

Commune de GUER

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN (56)



2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Approbation du PLU : 1^{er} avril 2016
Révision allégée n°1 : 14 décembre 2018
Modification n°1 : 2 avril 2021

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 2 avril 2021
Le Maire



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) constitue une pièce du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) introduite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U) de décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (U.H) de juillet 2003.

C'est un document politique qui exprime le projet de la collectivité à horizon de 10 ans, en réponse aux besoins exprimés dans le diagnostic, sans compromettre ceux des générations futures.

Il fixe les orientations d'aménagement du territoire de GUER qui doivent contenir des principes d'équilibre, de diversité, dans un souci de respect de l'environnement.

La commune de GUER appartient à La Communauté de Commune du Pays de Guer. Elle n'est couverte ni par un SCOT, ni par un PLH.

I. Le contexte de la révision du PLU

GUER a décidé de réviser son PLU par la délibération du 03 décembre 2010. Le diagnostic effectué dans le cadre de la révision a permis de formuler les objectifs suivants :

- Rationaliser la consommation du foncier par l'urbanisation
- Hiérarchiser et relier les différents pôles du territoire
- renforcer les conditions d'attractivité du centre-ville
- Créer les conditions du développement commercial
- Préserver l'activité agricole
- Préserver la biodiversité et améliorer la qualité de l'eau des cours d'eau
- Assurer les conditions du maintien de la mixité sociale et de l'équilibre générationnel
- Organiser la multi modalité des déplacements
- Compléter le réseau de cheminements doux pour le quotidien
- Adapter les quartiers aux normes environnementales à venir
- Maintenir le dynamisme économique
- Protéger les paysages et le patrimoine
- Anticiper les adaptations du territoire en fonction de l'attractivité et des objectifs d'accueil
- Préserver de la diversité sociale et culturelle, pour faire apparaître la notion de lien social inter-catégoriel

II. Projection démographique retenue :

Données de la dernière période intercensitaire:

	Commune	CCPG
Augmentation de la population sur les 10 dernières années en nbre d'habitants (INSEE 1999-2008)	Pop des ménages: +532 Pop hors ménage: +153 (8% de la population totale) Pop totale: +685	Pop des ménages: +872 Pop hors ménage: +328 Pop totale: +1200

Taux de variation annuelle de population sur les 10 dernières années (%/an) (INSEE 1999-2008)	Pop des ménages: +1,08% Pop hors ménage: +4,75% Pop totale: + 1,30%/an	Pop des ménages: +1,10%/an Pop hors ménage: +9,07%/an Pop totale: +1,44%/an
Taux de Croissance annuel moyen de la taille des ménages sur la période 1999-2008	-0,62%/an	-0,5%/an

Guer est un territoire attractif. Son solde migratoire, négatif depuis 1968, est redevenu positif sur la dernière période intercensitaire : +0,1% par an en moyenne. Cette attractivité caractérise à la fois le contexte général : attractivité de la Bretagne Sud, proximité de Rennes Métropole, mais est également due à des caractéristiques locales : présence du camp militaire, développement de l'emploi et des équipements, désenclavement routier, qui font de Guer une petite ville bien équipée.

La croissance de la population totale entre 1999-2008 a été de 1,3%/an. Cette croissance a été alimentée par l'augmentation conjointe de la population des ménages et de la population hors ménage, principalement représentée par la population du camp militaire. Les évolutions possibles de cette population ne sont pas quantifiables à ce jour (politique nationale). Actuellement, cette part représente 8% de la population totale.

Le nombre de ménage a augmenté sous l'effet de la croissance démographique, lié au développement local, mais également sous l'effet du desserrement des ménages. La décroissance du nombre de personnes par ménage, et donc par logement est un mouvement de société de fond. A Guer, il a été de -0,62%/an entre 1999 et 2008. En 2008, le nombre de personnes par ménage est de 2,44, ce qui reste au-dessus de la CCPG (2,40), et de la moyenne nationale (2,3). Le solde naturel positif a pu ralentir ce phénomène (+1,2%/an).

Hypothèses retenues:

Il apparaît souhaitable de maintenir et renforcer cette attractivité de façon à maintenir la position de ville-centre de la CCPG.

	Commune	CCPG
Augmentation de la population attendue en nbre d'habitants (2013-2023)	Pop des ménages: +750 Pop hors ménage: +20 Pop totale: +770	Pas de données
Taux prévu de variation annuelle de population dans le projet (%/an) (2013-2023)	Pop des ménages: + 1,20%/an Pop hors ménage: 8% de la population totale Pop totale: +1,25%/an	Pas de données

Résultats:

2008: pop totale = 6240 habitants (données INSEE)

Dont en ménage (92% de la population totale): 5792 personnes

Dont hors ménage (8% de la population totale): 448 personnes

2013: pop totale= 6730 habitants

Dont en ménage (92% de la population totale): 6150 personnes

Dont hors ménage (8% de la population totale): 580 personnes

2023: pop totale= 7500 habitants

Dont en ménage (92% de la population totale): 6900 personnes

Population hors ménage (8% de la population totale): 600 personnes

Période 2008-2013 : 358 nouveaux habitants en ménages

Période 2013-2023 : 750 nouveaux habitants en ménages

Desserrement des ménages : -0,6%/an soit :

2008 : 2,44 personnes par ménage (données INSEE)

2013 : 2,37 personnes par ménage (projection)

2023 : 2,23 personnes par ménage (projection)

Nombre théorique de ménages à accueillir entre 2008 et 2013 : +225 environ

Nombre théorique de ménages à accueillir entre 2013 et 2023 : +500 environ

III. Les orientations d'urbanisme

Pour répondre à ces enjeux, la commune souhaite axer ses orientations d'urbanisme autour de 5 grandes orientations :

- I. TROUVER UN ÉQUILIBRE DES PÔLES URBANISÉS DE LA COMMUNE
- II. ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE
- III. POURSUIVRE LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'EMPLOI
- IV. VALORISER LE CADRE DE VIE ET LES RICHESSES DE LA COMMUNE
- V. AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

1. Trouver un équilibre des pôles urbanisés de la commune

➤ ***Affirmer Guer-Centre comme polarité majeure :***

- En accueillant 60 % des nouveaux ménages
- En renforçant l'offre commerciale de proximité
- En confortant les pôles d'équipements du centre

➤ ***Conforter Guer-Bellevue, secteur multi-polarisé de la commune***

- En accueillant 35% des nouveaux ménages

- En permettant le renouvellement de l'offre commerciale: implantation d'une moyenne surface alimentaire
- ***Renforcer Val Coric, pôle économique majeur et porte d'entrée de la commune et du Morbihan***
 - En poursuivant l'aménagement de la zone d'activité le long de la RN dans le cadre d'une démarche labellisée
 - En renforçant son rôle de pôle multimodal: aire de covoiturage, gare routière, transports scolaires, cheminements doux
- ***Maintenir l'identité rurale de la partie « campagne » de la commune***
 - En limitant les nouvelles résidences en campagne
 - En privilégiant la restauration du bâti existant
 - En contenant l'étalement des aires bâties
 - en permettant la restauration du bâti existant, même dans les périmètres sanitaires, des bâtiments d'intérêts architectural et sans usage agricole.

2. Accompagner la croissance démographique

- ***Anticiper la croissance démographique***
 - Prévoir l'accueil de 770 nouveaux habitants entre 2013 et 2023, soit 7500 habitants à l'horizon 2023.
 - Tenir compte du desserrement des ménages.
 - Prendre en compte les attentes en logements de la population sur tout le territoire communal.
- ***Favoriser la réoccupation des locaux vacants***
 - En limitant les ouvertures à l'urbanisation
 - En confortant l'attractivité du centre-bourg
 - En engageant une étude spécifique à l'échelle de la Communauté de Communes
- ***Diversifier l'offre en logements***
 - Par la promotion des logements aidés dans le tissu urbain existant et dans les extensions d'urbanisation favorisant la mixité sociale.
 - En encourageant la diversification des formes urbaines : maisons individuelles, maisons groupées, logements intermédiaires...
 - En renforçant la part des petits logements (T2, T3) pour les ménages unipersonnels et la part des logements pour familles nombreuses.
 - En développant une offre adaptée aux seniors dans le centre ville (grands appartements)
- ***Poursuivre la politique d'équipements publics***
 - En anticipant l'extension des équipements existants
 - En veillant à l'accessibilité des équipements publics et des aménagements extérieurs
 - En confortant le pôle d'équipements au Sud-Est du centre-ville: mise en place d'une politique d'acquisition foncière à moyen et long terme
 - En intégrant une salle polyvalente intercommunale dans le secteur de Val Coric

- En anticipant la création d'un nouveau groupe scolaire à Guer Nord
- En anticipant la création d'un centre de formation d'ingénieur en alternance à Brocéliande

➤ *Permettre le développement des commerces à Guer Nord et à Guer Centre*

3. Poursuivre la politique de développement de l'emploi

➤ *Qualifier les parcs d'activités*

- Limiter la concurrence entre PA et commerces du centre en limitant les nouveaux secteurs d'activité autour du centre
- Conforter et étendre Val Coric, à l'échelle du bassin d'emploi.
- Conforter et étendre la ZI du Bourgeais
- Encourager la poursuite de la requalification des PA

➤ *Renforcer l'attractivité commerciale du centre-ville*

- En redonnant une place aux piétons
- En renforçant le poids démographique du centre-ville
- En maintenant la vocation commerciale des rez-de-chaussée dans l'hyper-centre

➤ *Conforter l'agriculture sur le territoire*

- En protégeant les terres agricoles par un zonage adapté
- En donnant une visibilité à long terme de la destination future du foncier
- En confirmant la vocation des hameaux agricoles
- En limitant la consommation des terres agricoles par l'urbanisation
- En permettant la diversification des activités agricoles
- En favorisant l'usage agricole de la marge d'isolement de la RN 24 (prairie, pâturage...)
- En développant une politique de réserve foncière destinée à compenser les pertes foncières agricoles liées à l'urbanisation.

4. Valoriser le cadre de vie et les richesses de la commune

➤ *Préserver la trame verte et bleue*

- En protégeant les zones humides et les berges des cours d'eau
- En protégeant les bois et les haies participant aux continuités écologiques de manière adaptée
- En prolongeant les coulées vertes et les continuités écologiques dans les opérations d'aménagement

➤ *Rationnaliser la consommation du foncier agricole et naturel*

- En privilégiant l'urbanisation des terrains non-bâti à l'intérieur des aires déjà urbanisées
- En imposant une densité minimum dans les secteurs ouverts à l'urbanisation
- En réduisant le rythme de consommation du foncier par l'urbanisation

➤ *Protéger le patrimoine naturel et bâti communal*

- En protégeant les arbres remarquables
- En identifiant les hameaux à valeur identitaire et patrimoniale

- En identifiant les bâtiments remarquables du centre-ville et des hameaux
- En restant vigilant sur leur restauration ainsi que l'articulation de l'ancien avec des extensions neuves
- En identifiant et en protégeant les éléments de petit patrimoine : moulins, croix, fours, puits, fontaines...

5. Améliorer les déplacements à l'échelle de la commune

- *Organiser l'offre de stationnements en centre-ville*
 - En privilégiant les parkings en périphérie immédiate du centre-ville et en limitant l'offre en stationnements linéaires
 - En améliorant la signalétique
- *Poursuivre le maillage des liaisons douces*
 - En sécurisant la liaison Guer-Centre/Val Coric/Guer-Bellevue
 - En reliant les différents quartiers du centre-ville et équipements
 - En intégrant des liaisons douces aux nouveaux quartiers
 - En expérimentant un transport collectif urbain
- *Prévoir la possibilité de transformation de la RD 773 à Val Coric en boulevard urbain et déviation du trafic de transit du centre-ville*
 - Par le maintien de l'emplacement réservé pour création de voirie entre la nouvelle partie de la zone industrielle intercommunale de Val Coric et la RD 773
 - En indiquant un tracé possible de contournement de Guer Centre par l'Est

IV. L'accueil de la population

L'accueil des 500 nouveaux ménages, soit 500 nouvelles résidences principales, se répartit sur 3 secteurs : Guer Centre, Guer Nord et, dans une moindre mesure, en campagne.

A Guer Centre et Guer Nord, il se fera :

- dans le parc de logement inoccupé (logements vacants),
- à l'intérieur des tissus urbains déjà constitué (dents creuses),
- et en extension des enveloppes urbaines.

En campagne, l'accueil de nouveaux ménages se fera :

- dans le bâti ancien qui peut encore être restauré (logements vacants, changement de destination d'anciens bâtiments agricoles),
- en extension des noyaux bâtis significatif, notamment du village de la Thélaie,
- dans le secteur de Tessiac et le secteur des Bruyères.

V. Les équipements collectifs

La commune souhaite renforcer la présence des équipements et services publics de Guer Centre et de Guer Nord.

Dans la perspective de la poursuite de la croissance démographique, il est notamment nécessaire d'anticiper les besoins en équipements scolaires.

Guer Centre :

- Agrandissement du groupe scolaire Victor Schoelcher et du groupe sportif Saint Gurval.
- Le secteur de l'esplanade de la gare, qui accueille la salle des fêtes, le cinéma et l'office du tourisme, voit sa vocation de secteur d'équipement confirmés.

Guer Nord :

- Projet d'équipement complémentaire à côté du lycée de Brocéliande
- Assiette foncière dans la perspective du déplacement et de l'agrandissement de l'école existante.

VI. L'accueil des activités

Val Coric, pôle économique de la commune :

L'accueil des activités se fait actuellement autour de la RN 24, sur le secteur de Val Coric, et en périphérie du noyau de Guer Centre.

Aujourd'hui, l'aménagement de la Zone d'Activité de Val Coric Est est achevé. L'aménagement de la première tranche de la partie Ouest est en cours. Les acquisitions foncières de la seconde tranche sont faites. La révision du PLU tient compte de ces états de fait et confirme le secteur de Val Coric comme pôle d'activités économique principal de la commune, porté par l'intercommunalité. Sa vocation de secteur multimodal est également confirmée avec l'aménagement d'une aire de covoiturage supplémentaire dans la marge de recul de la RN 24 et une halte de transport collectif.

Guer Nord :

Ce pôle trouve une confortation côté Guer Nord, au Nord de la RN24, dans le secteur dit du Bois Guégnion. Aussi, il permet de renforcer le noyau de Guer Nord.

Guer Centre :

Il n'y a pas de nouvelle zone d'activités créées à Guer Centre.

La zone du Bourgeois est confortée pour compléter l'accueil d'entreprises. Elle est destinée à des implantations de taille moyenne. Un agrandissement de la zone pourra permettre la restructuration de l'ensemble du site.

La vocation de la zone d'activité de New-York n'est pas pérennisée. Elle est destinée à de l'habitat à long terme. Les activités actuelles, compatibles avec l'habitat, demeurent, et pourront être relocalisées dans le secteur de Val Coric ou du Bourgeois.



