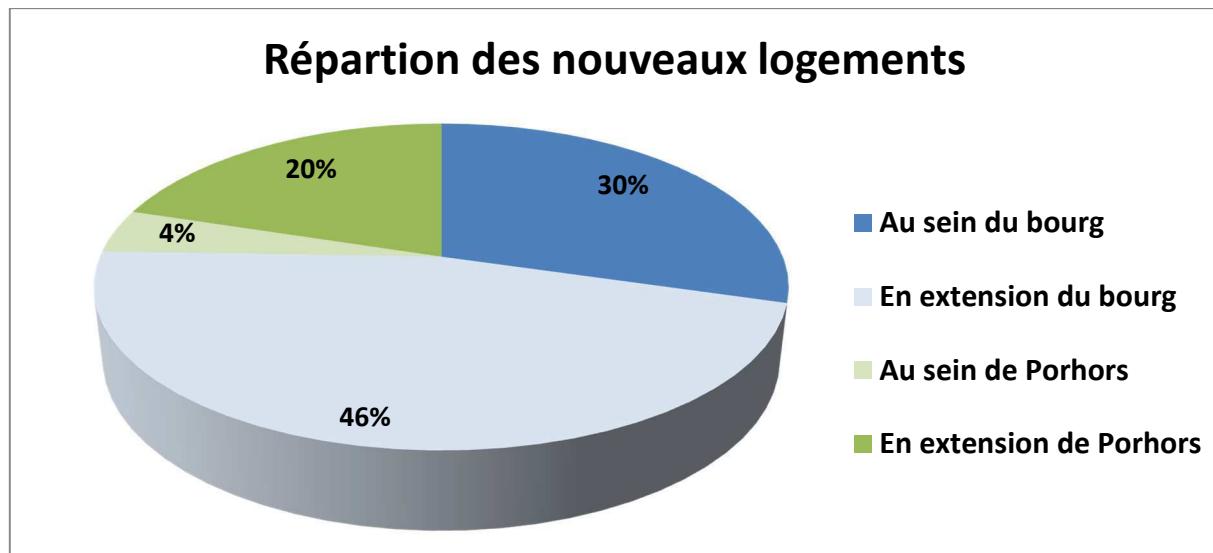
Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation est situé au nord du village de Porhors, entre les rues de Lann Porth, de Boquelen et de Kervéhaut.

Il couvre :

- les parcelles en friche ZV n°332 et 333.
- les parcelles ZV n°257, 409 et 433, appartenant à un cultivateur de Pontivy.
- les parcelles ZV n°321 et 424, constituant aujourd'hui des jardins.

D'une superficie d'environ 1,8 ha, ce secteur pourrait ainsi accueillir environ **28 nouveaux logements**.

Il fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



### 3.2.2 La densité

| Densité moyenne   | Commune  | SCoT |
|---|--|------|
| Lors des dix dernières années sur la commune<br>- Dans le projet de PLU   | 6 à 7 logt/ha  | /    |
|   | 15 logt/ha   | /    |
| Lors des dix dernières années dans le bourg<br>- Dans le projet de PLU    | 12 logt/ha   | /    |
|   | 15 logt/ha   | /    |
| Lors des dix dernières années dans les hameaux<br>- Dans le projet de PLU | 4 à 5 logt/ha  | /    |
|   | Seul le village de Porhors sera construcutible (15 logt/ha dans les OAP) | /    |

#### Justifications :

Entre 2000 et 2010, 23 hectares de surfaces naturelles et agricoles ont été artificialisées, permettant la construction d'environ 148 logements, ce qui correspond à une densité moyenne de l'ordre de 6-7 logements à l'hectare.

Pour l'horizon 2021, le présent PLU prévoit la construction d'environ 139 logements. Bien que le règlement tende vers une densification de la partie agglomérée de CLÉGUÉREC, aucun outil ne permet de maîtriser cette densité dans les dents creuses du bourg (estimées à une vingtaine d'unités). Néanmoins, dans les secteurs constructibles les plus importants, des orientations d'aménagement et de programmation seront mises en place afin de maîtriser cette densité. Ainsi, dans ces secteurs, une densité moyenne de 15 logements à l'hectare devra être respectée.

En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne 1 550 m<sup>2</sup> de terrain entre 2000 et 2010, dans les secteurs possédant des orientations d'aménagement et de programmation, les futures habitations devront se construire sur des parcelles de 550 m<sup>2</sup> en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc largement réduite.

### 3.2.3 La vacance

| Indicateur  | Projet de PLU      |
|---|--------------------|
| Besoins de nouveaux logements sur la durée du PLU | 139                |
| Nombre de logements vacants                       | 134 (8,5% du parc) |

## **4      Besoins en surface pour les zones d'activité économique**

### **4.1 Bilan du document opposable**

| <b>Indicateur</b>                          | <b>Document opposable</b> |
|--|---------------------------|
| Zones constructibles affichées             | 20 ha                     |
| Zones constructibles réellement urbanisées | 10 ha                     |
| <b>Reste à urbaniser</b>                   | <b>10 ha</b>              |

**Justifications :**

La carte communale autorisait l'urbanisation de deux zones à vocation économique : Bann er Lann et les Moulins de Saint-Armel. Ces deux secteurs possédaient des réserves foncières.

### **4.2 Le projet de PLU**

**Zone à vocation économique de Bann er Lann**

| <b>Indicateur</b>                  | <b>Projet de PLU</b> |
|------------------------------------|----------------------|
| Surface constructible avant projet | 12,2 ha              |
| Extension, création ou suppression | Suppression de 2 ha  |
| Besoin affiché en 2AU              | 3 ha                 |

**Justifications :**

Le Parc d'Activités de Bann er Lann, géré par Pontivy Communauté, est situé à l'est du bourg de CLÉGUÉREC, le long de la RD 18.

Une dizaine d'entreprises y est actuellement implantée. Des travaux d'extension, permettant l'implantation de cinq à six nouvelles entreprises, ont débuté fin 2012.

Dans le cadre de l'élaboration du présent PLU, Pontivy Communauté souhaite inscrire les phases n°2 et n°3 d'extension du Parc d'activités.

D'une superficie totale de 3 ha, ce secteur d'extension a été classé en 2AU.

Nécessitant de ce fait une procédure de modification ou de révision du PLU pour être ouvert à l'urbanisation, ce secteur ne fait pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

