

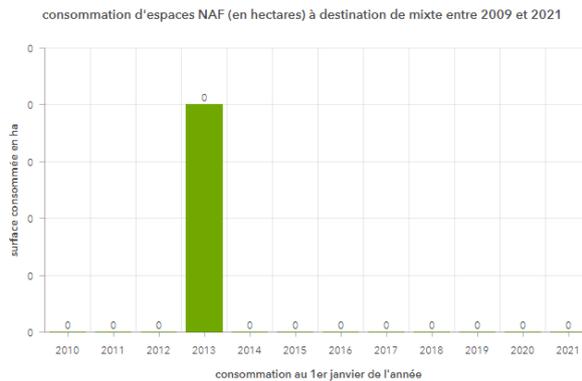
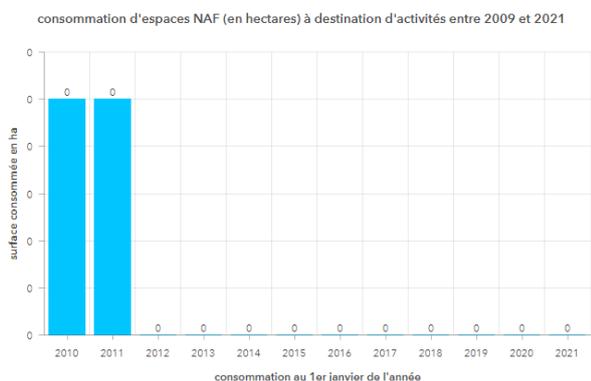
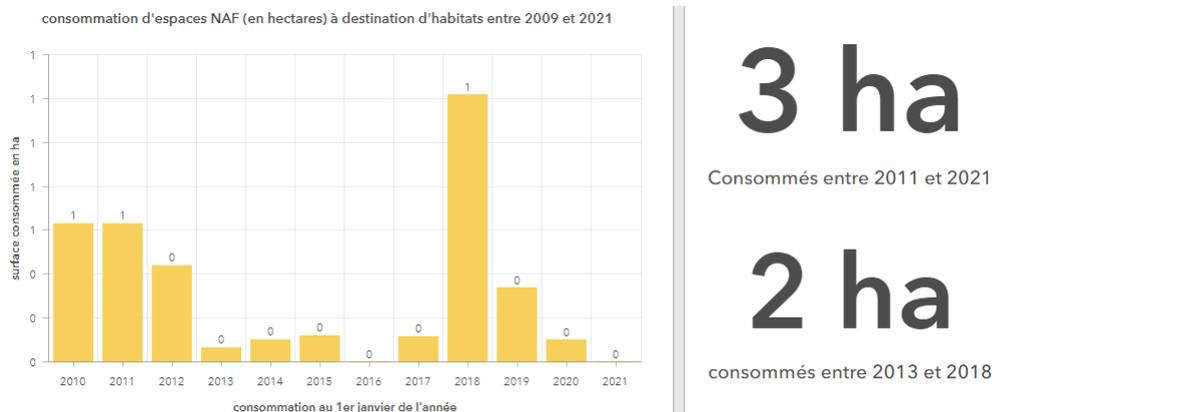


CHAPITRE 5 : CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

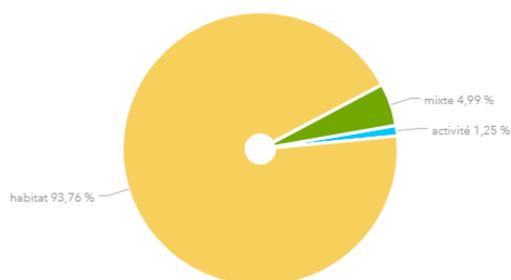
La méthode que nous avons retenue pour le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Nous avons retenu pour présenter le calcul de la consommation d'espaces NAF les données du **Portail de l'artificialisation 2011-2021**.

Porcaro a consommé 3 hectares toutes destinations confondues d'espaces NAF entre 2011 et 2021.



Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2009 et 2021



Rappel Loi :

Pour la période 2021-2031, au regard de la loi Climat & Résilience, la commune devra au moins réduire la consommation foncière de 50% soit **1,5 ha**.

L'analyse des gisements fonciers a montré que 0,19 ha étaient considérés comme de la consommation NAF. Il reste donc **environ 1,31 ha pour un besoin éventuel en extension**. Ce qui est cohérent est le projet démographique de la commune.



CHAPITRE 6 : LE PROJET DE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE : LES CHOIX RETENUS

1. Synthèse des enjeux

ENJEUX LIES AU CONTEXTE

- **Adopter une trajectoire « ZAN » (Loi Climat et Résilience)**
 - ✓ Pour la période 2021-2031, au regard de la loi Climat & Résilience, la commune devra tendre vers une réduction de la consommation foncière de 50% soit 1,5 ha.
 - ✓ A cette donnée, s'ajoute les dispositions du SCOT : 2,9 hectares maximum pour les besoins en extension urbaine de Porcaro **pour 10 ans**.
- **Assurer la compatibilité du projet de révision de la Carte communale avec les autres dispositions supracommunales**

ENJEUX SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

- **Maintenir un niveau de population stable tout en accueillant quelques nouveaux habitants.**
 - ✓ Maintenir une production de logements d'au moins 1,5 logement par an permettant de minimiser la perte du nombre d'habitants.
 - ✓ Examiner les possibilités de proposer d'autres formes d'habitat innovantes (que l'individuel pur) pouvant séduire les ménages, répondre au parcours résidentiel de tous en ne consommant que peu d'espaces agricoles, naturels et forestiers (SRADDET + Loi Climat et Résilience = 50% de consommation en moins).
 - ✓ Mener une réflexion sur la remise sur le marché des logements vacants

ENJEUX DU CADRE DE VIE URBAIN

- **Conforter le bourg de la commune** en privilégiant la production de logements au centre (proximité terrains de sports) et au Sud (équipements scolaires et administratifs) de l'entité urbaine du bourg formé par le centre-bourg et la Belle Alouette.
- **Valoriser l'emprise du camping municipal situé le long de la voie verte** et accueillant l'ancienne gare.
- **Prendre en compte le camp militaire de Coëtquidan**
- **Mobiliser les gisements fonciers** identifiés dans le bourg dans le projet politique et démographique de la commune.
- **Préserver et valoriser le patrimoine naturel et bâti** présent sur la commune.

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- Mettre un terme à l'étalement urbain le long des routes et travailler la compacité urbaine
- Valoriser les structures paysagères remarquables
- Préserver la trame verte et bleue
- Définir les zones constructibles en évitant de soumettre la population aux risques et aux nuisances connues

2. La détermination des besoins de la commune pour les 10 prochaines années

QUELLE METHODOLOGIE ?

Pour estimer les besoins de la commune pour les dix prochaines années, la méthodologie appliquée fut la suivante :

Etape 1 : analyser la dynamique démographique de la commune

Combien d'habitants a-t-elle accueilli ces 10 dernières années ?

Année	Population INSEE en vigueur au 01/01/2022	Taux d'évolution démographique annuel moyen		
2008	645	Donnée INSEE connue		1,12%
2009	653	Projection avec +1,2%		
2010	661	Projection avec +1,2%		
2011	668	Projection avec +1,2%		
2012	677	Projection avec +1,2%		
2013	686	Donnée INSEE connue		
2014	693	Projection avec +1%		
2015	700	Projection avec +1%		
2016	707	Projection avec +1%		
2017	714	Projection avec +1%		
2018	721	Projection avec +1%		
2019	729	Donnée INSEE connue		
2020	736	Projection avec +1%		
2021	744	Projection avec +1%		

Etape 2 : envisager plusieurs scénarios démographiques pour les 10 prochaines années

3 scénarios ont été analysés :

	Hypothèse de maintien du rythme de la dernière décennie	Hypothèse qui tend vers SCOT	Hypothèse SCOT
Année	Population envisagée avec un taux de + 1,12% par an	Population envisagée avec un taux de + 0,9% par an	Population envisagée avec un taux de + 0,75% par an

- **Un scénario proche à la dynamique démographique** de la dernière décennie (2008-2019) soit 1,12 % d'évolution démographique/an
- **Un scénario intermédiaire** plutôt pessimiste entre la dynamique démographique des 10 dernières années et l'objectif SCOT soit +0,9% d'évolution démographique/an
- **Un scénario équivalent à l'objectif fixé dans le SCOT** pour les « pôles de proximité » soit +0,75% d'évolution démographique/an

Etape 3 : pour chaque scenario démographique, déterminer :

→ Les besoins en logements :

- ✓ Combien de logements doit-on produire pour maintenir le nombre d'habitants actuels (« point mort » à 5 logement/an soit 50 pour 10 ans) ?
- ✓ Combien de logements doit-on produire pour accueillir les nouveaux habitants ? Ce chiffre dépend de chaque scénario et varie de 58 habitants en plus pour le scenario SCOT à +0,75%/an à 88 habitants en plus pour le scénario équivalent à dernière décennie.

→ Où peut-on produire des logements dans la commune ?

- ✓ Comptabilisation des 18 logements mobilisables en gisements fonciers dans le bourg
- ✓ Comptabilisation des logements vacants (40) à hauteur de 20% soit 8 logements mobilisés

→ Les besoins en foncier éventuellement :

Si la mobilisation des logements vacants et en densification de l'enveloppe urbaine ne suffit pas à répondre au besoin de la commune, de quelle surface a-t-on besoin en extension de l'enveloppe urbaine du bourg ?

Au regard du potentiel des gisements fonciers et des logements dégradés mobilisables pour les 10 prochaines années (21,5 logements), la commune exprime un besoin foncier supplémentaire d'environ **0,9 ha** selon une densité des nouvelles opérations entre 13 logts/ha (SCOT) et 15 logts/ha.

LE DETAIL DES SCENARIOS ANALYSES

	Hypothèse de maintien du rythme de la dernière décennie	Hypothèse qui tend vers SCOT	Hypothèse SCOT
Année	Population envisagée avec un taux de + 1,12% par an	Population envisagée avec un taux de + 0,9% par an	Population envisagée avec un taux de + 0,75% par an
2022	744	744	744
2023	752	751	750
2024	761	757	755
2025	769	764	761
2026	778	771	767
2027	787	778	772
2028	795	785	778
2029	804	792	784
2030	813	799	790
2031	822	806	796
2032	832	814	802
Habts en plus ?	88	70	58
Quels besoins?			
Logts pour maintenir la population actuelle (point mort)	5	5	5
Logts pour accueillir la nouvelle population (projection taille des ménages : 2)	44	35	29
Total 1 <i>= prise en compte point mort + logts pour accueillir la nouvelle pop)</i>	49	40	34

Où produire les logements?			
Potentiel logts en densification	18	18	18
Potentiel Résorption logements vacants 20%	8	8	8
Total 2 (logements dans l'enveloppe urbaine) <i>= Potentiel logts en densification + Potentiel resorption vacance</i>	26	26	26
Total 3 (Besoin logts en extension) <i>= Total 1 - Total 2</i>	23	14	8
Total production de logements <i>= total1 + total 2</i>	49	40	34
Quel besoin en extension urbaine?			
Hypothèse densité SCOT 13 logts/h	1,76	1,07	0,60

LE SCENARIO DEMOGRAPHIQUE CHOISI

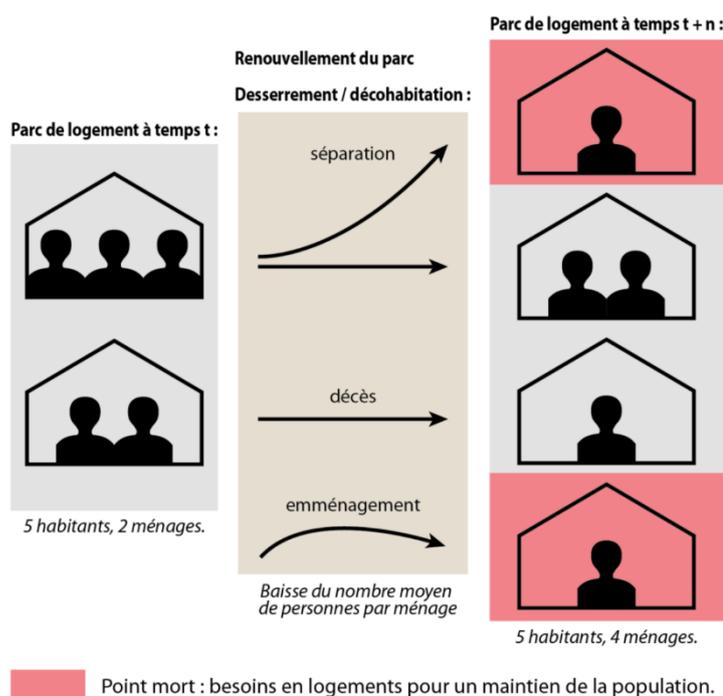
Le scénario choisi correspond à **la colonne verte** dans les extraits de tableau présentés ci-dessous.

- + La commune se fixe donc un **objectif d'évolution démographique de +0,75% par an** qui correspond à **l'objectif SCOT**.
- + Ce scénario démographique entraîne l'accueil théorique de 58 nouveaux habitants pour les 10 prochaines années :

	Hypothèse SCOT
Année	Population envisagée avec un taux de + 0,75% par an
2022	744
2023	750
2024	755
2025	761
2026	767
2027	772
2028	778
2029	784
2030	790
2031	796
2032	802
Habts en plus ?	58

QUELLE ESTIMATION DU BESOIN EN LOGEMENTS ?

- + La comptabilisation des logements à produire pour seulement maintenir le niveau de la population actuelle (« point mort ») a été pris en compte à hauteur de 100%.
- + En effet, bien que la commune produise des logements, elle perd des habitants depuis quelques années. Prendre en compte cet indicateur à 100% paraît réaliste soit **5 logements/an**.



- + Le besoin en logements pour accueillir les nouveaux habitants est estimé à **29 logements** selon une taille des ménages ralentie à 2 personnes par ménage.
- + C'est ainsi un **besoin de 34 logements** qui a été estimé par la commune (correspondant au **Total 1** dans le tableau ci-dessous).

Quels besoins en production de logements pour les 10 prochaines années ?	
Logts pour maintenir la population actuelle (point mort)	5
Logts pour accueillir la nouvelle population (projection taille des ménages : 2)	29
Total 1 <i>= prise en compte point mort + logts pour accueillir la nouvelle pop)</i>	34

OU PRODUIRE CES LOGEMENTS ?

- + La commune compte proposer une nouvelle forme urbaine pour un projet en extension qui éviterait de reproduire la pratique traditionnelle des lotissements pavillonnaires. Ces derniers, au vu de l'expérience de la commune, ne permettant pas de maintenir la population actuelle. Cela s'explique du fait aussi du peu de « turn-over » engendré par ce type d'habitat. On y emménage en famille et l'on y reste même lorsque les enfants sont partis, faute aussi de nouvelle offre de logements plus adaptés aux seniors par exemple.
- + Le potentiel de logements pouvant être mobilisé dans l'enveloppe urbaine (bourg) est estimé à 18 logements + 8 logements correspondant au potentiel de résorption des logements vacants soit **26 logements dans l'enveloppe urbaine (correspondant au Total 2 dans le tableau ci-dessous)**.

- + Au Total 2 s'ajoutent les logements qui devront être produits en extension urbaine. Ils sont estimés à **8 logements** pour les 10 prochaines années (**correspondant au Total 3 dans le tableau ci-dessous**).
- + Soit une production totale de **34 logements pour le projet de révision de la carte communale**.

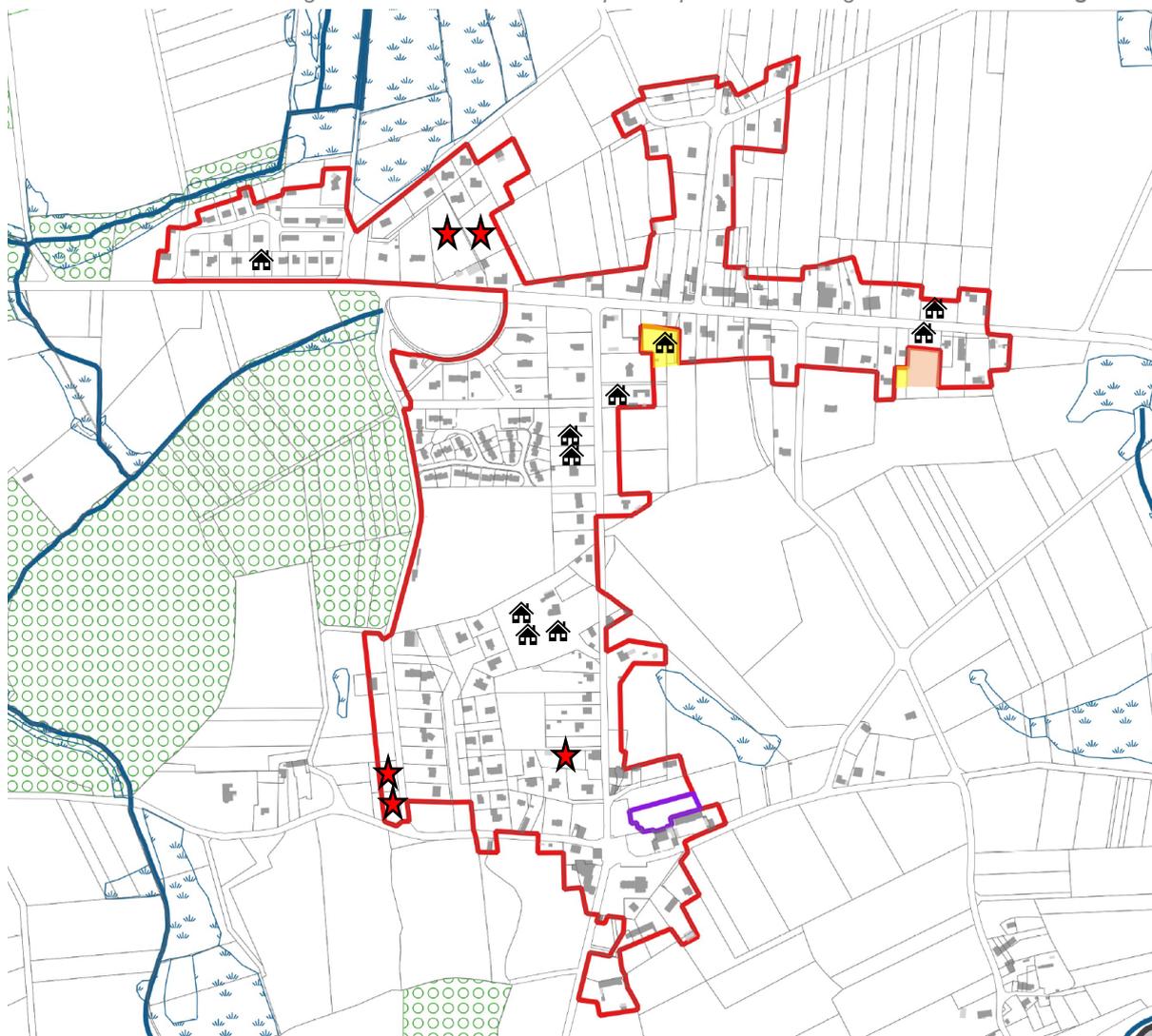
Où produire les logements?	
Potentiel logts en densification	18
Potentiel Résorption logements vacants 20%	8
Total 2 (logements dans l'enveloppe urbaine) <i>= Potentiel logts en densification + Potentiel resorption vacance</i>	26
Total 3 (Besoin logts en extension) <i>= Total 1 - Total 2</i>	8
Total production de logements <i>= total1 + total 2</i>	34

Rappel :

Concernant la méthodologie d'identification des gisements fonciers, se reporter à :

«CHAPITRE 3 : CADRE DE VIE ET VIE LOCALE / Partie 5 : « GISEMENTS FONCIERS ET CONSOMMATION FONCIERE »

Localisation des secteurs de gisements fonciers mobilisés pour la production de logements **dans le bourg**



LEGENDE :

— Tracé de la zone constructible tel que présenté à l'enquête publique. Ce tracé évoluera à la marge au moment de l'approbation de la Carte communale pour intégrer 2 secteurs supplémentaires

■ Secteur constructible supplémentaire à vocation principale d'habitat intégré au moment de l'approbation de la Carte communale (suite à l'enquête publique)

■ Secteur constructible supplémentaire à vocation principale d'activités économiques intégré au moment de l'approbation de la Carte communale (suite à l'enquête publique)

🏠 Potentiel de logements en densification (**18 logements**). Le nombre d'icônes symbolise les secteurs d'accueil des logements et non le nombre de logements exact.

★ Nouvelles constructions autorisées

QUEL BESOIN EN EXTENSION URBAINE ?

- + Ce scenario engendre un besoin foncier en extension estimé à **0,6 ha** (pour une densité SCOT imposée de 13 logts/ha pour les « pôles de proximité »).

Quel besoin en extension urbaine?	
Hypothèse densité SCOT 13 logts/h	0,60

3. La traduction des choix retenus : le zonage de la carte communale

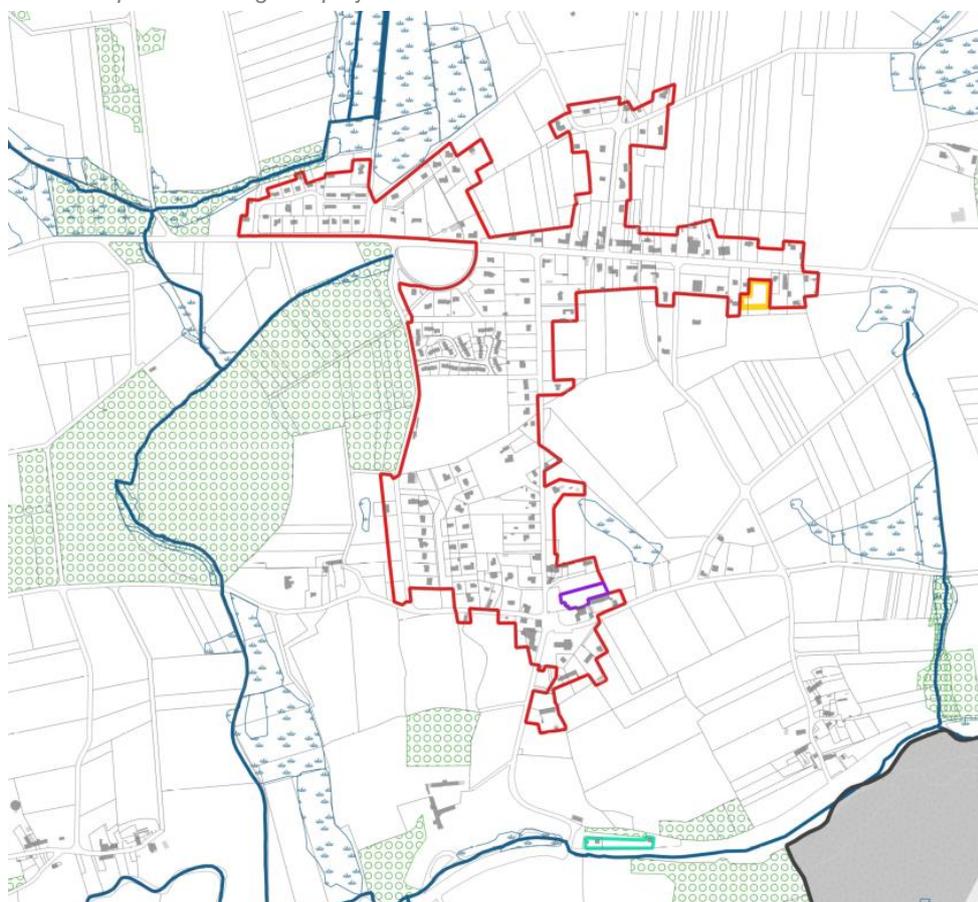
LA ZONE CONSTRUCTIBLE

4 secteurs constructibles

Le projet de carte communale crée 4 secteurs constructibles :

- 1 secteur constructible à dominante « Habitat » correspondant au bourg
- 1 secteur constructible à dominante « Equipements » dans le bourg, à l'arrière de l'ancien presbytère
- 1 secteur constructible à dominante « Activités économiques » au Sud du bourg
- 1 secteur constructible à dominante « Loisirs » portant sur une partie de l'emprise du camping municipal (le bâtiment existant du camping correspond à l'ancienne gare de Porcaro qui longe la voie verte). La topographie au Sud du secteur constructible est pentue et boisée.

Extrait du plan de zonage du projet de carte communale



Légende

Carte communale

- Zone constructible à vocation principale d'habitat
- Zone constructible à vocation principale d'activités économiques
- Zone constructible à vocation principale d'équipement
- Zone constructible à vocation principale d'activités de loisirs

La zone constructible à vocation principale d'habitat

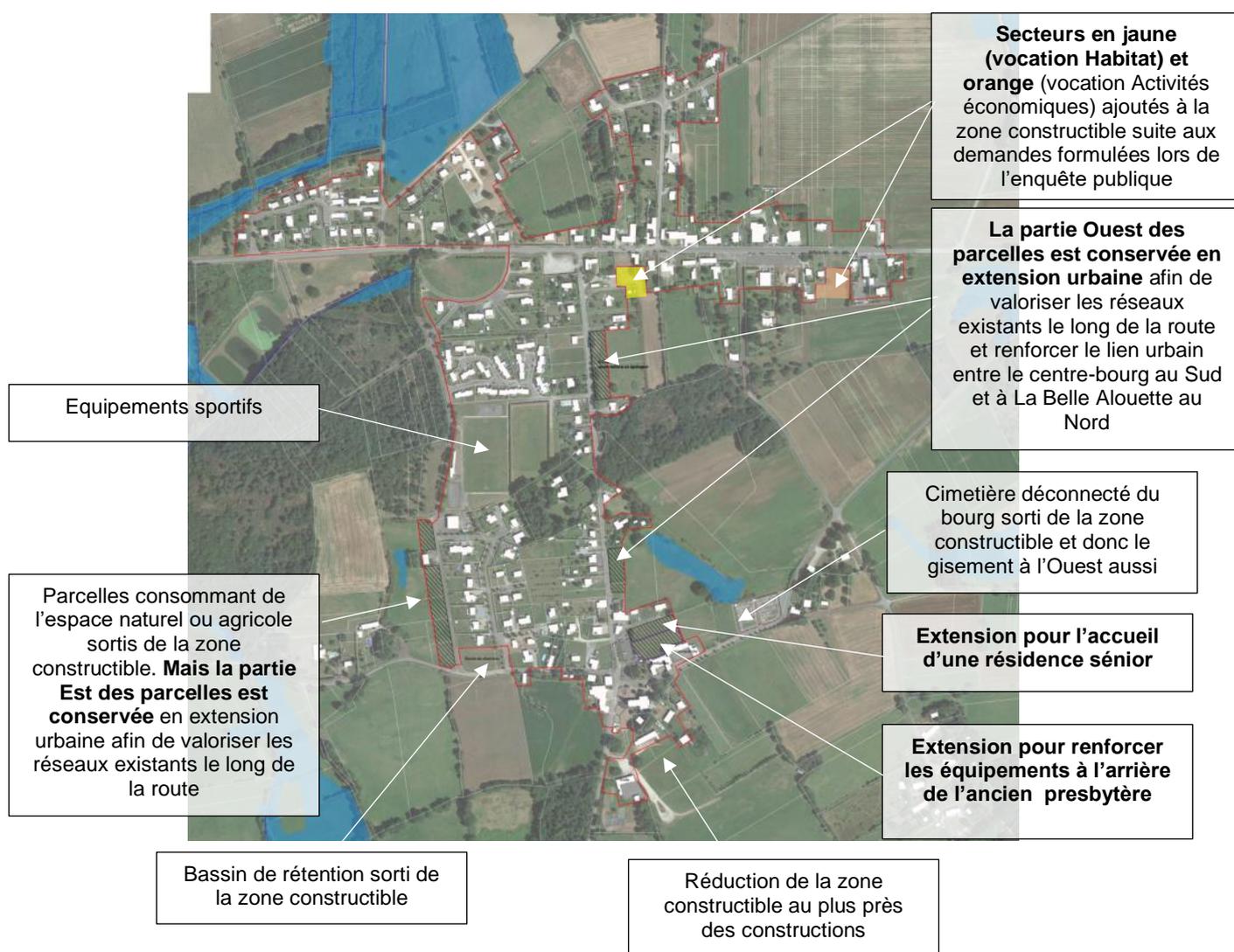
Principe général de délimitation de la zone constructible

La zone constructible a été délimitée sur la base de l'analyse croisée de plusieurs indicateurs :

- Les **parcelles en tant qu'unités foncières** même si les fonds de jardin situés en limite de bourg sont, lorsque les parcelles sont très vastes, retirés de la zone constructible afin de créer une zone tampon au contact des espaces naturels et agricoles.
- Les **voies**,
- Les **éléments de paysage** qui méritent d'être préservés tels que les espaces verts dans le bourg, les zones humides.
- **L'occupation du sol**. Certaines parcelles occupent des vocations qui n'entraînent pas de constructions mais qui sont pour autant artificialisées ou non naturelles. Il s'agit par exemple du cimetière et de son extension.
- **Enfin, les nouvelles constructions autorisées** sont prises en compte notamment lorsqu'elles sont situées en limite du bourg.

La zone constructible du bourg

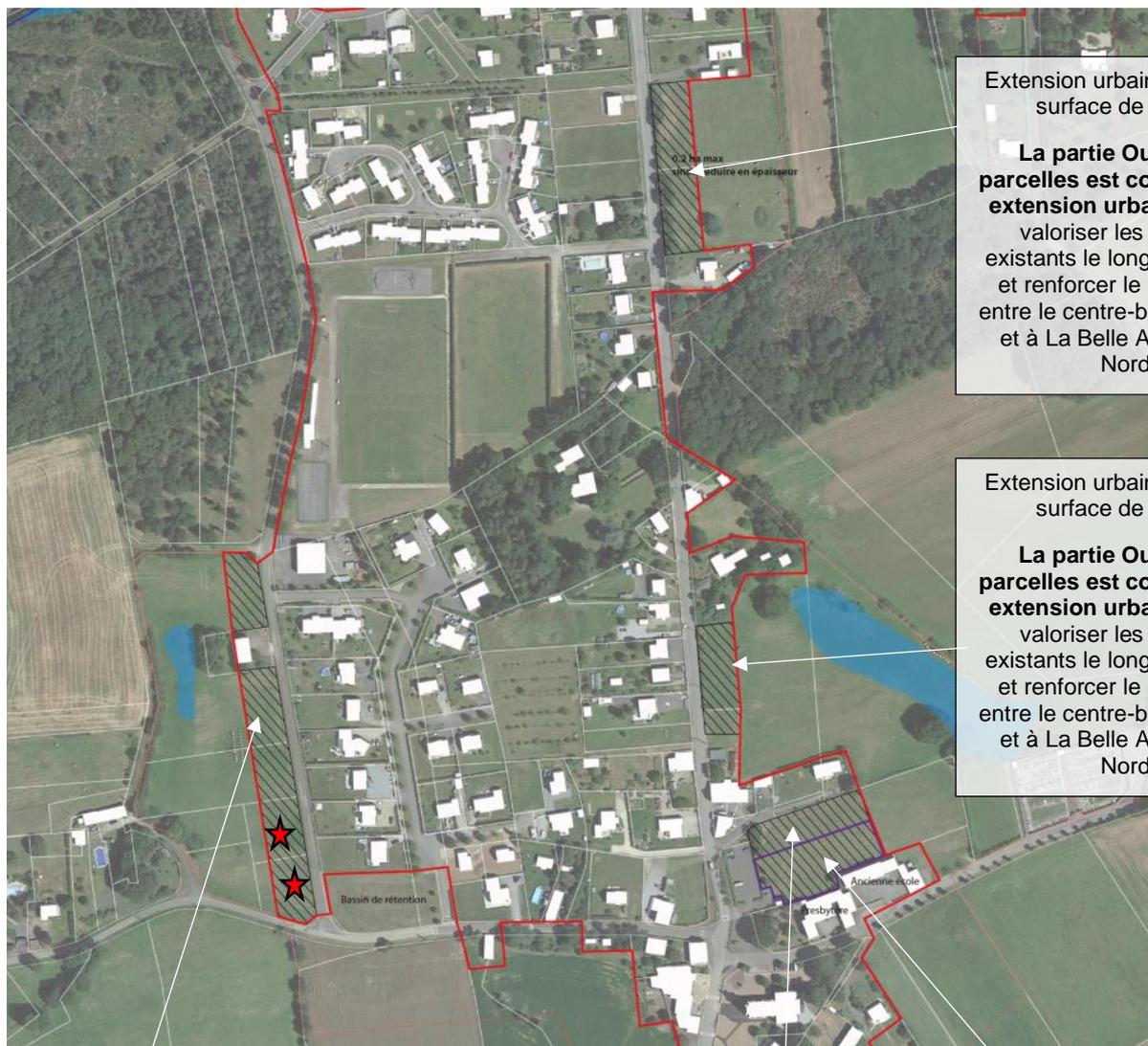
— Limite zone constructible présentée à l'enquête publique



Zoom sur les extensions prévues pour l'habitat dans le bourg

Extrait du zonage du projet de carte communale

— Limite zone constructible



Extension urbaine pour une surface de **0,2 ha**

La partie Ouest des parcelles est conservée en extension urbaine afin de valoriser les réseaux existants le long de la route et renforcer le lien urbain entre le centre-bourg au Sud et à La Belle Alouette au Nord

Extension urbaine pour une surface de **0,1 ha**

La partie Ouest des parcelles est conservée en extension urbaine afin de valoriser les réseaux existants le long de la route et renforcer le lien urbain entre le centre-bourg au Sud et à La Belle Alouette au Nord

Extension urbaine pour une surface de **0,5 ha**

La partie Est des parcelles est conservée en extension urbaine afin de valoriser les réseaux existants le long de la route

La délimitation de la zone constructible vise à prendre en compte 2 nouvelles constructions autorisées (**étoiles rouges**) + un projet respectant la densité SCOT a été porté à la connaissance de la commune sur ces parcelles.

La zone humide à l'Ouest est préservée.

Extension urbaine pour une surface de **0,2 ha**

La commune souhaite y réaliser **une résidence sénior** avec petites parcelles en bande à proximité du commerce et des équipements publics.

En violet : Extension urbaine pour une surface de **0,2 ha**

La commune souhaite y renforcer les équipements publics.

La zone constructible à vocation d'Équipements

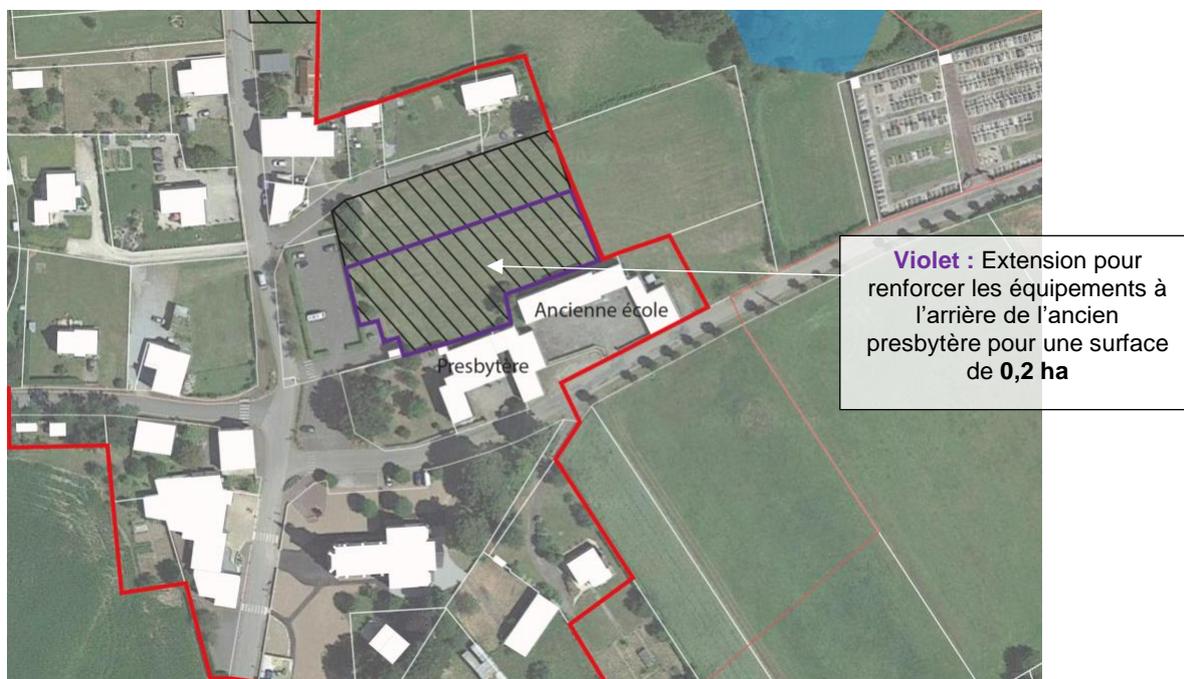
Le projet de carte communale ne comporte **qu'une zone constructible à destination d'équipements**. Elle est située dans le bourg, à l'arrière de l'ancien presbytère.

Cette zone d'activités était déjà constructible dans la carte communale actuelle.

Son emprise en considérablement revue et réduits.

Extrait du zonage du projet de carte communale

— Limite zone constructible



La zone constructible à vocation d'Activités économiques

Le projet de carte communale ne comporte **qu'une zone constructible à destination d'activités économiques**. Elle est située au Nord-Est du bourg, et a été intégrée à la zone constructible suite à une demande formulée lors de l'enquête publique par Mr Thèse, chef de l'entreprise Atelier de Brocéliande qui souhaite agrandir ses locaux par l'acquisition de ce terrain. Le commissaire-enquêteur a formulé, dans ses conclusions, une recommandation à destination de la commune afin de prendre en compte cette demande au moment de l'approbation de la carte communale.

Cette parcelle était déjà constructible dans la carte communale en vigueur.

Extrait du zonage du projet de carte communale

— Limite zone constructible présentée à l'enquête publique

