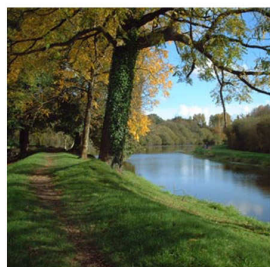
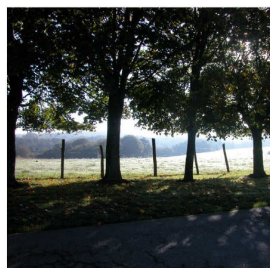


# PLAN LOCAL D'URBANISME



## COMMUNE DE GUEGON



### 2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

*Approuvé par délibération du conseil  
municipal*

*le :*

*par le Maire : Mr SAMSON Joseph*



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

## A – CONTEXTE

### Localisation

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 partie de la limite communale au Nord.

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.

Il s'agit d'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.)

### 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 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.

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.

En tout, la commune de GUEGON compte 92.97 Km de cours d'eau. Estimation réalisée par l'Association du Grand Bassin de l'Oust.

## Démographie

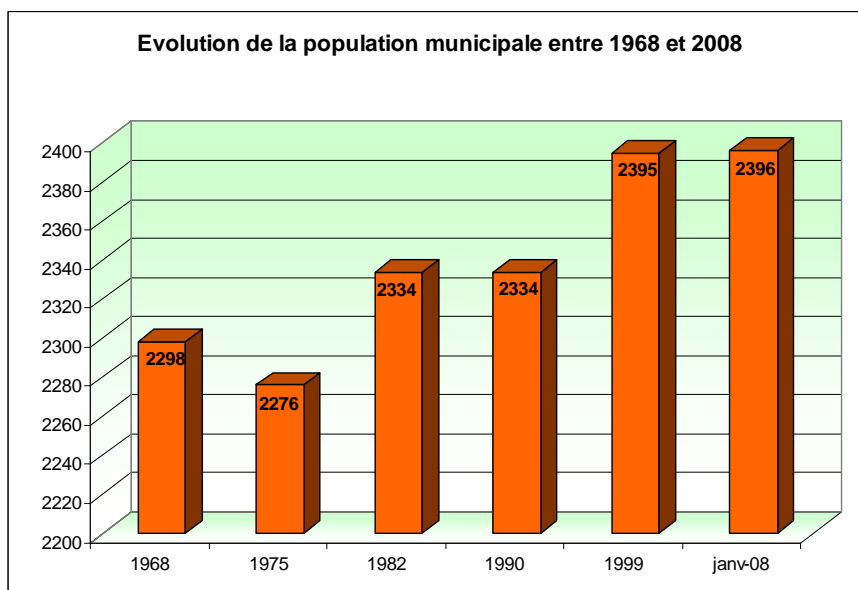
La démographie connaît une hausse de ses effectifs depuis les années 1975.

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.

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.

Ensuite les effectifs ont progressivement augmenté avec un seuil intermédiaire où la population a stagné entre 1982 et 1990. Aujourd'hui GUEGON compte au recensement de 2006 près de 2 396 habitants.

En l'espace de 31 ans la population a gagné 120 personnes soit une augmentation de +5,27%



Source INSEE

Depuis 1999, la donne a changé puisque la hausse de la population est le fait de l'implantation de nouveaux habitants avec enfants en âge d'en faire. De ce fait, le solde migratoire est largement excédentaire, tandis que le solde naturel se résorbe.

Le dynamisme démographique se retrouve également dans les chiffres des effectifs scolaires. Ceux-ci connaissent une hausse continue de leurs effectifs aussi bien en maternelle qu'en primaire depuis 8 ans.

En effet, la commune constate une hausse de près de 22,5 % des effectifs entre 1999 et 2006, soit un gain de + 40 élèves. Cette tendance confirme l'implantation de jeunes couples avec enfants ou en en d'en faire sur la commune.

## Urbanisation

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 de part et d'autre de la départementale 126.

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...)

L'urbanisation récente s'est développée le long des principaux axes de communications et plus particulièrement la rue principale (RD 126) ainsi que le long de la rue menant à 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 importants pour la collectivité tout en consommant une part importante d'espace. A l'arrière de ce linéaire bâti, les espaces sont rarement urbanisés car les parcelles construites se suivent côte à côte et aucune amorce de desserte n'a été prévue pour urbaniser le secteur en profondeur.

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 ce développement urbain par la mise sur le marché de terrains constructibles à prix attractifs.

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.

Les hameaux représentent une richesse incontestable en raison de leur qualité architecturale et de leur bonne conservation et 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.

### **Activités économiques**

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 tout assez importante.

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

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

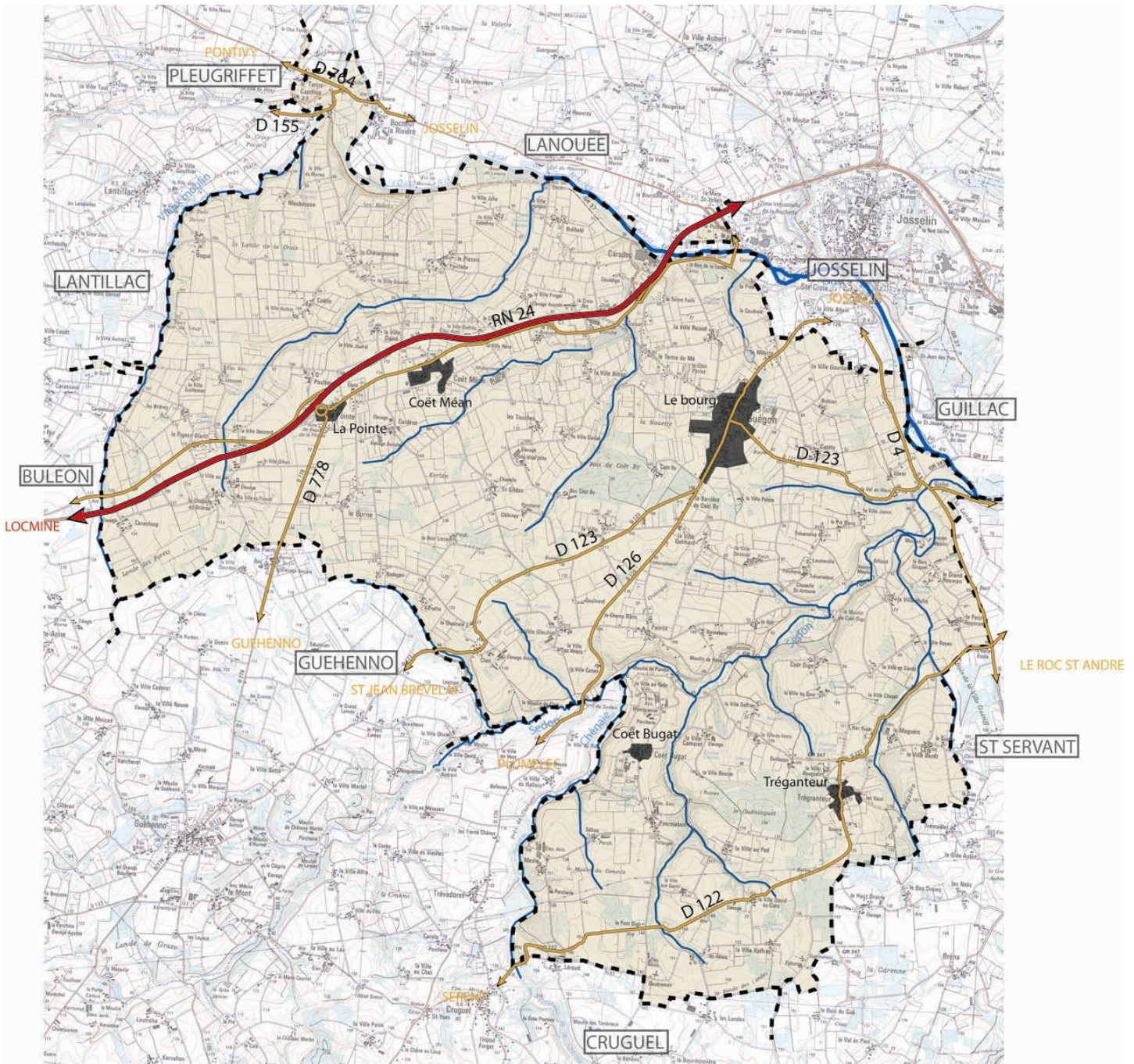
Agriculture :	20.65 %
Industrie :	44.65 %
Bâtiment :	11.65 %
Tertiaire :	23.05 %

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.

La RN 24 qui relie Rennes à Lorient traverse GUEGON au Nord de la commune. Cette voie rapide constitue une véritable vitrine commerciale pour les activités implantées à proximité. La commune a développé le long de cette 2x2 voies trois zones d'activités. 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.

Outre les grandes voies de circulation que constituent la RN 24, GUEGON possède un réseau viaire local important calqué sur la topographie locale.

## **PRESENTATION DU TERRITOIRE DE GUEGON**



## B - ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

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 au jeunes ménages, aux primo-accédants, mais également au 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.

## C - CAPACITE 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 2AU	60 logements
<b>Total Zones agglomérées</b>	<b>250 logements</b>
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.

## **D – IMPLICATIONS FINANCIERES**

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de GUEGON, le groupe de travail a déterminé des zones urbaines (Zones U).

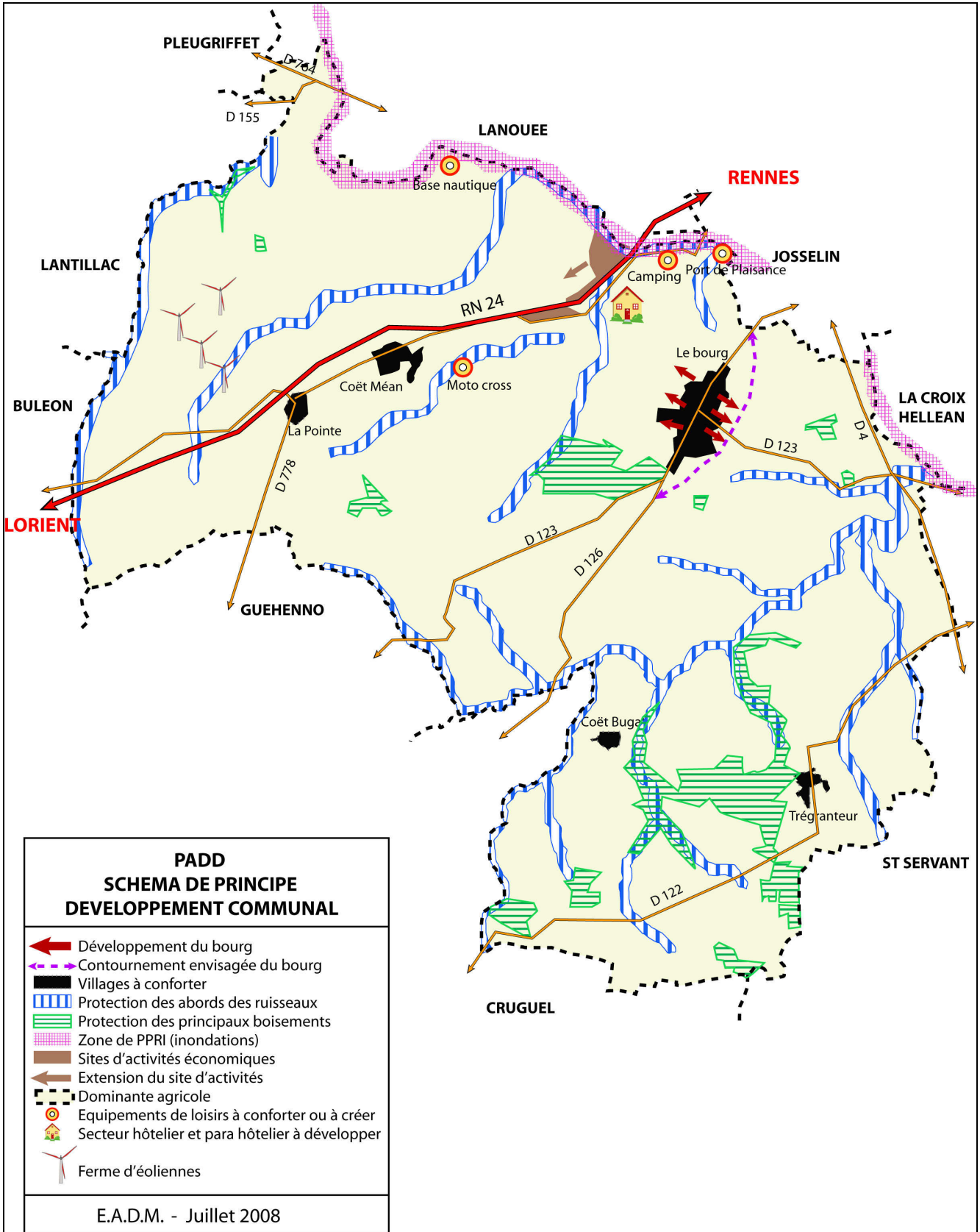
Ce choix implique un engagement de la collectivité locale, soit à renforcer les réseaux actuels s'ils sont insuffisants, soit à les créer en tenant compte des possibilités d'accueil des zones d'habitation s'ils n'existent pas. Il est donc important de faire ces choix en toute connaissance des réseaux existants.

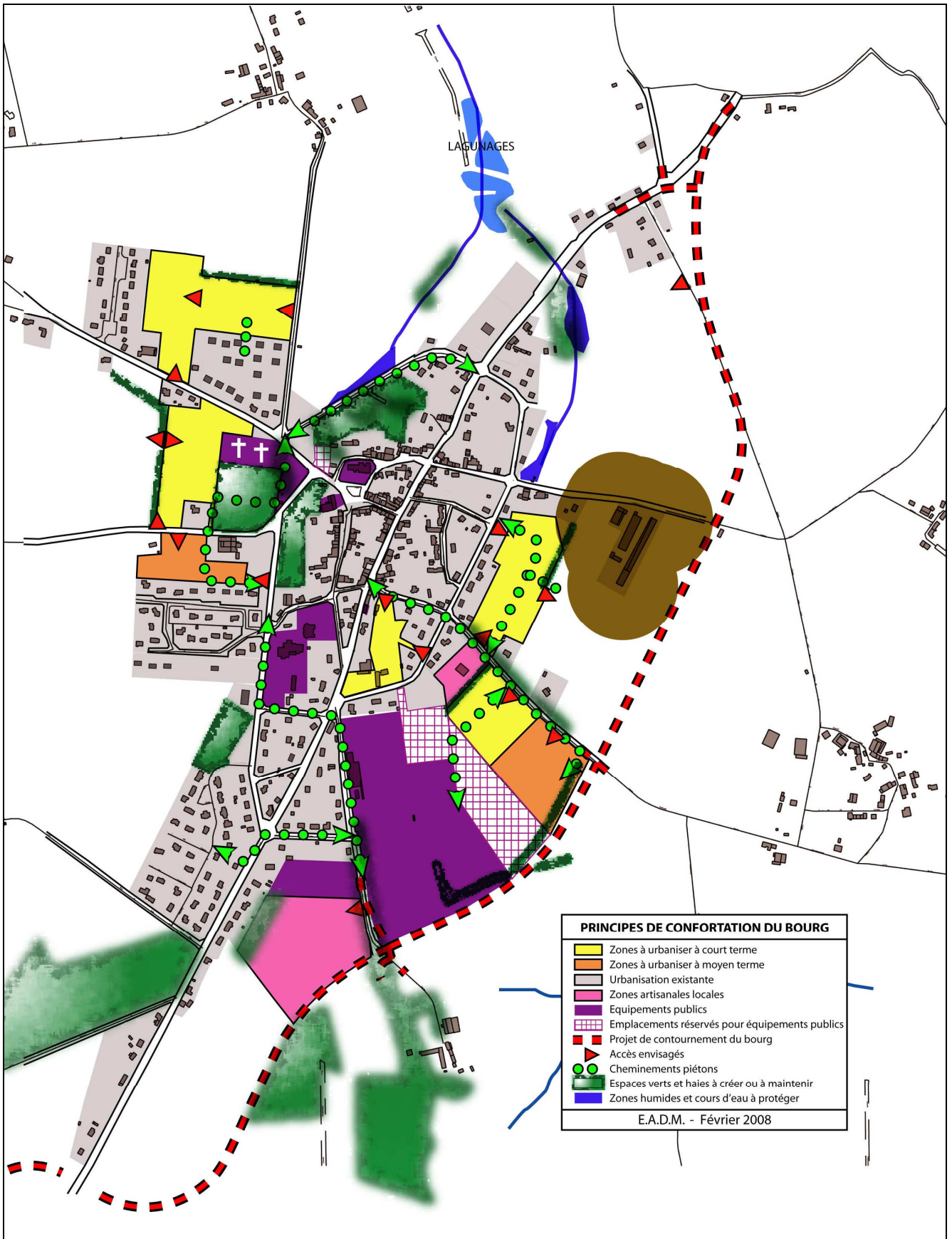
Le classement en secteur AU d'urbanisation non différée, implique que les réseaux suffisants existent à proximité du secteur, dans le cas contraire, ce choix implique un engagement de la collectivité locale, soit à renforcer les réseaux actuels s'ils sont insuffisants, soit à les créer en tenant compte des possibilités d'accueil des zones à urbaniser.

Dans les secteurs non desservis ou insuffisamment équipés, le classement des terrains en zone 2AU à long terme a donc été retenu. En effet, dans ces secteurs, l'urbanisation ne pourra se faire que lorsque les équipements nécessaires à leur urbanisation auront été réalisés au droit de ces secteurs.

De par ces dispositions, les dépenses de la commune pourront être programmées en fonction de ses capacités de financement.

En ce qui concerne les emplacements réservés indiqués au plan, la collectivité intéressée s'engage à terme à acquérir les terrains, en vue de réaliser les équipements prévus dans un délai déterminé à partir de la mise en demeure d'achat par les propriétaires.





**PRINCIPES DE CONFORTATION DU BOURG**

- Zones à urbaniser à court terme
- Zones à urbaniser à moyen terme
- Urbanisation existante
- Zones artisanales locales
- Equipements publics
- Emplacements réservés pour équipements publics
- Projet de contournement du bourg
- Accès envisagés
- Cheminements piétons
- Espaces verts et haies à créer ou à maintenir
- Zones humides et cours d'eau à protéger

E.A.D.M. - Février 2008

## **C - ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

### **1 – MAINTENIR LA NOTION DE VILLAGE**

- Préserver la notion de village en limitant l'urbanisation linéaire et en comblant les espaces interstitiels.
- Appuyer le développement de l'urbanisation sur les limites végétales existantes.
- Maintenir un rapport de proximité aux services et équipements pour éviter un emploi systématique à la voiture.
- Maintenir et développer l'offre commerciale.

### **2 – DIVERSIFIER L'OFFRE EN MATIÈRE D'HABITAT**

- Organiser la diversité du marché immobilier en favorisant une offre locative complémentaire des lots en accession. Ceci permettra de répondre aux attentes et aux possibilités des différentes catégories de ménage, tel qu'il est souhaité dans le PLH. Favoriser le logement social pour répondre aux objectifs intercommunautaires (16 % à 20 %)
- Développer des opérations plus denses auprès du centre de type opération greffe (habitat mitoyen de type résidence St Gildas). Ces opérations pourront en outre bénéficier d'aménagements spécifiques pour les personnes âgées et pour les handicapés.
- Permettre l'implantation d'habitations nouvelles dans les gros villages, alternative à l'urbanisation du bourg.

### **3. RENFORCER LE MAILLAGE URBAIN DES VOIES**

- Mise en place d'une voie de déviation à l'Est du secteur urbain pour sécuriser le centre bourg en réduisant les flux automobiles et le passage des poids-lourds et des engins agricoles.
- Organiser de nouvelles voies qui ne favorisent pas la prise de vitesse et prévoir des emprises suffisantes pour créer des circuits piétonniers ainsi que des pistes cyclables

### **4 – POURSUIVRE L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LA COMMUNE**

- Renforcer les sites d'activités communaux de CARADEC, de la CROIX BLANCHE et de la POINTE, gros employeurs de main d'œuvre.
- Développer une offre pour l'artisanat local à proximité de la future entrée du bourg, le long de la future voie de contournement.

## **5 – METTRE EN VALEUR ET DEVELOPPER LE POTENTIEL TOURISTIQUE ET SPORTIF COMMUNAL**

- Promouvoir et développer les équipements d'hébergement sur la commune en réalisant une aire hôtelière et en pérennisant le camping municipal.
- Valoriser la vallée de l'OUST ainsi que les équipements touristiques limitrophes (chemins de contre halage, mini golf, base nautique, port de plaisance...).
- Développer l'activité moto-cross près de COET MEAN.
- Permettre l'extension des équipements sportifs (réalisation d'une salle omnisports).

## **6 – CONSERVER LES ESPACES NECESSAIRES A L'ACTIVITE AGRICOLE**

- Le territoire communal reste destiné principalement à une vocation agricole. Permettre la transmission des sièges d'exploitation et assurer la pérennité de l'activité.
- Le PLU déterminera les écarts et hameaux devant conserver une orientation agricole.
- Limiter l'introduction de tiers dans les secteurs agricoles et interdire le mitage des constructions.

## **7 – PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES TOUT EN CONTRIBUANT A UN DEVELOPPEMENT DURABLE**

- Préserver la ressource en eau en identifiant et en protégeant les zones humides. Protéger les espaces naturels en intégrant le Plan de Prévention des Risques Inondation Oust.
- Protéger les boisements, haies et chemins creux les plus significatifs de la commune.
- Repérer et protéger les petits édifices constituant le patrimoine local (croix, puits, four à pain).
- Transformer le bâti de qualité architecturale dans les villages n'ayant plus d'activités agricoles. Ces possibilités participeront également à la valorisation du patrimoine communal.
- Participer au développement des énergies renouvelables en permettant l'implantation d'une ferme éolienne.