

PLAN LOCAL D'URBANISME



11

Saisine de la CDCEA dans le cadre de l'arrêt du projet

→ Dossier d'approbation

POS / PLU	Prescrit	Projet arrêté	Approbation
Plan d'Occupation des Sols approuvé le 25 avril 1986			
Révision	Le 10 mai 2007	Le 08 octobre 2013	Le 24 février 2015

I. Contexte de la commune

Superficie (en ha) : 623 hectares

Population recensée : 1198 (recensement communal de 2011)

Indicateur	commune		SCOT	
	Valeur	%/an	Valeur	%/an
Evolution population depuis 3 ans (2008-2011)	+50 habitants	NC	NC	NC
Evolution population depuis 10 ans (1999-2008)	+107 habitants	1.1%	+ 79 habitants (1999-2006)	NC
Prévision du nombre de nouveaux habitants à l'horizon du PLU, du SCOT	1401 (en 2025)	1.5%	1482(en 2030)	NC
Taille des ménages (nb hab/logement) à ce jour	2.2		2.2	
Taille des ménages (nb hab/logement) à l'horizon du PLU, du SCOT	2.2		2.2	

Surface agricole utilisée (PAC et hors PAC) en ha : 33 hectares (données 2010)

Pourcentage par apport à la commune : 5.2 % du territoire

Les exploitations agricoles :

- Nombre : 1 exploitation
- Filières de production : élevage bovin

II. PLU ET AGRICULTURE

1 Consommation des espaces agricoles

Indicateur	dans le document opposable	dans le projet de PLU	Variation (+ ou -)
Surfaces agricoles (zonées en A ou Ab) en ha	240ha* estimations	247 ha	+ 7 hectares
Part des surfaces agricoles (zonées en A ou Ab) sur la commune en %	38%*	39%	+1%

Commentaires :

Il ne reste plus qu'un siège d'exploitation agricole à Saint-Perreux.

Cependant, une grande partie du territoire est utilisée à des fins agricoles : prairies de fauche, cultures, ce sont des agriculteurs des communes voisines qui exploitent les terres agricoles et les marais.

Le zonage Nc du POS de 1986 et le zonage A du PLU n'est absolument pas comparable.

La manière d'identifier les différentes zones a été modifiée depuis 1986 !.

Au sein de la zone A, on retrouve de nombreux zonages qui n'existaient pas au sein de la zone Nc.

- classement Azh et Nzh des zones humides présentes au sein du territoire communal
- zonage Na de 35 m de part et d'autre des cours d'eau
- Ar identifiant les tiers au sein de la zone agricole

2 Impacts des zones AU sur les exploitations agricoles

Les zones à urbaniser sont toutes identifiées en zone 2 AU, ainsi elles ne sont pas constructibles de suite.

Actuellement, les 3 zones AU garderont leur occupation du sol.

Les élus souhaitent que cela soit la zone 2 AU du Champ de Bourge qui soit urbanisée en priorité.

La commune de St Perreux ne compte qu'un unique agriculteur, la majorité des terres sont exploitées par des agriculteurs des communes voisines.

2.1 ZONE 2 AU DU CHAMP DE BOURGE

La commune n'a pas connaissance d'éventuels agriculteurs exploitants ces parcelles.

Cette zone n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, il n'est donc pas prévu de mesure compensatoire actuellement.

CDCEA du Morbihan

2.2 ZONE 2 AU DU CHAMP LONG

La commune a connaissance d'un agriculteur qui exploite ces parcelles, la commune n'a pas connaissance d'autres agriculteurs exploitants ces parcelles.

Voici les seules données connues

Il s'agit de l'exploitation « La Ferme du Plessis », l'agriculteur est Mr Guy Gauthier, la Ruée à Allaire.

Le numéro de dossier est le numéro 9010, cet agriculteur est locataire.

La part impactée s'élèverait à 8200 m².

Cette zone n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, il n'est donc pas prévu de mesure compensatoire actuellement.

2.3 ZONE 2 AU DU MONDE DAVY

La commune a connaissance d'un agriculteur qui exploite ces parcelles, la commune n'a pas connaissance d'autres agriculteurs exploitants ces parcelles.

Voici les seules données connues

Il s'agit de l'exploitation « GAEC de Comenan », l'agriculteur est Mr Michel Jouan, Comenan à Allaire.

Le numéro de dossier est le numéro 10320, cet agriculteur est locataire.

La part impactée s'élèverait à 1.55 hectare.

Cette zone n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation, il n'est donc pas prévu de mesure compensatoire actuellement.

III. Besoins en surface pour l'habitat

1 Bilan du document opposable

Toutes les données ci-dessous sont éditées sous réserve, le POS date de 1986, il n'existait pas de données numériques, seulement un plan de zonage papier.

Le zonage du POS a été refait grossièrement pour chiffrer ces éléments, les données ne sont pas exactes au mètre près.

Indicateur	dans le document opposable
Surfaces urbanisables affichées en U (bourg et hameaux)	UA : 20 ha UB : 85 ha
Surfaces non urbanisées (zonées en UA) en ha	1.98 ha*
Surfaces non urbanisées (zonées en UB) en ha	11.11ha*
Reste à urbaniser en ha	13.09 ha*

L'ensemble des zones U répertoriées dans le POS en vigueur ouvraient à l'urbanisation de vastes secteurs tant dans le bourg que dans les hameaux.

Ainsi dans les zones U, à l'heure actuelle 13.09* hectares ne sont pas construits.

Surfaces urbanisables à court terme et à long terme (NA) à usage mixte (habitat, équipements, services, loisirs) sur la commune

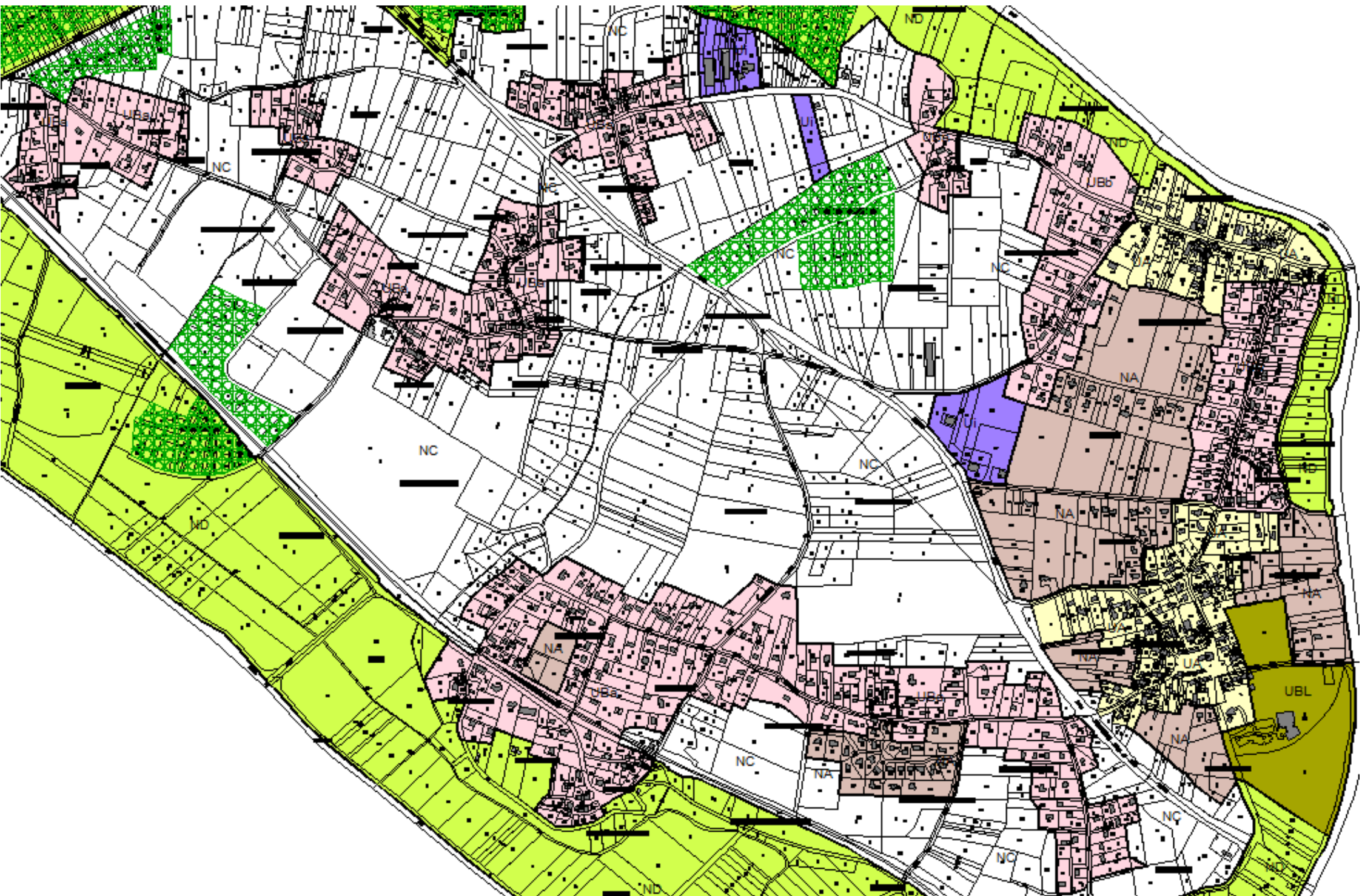
Indicateur	dans le document opposable
Surfaces NA affichées en ha	35 ha
Surfaces NA réellement urbanisées en ha	8 ha
Reste à urbaniser en ha	27 ha

Justifications : le POS en vigueur ouvrait de nombreux secteurs à l'urbanisation.

Toutes les zones classées NA par le POS n'ont pas été urbanisées.

Seuls les secteurs de la Bande de la Brambohaie et de la Chesnaie ont été partiellement urbanisés.

Les zones non construites actuellement sont des parcelles agricoles, cultivées ou servant de prairie.



2 Dans le projet de PLU

2.1 Le zonage U

Le projet de PLU n'ouvre aucune nouvelle zone à urbaniser par rapport au POS en vigueur.

Tous les secteurs constructibles au PLU dans le bourg étaient classés NA (Champ de Bourge, Le Monde Davy, le Champ Long), ils étaient tous déjà constructibles au POS.

Le PLU a diminué les zones constructibles aussi bien dans les zones U que dans les hameaux, en classant les hameaux Ah et les secteurs NA non construits en Ab (agricole inconstructible).

Sur les 35 hectares ouverts à l'urbanisation par le POS, 17 sont désormais classés en zone agricole inconstructible, 11 hectares en zone Ub, 5 hectares en zone 2 AU et 2 hectares en zones Na et Nzh.

Indicateur	dans le projet de PLU
Extensions en zone U en ha	aucune
Surfaces urbanisables à long terme (2AU) en ha	5.32 ha

Justifications :

Il a été redéfini les contours de chaque zone afin de coller au plus près des constructions.

Tous les secteurs non construits situés en extension de zone U ont été supprimés au profit d'un zonage agricole ou agricole inconstructible.

En effet, quasiment l'ensemble du zonage NA du POS a été reclassé Ab pour éviter l'urbanisation de ces secteurs et ainsi préserver l'activité agricole ainsi que la qualité paysagère.

Seulement 5 hectares des 35 hectares initialement classés NA au POS sont constructibles sous le PLU.

Le zonage U est lié uniquement au bourg et à la route d'Allaire, le zonage U des hameaux en campagne a été supprimé au profit d'un zonage Ah.

En zone U : Le PLU classe désormais 54 hectares de zones Ub, réparties de part et d'autre du bourg ancien et du nouveau bourg (Ua) qui représente désormais près de 9 hectares.

Le zonage Ua est réduit par rapport au POS (20.04 ha), les contours ont été adaptés aux caractéristiques de la trame bâtie ancienne et historique des deux bourgs.

Les fonds de jardins zonés Ua au POS (secteur des Hauts de derrière) sont enclavés et difficilement urbanisables, ils ont été intégrés dans le zonage Ab afin de privilégier un aménagement d'ensemble du secteur à très long terme.

Toutes les parcelles non urbanisées et situées en extension du bourg ont vu leur urbanisation supprimée, il s'agit de densifier l'existant.

Le zonage Ub a été fortement réduit par rapport au POS.

Les contours du bourg et de la route d'Allaire ont été revus et adaptés à l'existant, là aussi toutes les parcelles non urbanisées et situées en extension du bourg ont vu leur urbanisation supprimée, il s'agit de densifier l'existant.

Il a été identifié dans le bourg des secteurs non construits.

Afin de densifier le centre bourg et d'économiser l'espace agricole des dents creuses ont été identifiées.

CDCEA du Morbihan

Au total, pour le bourg moins de 2 hectares non construits en dents creuses ont été recensées, la capacité d'accueil dans les parcelles indépendantes non construites est estimée à une quinzaine de nouvelles habitations

Au total, pour la route d'Allaire moins de 1.5 hectares non construits en dents creuses ont été recensées, la capacité d'accueil dans les parcelles indépendantes non construites est estimée à une dizaine de nouvelles habitations

Le zonage Ub des hameaux a été revu au profit d'un zonage Ah ou Ar.

Toutes les parcelles non urbanisées et situées en extension du bourg ont vu leur urbanisation supprimée, il s'agit de densifier l'existant.

Il a été identifié dans le bourg des secteurs non construits.

Afin de densifier les hameaux et d'économiser l'espace agricole des dents creuses ont été identifiées.

Au total, pour les hameaux à peine un hectare non construit en dents creuses a été recensé, la capacité d'accueil dans les parcelles indépendantes non construites est estimée à une quinzaine de nouvelles habitations

2.2 Le zonage AU

En zone 1AUb : aucune zone 1AUb n'est prévue par le PLU

La zone 2 AUb : le PLU ouvre trois zones 2AUb à l'urbanisation à proximité du nouveau bourg. Elles étaient déjà constructibles sous le POS, elles représentent 5.32 ha. Ce zonage 2AU permet une évolution progressive du tissu urbain et évite un démarrage multi sites d'opérations isolées d'urbanisation.

2.3 Le zonage Ah

Pour les constructions dans les zones Ah il a été estimé la capacité d'accueil dans les seules dents creuses du hameau en tenant compte de l'assainissement, de la topographie, de la forme de la parcelle, éléments qui ne sont pas visibles à partir d'un plan.

Il apparaît difficile d'estimer le nombre potentiel de divisions de parcelles et donc l'accueil de nouvelles constructions sur ces terrains qui font aujourd'hui intégrante d'une même propriété.

Afin de limiter la multiplication des constructions nouvelles en campagne, il a été resserré les contours des zones Ah au maximum.

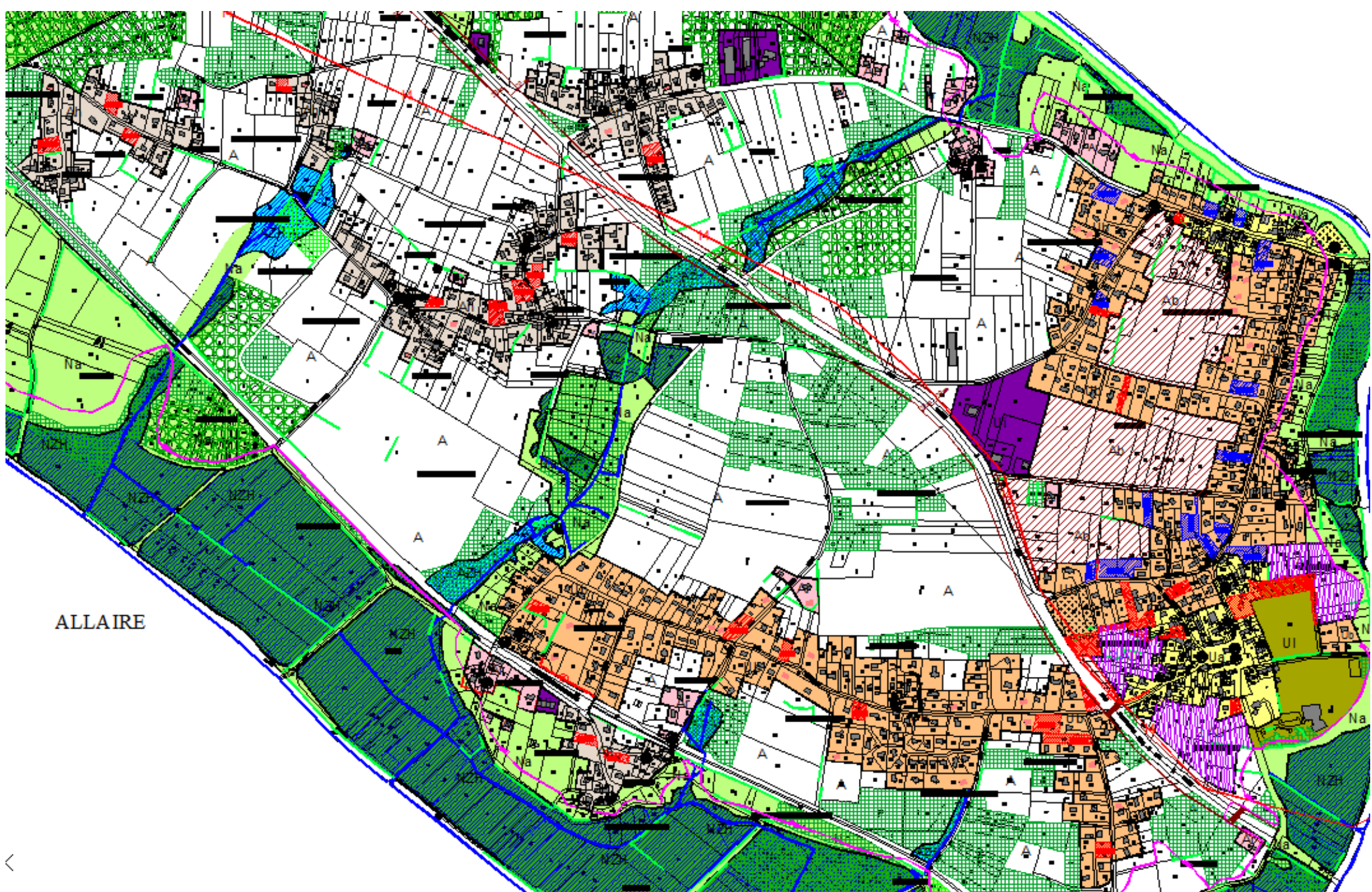
A noter que toutes les dents creuses sont déjà ouvertes à l'urbanisation dans le POS, sous le zonage UB.

Pour les zones Ah, les surfaces représentent environ 21 hectares.

Leurs contours ont été adaptés aux constructions existantes, ne sont constructibles que les dents creuses répondant à des critères très spécifiques : hameau constitué de minimum 3 habitations, présence de dents creuses avec une façade sur voie, pas de siège agricole à moins de 100m, réseaux existants en capacité de recevoir de nouvelles habitations, voirie adaptée....

Plusieurs zones Ub au POS en vigueur ont été classées Ar ou A dans le nouveau PLU car elles ne répondaient pas aux critères de constructibilité (pas de dent creuse, extension de hameau, lieu dit avec moins de 3 habitations...).

Ainsi, le PLU rend urbanisable sept fois moins de surface que ce que le POS proposait. L'objectif annoncé dans le PADD de réduire les espaces à urbaniser des 1/3 a été très largement respecté.



ALLAIRE

2.4 Densité des logements

Indicateur	commune	SCOT
Densité moyenne (en logt/ha) constatée dans la commune sur les dix dernières années	Moins de 10 logements à l'hectare	
Densité moyenne des logements prévue (en logt/ha) dans la commune	15 logt/ha	15 logt/ha
Densité moyenne (en logt/ha) constatée dans le bourg sur les dix dernières années	Moins de 10 logements à l'hectare	
Densité moyenne des logements prévue (en logt/ha) dans le bourg	15 logt/ha	15 logt/ha
Densité moyenne (en logt/ha) constatée dans les hameaux sur les dix dernières années	Moins de 10 logements à l'hectare	
Densité moyenne des logements prévue (en logt/ha) dans les hameaux	Il a été estimé une habitation pour les parcelles inférieures à 1500 m ² et 2 habitations par dent creuse de 2000 m ² .	

2.5 Besoins en nouveaux logements

Indicateur	dans le projet de PLU
Besoins de nouveaux logements sur la durée du PLU	109 nouveaux logements
Nombre de logements vacants (en 2008)	15

Les logements vacants : il n'existe pas de données précises sur les caractéristiques de ces logements, il s'agirait de logements :

- Vides au moment du recensement (en vente ou en attente de locataires)
- Inaptes à l'habitat du fait de leur vétusté, de leur étroitesse....
- Difficilement habitables du fait des normes applicables notamment en campagne où les frais sont trop importants pour envisager une réoccupation ou une réhabilitation

La commune compte 1160 habitants au dernier recensement, il est envisagé l'accueil d'environ 240 nouveaux habitants sous 12 ans pour atteindre une population totale égale à 1400 habitants environ en 2025.

En termes de logements, cela représente 109 nouveaux logements à créer.

Les 5.24 hectares (zone AU) réservés pour l'accueil de l'habitat futur permettront la réalisation de 79 nouveaux logements à raison de 15 logements à l'hectare.

A raison de 2.2 personnes par logement, ces nouveaux logements permettront l'accueil de 173 habitants, ce qui est donc inférieur aux besoins de la commune.

CDCEA du Morbihan

A ces données, doit être ajouté les données suivantes :

zone U en dents creuses: environ 25 nouvelles constructions

zone U en renouvellement urbain : 12 nouvelles constructions *

zone 2 AU : 79 nouvelles constructions

zone Ah : 14 nouvelles constructions

zone Ah ou Ar en changement de destination : 12 nouvelles constructions*

*estimations sur la base d'une construction par an

Soit un total de 140 nouvelles constructions d'ici 2025.

Le projet de PLU offre plus de terrains constructibles que les besoins estimés de la commune (+51 habitants), néanmoins il est important de rappeler que de nombreux terrains ne seront pas forcément construits d'ici 2025.

IV. L'ACTIVITE ECONOMIQUE

4.1 Bilan du document opposable

Indicateur	dans le document opposable
Surfaces Ui	Ui la Gras : 1.78 ha Ui Bramby : 0.65 ha Ui le Verger : 2.92 ha
Surfaces Ui réellement urbanisées en ha	2.21 ha
Surface disponible en ha	3.14 ha

Justifications :

Les activités économiques sont dispersées sur le territoire dans de petites zones d'activités d'une à trois entreprises.

4.2 Projet de PLU

Indicateur	dans le projet de PLU
Surface Ui en ha avant projet	Ui la Gras : 1.30 ha Ui le Verger : 2.92 ha Ui Bande de Lot : 0.17 ha Ui le Val d'en Bas : .0.18 ha
Extension ou création	aucune
Surface occupée en ha	2.74 ha
Surface disponible en ha	1.83 ha : zone du Verger
Besoin affiché en Ui (ha)	1.83 ha : zone du Verger
Besoin affiché en 1AU _i (ha)	aucun
Besoin affiché en 2AU _i (ha)	aucun

Justifications :

Le projet de PLU classe deux nouvelles zones d'activités : la Bande de Lot et le Val d'en Bas. Chacune des zones présente une entreprise, intégrée dans le tissu des hameaux. Elles sont de petite taille et étaient identifiées sous le POS par un zonage UB ou NC (agricole), ce qui n'était pas adapté à leur activité.

La zone de Bramby n'accueille plus d'activité artisanale, elle a été déclassée en zone Ar.

La zone du verger, située à proximité du bourg, présente encore une surface urbanisable, à hauteur de 1.83 ha.

V. Projets routiers, dessertes,...

Indicateur	dans le projet de PLU
Surface consommée	
Justifications	
Mesures des impacts sur les exploitations agricoles	

Le projet de PLU n'est pas impacté par ce type de projet.

VI. Conclusion

En conclusion :

Il faut bien noter la volonté des élus de réduire la consommation de l'espace, cette volonté s'est traduite dans le PLU par :

- L'identification des « grands secteurs » non construits du bourg en zone 2 AU afin de favoriser la densité et l'économie de l'espace.

Les élus ont fait le choix d'identifier leurs futurs quartiers d'habitat avec un zonage 2 AU, il leur apparaît en effet nécessaire d'engager une réflexion concernant les futurs aménagements.

Les élus ont estimé que le PLU offrait une capacité d'accueil encore importante dans les zones U et Ah, ainsi il est possible pour un habitant de construire sur St Perreux, le choix est important et varié, c'est pour ces raisons que le PLU ne compte pas de zone 1 AU.

- L'identification de dents creuses à urbaniser au sein du bourg

Toutes les parcelles non urbanisées et situées en extension du bourg ont vu leur urbanisation supprimée

- La réduction des zones NA (à urbaniser) du POS en vigueur et l'instauration de zones agricoles inconstructibles

- La limitation au maximum de l'impact agricole dans la délimitation des zones AU

- La réduction des zones constructibles en campagne et une stricte délimitation des zones Ah.

Toutes les parcelles non urbanisées et situées en extension du bourg ont vu leur urbanisation supprimée

Le POS comptait 35 hectares de zones NA, le PLU ne compte que 5 hectares de zones AU.

La diminution de la consommation de l'espace a été largement respectée dans le PLU de St Perreux.