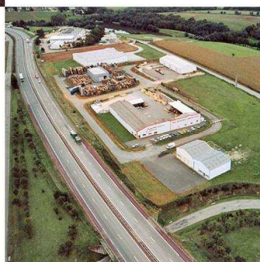


PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE GUEGON



1 RAPPORT DE PRESENTATION

*Approuvé par délibération du conseil
municipal du 25.09.2010
Modifié le 26.11.2010*

par le Maire : Mr SAMSON Joseph



E.A.D.M
BP 55
56002 VANNES Cedex

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE GUEGON



1-1 RAPPORT GENERAL

*Approuvé par délibération du conseil
municipal du 25.09.2009
Modifié le 26.11.2010*

par le Maire : Mr SAMSON Joseph



**E.A.D.M
BP 55
56002 VANNES Cedex**

	Pages
Localisation de la commune de GUEGON	5
Présentation du territoire communal	6
I. Diagnostic du territoire communal	7
1- <u>Démographie</u>	7
1.1- <u>Caractéristiques démographiques</u>	
1.2- <u>Perspectives d'évolution</u>	
2- <u>Habitat</u>	11
2.1- <u>Caractéristiques de l'habitat</u>	
2.2- <u>Le logement social</u>	
2.3- <u>Les objectifs de développement résidentiel</u>	
3- <u>Equipements et infrastructures</u>	14
3.1- <u>Les équipements administratifs</u>	
3.2- <u>Les équipements scolaires</u>	
3.3- <u>Les équipements sportifs</u>	
3.4- <u>Les équipements touristiques</u>	
4- <u>Economie</u>	20
4.1- <u>Evolution de l'emploi</u>	
4.2- <u>Activité agricole</u>	
4.3- <u>Les autres secteurs d'activités</u>	
5- <u>Déplacements</u>	25
5.1- <u>Le réseau départemental</u>	
6- <u>Les réseaux</u>	26
6.1- <u>Adduction d'eau</u>	
6.2- <u>Réseau EDF - GDF</u>	
6.3- <u>Transports collectifs</u>	
6.4- <u>Elimination des déchets</u>	
6.5- <u>L'assainissement</u>	
II. Etat initial de l'environnement	31
1- <u>Le cadre morphologique</u>	31
2- <u>Le réseau hydrographique</u>	33
2.1- <u>Les cours d'eau</u>	
2.2- <u>La ressource en eau</u>	
2.3- <u>Les zones humides</u>	
3- <u>Boisement et flore</u>	41
4- <u>Diagnostic urbain et paysager</u>	44
4.1- <u>Structure du bourg</u>	
4.2- <u>L'urbanisation du secteur rural</u>	
4.3- <u>L'habitat au point de vue patrimonial</u>	
4.4- <u>Les édifices religieux</u>	
4.5- <u>Le petit patrimoine</u>	

III Dispositions du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)	56
1- <u>Choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)</u>	56
1.1- <u>Le projet dans sa globalité</u>	
1.2- <u>Capacité d'accueil</u>	
1.3- <u>Le choix des orientations du P.A.D.D.</u>	
2- <u>Dispositions propres aux zonages</u>	60
2.1- <u>Les zones urbaines (U)</u>	
2.2- <u>Les zones à urbaniser (AU)</u>	
2.3- <u>Les zones agricoles (A)</u>	
2.4- <u>Les zones naturelles (N)</u>	
3- <u>Autres informations utiles</u>	70
3.1- <u>Surfaces des différentes zones</u>	
3.2- <u>Liste des emplacements réservés</u>	
3.3- <u>Inventaire des éléments protégés au titre des paysages</u>	
3.4- <u>Principales servitudes</u>	
3.5- <u>Autres informations utiles</u>	
3.6- <u>Les secteurs de permis de démolir</u>	
IV Incidences des orientations du PLU sur l'environnement	76
1- <u>Analyse de son incidence écologique, paysagère, des risques de nuisance et des effets positifs.</u>	76
2- <u>Les mesures mises en œuvre par le P.A.D.D. pour sa préservation et sa mise en œuvre</u>	79
V Evolution du PLU depuis son élaboration	80
VI Etudes paysagères loi Barnier	81
1- <u>Secteur de la POINTE</u>	81
2- <u>Secteurs de CARADEC et la CROIX BLANCHE</u>	97

Présentation du territoire communal

Le territoire de GUEGON se situe dans la partie Est du Morbihan à proximité immédiate de Josselin et du cours d'eau l'Oust qui assure d'ailleurs une grande partie des limites communales au Nord de son territoire.

Localisé à 24 kilomètres au Nord-est de Locminé, à 15 kilomètres au Nord-ouest de Ploërmel et à 35 kilomètres au Nord de Vannes, le territoire communal représente 5 352 hectares et est bordé par 9 communes :

- Pleugriffet, Lanouée et Josselin au Nord
- Guillac et Saint Servant à l'Est
- Cruguel au Sud
- Guéhénno Lantillac et Buléon à l'Ouest.

Administrativement, GUEGON est l'une des douze communes du regroupement intercommunal du pays de JOSSELIN (communauté de Communes du Pays de JOSSELIN). Ce dernier est composé des communes de LA CROIX HELLEAN, CRUGUEL, LES FORGES, LA GREE ST LAURENT, GUILLAC, HELLEAN, JOSSELIN, LANOUEE, QUILY, ST SERVANT ET LANTILAC

GUEGON fait partie de l'arrondissement de PONTIVY, lui-même constitué de 9 autres cantons, comme indiqué ci-dessous :

CANTONS	Nombre de Communes	Population en 1990	Population en 1999
BAUD	6	12 538	12 414
CLÉGUÉREC	8	8 415	8 479
LE FAUQUET	6	10 495	9 875
GOURIN	5	9 472	8 922
GUEMENE S/SCORFF	10	7 542	6 915
JOSSELIN	11	10 828	10 886
LOCMINÉ	8	13 188	13 329
PONTIVY	10	24 380	25 148
ROHAN	7	8 988	8 981
ST JEAN BRÉVELAY	7	9 464	9 288
<u>TOTAL</u>	<u>75</u>	<u>115 310</u>	<u>114 237</u>

A noter que l'arrondissement de PONTIVY a perdu près de 1 073 habitants en 9 ans soit 0,93 % de ses effectifs.

Près de la moitié des cantons de l'arrondissement de PONTIVY ont diminué en nombre d'habitants. Seul 4 cantons voient leur population augmenter. Principalement par le mécanisme du mouvement migratoire positif (notamment le canton de Josselin).

Composée de 2 396 habitants (recensement de Mai 2006 population municipale), GUEGON est une commune rurale à dominante agricole qui connaît une forte croissance depuis 2000, grâce à l'essor économique lié à l'accessibilité des différents bassins d'emplois du Morbihan (Josselin, Ploërmel, Pontivy, voire Vannes et Lorient.), par la RN 24.

GUEGON dispose donc d'atouts sérieux pour se développer.

⇨ I - DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE COMMUNAL.

1. Démographie

L'analyse de l'évolution de la population est un élément essentiel de la réflexion préalable à la définition des objectifs et des moyens d'aménagement de l'espace.

1.1. Caractéristiques démographiques

D'une façon générale la courbe de la population est en hausse depuis les années 75.

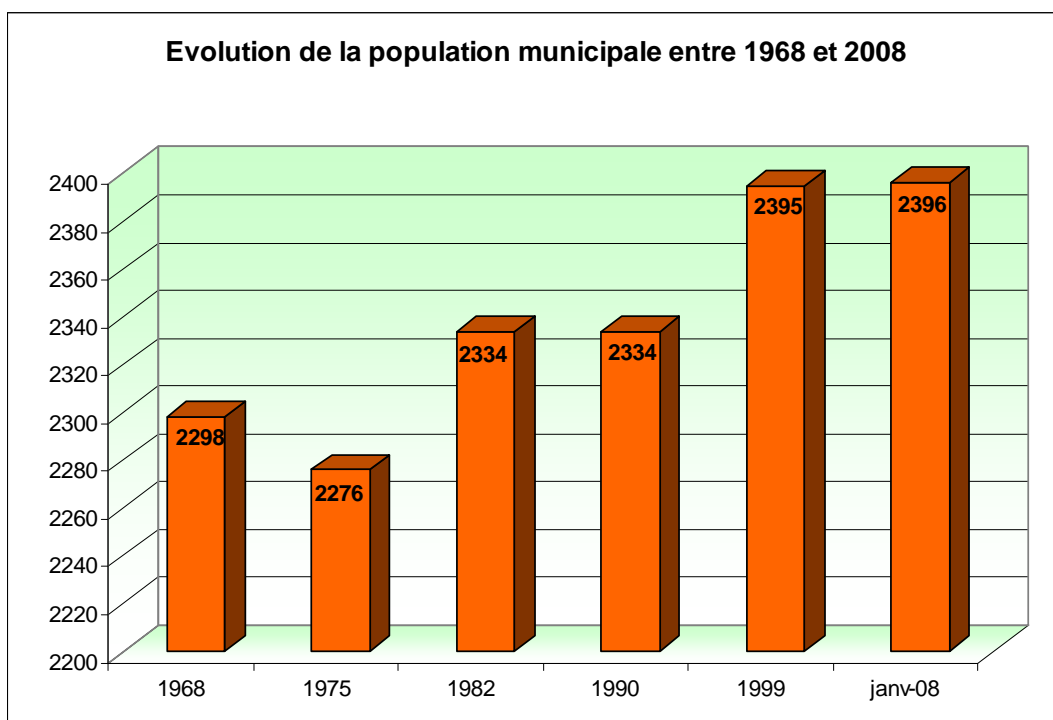
Comme dans la plupart des communes du département du Morbihan, GUEGON a subi un exode rural provoquant une baisse sensible de la population. La période la plus critique se situe entre 1968 et 1975.

Ensuite les effectifs ont progressivement augmenté avec un seuil intermédiaire où la population a stagné entre 1982 et 1990.

En l'espace de 31 ans la population a augmenté de 134 personnes soit +5,88%. La hausse la plus significative est intervenue entre 1990 et 1999 où les effectifs ont augmenté de 61 personnes (+ 2,6%).

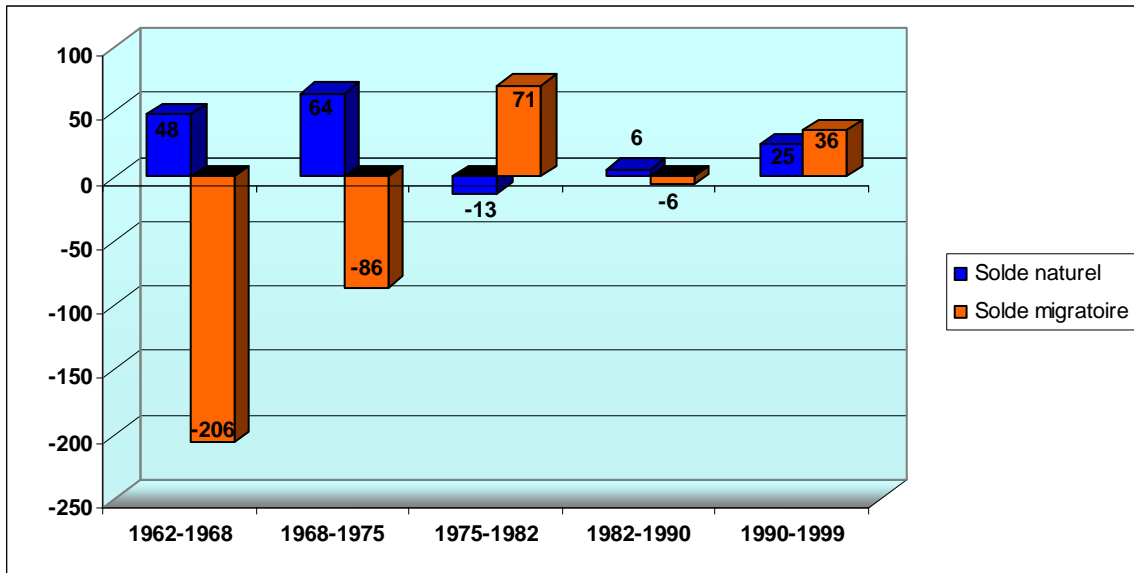
ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Habitants	2 298	2 276	2 334	2 334	2 395	2396



La baisse de la population à la fin des années 70 était principalement le résultat, d'un solde migratoire négatif. Un nombre important de personnes ont quitté le territoire communal entre 1962 et 1975 pour des pôles d'emplois plus importants.

Ceci est illustré avec les courbes du tableau suivant

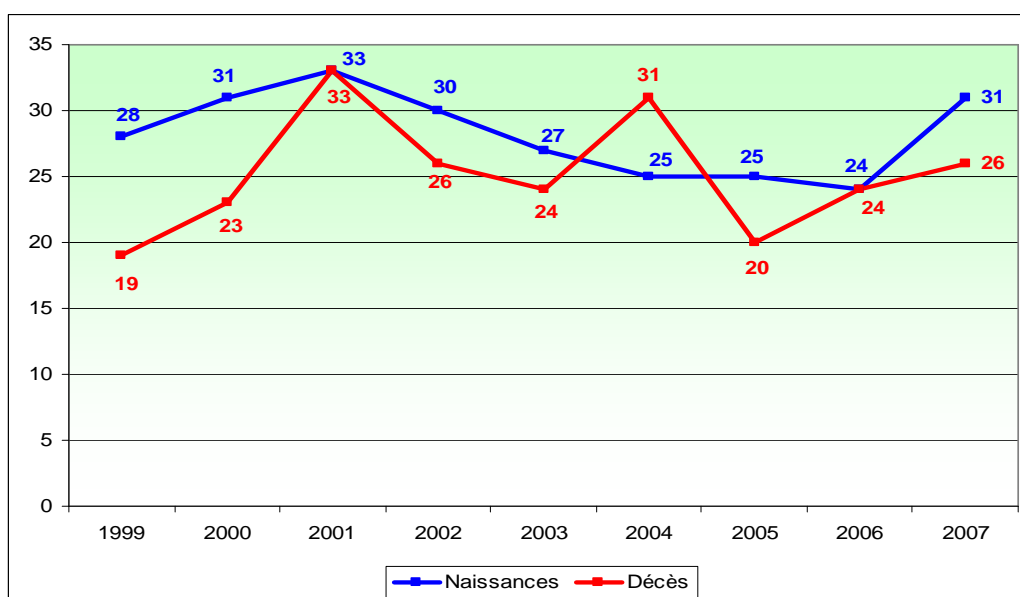


Depuis 1999, la donne a changé puisque la hausse de la population est le fait de l'implantation de nouveaux habitants, notamment de jeunes couples. De ce fait, le solde migratoire est largement excédentaire, tandis que le solde naturel se résorbe.

Ce phénomène est aussi visible au niveau intercommunal, puisque seul 3 communes bénéficient d'un solde naturel positif. La hausse de la population entre les derniers recensements est pour partie le fruit d'un solde migratoire positif en augmentation. (Attractivité faite principalement par les emplois et le cadre de vie.)

L'analyse des naissances et des décès sur les 9 dernières années démontre que la commune dispose d'un solde naturel positif. La courbe des naissances est de manière générale supérieure aux décès, hormis en 2004 où la courbe des décès a été supérieure de 6 décès. En 2007, le nombre des naissances s'est accentué subitement faisant suite à un léger fléchissement observé depuis 2001.

A l'inverse de la courbe des naissances qui épouse une forme douce, la courbe des décès a subi des mouvements importants comme en 2001 et en 2004. Hormis en 2004, les décès sont toujours inférieurs aux naissances prouvant une fois de plus le dynamisme de la commune.



L'analyse par classe d'âge démontre qu'entre 1990 et 1999, la commune a connu un léger vieillissement de sa population. Ces chiffres étant assez anciens, la tendance pourrait être assez différente aujourd'hui avec l'installation des jeunes couples avec enfants sur le territoire.

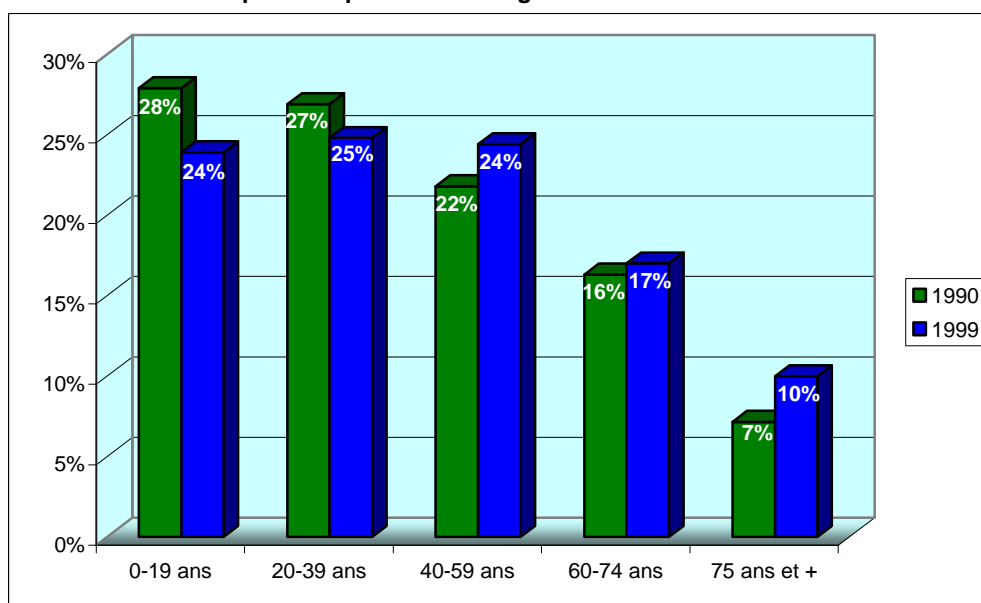
En analysant les chiffres des tranches d'âge, on constate que les tranches 0-19 ans et 20-39 ans ont régressé. La plus forte perte est pour la tranche comprise entre 0 et 19 ans. En l'espace de 9 ans, celle-ci a perdu 4 points, tandis que la tranche 20-39 ans en a perdu 2.

La part des plus de 40 ans représente 51% de la population globale, ce qui est supérieur à la moyenne du département (47,3%), mais inférieur à la communauté de communes (52,9%).

Autre phénomène intéressant à mettre en exergue, la tranche d'âge comprise entre 40 et 59 ans. Cette tranche d'âge a connu une hausse significative de 2 points entre les deux recensements. La hausse de cette catégorie d'âge peut s'expliquer par le retour de certaines personnes dans leur pays d'origine afin d'y passer leur retraite. Ceci peut aussi s'expliquer par le potentiel des emplois offerts sur la commune.

A noter que la proportion des 75 ans a elle aussi connue une forte augmentation + 3 points. Ce pourcentage devrait se maintenir voire même augmenter avec le futur projet de maison pour personnes âgées en construction rue St Cado.

Répartition par classes d'âge : évolution 1990-1999



Source : INSEE

Répartition par classes d'âge comparé au Canton et au Département

Tranche d'âge	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
GUEGON	23,8%	24,8%	24,4%	17%	10%
CANTON	22,6%	24,5%	23,5%	18,5%	10,9%
MORBIHAN	24,1 %	25,8 %	25,6 %	16 %	8,5 %

Ce léger vieillissement ne doit pas cacher le dynamisme de la commune par rapport à l'EPCI auquel elle appartient. On observe que les effectifs communaux sont plus jeunes que ceux de la communauté de communes.

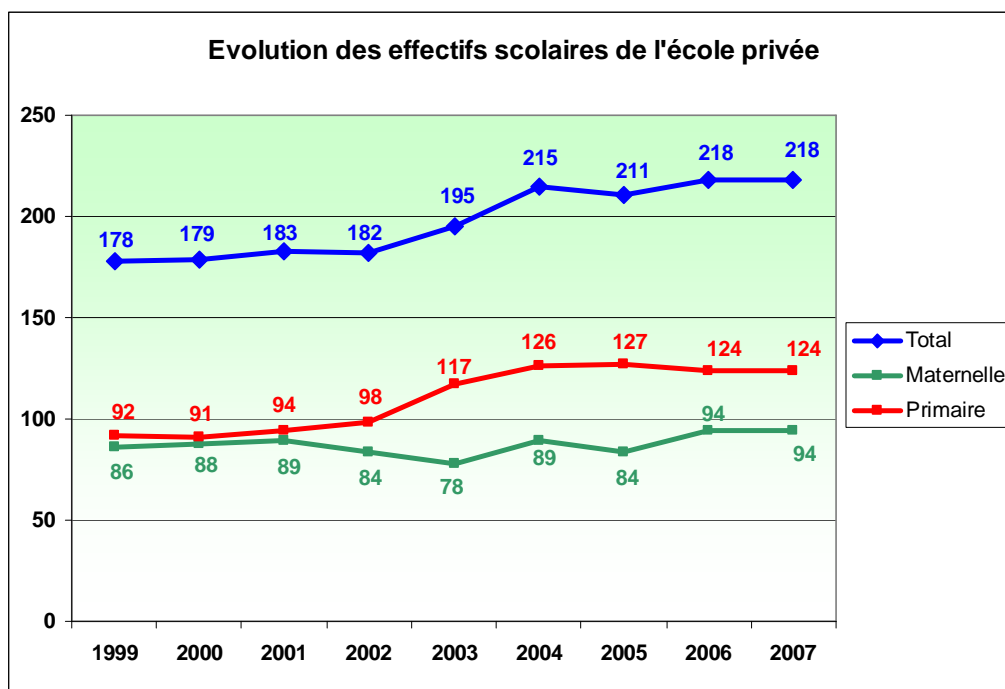
Le tableau précédent permet de voir que la tranche 0-19 ans est assez proche de la moyenne du Département.

En revanche on observe aussi que le taux des 75 ans et + est supérieur de 1,5 point vis-à-vis du Département. On retrouve une part significative des 75 ans et + dans les villages et hameaux du secteur rural de la commune.

Les établissements scolaires connaissent une hausse continue de leurs effectifs aussi bien en maternelle qu'en primaire depuis 8 ans.

En effet, la commune constate une augmentation de près de 22,5 % des effectifs entre 1999 et 2007, soit un gain de + 40 élèves. Cette tendance confirme l'implantation de plus en plus nombreuse de jeunes couples avec enfants sur la commune.

A noter que GUEGON ne dispose pas sur son territoire d'une école publique. La plus proche se trouve sur Josselin. Un nombre important de petits Guégonnais sont de ce fait scolarisés hors de la commune.



1.2. Perspectives d'évolution

L'objectif du PLU est de maintenir la population actuelle sur place et de favoriser entre autre l'accueil de jeunes couples afin notamment de permettre un maintien des effectifs scolaires. En se basant sur les tendances constatées sur les dernières années, la commune souhaite atteindre pour l'horizon 2017-2020, une population totale de 2 700 à 2 900 habitants, soit une augmentation d'une trentaine à une quarantaine de personnes par an sur la commune.

Le nombre de logement à créer dans le cadre du PLU pour accueillir ces 300 à 400 nouveaux habitants est estimé à environ 160 à 170 logements sur la base de 2.41 personnes/ménages (chiffres 2003).

Comme le recommande le Plan Local de l'Habitat de la communauté de communes de Josselin ces habitas se feront sous diverses formes (lots libres, logements collectifs, locatif, locatif social, structures pour personnes âgées...)

2. Habitat

2.1. Caractéristique de l'habitat

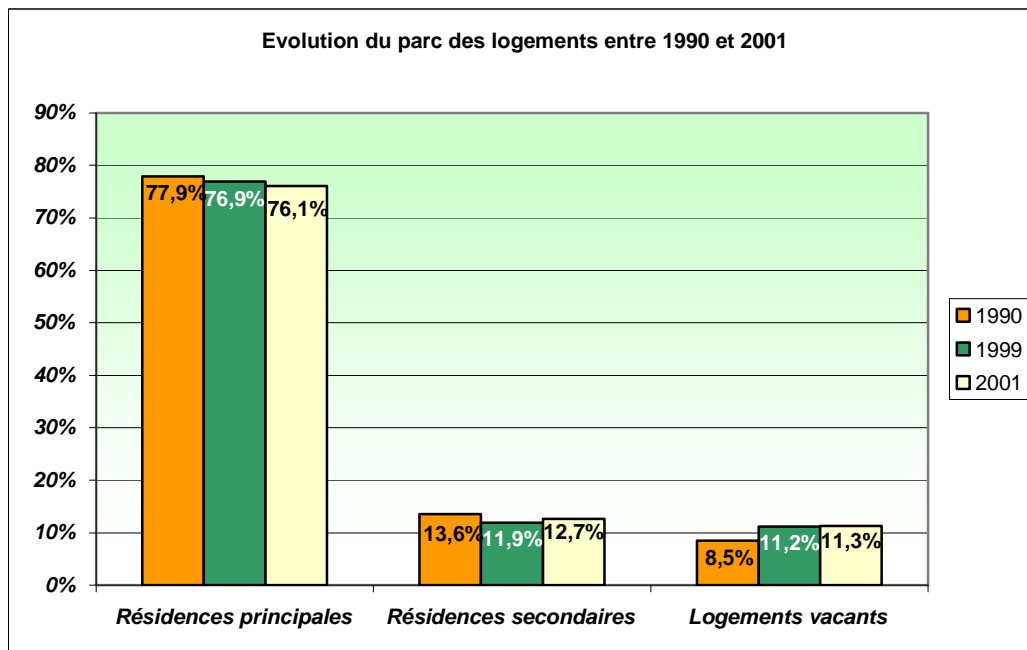
Au dernier recensement, la commune comptait 1 274 logements. En l'espace de 3 ans, le nombre total des logements a subi une très très légère évolution : + 2,99 % (+ 37 logements).

Entre 1999 et 2001, l'évolution du parc des résidences principales a représenté une augmentation de +1,9%, l'évolution des résidences secondaires +9,5% et l'évolution de la vacance +3,5%. Les résidences secondaires ont subi la plus grosse progression, ce qui tend à prouver que le territoire attire de plus en plus certaines catégories de personnes. Fin 2002, 120 logements soit 10% du parc, appartenait aux Anglais

La tendance générale entre 1999 et 2001 suit le même phénomène que celui constaté au niveau de la communauté de communes à savoir une stagnation des résidences principales, un renforcement des résidences secondaires et une augmentation des logements vacants.

Au niveau intercommunal, GUEGON est la commune où la création de logement a été la plus active. Cependant, comme le tableau le rappelle, la commune voit son nombre de logements vacants augmenter alors qu'il baisse dans toutes les autres communes. On peut s'interroger sur la probabilité qu'une offre nouvelle de logements ait pu générer de la vacance dans le parc ancien. En 1999, la commune de GUEGON recensait 21 logements vacants dans le bourg pour 118 en campagne

	1990	1999	2001
Résidences Principales	839	951	969
Résidences secondaires	146	147	161
Vacance	92	139	144
TOTAL	1077	1237	1274



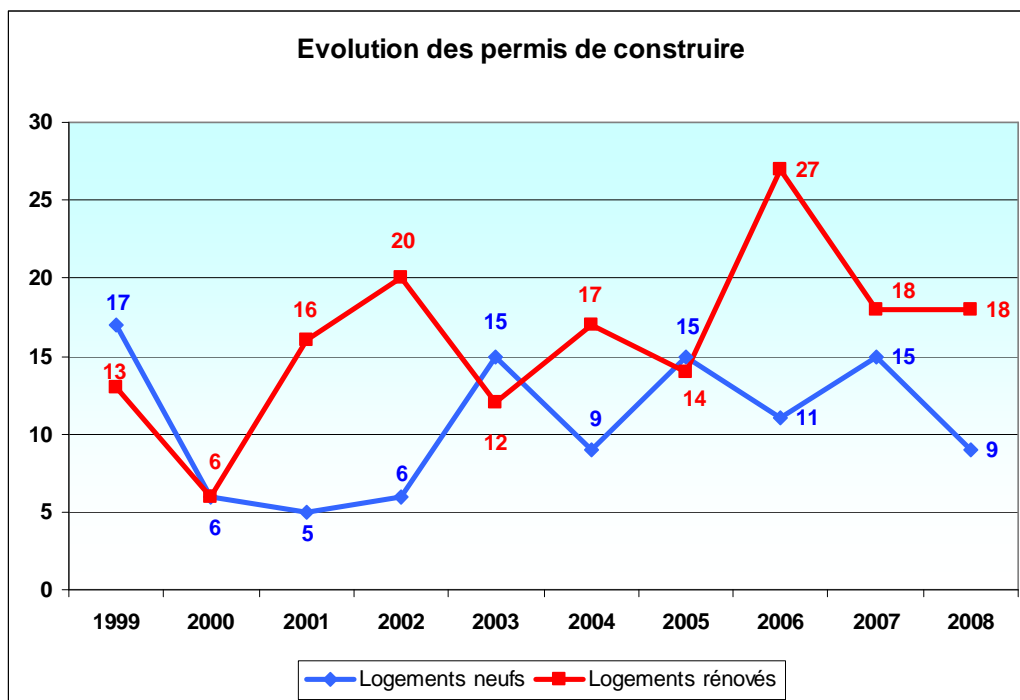
La commune enregistre sur les dernières années plus de demandes de permis pour des restaurations que pour des constructions neuves. Ce phénomène illustre encore plus, s'il était nécessaire de le rappeler, le relatif attrait de la commune ainsi que sa qualité architecturale du bâti.

En 1999 la quasi totalité des résidences principales est constitué de maisons individuelles. La grande majorité des habitants était propriétaire de son logement (77,1 %).

Le graphique démontre que depuis les années 1999, les rénovations ont dans l'ensemble toujours été supérieures aux constructions neuves. Les réhabilitations ont oscillé entre 6 et 27 permis par an, tandis que les constructions neuves ont varié entre 5 et 15 permis par an.

Les pics constatés pour les créations neuves sont souvent à mettre en rapport avec la mise sur le marché de terrains communaux (lotissement communaux).

Sur les 10 dernières années, le rythme moyen de création d'habitation est de 10.8 logements par an, tandis que celui des rénovations est de 16,1 logements par an.



La municipalité favorise la création de logements neufs par le biais de lotissements communaux.

- Lotissement du Clos Perret,
- Lotissement du Ponty,
- Lotissement de Coët By,
- Lotissement des Grimeaux.

Le nombre moyen des occupants des résidences principales était de 2.41 personnes en 2003 contre 2.8 en 1990. La diminution de la taille des ménages s'explique par les phénomènes de décohobitation sociale (divorces, familles monoparentales ...) et le vieillissement de la population. Ces phénomènes suivent la tendance du canton, où l'on constate des ménages de plus en plus nombreux et de plus petite taille. Même sans augmentation de la population, les besoins en logement sont plus nombreux.

L'étude OPAH met en exergue la quasi inexistence des logements de moins de 35 m². Le PLU devra participer à la résorption de ce phénomène.

2.2. Le logement social

La commune dispose d'un parc social assez important puisque 36 logements sociaux sont recensés sur la commune.

La commune dispose d'un logement de type T4 à Coët Bugat. Le reste des logements sociaux est réparti sur la commune et gérés entre Bretagne Sud Habitat (20 logements) et ESPACIL (15 logements).

Les loyers sont tous conventionnés et la majorité des demandeurs de logements sociaux sont des jeunes ménages et des familles monoparentales.

Le tableau ci-dessous précise la répartition des logements :

PROPRIETAIRE	LOCALISATION	TYPE	NOMBRE	LOYER
BRETAGNE SUD HABITAT	Place de l'église (logements collectifs)	T2	4	255 à 280 €
		T3	1	400 €
	Trégranteur (logement collectifs)	T2	1	320 €
		T3	1	340 €
	Bourg (maisons jumelées dans résidence St Gildas)	T2	4	280 à 320 €
		T3	3	350 à 400 €
T4		4	410 à 430 €	
ESPACIL	Coët By (maisons individuelles jumelées)	T4 PLATS*	2	310 €
		T4 PLA*	4	445 €
		T3 PLATS*	2	360 €
		T3 PLA*	5	373 €
		T2 PLA*	2	336 €
COMMUNE	Coët Bugat	T4	1	285 €

* PLATS : Prêt Locatif Aidé Très Social * PLA : Prêt Locatif Aidé

2.3. Les objectifs de développement résidentiel

La révision du PLU va permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à proximité du bourg. Le développement va s'organiser par un épaississement du bourg. Cette production neuve devra être suffisamment variée pour répondre aux attentes et aux possibilités des différentes catégories de ménages (primo accédants, ménages aisés...).

Le scénario de développement de l'urbanisation est en adéquation avec celui retenu par le Plan Local de l'Habitat. Celui-ci prévoit pour GUEGON, la création de 16 logements neufs par an sur 6 ans. Afin de réaliser ces opérations, la commune s'est lancée dans une politique d'acquisition foncière afin de tempérer l'augmentation des prix des terrains. Le PLH prévoit une participation de la communauté de commune pour favoriser cette orientation. Le secteur des « Ronceaux » situé à l'arrière du cimetière (Ouest du bourg) a fait l'objet d'une acquisition communale et bénéficie des aides prévues par le PLH. Le programme de l'opération n'est pas encore établi mais les dispositions prévues dans le PLH seront respectées (logements sociaux, logements accessibles aux handicapés, etc). Les objectifs fixés par le PLH étaient de parvenir à la production de 96 logements sur la période 2005-2009, dont 19 logements « sociaux » (publics et privés).

Le logement social devra également être privilégié sur la commune, afin de répondre aux ambitions du PLH. Celui-ci fixe entre 16 % et 20 % le nombre de logements sociaux à créer sur les 6 années à venir. Les efforts réalisés dans ce domaine par la commune seront à poursuivre, tandis qu'ils seront à fournir pour ce qui est de l'accueil des personnes âgées et des handicapés.

Dans les campagnes, il s'agira surtout de favoriser la réhabilitation des constructions abandonnées pour permettre l'animation résidentielle de certaines zones. La vigilance est toute de même de mise quant à l'inflation foncière qui pourrait en résulter. Le PLH prévoit des Opérations Programmées de l'Habitat afin d'améliorer le parc ancien et faire diminuer la vacance.

3. Equipement et infrastructures

L'animation du bourg de GUEGON repose sur la présence de ses commerces, services et équipements de proximité. L'attraction dépasse cependant peu les limites de la commune car de nombreuses fonctions commerciales, administratives et économiques sont satisfaites sur Josselin

3.1. Les équipements administratifs.

La commune possède une mairie à laquelle est adjointe une agence postale ouverte du lundi au vendredi. A l'arrière de cet équipement se trouvent deux salles communales (la salle du PARC et la salle des FONTAINES) Une troisième salle (du PONTY) située à proximité de l'école complète l'offre du bourg.



Mairie et agence postale



Salle du PONTY



Salle du PARC

Deux autres salles associatives complètent l'offre sur la commune. Situées dans les villages de Trégranteur et de Coët Bugat, elles participent à la tenue des nombreuses festivités communales.

La commune dispose également d'une bibliothèque située, rue du lieutenant de la Grandière.



Bibliothèque

3.2. Les équipements scolaires.

GUEGON dispose d'une école privée (St Gildas) située rue St Cado, et accueillait environ 218 élèves en maternelle et en élémentaire lors de la dernière rentrée (2007). Il n'y a pas sur le territoire communal d'école publique. Celle-ci se trouve sur JOSSELIN. A noter que la commune comptait il y a quelques temps près de 4 écoles sur son territoire (Trégranteur, Coet Bugat, la Pointe et le Bourg).

L'école privée bénéficie de son récent restaurant scolaire situé à proximité.

Les collèges les plus proches se situent à JOSSELIN (Collège privé Sainte Marguerite et collège public Max Jacob)



Ecole primaire privée



Ecole primaire privée

3.3. Les équipements sportifs.

L'équipement est situé au Sud-est du bourg et comprend un terrain d'honneur de plein air pour les grands jeux, un terrain d'entraînement et une plaine de jeux enherbée. Le complexe est complété par un terrain de tennis et d'un plateau en dur pouvant accueillir des rencontres de basket ou de handball.

Un terrain a également été aménagé à Trégranteur.



Vue sur le terrain d'honneur



Vue aérienne des équipements sportifs

Le complexe sportif a été complété récemment avec la construction d'une salle omnisport. Celle-ci se situe au Sud du terrain d'honneur à proximité immédiate de la future voie de contournement du bourg.

Les activités de plein-air et de loisirs sont nombreuses :

- randonnée pédestre (GR 37, circuit de randonnée de Trégranteur et autres sentiers piétonniers).
- Activités nautiques (base nautique du Rouvray sur les rives de l'Oust)
- Circuits cyclistes



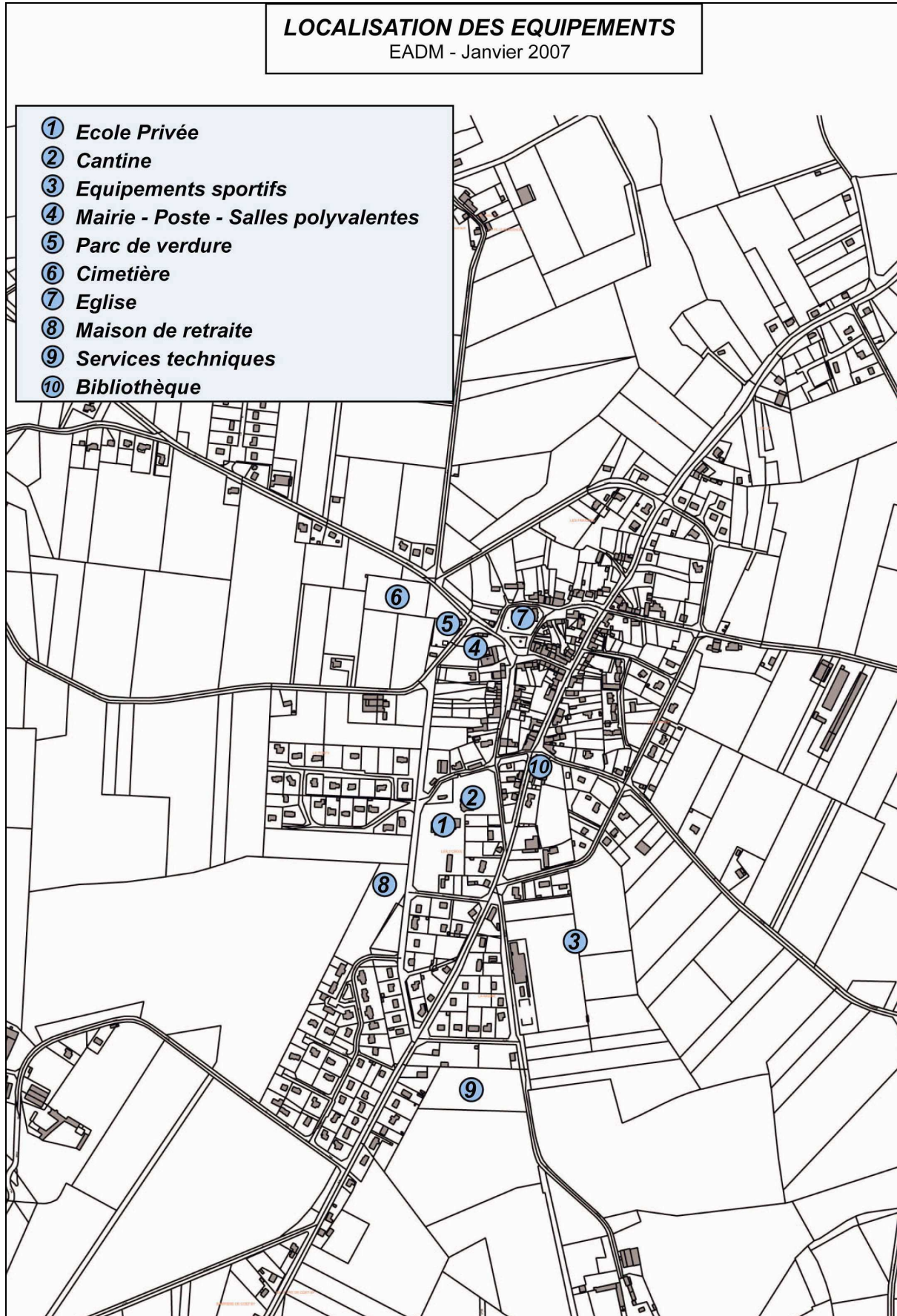
Sentier de randonnée

3.4. Les équipements touristiques.

La commune dispose d'une capacité d'hébergement intéressante sur son territoire. En effet, quelques gites ruraux et gites d'étape permettent aux touristes de passages de se loger. Le camping du Bas de la Lande, situé le long de l'Oust permet aussi d'accueillir une centaine de personnes en saison estivale. Le développement touristique est un des axes que la commune souhaite conforter. Elle envisage d'ailleurs la réalisation d'un secteur hôtelier et para-hôtelier à proximité de la RN24. La proximité de Josselin (petite citée de caractère) mais également de la vallée de l'Oust expliquent en partie cet attrait touristique.



Camping du Bas de la LANDE

CARTE DE LOCALISATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS

4. Économie

4.1. Évolution de l'emploi.

La population active représentait au dernier recensement disponible (1999), 44,4% de la population soit un total de 1 035 actifs. Ce pourcentage est supérieur à la moyenne Départementale (41,6%). Les principaux pôles d'emplois locaux sont, la commune elle-même, Josselin et Ploërmel.

La commune disposait en 1999 d'environ 697 emplois sur son territoire, dont près de 44,6 % en relation directe avec le secteur industriel. L'activité agricole n'arrive qu'en 3ème position derrière le secteur tertiaire. La commune dispose de plusieurs zones d'activités : La Pointe, Caradec et la Croix Blanche.

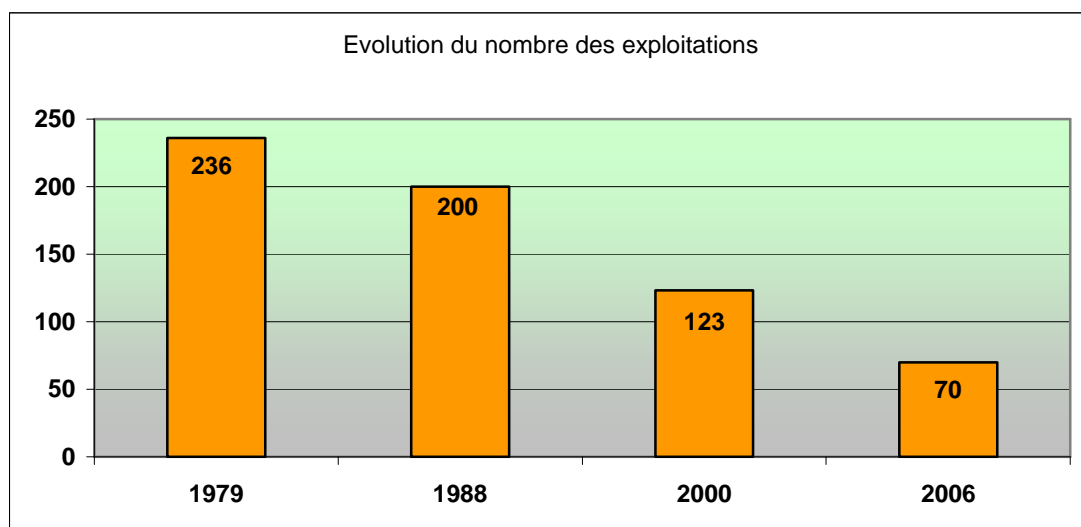
En 1999, 62,2 % des actifs de GUEGON travaillent hors de la commune, dont 2,7 % en dehors du département.

4.2. Activité agricole.

D'un point de vue économique, la commune ne dépend plus de l'activité agricole comme auparavant. Le nombre des exploitations ainsi que le nombre des emplois liés à cette activité ont fortement chutés en l'espace d'une trentaine d'années. Cependant l'activité reste malgré assez présente.

EXPLOITATIONS	1979	1988	2000	2006
Exploitations professionnelles (UTA >0.75 personnes)	139	113	75	
Dont exploitations 35 ha et plus	13	23	44	
Autres formes d'exploitations	97	87	48	
TOUTES EXPLOITATIONS	236	200	123	70

Source : AGRESTE : Recensement agricole 2000



Source : AGRESTE

Le secteur agricole se concentre puisque le nombre des exploitations se réduit. En l'espace de 27 ans, le chiffre des unités agricoles est passé de 236 en 1979 à 70 (chiffres estimatifs) en 2006.

A l'inverse, du processus de réduction des unités agricoles, on observe une augmentation de la superficie moyenne des exploitations. La superficie moyenne est passée de 15 ha en 1979 à 50 ha en 2006 (chiffres estimatifs).

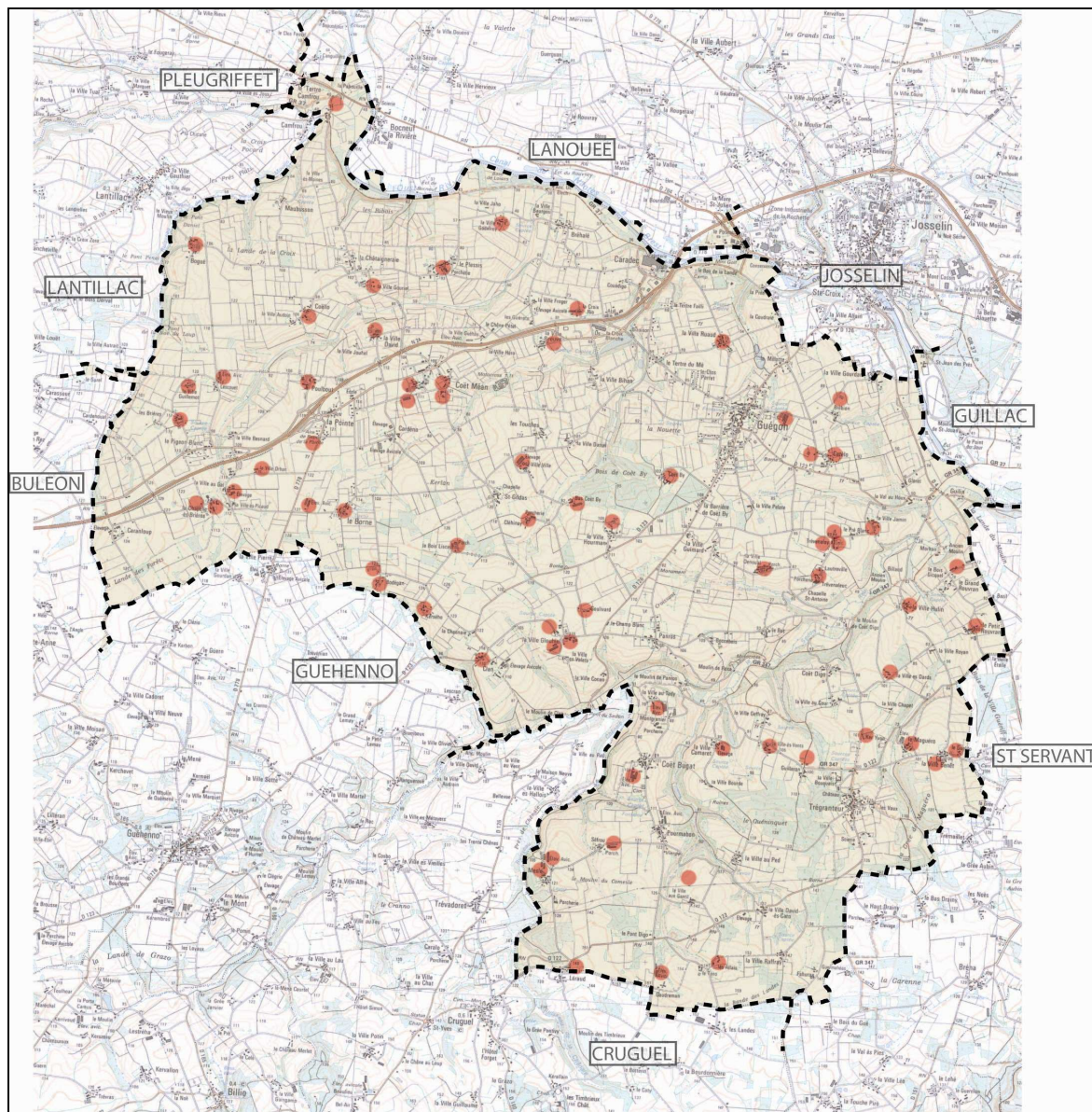
En 2000, la surface agricole utile (SAU) utilisée par les exploitations représentait 70,4 % du territoire communal.

En ce qui concerne la S.A.U. pour la production végétale, les sols sont surtout utilisés par les fourrages, les céréales et le maïs. Elle représente 84,4% de la S.A.U. totale.

Selon le recensement général de l'agriculture en 2000, le monde agricole de GUEGON est essentiellement composé de chefs d'exploitation ayant entre 40 et 55 ans (67).

L'activité laitière représente la production principale sur le territoire communal. Vient ensuite la production avicole (dindes, dindons ainsi que les poulets), puis l'activité porcine qui occupe aussi une place de choix avec près de 10 336 porcs en élevage en 2000.

CARTE DES EXPLOITATIONS AGRICOLES EN ACTIVITE au 1/1/2006

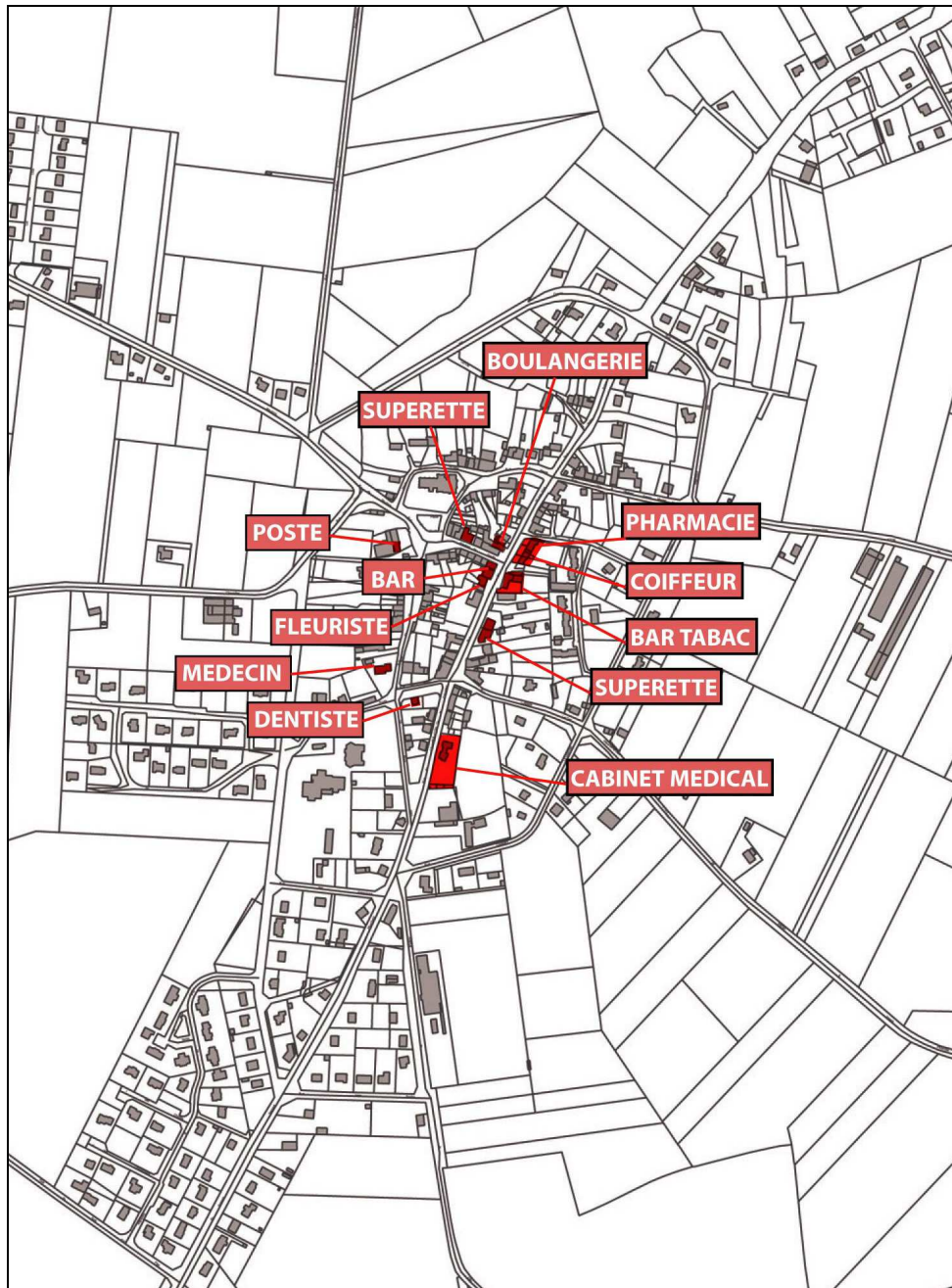


4.3. Les autres secteurs d'activités.

L'attraction du bourg de GUEGON s'appuie sur une offre commerciale de base complète.

Les commerces Guégonnais sont bien groupés le long de la rue principale (20 Juin 1944), ainsi que le long de la rue menant à place de l'église (rue St Pierre) et profitent ainsi des disponibilités en stationnement des différentes places. Outre la superette ré-ouverte récemment, une boulangerie, une pharmacie, un fleuriste assurent la diversité de l'offre, tandis que des cafés et un salon de coiffure complètent l'offre commerciale.

CARTE DE LOCALISATION DES COMMERCES ET SERVICES (au1/1/07)



Les activités artisanales sont nombreuses et variées. Les principaux secteurs visés par ces artisans sont les métiers du bâtiment, de la mécanique, de l'informatique, de la cartonnerie, de l'industrie agro alimentaires ou encore de la menuiserie PVC, bois, alu....

GUEGON disposait, au recensement de 1999, de 697 emplois sur son sol répartis de la façon suivante :

Agriculture :	20.65 %
Industrie :	44.65 %
Bâtiment :	11.65 %
Tertiaire :	23.05 %

Le développement des sites communaux d'activités de CARADEC, de la CROIX BLANCHE et de la POINTE ont permis un renforcement des emplois sur la commune sur un espace en continuité avec l'agglomération de JOSSELIN. Plus 70 structures sont recensées sur ces secteurs.

CARTE DES SITES D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE LA COMMUNE



Vue aérienne zone d'activité de CARADEC



Vue aérienne de la zone d'activités de la CROIX BLANCHE

L'activité du tourisme est fortement développée sur GUEGON comme sur le la Communauté de Communes, grâce notamment au rôle moteur de la vallée de l'Oust et de sa proximité avec Josselin (classé petite cité de caractère).

Il s'agit surtout d'un tourisme de passage, qui incorpore l'église (bâtie au XIIe et XIIIe s. dans un style roman) ainsi que le riche patrimoine architectural Guégonnais dans ses itinéraires de visite. On observe cependant que la capacité d'hébergement se développe et se diversifie (camping municipal, gîtes ruraux, d'étape...), tout en continuant d'être essentiellement liée à l'important parc de résidences secondaires.

Le camping du Bas de la Lande permet d'accueillir de nombreux touristes du 1er avril au 31 octobre de chaque année. Des aménagements ont été réalisés pour permettre le développement d'activités de plein-air (mini golf, promenades pédestres et équestres).

De nombreux circuits à travers la campagne Gégonnaise sont accessibles aux promeneurs. Balades pédestres, équestres, cyclo permettent de découvrir un patrimoine riche et varié et des sites pittoresques, en particulier dans la vallée du Sedon, sillonnée par un sentier de grande randonnée (le GR 37).

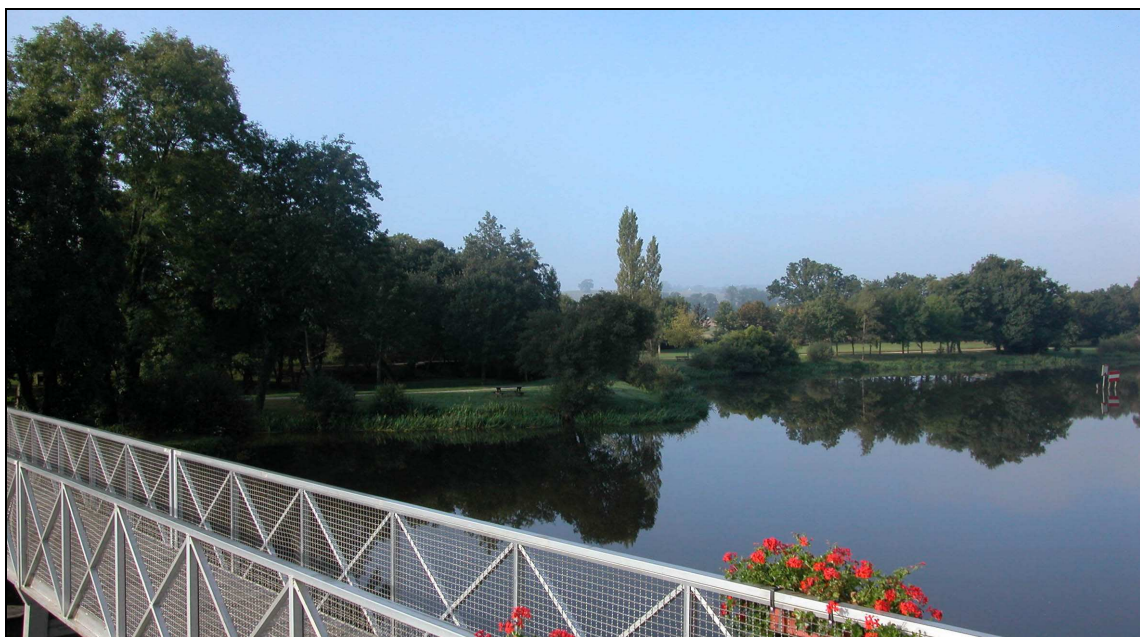
Enfin, la rivière de l'Oust permet quelques activités nautiques. Un ponton a été réalisé à proximité du camping, tandis que la base de loisirs du Rouvray accueille le club local de Kayak et offre diverses possibilités quant à l'accueil des touristes (pêche, ballades....)



Le camping du bas de la Lande



Golf du camping (l'OUST en arrière plan)



Base nautique du Rouvray

5. Déplacements

5.1. Le réseau départemental.

Outre les grandes voies de circulation que constituent la RN 24 reliant Rennes à Lorient et la RD 126, GUEGON possède un réseau viarie local important calqué sur la topographie locale. Le franchissement des vallées et vallons se fait le plus souvent près des anciens gués utilisés autrefois.

La trame secondaire dessert les des différents hameaux alors que la trame tertiaire pénètre largement au cœur des exploitations.

Les voiries anciennes se reconnaissent par la sinuosité de leur tracé qui suivait le relief alors que les voies modernes l'entaillent et sont plus rectilignes. Souvent, les élargissements ont été menés de manière inconsidérée, prenant peu en compte le relief et la végétation.

La RN 24 compte une fréquentation importante puisque 15 986 véhicules par jour ont été enregistrés en 2005 sur la portion comprise entre Josselin et l'échangeur de la Pointe.

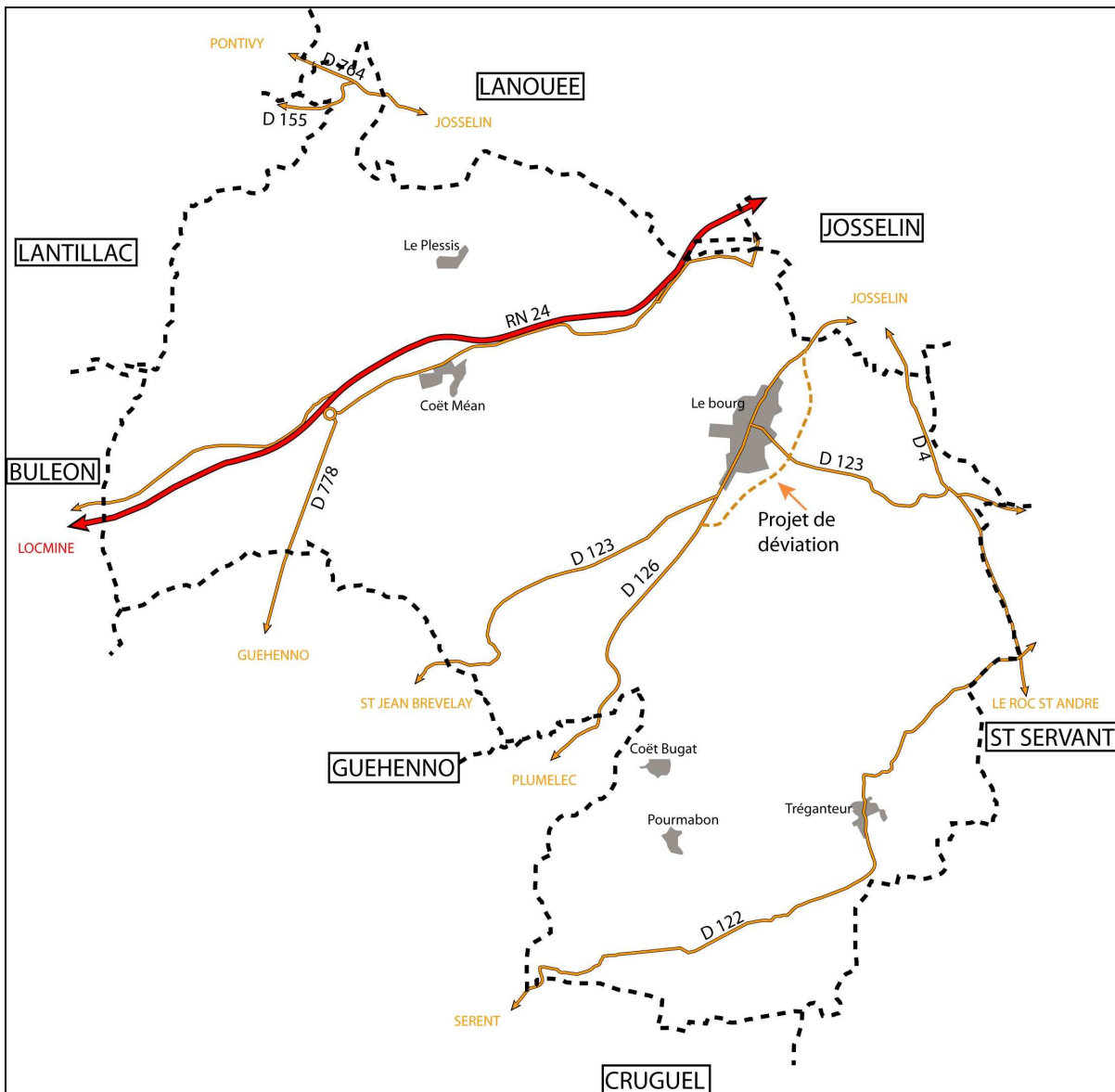
Le premier axe départemental le plus emprunté sur la commune est la RD 4 reliant Josselin au Roc St André avec 2283 véhicules par jour.

Le second axe le plus emprunté est celui reliant le bourg à Josselin (RD126) avec 1171 véhicules par jour. L'importance du trafic dans le bourg a incité les pouvoirs publics à envisager un contournement du secteur bâti dans le but de sécuriser et de désengorger le centre urbain. Le tracé de la voie se fera sur l'Est du bourg.



2X2 voies au niveau de l'échangeur de la CROIX BLANCHE

LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT



6. Les réseaux

6.1. Adduction d'eau

La Commune de GUEGON fait partie du Syndicat Intercommunal pour l'Alimentation en Eau Potable de Josselin. Son alimentation en eau potable est assurée par l'unité de production de Ploërmel dont les prises d'eau sont réalisées dans le lac au Duc (Ploërmel) mais également dans l'Oust (La Herbinaye en Guillac)

Les installations d'adduction et de distribution du syndicat sont confiées par un contrat de d'affermage à la Société d'Aménagement Urbain et Rural (SAUR).

La commune comme le territoire intercommunal peut être alimenté aussi bien par l'usine de production de Ploërmel, comme c'est le cas actuellement, que, en cas de nécessité par l'usine d'Arzal, capable de produire 90 000 m³/jour ou les usines du Blavet amont via l'interconnexion Bignan/Josselin.

La commune de GUEGON ne dispose pas de captage d'eau en nappe souterraine pour l'alimentation en eau potable.

La distribution du village de Trégranteur est assurée par la station de Bréman à Sérent

Il est à noter, qu'il existe des captages propres à certains villages de la commune et dont l'exploitation est assurée par les habitants des hameaux (Coët Bugat, la Ville au Ped et Mesle).

6.2. Réseau EDF - GDF

La population communale est totalement desservie en électricité. La commune n'est pas desservie en gaz naturel.

6.3. Transports collectifs

A l'exception des transports scolaires, il n'existe pas de desserte quotidienne de la commune par autocar.

6.4. Elimination des déchets

Toute la commune bénéficie d'un service régulier d'enlèvement des ordures ménagères, géré par la communauté de communes du Pays de Josselin.

Semaines impaires :

Le mardi matin : GUEGON Nord et les zones d'activités pour les ordures ménagères.

Le mardi après midi : le bourg pour les ordures ménagères.

Le vendredi matin : St Cado pour les ordures ménagères.

Le lundi matin en campagne pour la collecte sélective.

Les semaines paires :

Le mardi matin : GUEGON Sud

Le mardi après midi : GUEGON Sud et le bourg

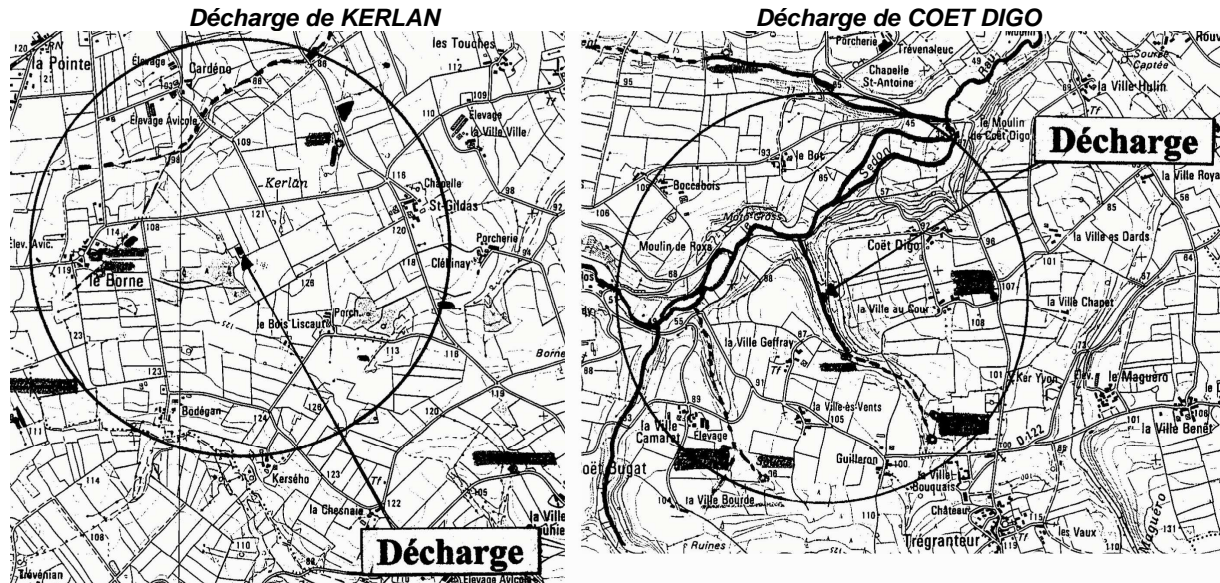
Le vendredi matin : St Cado.

Le vendredi matin dans le bourg pour la collecte sélective.

Une déchetterie à Guillac ainsi que deux éco station à Lanouée et à GUEGON (apports volontaires) complètent le dispositif.

La loi prévoit l'établissement de plans départementaux pour l'élimination des déchets ménagers, et régionaux pour les autres catégories. Le développement des déchetteries constitue une réponse à l'augmentation des tonnages des déchets produits en favorisant un ramassage sélectif plus propice à une valorisation par la suite.

D'anciens sites de décharge sont répertoriés sur le territoire communal, ils ont fait l'objet de réhabilitation : Les cartes suivantes localisent les anciennes décharges d'ordures ménagères de la commune. Elles sont reportées sur les planches graphiques.



6.5. L'assainissement

La commune de GUEGON dispose d'un système collectif de type séparatif pour assainir le bourg. Ce réseau présente près de 3000 m de canalisations et 1 poste de refoulement.

Le traitement des eaux est assuré par un lagunage naturel implanté au Nord du bourg. La station d'épuration est constituée de 3 bassins. Elle traite les eaux usées de 261 habitations, soit environ 870 équivalents/habitants pour une capacité nominale maximale de 1 000 équivalents habitants.

Les eaux traitées sont rejetées dans l'Oust. Les dernières analyses effectuées montrent que les eaux rejetées sont de bonne qualité.

Le camping ainsi que les zones d'Activités de Caradec et de la Croix Blanche situées au Nord de la commune sont également desservies par le réseau d'assainissement collectif. Ces eaux usées sont dirigées vers la station d'épuration de Josselin par l'intermédiaire d'une pompe de relevage.

Devant la faible capacité résiduelle du lagunage communal mais également son exigüité et son implantation au milieu d'un espace sensible (zones humides), une réflexion est menée pour évaluer les besoins de la collectivité et anticiper une éventuelle délocalisation du site de traitement. Le développement urbain se faisant de façon importante sur GUEGON, la commune envisage un délaissement de la station actuelle pour un raccordement à la station de Josselin qui est en sous utilisation (une délibération du Conseil Municipal de Josselin en date du 10 Juillet 2006 approuve cet accord – voir les annexes sanitaires).

L'étude prospective menée par le Cabinet Bourgeois de Vannes démontre que les besoins du bourg de GUEGON vont aller en augmentant (1 000 eq/hab en 2010, 1400 eq/hab en 2020 et 2 000 eq/hab en 2030). Située à quelques 1 600 m du bourg de GUEGON, la station de JOSSELIN qui dispose d'une capacité conséquente est la solution idéale à l'expansion du bourg de GUEGON

La station de Josselin de type boue activée en aération prolongée a été mise en service en 1981 et dispose de 15 700 Equivalents habitants avec des possibilités d'absorption de 940 kg de DBO₅ /jour et de 1 170 m³/jour. Utilisée entre 47% et 26 % de sa charge nominale en hydraulique et en pollution, la station n'est pas en surcharge. L'étude précise qu'en moyenne, la station de Josselin pourrait recevoir environ 620 m³/j et 680 kg de DBO₅/J.

A terme GUEGON pourrait renvoyer environ 400 m³/j et 150 kg de DBO₅/j. La station de Josselin peut donc recevoir les effluents de GUEGON tout en conservant des capacités de traitement suffisantes pour les projets de Josselin.

Les estimations tiennent compte des surfaces 1AU et 2AU ouvertes dans le cadre du PLU.

Concernant le planning opérationnel de raccordement, il est envisagé :

- Septembre 2008 à Mai 2009 : Mise au point des études – AVP – PRO - DCE
- Juin 2009 à Août 2009: Consultation des entreprises – attribution des marchés – notification des marchés
- Septembre 2009 : Début des travaux de viabilisation
- Mars 2010 : Raccordement à la station de lagunage de Josselin.

La capacité résiduelle de la station de GUEGON pourra absorber sans difficulté les constructions neuves (env 50 habitations) édifiées avant le raccordement définitif à la station de Josselin.

L'assainissement du reste du territoire se fait sous la forme individuelle. Des études sont menées pour envisager un assainissement semi-collectif (de type lagune ou roseaux) sur les villages de Trégranteur et de Coët Bugat. Des emplacements réservés ont été précisés dans les documents graphiques pour la réalisation de ces unités.

L'assainissement du village de la Pointe se fait actuellement sous forme individuelle et devrait garder cette filière encore quelques temps puisque la commune n'envisage pas à terme de station semi-collective sur ce secteur.

⇒ II - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le cadre morphologique.

Le relief de la commune est assez marqué. L'altitude moyenne est de 100 m environ et varie de 30 à 160 mètres. Le relief est dicté essentiellement par le substrat géologique et le réseau hydrographique. Les zones les plus hautes se trouvent au Sud de la commune, au niveau du massif granitique. On rencontre les plus basses au Nord de la commune (en bordure de l'Oust) et dans la vallée du Sédon.

Les pentes ne sont globalement pas très importantes, mais elles peuvent l'être aux abords des cours d'eau (notamment du Sédon) et en tête de talwegs. C'est ainsi que le relief de l'Est de la commune est plus accidenté que celui de l'Ouest, plus plat.

Le bourg, dont l'altitude moyenne est de 85 mètres environ, possède une topographie légèrement divergente. La pente est principalement orientée Sud-est / Nord-ouest. Le dénivelé étant de 35 mètres environ, le bourg a une pente moyenne approximative de 2,5%.

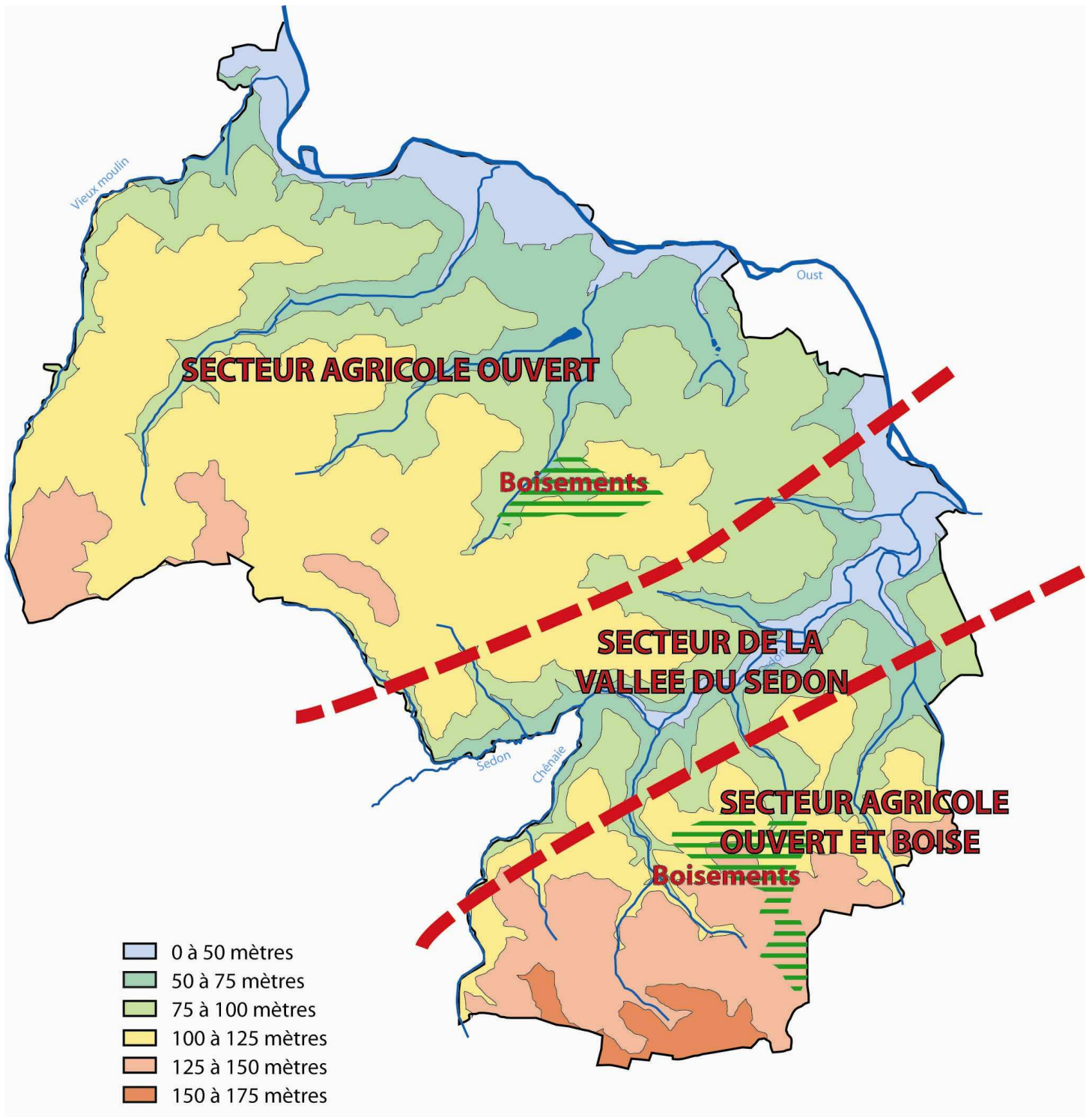
Le sous sol de la commune est composé de quatre types de substrats géologiques principaux : des schistes, des granites, des schistes métamorphiques et des sables.

- La majeure partie du territoire (les deux tiers Nord) repose sur des schistes datant du Briovérien. Deux types de schistes coexistent : des Phyllades de Saint-Lô (X^a) et des schistes et poudingues de Gourin (X^b). Les phyllades sont des schistes argileux gris-verdâtres ou gris-bleuâtres s'altérant en vert jaune, alternant avec des grès macacés et feldspathiques. Les schistes et poudingues de Gourin contiennent des petits galets de quartz blanc et phanites noirs. Ils forment des bancs dans les phyllades.
- L'extrême Sud de la commune a pour substrat géologique du granite de Pontivy, ou granulite grenue à deux micas.
- Entre les schistes et la granulite, on trouve une zone de contact où les schistes Briovériens sont métamorphisés. Ils sont devenus noirâtres, gauffrés et tachetés, micacés et feldspathiques.
- Le long de la frange Nord-est du territoire, on trouve des dépôts de sable et de graviers ou de poudingues datés du Pliocène (P^b). Ces dépôts sont les restes d'un vaste manteau du Pliocène conservé dans les dépressions. On y trouve des sables jaunes renfermant des concrétions de limonite, des argiles grises sableuses et micacées avec des lits de graviers et galets de quartz roulés.

Sur la commune nous trouvons également quelques filons de quartz (Q).

Les fonds de vallées sont occupés par des alluvions modernes ou actuelles (a^2). Elles sont constituées de dépôts argilo-sableux.

CARTE TOPOGRAPHIQUE ET DES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS



L'espace bocager subsistant a été assez peu modifié dans ses parties les plus vallonnées. Il n'en est pas de même pour celui situé sur le plateau Nord. Le paysage est très ouvert alors qu'il reste assez fermé dans les vallées. Le couvert végétal offre des perspectives différentes, alternant des plans masqués et dégagés. Si, par ailleurs, de grandes étendues s'offrent à la vue, le bocage existant constitue un patrimoine, reflet de l'appréhension des contraintes, de la maîtrise conservatoire des sols et de celle relative aux eaux. Cet espace naturel mérite d'être conservé et renforcé.

Les sols plus profonds présentent par endroit d'importantes traces d'hydromorphie liées à la présence de sources. Les zones humides sont essentiellement situées dans l'environnement

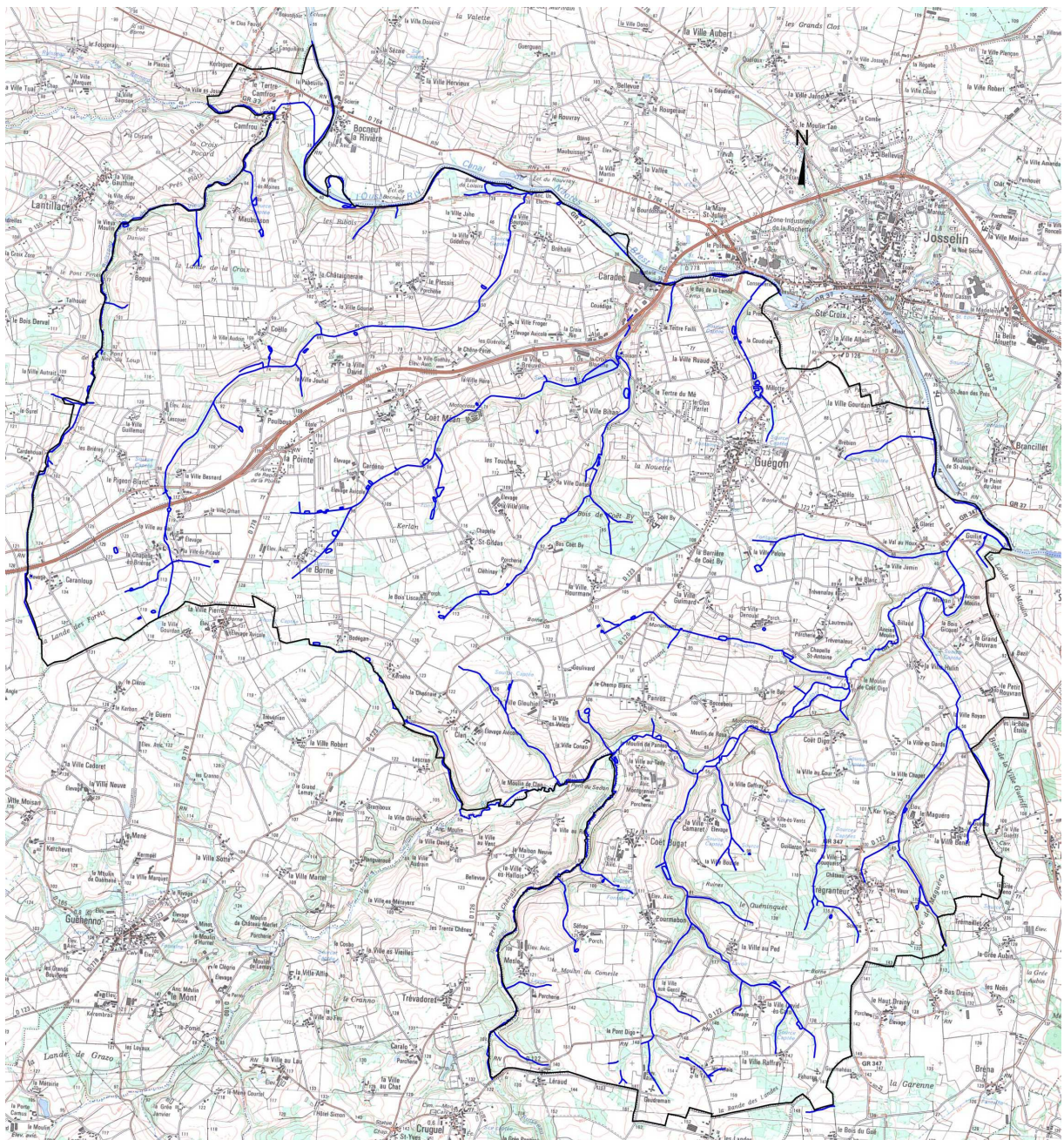
des rivières (prairies), notamment le long du Sédon ainsi que sur les secteurs de sources souvent repérables par la présence de petits boisements spontanés de saules, voire de plantations de peupliers et résineux installées après le remembrement agricole.

2. Le réseau hydrographique.

2.1. Les cours d'eau

Le territoire communal appartient à l'entité géographique formée au tour du bassin de l'Oust et de ses affluents. Cette rivière canalisée forme une grande gouttière orientée Sud-est, répartissant sur ses rives une série de plateaux et de vallons limités à l'Ouest par le bassin de Rohan, au Nord par les landes du Mené, à l'Est par la forêt de Paimpont et le bassin de Rennes et au sud par les landes de Lanvaux.

Les principaux affluents entaillant le relief de GUEGON sont les ruisseaux du vieux Moulin, de la Ville Oger, du Pâtis de Bodégan, du Pont du Sédon, de la Chesnaie et du Val aux Houx.



Sources : IGN et GBO

L'association du Grand Bassin de l'Oust a été saisie pour élaborer un recensement des zones humides et des cours d'eau. A cette occasion, l'inventaire sur le terrain a permis de recenser 7.27 Km de réseau hydrographique en plus des 85.70 Km figurant sur les cartes de l'IGN. Le réseau hydrographique complété comprends à la fois des fossés de drainage ayant un débit régulier et le prolongement des cours d'eau jusqu'à leur source réelle.

En tout, la commune de GUEGON compte donc 92.97 Km de cours d'eau.

1.73 ha de plans d'eau recensés par le Grand Bassin de l'Oust, s'ajoutent aux 9.31 ha apparaissant sur les cartes IGN. La commune de GUEGON compte donc 11.04 ha de plans d'eau.

2.2. La ressource en eau

La Commune de GUEGON fait partie du Syndicat Intercommunal pour l'Alimentation en Eau Potable de Josselin. Son alimentation en eau potable est assurée par l'unité de production de Ploërmel dont les prises d'eau sont réalisées dans le lac au Duc (Ploërmel) mais également dans l'Oust (La Herbinaye en Guillac)

La commune comme le territoire intercommunal peut être alimenté aussi bien par l'usine de production de Ploërmel, comme c'est le cas actuellement, que, en cas de nécessité par l'usine d'Arzal, capable de produire 90 000 m³/jour ou les usines du Blavet amont via l'interconnexion Bignan/Josselin.

La commune de GUEGON ne dispose pas de captage d'eau en nappe souterraine pour l'alimentation en eau potable.

La distribution du village de Trégranteur est assurée par la station de Bréman à Sérent

Il est à noter, qu'il existe des captages propres à certains villages de la commune et dont l'exploitation est assurée par les habitants des hameaux (Coët Bugat, la Ville au Ped et Mesle).

2.3. Les zones humides

2-3-1. Pourquoi un inventaire ?

Dans le cadre du SAGE Vilaine et plus généralement de la loi sur l'eau, il est demandé de prendre en compte les zones humides dans les documents d'urbanisme afin de les protéger et d'assurer leurs rôles dans le fonctionnement hydraulique des bassins versants mais aussi dans le maintien de la biodiversité.

L'association du grand bassin de l'Oust a procédé à un inventaire minutieux des zones humides. Ce travail a permis de définir avec précision les secteurs sensibles et de les protéger dans le cadre du P.L.U. L'essentiel des informations suivantes est issu de cet inventaire.

2-3-2. Définition et rôle des zones humides

Les zones humides se caractérisent par la présence permanente ou temporaire d'eau disponible, en surface ou à faible profondeur. Elles se distinguent par une faible profondeur d'eau, des sols hydromorphes ou non évolués et/ou une végétation composée de plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Les zones humides se répartissent sur toute la longueur d'un cours d'eau et donc sur toute l'étendue d'un bassin versant. On distingue trois localisations différentes :

- Les zones humides d'émergence autour des sources des cours d'eau

- Plus en aval, des zones humides longitudinales se créent en bordure du lit mineur
- Enfin, à proximité des confluent, peuvent apparaître des zones humides de diffusion où les eaux s'étalent avant de rejoindre un autre cours d'eau.

Les zones humides étant elles mêmes très variées, elles abritent une grande diversité d'espèces végétales et animales qui ont besoin de ce type de milieu pour se reproduire. La préservation des zones humides et des liens entre elles est donc primordiale pour maintenir la diversité des espèces, des habitats et des paysages.

Les zones humides occupent une place stratégique entre le versant et le cours d'eau où des mécanismes de sédimentation, de dénitrification et d'absorption leur confèrent un rôle d'épuration de l'azote et de rétention de phosphore et de micropolluants (métaux et, sous conditions, pesticides).

Les zones humides ont un rôle "d'éponge". Elles stockent de l'eau en période d'abondance et la restituent progressivement en période sèche. Elles permettent donc, dans une certaine mesure, de soutenir le niveau des cours d'eau mais aussi de prévenir les inondations.

2-3-3. Méthodologie

Dans le cadre de sa mission de reconquête de la qualité de l'eau, le Grand Bassin de l'Oust a élaboré une méthode d'inventaire cartographique des zones humides basée sur un travail de terrain en relation avec des interlocuteurs locaux et restant conforme, dans son principe, au guide méthodologique annexé au SAGE.

Période d'inventaire

La période de l'inventaire s'est déroulée du 23 Mai 2006 au 07 Juillet 2006. Cette période est la plus adaptée à l'établissement d'un tel inventaire. C'est, en effet, à cette saison que fleurissent les espèces végétales caractéristiques. De plus, en intervenant pendant la période la plus sèche, les animateurs du Grand Bassin de l'Oust s'affranchissent de l'effet de conditions météorologiques pluvieuses qui pourraient fausser la méthode d'inventaire.

Historique

Après la réalisation de l'inventaire sur le terrain, un premier rendu du document a été fourni aux élus le 29 Septembre 2006. Le 17 Octobre 2006, le projet a été présenté aux habitants, lors d'une réunion publique. Suite à cette réunion publique des vérifications sur le terrain ont été menées du 24 Octobre au 07 Novembre 2006. Suite à ces modifications, le projet définitif a été déposé en Mairie le 13 Novembre 2006, avant que le 16 Novembre, le document ne soit présenté aux élus et validé par le conseil municipal. L'ensemble de l'inventaire des zones humides a été envoyé à la Commission Locale de l'Eau (CLE) le 25 Mai 2008 pour validation.

Repérage amont sur cartographie

Dans un souci d'efficacité et pour garantir l'exhaustivité et l'exactitude de l'inventaire, un repérage préalable sur carte IGN à l'échelle 1/25 000, sur le cadastre et/ou photos aériennes s'avère indispensable. Il est également primordial que les animateurs du Grand Bassin de l'Oust soient accompagnés, au moins dans cette phase de repérage par des interlocuteurs locaux : élus, agriculteurs ou toutes autres personnes ayant une connaissance précise du territoire.

Cette première approche permet de relever:

- l'hydrographie : les différents ruisseaux et rivières sont le fil conducteur de la phase d'inventaire sur le terrain. La carte IGN ne faisant pas figurer un certain nombre de cours d'eau, d'étangs, de mares et d'autres points d'eau, ces informations seront complétées lors de la phase d'inventaire sur le terrain.

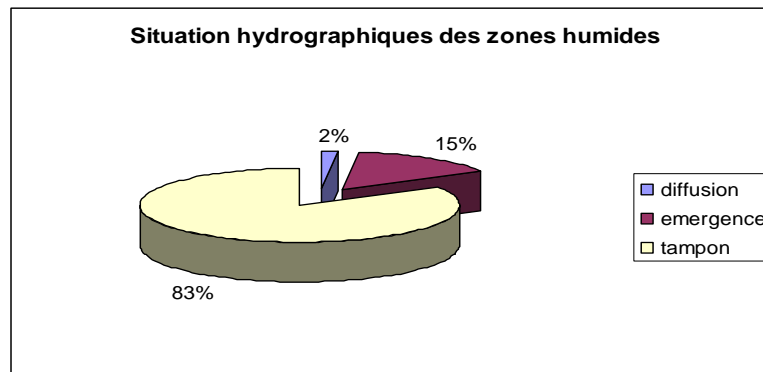
- la topographie : la phase de repérage sert également à cerner prioritairement les zones de thalwegs et l'ensemble des zones prioritaires d'écoulement.
- l'occupation des sols : l'inventaire des zones humides incluses dans des zones boisées ne se justifiant pas au regard l'objectif de protection de ces milieux, les forêts et bois de grande dimension sont écartés d'emblée de la phase de terrain. De plus, la culture en place peut éventuellement constituer un indice quant à l'humidité de la zone.

Les zones humides inventoriées sur la commune de GUEGON couvrent une surface de **232.21 ha**. GUEGON s'étend sur 5360 ha. Les zones humides représentent donc environ **4.3 % de la surface communale**, soit un pourcentage faible du territoire de la commune.

501 zones humides distinctes ont été inventoriées et cartographiées. En moyenne, chacune d'elle couvre 0.46 ha. Ces zones sont réparties sur l'ensemble du territoire communal, aux bords de l'Oust et des cours d'eaux principaux comme les ruisseaux de Chênaie ou du Sédon.

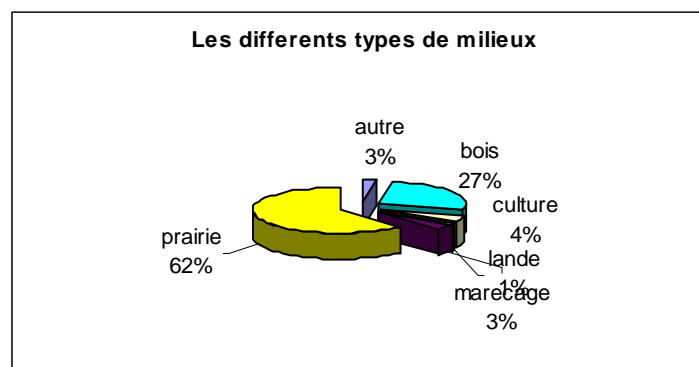
Situation hydrographique des zones humides

La quasi-totalité des zones humides de GUEGON sont en situation tampon (longitudinal) par rapport au cours d'eau. Les zones de diffusion et d'émergence (source) sont, de loin, les moins représentées.



Types de milieu

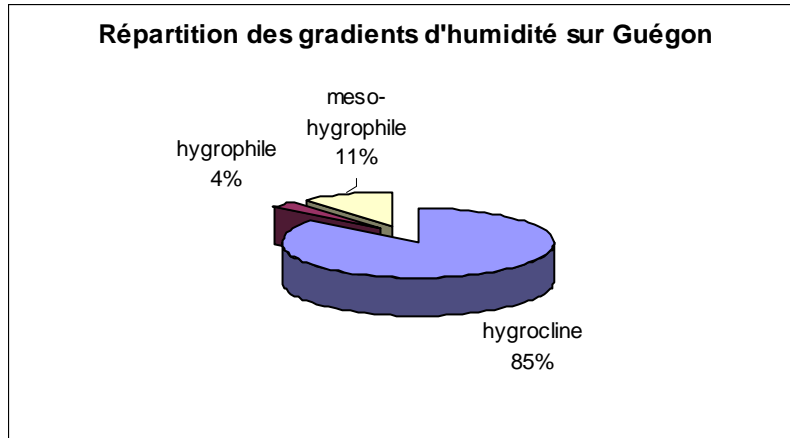
Il apparaît que 62% des zones humides sont des prairies. Cependant, 27% de la surface de zone humide de la commune est occupée par des bois.



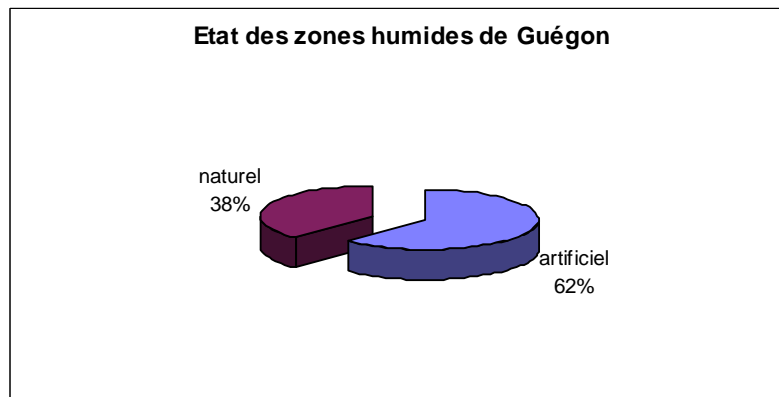
Humidité

La très grande majorité des zones humides recensées à GUEGON sont hydroclines. Les zones méso-hygrophiles couvrent moins de 25 hectares soit 11% de la surface inventoriée et les zones hygrophiles font figure d'exception. La plupart des zones humides de GUEGON

connaissent donc des périodes humides alternées, sur un rythme annuel, avec des périodes plus sèches où le niveau de l'eau descend sous l'horizon de surface.



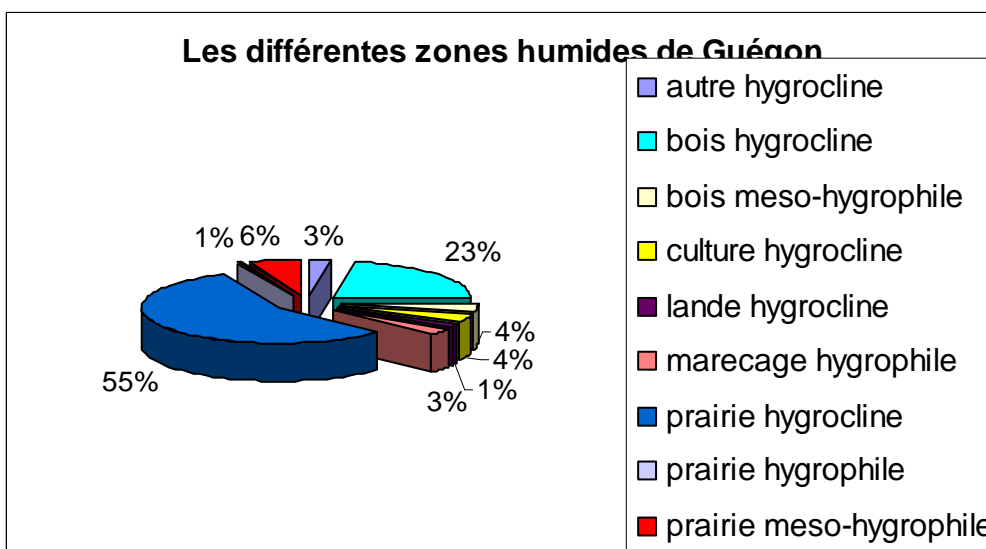
Etat du milieu



62% des zones humides de GUEGON ont été transformées ou ont un usage agricole et sont donc, en ce sens, classées comme « artificielles ».

Les zones humides « naturelles » sont en majorité des zones de bois mais aussi un certain nombre de prairies, landes et marécage.

Les différents types de zones humides à GUEGON



Prairies hygroclines 129.18 ha

Les prairies hygroclines sont à 83% en position longitudinales. L'inventaire a révélé la présence d'espèces végétales caractéristiques des milieux humides. Il s'agit le plus fréquemment de jonc mais on a également trouvé souvent des renoncules et des houlques et plus rarement des lotiers, lycopes, menthes et phragmites.

Ces prairies ne sont pas suffisamment humides pour interdire le passage d'engins agricoles ou le pâturage des bovins. Cependant, l'exploitation et la récolte de fourrage sur des prairies classées en zone humide ne sont pas forcément incompatibles avec le bon fonctionnement de ces zones.

Au contraire, les récoltes de foin ou d'ensilage et le pâturage induisent l'exportation de quantités non négligeables de nutriments contenus dans les végétaux. Toutefois, la gestion de ces espaces doit rester suffisamment extensive pour éviter de dégrader la couverture végétale du sol. Il est également important que la couverture végétale puisse approvisionner le stock de matière organique du sol indispensable à la dénitrification.

Cultures hygroclines..... 9.22 ha

Les parcelles humides recevant des cultures annuelles sont à 81% en situation longitudinale par rapport au cours d'eau.

Il s'agit, pour la plupart de parcelles de maïs. Cette culture ayant besoin d'eau en période estivale, elle trouve dans ces zones, un milieu qui lui permet d'exprimer son potentiel et d'atteindre de bons résultats techniques et économiques.

Le maïs n'offre pas au niveau du sol, une végétation suffisamment dense pour retenir les eaux de ruissellement. Par ailleurs, le sol de ces parcelles est travaillé plus ou moins profondément chaque année. Cela provoque des bouleversements et une mise à nu de la surface du sol qui ne permette pas à ces parcelles de jouer leur rôle épurateur. De plus, les itinéraires techniques des cultures implantées sur ces parcelles comprennent le plus souvent, une fertilisation (au moins minérale) et l'utilisation de produits phytosanitaires. Ces parcelles n'ont pas le pouvoir de retenir et d'épurer les excédents de ces apports directs en plus de ceux provenant du ruissellement des parcelles en amont.

La démarche de préservation des zones humides doit donc faire de la conversion de ces parcelles en prairies extensives une priorité. Cependant, une action de ce type se heurtera nécessairement à des contraintes économiques et techniques (approvisionnement des cheptels en fourrage, etc...) difficiles à résoudre pour les exploitations agricoles.

En outre, il est à noter que ces parcelles cultivées sont fréquemment séparées du réseau hydrographique par une bande enherbée large de 5 à 10 m. Si celle-ci est pérennisée, elle remplira un rôle épurateur certain mais partiel compte tenu de sa faible largeur.

Bois hygroclines.....52.07 ha

Les zones humides de ce type ont été rencontrées à près de 72 % en situation longitudinale, le long des cours d'eau.

Ces plantations de peupliers ou d'aulnes destinées à être exploitées sont compatibles avec les différents rôles environnementaux des zones humides à condition que, sous ces arbres, puisse se développer une végétation herbacée. Celle-ci est déterminante pour que la zone humide exerce son pouvoir épurateur. L'entretien de ces plantations doit donc exclure tout désherbage chimique et plus généralement, toute intervention mettant le sol à nu.

Bois méso-hygrophyle.....9.42 ha

Il s'agit de bois de saules, de peupliers et de bouleaux mais on a également relevé la présence de charmes, de chênes et de sureaux.

Sous cette strate arborée, l'inventaire a révélé la présence de joncs, d'oenanthe, de molinies et d'iris. Le degré d'humidité est variable.

Ces bois se développent naturellement sur des parcelles qui ont parfois pu être exploitées en prairies dans le passé. Ils sont à 57 % en situation longitudinale par rapport au cours d'eau.

Ces zones jouent pleinement leurs différents rôles (épuration, régulation du débit et biodiversité). Il est donc primordial de les préserver.

Prairie méso-hygrophyle.....14.14 ha

Ces prairies ont une humidité plus marquée que les prairies classées en hydrocline. Elles se caractérisent également par une flore de hautes herbes plus diversifiée : jonc, saule, cirse, oenanthe, iris, grande berce, lotier, carex, phragmite, angélique, épilobe, ajonc,...

Ces prairies sont essentiellement en situation longitudinale.

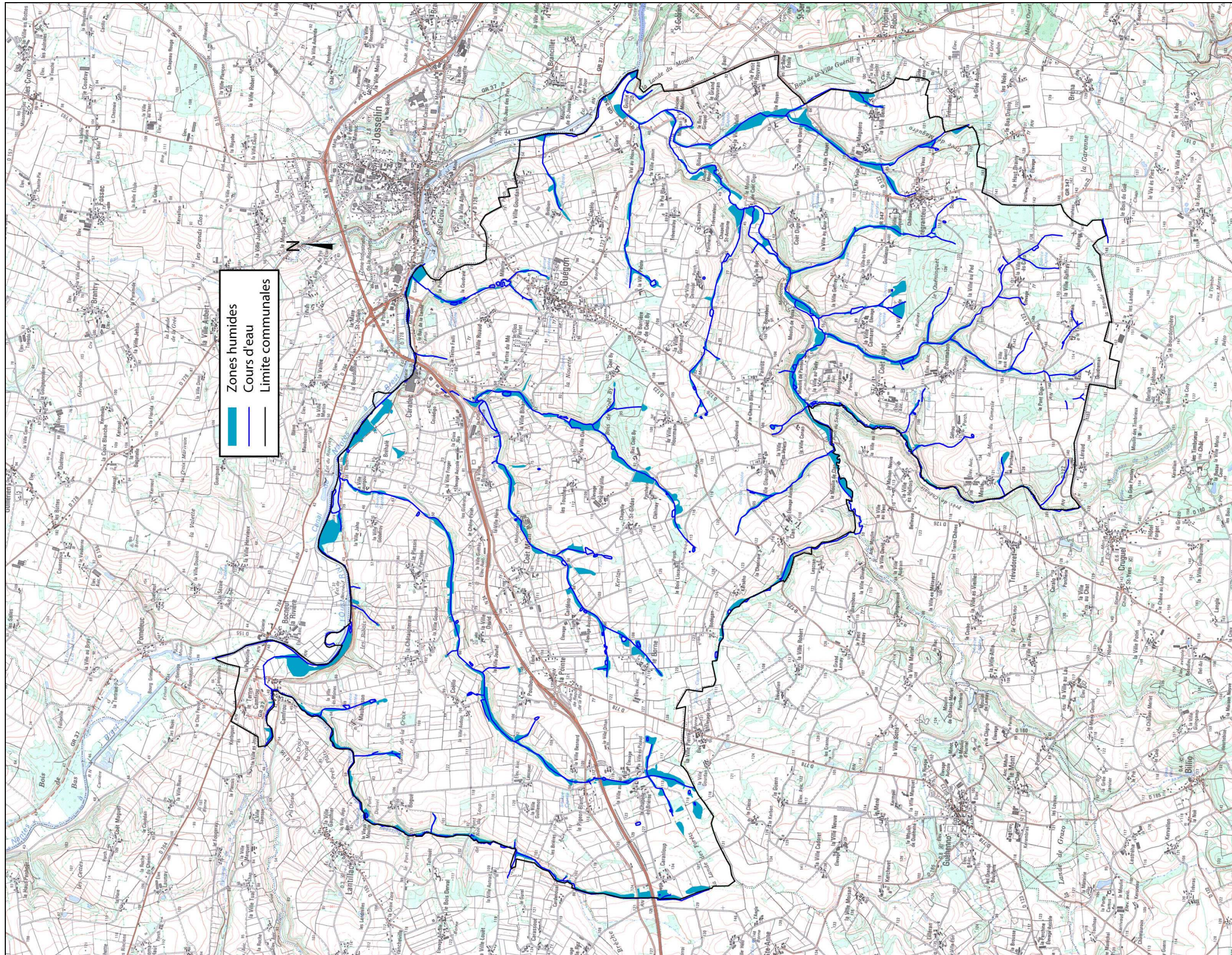
Zones marécageuses 7.63 ha

Les marécages se situent uniquement sur des secteurs tampons. On les retrouve principalement dans les zones boisées longeant les ruisseaux. Ces zones sont caractérisées par la présence d'eau affleurante, sinon à faible profondeur. Ces zones se caractérisent également par une végétation dense et diversifiée (saule, molinie, carex, jonc, angélique). Elles abritent souvent des espèces végétales remarquables et/ou protégées et constituent des habitats d'intérêt pour la faune.

Ces zones ont par ailleurs un rôle prépondérant dans la régulation du débit des cours d'eau puisqu'elles favorisent l'étalement des crues ; il est donc important de préserver ces zones afin de maintenir leurs différents rôles.

Lande hydrocline..... 2.09 ha

Ces landes sont des milieux de transition entre les prairies et les formations boisées. Souvent très riches en espèces végétales, il a été recensé la flore suivante : Ajoncs, genêts, saules, molinie... Il est donc nécessaire de conserver ces zones en l'état.



3. Boisement et flore

Les boisements couvrent près de 8% de la superficie communale et apparaît légèrement inférieur à la moyenne départementale, qui est de 13%.

Les massifs boisés les plus importants se situent au centre et au Sud de la commune.

- Le bois de Coët By au Sud du bourg représente près de 6 hectares
- Le bois de Queninquet à l'Ouest de Trégranteur représente près de 13 hectares
- Le bois de la Grée de Maguéro à l'Est du bourg représente environ 2,5 hectares.

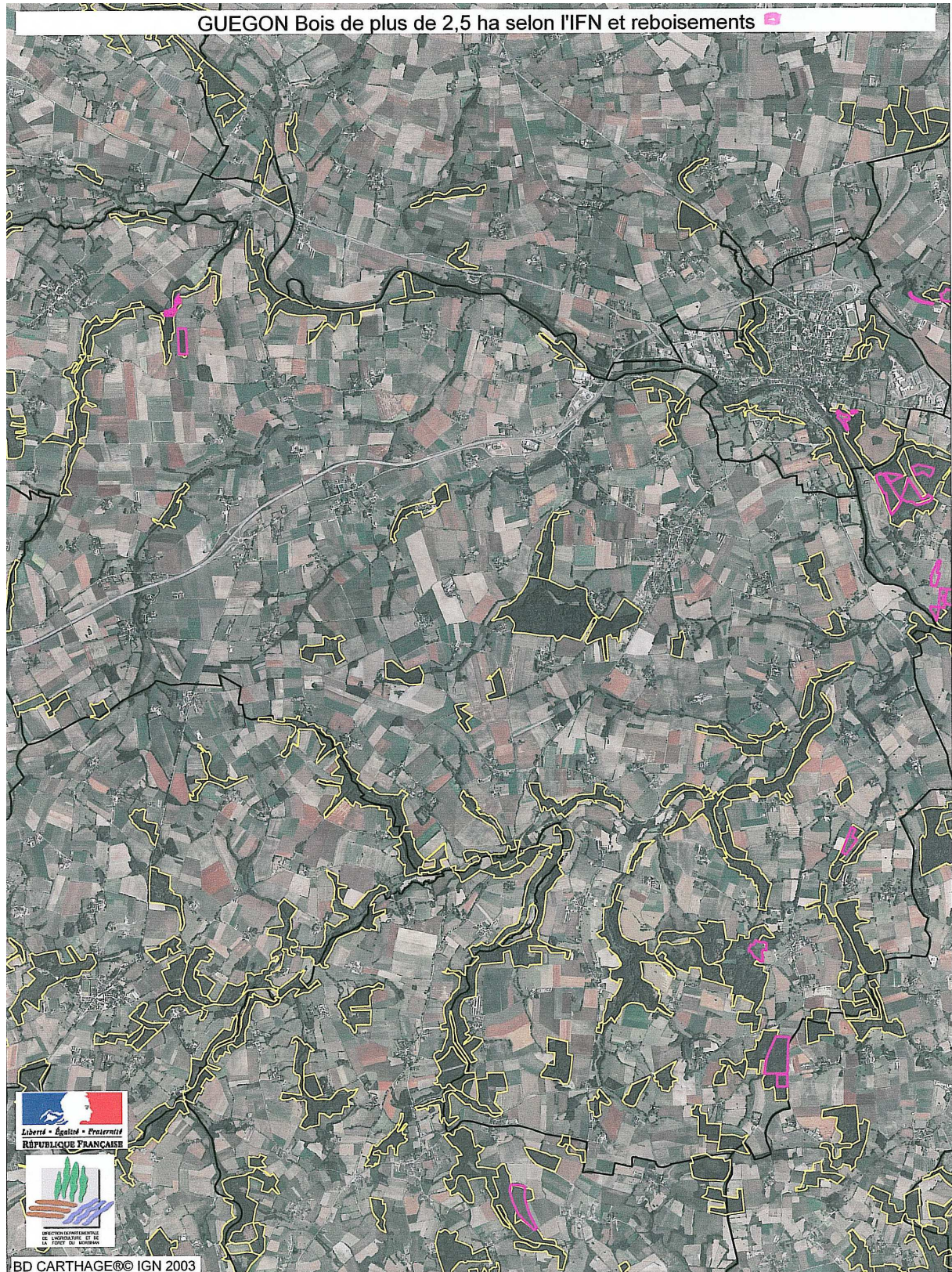
On trouve également des masses boisées linéaires sur les versants des vallées de l'Oust et de ses affluents.

Un équilibre général s'effectue entre les feuillus et les conifères.



Plateau forestier dans la campagne Guégonnaise

CARTE DES BOIS DE PLUS DE 2,5 Ha

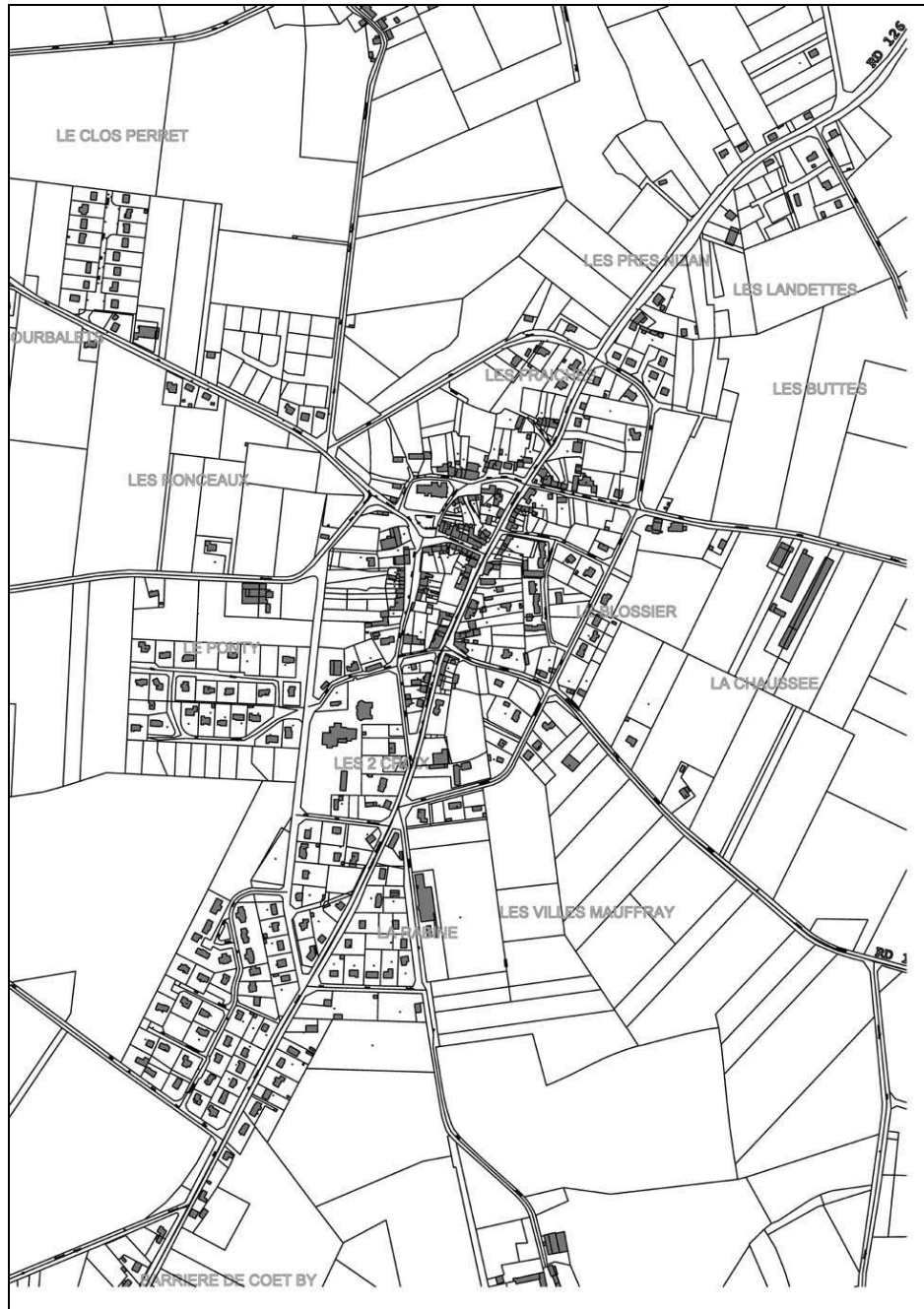


4. Diagnostic urbain et paysager

4.1. Structure du bourg

Excentré au Nord-est de la commune le bourg est implanté au fond d'un vallon très évasé. La morphologie du village s'apparente à un village rue avec une urbanisation qui s'est étirée le long de la départementale 126.

Il demeure cependant des limites naturelles à l'urbanisation, en particulier au Nord-Ouest, derrière l'église (petit vallon) et au Nord (zone humide).



La partie ancienne du bourg située à l'Est de la place de l'église (bâtie au XIIe et XIIIe s. dans un style roman), est très dense, mais au-delà, les réalisations sont éclatées, sous des formes très diverses : urbanisation linéaire sur la route principale vers Josselin, lotissements réalisés aux grées des opportunités foncières ou encore croissance de villages anciens (La Milotte).



L'organisation du centre bourg est très caractéristique de la région, à savoir des constructions en pierre sur des parcelles en lanières par blocs successifs et de deux à une dizaine de maisons, organisées autour de vides assez vastes, se décomposant en espace de circulation et espace semi privatif devant les maisons sur lesquelles nous retrouvons des éléments de la vie communautaire (puits, croix, fours à pains...)



Urbanisation dense de centre bourg (rue du 19 Mars 1969)

L'urbanisation récente s'est développée le long des principaux axes de communications et plus particulièrement le long de la rue principale (RD 126) ainsi que le long de la rue de Bizoison vers l'Ouest (lieu dit : Le tertre du Mé). Ce type d'habitat se caractérise par une localisation du logement au milieu de la parcelle le long des voies. Ce type d'urbanisation étire les réseaux (assainissement, électricité, eau...) et entraîne des coûts pour la collectivité. A l'arrière de ce linéaire bâti, les parcelles sont rarement urbanisées et aucune amorce de desserte n'a été prévue pour urbaniser le secteur en profondeur.



Urbanisation lâche le long des voies de circulation

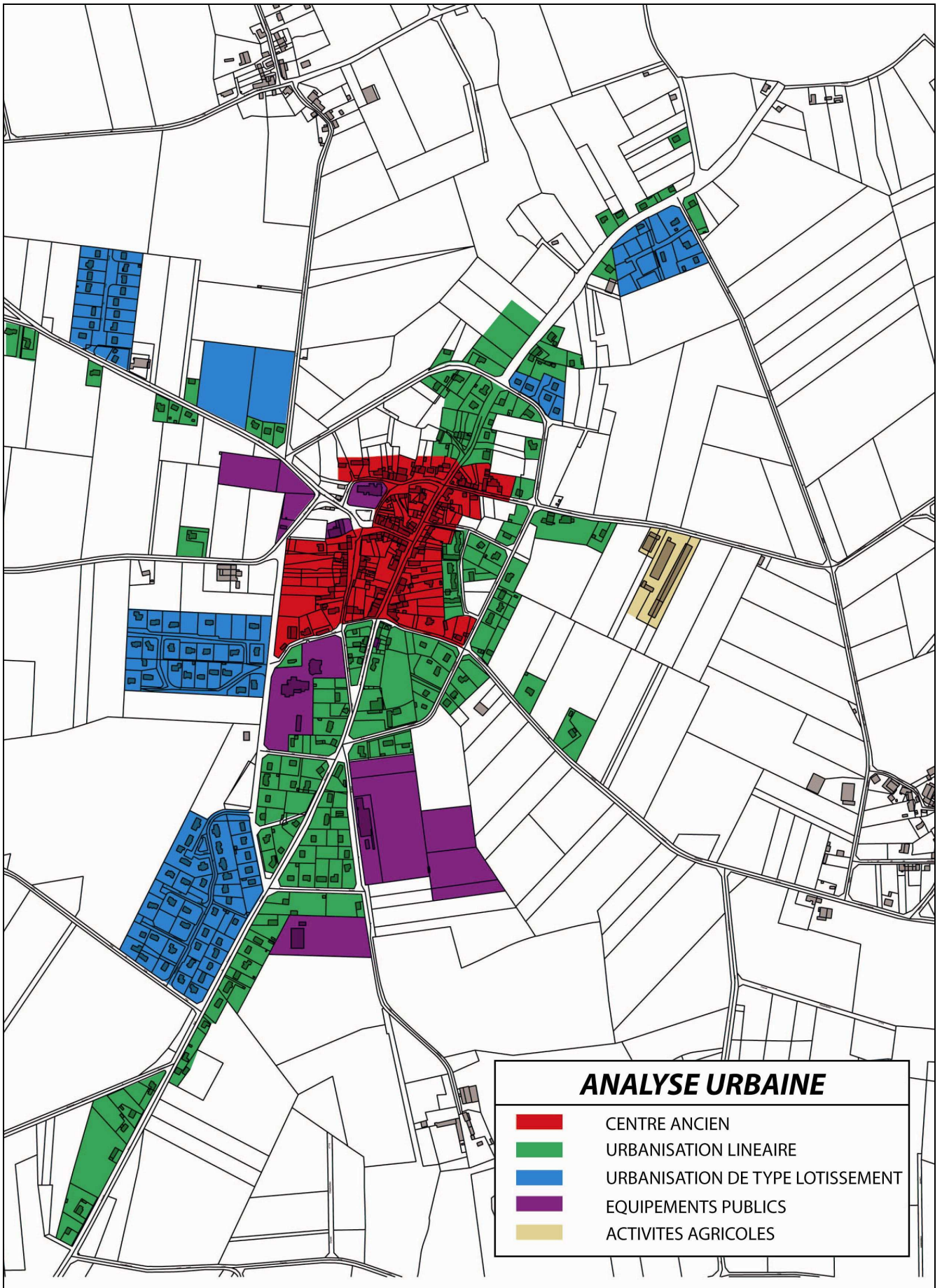
La dernière forme urbaine présente sur le secteur du bourg est le lotissement. On retrouve sur le bourg, 4 lotissements communaux soit en cours de commercialisation ou commercialisés. La commune est à l'origine de cette politique foncière volontariste avec des prix de cession assez attractifs. Un lotissement privé a tenté de voir le jour au lieu dit les Milottes, mais sans succès.

Le premier lotissement réalisé par la collectivité est celui du Clos Perret situé à l'extrême Ouest du bourg. Le dernier mis en chantier est celui des Grimeaux (Est du Clos Perret), tandis que la municipalité envisage la réalisation de la troisième tranche du lotissement du Ponty situé rue St Cado.



Urbanisation récente de type lotissement (Lotissement du Clos Perret)

ANALYSE URBAINE BOURG DE GUEGON



4.2. L'urbanisation du secteur rural

Sur l'ensemble du territoire s'est développé un habitat épars très diffus lié à la superficie importante de la commune, à l'héritage de la structure bocagère du secteur ainsi qu'à la topographie des lieux. L'implantation de plus de 70 hameaux et lieux-dits a favorisé la dispersion de l'occupation du territoire communal. Les formes urbaines vont des gros villages (seconds bourgs) ayant compté plus d'une trentaine de foyers ainsi que des équipements et des commerces comme à Trégranteur et Coët Bugat, jusqu'à l'habitat isolé comprenant un ou deux foyers. L'agriculture est omniprésente dans l'ensemble de l'habitat épars.

4.2.1 Les « seconds bourgs »

Trégranteur : Le village comporte une quarantaine d'habitations avec un groupement bâti, similaire à un bourg autour de sa chapelle, qui a presque un aspect d'église par ses proportions. La chapelle est un monument historique et plusieurs maisons anciennes en pierre accompagnent, par leur architecture, l'unité du lieu. On retrouve également un cimetière ainsi que les traces d'une ancienne école aujourd'hui désaffectée. Un étirement linéaire récent se dessine au Sud le long de la RD 122. Des maisons contemporaines aux franges du village contrastent avec les bâtisses en pierre du centre du village. Au Nord de l'ensemble bâti, le château de Trégranteur inscrit à l'inventaire des monuments historiques domine le village.



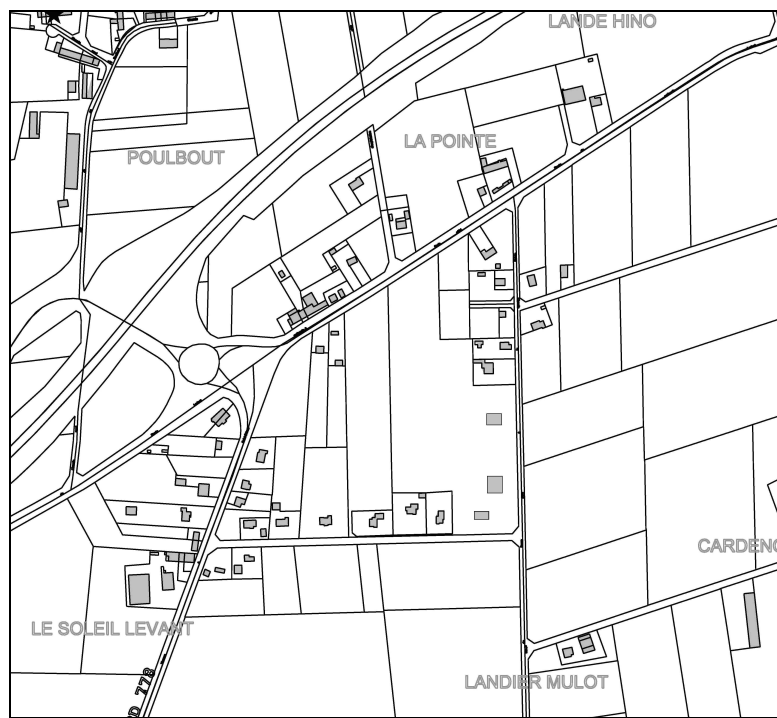
Coët Bugat : Le village comporte une vingtaine d'habitations avec un groupement bâti, similaire au village de Trégranteur. Le village dispose d'une église de style ogival (XIII^{ème}) classée monument historique, d'un cimetière, d'une ancienne école et d'un noyau urbain composé de maisons anciennes en pierre.



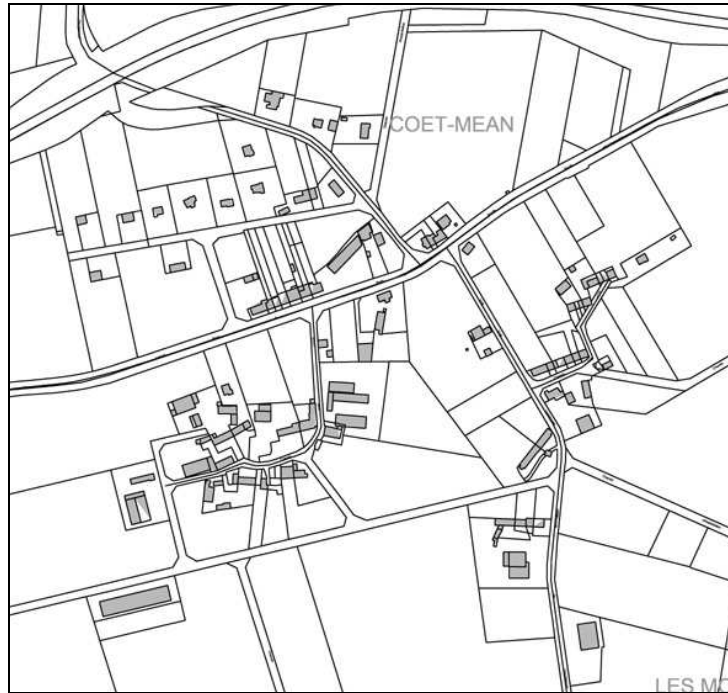
4.2.2 Les gros villages

Situés à l'origine à proximité d'axes très fréquentés, la plupart des villages étaient constitués d'une ou plusieurs fermes. Autour de cet habitat ancien s'est greffé des habitations neuves d'agriculteurs, puis localement des constructions édifiées par de non ruraux.

La Pointe

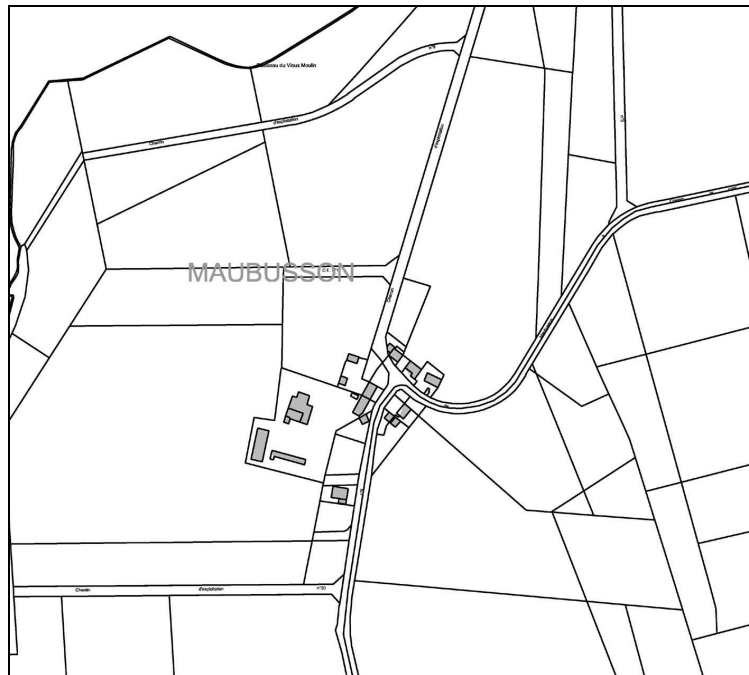


Coët Méan



4.3.3 Les hameaux :

La plupart de ces villages étaient constitués d'une ou plusieurs fermes. Autour de cet habitat se sont greffés des habitations neuves d'agriculteurs, puis localement, des constructions édifiées par des non-ruraux. A l'inverse des gros villages, les hameaux sont restés de formes réduites.



4.2.4 L'habitat isolé :

Principalement composé de fermes cette forme d'habitat est assimilée à du mitage.



4.3. L'habitat au point de vue patrimonial

Les hameaux et les villages représentent une richesse incontestable en raison de leur qualité architecturale et de leur bonne qualité de conservation et de restauration. Parmi les hameaux les plus remarquables, on peut citer : Trégranteur, Coët Bugat... A l'intérieur ou aux abords de ces villages de caractère, nous retrouvons des édifices remarquables d'une extrême beauté. Citons entre autre parmi les édifices les plus remarquables :

Le château de Trégranteur (vers 1750), édifié par Hyppolyte de Rilhac (ou Brillhac), prêtre et architecte, pour René Jean Bonin de la Villebouquais (conseiller au parlement de Bretagne et marié à une riche demoiselle de Saint-Pern). Ce château est réaménagé au XIXème siècle par la famille du Halgouët (comblement des fossés, démolition d'un colombier et des dépendances,...). Le portail en ferronnerie aux armes de Bonin et Saint-Pern date des années 1750 et est attribué à Eustache Roussin, auteur de la chaire à prêcher de l'église de Josselin. Propriété depuis 1204 de la famille des Trégarantec ou Trégaranteuc, le château passe par alliance entre les mains des familles Quelen du Broutay (en 1544), puis Bonin de Courroy (en 1571). Propriété de Pierre de Tregarantec en 1464. A partir du XIXème siècle, il devient la propriété de Hippolyte de Poulpiquet du Halgouët



Château de Trégranteur

Le manoir de Coëtby (XVème, XVIIème et XVIIIème siècles), édifié dans le bois de Coët-Pie. La seigneurie de Couesbi ou Couesby possédait autrefois un droit de haute, moyenne et basse justice. Propriété d'Ollivier de Coetbic en 1464. Propriété successive des familles Val, Talhouët de Keraveon, Talhouët de Brignac et Cintré (au XVIIIème siècle). On y trouvait autrefois une chapelle privée et un colombier (à 600 niches). L'ensemble comporte plusieurs édifices : l'un date du XIV-XVème siècle, l'autre date du XVIIIème siècle. Le porche du XIIIème siècle, démonté, a été remonté à Roche-Vilaine vers 1960-1970. Le manoir de Coët-By ou Coëtby présente : une charpente à liens combes et, dans la grande salle, une monumentale cheminée flanquée d'une porte et d'une niche, portant sur son linteau un écu au lion rampant. Là aussi, la légende évoque des fantômes frappant des coups sourds dans une remise. Ce manoir faisait partie d'une seigneurie ayant haute, moyenne et basse justice, l'une des vingt et une de la paroisse de GUEGON.



Manoir de Coët-by

Ou encore le manoir de la Ville es Vent. Le manoir est la propriété de la seigneurie La Ville-Éven, transformée en Ville-ès-Vents. Deux corps de bâtiment se jouxtent, l'un est bas à deux niveaux et l'autre est une large tour de quatre étages. Sur sa façade, on distingue une lucarne décorée dans son fronton triangulaire d'un buste sculpté. Les murs sont percés de boulins pour les pigeons. Une tour ronde à toit en poivrière abrite, à l'arrière, un escalier. Le manoir appartient à un membre de la famille du Halgouët, les propriétaires de Trégranteur.



Manoir de la Ville es Vent

4.4. Les édifices religieux

On en recense une demi-dizaine sur la commune. Toutes les chapelles font l'objet d'un entretien ou d'une restauration par le biais de l'association de sauvegarde du patrimoine. Celle-ci existe depuis 1984 et veille sur le patrimoine communal. Le budget nécessaire aux opérations de restauration du patrimoine provient de subventions communales mais aussi de manifestations organisées par l'association.

L'église Saint-Pierre et Saint-Paul (XII^{ème} siècle), remaniée au XIII^{ème} et aux XVI^{ème} siècles. L'église, orientée, en forme de croix latine, à nef sans bas-côtés, fut élevée à l'époque romane, probablement à la fin du XI^{ème} siècle ou au début du XII^{ème} siècle. L'église est restaurée au XX^{ème} siècle. De l'église romane, il reste la façade, le mur Nord de la nef et le croisillon Nord, flanqués de contreforts plats et perpendiculaires aux angles, percés de fenêtres très étroites largement ébrasées à l'intérieur. La nef date de la seconde moitié du XII^{ème} siècle. Au carré du transept, des arcs brisés reposent sur des colonnes à chapiteaux, engagées dans de fortes piles. La croisée du transept date du XIII^{ème} siècle. Le chœur date du milieu du XVI^{ème} siècle. Le chœur, dont le chevet plat était percé depuis le XVI^{ème} siècle d'une grande fenêtre à réseau flamboyant (aujourd'hui bouchée), communique avec la chapelle Sud (dédiée à la Vierge) par de grandes arcades en plein cintre pénétrant dans des colonnes. Une petite tour ronde, à l'angle du croisillon Nord et du chœur, renferme l'escalier donnant accès au clocher. La charpente de la nef fut refaite en 1456. Au XVI^{ème} siècle, le chœur et le croisillon Sud furent remaniés, en même temps que l'on édifiait entre le chœur et ce croisillon une chapelle, charpentée en 1560. La tour date de 1400. Le clocher, auquel on attribuait 200 pieds de hauteur, fut frappé de la foudre en 1627 et en 1677, et renversé par une tempête dans la nuit du 30 décembre 1705 ("l'an de grâce 1705, le trentième jour du mois de décembre, sur le minuit, tomba le clocher de cette paroisse, estimé un des plus hauts du diocèse et qui pouvait avoir environ deux cents pieds de haut, par un vent impétueux lequel clocher fut construit dès l'an 1400" (registres paroissiaux de GUEGON). Une sacristie moderne a été construite au Nord du chœur. Dans la chapelle du Sud, la verrière de la Passion date de 1563 et a été donnée par Jean Thomé, chanoine de Vannes et recteur de GUEGON de 1531 à 1577. La chapelle du croisillon Sud, refaite au XVI^{ème} siècle, appartenait jadis aux seigneurs de Coëtby (on y voit encore quelques fragments de vitraux à leurs armes). Le retable en pierre date du XV^{ème} siècle et provient de la chapelle-ès-Brières (chapelle Notre-Dame des Brières), détruite en 1949. La statue en bois polychrome de la Vierge à l'Enfant date de la fin du XV^{ème} siècle ou du début du XVI^{ème} siècle. L'huile sur toile intitulée "Donation du Rosaire à Saint Dominique et à Sainte Catherine" date de 1646. La lanterne des morts, située près de l'église, date du XVI^{ème} siècle



Eglise communale

L'église Saint-Mélec (XVIème siècle), édiflée par les seigneurs de Trégranteur et Jean Thomé (recteur de GUEGON), siège de la paroisse de Trégranteur, commune de GUEGON. Cette église existait déjà, semble-t-il, dès l'époque romane. Elle fut profondément remaniée dans la seconde moitié du XVIème siècle. Elle comprend une nef dont les bas-côtés sont formés par le prolongement des croisillons jusqu'à la façade occidentale, un transept et un chœur jadis à chevet plat et aujourd'hui prolongé par une sacristie de construction moderne. De petites fenêtres romanes en plein cintre, très ébrasées à l'intérieur, sont les seuls témoins de l'édifice primitif. Les bas-côtés, couverts de charpentes perpendiculaires à la toiture de la nef, ouvrent sur le vaisseau principal par trois grandes arcades en tiers-point ou en plein cintre dont les archivoltes pénètrent dans des piles cylindriques. La décoration offre un mélange d'éléments flamboyants et Renaissance. On pénètre dans l'édifice par une porte géminée dont les deux baies en anse de panier sont surmontées d'accolades couronnées par un petit pinacle. Les rampants des toitures sont ornés de crochets formés de choux frisés. Sur le carré du transept s'élève un clocheton en ardoises. En haut de la nef une pierre tombale du XVème siècle, avec gisant en bas-relief, représente un chevalier vêtu de son armure. On y trouve aussi, à proximité, une colonne de justice (XVI-XVIIème siècle) surmontée des armes de la famille de Tregarantec (ancien nom de Trégranteur), ainsi que le tombeau de Jeanne de Trégranteur (XVème siècle)



Chapelle de Trégranteur

L'église Notre-Dame, ancien siège de la paroisse de Coët bugat et de GUEGON. Elle doit son origine à un prieuré de l'abbaye de Saint-Jean-des-Près. L'église a été entièrement reconstruite au XVIIème siècle, par les chanoines réguliers de St-Jean qui avaient pu, en 1611, rentrer en possession du prieuré qu'ils avaient abandonné depuis le XVème siècle. Le clocher, dans le style de la Renaissance pseudo-classique, fut construit en 1742

La chapelle Notre-Dame-du-Borne, située au village du Borne (ou Bourne). Elle abrite une statue en bois polychrome de la Vierge à l'Enfant (XIVème siècle) qui provient de la chapelle détruite du village de la Chapelle-des-Brières



Chapelle du Borne

L'ancienne chapelle de la Trinité, édifiée au début du XVIIème siècle au village de Canfron et signalée encore vers 1930

Parmi les édifices religieux, on trouve un petit patrimoine très riche (croix, calvaires et Sainte Vierge).

4.5. Le petit patrimoine

Il est riche et varié. On dénombre moult édifices en plus ou moins bon état de conservation. Dans le cadre du PLU certains éléments au vue de leur importance ont été protégés :

- Une quinzaine de puits : ils sont pour la plupart sculptés dans le granit. Certains sont de véritables œuvres d'art,
- Une quinzaine de croix et calvaires
- Une dizaine de fours à pain. Les fours à pain représentent un patrimoine fort intéressant en raison de leur forte concentration sur la commune.
- 2 lavoirs,
- 3 fontaines
- 1 chemin creux,

Ce petit patrimoine nécessite une reconnaissance et une conservation.

La qualité de l'architecture, la conservation et la concentration exceptionnelles du petit patrimoine représentent pour GUEGON une richesse inestimable.



Croix de Justice (Trégranteur)



Lavoir et fontaine au Fontenio

III - DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).

1. Choix du projet d'aménagement et de développement durable

1.1. Le projet dans sa globalité

Le PLU est la concrétisation d'un projet d'organisation du territoire communal. Ce projet doit être conciliable avec la préservation de l'intérêt des milieux naturels, et tout particulièrement la gestion de l'eau. Les choix en matière d'occupation de l'espace garantissent la qualité de l'environnement, les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont établies en cohérence avec la programmation des équipements de viabilisation. La gestion économe de l'espace, prônée par le code de l'urbanisme, conduit aussi à mobiliser en priorité le foncier proche du bourg doté en équipements collectifs, services et commerces.

Dans le secteur rural, la priorité sera donnée à la poursuite des activités agricoles et dans les hameaux qui ont perdu cette fonction, la restauration des bâtiments de caractère sera favorisée pour maintenir une animation sur l'ensemble du territoire communal.

L'enjeu pour les prochaines années est de poursuivre la progression démographique enregistrée dernièrement en permettant le développement de nouveaux quartiers résidentiels au bourg. L'objectif du maintien du rythme moyen de l'urbanisation autour 16 logements nouveaux par an comme le souhaite le Plan Local de l'Habitat. Le foncier sera à mobiliser en priorité autour du bourg dans la continuité de l'urbanisation existante.

La commune souhaite à l'horizon 2017-2020 atteindre une population totale de 2 700 à 2 900 habitants, soit l'équivalent d'une augmentation comprise entre 300 et 500 personnes soit environ 170 à 190 logements supplémentaires sur la base de 2.31 habitants par ménage (chiffre en cours sur la commune de GUEGON).

Les opérations d'aménagements devront permettre la mise sur le marché de terrains variés et de surfaces variées (mixités sociale) destinés aux jeunes ménages, aux primo-accédants, mais également aux moins jeunes. Ces opérations devront également offrir des logements locatifs privés et sociaux (comme le souhaite le Plan local de l'habitat de la Communauté de Communes de Josselin) mais aussi des programmes spécifiques pour les personnes âgées.

L'urbanisation depuis le bourg ne pose pas de difficultés majeures et se fera par un épaississement de l'urbanisation. La réalisation de la voie de contournement Est du bourg va être une limite physique forte sur laquelle une partie de l'urbanisation va venir s'appuyer. Quelques zones ouvertes à l'urbanisation se font en direction de cette future voie de desserte. Les équipements sportifs seront étendus et insérés au cœur du développement urbain. L'exploitation agricole présente au lieu dit « la Chaussé » est préservée et les secteurs bâtis respectent les périmètres de réciprocité. La partie Nord présente un secteur humide qui sera protégée, créant ainsi une respiration naturelle dans le secteur bâti du bourg.

Les secteurs situés à l'Ouest du bourg seront privilégiés dans les parties situées entre l'urbanisation existante. L'arrière du cimetière se développe du fait de la disparition du siège agricole, tandis que l'urbanisation est privilégiée entre les lotissements existants.

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans les zones 1AU représentent environ 13,91 ha soit environ 160 logements sur la base de 12 logements à l'hectare.

Au-delà du développement de l'urbanisation sur les franges actuelle du bourg, les espaces laissés libres dans le tissu urbain existant représentent en premier lieu les premiers espaces à reconquérir. Plus de 2.70 hectares de terrains sont disponibles à l'urbanisation dans les secteurs denses du bourg, représentant allègrement entre 30 et 35 habitations supplémentaires en plus des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Les possibilités d'urbanisation offertes dans la campagne de GUEGON représentent également une part intéressante du potentiel communal puisqu'une trentaine d'habitations

supplémentaires pourront voir le jour entre les villages de Trégranteur et Coët Bugat mais également dans les secteurs classés en Nh. Ces développements urbains dans le milieu rural ont été définis en tenant compte de la localisation des sièges d'exploitations. Certes l'arrivée de ces nouveaux résidents dans un milieu dont la vocation principale est l'agriculture ne sera pas totalement sans effet notamment sur les plans d'épandages. Ces effets devraient toutefois être limités, les extensions d'urbanisations s'effectuant à partir de secteurs déjà urbanisés apportant déjà des contraintes pour les activités agricoles notamment lors de la délimitation de ces secteurs d'épandage.

Les zones 2AU ouvertes dans le PLU et destinées à une urbanisation plus tardives comptent environ 5,63 ha de terrains, soit environ une soixantaine d'habitations supplémentaires.

Le potentiel de logements estimé dans le cadre du PLU avoisine les 240 à 250 habitations, soit une population supplémentaire de 600 à 620 habitants sur 10 ans.

Le développement économique comme le développement touristique sont des secteurs majeurs à conforter. Les équipements existants seront à développer et à valoriser. Le PLU rend possible certains projets liés au tourisme (confortation de la base nautique, extension du camping, mise aux normes et développement du secteur du moto-cross, port de plaisance...). Des protections sont également mise en place sur les sites les plus intéressants (vallons, zones humides, bois....).

Enfin, la mise en valeur touristique des ressources communales sera à dynamiser afin de développer un secteur non négligeable de l'économie locale.

Les zone d'activités sont étendues et valorisées (Qualiparc) afin de maintenir mais aussi permettre le développement de l'emploi sur la commune.

La superficie de la commune implique une activité agricole importante. Celle-ci représente encore une force et sera à maintenir par la commune malgré les difficultés que rencontre cette filière.

La préservation de la ressource en eau, du patrimoine végétal mais aussi la réduction des gaz à effet de serre sont au cœur des débats pour les collectivités locales. A son échelle, la commune participe à ce développement durable en proposant des alternatives au recours systématique à la voiture (chemins piétons) et envisage également sur son territoire la réalisation d'une ferme éolienne. Le développement de GUEGON dans les prochaines années ne pourra être de qualité que si celui ci est durable.

1.2. Capacité d'accueil

Lors de la définition et de la délimitation des secteurs, la commune traduit de protection et de développement de son territoire communal.

L'objectif d'accueil de nouvelles populations doit concourir à atteindre en 2017-2020 une population de 2700 à 2900 habitants.

Densification des secteurs Ub	30 logements
Urbanisation des secteurs 1AU	160 logements
Urbanisation des secteurs 1AU	60 logements
Total Zones agglomérées	250 logements
Accueil en secteurs Nh	30 logements

En fonction de ces capacités théoriques, les capacités d'accueil ainsi définies permettent l'arrivée de 620 habitants supplémentaires.

La population actuelle étant de 2 396 habitants, ces zones ainsi définies permettraient à la commune d'atteindre 3 000 habitants.

Les superficies ainsi dégagées dans le cadre du P.L.U. ne sont donc pas excédentaires de façon importante, considérant que l'offre doit toujours être supérieure à la demande pour maintenir un niveau de prix du foncier abordable.

Ce maintien d'un niveau de prix abordable notamment pour les plus jeunes passe par la poursuite de réalisations d'opérations communales de lotissements permettant la réalisation de logements individuels et collectifs que cela soit en accession ou en locatif.

1.3. Le choix des orientations du PADD

GUEGON est devenu l'une des communes les plus attractives de la communauté de communes du Pays de Josselin. Son profil économique, avec sa prépondérance d'emplois, lui confère une certaine attraction par rapport à ses communes voisines. La qualité des services, la vie associative locale et l'amélioration du cadre de vie sont autant d'arguments susceptibles de fixer une population qui travaille déjà à GUEGON ou sur Josselin.

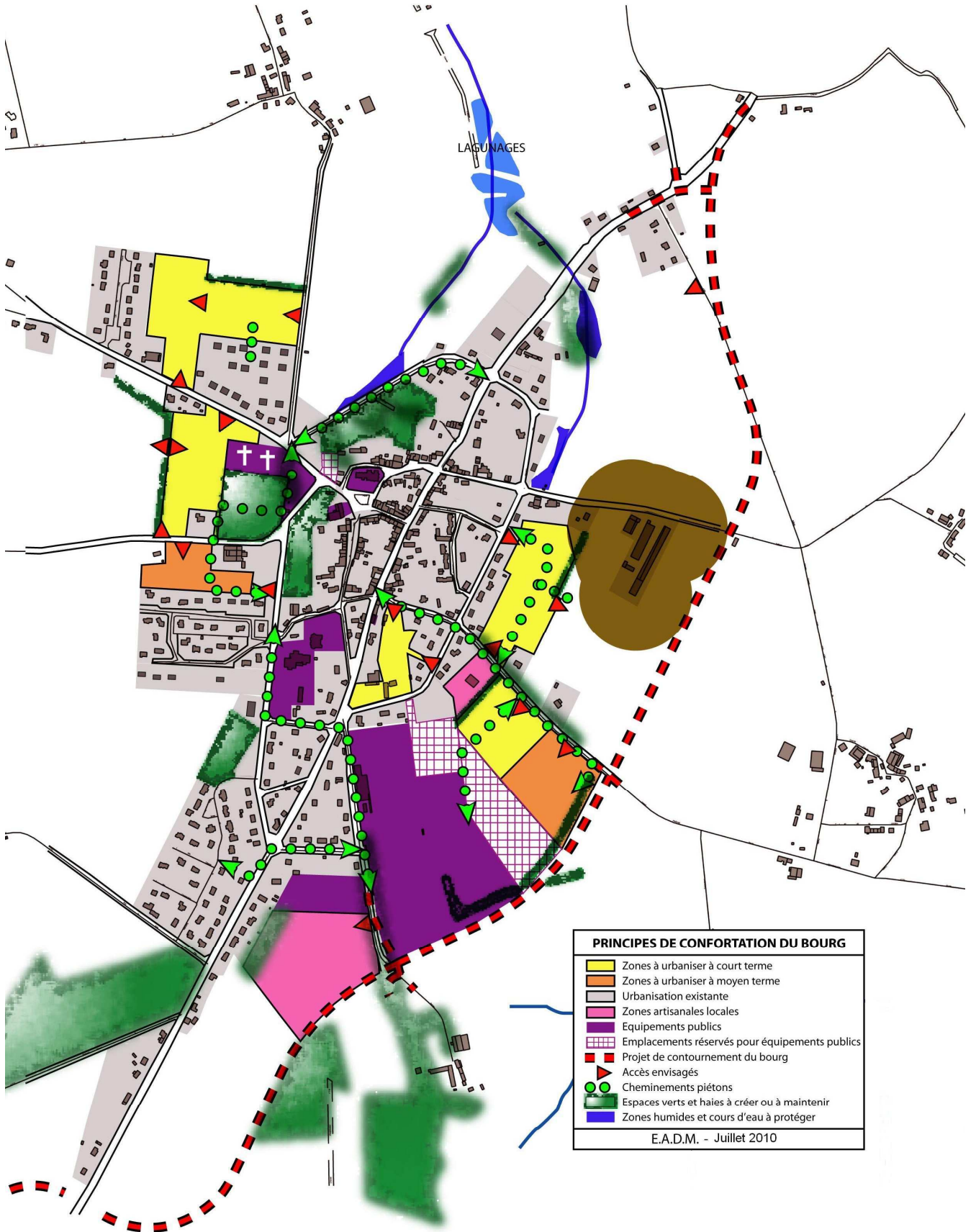
La spécificité économique mais aussi la qualité de vie de la commune sont des atouts à consolider.

Face à ce constat, les 7 orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable à entreprendre pour favoriser le développement de GUEGON sont :

1. Maintenir à GUEGON, la notion de village
2. Diversifier l'offre en matière d'habitat
3. Renforcer le maillage urbain des voies
4. Poursuivre l'accueil d'activités économiques sur la commune
5. Mettre en valeur et développer le potentiel touristique et sportif communal
6. Conserver les espaces nécessaires à l'activité agricole
7. Protéger les espaces naturels et les paysages tout en contribuant à un développement durable.

Ces interventions s'inscrivent dans un processus de long terme et de conservation des potentialités communales

SCHÉMA INDICATIF DE CROISSANCE DU BOURG



2. Dispositions propres aux zonages

2.1. Les zones urbaines (U)

Elles regroupent 2 zones :

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, dense et généralement en ordre continu (centre du bourg, et centres de Coët Bugat et de Trégranteur). L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée et la hauteur maximale peut prendre en référence celle des bâtiments voisins au sommet du plan vertical de la façade ou au faîtage.

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

La zone Uba est destinée à l'habitat et aux activités compatibles.

La zone Ub ℓ est destinée aux installations sportives et aux équipements publics.

- La zone Ub constitue l'urbanisation plus ou moins dense et en ordre discontinu, formée par les parties plus récentes de l'agglomération. La mixité des fonctions sera poursuivie dans ces espaces déjà urbanisés. Les limitations de la hauteur, de l'emprise au sol et de la densité ne sont pas fixées pour les équipements d'intérêt collectif afin qu'ils soient conçus comme des repères dans le tissu urbain
- La zone Ub comporte un secteur spécialisé Ub ℓ , délimitée pour confirmer la vocation sportive des équipements situés au Sud-est du bourg ainsi que l'accueil d'activités de loisirs et de constructions d'intérêt collectif. La hauteur des installations et constructions d'intérêt collectif n'est pas limitée, notamment en raison des bâtiments de grande dimension liés aux installations sportives. L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La zone Ui est destinée aux activités et installations professionnelles, artisanales, susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

- Le secteur Uia est destiné aux activités professionnelles, commerciales et artisanales de toute nature. Le zonage concerne les secteurs situés de part et d'autre de la RN 24, à savoir Caradec et La Croix Blanche, mais aussi un secteur sur le village de la Pointe. La hauteur des constructions n'est pas fixée pour les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial. Un quatrième secteur a été défini au village du Grand Rouvran, - à proximité de la RD 4 - afin de permettre l'implantation d'une entreprise de travaux agricoles. Ce petit secteur d'environ 5 800 m² permet de maintenir sur le territoire de GUEGON la présence de la petite entreprise existante.
- Un secteur Uib dans le bourg pour l'artisanat local offre une alternative aux zones d'activités. Ce secteur localisé au Sud du bourg en bordure de la future voie de contournement du bourg bénéficie d'une desserte rapide mais également d'une vitrine économique satisfaisante. Ce secteur est destiné aux activités non nuisantes et non polluantes (bruits....)

Zonage	Localisation	Typologie	Spécificités réglementaires (extraits)
Zones urbaines			
Ua	Centre ancien de GUEGON et des villages de Trégranteur et Coët Bugat	Urbanisation traditionnelle, dense et généralement en ordre continu, mixité des fonctions.	<p>Les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.</p> <p>De même, les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives.</p> <p>Ces prescriptions peuvent être imposées pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.</p> <p>Hauteur : 13 m au faîtage ou point le plus haut ou hauteur des constructions voisines mitoyennes.</p> <p>Pas de CES ni de COS.</p>
Uba	Extensions urbaines en continuité du bourg et des villages de Trégranteur, Coët Bugat et la Pointe.	Habitat récent, ancien et pavillonnaire. Présence d'habitat en limite séparative, mixité des fonctions secteurs aptes à être densifiés (Bourg, Trégranteur et la Pointe)	<p>Hauteur : 6 m à l'acrotère, 5,25 m à l'égout de toiture et 11,5 m au faîtage ou point le plus haut</p> <p>Pas de CES ni de COS.</p> <p>Réservation de 5 % d'espaces communs récréatifs pour les opérations comportant plus de 15 logements.</p>
Ubl	Installations sportives et équipements publics	Complexe sportif du bourg. Equipement public rue St Cado	<p>Pas de COS.</p> <p>Pas de limitation des hauteurs pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif.</p>
Uia	Z.A communales de Caradec, La Croix Blanche, La Pointe et le Grand Rouvran.	Zone d'activités économiques.	<p>Emprise au sol non limitée.</p> <p>Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial.</p>
Uib	Bourg	Zone d'activités économiques pour l'artisanat local non polluant et non nuisant.	

2.2. Les zones à urbaniser (AU)

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur, à l'exception des secteurs 2AU.

Secteur 1AUa destiné à l'urbanisation à dominante pavillonnaire pour la confortation du bourg, ainsi que du village de La Pointe. L'emprise au sol, la hauteur des constructions sont fixées de façon similaire à celle du secteur Uba.

Secteur 1AUj destiné au renforcement du site d'activités économiques communal entre la Croix Blanche et Caradec.

Secteur 1AUh destiné aux activités hôtelières et para-hôtelières

Secteur 1AUl destiné aux activités légères de loisirs, de sports motorisés et d'accueil du public

Les zones 2AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

2.3. Les zones agricoles (A)

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se compose de 2 secteurs spécifiques :

Les zones Aa :

Elle délimite les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines. Les règles de réciprocité vis à vis des élevages relevant des installations classées sont à respecter de façon impérative. La possibilité d'installer des éoliennes n'est pas exclue sous respect de la réglementation spécifique en vigueur.

L'extension mesurée des constructions existantes pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, est limitée à 50 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol.

Le siège d'exploitation où réside l'agriculteur peut être construit dans la zone A à condition que celui-ci ne soit pas constitutif de mitage et s'installe à moins de 50 mètres d'un hameau existant.

Les zones Ab :

Son périmètre est surtout développé autour du bourg. L'implantation de bâtiments d'élevage relevant de la réglementation sanitaire sur les installations classées mais également les bâtiments d'élevage y sont interdits en raison de la proximité avec les secteurs les plus peuplés du territoire et dont le renforcement est projeté à l'avenir.

Ces secteurs couvrent tous les abords du bourg, notamment à l'Ouest au Sud et à proximité de la future déviation Est.

Les habitations de tiers et la dérogation à la règle de réciprocité dans les zones agricoles. :

La construction de bâtiments en zone A est limitée à des fins d'exploitation agricole. Ainsi il n'est pas possible de construire une maison d'habitation en zone agricole. La construction en zone A d'un logement de fonction pour le chef d'exploitation est une dérogation.

De plus, une habitation ne peut s'implanter à moins de 50 à 100 m des bâtiments d'une exploitation d'élevage, en application du principe de réciprocité du code rural.

Toutefois le code de l'urbanisme prévoit des possibilités de dérogation : « les bâtiments agricoles, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole » (art L. 123-3-1).

Le Morbihan accepte la possibilité de dérogation de changement de destination d'un bâtiment agricole d'intérêt architectural ou patrimonial en habitation afin de densifier l'habitat, d'éviter la consommation d'autres surfaces agricoles, valoriser le patrimoine existant, faciliter dans certains cas l'installation d'agriculteur...

Le changement de destination peut être accepté aux conditions suivantes :

- le développement de l'exploitation est envisageable à l'opposé du bâtiment agricole objet du changement de destination
- les bâtiments sont proches mais il y a peu de risques de gêne de part la configuration des lieux
- s'il existe déjà des habitations de tiers dans le périmètre de l'exploitation.

Si ces principes sont acceptés, il reste à mettre en place une servitude notariée prenant acte de l'existence de l'activité agricole en place, ses nuisances normales, et les besoins éventuels de développements futurs.

Il est important de noter que la servitude grève un immeuble et est transmissible en l'état lors des transmissions, cessions et occupations successives des propriétés.

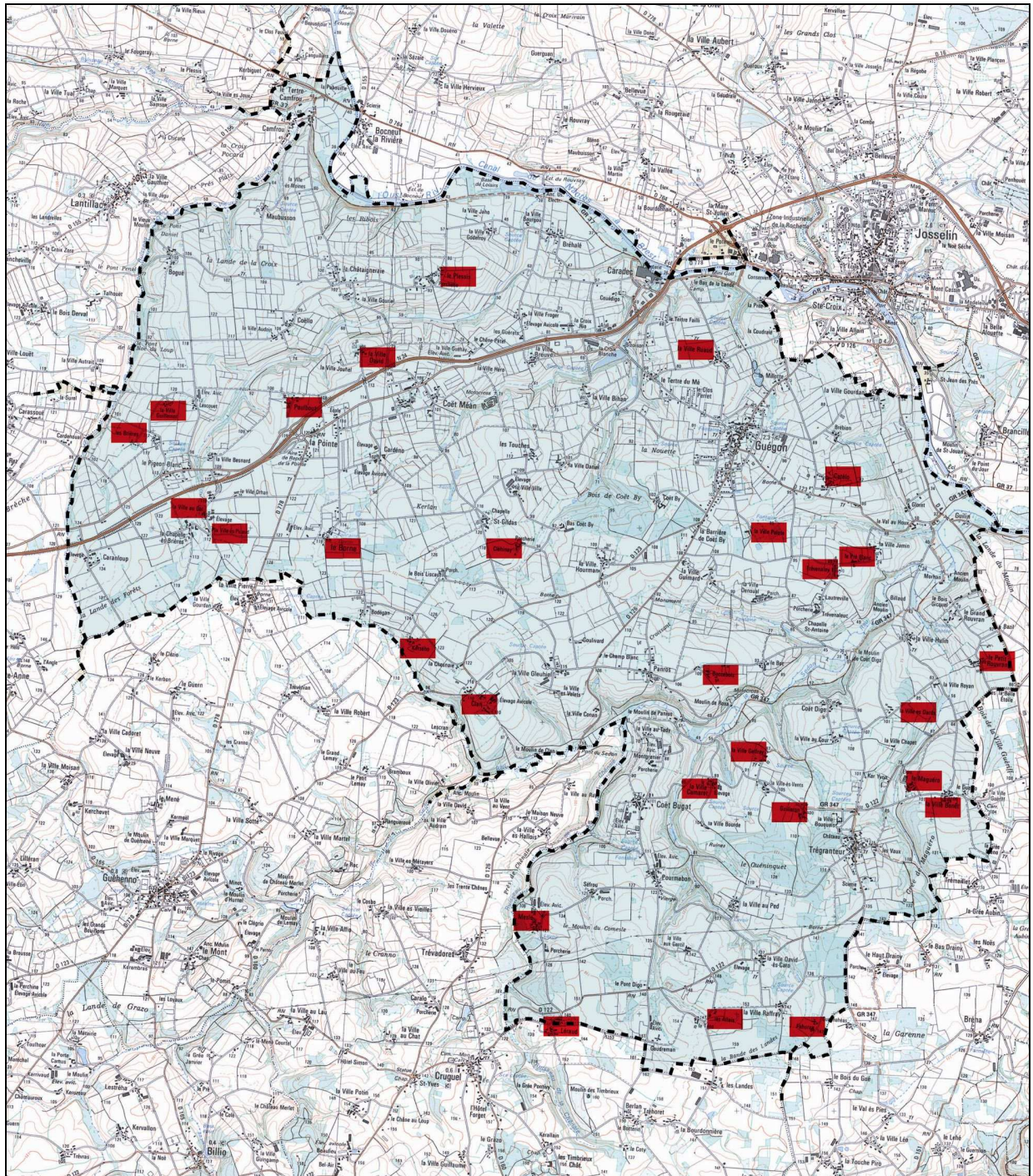
Vingt-sept villages ont bénéficiés de cette identification spécifique pour un total de cinquante trois bâtiments recensés sur GUEGON. Une localisation par l'intermédiaire d'une **étoile cerclée** sur les planches graphiques du dossier du P.L.U. permet de cerner les bâtiments dont la mutation est soumise à l'institution de la servitude.

La cartographie page suivante reprend la liste des villages visés par cette procédure.

Liste des villages

Fahurand	Les Allais	Leraud
Mesles	La Ville Benet	Le Maguero
La Ville Es Dards	Le Petit Rouvrain	Guilleron
La Ville Geffray	Le Pré Blanc	La ville Camaret
Catelo	La Ville Ruaud	Le Plessis
La ville David	Poulbot	Les Brières
La Ville Guillemot	La Villes Es Picaud	Le Borne
Kersého	La ville au gal	Cléhinay
La ville pelotte	Trévénalay	Boccabois
Clan		

Carte des villages dont la mutation des bâtiments est soumise à une servitude de non recours



Zonage	Localisation	Typologie	Spécificités réglementaires (extraits)
Zones à urbaniser			
1AUa	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur des Milottes et du Blossier - Secteur des Villes Mauffray - Secteurs Sud du bourg - Secteurs des Grimeaux, des Ronceaux et du Ponty. - Secteur de la Pointe 	Lotissements et groupes d'habitation à créer.	<p>Emprise au sol maxi de 50 % de la superficie totale de la parcelle.</p> <p>Hauteur : 5,25 m à l'égout de toiture, 11,50 m au faîtage et 6 m à l'acrotère.</p> <p>5 % d'espaces verts dans les zones autorisées dans le cadre d'un schéma d'organisation.</p>
1AUi	Z.A communale de la Croix Blanche et de la zone artisanale située en entrée de bourg.	Extension du site d'activités économiques communal de la Croix Blanche et création de la zone artisanale en entrée de bourg.	Pas de COS ni de CES.
1AUh	<ul style="list-style-type: none"> - Bizoison 	Création d'un secteur hôtelier et para hôtelier ainsi que des équipements liés à cette activité	Emprise au sol maxi de 50 % de la superficie totale de la parcelle. 10 % d'espaces verts dans les zones autorisées dans le cadre d'un schéma d'organisation
1AUl	<ul style="list-style-type: none"> - Moto cross (La Ville Hero) 	Activités sportives, de loisirs et de tourisme.	Emprise au sol maxi de 10 % de la superficie totale de la parcelle. 10 % d'espaces verts dans les zones autorisées dans le cadre d'un schéma d'organisation
2AU	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur Sud du bourg - Secteur Ouest - Secteur village de la Pointe 	Réserves futures pour l'urbanisation	A définir lors d'une modification ultérieure du PLU.
Zones agricoles			
Aa	<ul style="list-style-type: none"> - Partie agricole de la commune 	Activité agricole, installations nécessaires à un service d'intérêt collectif (dont éoliennes). Installation liée à des activités de carrières.	<p>La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas limitée.</p> <p>Construction à usage d'habitation : 5,25 m à l'égout de toiture et 11,5 m au faîtage.</p>
Ab	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur agricole situé à l'Ouest et à l'Est du bourg, ainsi qu'au Nord de la Zone d'activités de la Croix Rio 	Activité agricole à l'exclusion des activités d'élevage relevant de la réglementation sanitaire sur les installations classées.	<p>Extension mesurée : 50 % - 50 m² au maximum par habitation.</p> <p>Respect des règles de réciprocité entre les installations classées (élevage) et les maisons d'habitation.</p>

2.4. Les zones naturelles (N)

La zone Na est destinée à être protégée en raison de la qualité des sites naturels et paysagers ou de la présence de milieux naturels intéressants.

Elle intègre donc les principaux secteurs boisés, les zones humides et les abords des cours d'eau, conformément aux préconisations du SAGE Vilaine.

Les constructions existantes peuvent bénéficier d'une extension mesurée limitée à 50 % par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation de l'élaboration du PLU et sans pouvoir dépasser 50 m² au sol. Ces possibilités permettent, le cas échéant, la réalisation de dépendances (garage, détaché du bâtiment principal) à condition de respecter l'environnement immédiat, de rechercher les meilleures conditions d'intégration, lorsque l'aménagement dans la continuité du bâtiment principal n'est pas possible (limite de propriété, topographie...).

La zone Np est destinée à être protégée en raison des parties du territoire inventoriées comme zone humide pour l'application du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Sont interdits, tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment les comblements, affouillement, exhaussement, dépôts divers, création de plans d'eau, travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,

La zone Nl peut accueillir des activités de loisirs de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel. Les constructions et installations liées à la gestion ou à l'ouverture au public des ces espaces sont autorisées (sanitaires publics, aires de jeux, aires de stationnement, ouvrages nécessaires à la sécurité du public...). Deux secteurs ont été délimités pour des projets existants : le camping du Bas de la Lande et la base de loisirs du Rouvray, tandis qu'un emplacement réservé a été créé à proximité du village de la Grée pour la réalisation d'un port de plaisance/base de loisirs destiné à accueillir des bateaux. Le projet initié entre les communes de Guégon et de Josselin avec l'appui de la SAGEMOR permettra, outre l'accueil de bateaux, de réaliser une passerelle bouclant ainsi un cheminement piéton important entre le chemin de halage et de contre-halage. Le projet prévoit également un square sur la commune de Josselin et des centres de valorisation. (Esquisse du projet page suivante)

La zone Nh correspond aux villages pouvant recevoir des constructions de taille et de capacité d'accueil limitées dans un souci de préservation du patrimoine bâti et paysager.

Les constructions neuves viendront s'inscrire en continuité d'habitations existantes, en vis à vis ou sur le terrain mitoyen dans un souci de gestion économe de l'espace. Ces zones Nh ont été délimitées en tenant compte de l'activité agricole pour éviter de réduire les secteurs d'épandage et ne développer exclusivement que des villages où il n'y a plus d'exploitation agricole. La réalisation des dispositifs d'assainissement individuel devra s'effectuer à l'intérieur du périmètre Nh.

La zone Nr permet le changement de destination de bâtiments du secteur rural dont la restauration assure une remise en état du patrimoine sans porter atteinte aux activités agricoles ou à l'intérêt paysager du secteur.

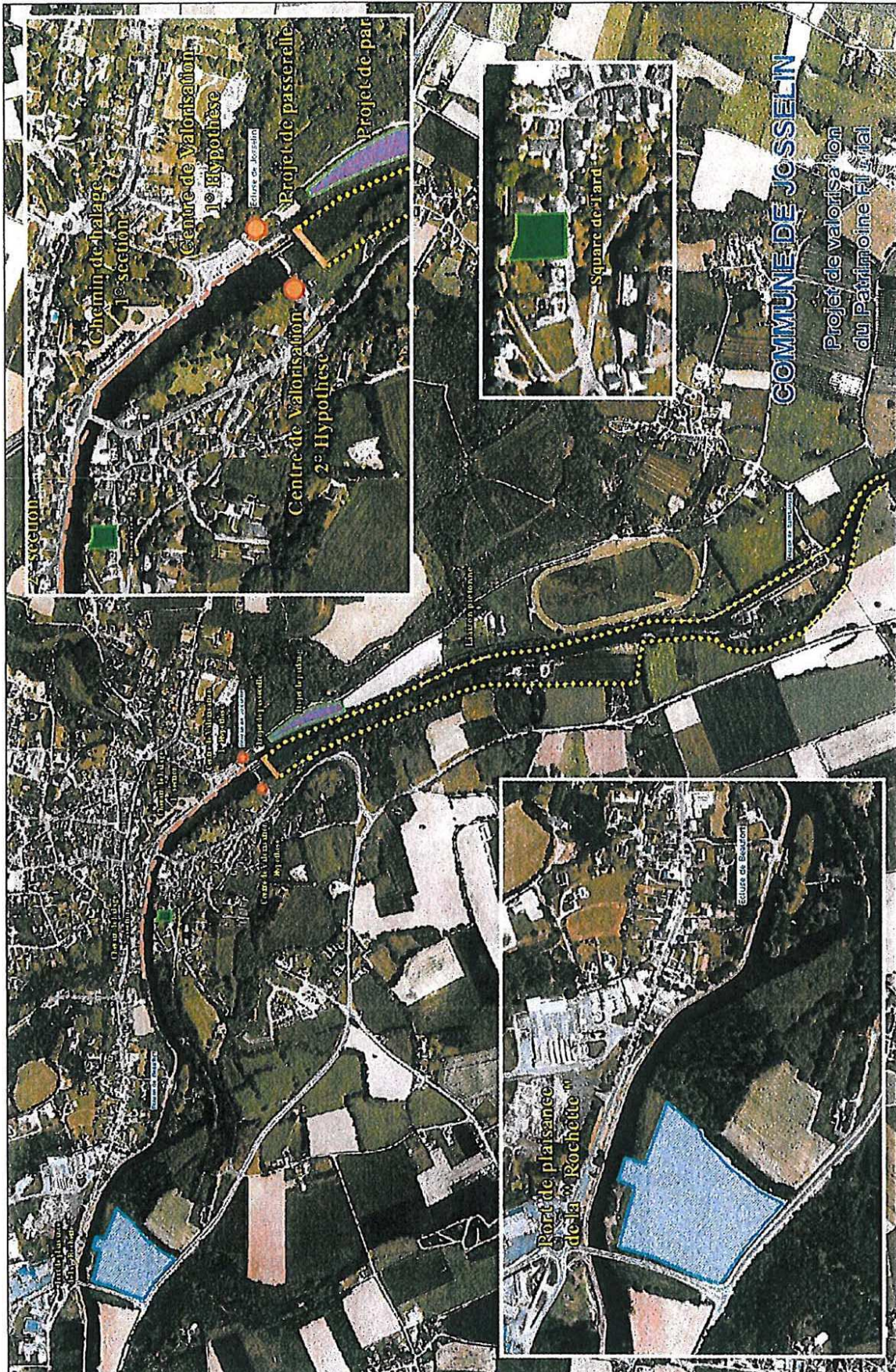
Pour les maisons isolées, une étoile remplace le secteur Nr.

Ce classement assure un réemploi de bâtiment en pierre correspondant à d'anciennes étables dans le prolongement de la cellule initiale d'habitation, puisque les constructions en longère sont souvent observées sur le territoire communal.

Dans certains villages, les granges sont réalisées en ordre discontinu et s'installent en bordure de l'ancienne cour commune. Ces bâtiments restaurés peuvent aussi constituer des dépendances appréciables. Une attente forte de valorisation des bâtiments anciens conduit à inventorier le patrimoine mutable là encore dans des secteurs où il n'y a plus de sièges

agricoles. La mise en place du système autonome d'assainissement devra s'effectuer à l'intérieur du périmètre Nr défini par le zonage.

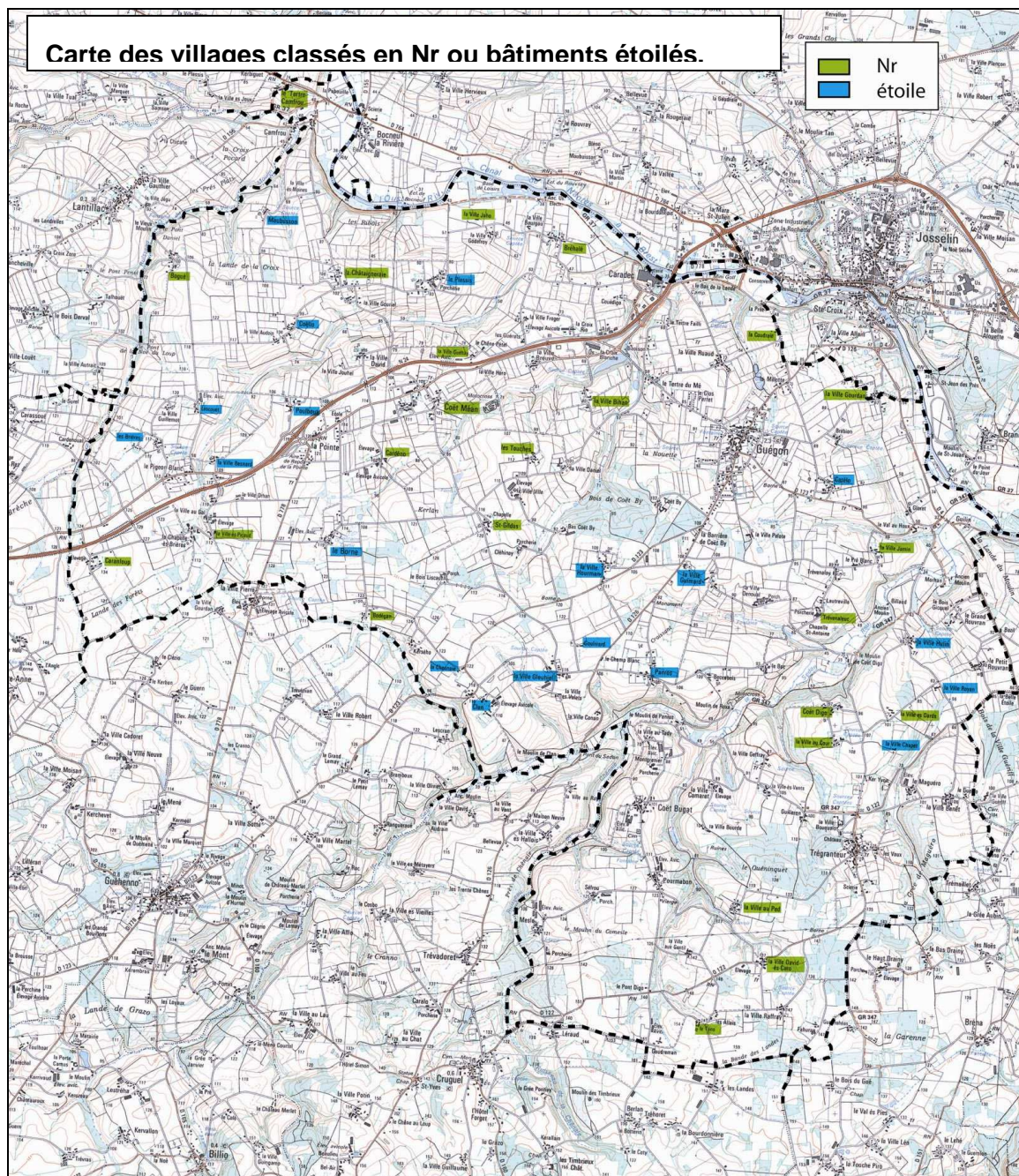
PROJET DE VALORISATION DU PATRIMOINE FLUVIAL (N4)



Zonage	Localisation	Typologie	Spécificités réglementaires (extraits)
Zones naturelles			
Na	<ul style="list-style-type: none"> - Espace boisés - Coteaux - Principaux vallons 	Espaces de protection de la faune et de la flore, des paysages et des boisements.	<p>Changement de destination des bâtiments existants présentant un intérêt architectural ou historique reconnu.</p> <p>Exhaussements et affouillements de terrains interdits.</p> <p>La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur de la construction qu'elle viendrait jouxter.</p> <p>Pas de CES ni de COS (respect des autres prescriptions du règlement).</p> <p>Extension mesurée : 50 % par rapport à l'emprise au sol des constructions dans la limite de 50 m² au sol.</p>
Np	<ul style="list-style-type: none"> - Zones humides 	Espace de protection des zones humides	Secteur naturel strict avec impossibilité d'exhaussement, d'affouillement et de drainage de terrains.
Nl	<ul style="list-style-type: none"> - Camping du Bas de la Lande - Base nautique du Rouvray 	Espace naturel à vocation de loisirs.	
Nh	<ul style="list-style-type: none"> - La Ville Froger - Coët Mean - Coët Bugat - Le Pigeon blanc 	Villages destinés à recevoir de nouvelles constructions de taille et de capacité d'accueil limitées pour respecter le niveau d'équipement existant.	<p>Hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation : 4 m à l'acrotère ou plan vertical de la façade, 9 m au faitage.</p> <p>Hauteur des extensions : elle ne peut excéder la hauteur de la construction qu'elle viendra jouxter.</p> <p>Emprise au sol maximale : 60 % du terrain (y compris les annexes ou dépendances). Pas de COS</p>
Nr ou ★	Voir liste	Villages ou habitation où seul le changement de destination des bâtiments existants est autorisé (intérêt patrimonial : constructions traditionnelles en pierre), sous réserve des règles de réciprocité avec les bâtiments d'élevage.	<p>Hauteur des extensions : elle ne peut excéder la hauteur de la construction qu'elle viendrait jouxter.</p> <p>Emprise au sol maximale : 50 % du bâtiment existant dans la limite de 50 m² supplémentaires.</p> <p>Pas de COS (respect des autres prescriptions du règlement).</p>

Liste des villages classés en Nr : Le Tertre Camfrou, Bogué, La Chataigneraie, Caranloup, La Ville Es Picaud, Bodégan, Cardéno, La Ville Jaho, Coët-Méan, Bréhalé, La Ville Bihan, Les Touches, La Chapelle St Gildas, La Coudraie, La Ville Gourdan, La Ville Jamin, Trévénaleuc, Coët Digo, La Ville Es Dards, La Ville Au Cour, La Ville Au Ped, La Ville Davis Es Caro, Le Teno.

Habitations étoilées (Nr : changement de destination autorisé) : Maubusson, Lescouet, Les Brières, La Ville Besnard, Le Borne, Le Plessis, La Ville Guéhay, La Chesnaie, Clan, La Ville Gleuhiel, Goulivard, La Ville Hourmand, Catélo, La Ville Hulin, La Ville Royan, La Ville Chapel, Panros, La Ville Guimard, Le Coëlle, Poulbou..



Exemple d'une bâtisse concernée par le zonage Nr ou l'étoile

Devant le nombre important de villages et hameaux (plus de 70), et devant la qualité architecturale d'une grande partie d'entre eux (nombreux bâtiments étoilés et de périmètres Nr), la municipalité souhaite qu'un périmètre de permis de démolir soit institué sur la totalité de la commune afin d'éviter la destruction de bâtiments anciens de caractère sans en avoir été averti. Par le passé de nombreuses habitations de caractère ont été démolies et cette situation n'est plus supportable par la commune qui souhaite maîtriser son patrimoine local.

3 Autres informations utiles

3.1. Surface des différentes zones

Zones Urbaines : U		Zones à Urbaniser : AU		Zones agricoles : A		Zones Naturelles : N	
133.63 ha dont :		59.58 ha dont :		3 888.42 ha dont		1 270.37 ha dont :	
Ua :	17.13 ha	1AUa :	13.91 ha	Aa :	3 814.68 ha	Na :	977.63 ha
Uba :	56.56 ha	1AUl :	8.88 ha	Ab :	73.74 ha	Np :	232.21 ha
Ubl :	11.00 ha	1AUi :	13.78 ha			Nh :	19.40 ha
Uia :	45.22 ha	1AUh :	3.10 ha			Nr :	14.19 ha
Uib :	3.72 ha	2AU :	5.63 ha			Nl :	26.94 ha
		2AUi :	14.28 ha				

TOTAL du territoire de GUEGON : 5 352 hectares

dont Espaces Boisés Classés : 229,19 hectares.

3.2- Liste des emplacements réservés

N°	Désignation des opérations	Surface approximative en m ²	Collectivité concernée
1	Elargissement RD 123 dans le bourg	75 m ²	Commune
2	Elargissement VC 3	800 m ²	Commune
3	Parking et accès	1 900 m ²	Commune
4	Aire de jeux, jardin public	16 000 m ²	Commune
5	Zone de loisir de la ROUVRAY	211 000 m ²	Commune
6	Extension du camping	29 000 m ²	Commune
7	Rectification du virage sur la VCC 201	6 000 m ²	Commune
8	Station d'épuration de JOSSELIN	11 200 m ²	Commune de JOSSELIN
9	Aménagement du carrefour VC 201 / CR 25	100 m ²	Commune
10	Aménagement du carrefour VC 202 / VC 203	100 m ²	Commune
11	Rectification du virage sur la VC 202	200 m ²	Commune
12	Parking du ROUVRAY	25 500 m ²	Commune
13	Aménagement du carrefour VC 202 / VC 205	600 m ²	Commune
14	Rectification du virage sur la RD 123	3 000 m ²	Commune
15	Extension du stade	33 200 m ²	Commune
16	Création d'un chemin piéton rue du 19 Mars 1962	550 m ²	Commune
17	Elargissement de la rue Eugène DREANO	350 m ²	Commune
18	Création d'un chemin piéton le long de l'Oust (village GLORET)	3 550 m ²	Commune
19	Réserve pour assainissement collectif TREGRAITEUR	4 250 m ²	Commune
20	Réserve pour assainissement collectif COET BUGAT	860 m ²	Commune
21	Réserve pour base nautique et port de plaisance (LA PREE)	24 109 m ²	CC de JOSSELIN
22	Accès pour urbanisation second rang 1AU "LE BLOSSIER"	240 m ²	Commune

3.3. Inventaire des éléments protégés au titre des paysages

L'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme prévoit la mise en place d'un régime d'autorisation préalable pour les travaux susceptibles de détruire ou détériorer des éléments paysagers ou du petit patrimoine non protégé au titre des Monuments Historiques ou des Sites. Les éléments répertoriés sont largement visibles depuis l'espace public, ils présentent un intérêt patrimonial ou esthétique.

CROIX, CALVAIRES	PUITS
C1 LES BRIERES C2 LESCOUET C3 SAINT GILDAS C4 LE PLESSIS C5 LA VILLE ES VENT C6 GAUDREMON C7 LE BORNE C8 MESLES C10 BOURG C11 TREGRANTEUR (colonne de justice) C12 LE BORNE C13 LE BORNE C14 MONGRENIER C15 FONTENIO C16 LA VILLE DAVID ES CARO	P1 LA CHATAIGNERAIE P2 BREHALE P3 LA VILLE JAMIN P4 LE BOT P5 LE MAGUERO P6 LA VILLE CONAN P7 PANROS P9 LA VILLE AUX PED P10 LA VILLE RUAUD P11 CATELO P12 LE PRE BLANC P13 KERSEHO P14 LA VILLE BENET
FOURS A PAIN	FONTAINES
F1 POULBOT F2 CARDENO F3 BOGUE F4 KERSEHO F5 LA VILLE BENET F6 COELLO F7 LA VILLE BOURGOU F8 GUILLERON F9 LA VILLE ES DARDS	FT1 POURMABON FT2 LE BORNE FT3 FONTENIO
LAVOIRS	Chemin creux
L1 SAINT CADO L2 FONTENIO	CC CLAN

3.4. Principales servitudes

AC – 1 – Protection des Monuments historiques

Les servitudes d'utilité publique sont de plusieurs ordres, elles visent aussi bien la conservation du patrimoine historique que l'application de règles relatives à l'exploitation d'infrastructures et de réseaux divers : lignes électriques, transmissions radioélectriques, conduite de gaz.

Servitude de protection des Monuments Historiques

- L'Église Saint Pierre et Saint Paul est classée Monument Historique depuis le 5 Octobre 1965
- Le Calvaire dans le cimetière est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 13 Avril 1933.
- Le tympan de Coët Bugat est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis 29 Mars 1937
- La chapelle de Trégranteur située au centre du village est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 6 Octobre 1925
- Le Château de Trégranteur située à l'entrée du village est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 11 Avril 1947
- La colonne de Justice située dans le cimetière de Trégranteur est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 30 Octobre 1928
- La Croix du XVI ème près de la chapelle de Camfroust est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 21 Juin 1927.
- La Croix Forhan est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 13 Mai 1937
- Le manoir du Val Aux Houx est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques
- L'Abbaye de Saint Jean en la commune de Guillac inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 3 Décembre 1998, étend son périmètre de protection sur la commune de GUEGON, à proximité de la Ville Gourdan.

Ces protections obligent les propriétaires à demander des autorisations d'urbanisme pour exécuter des travaux après avis des services départementaux de l'architecture et du paysage.

A l'abord de ces monuments, dans un rayon de 500 mètres (champ de visibilité théorique), tout projet de construction, de démolition ou de modification d'aspect d'un immeuble doit être soumis aux services départementaux de l'architecture et du paysage.

A 5 – Relative aux canalisations d'eau et d'assainissement

Concerne les conduites d'eau et d'assainissement.

I – 4 - Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques.

Réseaux de distribution électrique HTA et BTA
Ligne de 63 kv entre BEZON et BIGNAN

PM – 1 - Servitude relative au plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondations de l'Oust.

Servitude résultant des plans d'exposition avec risques naturels : PPRI Oust approuvé par arrêté préfectoral le 16 juin 2004.

3.5. Autres informations utiles

Recul sur les routes départementales

Le Conseil Général a fixé avec précision sa politique en matière de marge de recul le long des routes départementales lors de sa session du 25 janvier 1991 et modifiée en commission permanente le 25 juin 1993. Celles-ci sont établies dans un souci de protection des usagers de la route, et des utilisateurs des bâtiments bordant ces voies, et afin d'améliorer à plus ou moins long terme ces itinéraires pour d'éventuels travaux d'élargissement de la voie.

Les marges sont les suivantes le long des RD 4, 122, 123, 126, 155, 724, 764 et 778 :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la chaussée au droit des zones naturelles et agricoles.
- 20 mètres par rapport à l'axe de la chaussée au droit des zones constructibles hors agglomération.
- En agglomération les marges sont à étudier selon le contexte local, elles sont réduites à 15 mètres par exemple dans la traversée de TREGANTEUR.

La RD 764 dans sa section entre PONTIVY et JOSSELIN a été classée comme voie à grande circulation jusqu'à la parution du décret ministériel du 3 juin 2009 modifiant son statut. Désormais le régime des marges de recul est celui habituellement appliqué le long du réseau départemental

Recul sur route nationale en régime de voie express ou autoroutière

La voie nationale (RN 24) est classée sous le régime de la loi « BARNIER » avec une marge de recul de 100 mètres. Cette interdiction n'est toutefois pas opposable :

- aux constructions et installations liées aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public
- à la réfection de l'extension des constructions situées dans cette bande de recul.

La Commune de GUEGON a réalisé l'établissement d'un dossier d'étude paysagère pour déroger à la règle générale de recul à 100 mètres vis-à-vis de la RN 24 au droit des zones d'activités de CARADEC, LA CROIC BLANCHES et LA POINTE. L'étude justifie des reculs variables en fonction de la configuration des lieux (présence de la RN 24 en contrebas du terrain naturel, ouvrages d'art) ainsi que de la présence de végétation.

La RN 24 est également classée voie bruyante au sens de l'arrêté Préfectoral en date du 1^{er} décembre 2003 et donc soumise à des prescriptions d'isolement acoustique (catégorie 2 : largeur affectée par le bruit : 250 mètres).

Protections archéologiques

Le service régional de l'Archéologie a répertorié 17 sites localisés sur le territoire communal. Ces éléments sont donnés à titre informatif, il n'est pas exigé une protection spécifique nécessitant un classement en zone naturelle (N). Seul Le secteur des RONCIERS (au sud du village de CATELO) nécessite un classement Na au PLU.

Lieu dit	Périodes	Structures	Section – Parcelles	Degré de protection
LESCOUET	Ages de Bronze et fer	Enceinte et levée	WA 74a, 76a, 78a,29	1
LE QUENIQUET	Gallo Romain	Enceinte	YD 138	1
LA VILLE DENOUAL	Epoque indéterminée	Enclos	ZY 137, ZY 139	1
LES LANDIERS DES FORETS	Gallo Romain	Enceinte	WL 139a, 139b	1
COELLO	Second age du fer	Enclos	ZC 2 à 4, ZC 94 et 95	1
LA VILLE GODEFFROY	Epoque indéterminée	Enclos	ZH 35a, 85 a et 95	1
CLEHINAY	Epoque indéterminée	Enclos	ZM 84 b	1
COUEDIGOU	Epoque indéterminée	Enclos	ZW 302	1
LA VILLE GOURDAN	Epoque indéterminée	Enclos	ZV 101 et 104 et 147 a	1
CARDENO	Epoque indéterminée	Enclos	WI 91 à 93, 100, 101, 108, 110, 111	1
LESCOUET	Epoque indéterminée	Enclos	WA 112	1
BOCCABOIS	Epoque indéterminée	Enclos	YP 86, 87, 90 et 91	1
LA VILLE BESNARD	Epoque indéterminée	Enclos	WB 56a, 42, 43	1
LE BORNE	Epoque indéterminée	Enclos	XA 14, 15, 16	1
TREVENALAY	Epoque indéterminée	Enceinte	ZT 74a	2
LE CLOS NEUF	Epoque indéterminée	Enceinte	YP 100, 106, 137, 140, 143	1
COET MEAN	Age de fer	Enclos	WH 33	1
BOGUE	Age de fer	Enclos	XH 120, 121, 111, 16 à 18, 34	1
CLAN	Age de fer	Enclos	YT 32a	1
LA VILLE GLEUHIEL	Age de fer	Système d'Enclos	YS 34, 90, 89a, 79, 78, 94, 103, 105	1
MAGUERO	Age de fer	Système d'Enclos	YB 45 à 49, 134	1
LA VILLE ES VENTS SUD	Age de fer - Gallo	Enclos	YD 137a, 186	1
LA CHESNAIE	Age de fer - Gallo	Enclos	YV 41, 63, 64, 63	1
LA VILLE HERO	Age de fer	Enclos	WA 44a	1

Dossier Départemental des Risques Majeurs

Le Dossier Départemental du Risque Majeur (DDRM) est un document d'information et de synthèse qui fournit une cartographie sommaire du risque majeur par commune, les consignes générales à appliquer par les populations ainsi que les mesures de prévention et de protection prises par la puissance publique.

Ce document n'est pas opposable aux tiers.

Il est tenu à la disposition du public dans toutes les mairies

La commune est répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de 2003 et révisé en 2008, comme commune à risque identifié en ce qui concerne les risques inondation. PPRi Oust.

La commune doit également respecter la loi n°2003-699 du 30 Juillet 2003 concernant la « préventions des risques technologiques et naturels et prévention des dommages ».

La loi relative à l'élimination des déchets

La loi prévoit l'établissement de plans départementaux pour l'élimination des déchets ménagers, et régionaux pour les autres catégories. GUEGON participe par le biais de la communauté de communes du Pays de Josselin à la collecte et au traitement des ordures ménagères.

Le développement des déchèteries constitue une réponse à l'augmentation des tonnages des déchets produits en favorisant un ramassage sélectif plus propice à une valorisation par la suite.

Deux anciens sites de décharge sont répertoriés sur le territoire communal, (COET DIGO et KERLAN) ils ont fait l'objet d'une réhabilitation.

IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Analyse de son incidence écologique, paysagère, des risques de nuisances et des effets positifs

La notion de développement durable inscrit les opérations d'aménagement dans un cadre de préservation des espaces naturels et des paysages.

Le PADD est un outil qui vise avant tout à limiter les effets négatifs de la croissance urbaine sur l'environnement. Les incidences en terme de pollution sont à minimiser afin de maintenir la qualité de vie aux générations suivantes. Les objectifs de la révision du PLU de GUEGON contenus dans le PADD intègrent les grands enjeux du développement durable, à savoir, gérer de façon économe l'espace communal, mettre en valeur le cadre naturel et le patrimoine bâti, assurer le maintien de l'agriculture, développer les circulations douces et diversifier l'offre de logements en continuité des espaces bâtis, assurer la qualité des ressources naturelles telles que l'eau et les boisements.

Accueil de nouveaux habitants

La croissance résidentielle implique une augmentation des surfaces bâties à plus ou moins long terme, en priorité dans les espaces situés en continuité du bourg. Le développement des surfaces urbanisées et des réseaux bitumés (voies de desserte des lotissements) génère une imperméabilisation des sols et offre une résistance à l'écoulement des eaux de surface. L'obligation faite de prévoir des infrastructures de collecte des eaux pluviales pour pouvoir ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs permet d'éviter une surcharge sur les points sensibles. Des techniques alternatives (noues, fossés drainants...) pourront être proposées dans les futurs projets d'aménagements afin de réduire les emprises de ces ouvrages souvent inesthétiques.

Du point de vue de l'assainissement collectif du bourg, une solution alternative a été trouvée par les élus et permettra d'accueillir les nouveaux habitants sans problèmes. L'assainissement du bourg va être traité par la station de Josselin qui possède une capacité importante de traitement.

La recherche d'une diversité dans les formes bâties en alternant les constructions individuelles et les ensembles collectifs (sous forme de maisons de ville), associée au respect des formes architecturales du centre bourg, protégera la morphologie urbaine traditionnelle tout en assurant une croissance équilibrée de l'habitat contemporain. A l'identique, la réduction du mitage pavillonnaire aura pour conséquence une plus grande cohérence paysagère des espaces ruraux et une limitation du développement linéaire des constructions, consommation d'espace et source de perturbation pour l'organisation de l'activité agricole.

Limitation du mitage pavillonnaire :

Par resserrement des constructions autour du noyau urbain, le PLU participe à la protection des sols agricoles et des paysages ruraux. La gestion économe du territoire peut aussi s'apprécier par le réemploi de bâtiments inventoriés en Nr ou étoilés où la réalisation de logement pourrait se conjuguer avec la conservation du patrimoine. La confortation des villages (zonage Nh) n'est autorisée que dans les limites des villages existants, toujours dans un souci de limiter la diffusion urbaine.

Développement des activités économiques

Le renforcement des activités économiques sur les sites communaux de la Croix Blanche, Caradec et la Pointe accueillent des entreprises dont l'activité présente des nuisances pour l'habitat (bruit). Les interventions paysagères futures devraient permettre une meilleure intégration des bâtiments en bordure de la voie sur de ces secteurs de plateau aux vues très ouvertes.

Protection de la ressource en eau

Dans un souci de développement durable, chaque programme de lotissement ou de groupe d'habitations doit présenter des mesures pour réduire l'impact de l'imperméabilisation des sols. Des surfaces en espaces verts sont imposées pour les opérations de plus de 15 logements.

Energies renouvelables et économie d'énergie

Le PLU de GUEGON mentionne la possibilité de réaliser des éoliennes sur le territoire de la commune (secteur Agricole).

A l'échelle individuelle, le règlement devenu moins strict sur la forme des toitures ne s'oppose plus à l'installation de panneaux solaires. Déjà certains projets dans le secteur rural s'inscrivent dans des démarches bioclimatiques. Ces initiatives seront à privilégier dans le futur.

L'implantation de la construction avec une orientation préférentielle de sa façade principale vers le Sud reste une donnée fondamentale pour les économies d'énergie. Ce choix est celui qui a motivé pendant longtemps la disposition des bâtiments d'habitation dans les hameaux et qu'il est judicieux de poursuivre pour respecter leur forme et leur intégration harmonieuse dans le paysage.

Transports

Le territoire de GUEGON est emprunté par un axe à grande circulation (RN 24), il est donc prévu des dispositions spécifiques par rapport aux nuisances sonores. Un recul de 250 mètres est imposé en bordure de la RN 24. Cette disposition impose aux constructions neuves inscrites dans les secteurs affectés par le bruit des isolements acoustiques minimum contre les bruits extérieurs (décret 95-20 et 95-21 susvisés). Des copies des arrêtés sont annexées au document de PLU.

Le PADD rappelle le choix d'un renforcement des déplacements doux (non motorisés) pour susciter une alternative à l'usage de la voiture dans le bourg. Il suggère ainsi de poursuivre les efforts de liaisons piétonnes pour relier les équipements entre eux et les quartiers d'habitat, de rechercher un tracé qui s'appuie sur les lignes d'arbres et les talus existants.

Risques majeurs

La commune de GUEGON est répertoriée comme commune à risque majeur pour les inondations. L'Oust connaît régulièrement des débordements en période hivernale, ces secteurs resteront en classement naturel ou agricole.

Le plan de prévention des risques inondation de l'Oust cartographie les zones concernées par ce risque.

Conservation des espaces agricoles

La préservation de l'activité agricole, garantissant la pérennité de l'emploi rural, engendre des nuisances spécifiques sur les territoires, qu'elles soient olfactives ou paysagères. Le PADD doit donc intégrer les effets des documents supra communaux de limitation de la pollution agricole et notamment les conséquences de la loi sur l'eau :

- La Directive Nitrate (Zones d'Excédent Structurel) qui cartographie les espaces en excédent de nitrate (>170 mg/L)
- Le SAGE Vilaine et le SDAGE Loire/Bretagne (Schéma Directeur d'Aménagement de la Gestion des Eaux) fixent les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, et préconise la sauvegarde des cours d'eau et des zones humides par des bandes de zones spécifiques de type Np dans les planches graphiques où les comblements et les affouillements ainsi que les drainages sont interdits.

2. Les mesures mises en œuvre par le PADD pour sa préservation et sa mise en valeur

Dans sa logique d'aménagement, le PADD favorise indirectement la protection des espaces naturels. Il n'existe pas de mesures propres à leur préservation, mais les orientations fixées permettent l'intégration des espaces fragiles ou à conserver.

- Développement et poursuite de la mise en place de déplacements doux :

Ils garantissent l'entretien des sentiers, la préservation des haies, encouragent une diminution des déplacements automobiles entre les quartiers, les équipements et le bourg et conséquemment concourent à la résorption des pollutions.

- Limitation du mitage pavillonnaire :

Par resserrement des constructions autour du noyau urbain, le PADD participe à la protection des sols agricoles et des paysages ruraux.

La gestion économe du territoire peut aussi s'apprécier par le réemploi de bâtiments inventoriés en Nr où la réalisation de logement pourrait se conjuguer avec la conservation du patrimoine.

- Préservation des zones naturelles, vallons et haies bocagères :

Le PADD contribue au maintien des espèces animales sur place. Les haies constituent un lieu de nidification apprécié des oiseaux qui y trouvent une source non négligeable de nourriture (baies, insectes...).

Elles forment également des espaces de rétention des eaux de ruissellement en évitant une érosion trop prononcée des sols et en absorbant les excédents en nitrate (à l'origine du processus d'eutrophisation de certains ruisseaux) issus de l'amendement agricole.

Le maintien de haies favorise la continuité des couloirs écologiques essentiels pour les passages de la faune (avifaune, petits mammifères). Il est souhaitable que les sentiers piétonniers et les jardins des pavillons environnants s'adosent sur ces éléments de végétation.

Un certain nombre de haies bocagères réalisées ces dernières années avec des financements publics sont désormais mentionnées comme éléments paysagers. Elles complètent ainsi les principaux boisements qui ponctuent le grand territoire agricole ouvert de la commune.

Le PLU inscrit plus de 986 hectares dans les zones naturelles protégées (Na) contre 350 hectares précédemment en ND dans le POS. Cette évolution traduit principalement la protection mise en place le long des cours d'eaux et des zones humides, mais aussi des vallons.

- Conservation du secteur boisé :

Les espaces boisés de la commune, développés sur pratiquement tout le territoire, présentent un potentiel non négligeable dans le domaine des loisirs verts. Son zonage en secteur Na, ainsi qu'en EBC (Espaces boisés classés) permettront une sauvegarde de la faune et de la flore par classement des massifs forestiers.

Ces secteurs constituent une des images fortes de GUEGON.

- Restauration des anciens villages agricoles :

La mise en valeur du patrimoine bâti rural s'effectuera dans un souci de maintien de la fonction résidentielle et d'animation des paysages agrestes.

Les éléments patrimoniaux notables (chapelles, puits, calvaires, fontaines) prennent place le plus souvent au sein de groupes d'habitation à valoriser. Des circuits de découvertes permettent une mise en valeur originale, en appui sur les sentiers pédestres.

V. EVOLUTION DU PLU DEPUIS SON APPROBATION

1. Modification n°1

Les objectifs de la première modification du PLU consistent à faire évoluer le règlement sur trois points :

- permettre une extension de l'emprise au sol des constructions existantes sans limitation stricte de la surface supplémentaire en zone AU, et avec un plafond fixé à 50 m², dans les zones Na et NI.
- expliciter les modalités d'évolution des constructions existantes situées dans la marge de recul des voies au droit des zones Ua, Ub et 1AU.
- Assouplir la règle architecturale concernant l'évolution des percements en cas de restauration des constructions (Articles 11 traitant de l'aspect extérieur).

Les marges de recul des constructions reportées sur les planches graphique sont modifiées au droit des RD 764 et 778 et dans le secteur de LA POINTE. La desserte de la zone 1AU des RONCEAUX est autorisée par la rue de BISOIZON.

L'emprise de 3 emplacements réservés est adaptée à l'évolution des 3 projets, il s'agit de l'espace vert le long du vallon de la rue des cyprès, des installations pour l'assainissement collectif à TREGRANTEUR et à COET BUGAT.

L'évolution de l'emplacement réservé pour l'espace vert s'accompagne d'une modification de la limite de la zone Na (+ 1 hectare) à l'intérieur de laquelle doit être réalisé l'aménagement puisqu'il n'a aucun lien avec l'activité agricole.

Cette première procédure permet aussi la rectification d'erreurs matérielles (découpage parcellaire, mention explicite d'une zone)

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE GUEGON



1-2 ETUDE PAYSAGERE LOI BARNIER SECTEUR DE LA POINTE



*Approuvé par délibération du conseil
municipal*

le :

par le Maire : Mr SAMSON Joseph



E.A.D.M
BP 55
56002 VANNES Cedex

ETUDE LOI BARNIER

SECTEUR DE LA POINTE

COMMUNE DE GUEGON, 56



RAPPORT DE PRÉSENTATION

• mars 2008 •



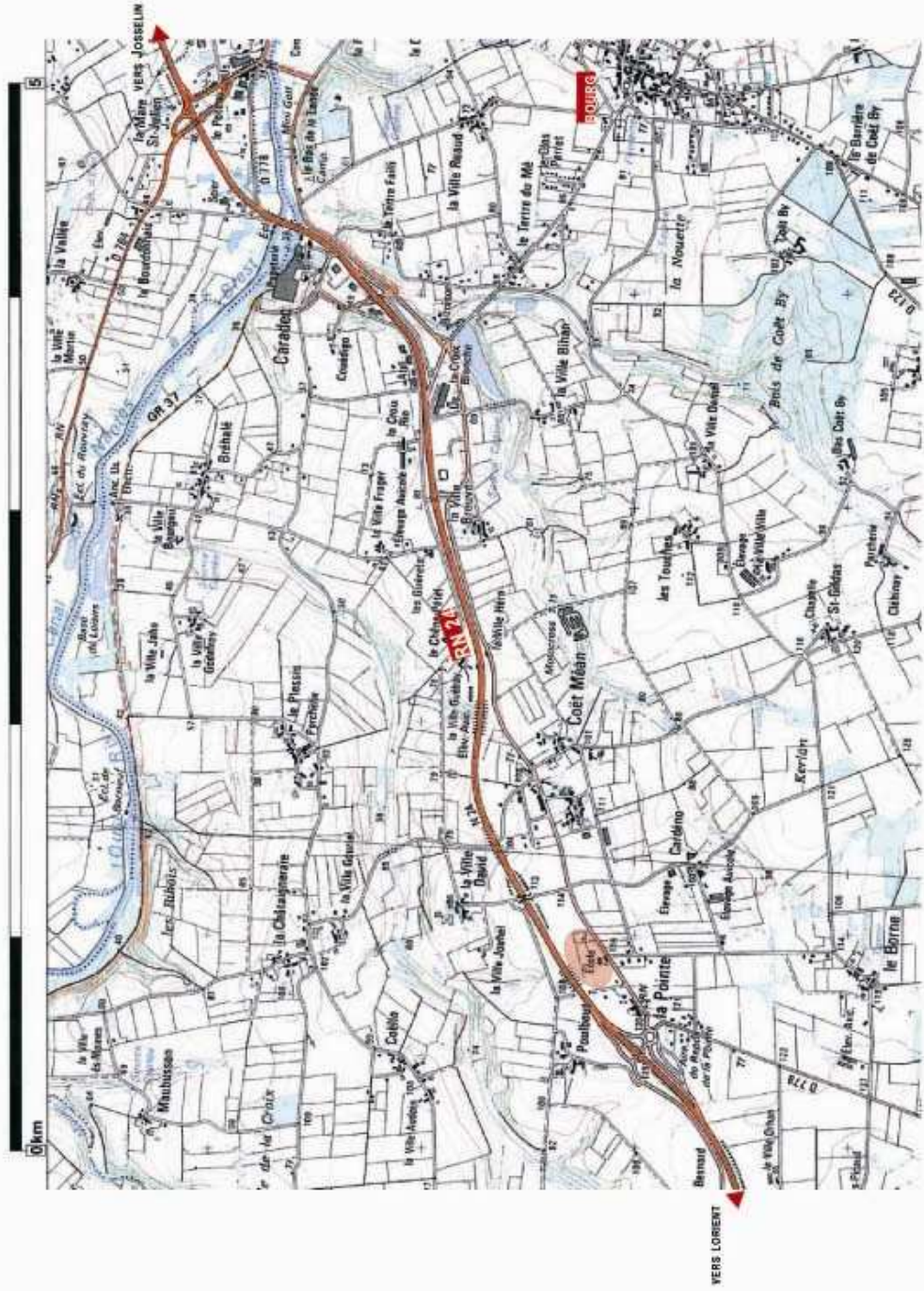
GEO BRETAGNE SUD

- 85, rue Lantéac - 17100 La Madeleine - BP 30186-50005 Vertou -

- t : 02 87 47 23 50 - f : 02 87 42 78 03 - w : www.geobretagne-sud.com -

Contexte et Situation

1 situation géographique



Contexte et Situation

Guégon est située au sud de la commune de Josselin. Elle fait partie de la communauté de communes de Josselin. Son territoire est traversé par la R.N. 24, où se sont développées des zones d'activités.

Ces zones d'activités sont soit gérées par la CCJ, soit elles sont communales. Des entreprises isolées (entreprises familiales) se sont également installées à proximité des échangeurs comme au village de la Pointe.

Sur ce même secteur, l'ancienne école a été reconvertie en centre d'appel.



2 Situation réglementaire

► Le POS et le projet de PLU

LE POS



LE PROJET DE PLU



Contexte et Situation

Dans le POS, le secteur étudié n'est pas classé en zone Ui. En revanche, une zone d'activité à créer est prévue à l'Est avec une zone NAI.

Dans le Projet du PLU, il a été décidé de ne pas reporter cette future zone d'activité afin de conforter l'existant en créant une zone Ui entre l'entreprise existante de Mécanique agricole et l'ancienne école devenue un centre d'appel.

► *Loi Barnier*

Art. L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Issu de l'article 52 de la loi n° 95-101, dite loi Barnier, du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme impose une marge de recul de 75 mètres (voies à grande circulation) ou de 100 mètres (autoroutes et déviations d'agglomération) en bordure des infrastructures concernées et pour les espaces non encore urbanisés. Le législateur souhaite ainsi lutter contre cette urbanisation anarchique en périphérie des agglomérations qui entraîne une banalisation et une uniformisation des entrées de villes.

Un recul de 100 m par rapport à la R.N.24. est inscrit au POS de Guégon ainsi que dans le projet de PLU. Ce recul peut être réduit ou supprimé si une réflexion d'ensemble avant tout aménagement est réalisée aux abords de ces principaux axes routiers. C'est l'objet de la présente étude qui sera intégrée dans le PLU en cours d'élaboration.

Etat Initial du site



Etat Initial du site

Le site

► L'occupation du sol

Le site d'une surface de 2 hectares abrite aujourd'hui deux entreprises occupant à elles deux une surface de 7000 m².

A l'ouest se trouve un centre d'appel qui occupe les locaux de l'ancienne école. La cour sert d'aire de stationnement pour les salariés.

A l'Est, est implantée une entreprise de mécanique agricole. On trouve également une maison entourée d'un jardin appartenant probablement au chef d'entreprise.

Les terrains qui ne sont pas encore urbanisés diffèrent pas leur occupation du sol:

- le terrain situé entre les deux entreprises est enherbée et sert d'aire de stockage pour l'entreprise de mécanique agricole.
- le terrain situé au Nord le long de la R.N.24 est cultivé.

► Les accès et aménagements

Chaque entreprise bénéficie d'un accès sur la R.D. Il n'y a pas d'accès commun.

Aucun aménagement spécifique commun n'existe pour les deux entreprises existantes.

► Perceptions et co-visibilités

Les terrains sont délimités par des nombreuses haies. Elles sont principalement constituées de conifères non taillés de type thuya. Ces haies viennent marquer la transition entre l'espace agricole situé le long de la RD et les bâtiments d'activité. Larges, hautes et opaques, ces haies masquent totalement les entreprises depuis la R.N. mais constituent de véritables barrières visuelles dans le



paysage. Elles s'intègrent mal et dénaturent l'ambiance champêtre des lieux.

Le long de la RD, un petit alignement d'érables et une haie de Troènes viennent marquer la transition entre l'espace privé et la RD. Cette végétation laisse transparaître l'activité des entreprises.

Visuellement, l'activité existante est rattachée à la route départementale et tourne le dos à la 2*2 voies.

Etat Initial du site

- PERIMETRE ZONE U1
- MARGE DE RECUL DE 100M
- HAIE DE CONIFERES NON TAILLEE
- HAIE DE CONIFERES TAILLEE
- HAIE DE TROENES TAILLEE
- CADOUQUES DE MOYENNE ET HAUTE TIGE
- TALUS ARBORE



Projet et mise en conformité avec la loi Barnier

1 - Le projet au regard de l'état initial

Le site, objet de la présente étude est partiellement urbanisé avec deux entreprises existantes. Le site peut encore accueillir des extensions et/ou trois ou quatre entreprises. Afin de limiter les accès sur la R.D., il est vivement conseillé de créer une voie de desserte interne permettant de desservir un maximum de lots.

Le site se trouve dans un environnement encore agricole malgré la présence de quelques maisons. La transition avec la 2^e est franche. Elle se matérialise par une parcelle agricole encore cultivée et par des larges haies de conifères ne laissant rien transparaître.

Le projet de marge de recul consiste à appuyer la marge de recul sur la délimitation entre l'espace agricole et la future zone d'activité. Le recul sera donc variable et s'échelonnera entre 50 m et 100m.

2 - Le projet au regard des nuisances et de la sécurité

► les nuisances

Les principales nuisances sont engendrées par la circulation automobile de la R.N24 provoquant des nuisances sonores. Ce type de nuisances a beaucoup moins d'impact que pour des zones d'habitat. Au contraire, l'implantation d'entreprises le long de la route relève d'une stratégie commerciale : profiter de l'effet vitrine et être à proximité des grands axes de circulation.

► la sécurité

La sécurité du projet repose essentiellement sur la sécurité routière. Actuellement, les accès aux entreprises se font depuis la RD 778 et non depuis la R.N. 24. Il n'existe pas de bretelle d'ac-

cès menant directement à la future Z.A.

En revanche, afin d'éviter la multiplication d'accès directs sur la R.D. 778, les accès des futures entreprises sont à mutualiser avec la création d'une voie de desserte interne (cf. schéma ci dessous).

Enfin, l'activité des entreprises sur place et à venir ne pose pas de problème de sécurité pour la circulation sur la R.N 24. Il s'agit



Projet et mise en conformité avec la loi Barnier



Projet et mise en conformité avec la loi Barnier

E - Mise en valeur des espaces de transition

Les zones d'activités ont en général un impact visuel important depuis les routes. La zone de la Pointe ne présente pas de traitement paysager particulier. L'enjeu est donc de mettre en valeur les espaces de transition afin de valoriser l'ensemble sans compromettre la visibilité des entreprises depuis la route nationale.

► **la marge de recul**

La marge de recul correspond à une parcelle agricole cultivée. Afin de laisser la possibilité à l'agriculteur de continuer à exploiter la parcelle, il n'est pas prévu d'aménagement paysager spécifique.

Dans le cas où la parcelle n'est plus cultivée, cette marge de recul sera laissée à l'état de prairie fleurie qui pourra être fauchée une à deux fois par an.

Les deux options s'intègrent parfaitement dans le paysage actuel et permettent de conserver l'aspect champêtre des lieux.

► **les transitions avec l'espace agricole (dont la marge de recul)**

En limite avec l'espace agricole, la transition sera assurée par la plantation d'une haie bocagère composée majoritairement d'arbre de moyenne et haute tige. Ces talus arborés devront permettre une parfaite intégration des aires de stockage des entreprises. Ces haies devront être constituées d'essences locales au caractère champêtre (palette végétale en annexe).

► **les transitions avec la route départementale**

Les clôtures

Le long de la RD, les plantations existantes peuvent être main-

tenues.

Dans le cas contraire, les clôtures seront végétales et composées de haies vives mélangeant essences champêtres et essences plus horticoles (cf. palette végétale jointe en annexe).

Si la haie est doublée d'un grillage, il devra être situé en retrait par rapport à la haie afin de ne pas être visible depuis l'espace public.

L'entrée

L'accès à la zone depuis la RD pourra être traitée de manière à signaler la zone d'activités. L'aménagement peut être simple avec la plantation d'un bosquet d'arbres sur un engazonnement. Afin de rompre avec le caractère champêtre du site et marquer ainsi l'entrée de la zone d'activité, des essences plus horticoles pourront venir accompagner des essences bocagères.

► **en limite séparative, le long de voies de desserte et abords des entreprises**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, les clôtures végétales sont à privilégier sur les voies de desserte et entre les lots, doublées ou non d'un grillage de type treillis soudé vert (côté espace privé si la clôture donne sur un espace public) d'une hauteur inférieure à 2.00m.

Afin de limiter le gaspillage d'eau par arrosage et de favoriser la biodiversité, les essences locales bocagères sont à privilégier. Quelques essences horticoles peuvent y être associées (cf. palette végétale jointe en annexe)

Chaque entreprise pourra être identifiée par un traitement paysager plus horticole avec la plantation à l'entrée de la parcelle ou près de l'entrée du bâtiment, d'arbustes à fleurs ou de bosquets d'arbres.

Les espaces de stationnement pourront être paysagés avec la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Projet et mise en conformité avec la loi Barnier

SCHEMA DU PROJET PAYSAGER ET DE LA MARGE DE RECUL



Conclusion

► Une marge de recul adaptée aux usages du site

Le site de 2 hectares se trouve entre la RD 778 et la RN 24. Deux entreprises sont déjà installées sans qu'aucun aménagement spécifique commun ne soit aménagé.

Malgré la présence de quelques maisons, l'environnement alentour présente un caractère rural. L'activité agricole reste fortement présente avec des champs cultivés entourant la zone d'activités.

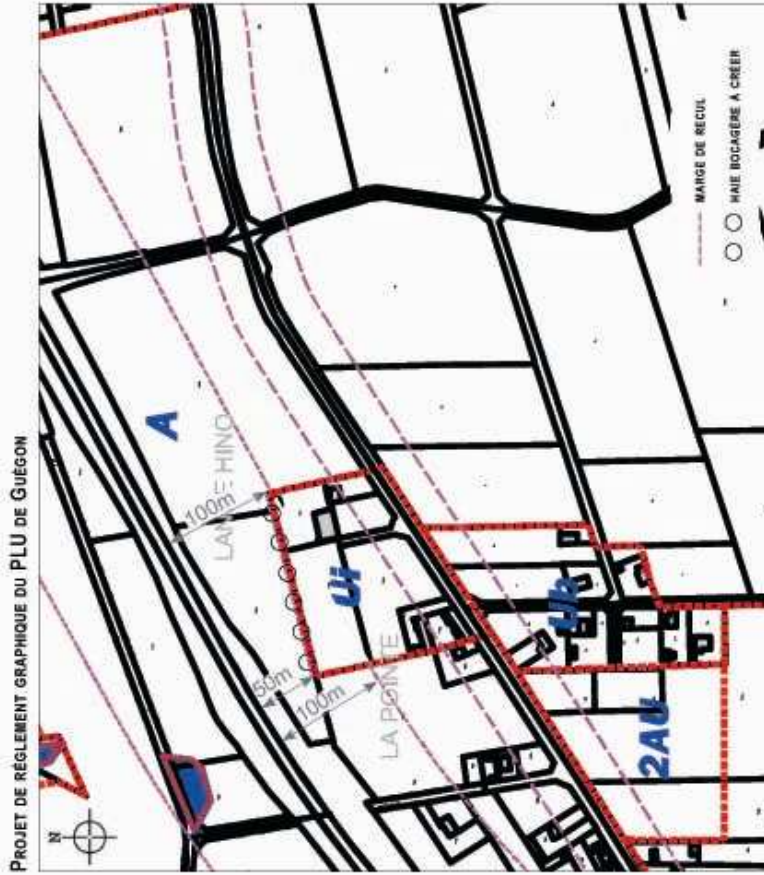
La marge de recul s'appuie donc sur la limite entre l'espace agricole et la zone d'activités s'échelonnant ainsi de 50m à 100m.

Afin de ne pas rendre impossible toute activité agricole sur le site, le traitement de la marge de recul sera réduit à la création, le long de la limite Nord de la Z.A, d'une haie bocagère haute composée d'arbres de haute tige. Le reste de la marge de recul pourra continuer à être cultivé. Elle peut également être laissée en l'état de prairie fleurie avec une fauche une à deux fois par an.

► Intégration de le document d'urbanisme

La nouvelle marge de recul et son traitement paysager sont à inscrire dans le document d'urbanisme. Par conséquent la marge de recul et la création du talus arboré doivent figurer sur le règlement graphique du P.L.U. de la commune (carte ci-contre).

Le principe de desserte interne et le traitement paysager du reste de la zone peuvent également être inscrits dans le document d'urbanisme au travers du règlement écrit (articles 11 et 13) et des orientations d'aménagement.



Annexe 1 : palette végétale

Arbres de haute et moyenne tige à caractère champêtre (pour les haies bocagères)



CHÊNE PÉDONCULÉ, QUERCUS ROBUR



BOULEAU COMMUN, BETULA NEROCOSA



BOULEAU UTILE, BETULA UTILIS



CHÂTAIGNIER, CASTANEA SATIVA



CHARME COMMUN, CARPINUS BETULUS



ENABLE CHAMPÊTRE, ACER CAMPESTRÉ

Arbres de haute et moyenne tige à fleurs (pour marquer l'entrée de la ZA et des entreprises)



ROBINIER, ROBINIA PSEUDACACIA



ARBRE DE SOIE, ALBIZIA JULIBRISINCOCA



SOPHORA DU JAPON, SOPHORA JAPONICA



ROBINIA X MARGARETTA 'CASQUE ROUGE'

Arbres de haute et moyenne tige intéressants pour leur feuillage (pour marquer l'entrée de la ZA et des entreprises)



ACER NEGUNDO 'AUREOMARGINATUM'



GLEDITSIA TRIACANTHOS 'SUNBET'



LIQUIDAMBAR STYRACIFLUA



ROBINIA PSEUDACACIA 'FRISIA'



FRAXINUS ANGSTIFOLIA 'RAYWOOD'

Annexe 1 : palette végétale

Arbustes bocagers



NOIBETIER COMMUN, CORYLUS AVELLANA
C



VIBURNUM OPULUS, VIBORAE ALBIS
C



BOURDAINE, FRAXILLA ALNUS
C



COIROBILIER, CORNUS SARGINEA
C



HOUX, ILEX AQUIFOLIUM
P



SUREAU NOIR, S. AMBUCUS NIGRA
C



TROENE, LIGUSTRUM SINENSE
P

Arbustes horticoles



ELEGANS X EBINGHA
P



ABELIE, ABELIA X GRANDIFLORA
P



MILLERPERTUIS, HYPERICUM X HIDGATE
P



SERINGAT, PHILADELPHUS 'BOUQUET BALAI'
C



DEUTZIA MAGNIFICA
C



CORRETE DU JAPON, KERRIA JAPONICA
C



GROSEILLER A FLEURS, RIBES SANGUINEUM
C

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE GUEGON



1-3 ETUDE PAYSAGERE LOI BARNIER SECTEUR DE LA CROIX BLANCHE ET CARADEC



*Approuvé par délibération du conseil
municipal*

le :

par le Maire : Mr SAMSON Joseph



E.A.D.M
BP 55
56002 VANNES Cedex

ETUDE LOI BARNIER
ZA DE LA CROIX BLANCHE ET DE CARADEC
COMMUNE DE GUEGON, 56



RAPPORT DE PRÉSENTATION

• mars 2008 •

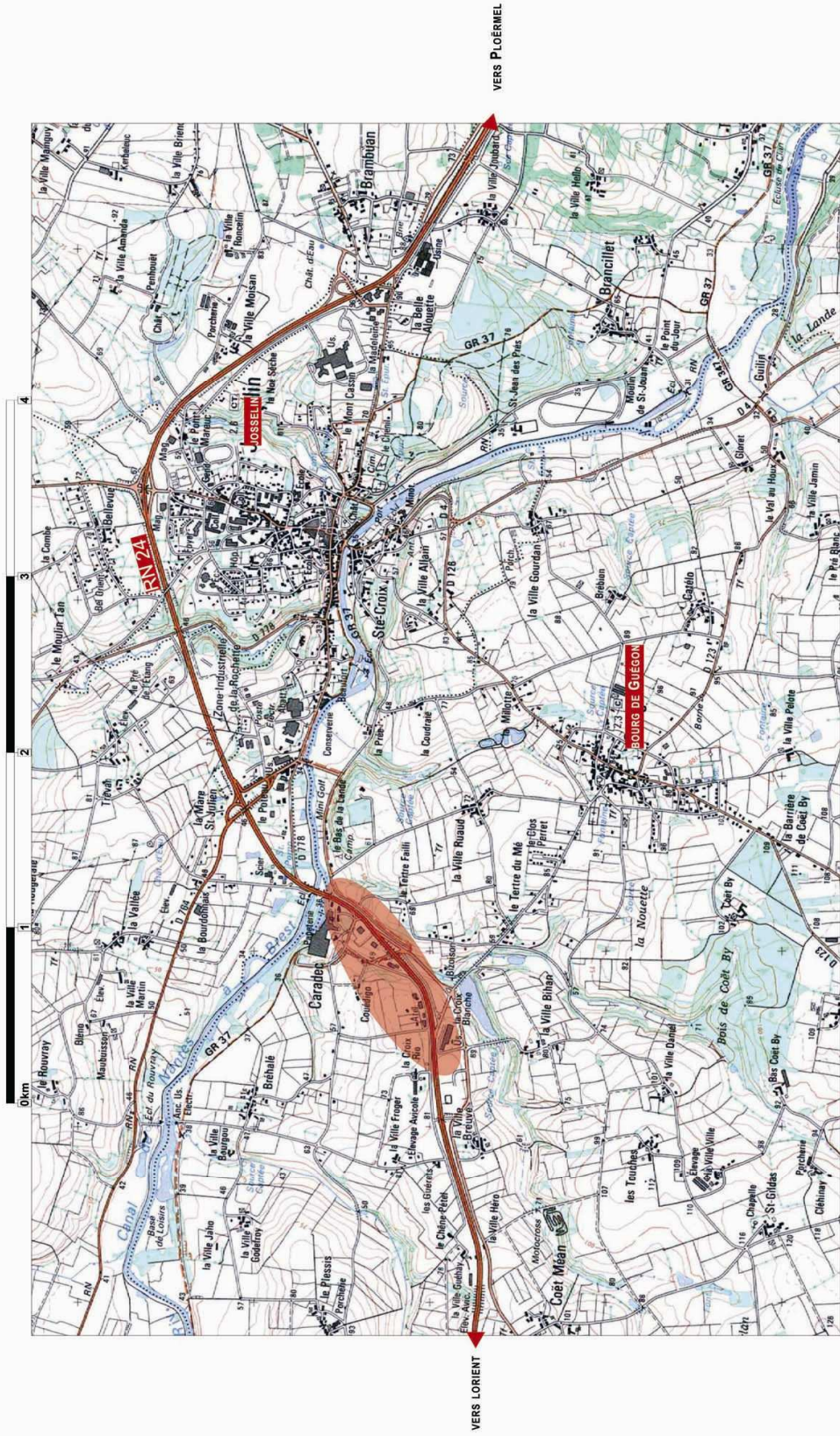


GEO RHÉNOPIÈRE SUD

- PAV de L'ARCADE - 11 rue Elm Nasser - BP 20105 - 56000 Vannes Cedex -
- 4 02 97 47 23 50 - F : 02 97 42 78 03 - P : www.geo-rheno-piere.com -

Contexte et Situation

1 Situation géographique



2 Situation réglementaire

► Le POS

Les zones d'activités de Caradec et de la Croix Blanche sont classées en zone U1 et NAI au POS de Guégon. La zone Hôtelière est classée en zone NAH. Dans le projet de PLU, l'actuel zonage sera conservé.

Le projet du P.L.U maintient ce zonage et prévoit des extensions notamment de la zone de la Croix Blanche Nord avec une zone U1.

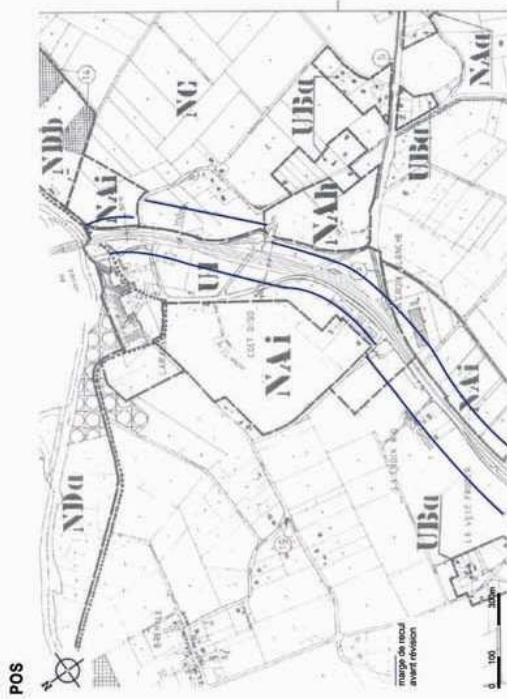


Guégon est située au sud de la commune de Josselin. Elle fait partie de la communauté de communes de Josselin. Son territoire est traversé par la R.N. 24. où se sont développées des zones d'activités au niveau des échangeurs.

Ces zones d'activités sont soit gérées par la CCJ, soit elles sont communales. Les zones d'activités de Caradec et de la Croix Blanche sont conjointes. Elles sont situées le long de la R.N. juste après l'échangeur de la R.D 764. Dans le même secteur, un projet hôtelier est également prévu.

C'est l'ensemble de ce secteur qui fait l'objet d'une étude loi Barnier.

Contexte et Situation



► Loi Barnier

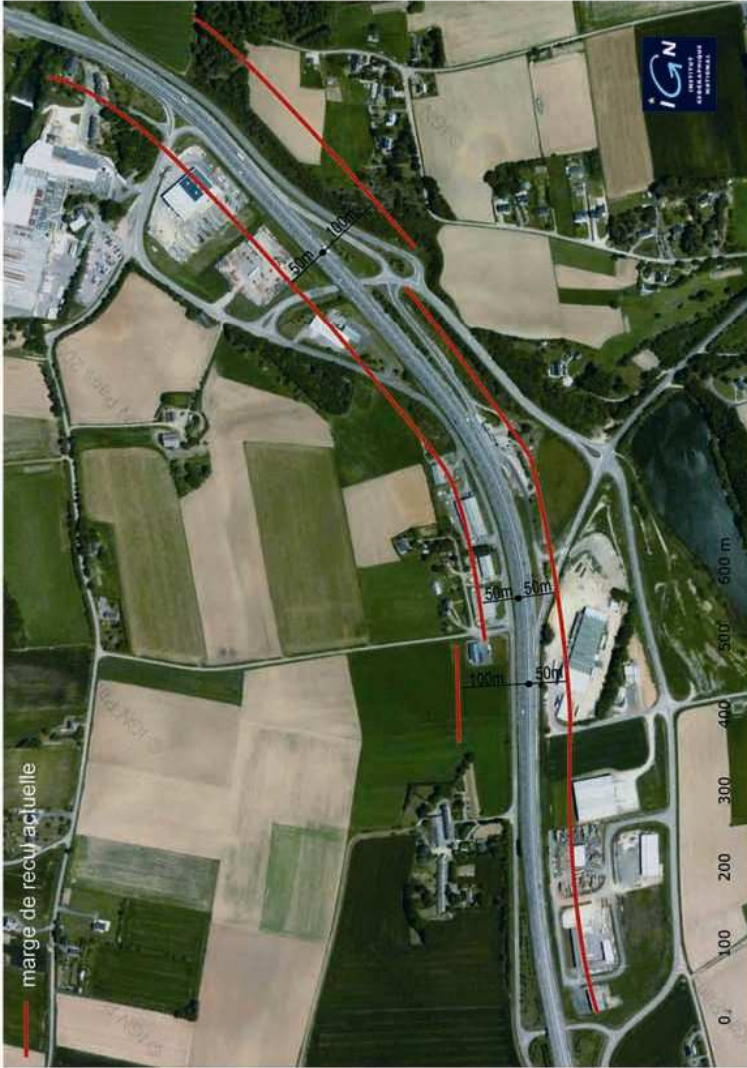
Art. L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Issu de l'article 52 de la loi n° 95-101, dite loi Barnier, du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme impose une marge de recul de 75 mètres (voies à grande circulation) ou de 100 mètres (autoroutes et déviations d'agglomération) en bordure des infrastructures concernées et pour les espaces non encore urbanisés. Le législateur souhaite ainsi lutter contre cette urbanisation anarchique en périphérie des agglomérations qui entraîne une banalisation et une uniformisation des entrées de villes.

Un recul de 50m et 100 m par rapport à la R.N.24. est inscrit au POS de Guégon et concerne les zones d'activité de la Croix Blanche et de Caradec. Sur la vue aérienne ci-contre, la marge de recul va au delà des constructions existantes qui se sont implantées avant l'inscription de cette loi dans le document d'urbanisme.

Ce recul peut être réduit ou supprimé si une réflexion d'ensemble avant tout aménagement est réalisée aux abords de ces principaux axes routiers. C'est l'objet de la présente étude qui sera intégrée dans le POS par le biais d'une révision simplifiée, puis dans le PLU en cours d'élaboration.

Contexte et Situation



Etat Initial des zones d'activités

1 La zone d'activités de Caradec

► **le site et son environnement**

Cette zone d'activités est relativement ancienne puisqu'elle date de 1969. Elle comprend quatre entreprises à vocation d'industrie et de commerce. Accueillant des entreprises qui pratiquent le stockage en plein air, cette zone est relativement peu esthétique.

Le site se trouve dans un environnement encore rural mais la présence de l'urbanisation se fait de plus en plus présente. A proximité du site, l'environnement naturel se compose de champs cultivés et de petits bois. On retrouve des essences classiques de nos régions : chênes pédonculés et pins. Il faut noter également la présence de nombreux genêts.

On trouve quelques noyaux d'urbanisation traditionnelle à proximité du site et le projet de PLU prévoit l'extension de la zone d'activités vers le Nord Ouest de Caradec avec une zone NAI au

POS.
VUE N°1



VUE N°3



Cette nouvelle zone sera aménagée selon les orientations d'aménagement qualiparc. Une étude préalable a été lancée sur cette future Z.A. et les Z.A. existantes et des préconisations d'aménagements paysagers ont été formulées (voir plan en annexe 2). Cette étude qualiparc et l'étude paysagère loi barnier sont complémentaires, la première traitant de l'ensemble de la zone et la deuxième des abords, face à la 2*2 voies.

► **Les entrées de zone.**

La zone est desservie par deux entrées :

- une entrée au Nord Est depuis la R.N 24 en venant de Ploërmel
- une entrée au Sud depuis une route communale menant au bourg

Ces entrées de Z.A. ne font pas l'objet d'un traitement particulier et ne sont pas valorisées.



► **Implantation des bâtiments par rapport à la R.N.**

Trois bâtiments sur quatre sont implantés en bordure immédiate de la R.N 24. Les aires de stationnement et de stockage de ces bâtiments sont situées à 20 ou 30 m par rapport à l'axe de la R.N. 24.

L'emprise foncière de ces entreprises est séparée de la 2*2 voies par une bande enherbée de 10m à 15m de large. Cette bande verte est la seule marque de transition entre la ZA et la R.N 24. Elle n'est absolument pas valorisée.

Etat Initial des zones d'activités



- ESPACE VERT
- ESPACE VERT MARQUANT LA TRANSITION AVEC LA R.N 24

Etat Initial des zones d'activités

2 La zone d'activités de la Croix Blanche Nord

► **Le site et son environnement**

Cette zone est située dans le prolongement de Caradec en bordure de la R.N24. Cette Z.A. est relativement ancienne puisqu'elle date de 1977. Elle comprend quatre entreprises à vocation d'artisanat. Un lot reste encore disponible et une entreprise de menuiserie projette de s'y installer.

Elle ne présente pas de traitement paysager particulier. Les abords des entreprises sont entretenus au minimum.

Le site se trouve dans un environnement encore rural mais la présence de l'urbanisation se fait de plus en plus présente. On trouve quelques noyaux d'urbanisation à proximité du site et le projet de PLU prévoit l'extension de zone d'activités vers le Nord Ouest de Caradec. A proximité du site, l'environnement naturel se compose de champs cultivés, de petits bois et landes. On retrouve des essences classiques de nos régions : chênes pédonculés et pins. Il faut noter également la présence de nombreux genêts.

► **Les dessertes de la zone.**

La zone est desservie par l'entrée passant sous la 2*2 voies. C'est la même que pour la Z.A. de Caradec. L'ensemble de la zone est desservi par une voie communale qui mène aux différents hameaux situés au Nord de la R.N 24.

Etant parallèle à la 2*2 voies, cette route communale constitue une contre allée de la R.N24.



VUE N°1



VUE N°2

► **Implantation des bâtiments par rapport à la R.N.**

Les bâtiments sont implantés en léger recul par rapport à la voie communale (environ 5 m).

Cette même route est séparée de la 4 voies par un délaissé dont la largeur varie entre 3 et 5m. Ce délaissé est à certains endroits planté d'une haie de genêt taillée plutôt dégradée.

Les abords des entreprises sont entretenus mais pourraient être davantage mis en valeur.



VUE N°3



VUE N°4

Etat Initial des zones d'activités



ABORDS DES ENTREPRISES A VALORISER

DELAISSE

HAIE DE GENET

Etat Initial des zones d'activités

3 La zone d'activité de la Croix Blanche Sud

► Le site et son environnement

Cette zone, plus récente que les deux premières (1990) fait face à la Croix Blanche Nord. Elle accueille 6 entreprises à vocation d'artisanat et d'industrie. Il reste une parcelle disponible.

L'impression qui se dégage de cette zone d'activités est peu engageante, du fait entre autre du stockage de marchandises en plein air.

Le site se trouve dans un environnement encore rural. A proximité du site, l'environnement naturel se compose de champs cultivés, de petits bois et landes. On retrouve des essences classiques de nos régions : chênes pédonculés, bouleaux, noisetiers et genêts.



VUE N°2



► Les dessertes de la zone.

La zone est desservie depuis la R.D.778. L'ensemble de la zone est desservi par une voie interne qui se termine en impasse sans placette de retournement.



VUE N°3

► Implantation des bâtiments par rapport à la R.N.

Les bâtiments sont implantés en recul par rapport à la voie de desserte interne. Ce recul sert d'aire de stationnement et de stockage.

Les bâtiments se trouvent à 40m de l'axe de la RN 24 et l'emprise foncière des constructions à 25m.

La voie de desserte interne et la 2°2 voies sont séparées par un délaissé enherbé dont la largeur varie entre 3 et 10m. Ce délaissé n'est absolument pas mis en valeur.



VUE N°4

Etat Initial des zones d'activités



Etat Initial des zones d'activités

4 La station service

La station service s'est implantée dans les années 60 en bordure de la R.N 24 devenue une 2*2 voies. Elle se retrouve donc à environ 20m depuis l'axe de la 2*2 voies.



Cette station est desservie directement par un échangeur depuis la R.N 24.

Les espaces de transition avec la RN 24 sont très minces. L'un n'est pas mis en valeur et est juste enherbé (vue2). L'autre est végétalisé (vue3).



5 Le futur site hôtelier

Le projet hôtelier se situe au Sud de la R.N 24 et de la zone d'activités de Caradec. Il est bordé au Nord par la RD 778.

Le site est actuellement cultivé et ne présente pas de végétation particulière sauf le long de la R.D 778. Sa principale caractéristique est sa forte pente orientée Sud Est /Nord Ouest.

Au Nord du terrain, il n'y a pas de co-visibilité avec la R.N 24.

Au Sud du terrain, la 2*2 voies est visible mais en partie masquée par la végétation (vue2).



Projet et mise en conformité avec la loi Barnier

1 - Le projet au regard de l'état initial
Le site, objet de la présente étude a pour principale caractéristique d'être déjà urbanisé. Il reste quelques dents creuses pour accueillir quelques entreprises et des extensions. La partie sud du site est moins urbanisée et est classée en zone Uj et NAh.

Les transitions avec la 2-2 voies sont minces. Elles se matérialisent:

- soit par des bandes enherbées d'une largeur variable entre 10 et 15 m. Ces espaces ne sont pas mis en valeur.
- soit par des délaissés enherbés doublés d'une voie de descente.

Le projet de marge de recul consiste à appuyer la marge de recul sur les espaces de transition. Le recul sera donc variable et s'adaptera aux voies et constructions existantes. Dans les dents creuses, la marge de recul pourra être de 50m afin d'aérer l'urbanisation et de laisser la place à des espaces verts paysagés.

2 - Le projet au regard des nuisances et de la sécurité

► les nuisances

Les principales nuisances sont engendrées par la circulation automobile de la R.N24 provoquant des nuisances sonores. Ce type de nuisances a beaucoup moins d'impact que pour des zones d'habitat. Au contraire, l'implantation d'entreprises le long de la route relève d'une stratégie commerciale : profiter de l'effet vitrine et être à proximité des grands axes de circulation.

Concernant le projet hôtelier, l'impact de ces nuisances sonores est plus important que pour les bâtiments d'activité. Ces nuisances seront réduites par l'application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 concernant les abords des routes so-

nores. En effet cet arrêté définit des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la R.N 24 ainsi que les niveaux sonores que les constructeurs doivent prendre en compte pour les bâtiments inclus dans ces secteurs et notamment les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Sur Guégon, la R.N 24 est classée en catégorie 2 : la largeur des secteurs affectés par le bruit sont de 250 m de part et d'autre. Le projet hôtelier devra présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

► la sécurité

La sécurité du projet repose essentiellement sur la sécurité routière. Actuellement, les accès aux zones sont sécurisés puisqu'ils se font par des bretelles d'entrée et de sortie déjà existantes.

De plus, la vitesse est limitée à 90km/h sur ce tronçon de 2*2 voies.

Enfin, l'activité des entreprises sur place et à venir ne pose pas de problème de sécurité pour la circulation sur la R.N 24. Il s'agit d'activités industrielles et artisanales ne présentant pas de risque particulier.

Projet et mise en conformité avec la loi Barnier

PROJET DE MARGE DE RECUL



Projet et mise en conformité avec la loi Barnier

3 - Mise en valeur des espaces de transition

Les zones d'activités ont en général un impact visuel important depuis les routes. Les zones de Caradec et de la Croix Blanche ne présentent pas de traitement paysager particulier et sont peu esthétiques. L'enjeu est donc de mettre en valeur les espaces de transition afin de valoriser l'ensemble des zones d'activités sans compromettre la visibilité des entreprises depuis la route nationale.

► la zone de Caradec

La marge de recul est variable. Elle s'appuie sur les constructions existantes et sera de 50 m aux entrées de la Z.A. Cela laisse la possibilité aux entreprises de s'agrandir tout en aérant l'espace avec des marges de 50 m.

Le traitement paysager se composera :

- de bosquets d'arbres de hautes tiges aux entrées de la zone et dans les dents creuses qui se composeront de trois pins pour un caduc de haute tige.
- d'un ou deux linéaires de haie bocagère tout le long de la marge de recul qui se composera de 10 arbustes (2/3 de persistants) de 1 à 2 m de hauteur pour un caduc de moyenne ou haute tige.

Ce traitement paysager de la marge de recul permet :

- d'habiller les façades des entreprises sans les cacher (bosquet d'arbres)
- de marquer l'entrée des zones (bosquet d'arbres)
- de rythmer l'ensemble de la zone rompant ainsi avec une certaine monotonie des lieux.

HAIE BOCAGÈRE LE LONG DE LA MARGE DE RECUL



1 linéaire



BOSQUET D'ARBRE DE HAUTE TIGE

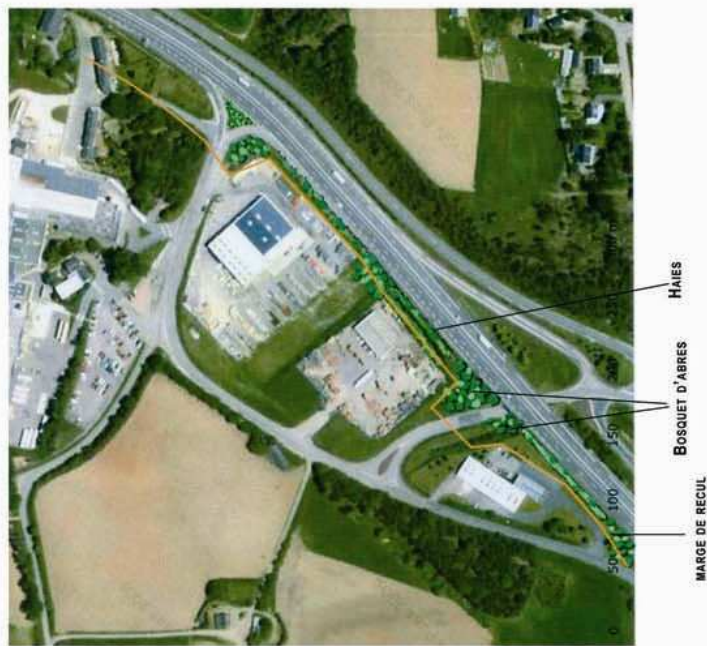
Bosquet dense



Bosquet desserré



SCHEMA DU PROJET PAYSAGER ET DE LA MARGE DE RECUL



CROQUIS DU PROJET



Projet et mise en conformité avec la loi Barnier

► La ZA de la croix blanche Nord

La marge de recul est variable. Elle s'appuie sur les constructions existantes et sera de 50 m dans les dents creuses et pour les extensions. Cela laisse la possibilité aux entreprises de s'agrandir tout en aérant l'espace. Une entreprise de menuiserie a déjà pour projet de s'installer. Un accès depuis la voie communale est à prévoir.

Le traitement paysager se composera :

- de bosquets d'arbres de hautes tiges aux entrées de la zone et dans les dents creuses qui se composeront de trois pins pour un caduc de haute tige.
- des couvre sols et des fleurs pour les bandes vertes délaissées

Ce traitement paysager de la marge de recul permet :

- d'habiller les façades des entreprises sans les cacher
- de marquer l'emplacement de chaque entreprise
- de marquer les transitions entre la 2*2 voies et la ZA.

SCHEMA DU PROJET PAYSAGER ET DE LA MARGE DE REcul



CROQUIS DU PROJET



► **La ZA de la croix blanche Sud**

La marge de recul est variable. Elle s'appuie sur les constructions existantes. Au niveau de la dent creuse, elle ne pourra pas être de 50 m car il est prévu de prolonger la route existante afin de créer une boucle et d'éviter aux camions des demi-tours.

Le traitement paysager se composera :

- de bosquets d'arbres de hautes tiges qui se composeront de trois pins pour un caduc de haute tige. Ils se trouveront devant les abords des entreprises quand l'espace disponible sera suffisant.
- des couvres sols et des fleurs le long de la voie de desserte.
- de haie bocagère le long de la future voie et devant l'entrepris à l'ouest.

Ce traitement paysager de la marge de recul permet :

- d'habiller les façades des certaines entreprises sans les cacher
- de rythmer l'ensemble de la zone
- de marquer les transitions avec la 2*2 voies.

SCHEMA DU PROJET PAYSAGER ET DE LA MARGE DE REcul.



Projet et mise en conformité avec la loi Barnier

► Le site hôtelier et la station service

La marge de recul viendra s'appuyer sur la voie de desserte de la station service, puis viendra se caler sur le R.D778 qui marque une transition franche avec la R.N d'autant plus que la R.D est située en contre-bas de la 2*2 voies.

La partie végétalisée se retrouve donc intégrée dans la marge de recul afin de faire écran tandis que la partie enherbée au Sud Ouest de la station service sera en dehors de la marge de recul afin de pouvoir étendre le complexe de la station service (par exemple pour avoir un service de restauration...)

Le seul site à valoriser est la bande verte entre la voie de desserte et la RN 24. Elle pourra être traitée avec un linéaire de haie bocagère qui se composera de 10 arbustes (2/3 de persistant) de 1 à 2 m de hauteur pour un caduc de moyenne ou haute tige. D'autre part, la végétation existante devra être préservée car elle permet de réduire les co-visibilités avec la R.N.24.



VEGETATION EXISTANTE A PRÉSERVER



HAIE BOCAGÈRE

MARGE DE REcul

HAIE BOCAGÈRE

Conclusion

La marge de recul est variable. Elle s'appuie sur les constructions et voies existantes.

Les aménagements paysagers varient selon les espaces :

- bosquet d'arbres pour rythmer le paysage et marquer les entrées
- haie bocagère pour habiller les façades des constructions
- des couvreurs sol et des fleurs pour marquer les transitions entre les routes et les entrées.

Les choix des essences se fera en fonction de la végétation environnante. Une palette végétale est ainsi proposée en annexe 1.

Cette nouvelle marge de recul sera à intégrer dans le POS par la biais d'une révision simplifiée et dans le futur PLU qui est en cours d'élaboration.



Annexe 1 : palette végétale

Arbres de haute et moyenne tige



PIN LARICIO, PINUS NIGRA
P



PIN SYLVESTRE, PINUS SYLVESTRIS
P



PIN WEYMOUTH, PINUS STROBUS
P



CHÊNE PÉDUNCULÉ, QUERCUS ROBUR
C



BOULEAU COMMUN, BETULA VERRUCOSA
C



BOULEAU UTILE, BETULA UTILIS
C

Arbustes



BERBERIS JULIFLORA
P



BERBERIS DE THUNBERG, BERBERIS THUNBERGII
P



TROÈNE, LIGUSTRUM SINENSE
P



CORNOUILLER, CORNUS SANGUINEA
C



CORNOUILLER, CORNUS STOLONIFERA
C



NOISETIER COMMUN, CORYLUS AVELLANA
C

Annexe 1 : palette végétale

Couvrir sol



POTENTILLE, *POTENTILLA FRUCTICOZA*

C



SALIX POURPRE, *SALIX PURPUREA*

C



GENÊT, *CYTISUS SCOPARIUS* LENA

P



RONCE, *RUBUS* «BETTY ASHBURNER»

P