

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

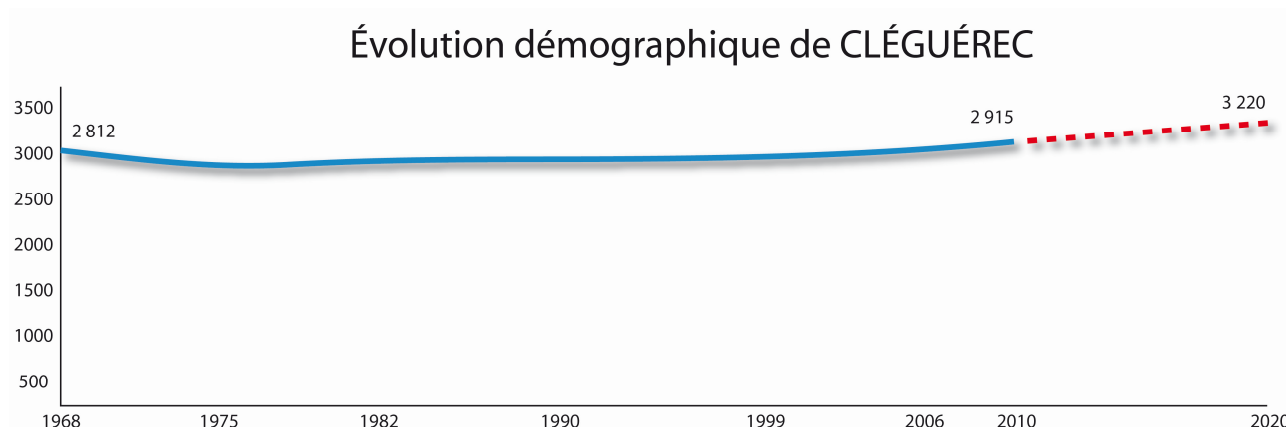
1.1 Les prévisions démographiques

Superficie (en ha) : 6 299

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

Indicateur	Commune		SCoT	
	Valeur	%/an	Valeur	%/an
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).



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)

SAU (PAC et hors PAC)	4 579 ha*
% par rapport à la commune	72,7%

*(source : recensement agricole 2010)

Les exploitations agricoles

Nombre	71*
Filières de production	Lait (57% des productions principales)

*(source : recensement agricole 2010)

Valeur de la terre agricole

Valeur	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

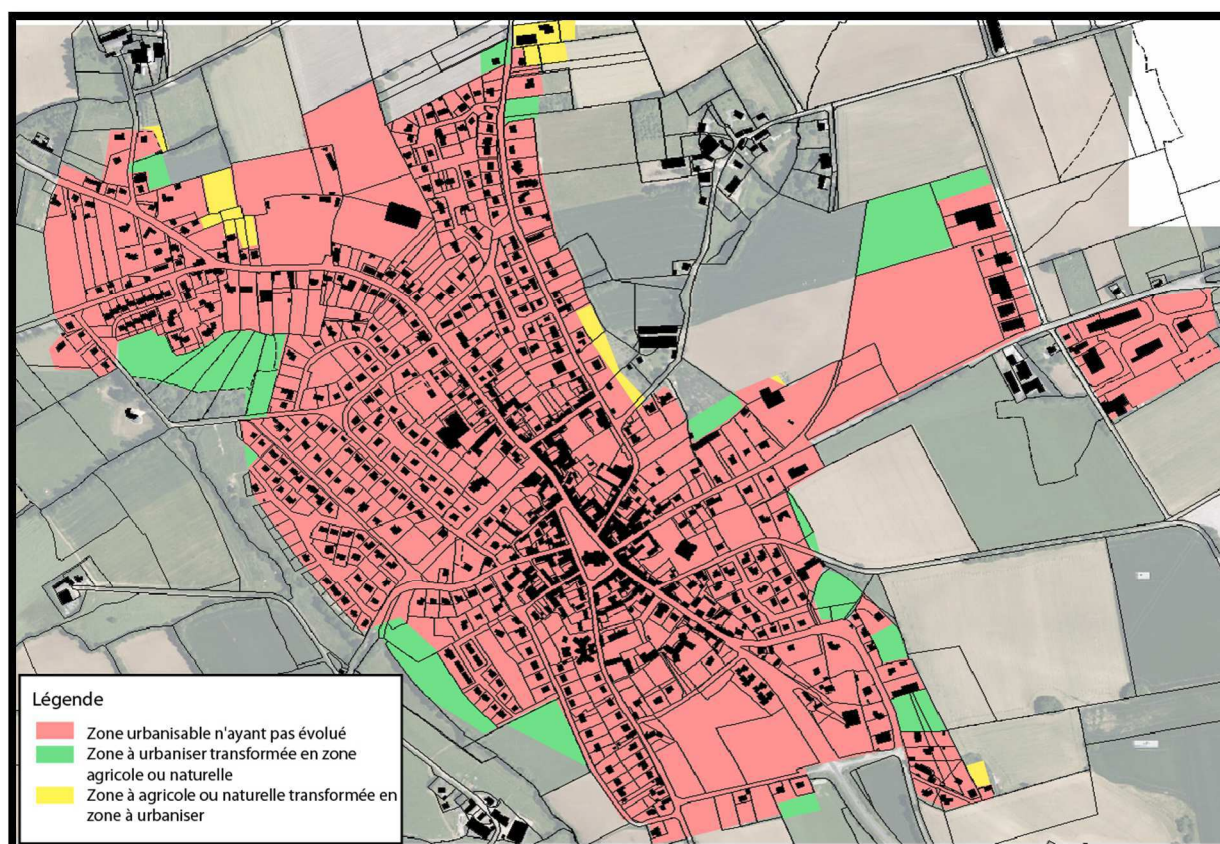
Le tableau suivant permet de mesurer les principales évolutions apportées par le nouveau zonage, en comparaison avec la carte communale existante.

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
Total	149,1 ha	132,3 ha	- 16,9 ha

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.

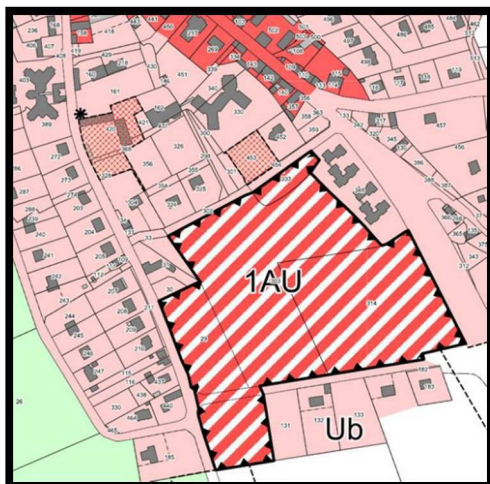
Analyse comparative des zones constructibles du bourg



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%

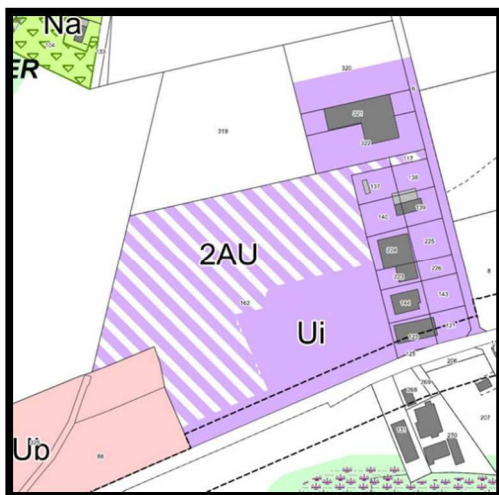
N° section et parcelle	YD 303	YD 314	AC 333
Surface consommée	1,69 ha	1,32 ha	0,11 ha
Zonage en vigueur CC	Constructible	Constructible	Constructible
Zonage dans le projet de PLU	1AU	1AU	1AU
Distance/siège de l'exploitation	0,9 km	0,9 km	0,9 km

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 :



Exploitation n°1	
Nom de l'exploitation	LE TUAULT 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 décline 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

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

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

Indicateur	Document opposable
Surfaces 1AU et 2AU affichées	-
Surfaces 1AU et 2AU réellement urbanisées	-
Reste à urbaniser	-

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.

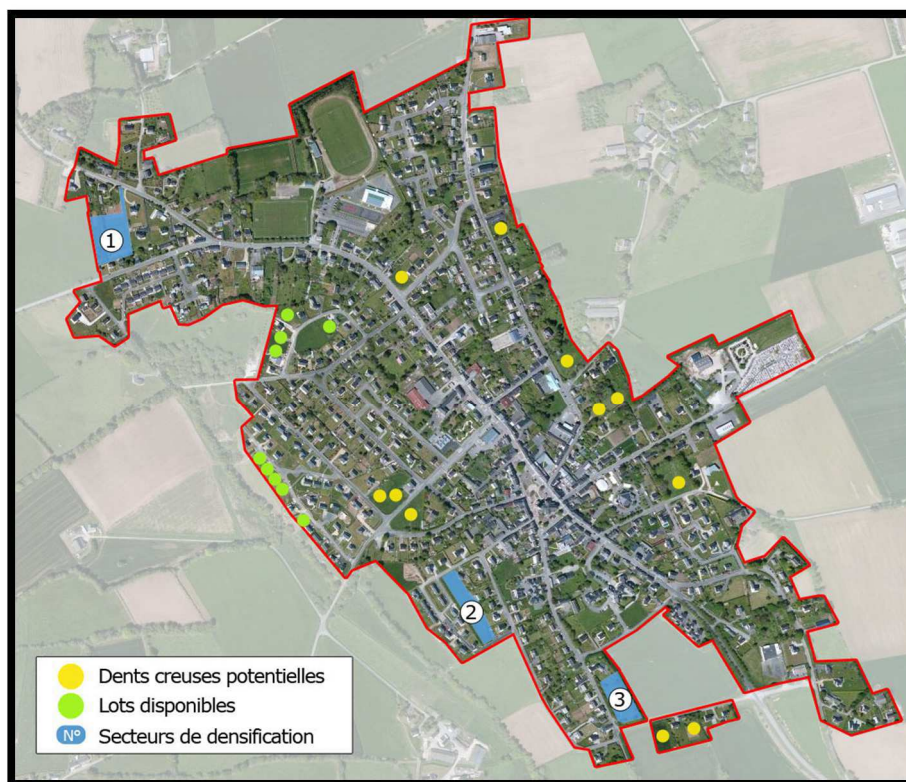
En 1999, le taux d'occupation est de 2,3 personnes par ménage. Du fait du desserrement des ménages, le taux d'occupation à l'horizon 2020 a été défini à 2,2. La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'environ 139 logements nouveaux.

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

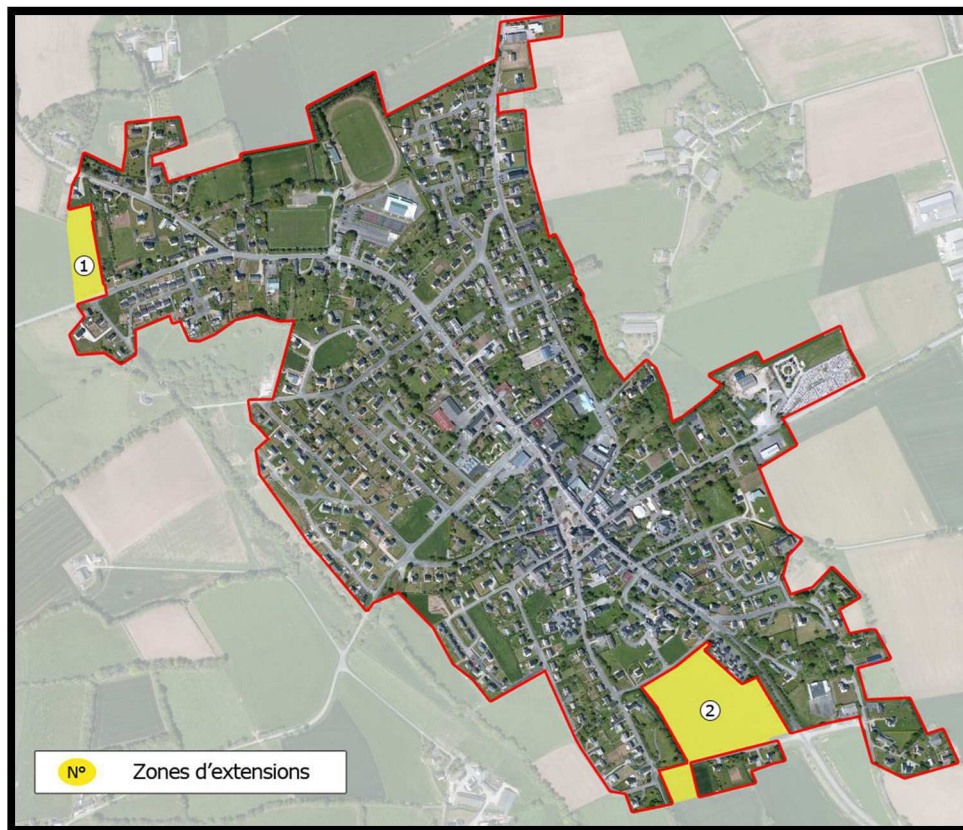
La nécessaire ouverture d'une zone à urbaniser à vocation d'habitat

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.

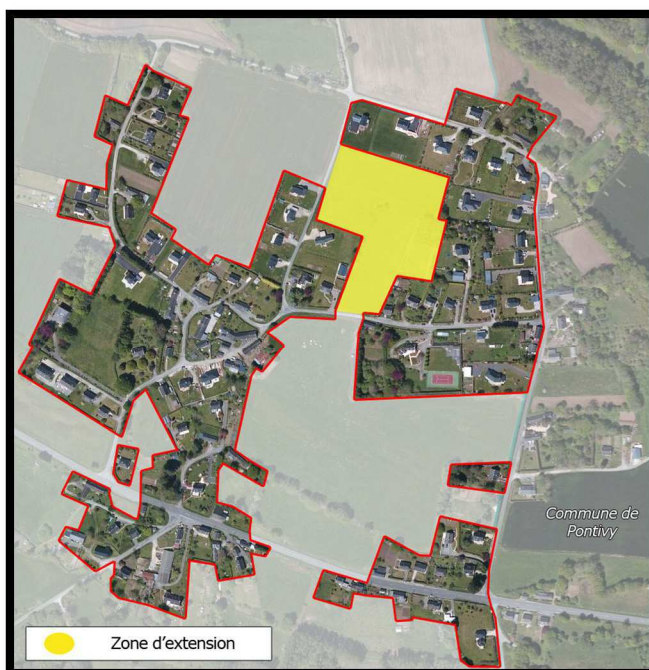
D'une superficie d'environ 0,8 ha, ce secteur, actuellement non cultivé, pourrait accueillir environ **13 nouveaux logements**.

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*

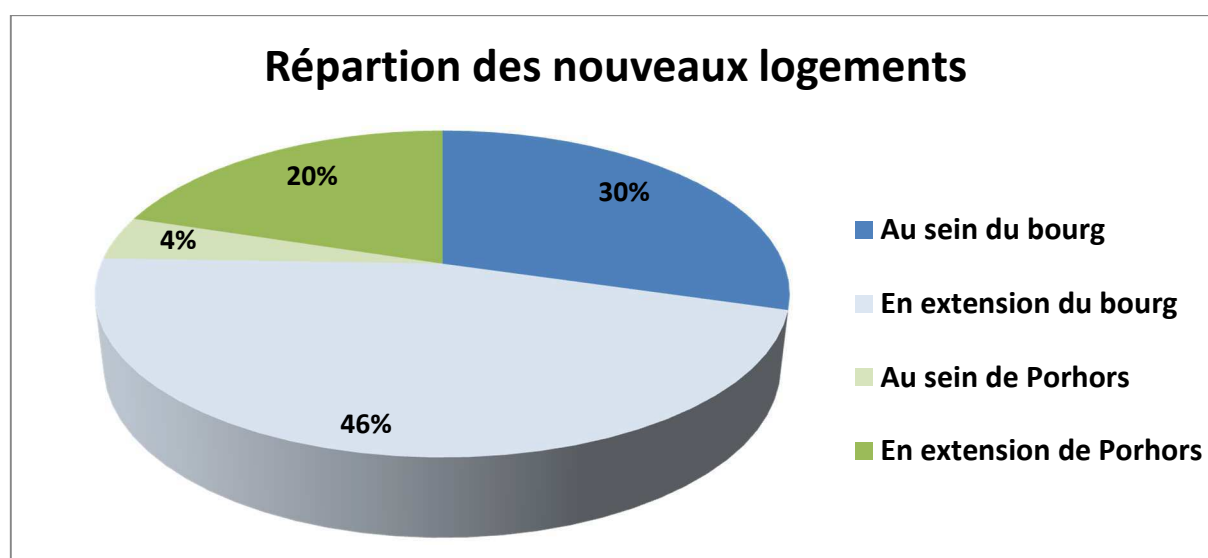
Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation est situé au nord du village de Porhors, entre les rues de Lann Porh, de Boquelen et de Kervéhaut.

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	6 à 7 logt/ha	/
- Dans le projet de PLU	15 logt/ha	/
Lors des dix dernières années dans le bourg	12 logt/ha	/
- Dans le projet de PLU	15 logt/ha	/
Lors des dix dernières années dans les hameaux	4 à 5 logt/ha	/
- Dans le projet de PLU	Seul le village de Porhors sera constructible (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 m² 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 m² 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

Indicateur	Document opposable
Zones constructibles affichées	20 ha
Zones constructibles réellement urbanisées	10 ha
Reste à urbaniser	10 ha

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

Indicateur	Projet de PLU
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.

