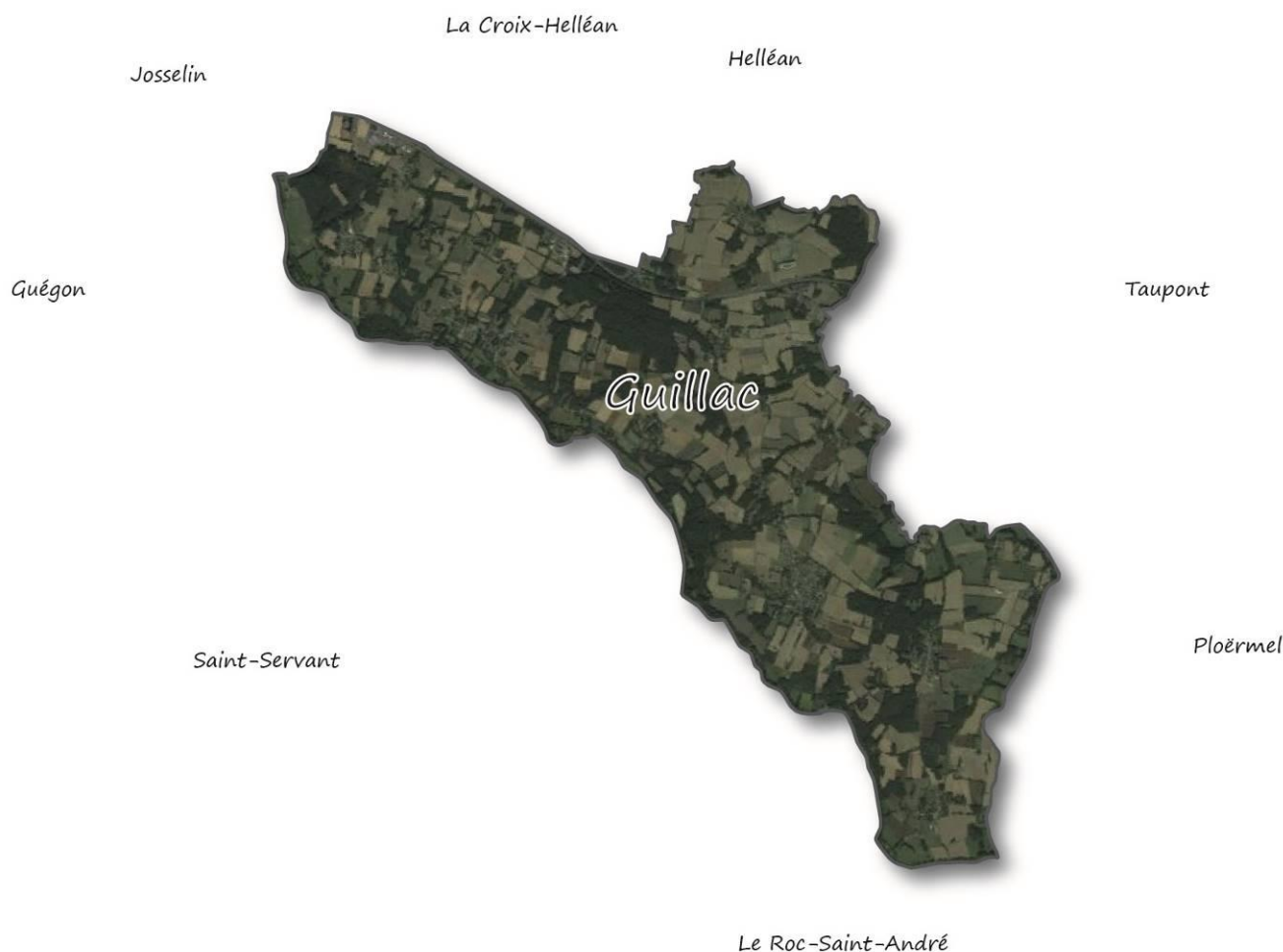


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## N°1 - Rapport de présentation

Arrêt du PLU : 14 mai 2024

Approbation du PLU : 24 juin 2025



# COMMUNE DE GUILLAC



## SOMMAIRE

|                                                                                                         |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>PRÉAMBULE.....</b>                                                                                   | <b>5</b>   |
| <b>PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE GUILLAC.....</b>                                                       | <b>7</b>   |
| <b>CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE.....</b>                                                    | <b>8</b>   |
| 1. L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE .....                                                                      | 9          |
| 2. L'HABITAT .....                                                                                      | 13         |
| 3. LA SITUATION SOCIO-ECONOMIQUE .....                                                                  | 19         |
| 4. LES DÉPLACEMENTS.....                                                                                | 40         |
| 5. LE FONCTIONNEMENT URBAIN .....                                                                       | 44         |
| <b>CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>                                               | <b>49</b>  |
| 1. L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE.....                                                                        | 50         |
| 2. L'ENVIRONNEMENT BIOLOGIQUE .....                                                                     | 56         |
| 3. L'ANALYSE PAYSAGÈRE .....                                                                            | 72         |
| 4. L'ANALYSE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE.....                                               | 78         |
| 5. LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES.....                                                            | 109        |
| 6. LES POLLUTIONS ET NUISANCES.....                                                                     | 115        |
| 7. LES RISQUES MAJEURS .....                                                                            | 118        |
| <b>CHAPITRE 3 - IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS .....</b> | <b>128</b> |
| 1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE.....                                                                            | 129        |
| 2. IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION .....                                    | 130        |
| <b>CHAPITRE 4 - BILAN DU PRÉCÉDENT PLU .....</b>                                                        | <b>137</b> |
| <b>CHAPITRE 5 - TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....</b>  | <b>140</b> |
| 1. RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD ET TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DE SES OBJECTIFS.....            | 142        |
| 2. LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT .....                                                                  | 146        |
| 3. LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE.....                                                       | 165        |
| 4. LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE .....                                                                | 177        |
| 5. LES MOBILITÉS .....                                                                                  | 182        |
| 5.1. LA PROTECTION DES CHEMINS.....                                                                     | 182        |
| 5.2. LES EMPLACEMENTS RÉSERVES .....                                                                    | 182        |
| 6. LA BIODIVERSITÉ.....                                                                                 | 184        |
| 7. LA RENATURATION .....                                                                                | 189        |
| <b>CHAPITRE 6 - JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL .....</b>                            | <b>191</b> |
| 1. LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE .....                                                                         | 192        |
| 2. LE RÈGLEMENT LITTÉRAL .....                                                                          | 193        |

|                                                                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>CHAPITRE 7 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES.....</b>                                                                     | <b>233</b> |
| 1. L'ANALYSE COMPARATIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES.....                                                                        | 234        |
| 1.1. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES LORS DE LA DERNIERE DECENNIE .....                                                    | 234        |
| 1.2. LE BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES A VENIR .....                                                                          | 234        |
| 1.3. L'ANALYSE COMPARATIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES LIEE A L'HABITAT .....                                                    | 235        |
| 1.4. LES PRINCIPALES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU PRECEDENT DOCUMENT .....                                                           | 235        |
| 2. L'OBJECTIF DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS .....                                   | 237        |
| 2.1. LES DONNEES DU MODE D'OCCUPATION DES SOLS (MOS) .....                                                                        | 237        |
| 2.2. LES AJUSTEMENTS DES SURFACES DU MOS SUITE AUX ERREURS RELEVees .....                                                         | 237        |
| 2.3. LE PROJET DE RENATURATION POUR COMPENSATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF .....                                                  | 238        |
| 2.4. L'OBJECTIF DE DIVISION PAR DEUX DE LA CONSOMMATION D'ENAF .....                                                              | 239        |
| 2.5. LA TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ENAF AU SEIN DE PLOËRMEL COMMUNAUTE .....              | 242        |
| <b>CHAPITRE 8 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR .....</b> | <b>244</b> |
| 1. L'IMPACT DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000 LES PLUS PROCHES .....                                                               | 245        |
| 2. LES INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT.....                                                                                | 248        |
| 3. LES INCIDENCES DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION ET DES AMENAGEMENTS SUR L'ENVIRONNEMENT.....                                | 249        |
| 4. LES AUTRES INCIDENCES SUR LA COMPOSANTE ENVIRONNEMENTALE .....                                                                 | 260        |
| 5. LES SCENARIOS DE REPARTITION DES LOGEMENTS .....                                                                               | 272        |
| <b>CHAPITRE 9 - COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS .....</b>                                                             | <b>273</b> |
| 1. LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE .....                                                                                                  | 274        |
| 2. LE SAGE VILAINE .....                                                                                                          | 275        |
| 3. LE SCOT DU PAYS DE PLOËRMEL CŒUR DE BRETAGNE .....                                                                             | 275        |
| 4. LE PLH DE PLOËRMEL COMMUNAUTE.....                                                                                             | 276        |
| 5. LE PCAET DE PLOËRMEL COMMUNAUTE .....                                                                                          | 277        |
| 6. LE SDTAN DU DEPARTEMENT DU MORBIHAN .....                                                                                      | 278        |
| <b>CHAPITRE 10 - INDICATEURS DE SUIVI .....</b>                                                                                   | <b>279</b> |





## PRÉAMBULE

### Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

### La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

### **Le contenu du PLU**

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

### **Les effets du PLU**

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé<sup>1</sup>, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

---

<sup>1</sup> Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

## PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE GUILLAC

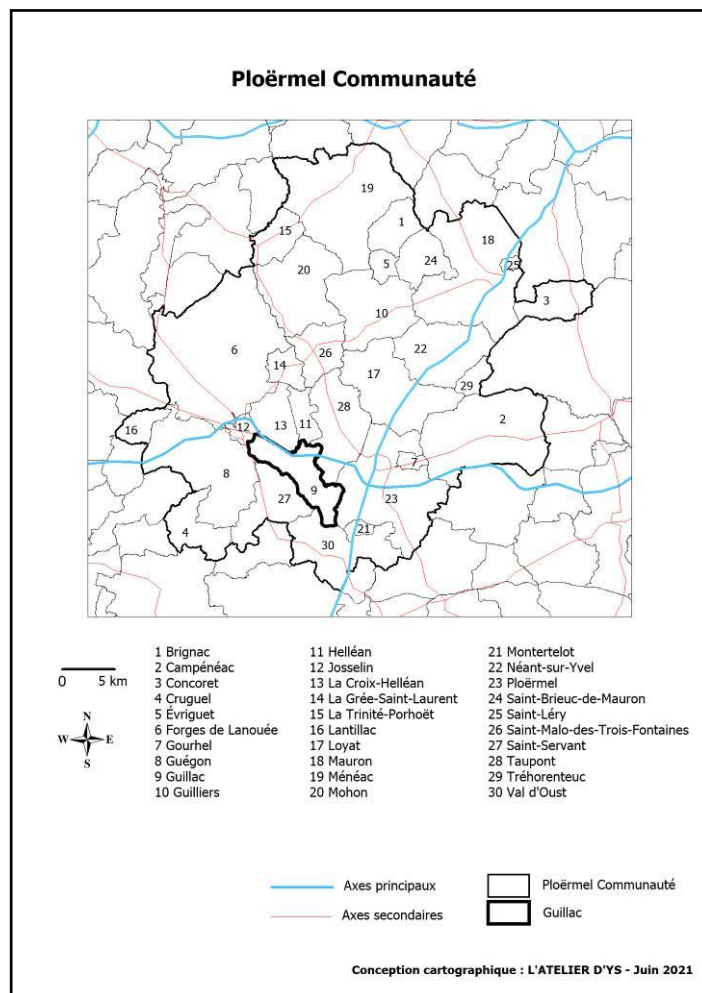
GUILLAC se situe au nord-est du département du Morbihan, dans la région Bretagne.

À une cinquantaine de kilomètres au nord-est de Vannes, le territoire communal s'étend sur 2 183 hectares. Sa population municipale est de 1 350 habitants en 2018.

Les communes limitrophes de GUILLAC sont :

- La Croix-Helléan, Helléan et Taupont au nord,
- Guégon et Josselin à l'ouest,
- Val d'Oust et Saint-Servant au sud,
- Ploërmel à l'est.

GUILLAC fait partie de Ploërmel Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 30 communes pour un total d'environ 42 000 habitants.



Administrativement, GUILLAC est rattachée au canton de Ploërmel et à l'arrondissement de Pontivy.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 60 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 91 mètres.

---

## **CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

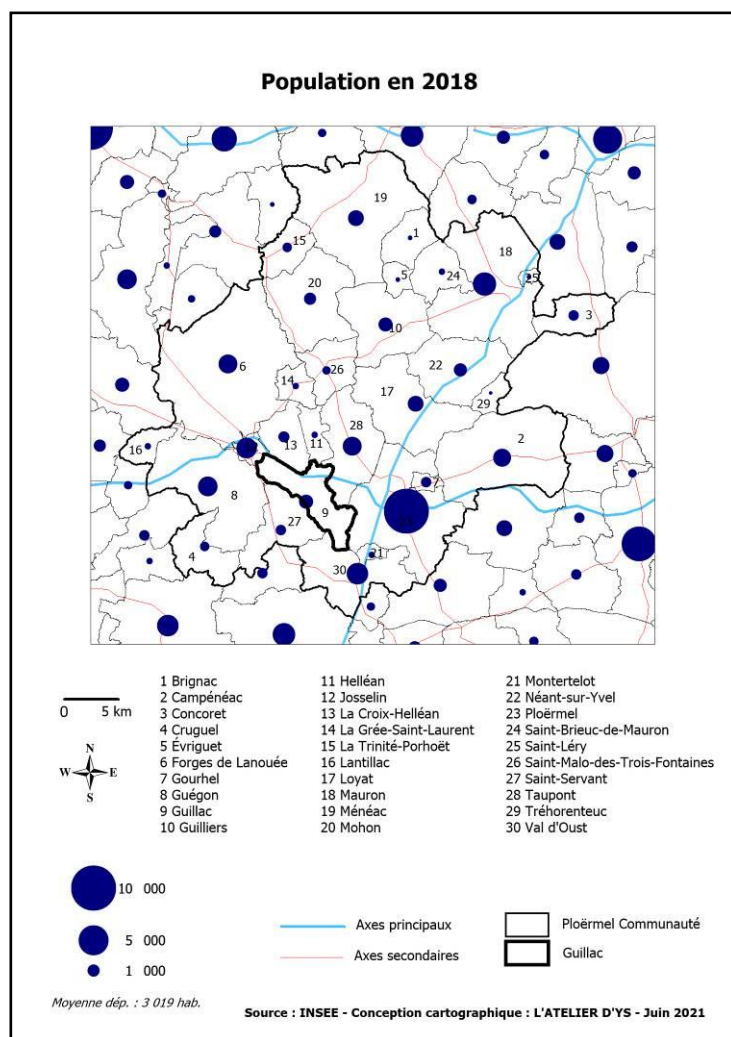
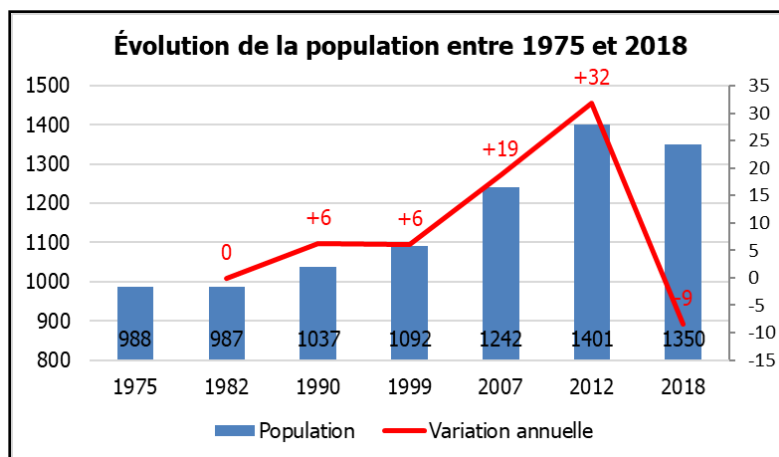
---

# 1. L'évolution démographique

## 1.1. Après une augmentation marquée, une population qui baisse...

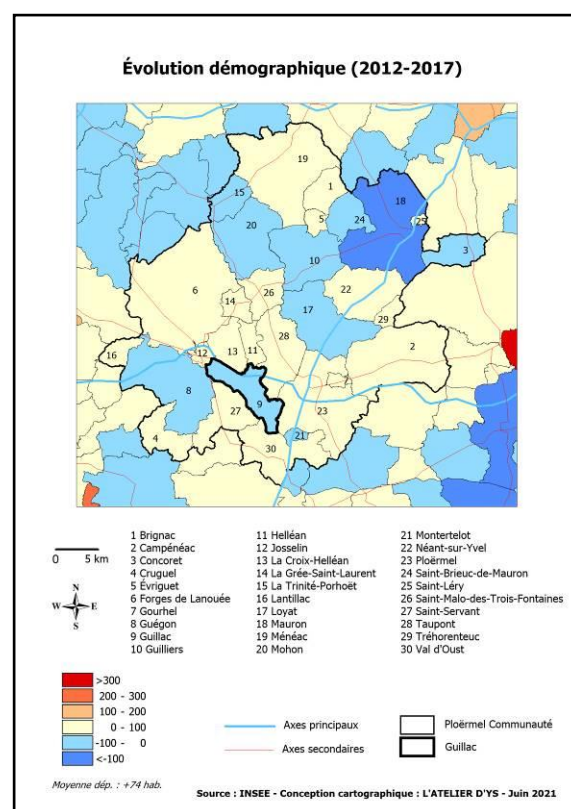
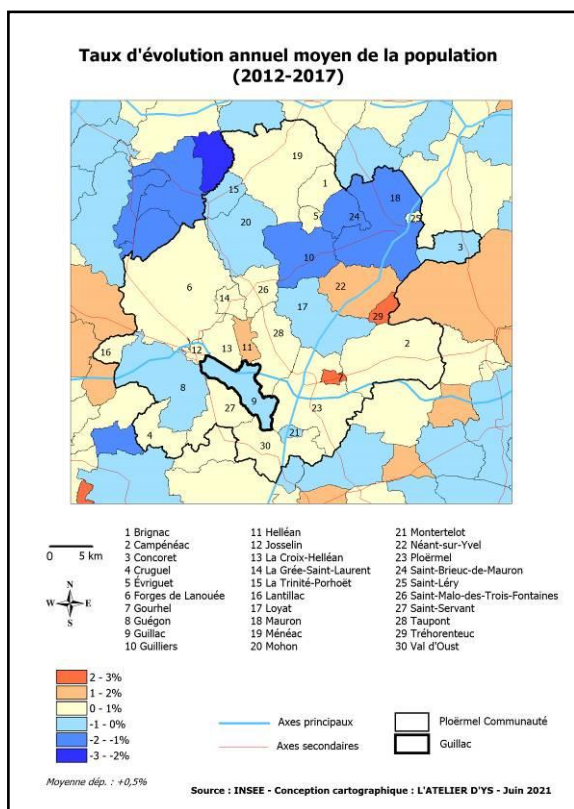
Après une stagnation entre 1975 et 1982, la population de GUILLAC a augmenté, tout d'abord à un rythme raisonnable entre 1982 et 1999, puis à un rythme soutenu de 1999 à 2012.

En revanche, depuis 2012, on assiste à une perte de population sur la commune.



Avec 1 350 habitants en 2018, GUILLAC constitue la 11<sup>ème</sup> commune la plus peuplée de la Communauté de Communes, derrière Ploërmel, Mauron, Val d'Oust, Josselin, Guégon, Forges de Lanouée, Taupont, Campénéac, Loyat et Ménéac.

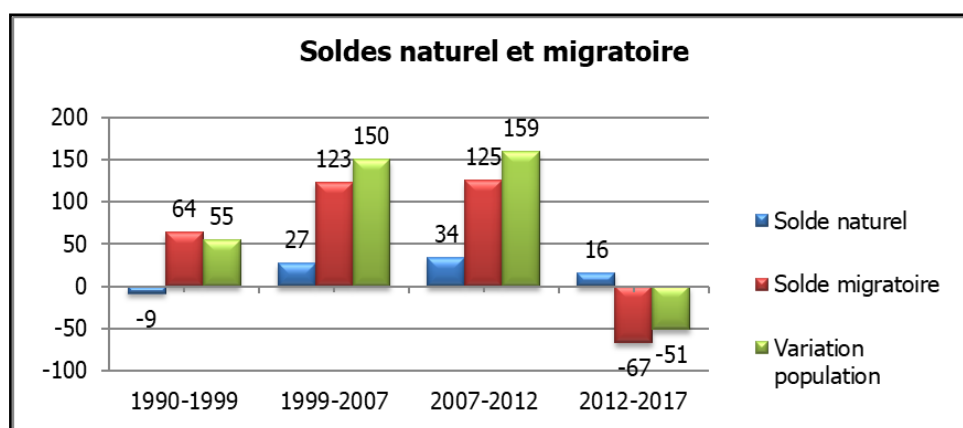
A l'échelle de la Communauté de Communes, deux tiers des communes gagnent des habitants, un tiers en perd. Preuve d'un certain déclin démographique, le taux d'évolution annuel moyen de la population Guillaquoise est de -0,6% entre 2012 et 2017.



## 1.2. ... en raison d'un déficit migratoire

Entre 1990 et 2012, le solde migratoire (différence arrivées-départs) est toujours positif, permettant de compenser le déficit du solde naturel (différence naissances-décès) entre 1990 et 1999 ou d'accélérer la croissance démographique de 1999 à 2012.

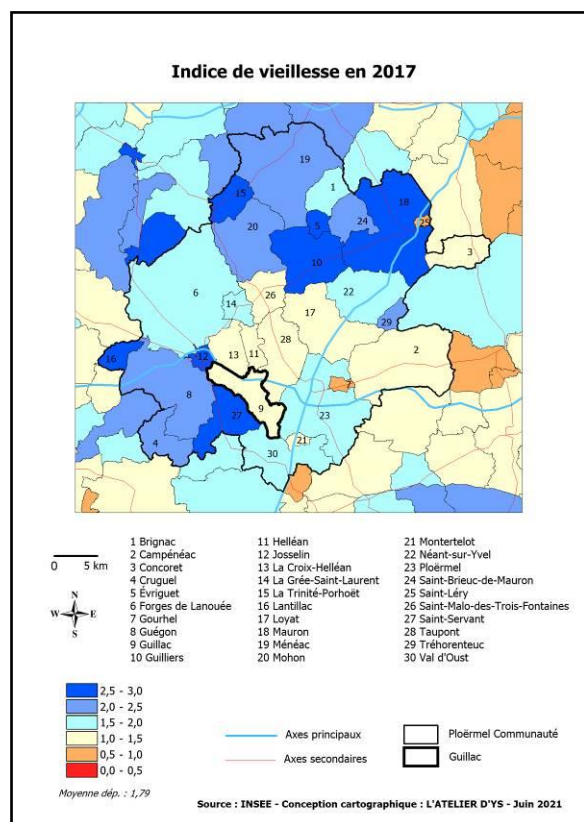
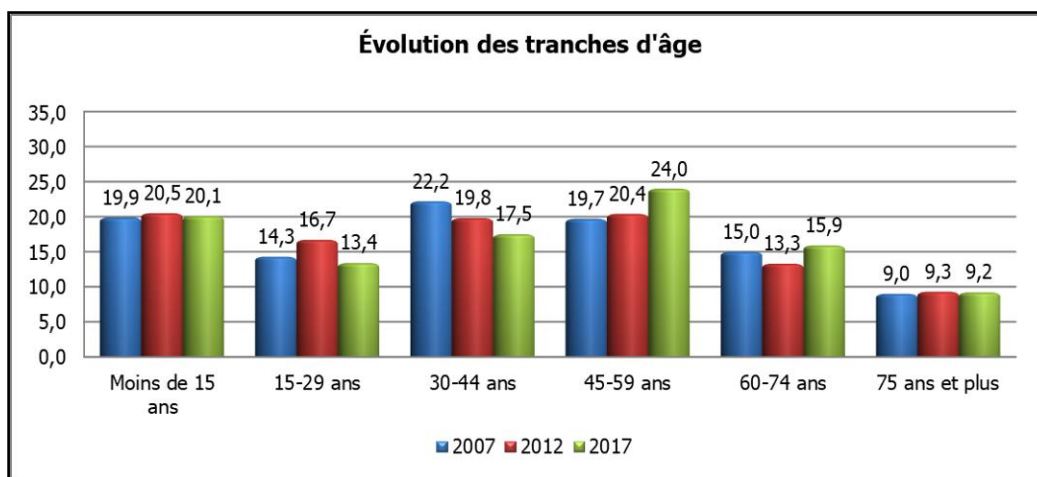
Mais depuis 2012, ce solde migratoire est déficitaire, ce qui engendre une diminution de la population.



### 1.3. Un vieillissement de la population

D'une manière générale, la population de GUILLAC a tendance à vieillir : les plus de 45 ans représentent 49,1% de la population en 2017, tandis qu'ils représentaient 43% en 2012 et 43,7% en 2007.

L'évolution des catégories d'âge « 30-44 ans » et « 45-59 ans » permet de bien mettre en valeur ce phénomène de vieillissement : la première nommée voit sa proportion diminuer nettement par rapport à 2007, à l'inverse de la seconde nommée.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse<sup>2</sup> assez variables.

GUILLAC possède un indice de 1,25, largement inférieur à la moyenne intercommunale (1,81) et parmi les plus faibles de l'EPCI.

<sup>2</sup> Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.



## 1.4. Un desserrement des ménages

Le nombre de ménages<sup>3</sup> recensés en 2017 s'élève à 592 contre 572 en 2012.

La taille moyenne des ménages Guillaçois a fortement diminué entre 1968 et 2017, passant de 3,20 à 2,29 personnes par logement.

Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, divorces, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux.

### SYNTHÈSE

Contrairement à la population intercommunale qui stagne et à la population départementale qui augmente, la population de GUILLAC diminue.

L'indice de vieillesse communal est en revanche nettement moins élevé que ceux de Ploërmel Communauté et du département.

Malgré un vieillissement de la population, les moins de 15 ans représentent encore 1 habitant sur 5 et la proportion de ménages unipersonnels représente moins d'1 foyer sur 3.

#### Quelques chiffres-clés :

|                                                            | Commune de GUILLAC | Ploërmel<br>Communauté | Département du<br>Morbihan |
|------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|----------------------------|
| Taux d'évolution annuel moyen de la population (2012-2017) | -0,6%              | +0,0%                  | +0,5%                      |
| Indice de vieillesse en 2017                               | 1,25               | 1,81                   | 1,79                       |
| Part des moins de 15 ans en 2017                           | 20,1%              | 17,4%                  | 17,1%                      |
| Part des ménages d'une personne en 2017                    | 32,3%              | 35,1%                  | 37,7%                      |

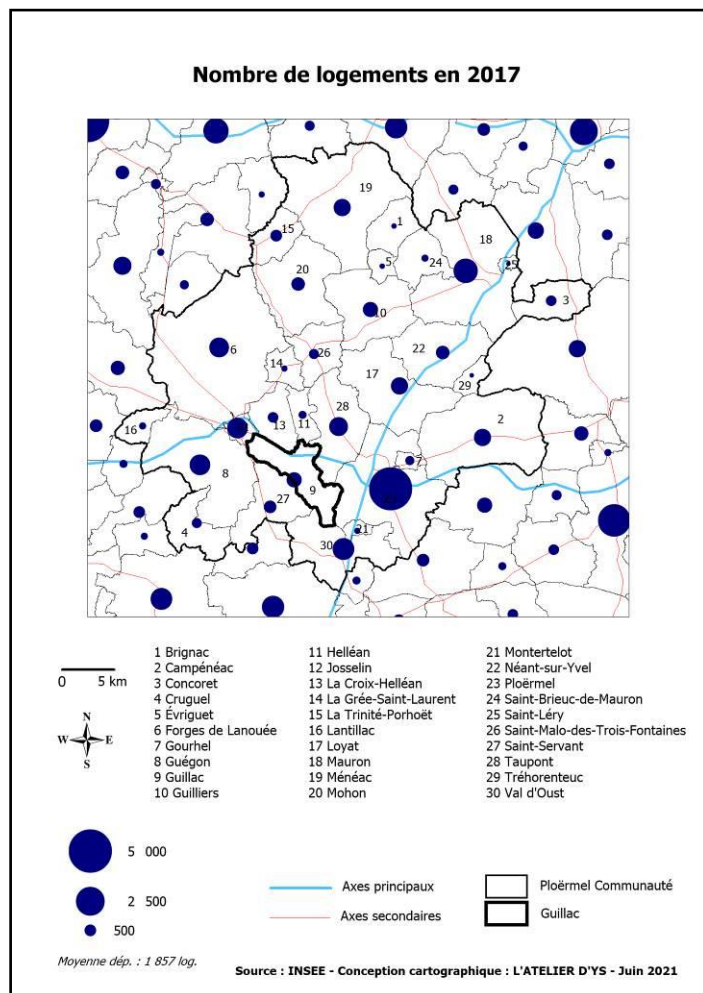
#### Enjeux :

- **Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité de l'école.**
- **Conforter l'hébergement des personnes âgées qui recherchent l'accessibilité des commerces et services de proximité.**

<sup>3</sup> Un ménage, au sens du recensement, désigne l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Un ménage peut être constitué d'une seule personne.

## 2. L'habitat

### 2.1. Composition du parc de logements



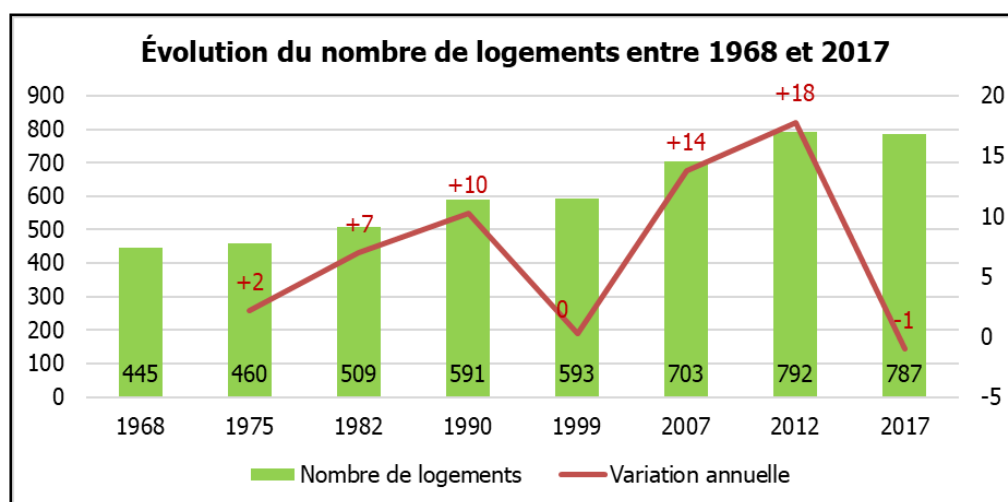
En 2017, GUILLAC compte 787 logements, dont 593 résidences principales.

A noter que la commune de Ploërmel concentre à elle seule plus de 21% des logements à l'échelle de l'EPCI.

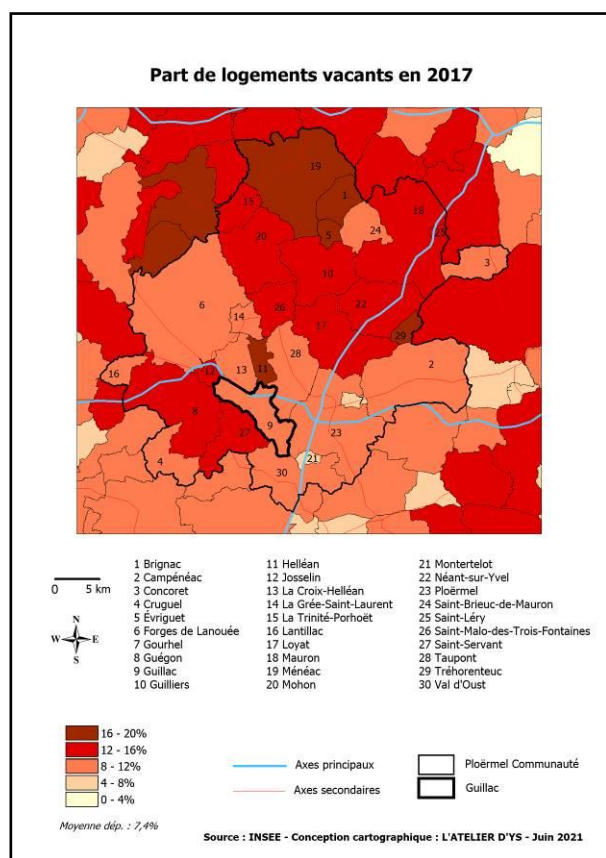
Parmi ces 787 logements Guillacois, on dénombre 776 maisons individuelles, soit 98,6% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

Entre 1968 et 2017, le nombre de logements s'est fortement accru sur la commune. Le parc s'est enrichi de 342 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 7 unités par an.

On remarque que le nombre de logements, en forte augmentation entre 1999 et 2012, est stable depuis.



La part des résidences secondaires est importante puisqu'elle représente 16,6% des logements.

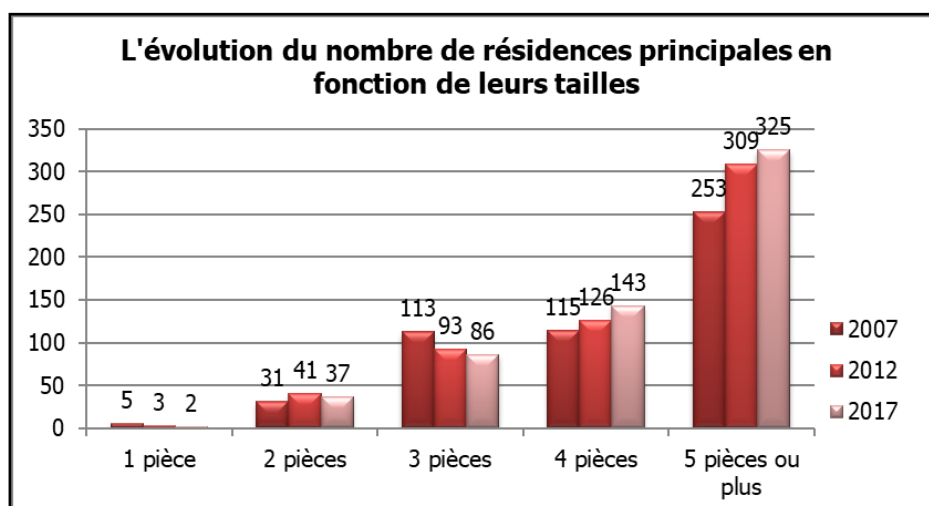


Depuis 2012, la vacance a diminué, passant de 10,5% à 8,1%. Elle reste cependant à un niveau légèrement supérieur à la moyenne départementale. 64 logements sont concernés.

Les facteurs de la vacance peuvent être de plusieurs natures : rotation normale des locataires, problème de succession, soucis structurels qui occasionnent de lourds travaux, faiblesse de la demande (inadaptation du marché, crise économique...).

## 2.2. Une prédominance des très grands logements

Les très grands logements sont nombreux à GUILLAC : plus d'1 résidence principale sur 2 possède au moins 5 pièces. Globalement, le nombre de grands logements (au moins 4 pièces) croît fortement, contrairement aux autres types de logements.



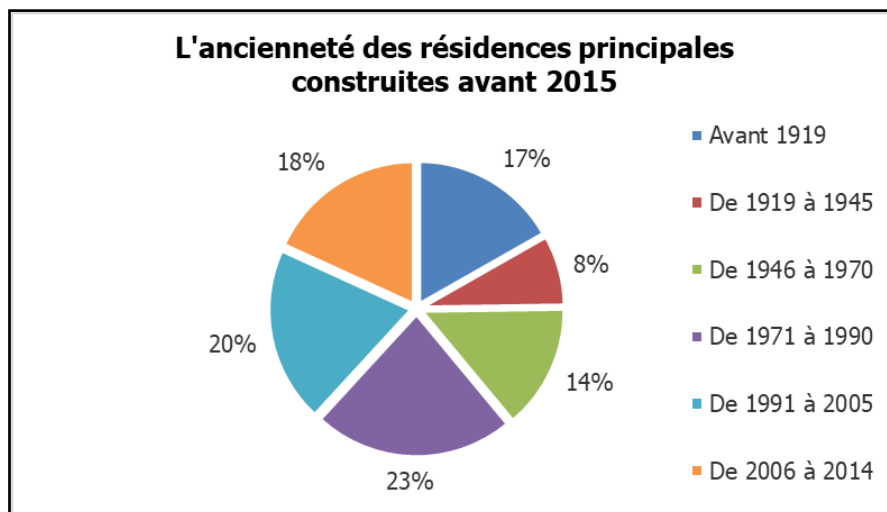
En 2017, en moyenne, une résidence principale Guillaquoise comporte 4,7 pièces contre 4,4 au niveau départemental.

Pour rappel, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages,
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

## 2.3 Des logements dont l'ancienneté varie

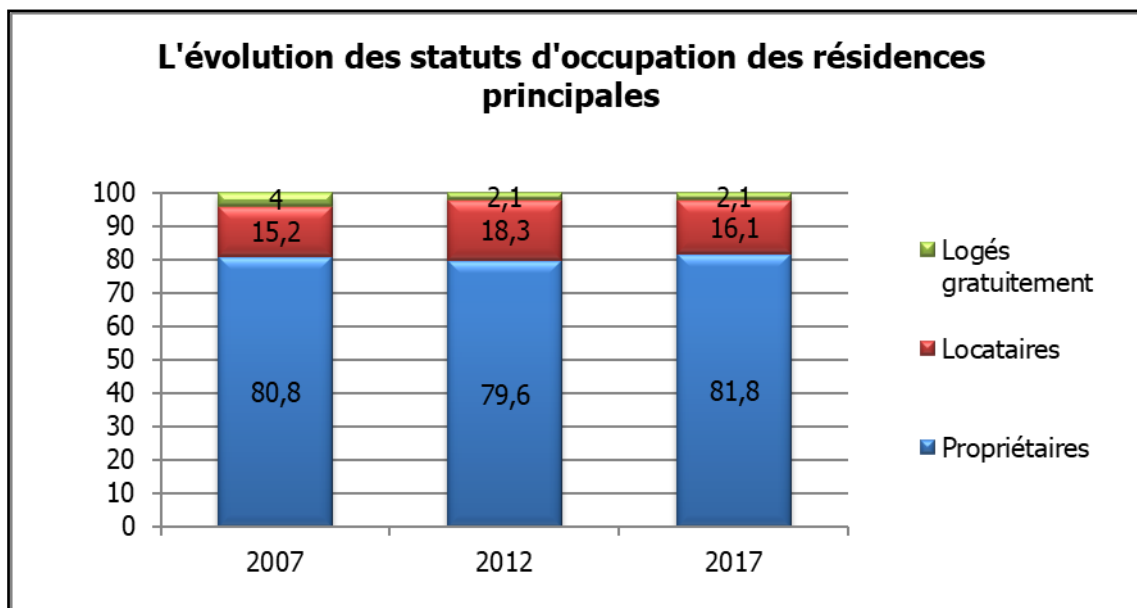
L'ancienneté du parc de logements Guillaçois est variable. En effet, un quart des résidences principales a été construit avant-guerre, un peu plus d'un tiers entre 1946 et 1990 et quasiment 40% depuis 1991.



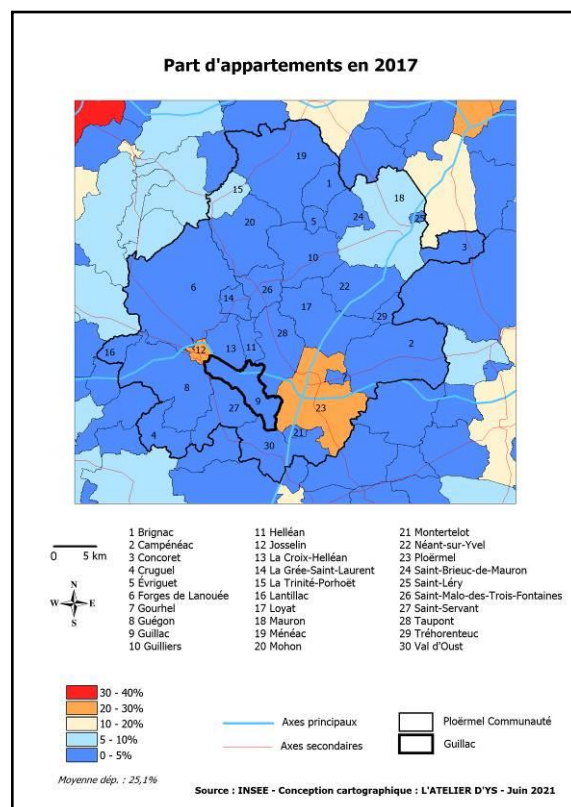
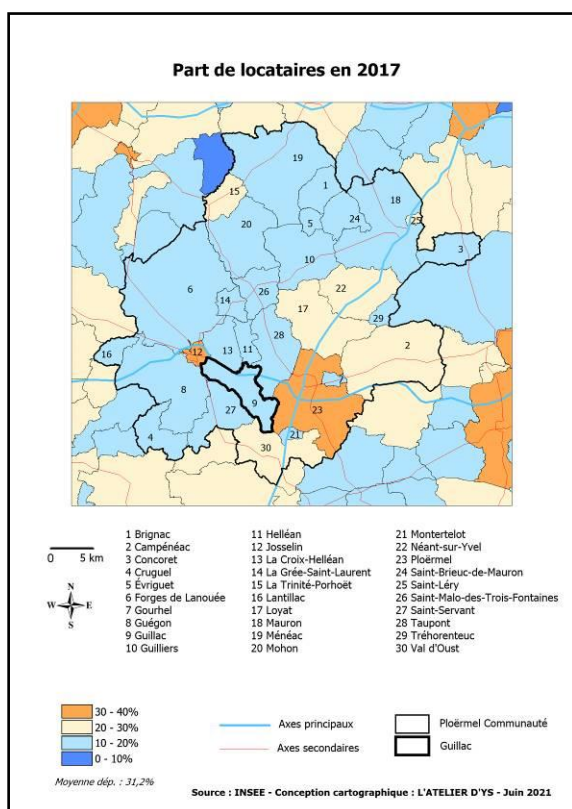
En termes de confort, on ne dénombre, en 2017, que 16 résidences principales (sur 563) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

## 2.4 Une proportion de propriétaires largement majoritaire

Plus de 4 résidences principales sur 5 sont occupées par des propriétaires. Et cette proportion augmente, au détriment d'une faible part de locataires (16,1%).

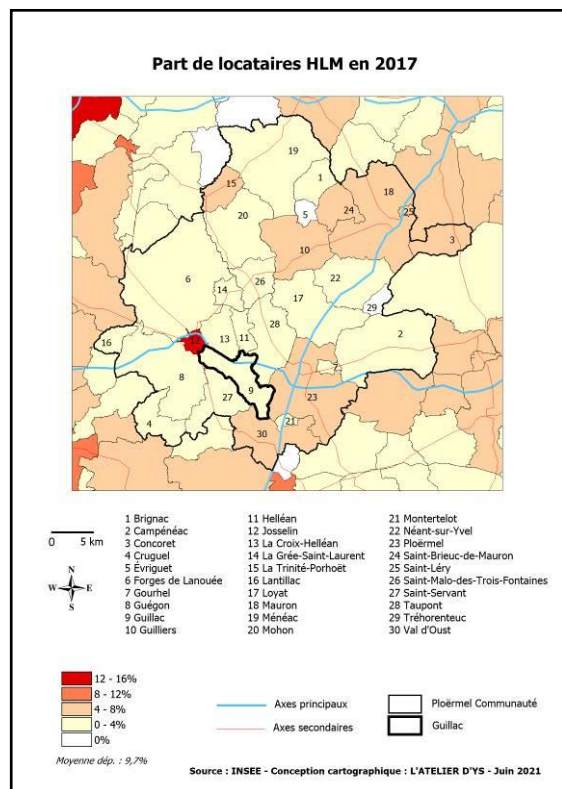


Ce taux de locataires est nettement moins élevé que la moyenne de la Communauté de Communes (23,4%). Ceci peut en partie s'expliquer par un nombre d'appartements très limité (9) sur la commune.



Soulignons que le maintien d'un taux de logements locatifs significatif sur une commune est garant d'un dynamisme démographique, car il permet d'accueillir de jeunes ménages.

## 2.5 Le parc locatif social



Globalement, à l'échelle de Ploërmel Communauté, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 4,8%.

GUILLAC possède un taux largement inférieur (2,2%).

D'après le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux, on dénombre seulement 13 logements sociaux<sup>4</sup> sur la commune en 2020 :

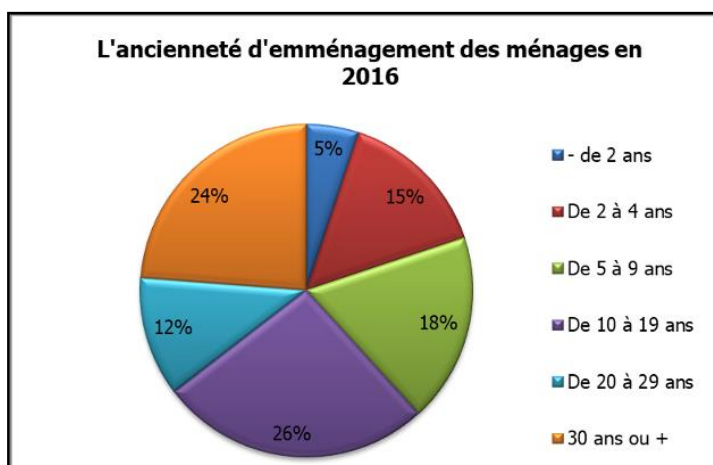
- 8 dans la rue des Charrières.
- 5 dans la rue Beaumanoir.

La commune de GUILLAC propose également 3 logements à vocation sociale.

## 2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2017, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 18 ans à GUILLAC.

La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans est de 21,9%.



<sup>4</sup> Les logements sociaux regroupent :

- les logements appartenant à des organismes HLM (Habitation à loyer modéré) ou à d'autres bailleurs de logements sociaux (par exemple, logements détenus par les sociétés immobilières d'économie mixte- SEM) et qui sont soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer.
- les logements en dehors du champ des organismes de HLM mais pratiquant un loyer HLM.

## SYNTHÈSE

GUILLAC concentre 3% des logements de toute l'intercommunalité.

Entre 2012 et 2017, le nombre de logements n'a pas augmenté sur la commune, à l'inverse de la tendance observée au niveau de l'intercommunalité et du département.

La proportion communale de logements vacants se situe entre la moyenne de Ploërmel Communauté et la moyenne du Morbihan.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque que la part de locataires est largement inférieure au niveau intercommunal.

### **Quelques chiffres-clés :**

|                                                                  | <b>Commune de GUILLAC</b> | <b>Ploërmel<br/>Communauté</b> | <b>Département du<br/>Morbihan</b> |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2012-2017) | -0,1%                     | +0,8%                          | +1,1%                              |
| Part de logements vacants en 2017                                | 8,1%                      | 12,0%                          | 7,4%                               |
| Taille moyenne des résidences principales en 2017                | 4,7                       | 4,6                            | 4,4                                |
| Part de locataires en 2017                                       | 16,1%                     | 23,4%                          | 31,2%                              |

### **Enjeux :**

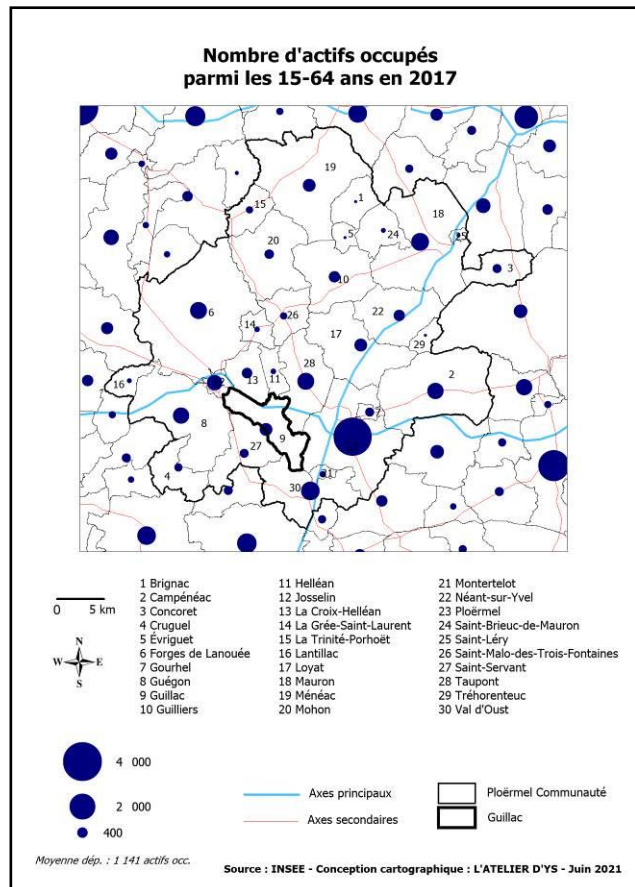
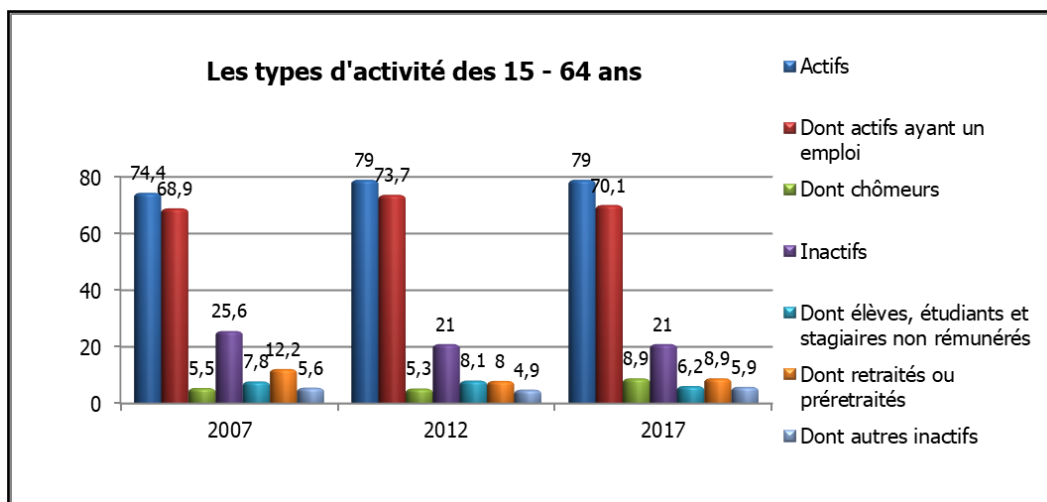
- **Proposer une offre de logements adaptés aux jeunes ménages pour faciliter leur installation à long terme sur la commune.**
- **Anticiper et accompagner le vieillissement de la population par l'adaptation des logements et le développement de structures spécialisées.**
- **Poursuivre les actions visant à réduire le taux de vacance.**
- **Continuer à diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une variété de tailles de logements afin de minimiser les effets de « vagues » générationnelles.**
- **Prendre en compte les besoins en logements des nouveaux ménages (familles monoparentales, personnes seules, ménages précaires...).**
- **Privilégier une densification de l'habitat afin de créer une véritable centralité autour du bourg et de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels.**



### 3. La situation socio-économique

#### 3.1 La population active

En 2017, la population active représente 79% des 15-64 ans, comme en 2012. Cette proportion est assez nettement supérieure à la moyenne départementale (73,2%).



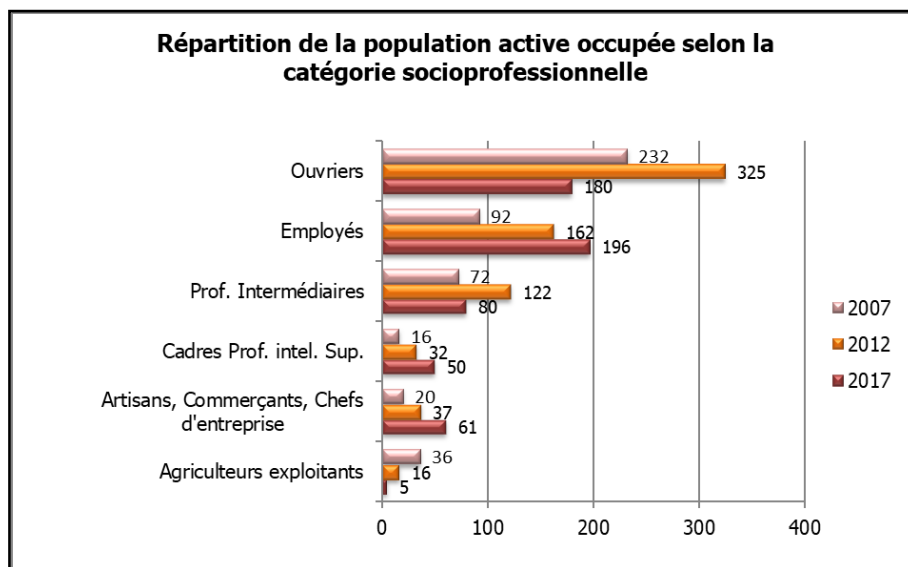
En 2017, GUILLAC compte 570 actifs occupés parmi ses habitants, soit 102 de plus qu'au recensement de 2007.



Parmi ces 570 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des catégories « employés », « ouvriers » et « professions intermédiaires » qui représentent plus de 4 actifs occupés sur 5.

Au niveau des tendances, on observe entre 2007 et 2017 :

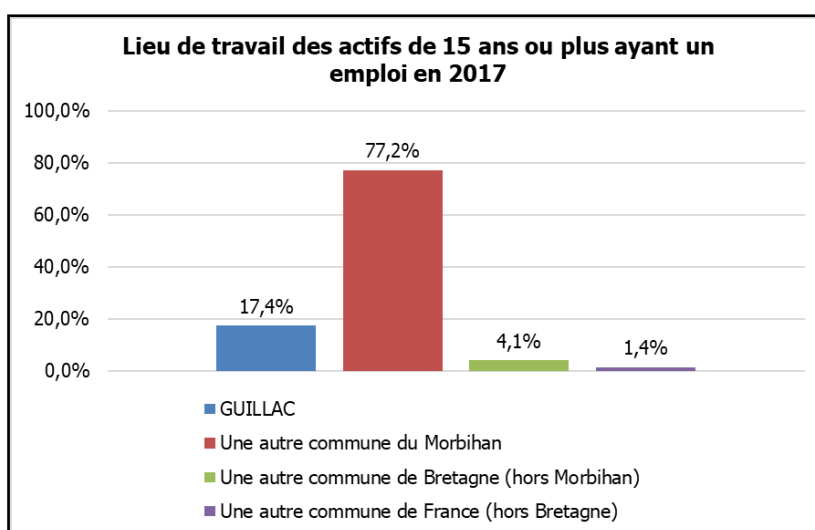
- une progression du nombre d'employés (+104), d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+41), de cadres et professions intellectuelles supérieures (+34) et de professions intermédiaires (+8),
- une baisse du nombre d'ouvriers (-52) et d'agriculteurs exploitants (-31).

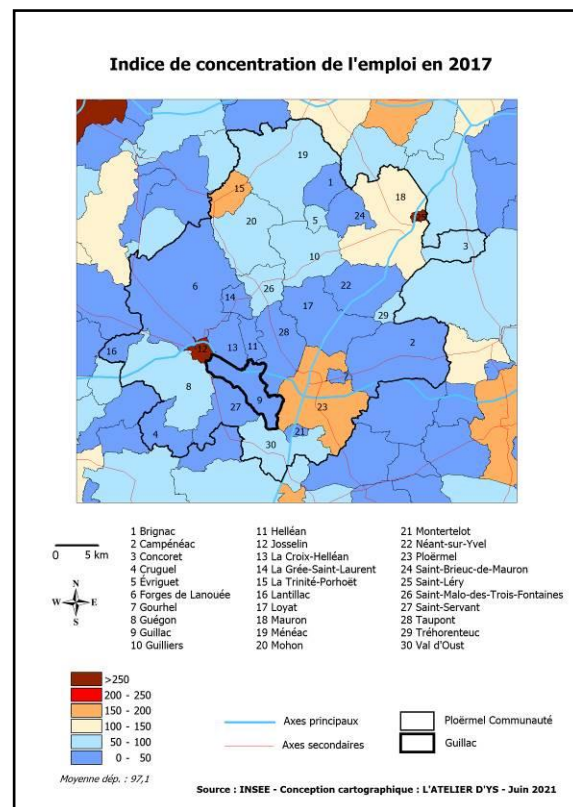
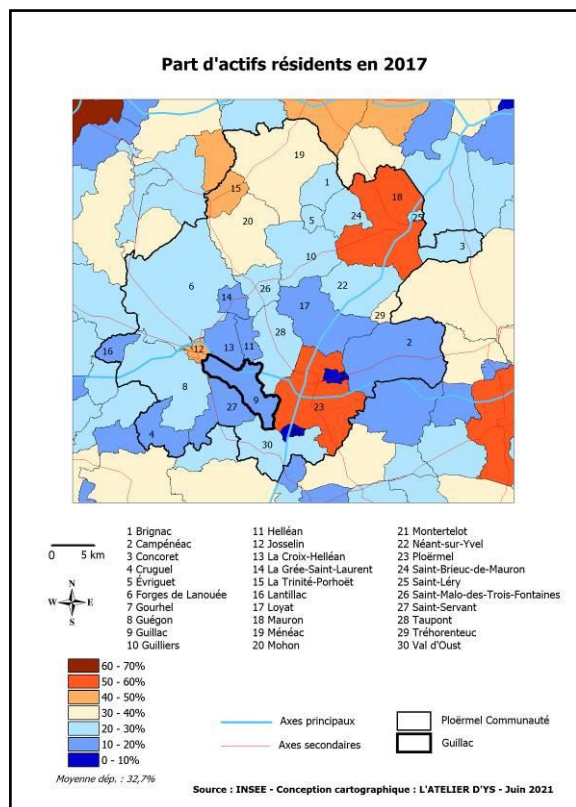


### 3.2 Une mobilité professionnelle importante mais qui décroît

Parmi les actifs ayant un emploi en 2017, seuls 17,4% travaillent à GUILLAC. Cependant, il est intéressant de souligner que cette proportion a augmenté par rapport à 2012 (+4,1 points). Les autres travaillent en grande majorité dans le département.

La commune attirant le plus d'actifs Guillacois ayant un emploi est Ploërmel (169).



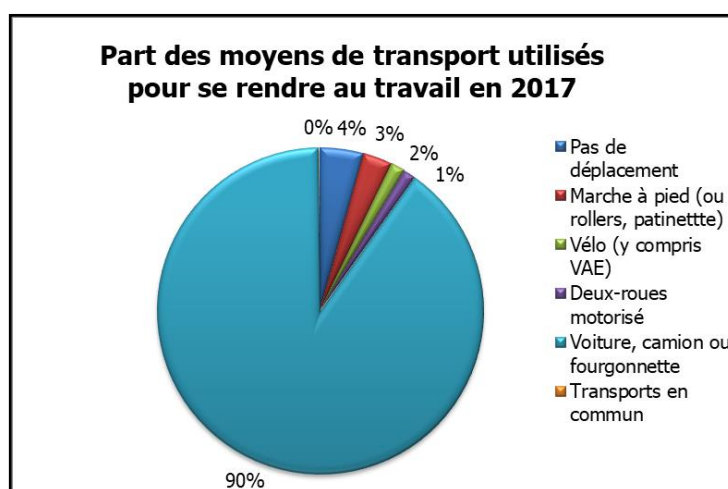


Cette part d'actifs résidents est quasiment deux fois inférieure à la moyenne départementale (32,7%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi<sup>5</sup>, cinq communes peuvent être qualifiées de pôles d'emplois et se démarquent avec un nombre d'emplois supérieur au nombre de résidents y ayant un emploi : Saint-Léry (abattoirs Kermené), Josselin, Ploërmel, La Trinité-Porthoët et dans une moindre mesure Mauron.

A l'inverse, les autres communes, dont GUILLAC, peuvent être qualifiées de résidentielles.

A noter que pour aller sur leur lieu de travail, les actifs Guillacois utilisent dans 90% des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette).

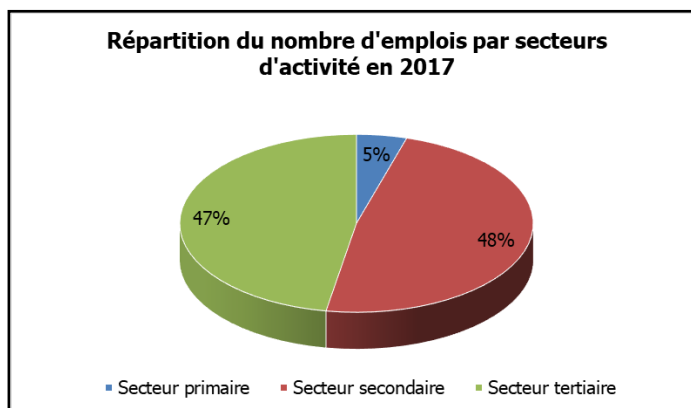


<sup>5</sup> L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

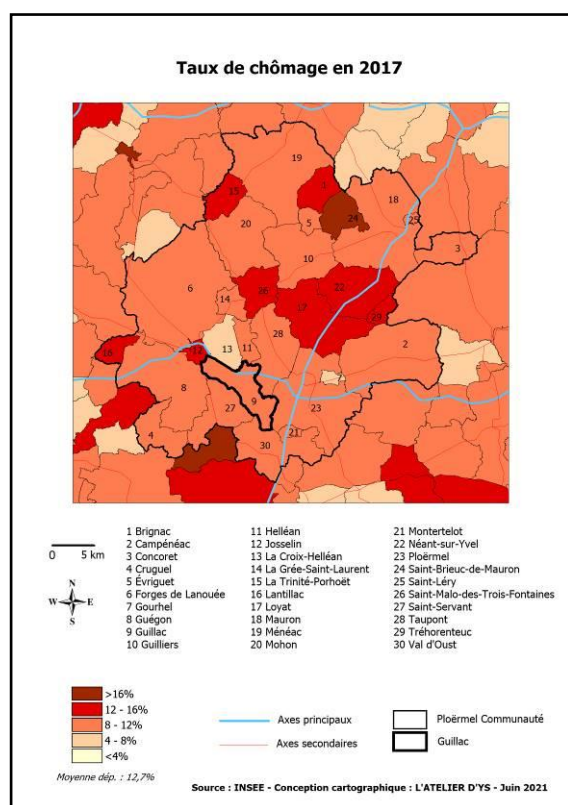
### 3.3 Une majorité d'emplois dans le secondaire

En 2017, sur la commune de GUILLAC, on dénombre 218 emplois. A noter que :

- le secteur secondaire (qui regroupe l'industrie et la construction) représente 48% de ces emplois.
- le secteur tertiaire (qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale) concentre 47% de ces emplois.
- le secteur primaire 5%.



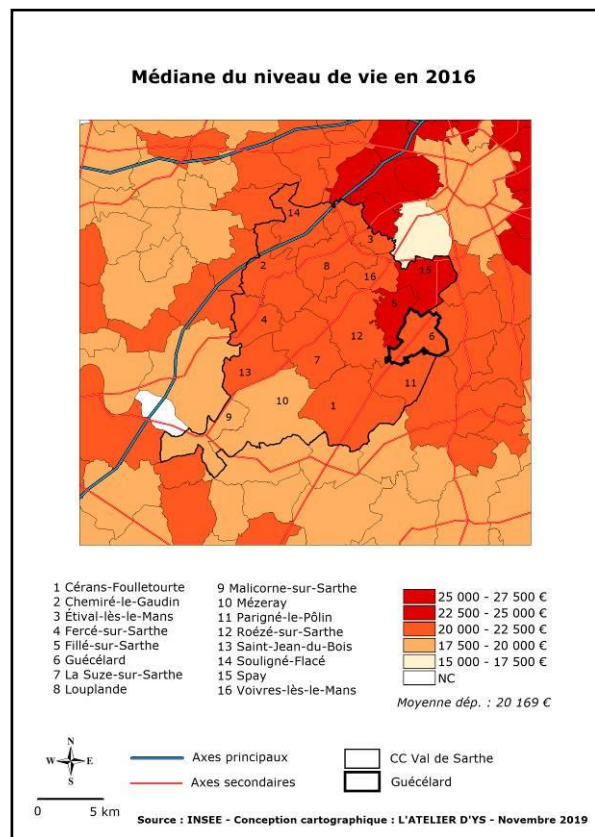
### 3.4 Un taux de chômage en hausse



Le taux de chômage<sup>6</sup> à GUILLAC a nettement augmenté entre 2012 et 2017, passant de 6,7% à 11,3%, un taux qui reste cependant légèrement en-dessous de la moyenne départementale (12,7%).

<sup>6</sup> Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

### 3.5 Des revenus inférieurs à la médiane départementale



Cette structure de la population active implique une médiane du revenu par unité de consommation<sup>7</sup> inférieure à la médiane départementale (19 180 € contre 20 820 €).

<sup>7</sup> Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené au nombre d'unités de consommation (UC) suivant :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage.
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus.
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.



### 3.6 Les zones d'activités

La commune de GUILLAC dispose de deux parcs d'activités sur son territoire : Le SCoT identifie également le secteur de Teneu comme parc de proximité.

- La ZA de la Belle Alouette, située au nord-ouest du territoire communal, à cheval sur GUILLAC et Josselin. Elle est classée comme espace à vocation économique majeur dans le SCoT.



*ZA de la Belle Alouette*

- La ZA de Beau Soleil, située au nord du territoire communal, classée comme espace à vocation économique de proximité dans le SCoT.



*ZA de beau Soleil*

Le SCoT identifie également le secteur de Teneu comme espace à vocation économique de proximité.



*Activités économiques de Teneu*

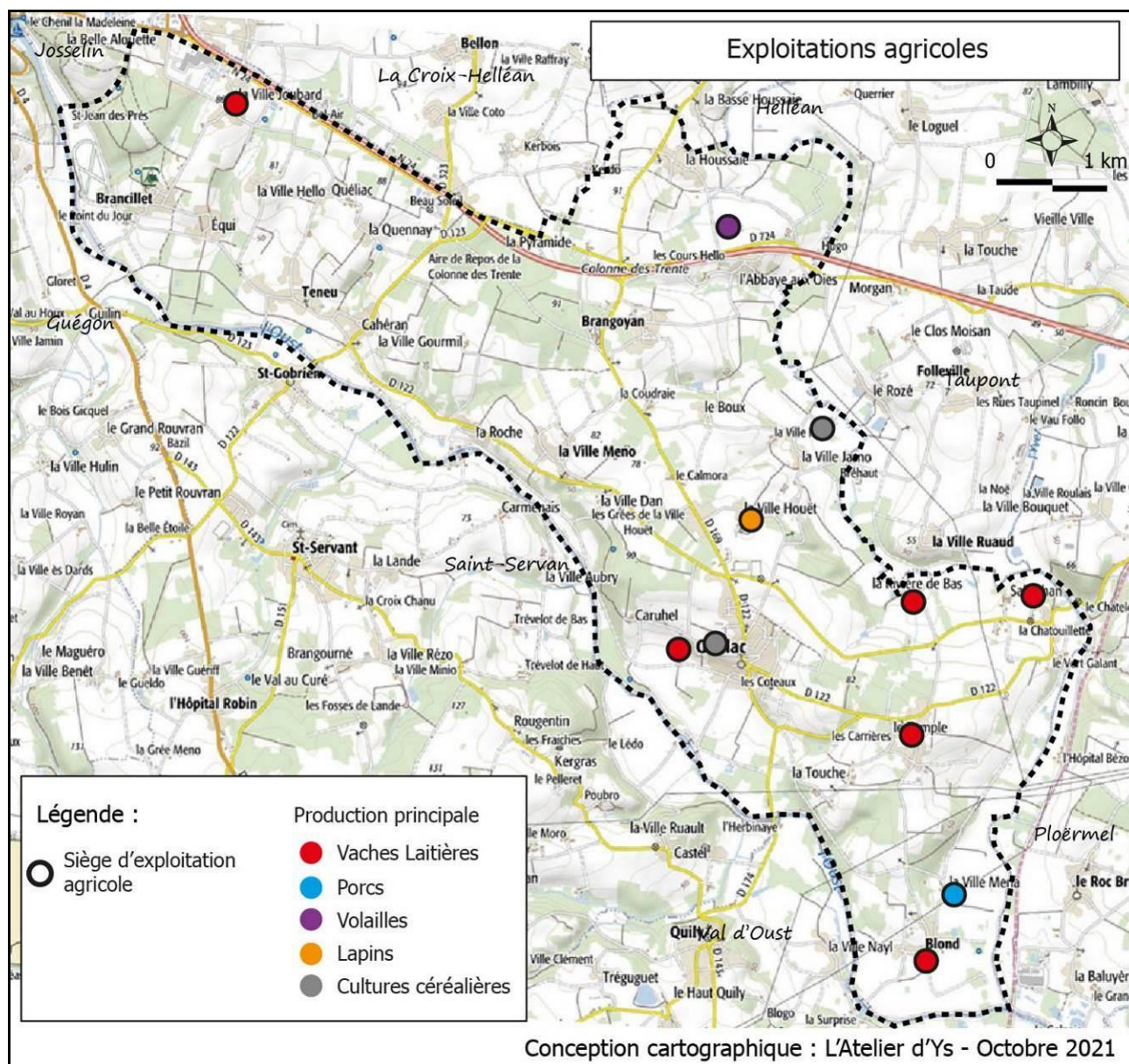


### 3.7 Le secteur agricole

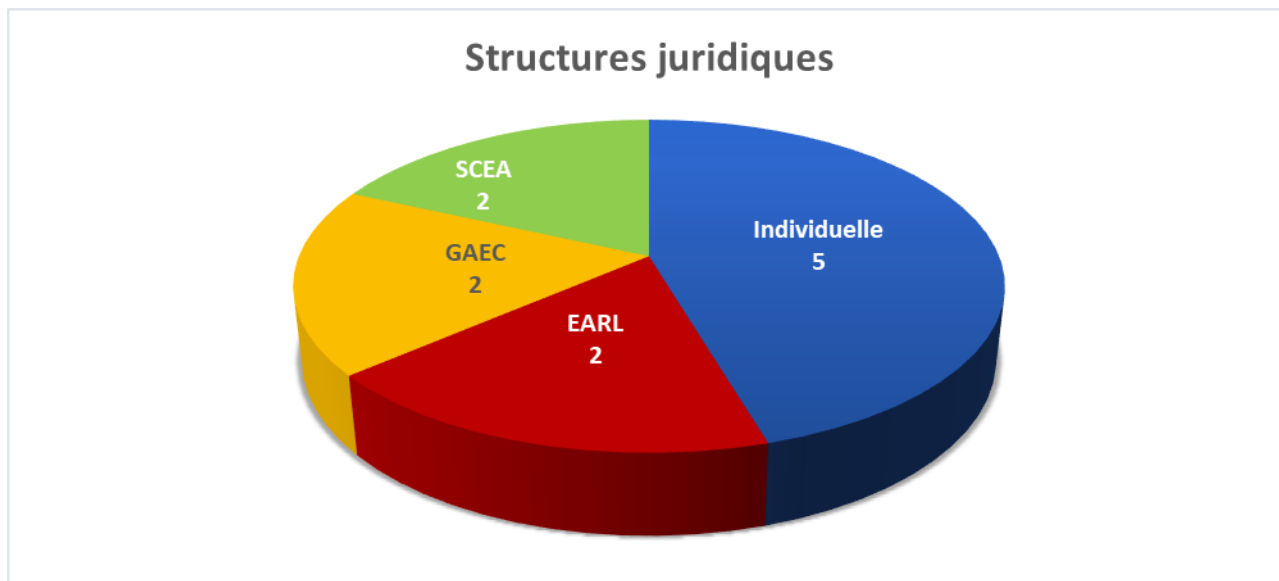
Le recensement général agricole (RAG) 2020 recense 15 exploitations sur le territoire communal

Selon le RGA 2020, la surface agricole utilisée (SAU) par les exploitations de GUILLAC est de 757 ha.

L'étude agricole réalisée en 2021 a permis de recenser 11 exploitations exploitant une SAU de 964 ha dont 826 ha sur le territoire communal.



### **Structures juridiques**



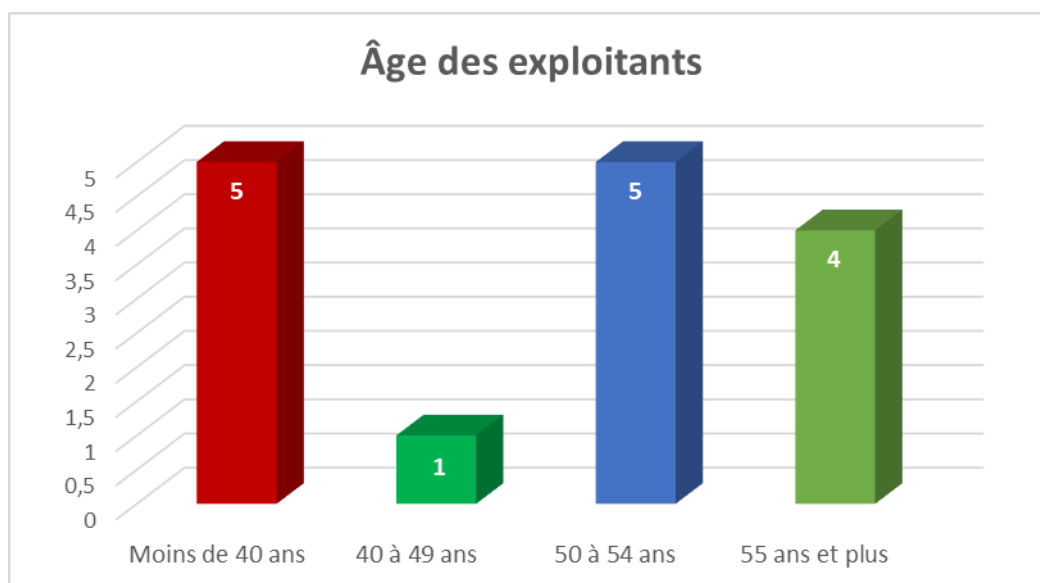
Il existe aujourd'hui cinq exploitations individuelles, deux EARL (exploitation agricole à responsabilité limitée), deux GAEC (groupement agricole d'exploitation en commun) et deux SCEA (société civile d'exploitation agricole).

### **Âge des exploitants**

L'âge moyen des 15 chefs d'exploitations est de 47 ans.

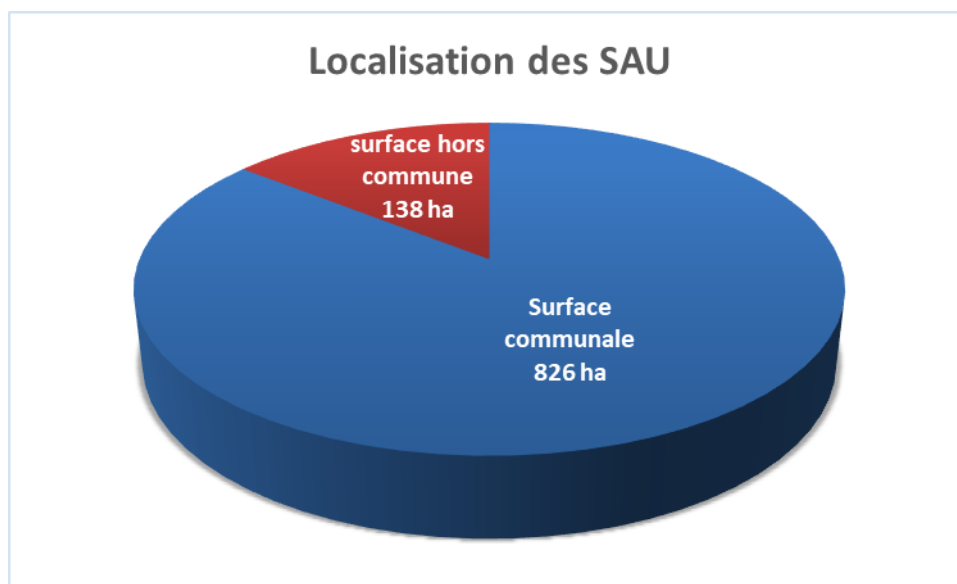
Le tiers d'entre eux a moins de 40 ans. Près du tiers a plus de 55 ans. Il y a trois projets de reprise sur cinq exploitations ayant des chefs de plus de 55 ans.

Une part non négligeable de la population agricole risque d'arrêter son activité dans la décennie à venir (durée de vie du PLU).





## **Surfaces agricoles**



La surface agricole utile<sup>8</sup> (SAU) totale déclarée pour les 15 sièges d'exploitations présents à GUILLAC est de 964 hectares, dont 826 hectares sur la commune. Ces exploitations sont donc fortement dépendantes du territoire communal.

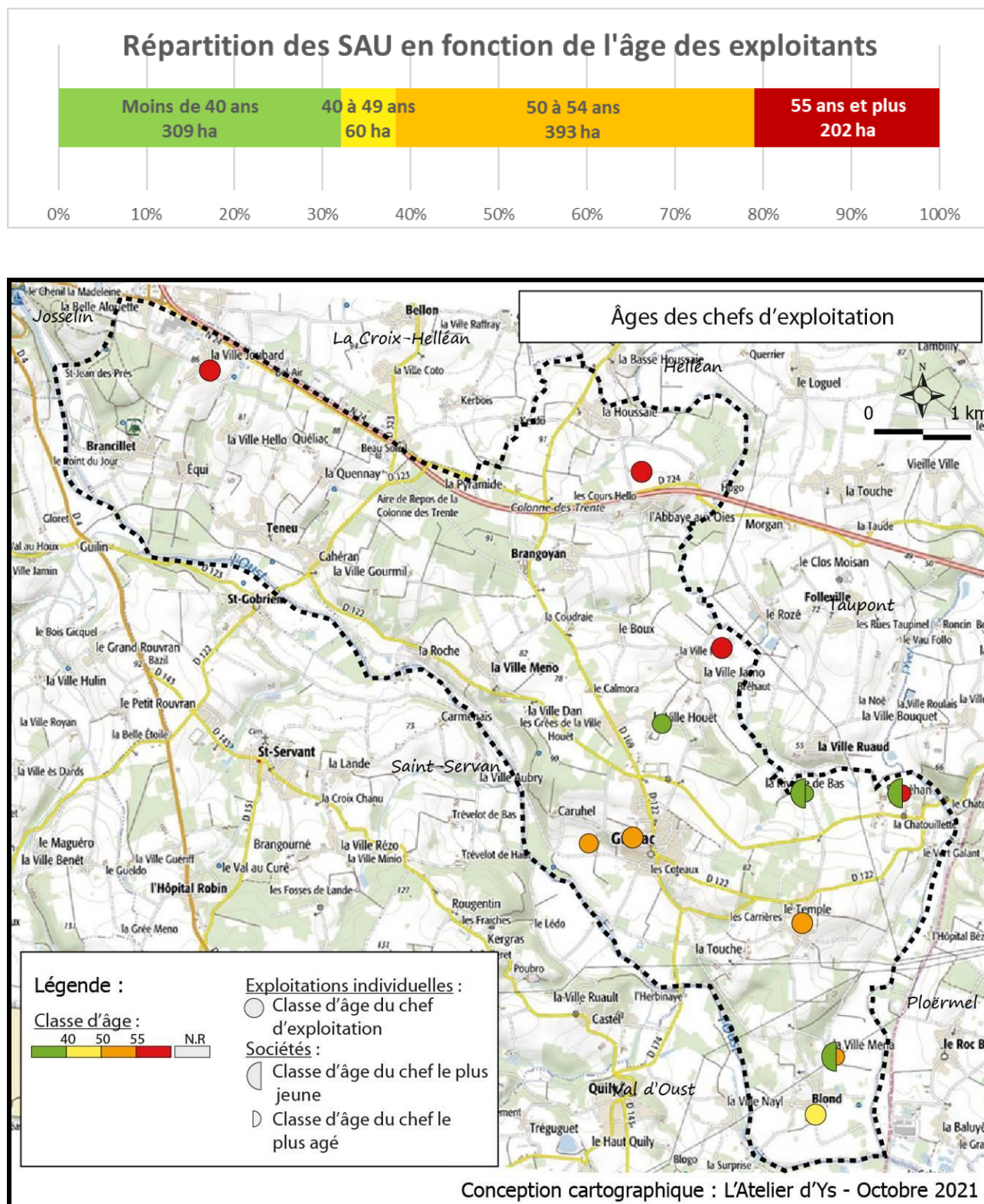
Au recensement général de 2010, la SAU totale des exploitants de GUILLAC est de 951 hectares, en 2000 la SAU était également de 951 ha.

La superficie moyenne d'une exploitation de GUILLAC est de 88 hectares, supérieure à la taille moyenne départementale (49 ha au RGA 2010).

---

<sup>8</sup> La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux ...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, etc.).

En ce qui concerne la répartition des terres mises en valeur par rapport à l'âge des exploitants (l'âge de référence est celui du chef d'exploitation le plus jeune), il est intéressant de noter que les moins de 40 ans utilisent près du tiers de la SAU totale. Les plus de 55 ans utilisent encore 20% de cette SAU.



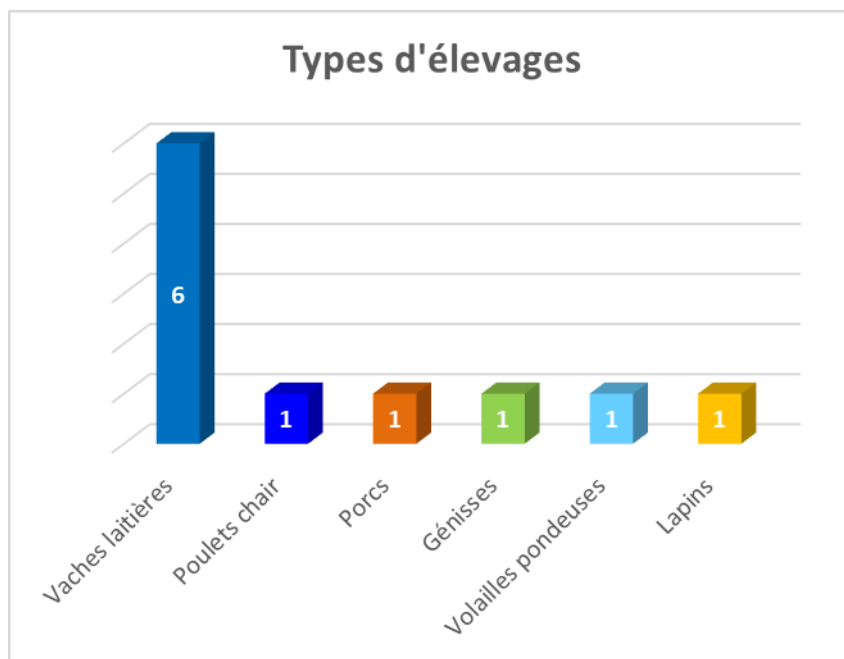
La population agricole de GUILLAC est très hétérogène mais les moins de 40 ans sont relativement bien

représentés (une exploitation sur trois).

Plus des deux tiers des sièges d'exploitations de GUILLAC comprennent un agriculteur de plus de 50 ans et plus du quart ne comprend que des exploitants de plus de 55 ans.

### **Productions agricoles**

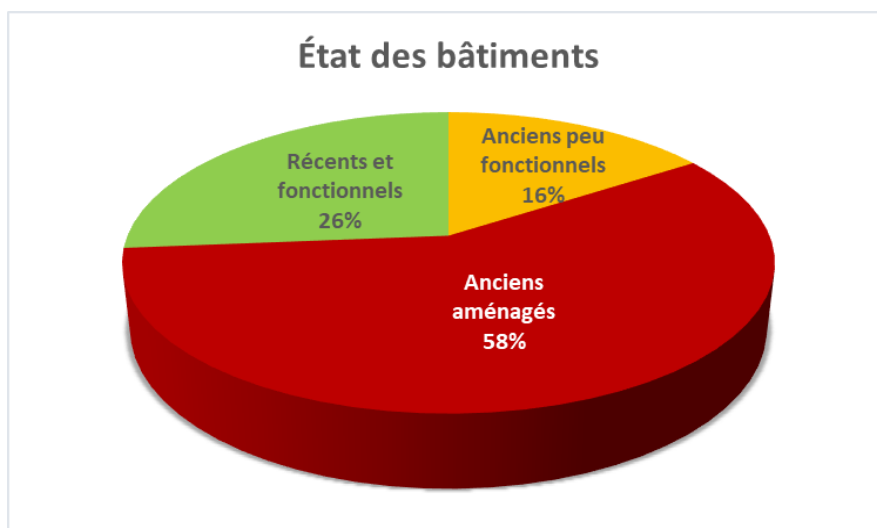
Les graphiques suivants mettent en valeur la répartition des productions agricoles.



On constate que les productions dominantes sur la commune sont les vaches laitières (présentes dans 6 exploitations) parfois accompagnées de génisses. Les poulets à chair, les poules pondeuses, les porcs d'engraissement, et les lapins sont les autres productions présentes à GUILLAC.

100% des exploitants déclarent produire des céréales pour la vente ou l'alimentation de leur cheptel.

Deux exploitations n'ont que des productions céréalières et/ou maraîchères (pas d'élevage).

**État des bâtiments**

La grande majorité des exploitants déclare avoir des bâtiments fonctionnels, qu'ils soient anciens ou récents. Seules trois exploitations possèdent des bâtiments anciens et peu fonctionnels.

## **Régime sanitaire**

Les élevages agricoles ou la détention d'animaux, en fonction de la nature de leur cheptel et de l'importance de celui-ci, relèvent soit du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles (épandage...), éloignement vis-à-vis des tiers...

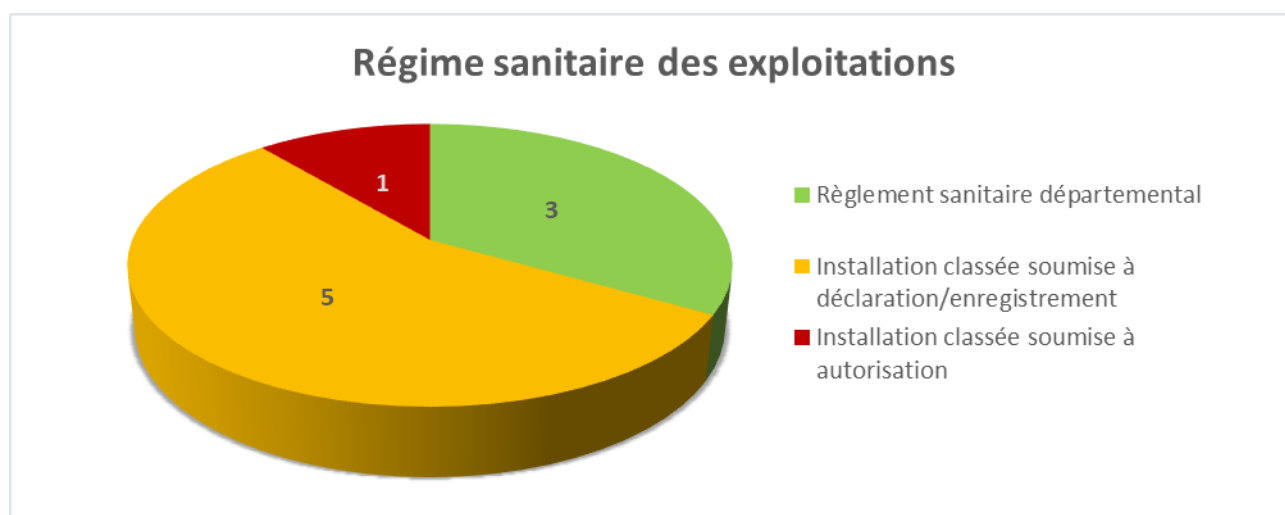
Pour cette dernière, il convient de savoir que :

- les élevages relevant du RSD se voient imposer, pour leurs bâtiments abritant des animaux, des stockages d'effluent, des jus d'ensilage ou des eaux de lavage, une distance de 50 mètres par rapport aux tiers.
- les élevages relevant du régime des ICPE se voient imposer, pour tous leurs bâtiments et installations agricoles, une distance de 100 mètres par rapport aux tiers. A noter qu'une distance d'éloignement supérieure peut être imposée.

Cependant, comme le préconise la Chambre d'Agriculture de Bretagne, afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 mètres pour toutes les constructions nouvelles (habitations...), quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant.

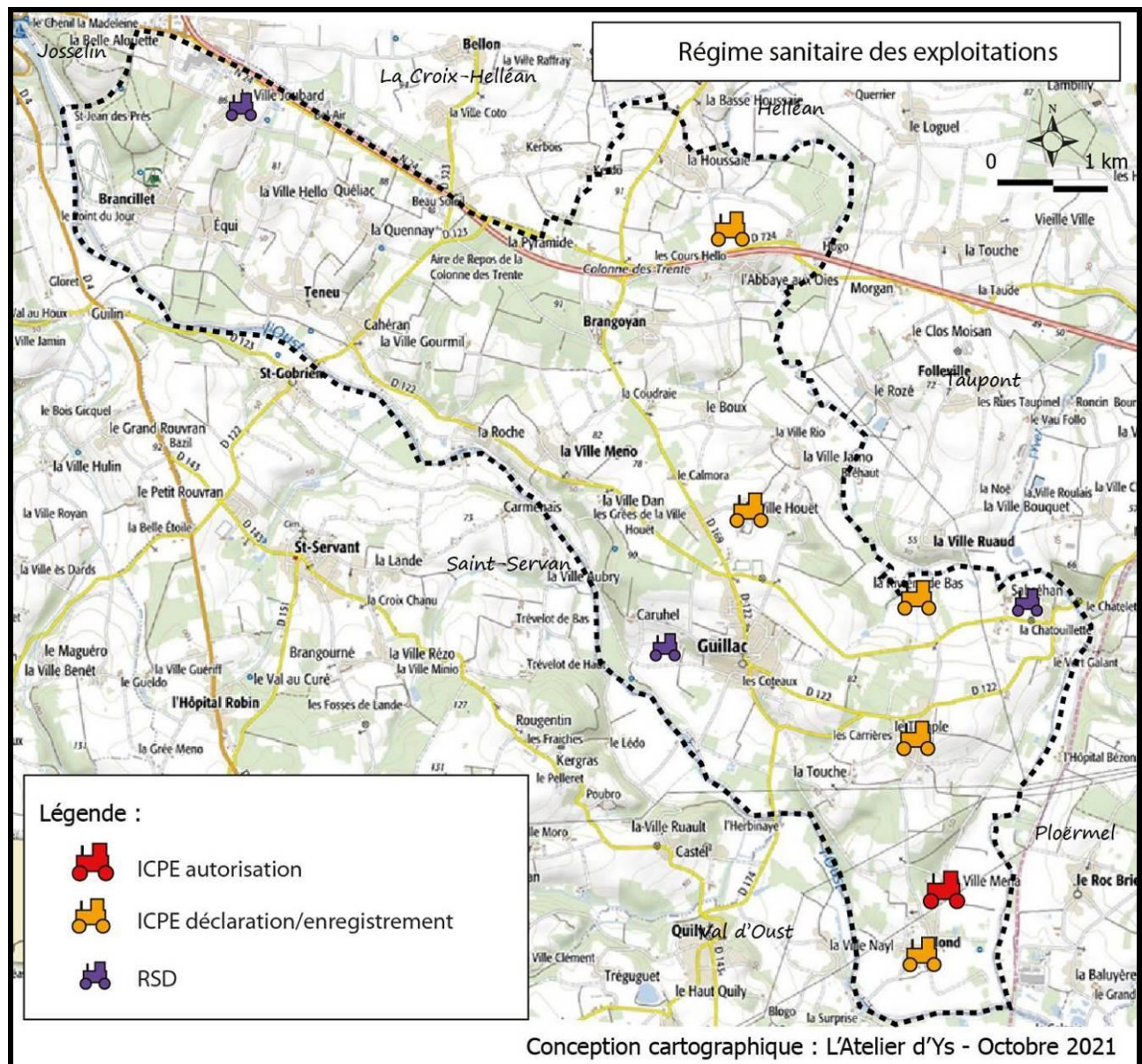
Comme le montre le graphique ci-dessous, sur les 15 exploitations en activité recensées à GUILLAC, il existe 3 exploitations soumises au règlement sanitaire départemental, 5 ICPE soumises à déclaration ou enregistrement et 1 ICPE soumise à autorisation.

Deux exploitations n'ont pas d'élevage.



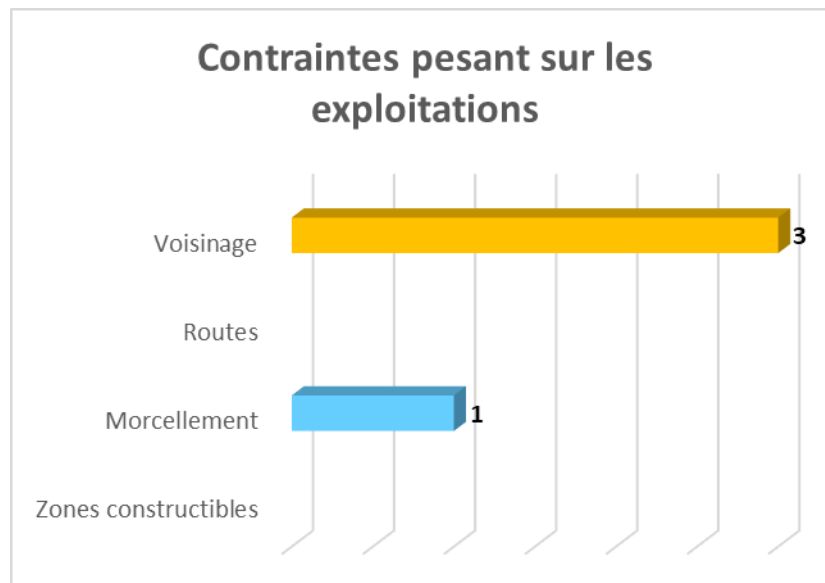


La carte ci-dessous indique le régime sanitaire de l'ensemble des 9 sièges d'exploitations de GUILLAC en activité et possédant un élevage. Deux exploitations n'ont pas d'élevage : leurs sièges ne sont pas représentés sur la carte.





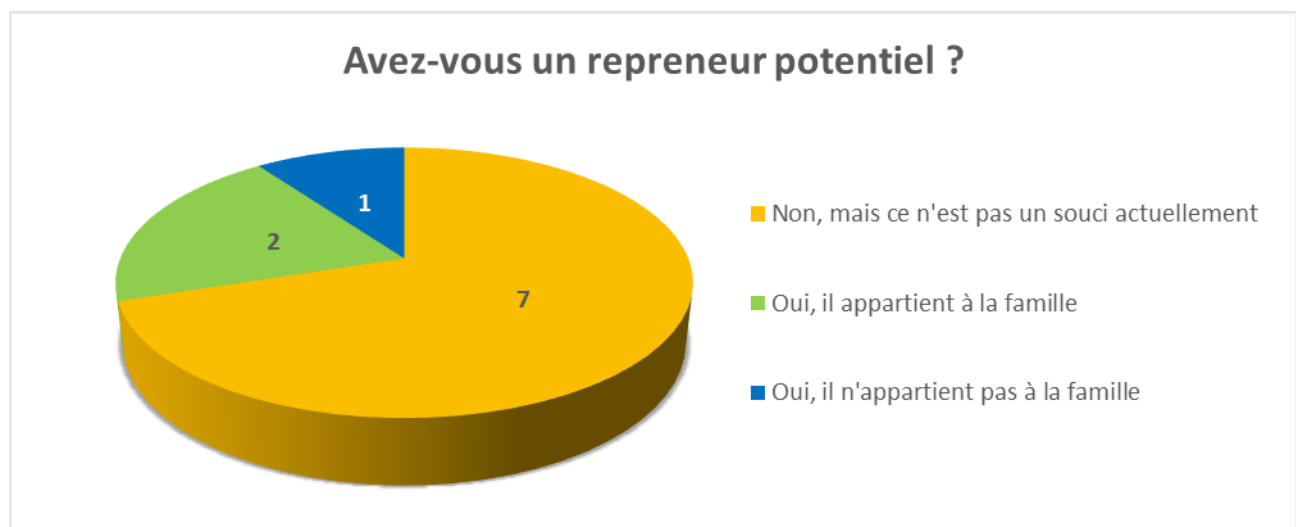
### **Contraintes rencontrées**



Les principales contraintes pesant sur les exploitations de GUILLAC sont liées au voisinage et au morcellement.

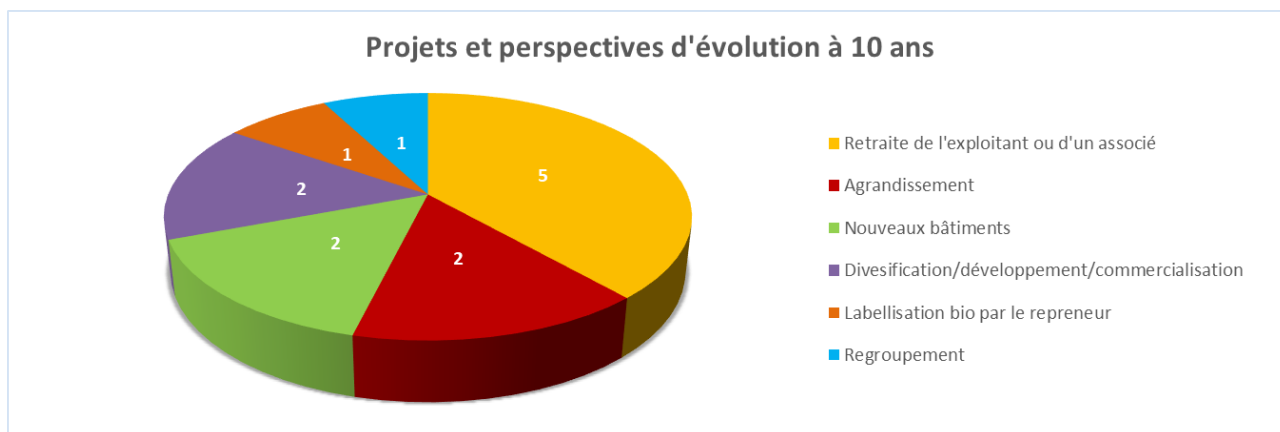
Notons cependant que deux tiers des exploitations déclarent ne rencontrer aucune contrainte.

### **Avenir des exploitations agricoles**



5 exploitants partiront en retraite dans les 10 années à venir.

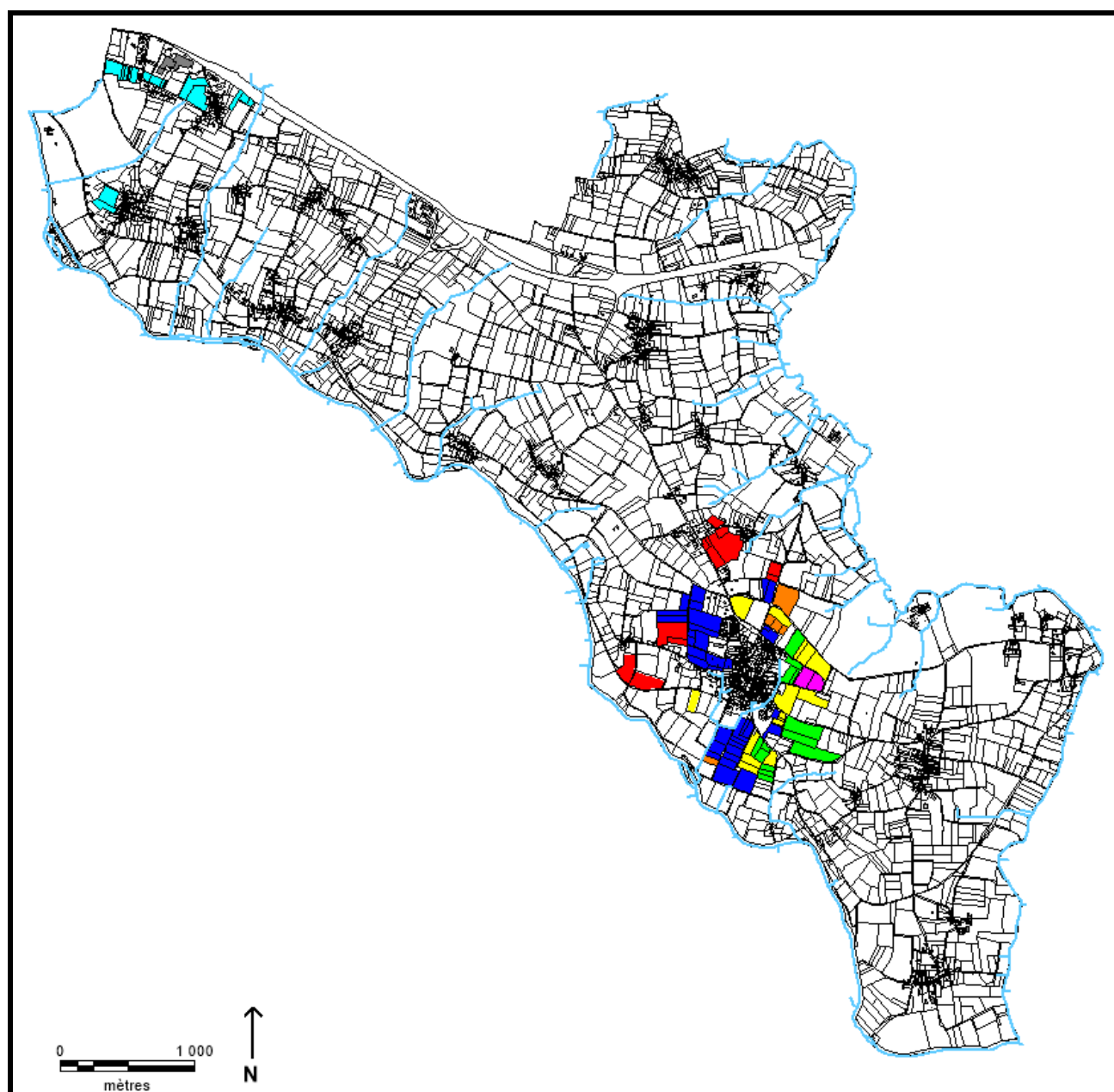
Parmi ces 5 exploitations, trois ont déjà un repreneur.

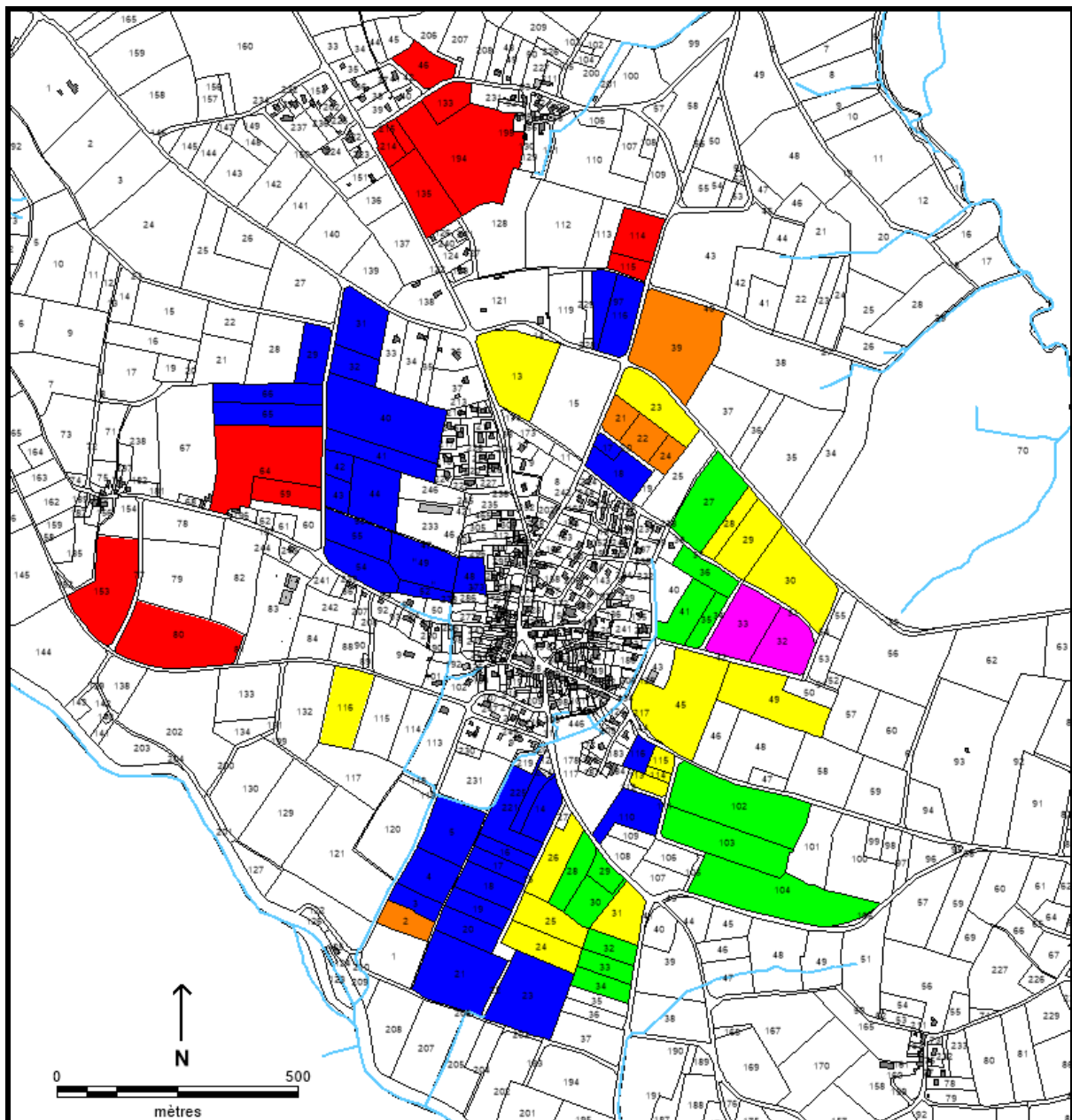


Pour la décennie à venir, 2 exploitants prévoient l'agrandissement de leur activité (terres) et deux exploitants prévoient la construction de nouveaux bâtiments.

Deux exploitants souhaitent diversifier leurs activités (diversification, commercialisation...). Un exploitant (repreneur) souhaite valoriser sa production par la labellisation « Bio » et un exploitant cherche à regrouper ses parcelles exploitées.

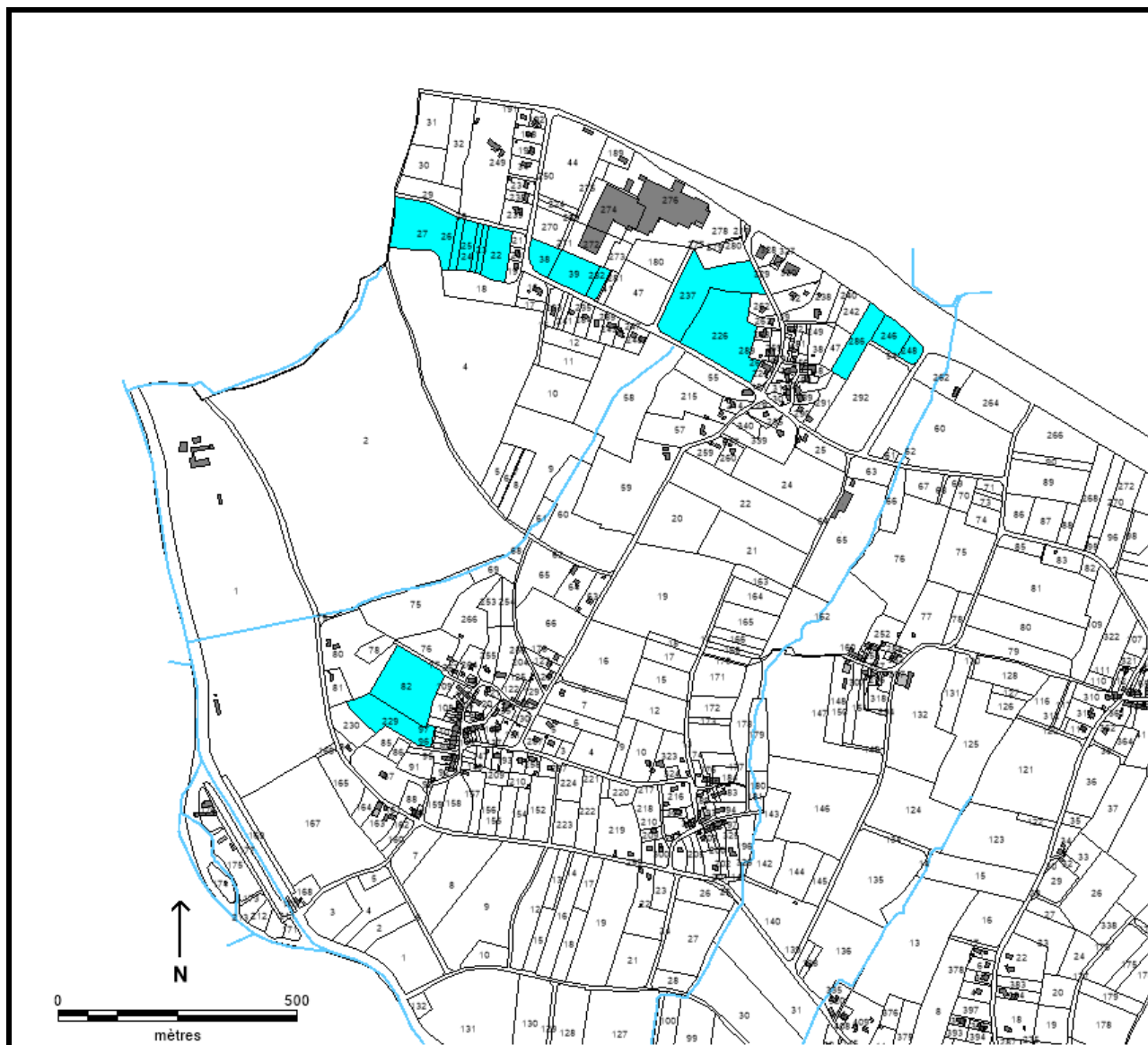
Cinq exploitants prévoient l'arrêt de leurs activités.

**Les terres exploitées proches des zones urbanisées**

**Le bourg de Guillac**

| Exploitant | Age(s)       | observations                                                              |
|------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------|
|            | 32 ans       | Projet d'agrandissement (terres).<br>Projet de nouveau(x) bâtiment(s).    |
|            | 54 ans       | Projet de déplacement d'un bâtiment plus loin de l'urbanisation du bourg. |
|            | 51 ans       |                                                                           |
|            | 47 ans       |                                                                           |
|            | 34 et 35 ans |                                                                           |

|  |              |                                                                         |
|--|--------------|-------------------------------------------------------------------------|
|  | 25, 50 et 53 | Retraite prévue d'un des trois associés.<br>Projets de diversification. |
|--|--------------|-------------------------------------------------------------------------|

**ZA de la Belle Allouette/Brancillet**

| Exploitant | Age(s) | observations                                                                                     |
|------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | 61 ans | Retraite prévue fin 2021.<br>Déjà un repreneur.<br>Projet de labellisation Bio par le repreneur. |



## SYNTHÈSE

La proportion d'actifs ayant un emploi est supérieure aux niveaux intercommunal et départemental.

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle qui baisse mais qui reste quasiment deux fois supérieure aux tendances de l'EPCI et du Département.

Enfin, le taux de chômage de GUILLAC, en raison d'une augmentation significative ces dernières années, se situe entre la moyenne intercommunale et la moyenne départementale.

### **Quelques chiffres-clés :**

|                                                                 | <b>Commune de GUILLAC</b> | <b>Ploërmel<br/>Communauté</b> | <b>Département du<br/>Morbihan</b> |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2017 | 70,1%                     | 66,5%                          | 63,9%                              |
| Part d'actifs résidents en 2017                                 | 17,4%                     | 32,6%                          | 32,7%                              |
| Taux de chômage en 2017                                         | 11,3%                     | 10,9%                          | 12,7%                              |

### **Enjeux :**

- **Proposer des possibilités d'implantation pour des entreprises locales ou de nouvelles entreprises afin d'accroître le nombre d'emplois sur la commune, disposer de nouvelles ressources financières, dynamiser la vie locale mais aussi limiter les navettes domicile-travail.**
- **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- **Maintenir et développer les activités, les services et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines de GUILLAC.**

## **4. Les déplacements**

### **4.1 Le réseau de voiries**

Le bourg de GUILLAC est traversé par la RD 122, reliant vers l'ouest Cruguel et vers l'est Ploërmel.

Le maillage viaire du bourg se fait principalement autour de cette RD, qui traverse le bourg dans toute sa longueur. En effet, le réseau de voiries secondaires, destiné à desservir les différents quartiers du bourg, se raccorde essentiellement à cet axe.

Par ailleurs, le territoire communal de GUILLAC est traversé par :

- la Route Nationale 24, classée Route à Grande Circulation. De ce fait, elle est concernée par la Loi Barnier. Ce qui implique que tout nouveau projet situé dans son environnement proche devra faire l'objet d'une étude urbaine.
- les RD 123, 169 et 174.

### **4.2 Les déplacements automobiles**

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, en 2017, sur 593 ménages recensés, 550 (soit 92,7%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Guillacois est supérieur à la moyenne intercommunale (89,4%). Ceci peut s'expliquer par l'absence de desserte par les transports en commun et par le positionnement de la commune entre les deux pôles d'emplois que sont Josselin et Ploërmel.

### **4.3 Les transports collectifs**

#### **Les bus**

GUILLAC ne figure sur aucune ligne du réseau de transports en commun (autocars) BreizhGo, géré par la Région Bretagne.

Cependant, à quelques kilomètres à l'est de GUILLAC, à Ploërmel, une ligne de car interdépartementale permet de relier quotidiennement Pontivy ou Rennes. L'arrêt se situe Place Jean-Paul II.

Également à Ploërmel, la ligne n°4 permet de relier quotidiennement Vannes. Deux arrêts existent : Place Jean-Paul II et Saint-Antoine.

À l'échelle locale, la ligne n°8 du RIV dessert GUILLAC et permet de rejoindre Josselin et Ploërmel. Le transport à la demande dessert également GUILLAC.

#### **Le ramassage scolaire**

Pour les collégiens et lycéens, le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par la Région Bretagne.

### **Le covoiturage**

Il existe deux aires de covoiturage sur le territoire communal de GUILLAC, toutes deux situées au niveau d'échangeurs de la RN 24 :

- l'aire de covoiturage de la Pyramide, qui possède une capacité de 9 places.
- l'aire de covoiturage de la Belle Alouette, qui possède une capacité de 8 places.



*L'aire de covoiturage de la Pyramide*



*L'aire de covoiturage de la Belle Alouette*

## 4.4 Les mobilités douces

### 4.4.1 Les liaisons fonctionnelles

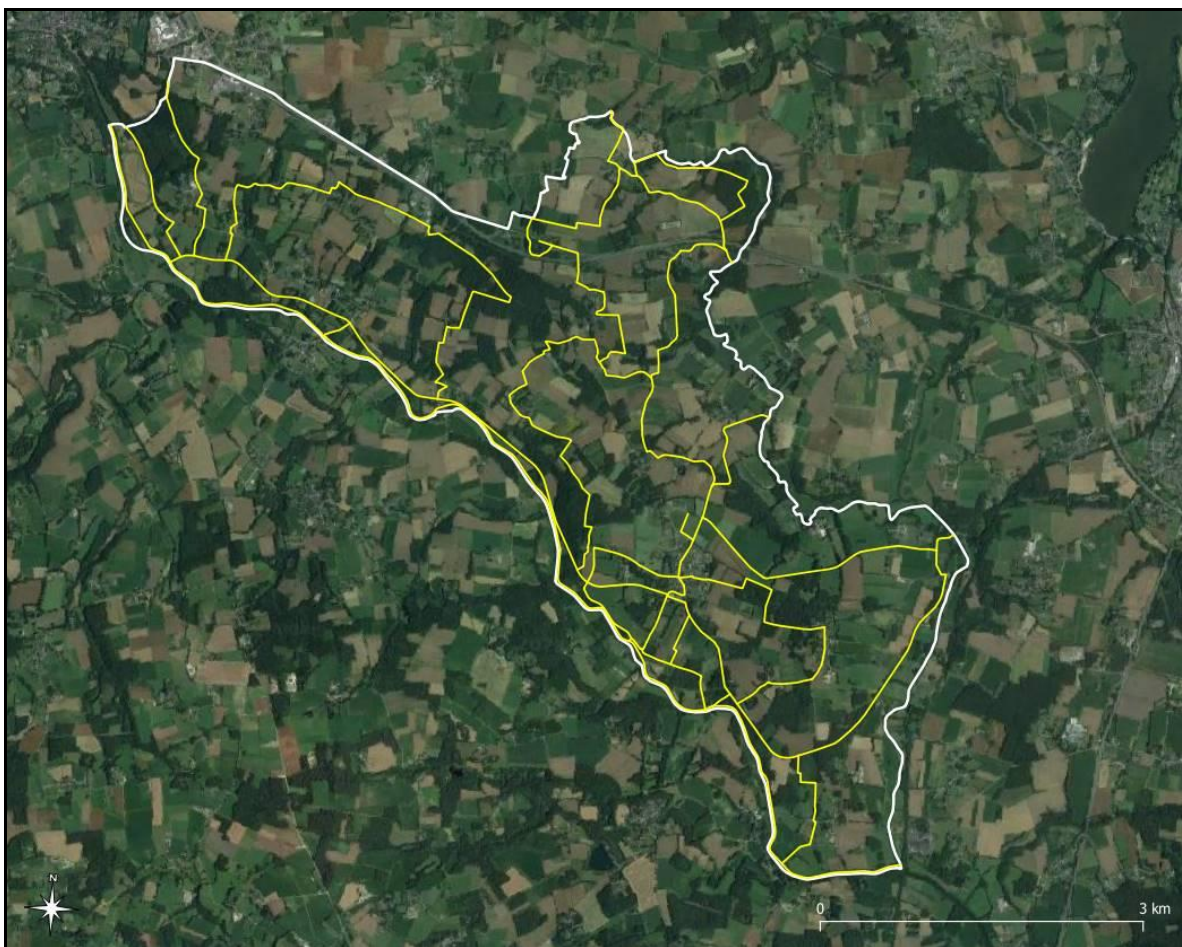
Au sein du bourg, les trottoirs sont globalement bien dimensionnés pour permettre une circulation piétonne entre les zones d'habitat et les équipements.

Les liaisons entre les hameaux et le bourg ne sont pas aménagées pour permettre une circulation douce en sécurité. Il s'agit essentiellement de routes à double sens qui présentent sur quelques tronçons des accotements enherbés.

Ploërmel Communauté a acté le schéma cyclable le 7 mars 2024. Un chemin recensé traverse le bourg d'est en ouest pour rejoindre le chemin de halage du canal de Nantes à Brest. Le linéaire est intégré à la trame des chemins présentée ci-dessous.

### 4.4.2 Les sentiers de randonnée

En matière de randonnée, plusieurs circuits pédestres ont été aménagés sur la commune. Plus globalement, environ 62 km de chemins (pédestres et cyclables) recensés par Ploërmel Communauté traversent le territoire communal.



*Sentiers pédestres et cyclables*

**Enjeux :**

- **Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.**
- **Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche vers l'école.**
- **Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.**



## **5. Le fonctionnement urbain**

### **5.1 Les équipements administratifs**

La mairie est située en cœur de bourg, 1 place de la Mairie.



*La mairie*

Une agence postale est présente 1 rue Beaumanoir.

### **5.2 Les équipements scolaires et parascolaires**

GUILLAC est dotée d'une école primaire privée (Notre-Dame-de-Lourdes), située 18 rue des Carouges, qui accueille plus de 90 élèves répartis en 4 classes.

Le restaurant scolaire se trouve dans la salle communale 12 rue du Porhoët, à 50 mètres de l'école.

Une maison d'assistantes maternelles (Mar Stam Gram) est située 3 place de la Mairie.



*L'école Notre-Dame-de-Lourdes.*



### 5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

Sur son territoire communal, GUILLAC dispose :

- de deux terrains de football, un terrain de basket-ball et un terrain de tennis, situés au nord du bourg, le long de la RD 169,
- d'un terrain de basket-ball situé au nord du bourg, le long de la RD 169,
- d'un terrain de tennis, situé au nord du bourg, le long de la RD 169,
- de trois salles communales :
  - o la salle des Coteaux – Pierre Bouix, située rue des Côteaux,
  - o la salle 12 rue du Porhoët,
  - o la salle « Le Pied à l'Étrier », destinée prioritairement aux associations et située 7b rue des Carouges.



*Les terrains de sports*



*La salle des Coteaux – Pierre Bouix*

### 5.4 Les équipements de santé

GUILLAC ne dispose pas de professions médicales.

## 5.5 La vie associative

On dénombre une douzaine d'associations sur la commune de GUILLAC, touchant les secteurs des sports, de la culture, des loisirs, du social, du périscolaire...

### **Enjeux :**

**> Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**

### **SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

|                              | <b>ATOUTS</b>                                                                                              | <b>CONTRAINTES</b>                                                                                            |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Démographie</b>           | - Solde naturel positif.                                                                                   | - Solde migratoire négatif.<br>- Vieillessement de la population.<br>- Desserrement des ménages.              |
| <b>Habitat</b>               | - Taux de vacance en baisse.                                                                               | - Taux de vacance encore élevé.<br>- Prédominance des très grands logements.<br>- Parc locatif social limité. |
| <b>Activité économique</b>   | - Présence de zones d'activités.                                                                           | - Nombre d'emplois limité sur la commune.<br>- Taux de chômage en hausse.                                     |
| <b>Déplacements</b>          | - Proximité de la RN 24.<br>- Desserte par les transports en commun.<br>- Très nombreuses liaisons douces. | - Très forte mobilité professionnelle.                                                                        |
| <b>Fonctionnement urbain</b> | - Bon niveau d'équipements.<br>- Vie associative riche.                                                    | - Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.                                  |



---

## **CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---

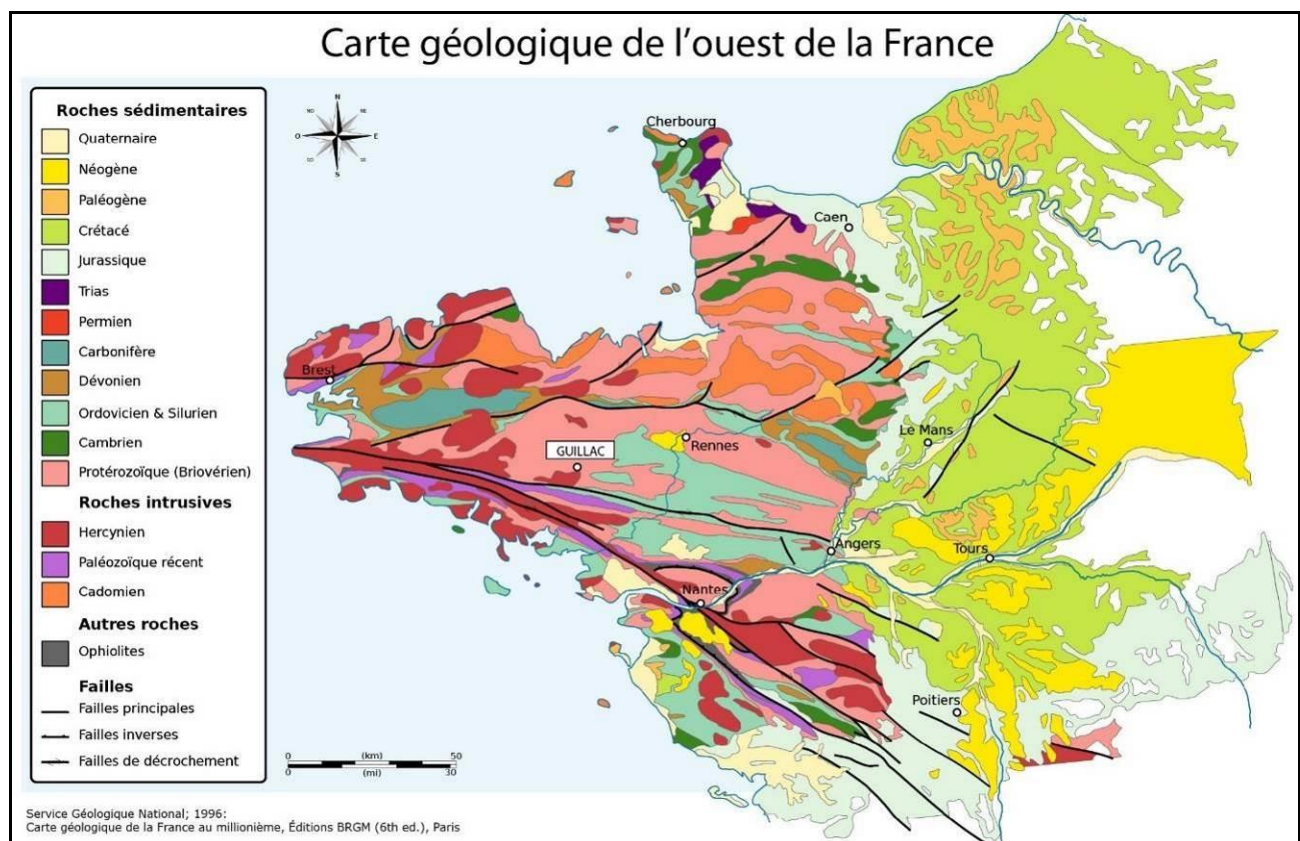
# 1. L'environnement physique

## 1.1 Une commune au cœur du Massif Armoricain

Le sous-sol du département du Morbihan est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armoricain qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricain).



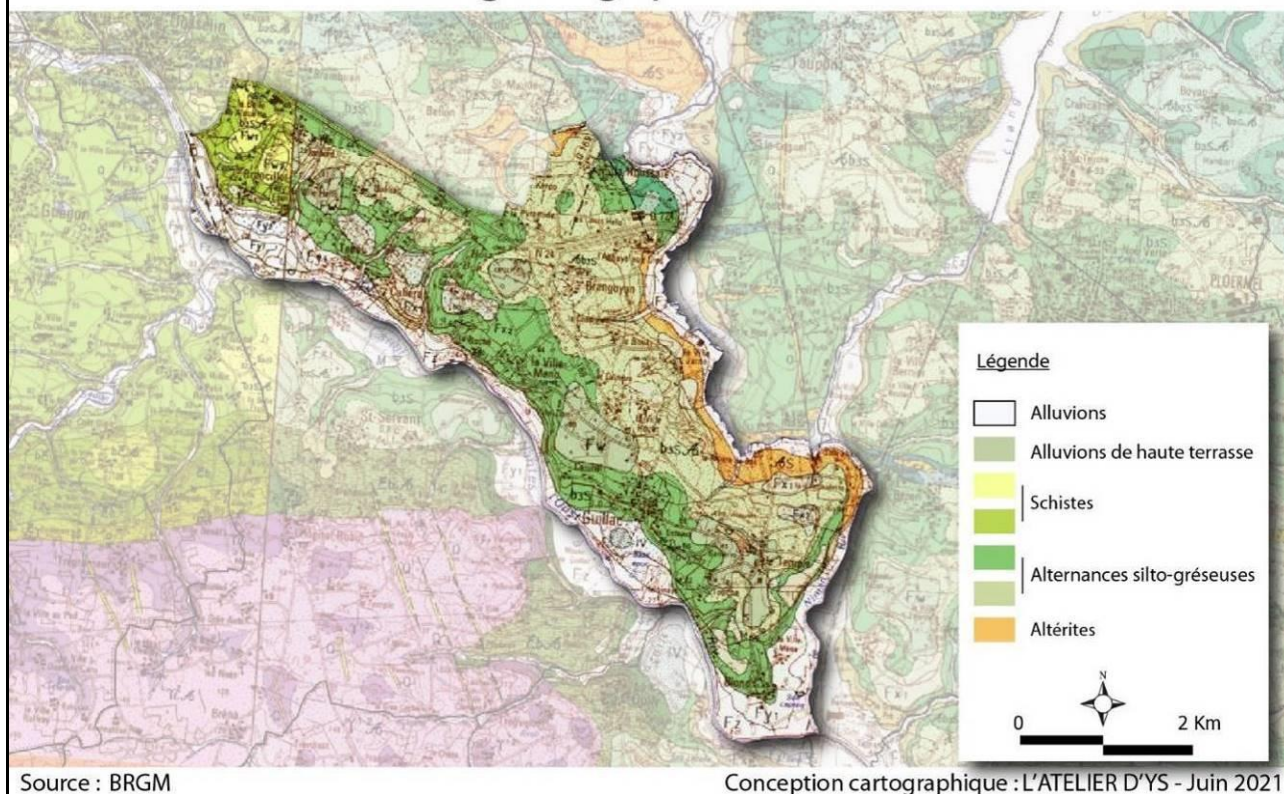
Les roches variées du sous-sol guillacois sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animé ont façonné le relief du territoire communal.

La commune de GUILLAC est située au cœur du Massif Armoricain.



## Carte géologique de GUILLAC

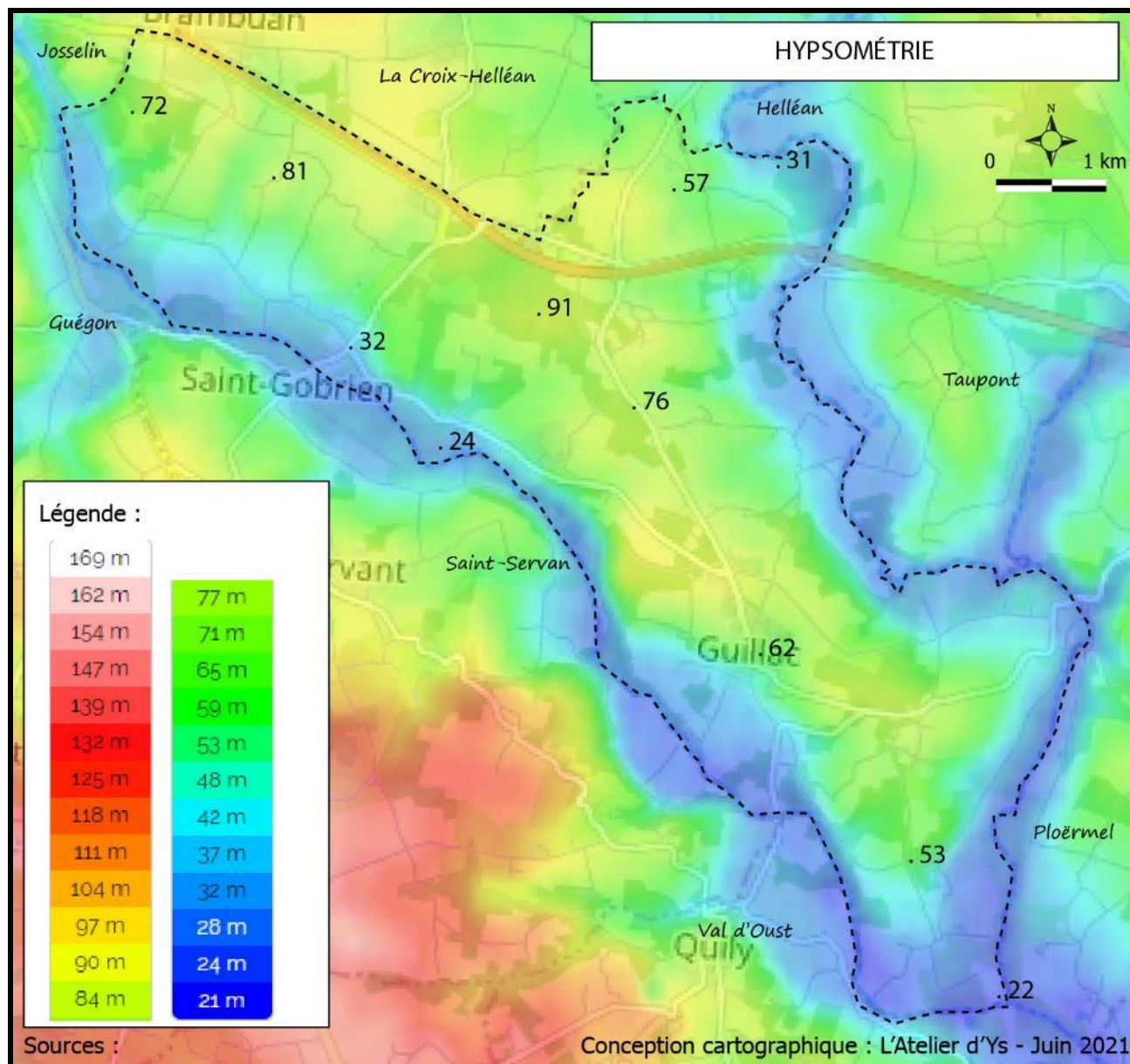


Le sous-sol guillacois est composé de plusieurs types de roches :

- ✓ des alluvions qui accompagnent le cours d'eau,
- ✓ des schistes dans l'extrémité nord-ouest du territoire,
- ✓ des alternances silto-gréseuses sur la majeure partie du territoire communal,
- ✓ des altérites le long du Ninian.

## 1.2 La charpente naturelle de GUILLAC

### Géomorphologie



L'observation du contexte géomorphologique de la région de GUILLAC montre la portion de territoire qu'occupe la commune.

La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune. On constate un dénivelé de près de 69 mètres entre le point le plus bas (confluence du Ninian et de l'Oust) et le point le plus haut (bois de Bon Cœur), au sein de la commune. On remarque que le relief est articulé autour d'un plateau central, axée nord-ouest – sud-est. L'emplacement du bourg sur un coteau exposé sud, est également à noter.

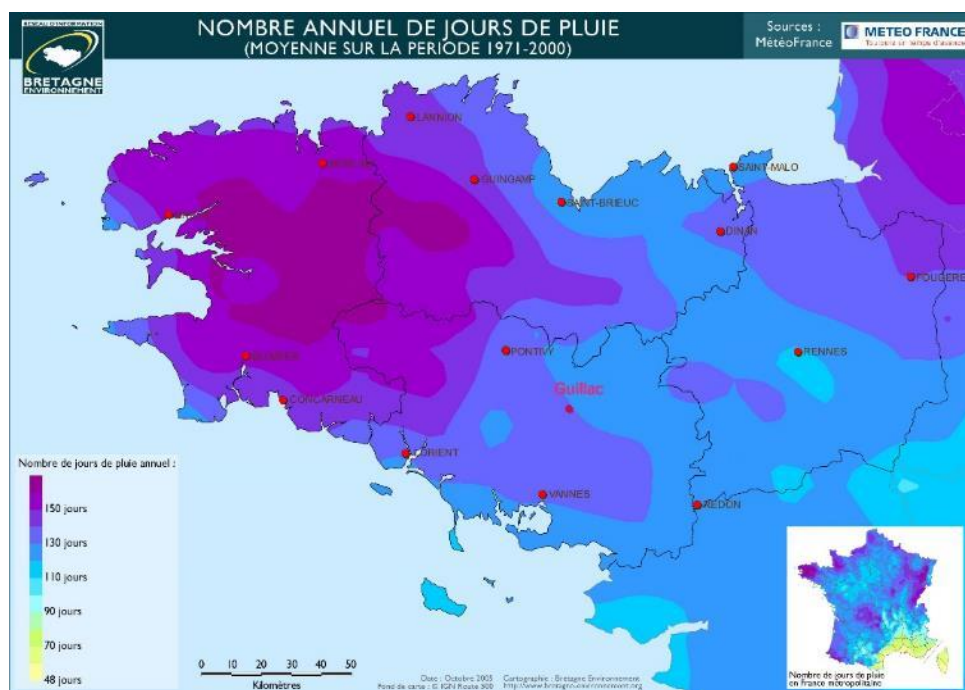
### 1.3 Un climat tempéré océanique

Le climat de la région de GUILLAC est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

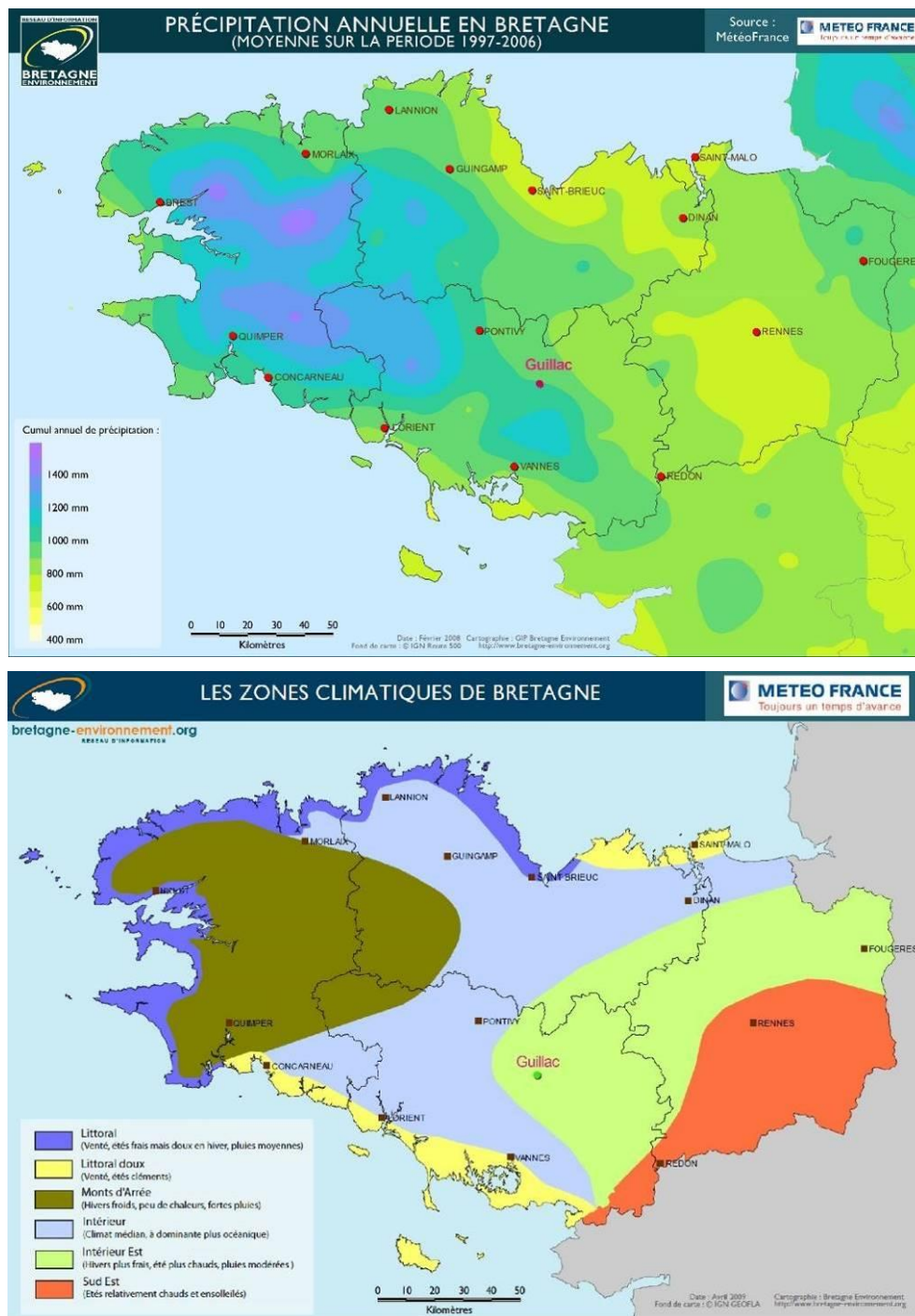
Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles représentent en moyenne 1 000 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 130 jours de pluies par an).

Les hivers sont légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de GUILLAC enregistre environ 45 jours de gel par an.

La température moyenne annuelle est de 11°C et l'ensoleillement d'environ 1 800 heures par an.







### Durée totale d'insolation en heure (moyenne de 1991 à 2010)

| Villes                             | Lille | Strasbourg | Paris | Région de Josselin | Bordeaux | Marseille |
|------------------------------------|-------|------------|-------|--------------------|----------|-----------|
| Durée totale d'insolation en heure | 1641  | 1696       | 1814  | 1835               | 2076     | 2866      |

## 1.4 Le réseau hydrographique

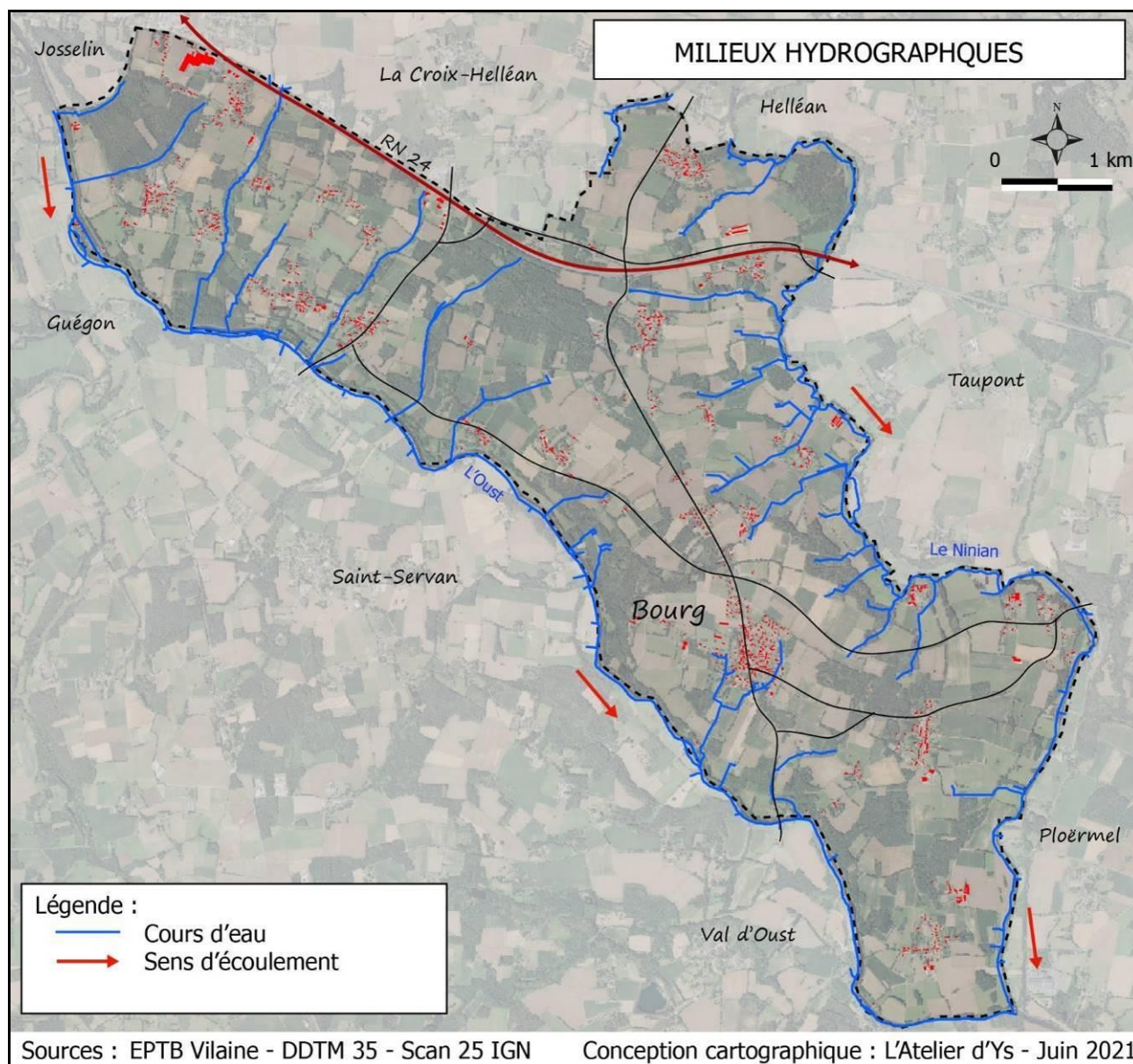
La commune de GUILLAC fait partie du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine.

Les eaux communales sont drainées en direction de deux sous-bassins versants : l'Oust moyen et le Ninian.

Les principaux cours d'eau de la commune sont :

- ✓ L'Oust qui constitue les limites communales sud et ouest.
- ✓ Le Ninian qui marque la limite communale est.

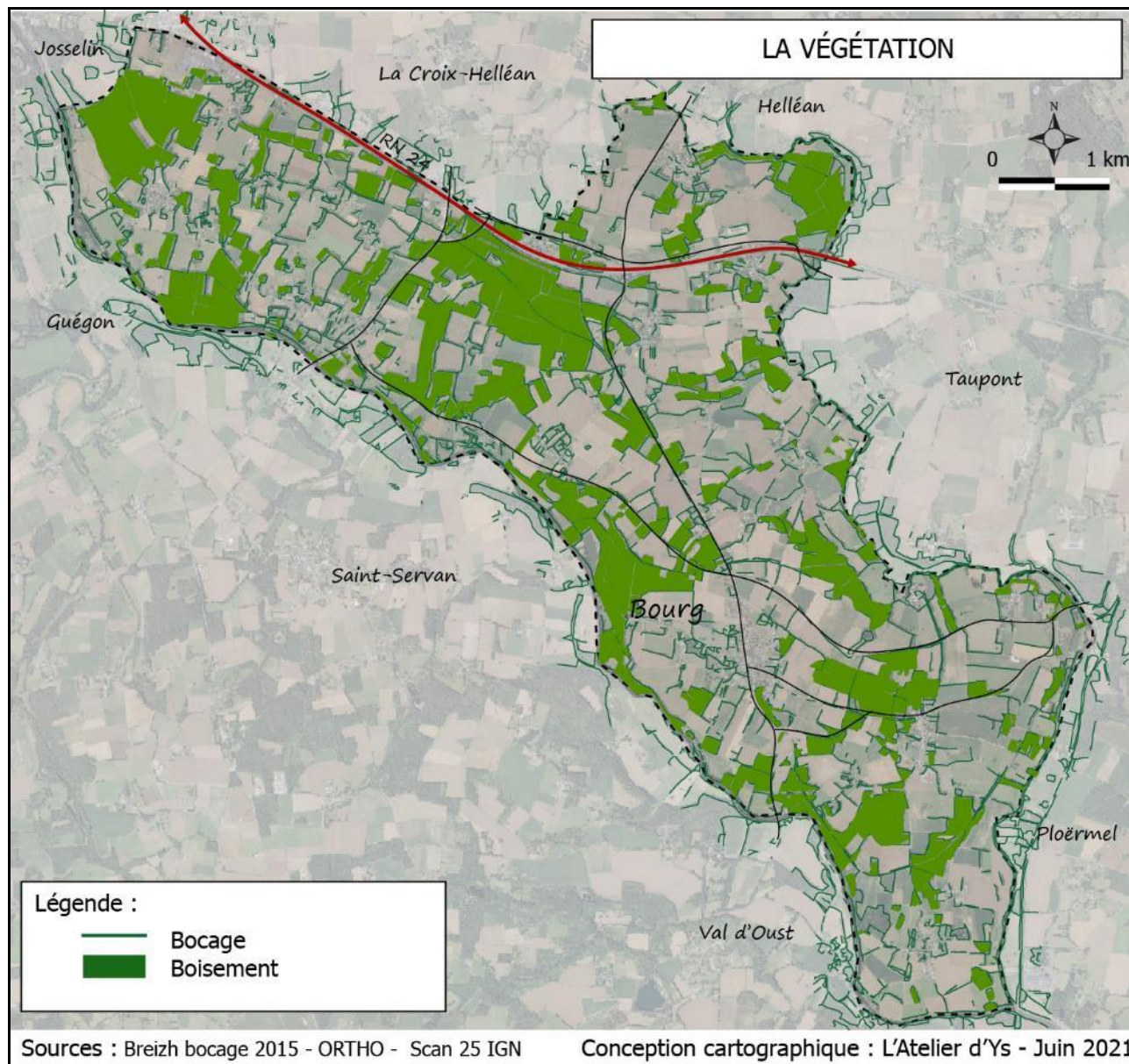
De multiples petits affluents et quelques plans d'eau irriguent l'intégralité du territoire communal. L'ensemble des cours d'eau représente un linéaire de plus de 55 km et 3,7 ha de plans d'ont sont également recensés.





## 2. L'environnement biologique

### 2.1 La structure végétale



Les boisements de GUILLAC constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les haies bocagères, les ripisylves (gainées boisées qui accompagnent les ruisseaux).

Les nombreux boisements couvrent plus de **487 ha** du territoire, soit plus de 22% de GUILLAC.

Les grands boisements sont majoritairement situés dans la moitié nord du territoire communal.

**250 km** de haies sont également recensés à GUILLAC soit 114 ml/ha. La moyenne régionale est de 67 ml/ha.

Le classement en loi paysage est préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives. Cette protection semble néanmoins essentielle afin de prévenir des excès, tels que la disparition



des haies du bocage constatée depuis une soixantaine d'années.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.



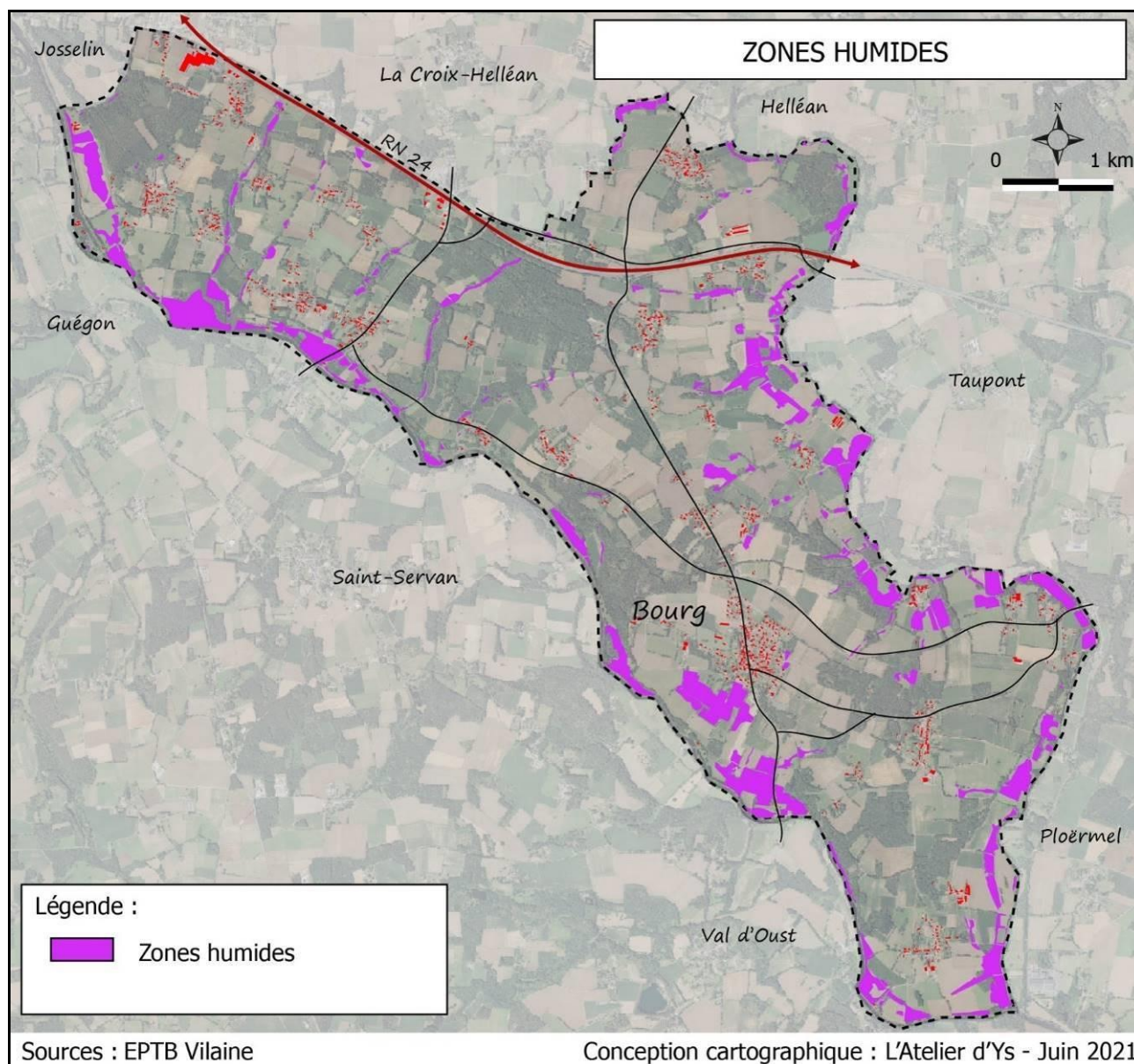
*GUILLAC, de 1950 à nos jours. Regroupement de parcelles et disparition des haies bocagères à La Ville Jarno et à La Ville Rio (source : IGN)*

## 2.2 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide **"les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année."**  
(Article L.211-1 du Code de l'environnement)

Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

Elles couvrent environ 158 ha de la commune, soit un peu plus de 7% du territoire.



## 2.3 Les périmètres de protection

### 2.3.1 Le réseau Natura 2000

L'Union européenne a adopté deux directives, l'une en 1979, l'autre en 1992 pour donner aux États membres un cadre commun d'intervention en faveur de la préservation des milieux naturels.

La directive du 2 avril 1979 dite directive "Oiseaux" prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux considérées comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Dans chaque pays de l'Union européenne seront classés en Zone de Protection Spéciale (ZPS) les sites les plus adaptés à la conservation des habitats de ces espèces en tenant compte de leur nombre et de leur superficie. Pour déterminer ces sites, un inventaire a été réalisé, dénommé ZICO, zones d'importance pour la conservation des oiseaux.

La Directive 92/43 CEE dite Directive "habitats naturels – faune et flore sauvage", adoptée le 21 mai 1992 par le Conseil de l'Union Européenne, a pour but :

- ✓ de renforcer les dispositions en faveur de la conservation de la nature et en particulier de contribuer au maintien de la diversité biologique,
- ✓ de maintenir ou de rétablir dans un bon état de conservation certains milieux naturels et certaines populations d'espèces animales et végétales.

Cet objectif doit être réalisé en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que des particularités régionales et locales.

Une liste d'habitats est recensée en annexe I de cette Directive, une liste d'espèces végétales et animales en annexe II. Ces éléments sont considérés d'intérêt communautaire ; certains d'entre eux jugés menacés, sont définis comme prioritaires.

Une première étape, dans chaque pays, consiste à inventorier et proposer des espaces ou des sites qui seront retenus comme sites d'importance communautaire, après approbation de la Communauté Européenne. Dans une seconde étape, chaque État membre doit s'engager à maintenir ces espaces dans un état de conservation favorable. Sur la base de cet engagement gouvernemental, ces sites d'intérêt communautaire deviendront des zones spéciales de conservation (ZSC). Ces zones doivent constituer le futur réseau Natura 2000. Ce réseau comprend également les zones de protection spéciale (ZPS) désignées au titre de la Directive 79/409/CEE pour la conservation des oiseaux et de leurs habitats (Directive oiseaux).

En France, la démarche est d'établir, sous la responsabilité et le contrôle de l'État, un document d'objectifs pour chacun des sites destinés à constituer le réseau Natura 2000. Ce document, rédigé dans la concertation avec les acteurs locaux (propriétaires, élus, représentants socioprofessionnels, associations), présente l'ensemble des préconisations de gestion pour le site et une évaluation de leurs coûts.

Aucun site Natura 2000 n'est recensé à GUILLAC.

### 2.3.2 Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes au plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

Toute modification des conditions écologiques doit y être évitée et toute exploitation éventuelle strictement limitée.

Ces ZNIEFF représentent le résultat d'un inventaire scientifique. Leur valeur en jurisprudence est attestée. Il

faut distinguer deux types de classement :

Les ZNIEFF de type I désignent "**des secteurs d'une superficie en général limitée caractérisée par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du milieu du patrimoine naturel régional ou national**". Ces secteurs, inventoriés par des naturalistes et des scientifiques, peuvent révéler la présence d'espèces protégées par la loi, mais le plus souvent, soit la présence d'espèces rares - ou en raréfaction - et localisées, soit des espèces en limite d'aire de répartition, mais toujours d'intérêt écologique ;

Les ZNIEFF de type II désignent les "**grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes**". Ces zones plus vastes sont le siège de milieux souvent relictuels, singuliers et/ou localisés, mais généralement sans espèce strictement protégée.

L'inventaire ZNIEFF a été réalisé durant les années 1980. Il a été actualisé par des ZNIEFF dites de "deuxième génération" au cours des années 1990.

À GUILLAC, aucune ZNIEFF de type I ou II n'a été répertoriée.

## 2.4 Les continuités écologiques de GUILLAC

Face au constat d'artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement demande aujourd'hui aux collectivités territoriales d'agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux.

L'enjeu est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer et de garantir une bonne fonctionnalité des milieux qui les accueillent. Il convient donc de concilier la préservation des capacités écologiques des territoires et les activités humaines, sans les opposer.

En réponse à cet enjeu, la « Trame verte et bleue » est un outil d'aménagement durable du territoire destiné à former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques et l'aménagement du territoire ainsi que les activités humaines.

### 2.4.1 La trame verte et bleue

Les objectifs de la trame verte et bleue sont avant tout écologiques :

- ✓ réduire la fragmentation des habitats ;
- ✓ permettre le déplacement des espèces ;
- ✓ préparer l'adaptation au changement climatique ;
- ✓ préserver les services rendus par la biodiversité.

Ces objectifs sont également socio-économiques :

- ✓ améliorer le cadre de vie ;
- ✓ améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- ✓ prendre en compte les activités économiques ;
- ✓ favoriser un aménagement durable des territoires.

Afin de répondre aux objectifs listés ci-dessus, la trame verte et bleue se propose de distinguer une **composante verte** caractérisée entre autres par :

- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts...) ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau...

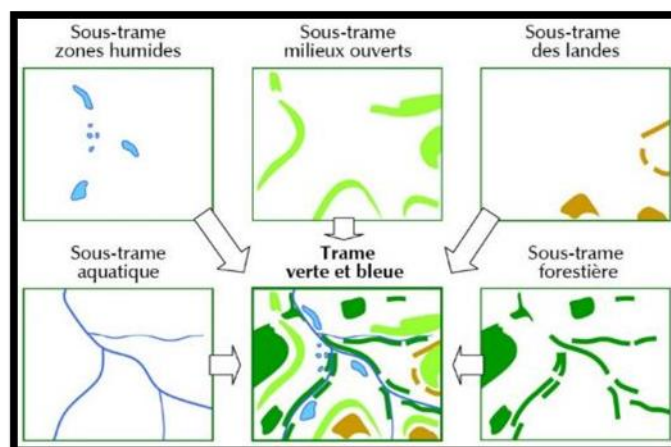
Et une **composante bleue** caractérisée entre autres par :

- ✓ les cours d'eau et canaux ;
- ✓ les zones humides...

Chaque territoire est composé de différentes **sous-trames**, qui sont caractérisées par l'homogénéité de milieux (exemple : sous-trame des milieux boisés, sous-trame des zones humides...).

Toutes les sous-trames superposées formant la trame verte et bleue finale.

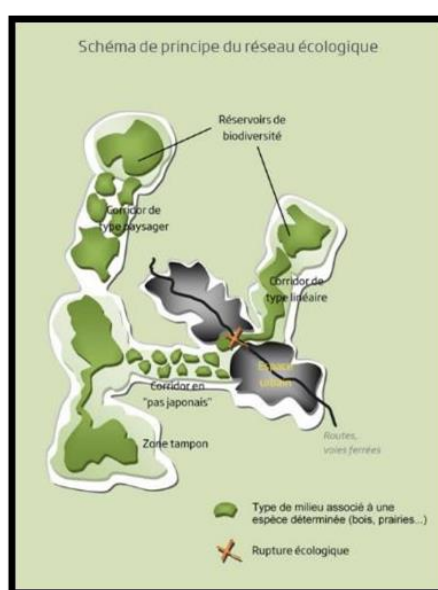




*Exemple de Trame verte et bleue composée de sous-trames écologiques spécifiques (Source : IRSTEA)*

À l'intérieur de ces sous-trames, prennent place les continuités écologiques constitutives qui comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

- ✓ **Les réservoirs principaux de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d'alimentation, etc.). Ils font l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).
- ✓ **Les réservoirs secondaires** de biodiversité s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire. Contrairement aux réservoirs principaux de biodiversité, ils ne font l'objet d'aucun zonage (étatique) et correspondent davantage à des espaces associés à la « nature ordinaire ». Toutefois, ces noyaux doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux et d'une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.
- ✓ **Les corridors écologiques** (ou biologiques) sont des axes de déplacement, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore et qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.



## **2.4.2 Les continuités écologiques de GUILLAC**

La révision du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de la révision du PLU de GUILLAC, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

### **2.4.2.1 L'identification des sous-trames**

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur GUILLAC :

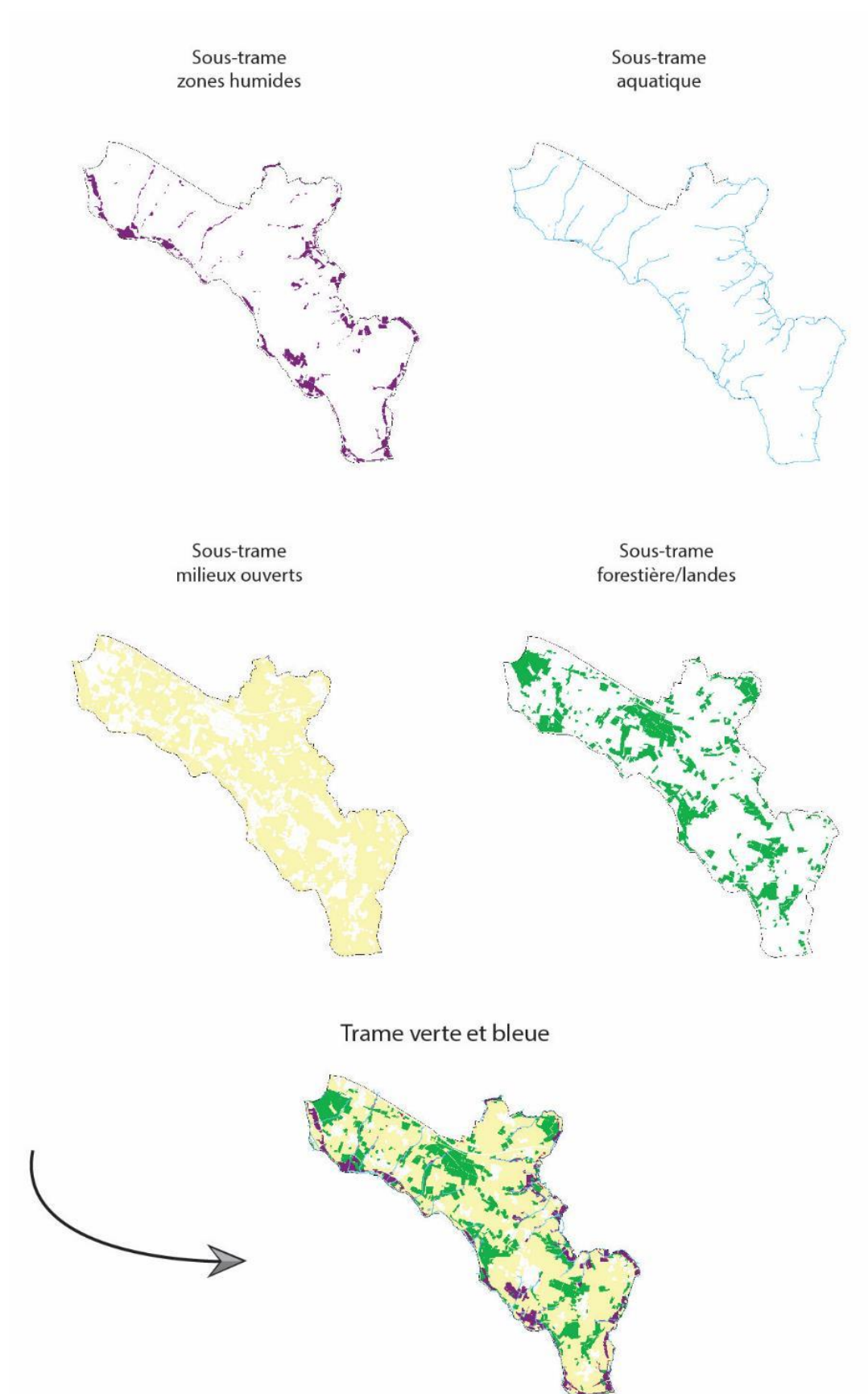
- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

La sous-trame des milieux humides est basée sur l'inventaire communal des zones humides réalisé par la commune en 2007 et validé par la commission locale de l'eau (CLE).

La sous-trame des milieux aquatiques est basée sur l'inventaire des cours d'eau compilé par la DDTM 56 au titre de la police de l'eau (carte progressive) et par les plans d'eau recensés au cadastre.

Les sous-trames des milieux ouverts et des boisements ont été définies par photo-interprétation.

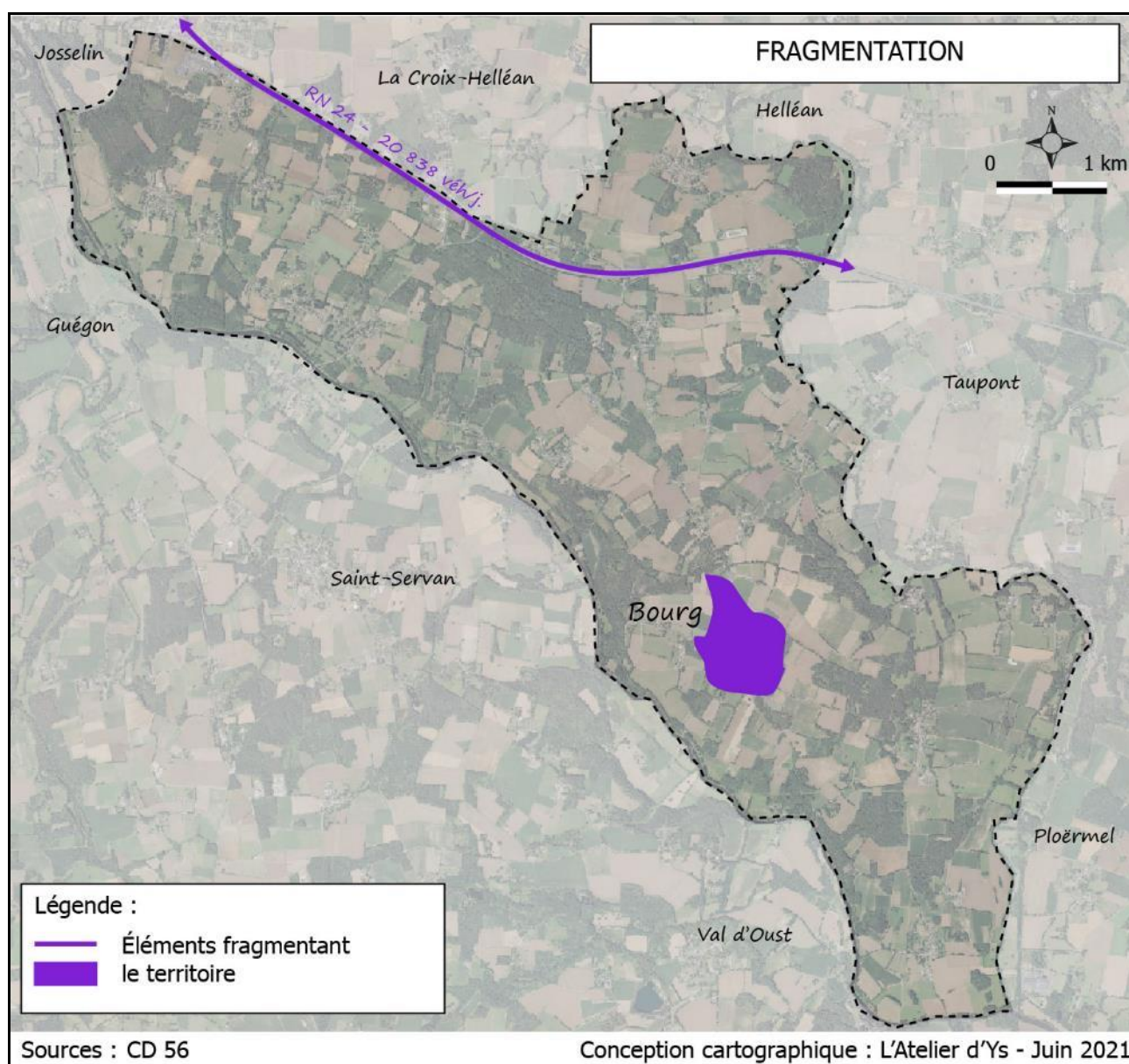
Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.



### Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont en revanche des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

Le bourg de GUILLAC ainsi que la RN 24 (voie la plus fréquentée avec 20 838 véh/j) représentées ci-dessous peuvent être considérées comme des éléments fragmentant le territoire.



#### 2.4.2.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

##### Les réservoirs de biodiversité principaux

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de



leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

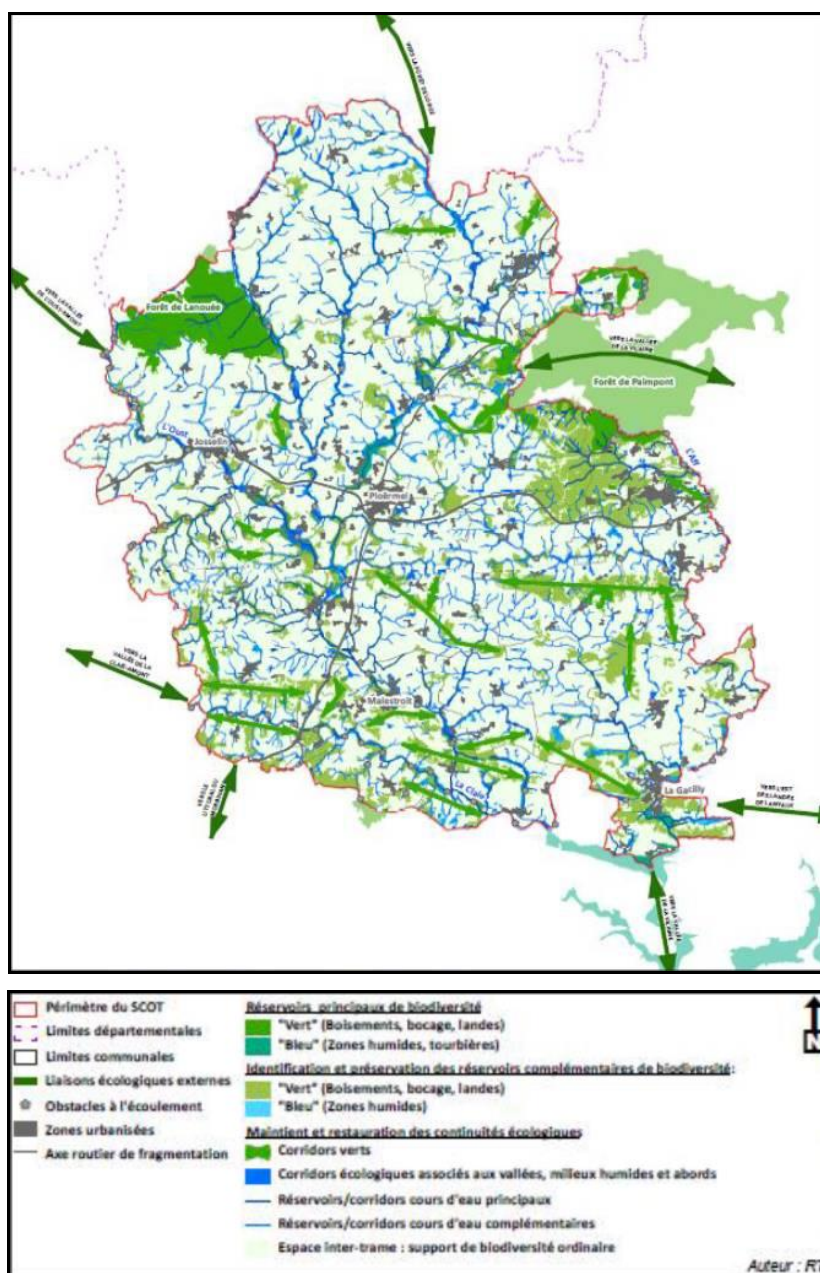
Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).

La commune de GUILLAC ne possède pas de périmètre connu et identifié (ZNIEFF ou Natura 2000).

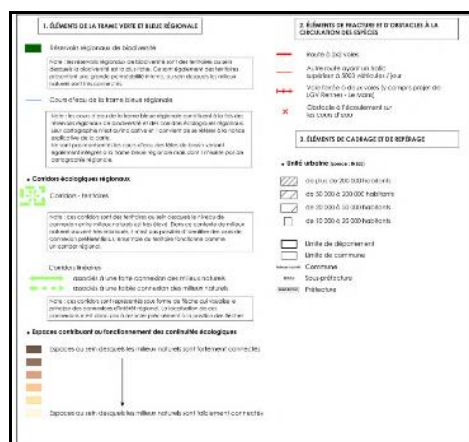
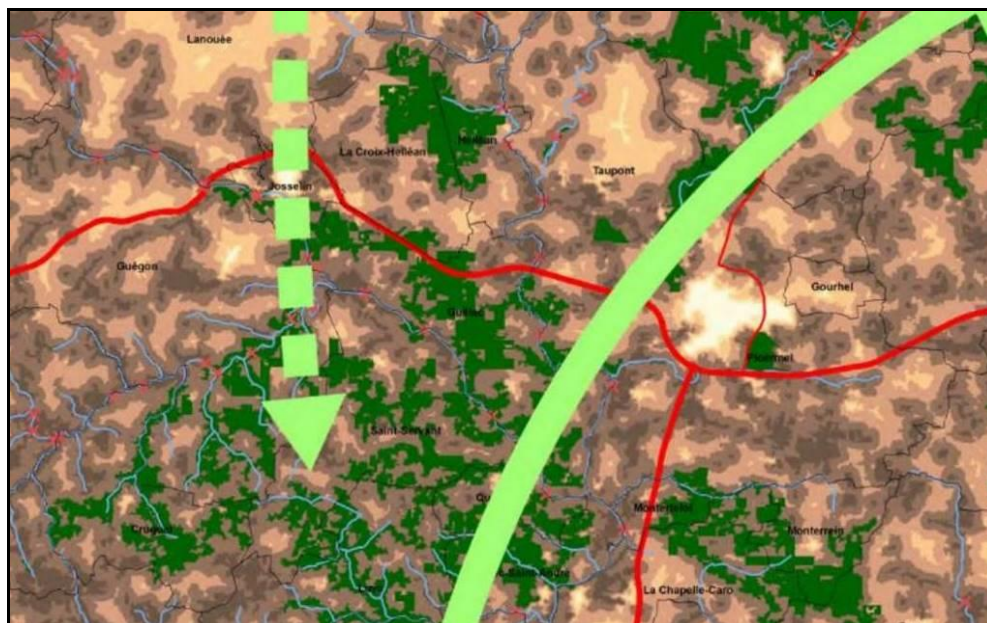
Nous pouvons ainsi considérer qu'il n'y a pas de réservoir principal de biodiversité sur la commune.

À une échelle plus large, le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne et le Schéma Régional de Cohérence Écologique breton donnent quelques indications qu'il convient également de prendre en compte.





Extrait du SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne (DOO). Zoom sur la commune de GUILLAC.



Extrait du SRCE Bretagne (zoom sur la commune de GUILLAC)



### Les réservoirs de biodiversité secondaires

Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

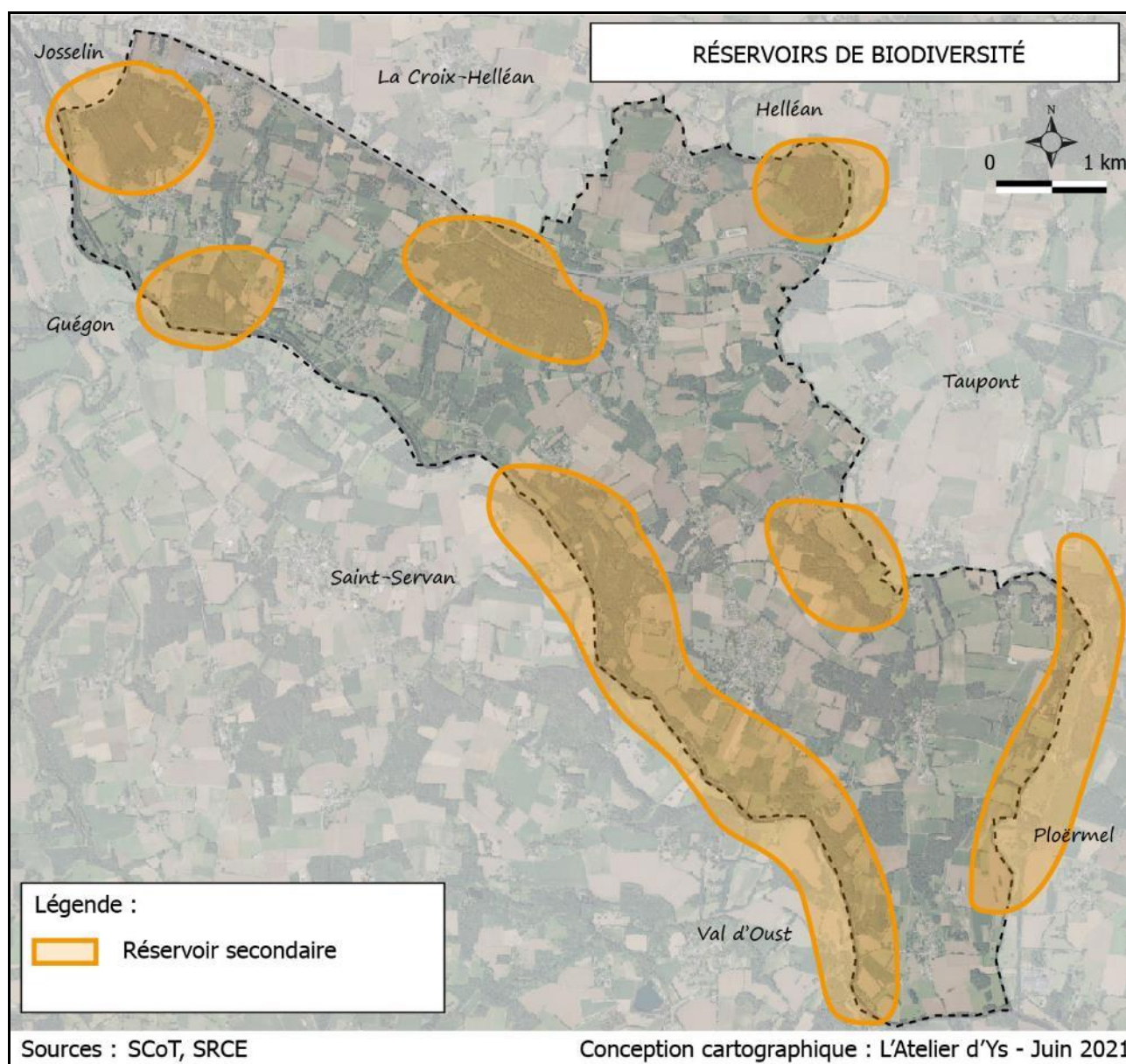
Une approche cartographique a permis de les cibler. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, du bocage et des zones humides).

Les boisements ont également été étudiés (par photo-interprétation) sur l'ensemble du territoire communal.

Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

Les réservoirs secondaires potentiels de biodiversité sont représentés sur la carte ci-dessous.



### 2.4.2.3 L'identification des corridors écologiques

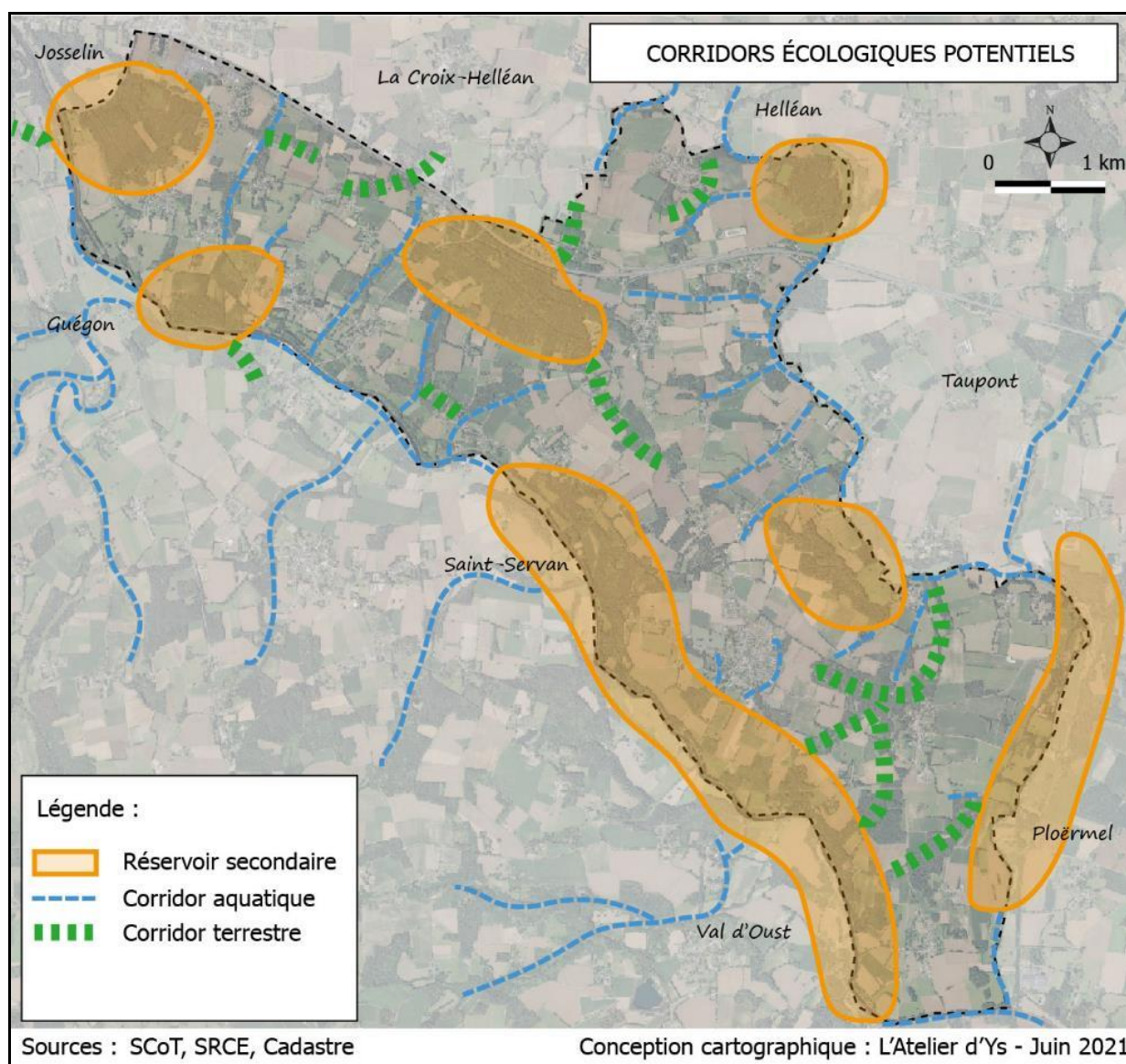
Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...

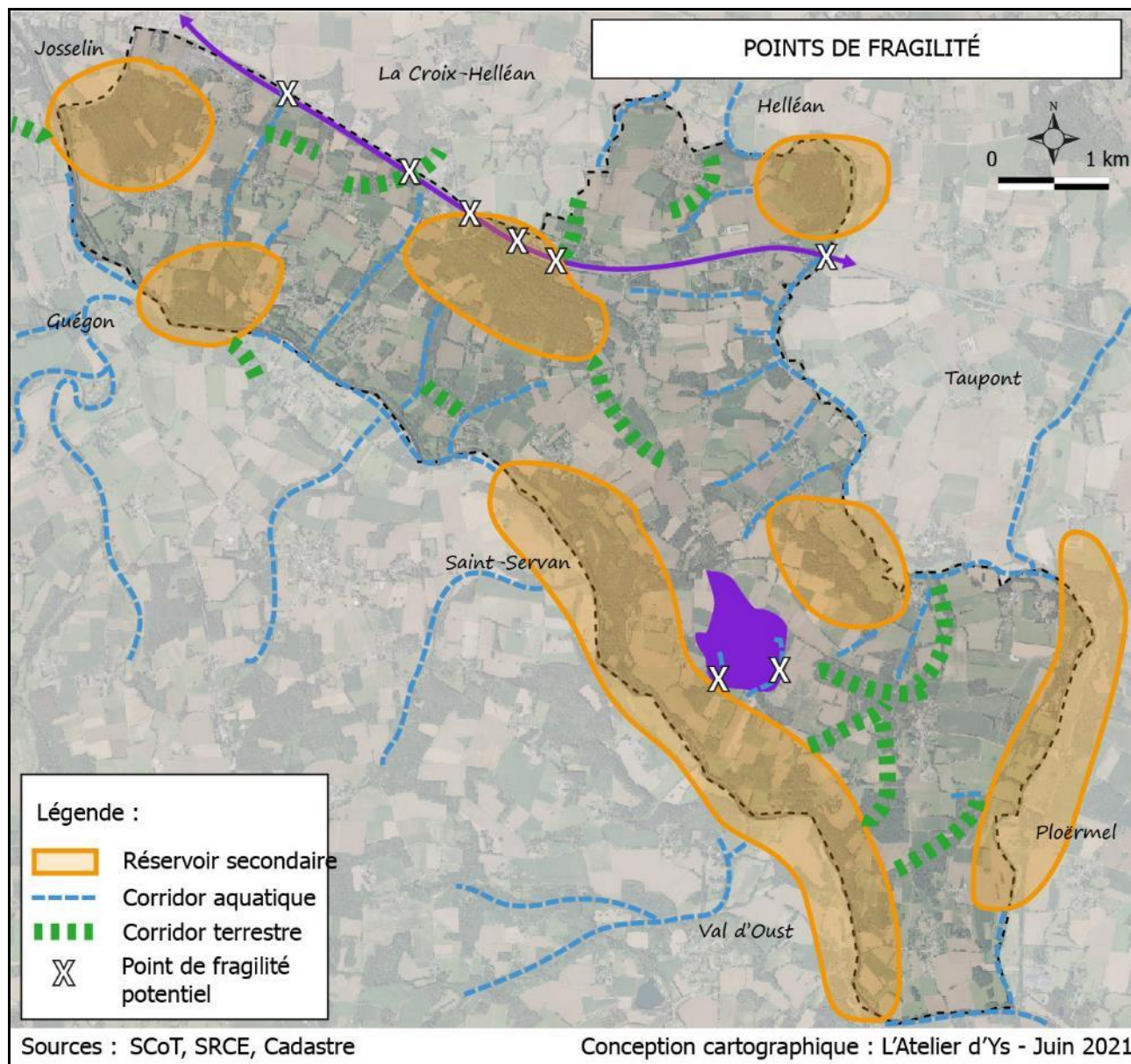
Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.





#### 2.4.2.4 L'identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).



De nombreux obstacles peuvent être recensés sur la commune et ainsi générer des points de fragilité potentiels.

Ils sont essentiellement liés à la présence de la RN 24 et du bourg.



### 3. L'analyse paysagère

#### 3.1 Les entités paysagères

Si l'on se réfère à l'atlas des Paysage du Morbihan, la commune de GUILLAC appartient aux grands ensembles paysagers :

- **du Plateau de Pontivy-Loudéac** (unité plateau de l'Yvel)
- **des Vallées naviguées** (unité vallée de l'Oust)

**Le plateau de Pontivy-Loudéac** est un ensemble ondulé voué aux grandes cultures. L'ensemble présente un relief peu marqué, mais animé par les réseaux de petites vallées qui l'innervent en surface : l'Yvel, l'Evel, leurs affluents et ceux de l'Oust. Ainsi, le sol n'est jamais complètement plat et donne cette ambiance générale de **plateau ondulé**.

Les vallées accueillent un grand nombre de plans d'eau, certains associés aux localités, comme le vaste **lac au Duc** entre Taupont et Ploërmel (artificiel) et un réseau hydrographique dense, composé de cours d'eau et de zones humides.

L'unité est fortement marquée par l'**agriculture**, les cultures céréalières et fourragères, la présence de bâtiments agricoles. Cette ambiance de plateau ouvert (parfois comparé à la Beauce), est renforcée par le contraste avec les unités voisines plus bocagères.

Comparé au reste du département, le plateau de Pontivy-Loudéac montre **peu de bocage** (talus) à l'état résiduel dans cette partie du territoire, et la végétation s'exprime le plus souvent sous forme de boisements ou bosquets, répartis sans ordre structurant. Les cours d'eau et leurs reliefs condensent une plus forte présence arborée, qu'il s'agisse des bois en appui sur les coteaux ou de la végétation des berges, fonds de vallée et zones humides.

Ce grand ensemble se compose de deux unités qui sont : le plateau de l'Yvel (à l'est) et le plateau de l'Evel (à l'ouest). Ces deux unités sont traversées par la vallée de l'Oust et le canal de jonction de l'Oust au Blavet, elles sont traitées séparément en raison de leurs caractéristiques paysagères spécifiques et de leurs problématiques propres.

**Les vallées naviguées** forment un réseau cohérent de rivières, canaux latéraux ou de jonction, qui favorise la découverte du paysage et structure le territoire. Ce sont des lieux attractifs qui contrastent avec les paysages plus répétitifs de plaines et de plateaux qui les environnent. Les vallées naviguées sont avec les sites côtiers les paysages les plus pratiqués du département.

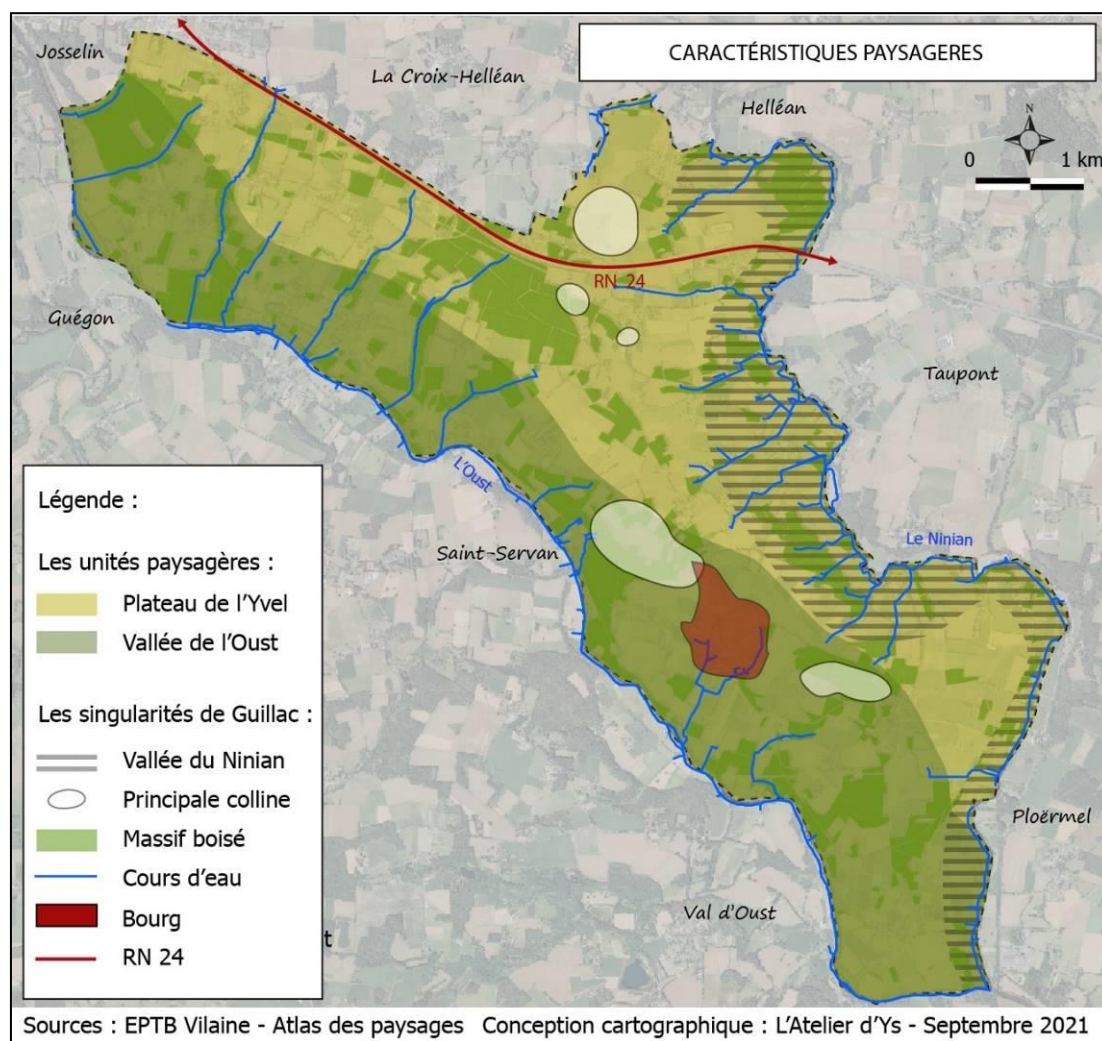


La commune de GUILLAC appartient donc à deux unités de paysage singulières, répondant chacune à des problématiques propres :

- ✓ Le plateau de l'Yvel au nord est,
- ✓ La vallée de l'Oust au sud ouest,

De plus le paysage communal est marqué par :

- La vallée du Ninian en limite nord et est,
- Des points assez haut (collines) permettant des vues vers les deux vallées,
- Des massifs boisés,
- Le bourg et la RN 24.



### **Le plateau de l'Yvel :**

Délimitée par l'Oust, les rebords de Brocéliande, les reliefs de Lanvaux au sud et la limite départementale au nord, l'unité du plateau de l'Yvel présente les caractères marqués **d'un paysage agricole moderne, constitué de grandes parcelles de cultures et ponctué de nombreux bâtiments d'élevage, de stockage et de transformation.** Le paysage typique du plateau associe de grandes étendues cultivées et dégagées à des plis plus densément occupés par la végétation. Le maillage bocager est assez lâche.



*Plateaux ondulés agricoles avec plis occupés par la végétation mais peu de bocages, caractéristiques de l'unité paysagère : Le Boux en direction de la vallée du Ninian*





*Les hameaux et exploitations sont relativement bien intégrés grâce aux reliefs et aux boisements.  
Paysage ondulé : La Ville Mena en direction de la vallée du Ninian*

### **La vallée de l'Oust :**

Cette unité est présente sur toute la partie sud de la commune. L'Oust délimite le sud de la commune sur plus de 9 km.

La vallée de l'Oust est une fraction du canal de Nantes à Brest, un paysage reconnu du Morbihan intérieur. La navigation et le chemin de halage permettent une pratique touristique appréciée. Des sites singuliers et des petites villes ponctuent le parcours. Cette unité est également caractérisée par des ambiances et une végétation spécifique liées à la présence de l'eau ainsi que des surfaces planes aux abords de l'Oust permettant notamment des installations comme l'hippodrome de Saint-Jean-des-Prés.



*L'Oust et son chemin de halage, depuis la D 174*



*Hippodrome de Saint-Jean-des-Prés en bordure nord de l'Oust*

L'Oust comprend 5 écluses : écluse de Blond, de Guillac, de Carmenais, de Clan, de Saint-Jouan qui participent aussi à singulariser le paysage communal.



*Écluse de Guillac*

### **La vallée du Ninian :**

La qualité paysagère de GUILLAC est également basée sur les reliefs générés par la vallée du Ninian qui borde le nord et l'est de la commune.

Les deux vallées de l'Oust et du Ninian sont perceptibles depuis plusieurs points hauts. La campagne de l'Yvel se caractérise par un réseau de rivières difficilement accessibles mais signifiées par des masses arborées. C'est le cas pour la vallée du Ninian.



*Point haut depuis la RD 122 et vers l'Oust, à l'est du bourg*

### **Boisements :**

La commune compte aussi quelques massifs boisés de taille assez modeste mais qui marquent également fortement le paysage.



*Massif boisé principal au sud de la RN 24*



### **Bourg et RN 24 :**

La RN 24 qui traverse le nord du territoire est un élément de fracture du territoire, elle constitue un équipement fort et l'un des principaux points de vue vers le territoire pour les automobilistes.



Enfin, le bourg marque aussi le paysage de la commune.

## **3.2 Les périmètres de protection**

Un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la préservation ou la conservation présente un intérêt général. L'objectif est de conserver les caractéristiques du site, l'esprit des lieux, et de les préserver de toute atteinte grave.

Comme pour les monuments historiques, la loi sur la protection des sites prévoit deux niveaux de protection, **l'inscription** et le **classement**. La mise en œuvre de cette législation relève de la responsabilité de l'État, et fait partie des missions du ministre de l'Écologie. Les programmes et projets de protections sont préparés par les directions régionales de l'environnement, et soumis pour avis aux commissions départementales des sites. Les décisions de classement sont prises par décret, après consultation de la commission supérieure des sites et du Conseil d'État, ou plus rarement par arrêté ministériel. Néanmoins, ceci s'opère dans les deux cas après une instruction locale qui comprend une enquête administrative, la consultation des collectivités locales et de la commission départementale. Les décisions d'inscription sont prises par arrêté du ministre chargé des sites après consultation de la commission départementale des sites.

Sur la commune de GUILLAC, **on ne recense pas de sites inscrits ou classés.**

Les décisions de classement ou d'inscription constituent une simple déclaration de reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'espace concerné. Elles ne comportent pas de règlement comme les réserves naturelles, mais elles ont pour effet de déclencher des procédures de contrôle spécifique sur les activités susceptibles d'affecter le bien.

- En site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumis à une autorisation spéciale, soit du préfet, soit du ministre chargé des sites après consultation de la commission départementale et préalablement à la délivrance des autorisations de droit commun.

En site inscrit, les demandes d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace sont soumises à l'Architecte des Bâtiments de France qui émet un avis simple sauf pour les travaux de démolition qui sont soumis à un avis conforme.

## **4. L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale**

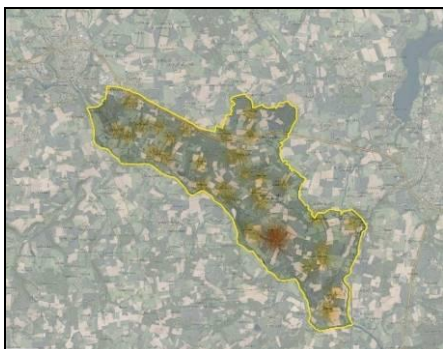
### **4.1 La répartition du bâti sur le territoire : une répartition homogène malgré la présence de la RD 24**

La répartition du bâti et plus particulièrement de l'habitat sur la commune de GUILLAC, est caractérisée par plusieurs aspects :

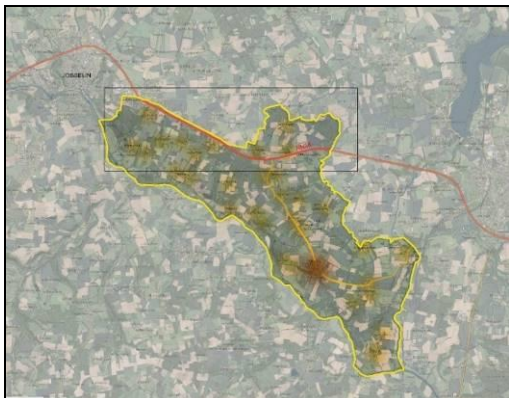
- Un centre-bourg qui s'est développé sur la partie Sud du territoire :



- Des villages et des hameaux présents de façon homogène sur l'ensemble de la commune :



- Des villages et hameaux présents :
  - \* à proximité de la commune de Josselin, commune limitrophe ;
  - \* à proximité de la RN24.

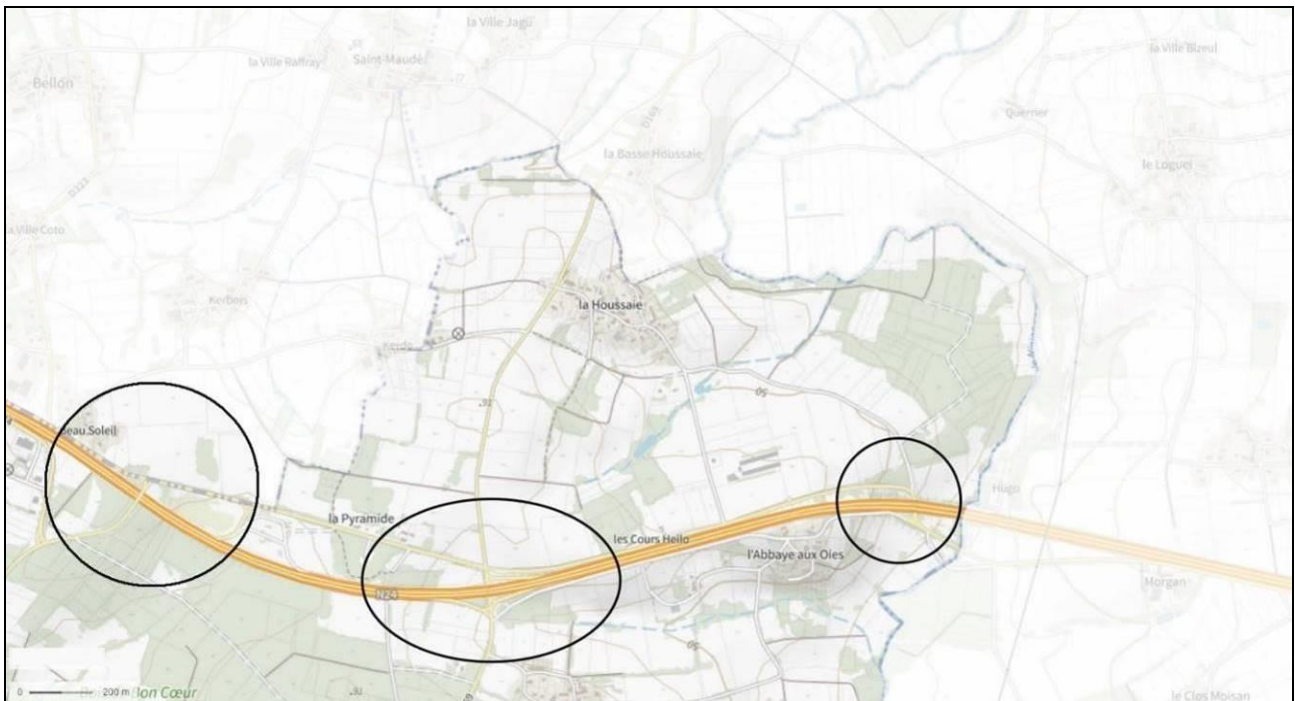


La présence de la RN24 reliant Josselin à Ploërmel et plus largement à Lorient à Rennes, interfère dans le lien entre ces hameaux et le centre-bourg, autant d'un point de vue visuel, que d'un point de vue organisationnel.



*Photographie depuis la RD169, vers la RN24.*

Néanmoins, la RN24, malgré son impact visuel, peut être franchie fréquemment (environ tous les kilomètres), via la RD123, la RD169, et la RD724 :

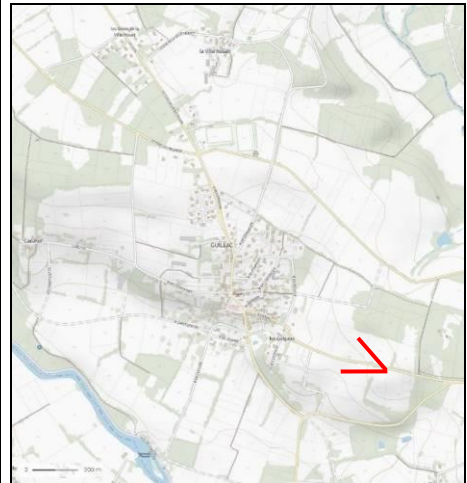


*Franchissements de la RN24.*

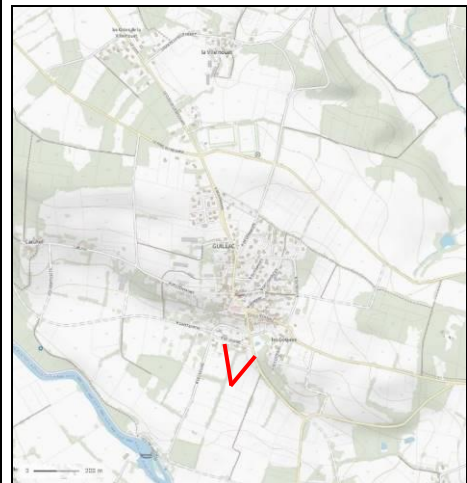


## 4.2 Les points de vue à l'approche du bourg

Le centre-bourg est bien intégré au paysage par la grande présence de végétation et par le choix des matériaux de construction. Le clocher de l'Eglise et l'ensemble du bourg forment un repère visuel vers la partie urbanisée de la commune, accompagnant la perspective créée par les voies, la végétation et les fronts bâtis. La direction est instinctive.

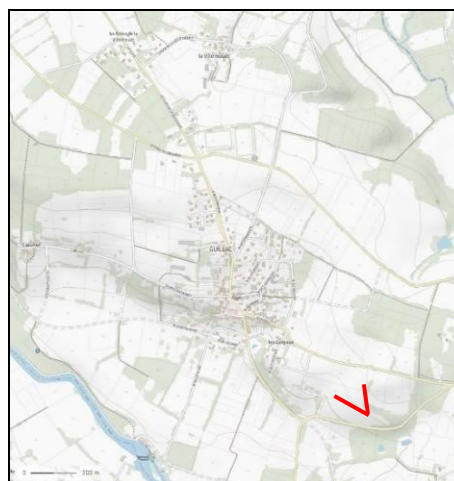


*Vue depuis la RD122, en direction du centre-bourg.*



*Le clocher de l'Eglise depuis l'Ecluse.*



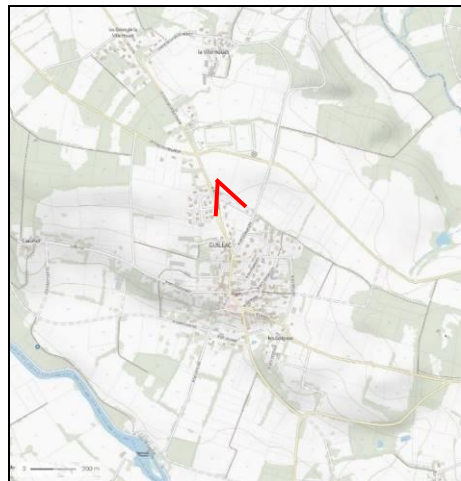


*Vue depuis la rue de la Gare, en direction du centre-bourg.*

Les points de vue depuis les accès au nord du bourg sont différents : ce sont les habitations, parfois récentes, qui marquent les perspectives à l'approche du centre-bourg. Le clocher de l'Eglise est vu tardivement.



*Vue depuis la RD169/RD122, au Nord, en direction du centre-bourg.*



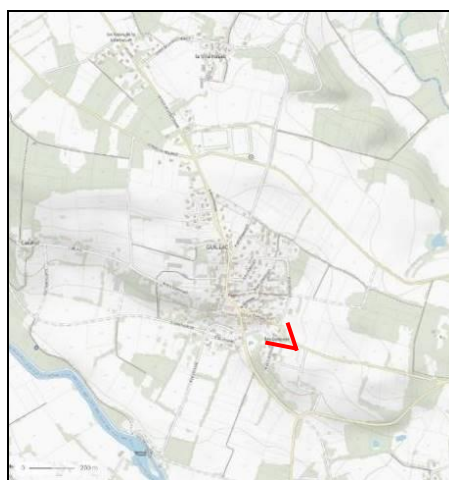
*Vue depuis la RD169/RD122, au Nord, en direction du centre-bourg.*

### 4.3 L'intégration du bourg dans le paysage

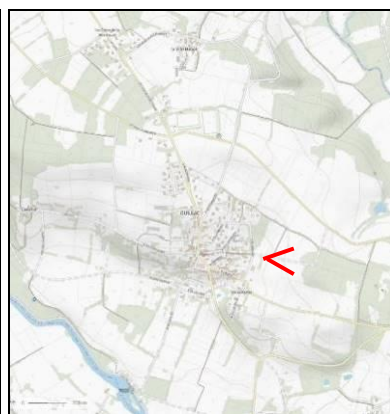
Les constructions présentes dans le bourg sont très bien intégrées au paysage. Cette intégration se fait par le biais de filtres végétaux, mais aussi par une utilisation réfléchie des matériaux de construction aux teintes



foncées (ardoise, pierre) homogènes. Ce paysage de village dans un écran de verdure présente un caractère bucolique.



#### 4.4 Les points de vue vers le grand paysage



Les points de vue vers le grand paysage sont nombreux et offrent aux habitants des perspectives très larges, marquant d'autant plus le caractère rural de la commune.

## 4.5 Les entrées de ville

Les entrées de ville peuvent être identifiées par le biais de différentes notions : urbanisation, densité, traitement des voiries, fronts bâtis, points de vue, usages... Elles sont caractérisées par des séquences.

Sur la commune de GUILLAC, la cartographie met en avant la présence de deux entrées de ville principales, depuis les axes RD169/RD122 au nord, et RD 122 au sud-est.

Ces deux entrées de ville présentent des configurations différentes.

Les séquences se distinguent classiquement par une progression dans un tissu urbain diffus dans un premier temps, puis présent de manière plus significative dans le centre-bourg.

Ces séquences permettent d'appréhender l'espace au fur et à mesure de l'approche au centre-bourg.



*Cartographies des deux entrées de ville principales repérées.*

L'entrée de ville nord, est ponctuée par plusieurs points de repères avant l'arrivée dans le centre-bourg : la présence de la route nationale, de nombreux villages et hameaux, une urbanisation diffuse, le terrain de sport...

Cette progression peut être définie par le biais de séquences décrites ci-dessous.

Entrée nord, depuis la RD169/RD122 :

- séquence A : un espace rural, des constructions quasi-inexistantes, une route départementale non adaptée au piéton et cycliste ;
- séquence B : la présence de hameaux et villages ;
- séquence C : de l'habitat, des constructions diffuses, des aménagements de voirie qui se précisent ;
- séquence D : le centre-bourg défini par les fronts bâtis et la densité des constructions.

La gradation d'entrée de ville est également marquée par le traitement des revêtements de sols, du mobilier urbain et de la place accordée au piéton suggérée par une signalétique adaptée, des trottoirs, des marquages au sol.





*Cartographie de l'entrée de ville nord, et séquences.*



*Entrée nord, séquence A.*



*Entrée nord, séquence B.*



*Entrée nord, séquence C.*



*Entrée nord, séquence D.*

L'entrée de ville au sud-est du centre-bourg est plus directe. Elle peut être qualifiée par deux séquences.

Entrée sud-est, depuis la RD122 :

- séquence A : un espace rural, aucune construction ;
- séquence B : le centre-bourg, l'alignement des constructions et la densité.

Il y a peu de progression, mais l'annonce de l'approche au centre-bourg se fait autrement : par le biais de la perspective vers le centre-bourg assez tôt dans le paysage.



*Cartographie de l'entrée de ville sud-est, et séquences.*



*Entrée sud-est, séquence A.*

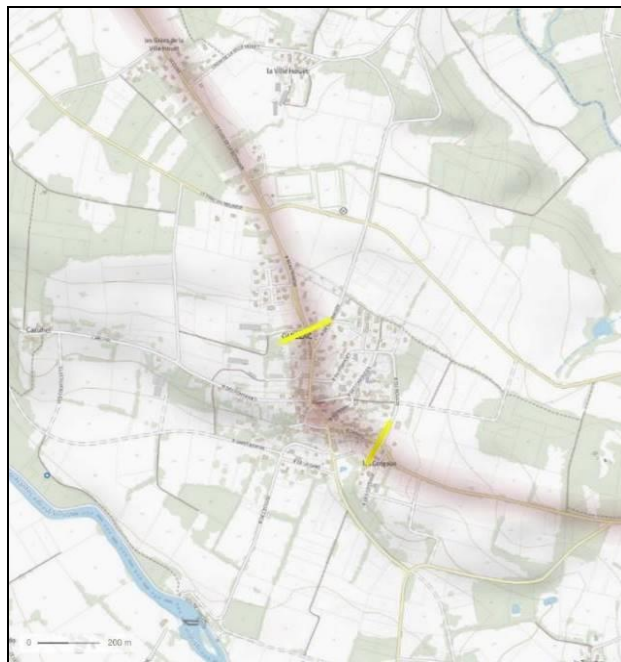


*Entrée sud-est, séquence B.*

La notion de porte urbaine représente un point singulier de l'espace, une notion de franchissement. Différents aspects permettent de la caractériser :

- une urbanisation plus dense,
- la présence d'un front bâti,
- le traitement de la voirie, les matériaux utilisés,
- la notion de perspective, de point de vue.

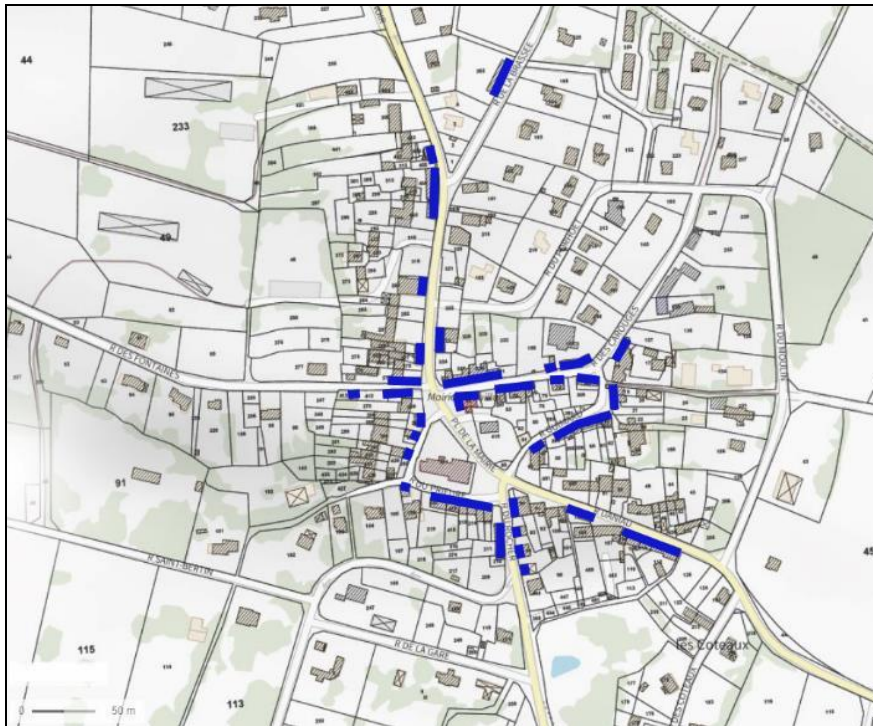
Les portes urbaines marquent l'entrée dans la partie plus urbanisée de la commune.



 *Représentation de la notion de portes urbaines*



## 4.6 Les fronts bâtis



 *Représentation des fronts bâtis*

Les fronts bâtis sont présents dans le centre-bourg et sont directement liés aux notions de portes urbaines. Ils dessinent l'espace urbain par le biais de cadrages et perspectives, ils dirigent le regard.



*Représentation de la notion de perspective, générée par les fronts bâtis dans le centre-bourg.*



*Photographies d'exemples de fronts bâtis dans le centre-bourg.*



## 4.7 La place du piéton, les mobilités douces, les espaces dédiés à l'automobile : les rapports d'échelles

Le ressenti et les rapports d'échelles diffèrent suivant la configuration de la voie et du bâti, et des aménagements urbains et paysagers. Ils sont influencés notamment par les notions de lisibilité de l'espace, de sécurité, par la définition des limites, et par le choix des matériaux.

Sur la commune de GUILLAC, et plus particulièrement dans le centre-bourg, le ressenti change selon les cheminements empruntés.

Des trottoirs sont présents devant les commerces et certains équipements ; mais parfois absents ou très étroits. Les cheminements piétons sont souvent marqués par une différenciation de revêtements s'apparentant à des chemins (cf deux dernières photographies ci-dessous).

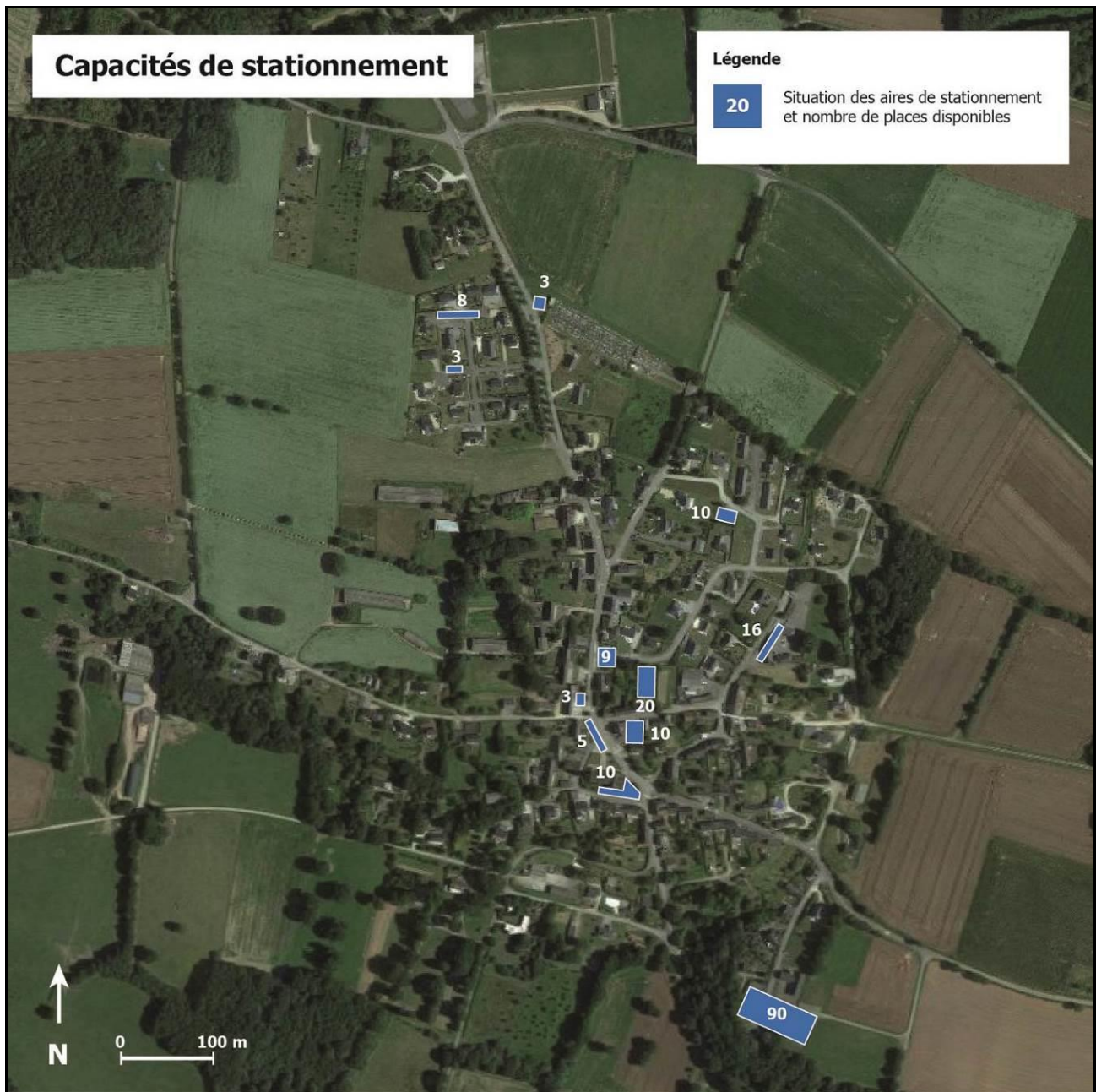


*Aménagements en lien avec la lisibilité des espaces en centre-bourg et en lotissement.*

Par ailleurs, une harmonie de couleur est à souligner dans le centre-bourg : le rouge-bordeaux se retrouve fréquemment sur des garde-corps, du mobiliers urbains et des menuiseries :



## Le stationnement



L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 190 places dans le bourg de GUILLAC :

- 3 places à l'entrée du cimetière,
- Une vingtaine de places dans les lotissements,
- Environ 60 places dans le centre-bourg, autour de la mairie, de l'église et des commerces,
- Environ 90 places pour la salle des Coteaux,

Les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement sont quasiment nulles étant donné leurs faibles capacités et leur dispersion.



## 4.8 La composition des tissus urbains

### 4.8.1 Le bourg

#### 4.8.1.1 L'évolution historique

Le bourg et les hameaux de Brancillet et de Brangohan sont présents sur les cartes de l'Etat Major du XIXème siècle, tout comme d'autres hameaux et villages. Les photographies aériennes du milieu du XXème siècle présentent l'évolution du bourg et des villages, ainsi que les modifications du bocage.

Sur ces extraits de cartes, les différents axes sont identifiables, tout comme la répartition du bâti patrimonial aujourd'hui encore présent.



GUILLAC, Extraits des Cartes de l'État-Major 1820-1866 (source Géoportail IGN).



GUILLAC, Extraits de Photographies aériennes, 1950-1965 (source Géoportail IGN).



*GUILLAC, Cartes IGN 2020 (source Géoportail IGN).*

#### **4.8.1.2 Le tissu ancien et l'habitat**



*Photographies d'habitations.*

#### Caractéristiques :

- des bâtis implantés en retrait de la voie ou à l'alignement, parfois mitoyens ;
- des styles architecturaux similaires (matériaux et volumétries) ;
- une volumétrie moyenne sur 2 niveaux + combles ;
- un ordonnancement de façades, et l'alignement des ouvertures.



#### 4.8.1.3 L'habitat récent



*Habitations pavillonnaires récents.*

#### Caractéristiques :

- des bâtis parfois mitoyens, implanté suivant les prescriptions ;
- des styles architecturaux similaires (matériaux et volumétries) ;
- une volumétrie moyenne sur 1 ou 2 niveaux (pas de rdc surélevé).

#### 4.8.1.4 Les équipements



*La Mairie.*



*La salle paroissiale.*



*Ecole de musique, dessin et peinture.*



*Ecole.*



*Médiathèque.*



*Poste.*

#### Caractéristiques :

- des bâtis à l'aspect architectural varié selon leur fonction et leur positionnement dans la commune ;
- des bâtis patrimoniaux pour certains ;
- une architecture simple et fonctionnelle, plus contemporaine pour d'autres.

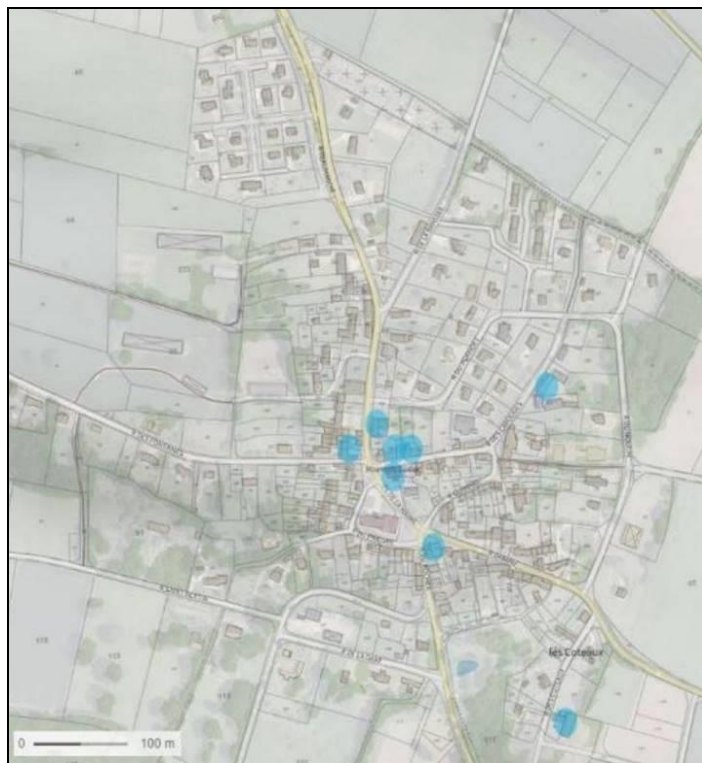
#### 4.8.1.5 Les commerces



##### Caractéristiques :

- des bâtis positionnés dans le centre-bourg, sur les axes principaux ;
- une architecture simple et fonctionnelle, caractéristique de la commune.

La plupart des équipements et des commerces, sont regroupés à proximité immédiate du centre-bourg.



*Carte de localisation de certains commerces et équipements.*

## 4.8.2 Brancillet

### 4.8.2.1 L'évolution historique



*GUILLAC, Brancillet, extrait des cartes de l'état-major 1820-1866 (source Géoportail IGN).*



*GUILLAC, Brancillet, extrait de photographie aérienne, 1950-1965 (source Géoportail IGN).*



*GUILLAC, Brancillet, carte IGN 2020 (source Géoportail IGN).*

#### 4.8.2.2 L'habitat patrimonial



*Photographies d'habitations au caractère patrimonial.*

##### Caractéristiques :

- des bâtis parfois mitoyens, en pierre et ardoise ;
- une volumétrie moyenne sur deux niveaux + combles.

#### 4.8.2.3 L'habitat récent



*Photographies d'habitations.*

##### Caractéristiques :

- des bâtis de style pavillonnaire, en enduit clair et ardoise ;
- des constructions non mitoyennes.



### 4.8.3 Brangoyan

#### 4.8.3.1 L'évolution historique



*GUILLAC, Brangoyan, extrait des cartes de l'état-major 1820-1866 (source Géoportail IGN).*



*GUILLAC, Brangoyan, extrait de photographie aérienne, 1950-1965 (source Géoportail IGN).*



*GUILLAC, Brangoyan, carte IGN 2020 (source Géoportail IGN).*

#### 4.8.3.2 L'habitat patrimonial



##### Caractéristiques :

- des bâtis implantés en retrait de la voie ou à l'alignement, parfois mitoyens ;
- une volumétrie moyenne sur un ou deux niveaux + combles ;
- des constructions principalement en pierre et ardoise.

#### 4.8.3.3 L'habitat récent



##### Caractéristiques :

- des bâtis de style pavillonnaire, en enduit clair (parfois coloré) et ardoise ;
- des constructions non mitoyennes ;
- des toitures à deux ou quatre pans.

## 4.9 La notion de densité

Un calcul de densité a été effectué, sur plusieurs échantillons du centre-bourg et dans les hameaux de Brancillet et de Brangoyan.

Sur la commune de GUILLAC, les relevés effectués sont significatifs des époques de construction (centre bourg historique, lotissement, constructions le long des voies principales d'accès au bourg).

Les futurs habitants peuvent être en attente d'espace. Néanmoins, la notion de densité n'est pas incompatible avec la notion d'intimité du logement.

### 4.9.1 Le bourg

Trois échantillons significatifs ont été analysés dans le bourg (le Parc du Meunier, rue des Fontaines et en Centre-Bourg).



*Carte de localisation des trois échantillons du bourg.*



- Premier échantillon du bourg : Le Parc du Meunier



*Schémas sur vue aérienne (source géoportail IGN).*

Surface Parcelles : environ 1,63 ha / 2,28 ha

Nombre d'habitations : environ 18

Densité Nette : env. 11 logements/ha

Densité Brute : env. 8 logements/ha

- Deuxième échantillon du bourg : Rue des Fontaines



*Schémas sur vue aérienne (source géoportail IGN).*

Surface Parcelles : environ 1,20 ha

Nombre d'habitations : environ 6

Densité Nette : env. 5 logements/ha

Surface moyenne terrain / logement : env. 1450m<sup>2</sup>



- Troisième échantillon du bourg : Le Centre-bourg



*Schémas sur vue aérienne (source géoportail IGN).*

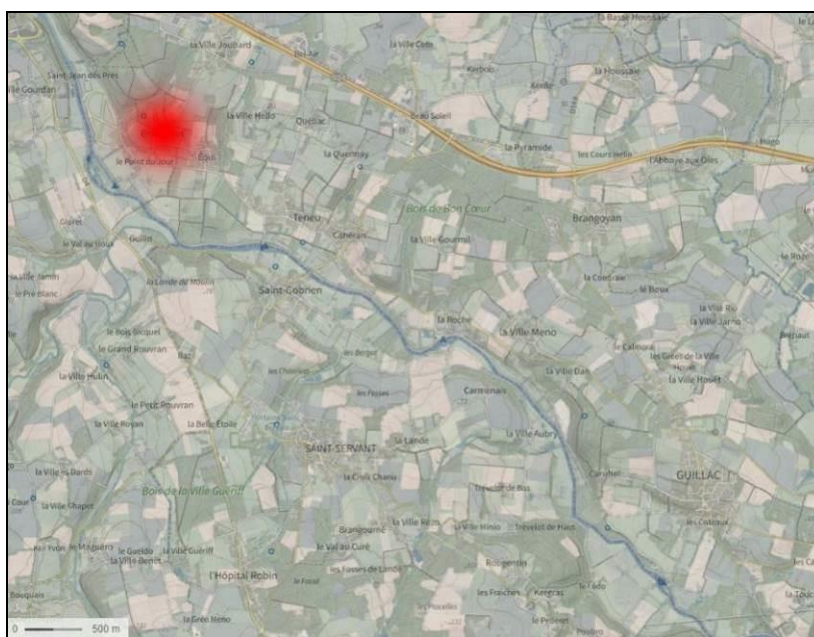
Surface Parcelles : environ 0,44 ha

Nombre d'habitations : environ 12

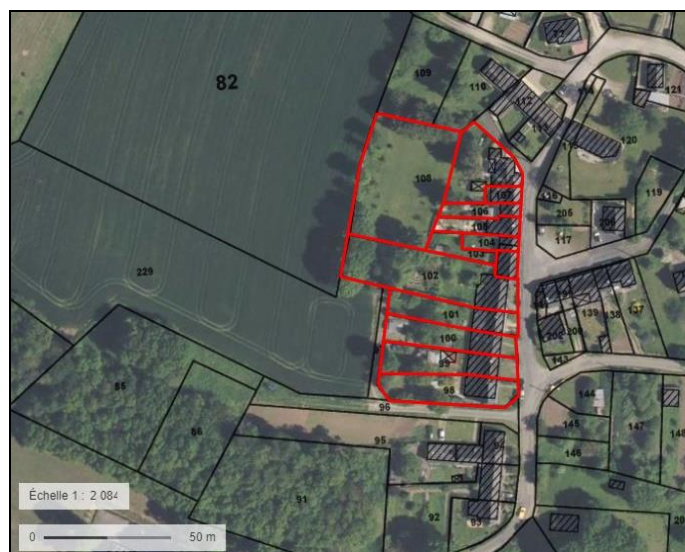
Densité Nette : env. 27 logements/ha

Surface moyenne terrain / logement : env. 360m<sup>2</sup>

#### 4.9.2 Brancillet



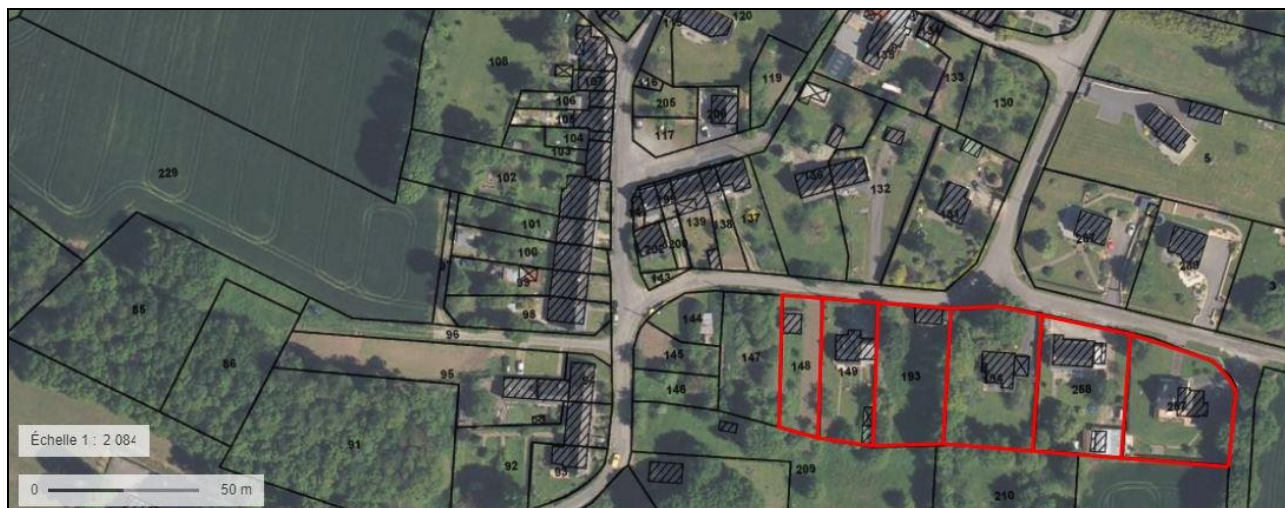
- Premier échantillon :



*Schémas sur vue aérienne (source géoportail IGN).*

Surface Parcelles : environ 0,65 ha  
Nombre d'habitations : environ 10  
Densité Nette : env. 15 logements/ha

- Deuxième échantillon :

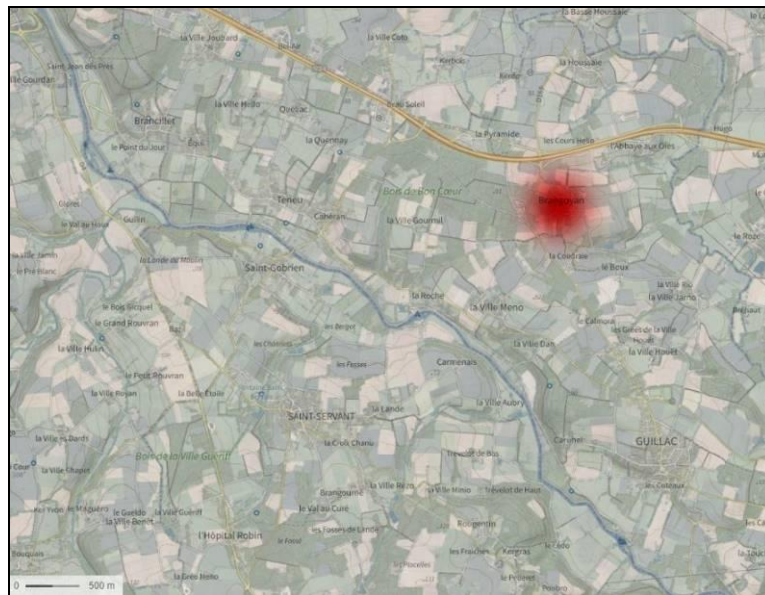


*Schémas sur vue aérienne (source géoportail IGN).*

Surface Parcelles : environ 0,65 ha  
Nombre d'habitations : environ 4  
Densité Nette : env. 6 logements/ha



### 4.9.3 Brangoyan



- Echantillon habitat récent :



*Schémas sur vue aérienne (source géoportail IGN).*

Surface Parcelles : environ 0,375 ha

Nombre d'habitations : 3

Densité Nette : 8 logements/ha

## 4.10 Le patrimoine communal

La commune de GUILLAC possède un patrimoine bâti riche : bâtisses du centre-bourg, édifices religieux, bâtisses de hameaux et villages, petit patrimoine rural, et paysages bucoliques...

### 4.10.1 Les paysages au caractère bucolique



*L'Ouest / L'Ecluse.*



*« Le village ».*

### 4.10.2 Le patrimoine religieux

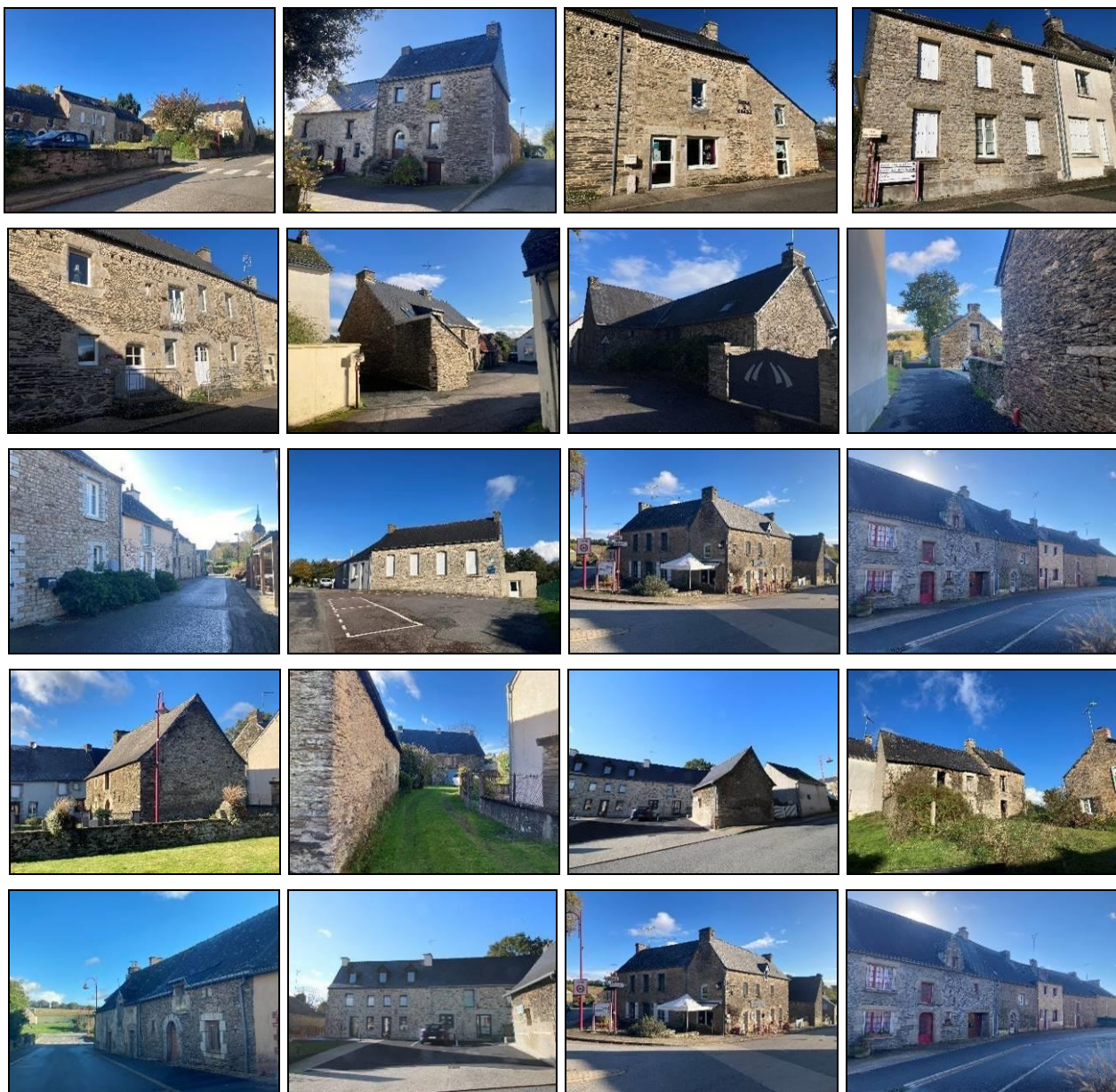


*L'Eglise Saint-Bertin.*

Édifiée à la première moitié du XVI<sup>ème</sup> siècle, l'Église Saint-Bertin a été progressivement agrandie entre le milieu du XVIII<sup>ème</sup> siècle et la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle.



### 4.10.3 Les bâtisses en pierres du bourg



*Bâtisses en pierre.*

#### Caractéristiques :

- mur en pierres ;
- toiture à double pente en ardoise ;
- deux niveaux + combles ;
- alignement et ordonnancement des ouvertures ;
- souches de cheminées en pierre ;
- modénature, marquage des ouvertures.



Les bâtisses du centre-bourg font partie de l'histoire et du patrimoine de la commune. On y retrouve, sur les façades, des caractéristiques architecturales similaires : toitures double pente en ardoise, entourages des ouvertures, trames rythmées des ouvertures, pierre, menuiseries à croisillons ou petits bois ...

#### 4.10.4 Les bâtisses en pierres de Brancillet



*Photographies de bâtisses du hameau de Brancillet.*

#### 4.10.5 Les bâtisses en pierres de Brangoyan



*Photographies de bâtisses du hameau de Brangoyan.*

Dans les hameaux de la commune, les caractéristiques des bâtisses rappellent celles du centre-bourg de la commune.

## 4.11 Les entités archéologiques

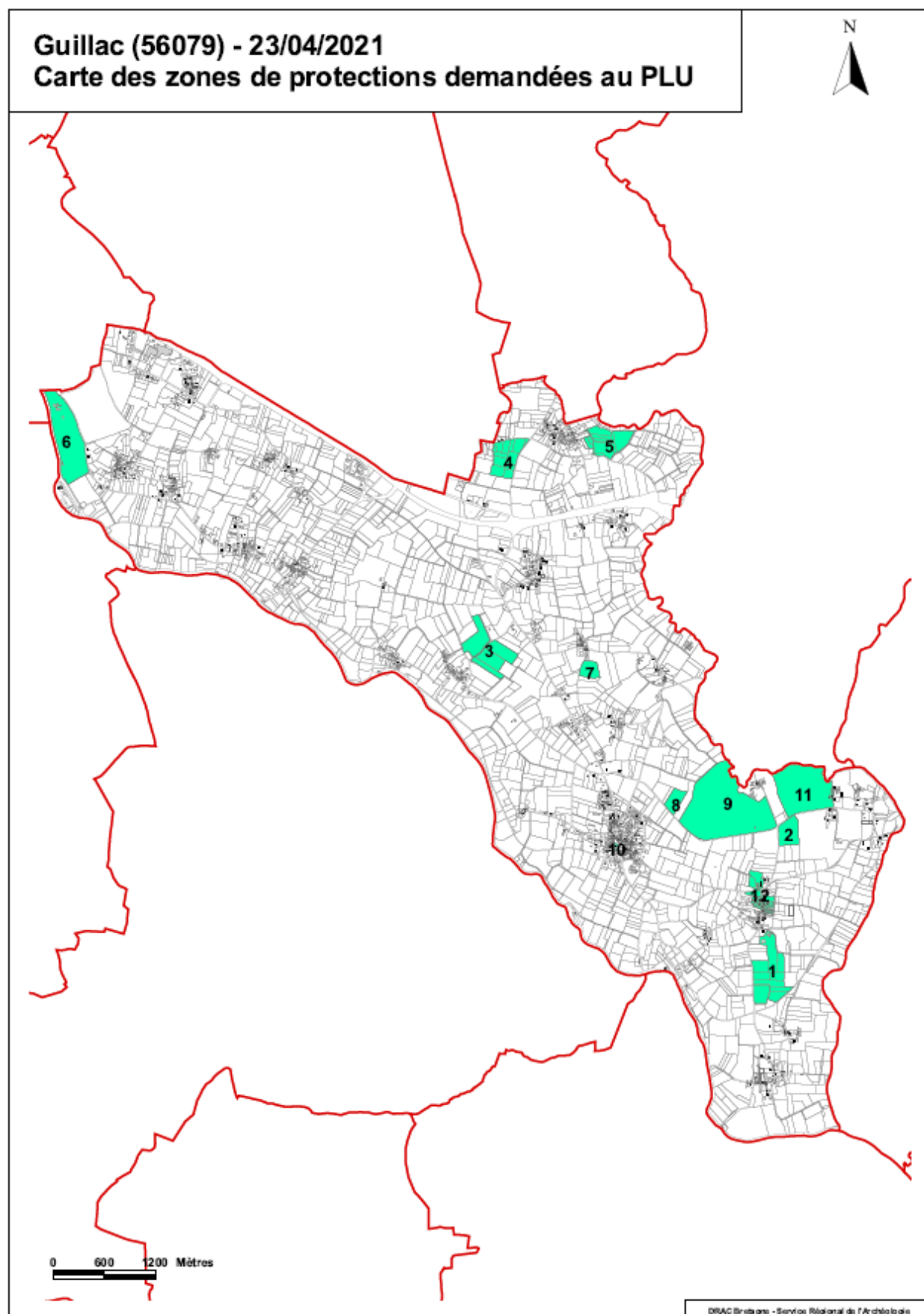
12 zones de sensibilité archéologique sont localisées sur le territoire communal.

| N° de Zone | Nature de la zone demandée | Parcelles                                                                                                                           | Identification de l'EA                                                                                                                                          |
|------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1          | 1                          | 2021 : ZR.155,ZR.156,ZR.160,ZR.161,ZR.162,ZR.163,ZR.164,ZR.166,ZR.174,ZR.195                                                        | 8639 / 56 079 0001 / GUILLAC / LES CLOYAS / LE TEMPLE / habitat ? / exploitation agricole ? / Age du fer ?                                                      |
| 2          | 1                          | 2021 : ZP. 111                                                                                                                      | 8639 / 56 079 0002 / GUILLAC / LES BEGASSIERES / LA RIVIERE DU BAS / exploitation agricole ? / habitat ? / Age du fer ?                                         |
| 3          | 1                          | 2021 : ZH.31,ZN.1,ZN.180,ZN.181                                                                                                     | 17059 / 56 079 0003 / GUILLAC / LA VILLE MENO / LA VILLE MENO / exploitation agricole ? / Age du fer ?                                                          |
| 4          | 1                          | 2021 : ZK.201,ZK.202,ZK.213 à ZK.222                                                                                                | 21838 / 56 079 0004 / GUILLAC / KERDO / KERDO / exploitation agricole ? / Age du fer - Gallo-romain ?                                                           |
| 5          | 1                          | 2021 : ZK.114 à ZK.125                                                                                                              | 22449 / 56 079 0005 / GUILLAC / LA HOUSSAIE / LA HOUSSAIE / habitat ? / parcellaire ? / Age du fer ?                                                            |
| 6          | 1                          | 2021 : ZA.1                                                                                                                         | 22695 / 56 079 0006 / GUILLAC / ABBAYE SAINT-JEAN-DES-PRES / SAINT-JEAN-DES-PRES / établissement de religieux / monastère / Moyen-âge - Période récente         |
| 7          | 1                          | 2021 : ZN.72                                                                                                                        | 22696 / 56 079 0007 / GUILLAC / LA VILLE RIO / LA VILLE RIO / exploitation agricole ? / Age du fer ?                                                            |
| 8          | 1                          | 2021 : ZN.72                                                                                                                        | 24175 / 56 079 0008 / GUILLAC / LE BOURG NORD-EST / LE BOURG NORD-EST / habitat / Age du fer                                                                    |
| 9          | 1                          | 2021 : ZO.70                                                                                                                        | 26931 / 56 079 0010 / GUILLAC / LA RIVIERE DE BAS 2 / LA RIVIERE DE BAS / occupation ? / Age du bronze                                                          |
| 10         | 1                          | 2021 : AB.411                                                                                                                       | 26933 / 56 079 0012 / GUILLAC / EGLISE SAINT BERTIN / BOURG / église / Moyen-âge - Période récente                                                              |
| 11         | 1                          | 2021 : ZP.119,ZP.147                                                                                                                | 26934 / 56 079 0013 / GUILLAC / MANOIR DE SABRAHAM / SABRAHAM (SABREHAN) / manoir / Moyen-âge - Période récente                                                 |
| 12         | 1                          | 2021 : ZR.16 à ZR.21 ; ZR.24,ZR.25 ; ZR.33ZR.40,ZR.41 ; ZR.44 à ZR.46,ZR.48 ; ZR.50 à ZR.56 ; ZR.202 à ZR.208 ; ZV.74 à ZV.77,ZV.79 | 26935 / 56 079 0014 / GUILLAC / LE TEMPLE 2 / LE TEMPLE / exploitation agricole ? / établissement de religieux ? / Moyen-âge classique - Epoque contemporaine ? |

*Source : Porter à connaissance de l'État*

Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur des entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.





Source : Porter à connaissance de l'État



## 5. La gestion des ressources naturelles

### 5.1. La gestion des sols

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

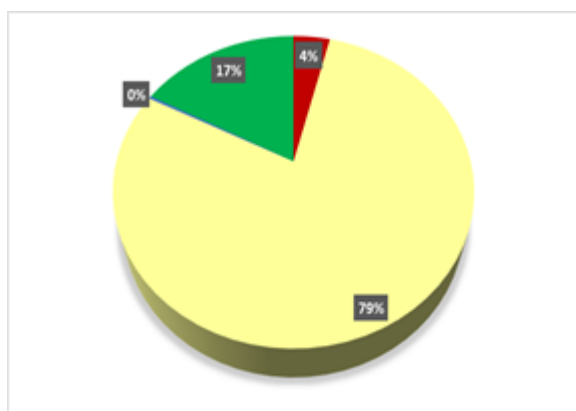
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

#### Composition du sol de l'EPCI en 2012

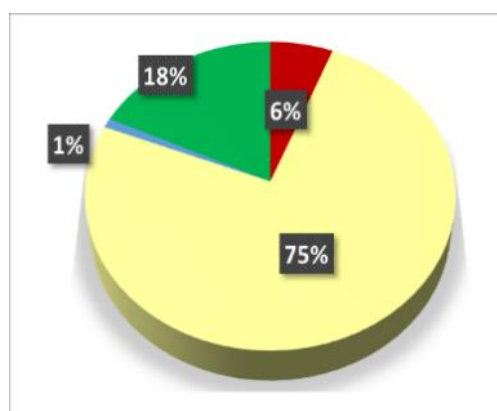
| Destination des sols            | Superficie (en ha) |
|---------------------------------|--------------------|
| Artificialisés                  | 3 163              |
| Agricoles                       | 63 296             |
| Milieux aquatiques              | 234                |
| Forêts et milieux semi-naturels | 13 783             |
| <b>Total</b>                    | <b>80 476</b>      |

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | Artificialisés                  |
|  | Agricoles                       |
|  | Milieux aquatiques              |
|  | Forêts et milieux semi-naturels |

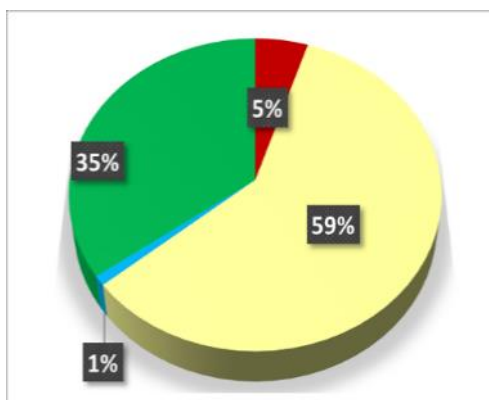
**Ploërmel Communauté**



**Département du Morbihan**



**Territoire métropolitain**

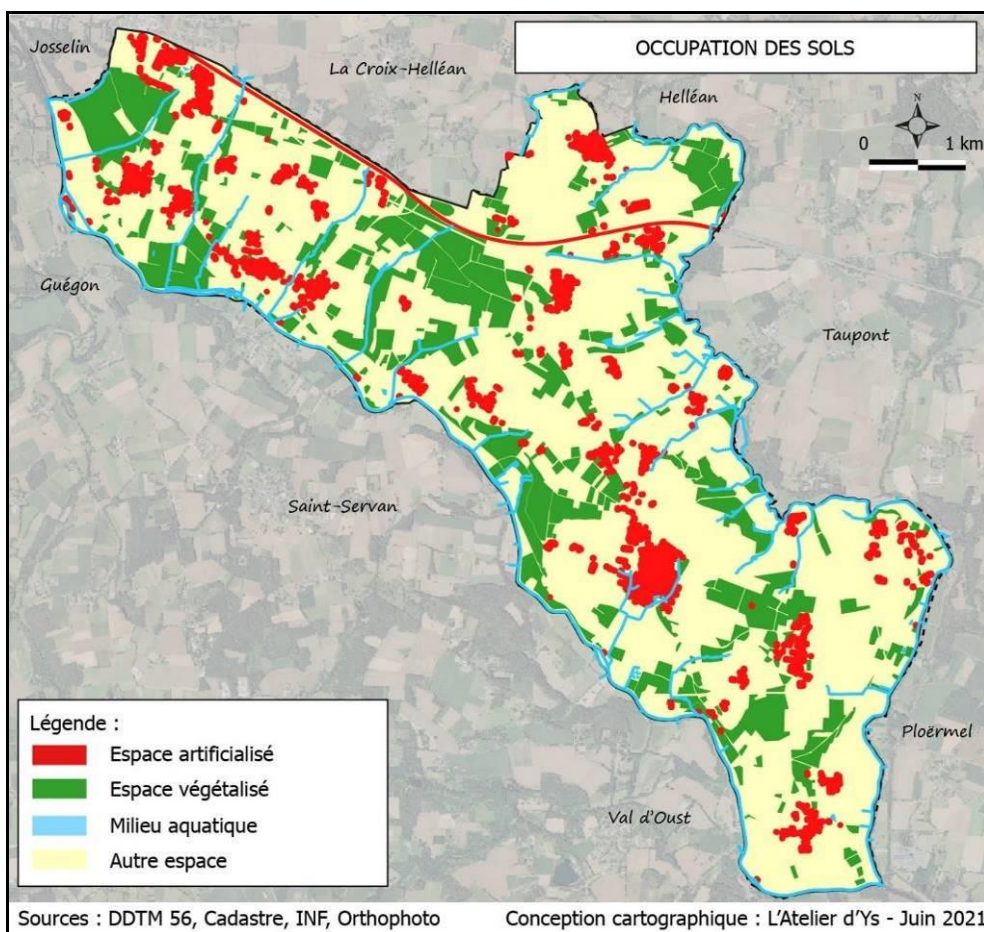
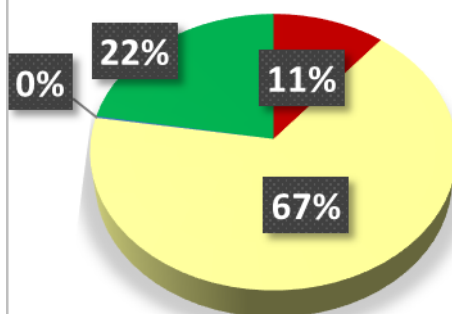


La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de GUILLAC. Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral.
- ✓ de photos aériennes.

| Destination des sols de GUILLAC | Ha           |
|---------------------------------|--------------|
| Artificialisés                  | 237          |
| Autres espaces                  | 1 455        |
| Milieux aquatiques              | 4            |
| Forêts et milieux semi-naturels | 487          |
| <b>Total</b>                    | <b>2 183</b> |

|  |                                                                         |
|--|-------------------------------------------------------------------------|
|  | Artificialisés (cadastre 2020)                                          |
|  | Autres espaces (cadastre 2020)                                          |
|  | Milieux aquatiques (inventaire des cours d'eau - police de l'eau)       |
|  | Forêts et milieux semi-naturels (IFN + cadastre 2020 + Orthophoto 2019) |



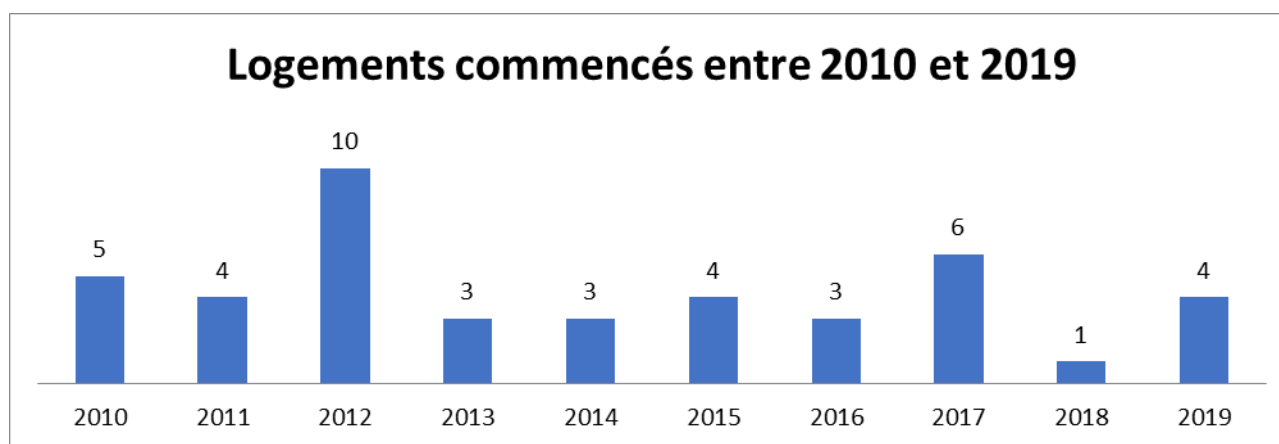
Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, 11% de GUILLAC ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit plus de **237 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne (environ 88% des surfaces artificialisées). Ce taux d'artificialisation est amplifié par un mitage historiquement élevé.

Les forêts et milieux semi-naturels occupent plus de 22% du territoire communal (environ 487 ha). Il s'agit de boisements importants situés majoritairement dans la moitié nord du territoire communal.

L'activité agricole est toujours présente et couvre 67% des sols de GUILLAC.

### Un milieu agricole de plus en plus artificialisé

La commune de GUILLAC a enregistré une évolution non négligeable de la destination de ses sols entre 2010 et 2019. Lors de cette période, 43 logements ont été commencés (environ 4,3 par an), tous des logements individuels purs.



Source : SITADEL

À l'échelle intercommunale, au cours de la période 2009-2019, l'artificialisation des sols a été d'environ **346 ha**, soit 7% de la consommation intercommunale. Sur la même période, la consommation départementale est de 4 900 ha.

| Communes                       | Ha           | %    |
|--------------------------------|--------------|------|
| Brignac                        | 0,4          | 0,1  |
| Campénéac                      | 17,3         | 5,0  |
| Concoret                       | 6            | 1,7  |
| Cruguel                        | 12,4         | 3,6  |
| Évriguet                       | 0,5          | 0,1  |
| Forges de Lanouée              | 39,2         | 11,3 |
| Gourhel                        | 6            | 1,7  |
| Guégon                         | 13,1         | 3,8  |
| Guillac                        | 6,4          | 1,9  |
| Guilliers                      | 11,9         | 3,4  |
| Heléan                         | 2,1          | 0,6  |
| Josselin                       | 13,2         | 3,8  |
| La Croix-Helléan               | 8,3          | 2,4  |
| La Grée-Saint-Laurent          | 1,4          | 0,4  |
| La Trinité-Porthoët            | 2,1          | 0,6  |
| Lantillac                      | 2,1          | 0,6  |
| Loyat                          | 13,7         | 4,0  |
| Mauron                         | 33,4         | 9,7  |
| Ménéac                         | 10,9         | 3,2  |
| Mohon                          | 10,5         | 3,0  |
| Montertlot                     | 3,3          | 1,0  |
| Néant-sur-Yvel                 | 7,7          | 2,2  |
| Ploëmel                        | 60,2         | 17,4 |
| Saint-Briec-de-Mauron          | 0,3          | 0,1  |
| Saint-Léry                     | 7,2          | 2,1  |
| Saint-Malo-des-Trois-Fontaines | 2,3          | 0,7  |
| Saint-Servant-sur-Oust         | 7,8          | 2,3  |
| Taupont                        | 16,2         | 4,7  |
| Tréhorenteuc                   | 0,3          | 0,1  |
| Vald'Oust                      | 29,3         | 8,5  |
| <b>Total</b>                   | <b>345,5</b> |      |

Source : Portail de l'artificialisation 2021.

## **5.2. La gestion des déchets**

Cf. annexes sanitaires, réalisées par DM EAU, p 43, en annexe du PLU.

## **5.3. La gestion de l'eau potable**

Cf. annexes sanitaires, réalisées par DM EAU, p 40, en annexe du PLU.

## **5.4. La gestion des eaux usées**

### **L'assainissement collectif**

Cf. annexes sanitaires, réalisées par DM EAU, p 24, en annexe du PLU.

### **L'assainissement non collectif**

Cf. annexes sanitaires, réalisées par DM EAU, p 24, en annexe du PLU.

## **5.5. La gestion des eaux pluviales**

Cf. annexes sanitaires, réalisées par DM EAU, p 37, en annexe du PLU.



## 5.6. La gestion de l'énergie

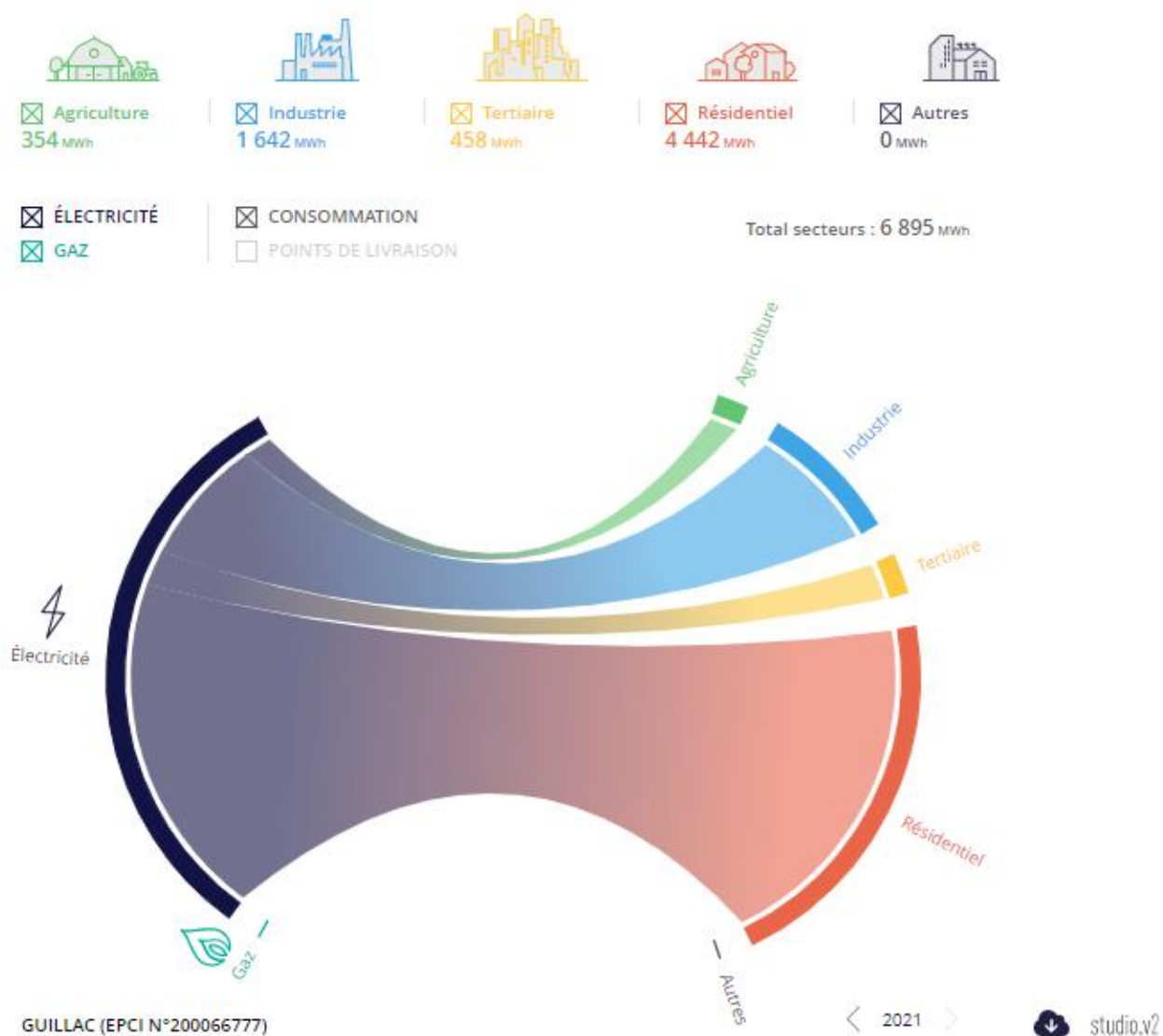
### La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

Les données présentées ci-dessous proviennent de l'agence ORE (Opérateurs de Réseaux d'Énergie).

#### Electricité : ENEDIS

Electricité acheminée par le réseau de distribution.

#### Gaz naturel : -



## La production d'énergie renouvelable

Les données sont issues de la base de données et études statistiques pour le changement climatique, l'énergie, l'environnement, le logement et les transports éditée par le ministère de la transition écologique et solidaire et le ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

Nombre et puissance des installations de production d'électricité renouvelable bénéficiant d'une obligation d'achat, par filière (données communales au 31 décembre 2016) :

| Biomasse            |                | Éolien              |                | Géothermie          |                | Hydraulique         |                | Solaire photovoltaïque |                |
|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|------------------------|----------------|
| Nbr d'installations | Puissance (MW) | Nbr d'installations | Puissance (MW) | Nbr d'installations | Puissance (MW) | Nbr d'installations | Puissance (MW) | Nbr d'installations    | Puissance (MW) |
| -                   | -              | -                   | -              | -                   | -              | -                   | -              | 17                     | 0,08           |

## 6. Les pollutions et nuisances

### 6.1. Les pollutions

#### Pollution des sols, SIS et anciens sites industriels

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe trois bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

#### BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à GUILLAC.

#### BASIAS

La base de données BASIAS recense les anciens sites industriels et activité de service, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières. En juillet 2020, la base BASIAS contient environ 322 400 anciens sites industriels et activités de service recensés sur le territoire français.

Il existe 2 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de GUILLAC

| Identifiant | Raison sociale                        | Etat occupation          | Code activité |
|-------------|---------------------------------------|--------------------------|---------------|
| BRE5604144  | Décharge d'OM sauvage                 | Activité terminée        | E38.11Z       |
| BRE5600961  | NAYL Jean Paul, application de vernis | En Activité Non localisé | C25.61Z       |



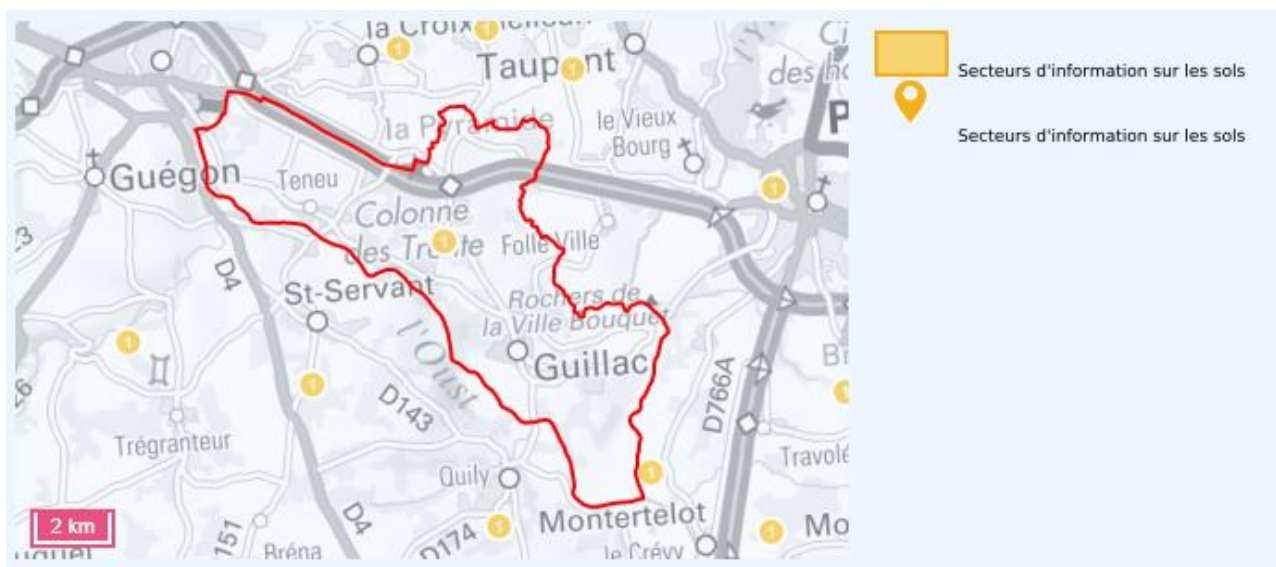
Source : BRGM

### SIS

Les Secteurs d'Information sur les Sols recensent les terrains où la pollution du sol est avérée.

Il existe 1 SIS sur la commune :

| Nom du site                                        | Commune principale | Adresse du site |
|----------------------------------------------------|--------------------|-----------------|
| <a href="#">Ancienne décharge de la Ville Méno</a> | 56800 GUILLAC      | LA VILLE MÉNO   |



Source : MTES DREAL/DRIEE

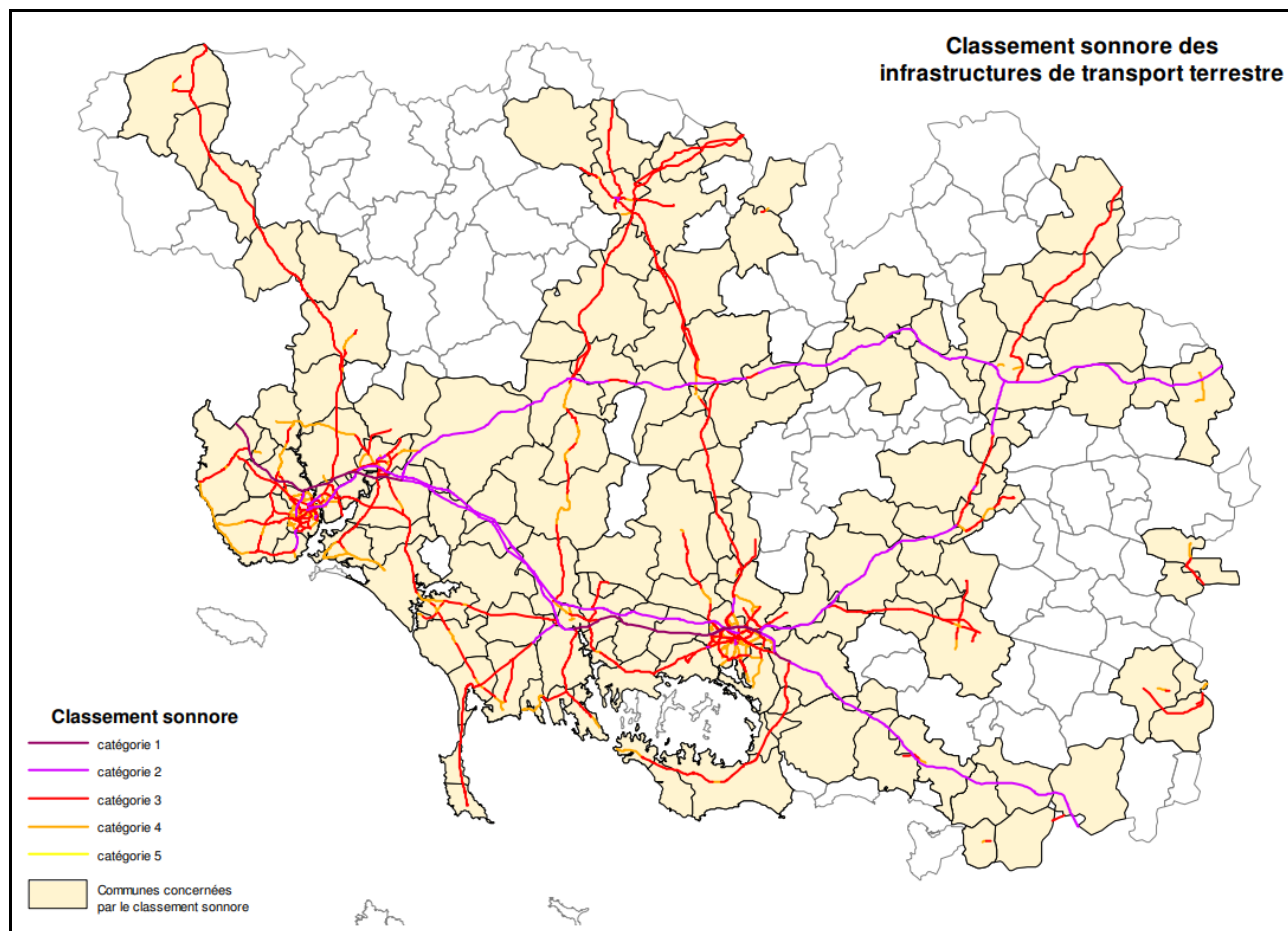
Tout projet d'urbanisme dans ces sites ou anciens sites devra tenir compte de cette information.

Par ailleurs, toute nouvelle construction, conformément à l'article L.125-6 du code de l'environnement, et tout changement d'usage des terrains concernés, nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement (un plan de gestion adapté à la situation rencontrée devra être établi).



## 6.2. Les nuisances sonores

La commune de GUILLAC est concernée par le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) au titre de la RN 24, classée route de catégorie 2.



Source : DDTM 56.

## 7. Les risques majeurs

### 7.1. Les risques naturels

#### Arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles

La commune de GUILLAC a fait l'objet de 7 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

| Code national CATNAT | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le Journal Officiel du |
|----------------------|------------|------------|------------|----------------------------|
| 56PREF19990080       | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999                 |

Inondations et coulées de boue : 5

| Code national CATNAT | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le Journal Officiel du |
|----------------------|------------|------------|------------|----------------------------|
| 56PREF20140053       | 06/02/2014 | 08/02/2014 | 13/05/2014 | 18/05/2014                 |
| 56PREF20010034       | 05/01/2001 | 06/01/2001 | 12/02/2001 | 23/02/2001                 |
| 56PREF20010033       | 12/12/2000 | 15/12/2000 | 12/02/2001 | 23/02/2001                 |
| 56PREF19950117       | 17/01/1995 | 31/01/1995 | 21/02/1995 | 24/02/1995                 |
| 56PREF19880021       | 15/01/1988 | 25/02/1988 | 07/04/1988 | 21/04/1988                 |

Tempête : 1

| Code national CATNAT | Début le   | Fin le     | Arrêté du  | Sur le Journal Officiel du |
|----------------------|------------|------------|------------|----------------------------|
| 56PREF19870079       | 15/10/1987 | 16/10/1987 | 22/10/1987 | 24/10/1987                 |

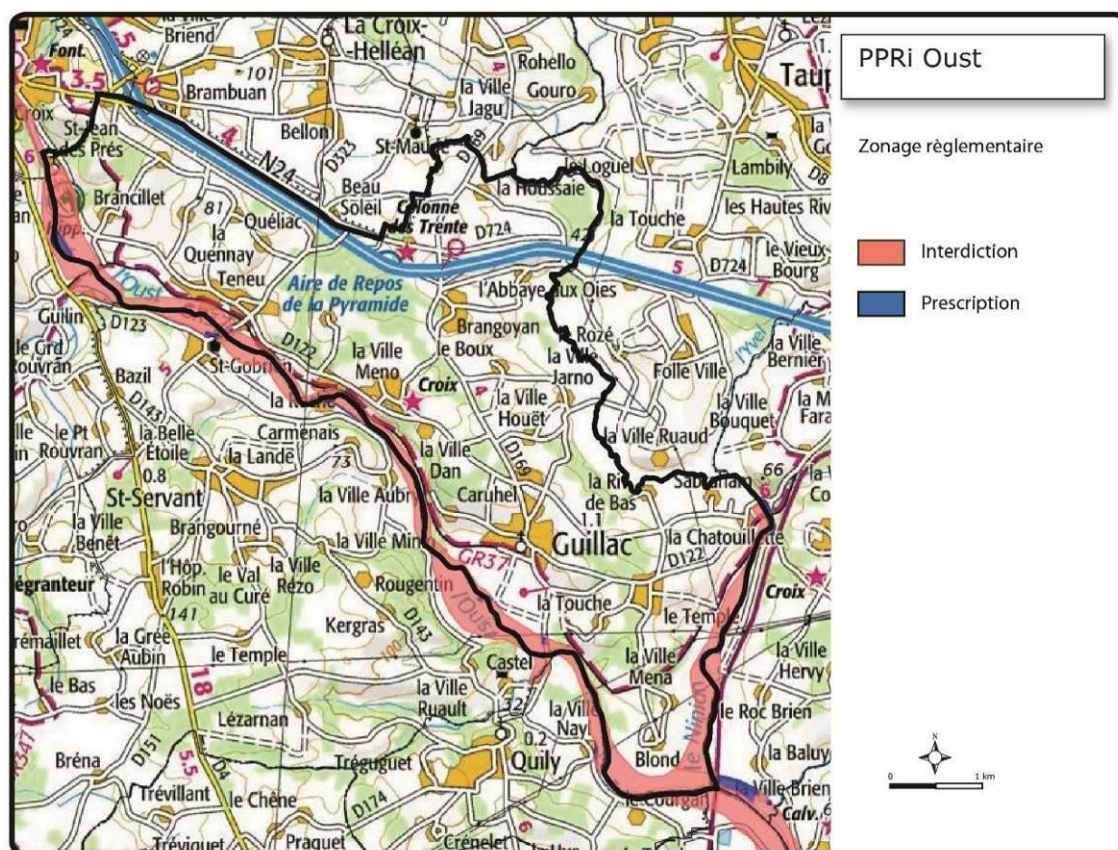
#### Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturelles et forestières.

#### La commune de GUILLAC est couverte par un PPRn inondation.

Il s'agit du PPRI Oust, aléa par crue et débordement de cours d'eau, approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2004.

Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.



Source : Géorisque

Conception cartographique : L'ATELIER D'YS - Juin 2021

Au total 167 hectares sont concernés par ce risque dont :

- 26 bâtiments d'habitation,
- 8 bâtiments d'activités.

### La commune de GUILLAC est aussi couverte par un AZI inondation.

Il s'agit de l'AZI PHEC 95. Il concerne 336 hectares sur la commune.

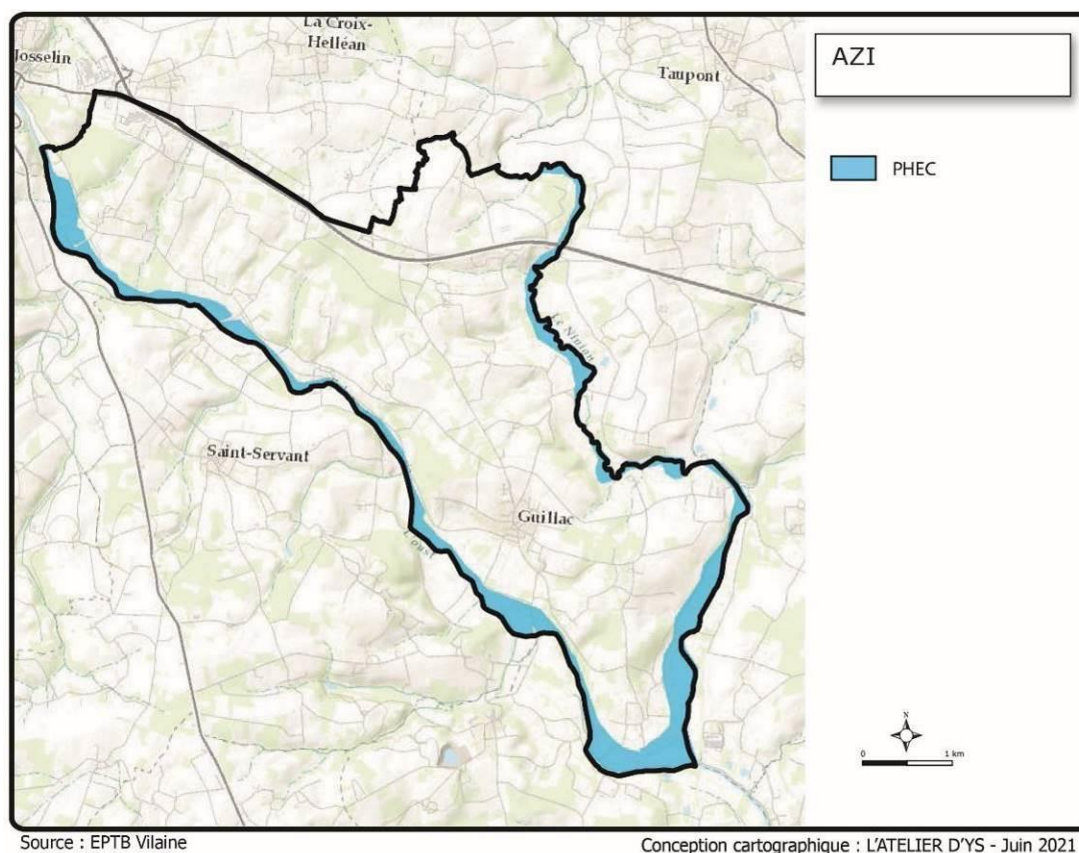
Elaborés par les services de l'Etat au niveau de chaque bassin hydrographique, les atlas des zones inondables (AZI) ont pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des événements historiques et de montrer les caractéristiques des aléas pour la crue de référence choisie, qui est la plus forte crue connue, ou la crue centennale si celle-ci est supérieure. Même s'il n'a pas de caractère réglementaire, une doctrine ADS « Application du Droit du Sol » en zone inondable hors PPRi est établie dans le département du Morbihan en s'appuyant sur les principes de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable édictée par le Ministère en charge de l'Environnement.

L'article R.111-2 du code de l'urbanisme stipule qu'un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les objectifs applicables aux zones inondables sont les suivants :

- Interdire les constructions dans les zones les plus dangereuses ou, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones inondables,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques dans les zones situées en amont et en aval,

- Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendants des petites crues et la qualité des paysages, souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des secteurs concernés.



### La commune de GUILLAC est aussi concernée par un PAPI.

Les programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI) ont été lancés en 2002. Les PAPI ont pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement. Les PAPI sont portés par les collectivités territoriales ou leurs groupements. Outil de contractualisation entre l'Etat et les collectivités, le dispositif PAPI permet la mise en œuvre d'une politique globale, pensée à l'échelle du bassin de risque.

| Nom du PAPI                      | Aléa                                                                                                                                              | Date de labellisation | Date de signature | Date de fin de réalisation |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|----------------------------|
| 35DREAL20130001 - PAPI Vilaine 3 | Inondation - Par ruissellement et coulée de boue, Inondation - Par submersion marine, Inondation - Par une crue à débordement lent de cours d'eau | 03/07/2020            |                   | 31/12/2025                 |



## Le risque lié aux séismes

La France dispose depuis le 24 octobre 2010 d'une nouvelle réglementation parasismique, entérinée par la parution au journal officiel de deux décrets sur le nouveau zonage sismique national et d'un arrêté fixant les règles de construction parasismique à utiliser pour les bâtiments sur le territoire national. Ces textes permettent l'application de nouvelles règles de construction parasismique telles que les règles Eurocode 8.

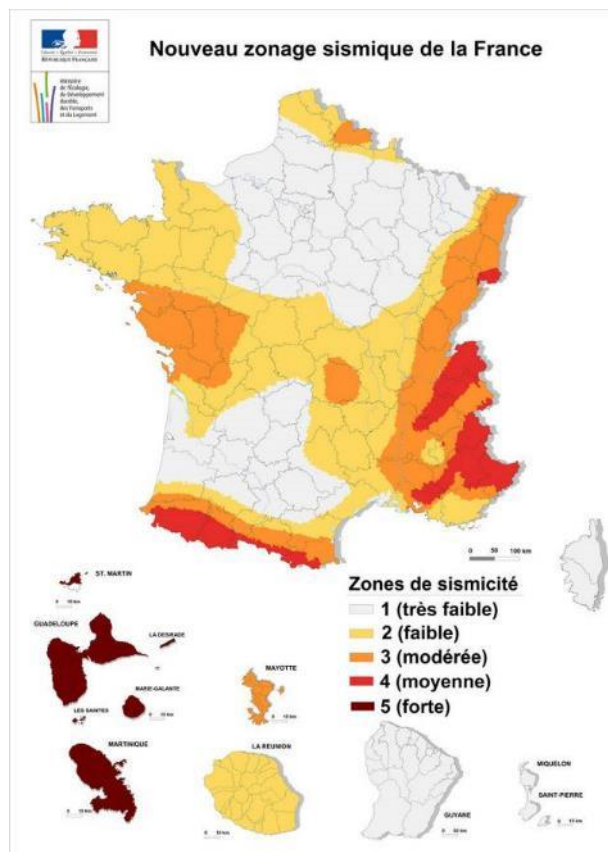
Le département du Morbihan (et par conséquent la commune de GUILLAC) est reclassé en zone de sismicité 2 (faible). La nouvelle réglementation parasismique (Eurocode 8) s'applique aux bâtiments de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

### Catégories d'importance III :

- ERP de catégories 1, 2 et 3 ;
- habitations collectives et bureaux,  $h > 28$  m ;
- bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ;
- établissements sanitaires et sociaux ;
- centres de production collective d'énergie ;
- établissements scolaires.

### Catégories d'importance IV :

- bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public ;
- bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable la distribution publique de l'énergie ;
- bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ;
- établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ;
- centres météorologiques.



A noter, la présence de deux attestations obligatoires, à fournir respectivement par un bureau de contrôles techniques pour les demandes de permis de construire (cf. article R. 431-16 du code de l'urbanisme) et pour les déclarations d'achèvement (cf. article R. 462-4 du code de l'urbanisme) des bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV au sens de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique. Pour les bâtiments existants, sont également concernés :

- le cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (extérieurs : balcons, cheminées... ; intérieurs : plafonds suspendus, objets lourds...) ;
- le cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné ;
- le cas des extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement.

### Le retrait gonflement des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans les terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche) et peuvent avoir des conséquences sur les bâtiments à fondations superficielles.

**La commune de GUILLAC est concernée par le retrait gonflement des argiles aléas faibles et moyens.**



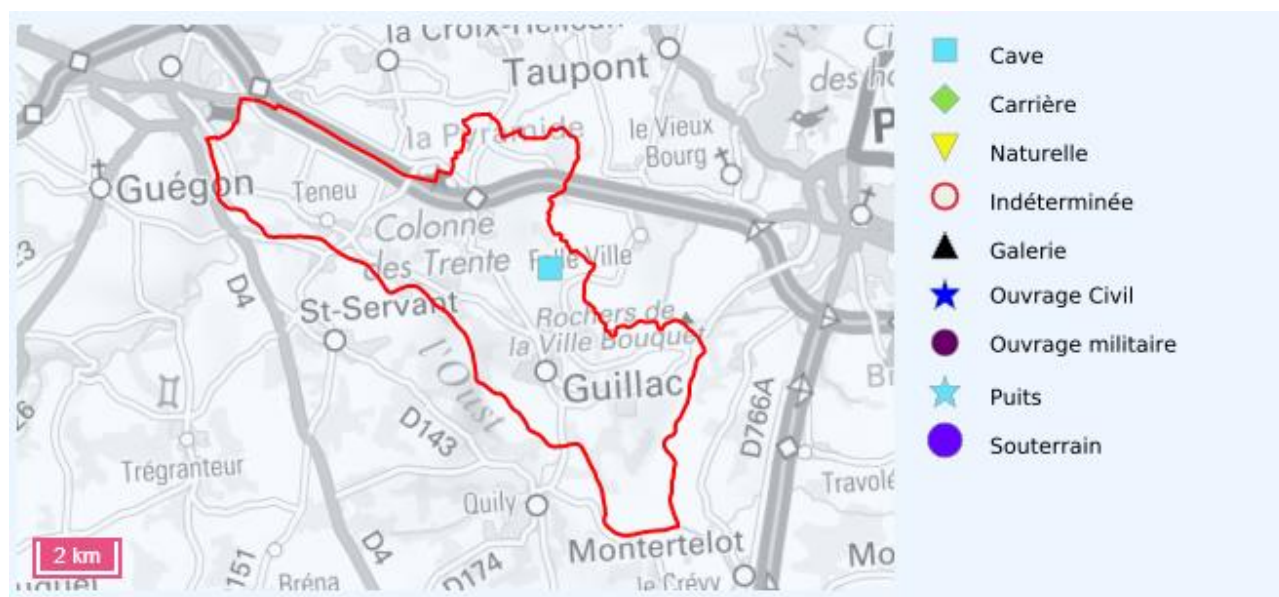
Source : BRGM

La loi Elan de 23 novembre 2018 et ses décrets d'application n°2019-495 du 22 mai 2019 et n°2019-1223 du 25 novembre 2019 imposent une étude géotechnique pour toutes les parcelles exposées à l'aléa moyen ou fort.

### Le risque lié aux cavités souterraines

Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme. La dégradation de ces cavités par affaissement ou effondrement subite, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

**La commune de GUILLAC est concernée par une cave « Cavité souterraine abandonnée d'origine non minière » au lieu-dit La Ville Rio.**

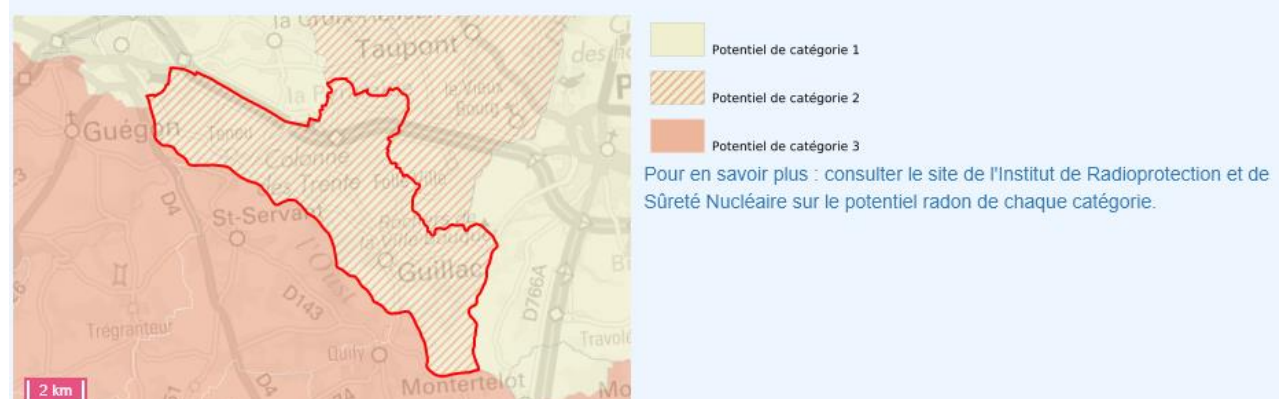


Source : BRGM

### Le risque radon

L'ensemble du territoire régional est soumis au risque radon. GUILLAC classé en « potentiel de catégorie 2 », c'est-à-dire que les formations géologiques présentent des teneurs en uranium estimées moyennement élevée comparativement aux autres formations.

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



Source : IRSN

### Le risque lié aux tempêtes et grains

Comme la majeure partie du territoire français située en façade maritime, la commune de GUILLAC est concernée par le risque de tempête. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle liée à cet aléa (tempête de 1987).

## Le risque lié aux feux de forêt

Les feux de forêts sont des sinistres qui se déclarent et se propagent dans des formations, d'une surface minimale d'un hectare pouvant être :

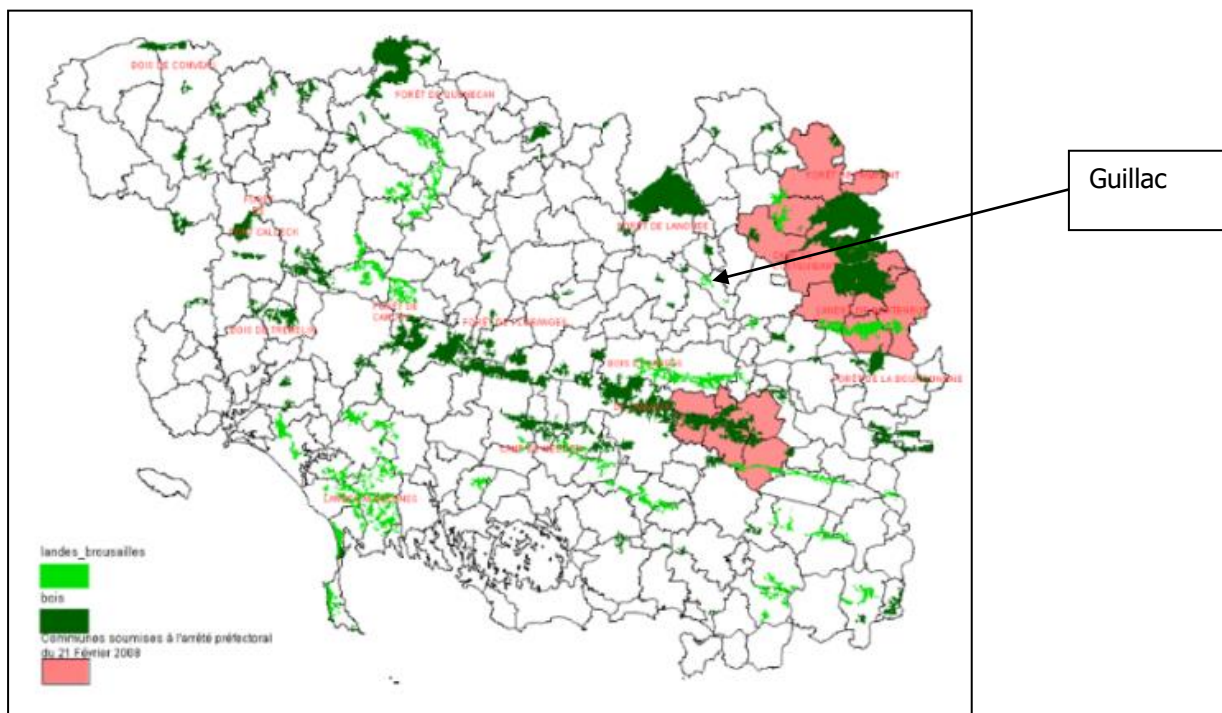
- **des forêts** : formations végétales, organisées ou spontanées, dominées par des arbres et des arbustes, d'essences forestières, d'âges divers et de densité variable ;
- **des formations subforestières** : formations d'arbres feuillus ou de broussailles appelées maquis (formation végétale basse, fermée et dense, poussant sur des sols silicieux) ou garrigue (formation végétale basse mais plutôt ouverte et poussant sur des sols calcaires).

Bien que les incendies de forêt soient beaucoup moins meurtriers que la plupart des catastrophes naturelles, ils n'en restent pas moins très coûteux en termes d'impact humain, économique, matériel et environnemental.

Les atteintes aux hommes concernent principalement les sapeurs-pompiers et plus rarement la population. Le mitage, qui correspond à une présence diffuse d'habitations en zones forestières, accroît la vulnérabilité des populations face à l'aléa feu de forêt. De même, la diminution des distances entre les zones d'habitat et les zones de forêts limite les zones tampon à de faibles périmètres, insuffisants à stopper la propagation d'un feu.

La destruction d'habitations, de zones d'activités économiques et industrielles, ainsi que des réseaux de communication, induit généralement un coût important et des pertes d'exploitation.

L'impact environnemental d'un feu est également considérable en termes de perte biologique (faune et flore habituelles des zones boisées). Aux conséquences immédiates, telles que les disparitions et les modifications de paysage, viennent s'ajouter des conséquences à plus long terme, notamment concernant la reconstitution des biotopes, la perte de qualité des sols et le risque important d'érosion, consécutif à l'augmentation du ruissellement sur un sol dénudé.





## 7.2. Les risques technologiques

### Installations industrielles

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée pour la protection de l'environnement. Cette ICPE est classée dans une nomenclature afin de faire l'objet d'un suivi et d'une autorisation par un de l'état en fonction de sa dangerosité.

### Installations industrielles classées

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. La carte représente les implantations présentes sur la commune de GUILLAC.

Enjeux généraux :

> Limiter les constructions à usage d'habitation à proximité de ces sites.

**La commune de GUILLAC récence 5 installations classées sur la commune dont 0 rejetant des polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols.**

| Nom de l'établissement (1)          | Code postal | Commune | Régime en vigueur (2) | Statut SEVESO |
|-------------------------------------|-------------|---------|-----------------------|---------------|
| <a href="#">JOSSELIN COMMUNAUTE</a> | 56800       | GUILLAC | Autorisation          | Non Seveso    |
| <a href="#">NIZAN Gerard</a>        | 56800       | GUILLAC | Enregistrement        | Non Seveso    |
| <a href="#">SAFIR GIE</a>           | 56800       | GUILLAC | Inconnu               | Non Seveso    |
| <a href="#">SCEA ROBLOT</a>         | 56800       | GUILLAC | Enregistrement        | Non Seveso    |
| <a href="#">SLT LEGAL</a>           | 56800       | GUILLAC | Enregistrement        | Non Seveso    |

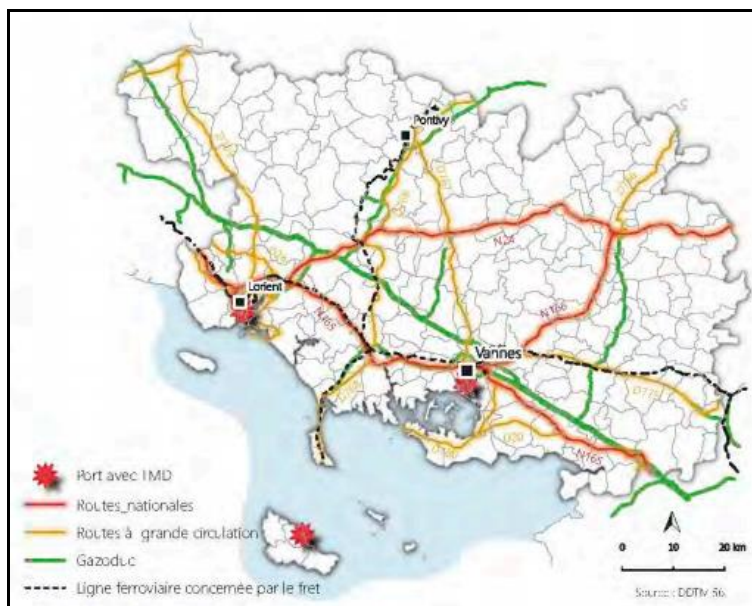


Source : BRGM

### Le risque lié au transport de matières dangereuses

Le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du déplacement de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou par canalisation.

La commune de GUILLAC est concernée par le TMD au titre du transport routier sur la RN 24.

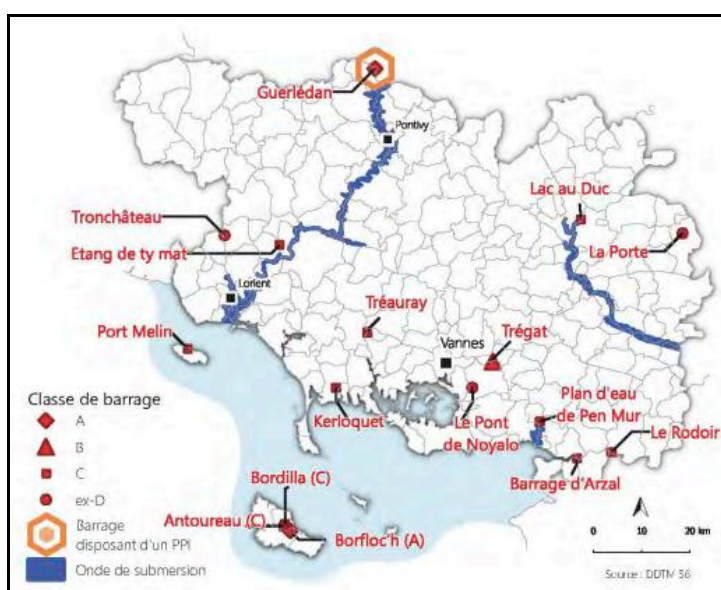


Sources : DDRM 56.

### Le risque lié à la rupture de barrages

La rupture de barrage peut correspondre à une destruction partielle ou totale de l'ouvrage qui entraînerait alors le déversement de l'eau en aval. L'onde de submersion produite, l'inondation qui s'en suit et les matériaux issus de l'ouvrage ou de l'érosion peuvent causer des dommages.

La commune de GUILLAC est concernée par le risque lié à la rupture de barrage pour le barrage du Lac au Duc situé à Taupont et Ploërmel.



Source : DDRM 56.

## **Synthèse des enjeux environnementaux**

A l'échelle de GUILLAC, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

### **La protection et la valorisation des milieux naturels**

- Maintenir une activité agricole, gestionnaire du paysage ;
- Conserver le réseau bocager et les boisements d'intérêt écologique et paysager en définissant un statut de protection (EBC ou Loi Paysage) ;
- Préserver les réservoirs de biodiversité ;
- Développer et préserver les corridors écologiques en s'appuyant sur les vallées, le bocage et les espaces boisés ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Interdire l'urbanisation en extension des hameaux ;
- Protéger les zones humides et les abords des cours d'eau ;

### **La protection du patrimoine bâti**

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Qualifier les entrées de ville et les franges urbaines en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune.

### **La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques**

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome via le SPANC ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction.
- Prendre en compte les risques naturels et plus particulièrement les risques inhérents aux inondations.

---

## **CHAPITRE 3 - IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS**

---



## **1. Rappel réglementaire**

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- **présenter une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

## 2. Identification du potentiel de densification et de mutation

### 2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre au moins deux zones bâties peu éloignées (maximum 40-50 mètres).
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui recréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire.

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement (une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

## 2.2 Méthodologie d'identification

### Détermination de l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale que nous suivons s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe que nous respectons est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti. Par exemple, nous appliquons un principe de non continuité pour tout secteur distant de plus de 50 mètres d'une construction voisine (hors abris de jardin).

Cette analyse cartographique, qui se base sur le dernier cadastre disponible et des photos aériennes récentes, est complétée par des vérifications sur le terrain et par les connaissances des élus.



*Enveloppe urbaine du bourg*



Plusieurs autres secteurs ont été envisagés pour intégrer l'enveloppe urbaine. Seuls les hameaux d'Équi et de Brangoyan ont été retenus car ils présentent des possibilités de densification non-consommatrices d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), qui ne font pas systématiquement l'objet de rétention foncière ; donc des secteurs qui pourraient vraisemblablement accueillir de nouveaux logements dans les prochaines années.

Par ailleurs, sur l'ensemble des hameaux du territoire communal, Équi et Brangoyan sont ceux qui présentent le potentiel le plus vraisemblable de densification, à court terme, par la volonté affichée de certains propriétaires de densifier leurs propriétés ou de combler les dents creuses identifiées.

*Équi**Brangoyan*



## Identification du potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

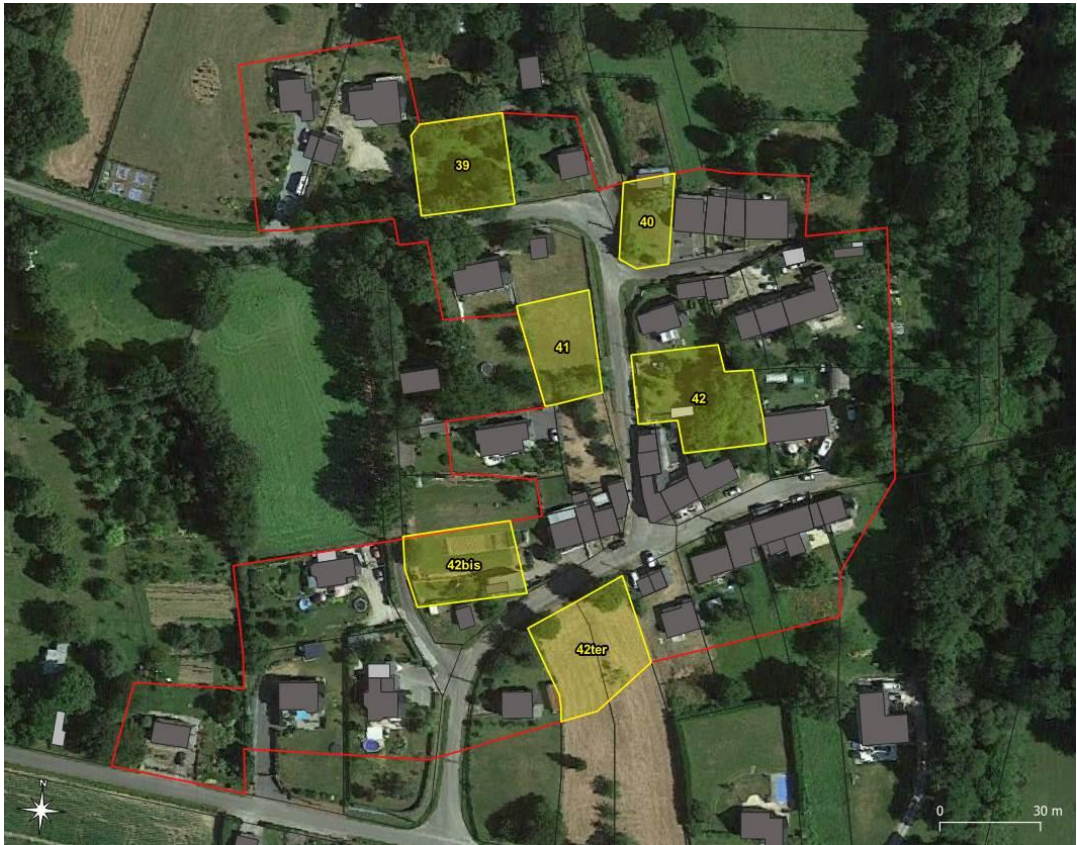
- extraire le non bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.







Bangoyan



Équi

| N°    | Localisation       | Surface (m²)     | Nbr logements  | Observations                                                           |
|-------|--------------------|------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Le Parc du Meunier | 1 178            | 2              | Bassin d'orage                                                         |
| 2     | Rue Beaumanoir     | 579              | 1              | Morphologie parcellaire difficile<br>Acquisition par la commune ?      |
| 3     | Rue Beaumanoir     | 2 328            | <del>3</del> 2 |                                                                        |
| 3bis  | Rue de la Brassée  | 4 626            | 7              |                                                                        |
| 4     | Rue de la Brassée  | 691              | 1              |                                                                        |
| 5     | Rue de la Brassée  | 638              | 1              |                                                                        |
| 6     | Rue des Charrières | 847              | 1              | Morphologie et vis-à-vis ne permet pas d'accueillir plus d'un logement |
| 7     | Rue des Charrières | 1 031            | 2              |                                                                        |
| 8     | Rue du Moulin      | 680              | 1              | Accès commun aux deux parcelles                                        |
| 9     | Rue du Moulin      | <del>863</del>   | <del>1</del>   | Humide                                                                 |
| 10    | Rue Beaumanoir     | 530              | 1              | Fond de parcelle                                                       |
| 11    | Rue Porhoët        | 672              | 1              |                                                                        |
| 12    | Rue des Carouges   | <del>1 197</del> | 2              | Piscine                                                                |
| 13    | Rue Porhoët        | 786              | 1              | Stationnement utilisé                                                  |
| 14    | Rue Porhoët        | 861              | 1              |                                                                        |
| 15    | Rue des Carouges   | <del>4 207</del> | 6              | Parking et prairie pour l'école                                        |
| 16    | Rue des Carouges   | 1 969            | <del>3</del> 2 |                                                                        |
| 17    | Rue des Carouges   | <del>1 759</del> | 3              | Vendu pour construire                                                  |
| 18    | Rue des Carouges   | 821              | 1              |                                                                        |
| 19    | Rue du Moulin      | 2 000            | <del>3</del> 2 | Multipropriétés                                                        |
| 20    | Rue Guimard        | <del>878</del>   | <del>1</del>   | Multipropriétés topographie                                            |
| 21    | Rue de l'Écluse    | <del>1 570</del> | 3              | Multipropriétés (accès individuels)<br>Topographie                     |
| 22    | Rue de l'Écluse    | <del>787</del>   | <del>1</del>   | En vente                                                               |
| 23    | Rue de l'Écluse    | <del>2 730</del> | 4              | Ateliers municipaux                                                    |
| 24    | Rue Saint-Bertin   | <del>1 167</del> | <del>1</del>   | Arborée                                                                |
| 25    | Rue Saint-Bertin   | 632              | 1              | Arboré. En vente                                                       |
| 26    | Rue Saint-Bertin   | 932              | 1              |                                                                        |
| 27    | Rue des Fontaines  | 2 062            | 3              | Multipropriétés.                                                       |
| 28    | Rue des Fontaines  | 803              | 1              |                                                                        |
| 28bis | Rue des Fontaines  | 2690             | 4              | Projet de permis d'aménager.                                           |
| 29    | Rue des Fontaines  | <del>1 500</del> | 2              | Cours d'eau busé                                                       |
| 30    | Rue des Fontaines  | 924              | <del>1</del>   | Construit                                                              |

|              |                 |                        |                   |                                                                                  |
|--------------|-----------------|------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>30bis</b> | Rue du Moulin   | 2824                   | 4                 |                                                                                  |
| <b>39</b>    | Équi            | 760                    | 1                 |                                                                                  |
| <b>40</b>    | Équi            | 390                    | 1                 | Propriétaire vendeur                                                             |
| <b>41</b>    | Équi            | <del>1329</del><br>617 | <del>2</del><br>1 |                                                                                  |
| <b>42</b>    | Équi            | 928                    | 2                 |                                                                                  |
| <b>42bis</b> | Équi            | 728                    | 1                 |                                                                                  |
| <b>42ter</b> | Équi            | 914                    | 2                 | Parcelles de 1221 m <sup>2</sup> et 1548 m <sup>2</sup>                          |
| <b>50</b>    | Brangoyan       | 1845                   | 3                 | Multipropriétés<br>Forte rétention foncière                                      |
| <b>51</b>    | Brangoyan       | 1137                   | 2                 |                                                                                  |
| <b>52</b>    | Brangoyan       | 2325                   | 3                 |                                                                                  |
| <b>63</b>    | Rue des Côteaux | <del>1500</del>        | 2                 | Proximité salle des fêtes. Réserve pour éventuel agrandissement des équipements. |

Le cumul des différents sites potentiels de densification fait apparaître la possibilité (théorique) d'implanter une cinquantaine de logements dans les enveloppes urbaines du bourg et des hameaux retenus (Équi et Brangoyan). Selon les caractéristiques de chaque site (topographie, accès, vocation actuelle des parcelles, dureté foncière et rétention foncière, multipropriété, autres projets prévus...) on peut considérer que la moitié de ce potentiel de densification pourraient vraisemblablement accueillir des logements au cours de la prochaine décennie : soit **25 à 30 logements**.



---

## **CHAPITRE 4 - BILAN DU PRÉCÉDENT PLU**

---

Actuellement Guillac est soumise au RNU ; l'ancien POS étant devenu caduc le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Zone constructibles actuelles déterminées par le préfet :



*Le bourg*



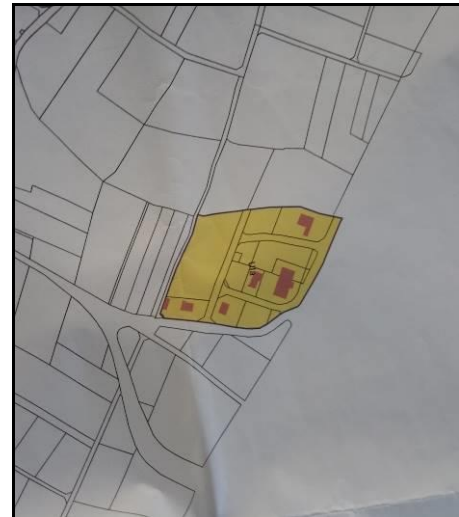
*Le Temple*



*La Houssaie*



*ZA de Belle Alouette et La Ville Joubard*



*ZA de Beau Soleil*

- Développement de l'habitat :

Le RNU autorise le développement de l'habitat dans l'enveloppe bâtie du bourg et des hameaux du Temple, de La Houssaie et de La Ville Joubard.

- Développement de l'activité économique :

Le RNU autorise le développement de l'activité économique dans les zones d'activités de La Belle Alouette et de Beau Soleil.

- Équipements et loisirs :

Les équipements sportifs sont partiellement classés en zone constructible, ce qui limite leurs possibilités de développement.

- Préservation de l'espace rural :

L'espace agricole est en zone non constructible du RNU, ce qui le préserve d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi contre le mitage de cet espace.

- Protection de l'environnement :

Les espaces naturels sont en zone non constructible du RNU, ce qui permet leur préservation.

Ces différentes remarques servent de base à l'élaboration du nouveau projet urbain exprimé dans ce PLU.

---

## **CHAPITRE 5 - TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

---



Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses. Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **définit** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

# **1. Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs**

## **1.1. Assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation**

### **Objectifs :**

- 1. Favoriser l'accueil de nouveaux habitants**
- 2. Poursuivre la densification du tissu urbain actuel**
- 3. Limiter les extensions urbaines et recentrer l'urbanisation**
- 4. Réduire la consommation d'espaces**
- 5. Encourager la mixité**

### **Traduction règlementaire :**

1. Le zonage délimite des zones constructibles à vocation d'habitat (UA, UB, 1AUB) qui permettront l'implantation d'environ 60 nouveaux logements.
2. Parmi ces 69 logements prévus, 25 à 30 pourraient se faire en densification du bourg, dans les opérations en cours et 5 logements vacants pourraient être remis sur le marché.  
Les Hameaux d'Équi et de Brangoyan restent constructibles et un potentiel de densification de 10 à 15 logements y a été identifié.
3. Les zones d'extensions à vocation d'habitat pourront accueillir environ 24 logements.
4. Dans les zones constructibles, la densité prévue est de 15 logements/ha en moyenne dans les OAP.
5. La mixité des types d'habitats et des fonctions urbaines sera recherchée.

## **1.2. Soutenir l'activité économique**

### **Objectifs :**

- 1. Poursuivre l'aménagement des zones d'activités**
- 2. Favoriser les commerces et services de proximité**
- 3. Soutenir l'activité agricole**
- 4. Permettre l'évolution des activités installées en campagne**
- 5. Favoriser les activités de loisirs**
- 6. Favoriser le tourisme**

### **Traduction règlementaire :**

1. Le zonage délimite plusieurs zones constructibles à vocation d'activités économiques (UI et 1AUi).
2. Le zonage détermine un périmètre de centralité commerciale qui constituera le secteur préférentiel d'implantation des futurs commerces et services de proximité.
3. Une part non négligeable du territoire communal est classé en zone agricole pour permettre le développement de l'activité agricole.
4. Des STECAL ont été définis pour permettre l'évolution des entreprises installées en campagne.
5. Un STECAL a été défini pour permettre l'évolution du circuit de karting.
6. Un STECAL a été défini pour permettre l'évolution du camping des Cerisiers à Brancillet.

### **1.3. Conforter le cadre de vie**

#### **Objectifs :**

- 1. Répondre aux besoins en équipements**
- 2. Valoriser le cadre de vie naturel**
- 3. Renforcer les liaisons douces**
- 4. Soutenir le développement des énergies renouvelables**
- 5. Permettre le développement des communications numériques**

#### **Traduction règlementaire :**

1. Le zonage délimite plusieurs zones constructibles à vocation d'équipements collectifs (UL et 1AUL).
2. Le zonage prévoit la création d'un espace naturel de loisirs permettant de conserver la nature dans le centre-bourg et de préserver le cours d'eau.
3. Le règlement favorise la création de liaisons douces dans le bourg et sur l'ensemble du territoire communal.
4. Le règlement littéral favorise l'utilisation des énergies renouvelables.
5. En centralisant l'habitat, le zonage favorise le développement des communications numériques.



## **1.4. Préserver le patrimoine naturel et paysager**

### **Objectifs :**

- 1. Préserver les réservoirs de biodiversité et leurs fonctions**
- 2. Protéger la trame bleue**
- 3. Conserver la trame verte**
- 4. Sauvegarder la richesse du patrimoine bâti**
- 5. Se protéger du risque d'inondation**

### **Traduction réglementaire :**

1. Les réservoirs de biodiversité identifiés sont protégés par plusieurs trames réglementaires affichées sur le zonage (zone NP, loi paysage...)
2. Le zonage protège les cours d'eau par une zone tampon, de 35 mètres pour l'Oust et le Ninian et de 10 mètres pour les autres cours d'eau, classée NP (Naturelle stricte) et interdisant toutes constructions. Les zones humides sont affichées par une trame spécifique.
3. La majorité des boisements surfaciques et la trame bocagère sont protégés au titre de la Loi Paysage (L.151-23 du CU).
4. Le zonage identifie les éléments du patrimoine vernaculaire et les protège au titre de la loi paysage.
5. Les zones impactées par les aléas du PPRI de l'Oust sont classées en zone NP (Naturelle stricte) et interdisant toutes constructions.

## 2. Le développement de l'habitat

### 2.1. Les prévisions démographiques

#### 2.1.1. Rappel de l'évolution démographique récente

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Population en 2018 | <b>1 350</b> |
| Population en 2021 | <b>1 383</b> |

| Taux de croissance annuelle | 99-07       | 07-12       | 12-18        | 18-21       |
|-----------------------------|-------------|-------------|--------------|-------------|
|                             | <b>1,7%</b> | <b>2,6%</b> | <b>-0,6%</b> | <b>0,8%</b> |

| Nombre de personnes par ménage | 2020        |
|--------------------------------|-------------|
|                                | <b>2,23</b> |

GUILLAC se caractérise par une croissance démographique soutenue et en constante augmentation jusqu'en 2012. La période 2012-2018 est marquée par une décroissance démographique. Depuis 2018 la croissance annuelle est à nouveau significative avec un taux de 0,8%. On observe un desserrement des ménages depuis la fin des années 1990 (2,51 personnes par logement en 1999, 2,23 personnes par logement en 2020).

#### 2.1.2. Le desserrement des ménages

Pour estimer quantitativement les besoins en logements pour la commune, nous ajoutons aux logements prévus pour atteindre l'objectif démographique (cf. paragraphe suivant 2.1.3) les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages.

En effet, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. La taille moyenne des ménages en France est ainsi passé de 3,1 personnes en 1968 à 2,2 personnes en 2016.

À GUILLAC, ce phénomène est important. Sur la période 1999-2020, la taille moyenne des ménages est passée de 2,51 à 2,23.

Il a donc été estimé raisonnablement **une taille moyenne des ménages à 2,2** pour la prochaine décennie. Ce qui correspond sur la période des 10 ans du PLU à considérer qu'il faut **environ 2 logements par an pour répondre au desserrement des ménages**.

### 2.1.3. Les scénarios de développement démographique

Différents scénarios de développement démographique ont été étudiés pour la prochaine décennie :

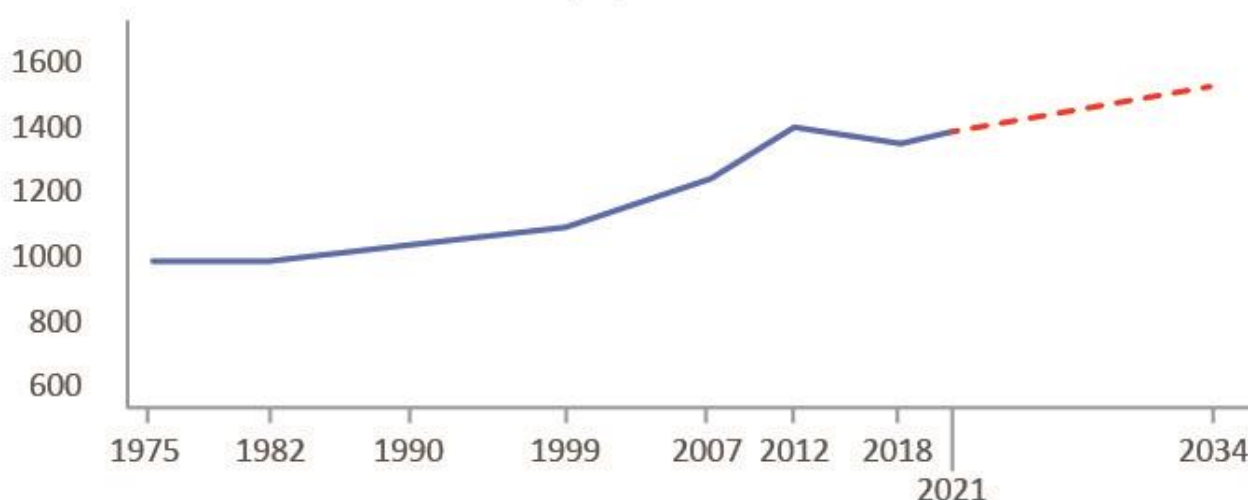
- ✓ **Hypothèse n°1** : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,5% par an. Ce taux correspond à un fort ralentissement de la croissance démographique. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 70 habitants d'ici 2034 (10 ans), inférieure aux objectifs du SCoT. Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **50 logements**.
- ✓ **Hypothèse n°2** : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 0,75% par an. Ce taux, correspondant aux objectifs du SCoT, correspond également à la dynamique démographique observée ces dernières années (0,8%/an). Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 107 habitants d'ici 2034 (10 ans). Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **69 logements**.
- ✓ **Hypothèse n°3** : une hypothèse haute de croissance démographique de 1% par an. Un taux élevé supérieur à la période 2018-2021. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 145 habitants d'ici 2034 (10 ans). Si l'on ajoute les logements nécessaires pour faire face au desserrement des ménages, cette hypothèse de croissance démographique engendrerait un besoin d'environ **85 logements**.

Un apport de population trop important sur GUILLAC entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère, En conséquence, l'hypothèse N°3 est trop ambitieuse et ne correspond pas au profil de la commune.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité des équipements, scolaires notamment. En conséquence, l'hypothèse N°1 n'est pas retenue puisqu'elle prévoit une production de 5 logements par an (sur 10 ans) ce qui est faible pour assurer la pérennité de l'école.

De ce fait, **les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2**, à savoir un objectif d'environ 1 490 habitants à l'horizon 2034 (10 ans) avec 69 logements (6,9 logements par an).

Évolution de la population de GUILLAC



**Cet objectif de 69 logements est évalué comme suit :**

Le desserrement des ménages observé (2,51 personnes par ménage en 1999 et 2,23 en 2020) conduit les élus à anticiper une taille des ménages qui se stabilise à 2,2 en 2033. Rapporté au nombre de résidences principales actuellement existantes sur la commune, GUILLAC nécessitera environ 20 logements supplémentaires pour assurer le point mort (maintenir la population sur le territoire communal). Soit environ 2 logements par an sur 10 ans.

Les élus envisagent une croissance démographique de 0,75%/an. Sur 10 ans, cet objectif conduira à accueillir 107 nouveaux habitants. Sur la base de 2,2 personnes par ménage en 2034, ces 107 nouveaux habitants nécessiteront 49 nouveaux logements.

Au total, GUILLAC nécessitera 69 nouveaux logements dans les 10 prochaines années pour assurer les objectifs du PLU : 20 logements faire face au desserrement des ménages et 49 logements pour accueillir les nouveaux habitants.

**Ces prévisions sont justifiées par :**

- La position favorable de GUILLAC, à proximité de Ploërmel et Josselin et de leurs bassins d'emplois. La position de la commune sur la RN 24.
- La croissance démographique soutenue observée au cours des dernières années. Malgré un ralentissement entre 2012 et 2018 elle est actuellement de 0,8%/an.
- Le SCoT qui fixe un objectif de croissance démographique de 0,75% pour les communes catégorisées pôles de proximité.
- La présence de commerces, services et équipements collectifs sur la commune.
- La situation de la commune au cœur d'un espace naturel (trame verte et bleue) et paysager patrimonial (bocage, vallons, patrimoine bâti...) de qualité.

## **2.2. Les objectifs de production de logements**

Le présent PLU doit permettre la réalisation de **69 nouveaux logements**. La répartition de ces logements se fera :

- ✓ par densification du bourg (dents creuses , opérations d'aménagement, résorption de la vacance),
- ✓ par densification d'Équi et de Brangoyan (dents creuses)
- ✓ par changement de destination,
- ✓ en extension du bourg.

### **2.2.1. Les différents scénarios**

#### **2.2.1.1. Le scénario au fil de l'eau**

La commune n'est actuellement couverte par aucun document d'urbanisme depuis la caducité du POS en 2016. Le RNU s'applique donc sur le territoire avec des zones constructibles déterminées par le préfet.

Ces zones permettent l'implantation de nouveaux logements dans le bourg et dans les hameaux du Temple, de La Houssaie, et de La Ville Joubard.



*Le bourg**Le Temple**La Houssaie**ZA de Belle Alouette et La Ville Joubard**ZA de Beau Soleil*

| Incidences positives                                                   | Incidences négatives                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Faible consommation d'espaces agricoles ou naturels pour de l'habitat. | Accueil de nouveaux logements très limité.                                                                                                                                                            |
|                                                                        | Éloignement des habitants du bourg au profit de la Houssaie et de La Ville Joubard.                                                                                                                   |
|                                                                        | Polarisation des futurs habitants de La Ville Joubard sur la commune de Josselin, du fait de sa proximité immédiate, au détriment du Bourg de Guillac, de ses commerces, ses services, son école, ... |
|                                                                        | Consommation du foncier naturel pour les espaces à vocation économique dans le ZA de Beau Soleil.                                                                                                     |
|                                                                        | Absence d'orientations d'aménagement et de programmation ne permettant pas de prescrire une                                                                                                           |

|  |                  |
|--|------------------|
|  | densité minimum. |
|--|------------------|

### 2.2.1.2. Les scénarios alternatifs

Tout au long de la procédure de révision, plusieurs scénarios d'urbanisation ont été envisagés et ont permis d'apprécier les incidences positives et négatives sur l'environnement.

#### 1. Aucune extension urbaine

Dès le début des études, le groupe de travail a souhaité limiter au maximum les extensions urbaines futures.

Ils ont donc travaillé sur un projet basé uniquement sur les espaces de densification du bourg et des hameaux (une dizaine de hameaux identifiés).

Les élus se sont rapidement aperçus qu'ils ne pourraient pas maîtriser l'accueil des nouveaux habitants puisque l'initiative de l'implantation de nouveaux logements seraient privée (divisions parcellaires et comblement des dents creuses). Ce scénario n'autorisait que l'urbanisation au coup par coup, sans opération d'aménagement d'ensemble donc sans réflexion préalable sur la programmation urbaine.

Ce scénario présente quelques avantages, mais également de fortes contraintes.

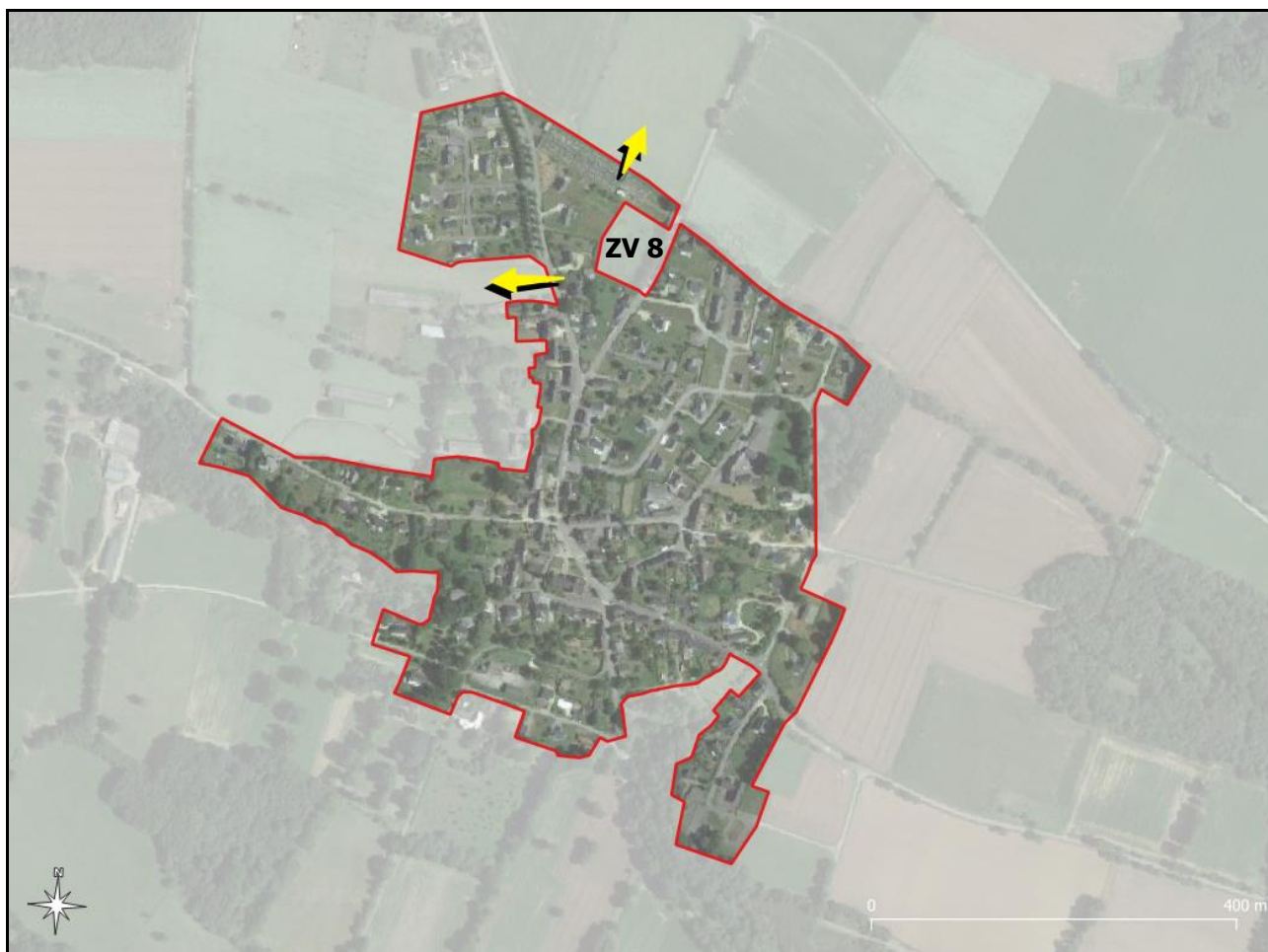
| Incidences positives                                             | Incidences négatives                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                  | Localisation des futures zones à vocation d'habitat dans le bourg dans l'ensemble des dents creuses du bourg et des hameaux.<br>Incidences négatives sur la mobilité. |
|                                                                  | Aucune maîtrise communale du développement de l'habitat, de la production de logements, ni de l'accueil des futurs habitants.                                         |
|                                                                  | Risque de densification à proximité immédiate des secteurs de risques inondation (ruissellement).                                                                     |
| Densité plus forte dans les hameaux.                             |                                                                                                                                                                       |
| Faible impact sur les franges urbaines et donc sur les paysages. |                                                                                                                                                                       |
| Faible consommation d'ENAF.                                      |                                                                                                                                                                       |
| Faible impact sur l'activité agricole.                           |                                                                                                                                                                       |

#### 2. Des extensions du bourg

Les élus ont souhaité identifier des extensions urbaines en direction de l'est et de l'ouest du bourg sur une surface totale d'environ 2 ha. Seuls les hameaux d'Équi et de Brangoyan sont retenus pour pouvoir accueillir de nouveaux logements en densification.

La parcelle cadastrée ZV n°8 n'est pas constructible pour des problèmes d'acquisition foncière et de multipropriété.

Ce scénario semble cohérent mais la commune s'est rapprochée de l'EPF Bretagne pour recenser l'ensemble des propriétaires de la parcelle ZV n°8.



Ce scénario présente des avantages et une contrainte.

| Incidences positives                                                                                                                         | Incidences négatives |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Localisation des futures zones à vocation d'habitat à proximité immédiate du centre-bourg.                                                   | Consommation d'ENAF. |
| Localisation des futures zones à vocation d'habitat à distance des zones inondables et des zones humides.                                    |                      |
| Ce scénario est bénéfique pour la mobilité.                                                                                                  |                      |
| Mise en place d'OAP sur les futures zones à vocation d'habitat.                                                                              |                      |
| Densité maîtrisée dans les opérations d'habitat.                                                                                             |                      |
| Aucun impact sur l'activité agricole car les extensions urbaines prennent places sur des parcelles non exploitées et non déclarées à la PAC. |                      |



## 2.3. Le scénario retenu

### 2.3.1. La densification du bourg et des hameaux de GUILLAC

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de GUILLAC et des hameaux d'Équi et de Brangoyan (cf. chapitre 3) comptabilise un potentiel théorique **d'environ 40 logements soit 59% des logements à produire**. Elle comprend :

- les dents creuses du bourg : 27 logements soit 40% des futurs logements,
- les dents creuses d'Équi et de Brangoyan : 10 à 15 logements soit environ 20% des futurs logements,
- 5 logements vacants dans le centre-bourg qui pourraient être remis sur le marché soit 7% des futurs logements.

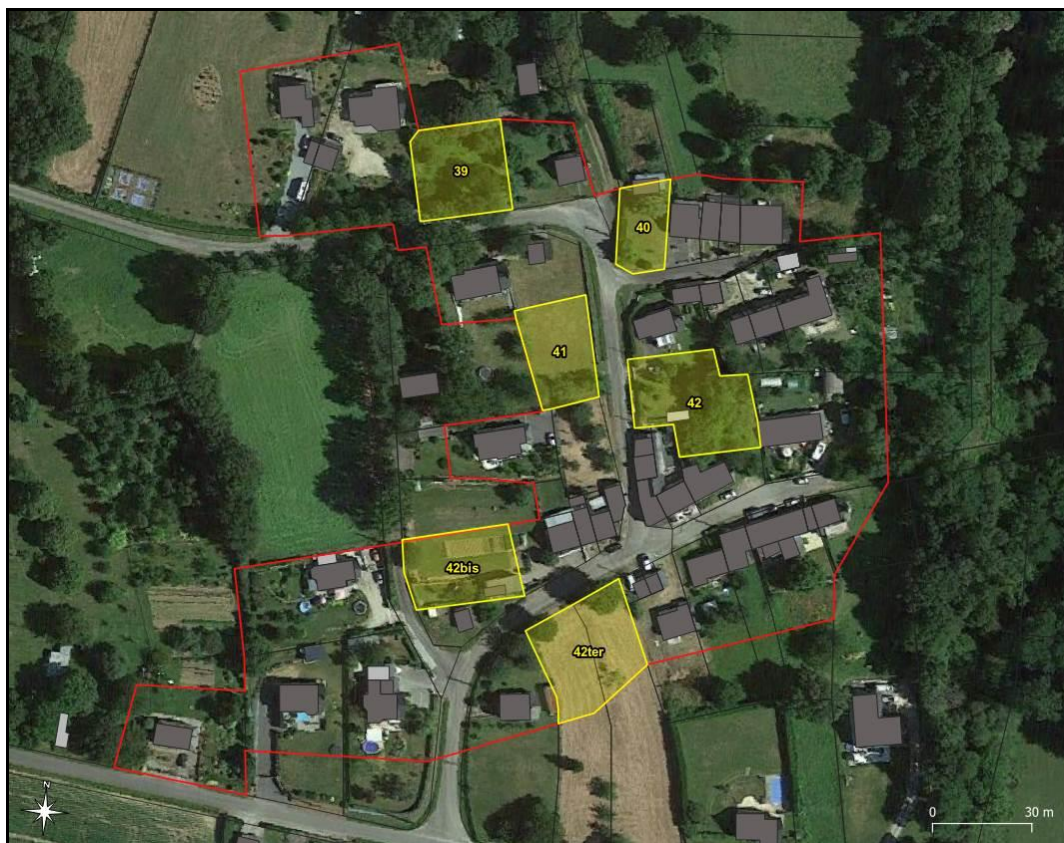


*Potentiel théorique de densification du bourg*





*Potentiel théorique de densification de Bangoyan*



*Potentiel théorique de densification d'Équi*

### 2.3.1.1. Les dents creuses du bourg

Globalement, ce recensement montre qu'il existe un gisement foncier dans l'enveloppe urbaine qui n'est pas utilisé. La parcelle cadastrée ZV n°8 est désormais considérée comme densifiable et incorporée à la zone constructible puisque le travail des élus avec l'EPF a permis de recenser les propriétaires et ce partenariat se poursuit pour l'acquisition de la parcelle par la commune.

Les élus ont décidé de faire de l'urbanisation de ces secteurs de densification une priorité, étant donné :

- leur localisation au sein du bourg.
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels (notamment les zones humides).

Mais ceci ne constitue que des estimations théoriques dans le sens où :

- elles ne tiennent pas compte du phénomène de rétention foncière.
- elles intègrent des divisions (parfois peu probables) de parcelles.
- certaines parcelles ciblées constituent les jardins de logements situés sur un autre îlot de propriété.
- certains secteurs présentent des caractéristiques telles qu'il est assez peu probable que de nouvelles constructions s'y implantent.

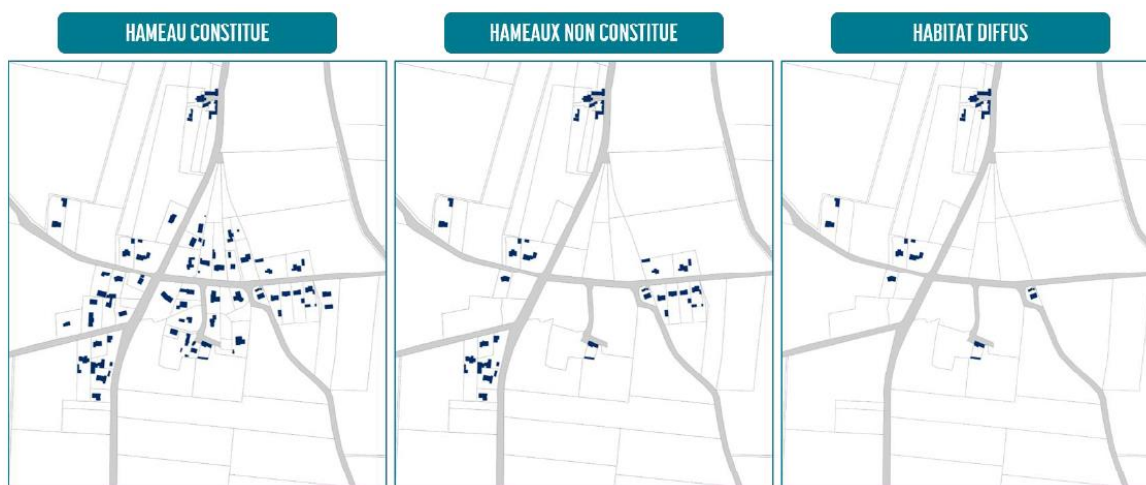
Tout ce potentiel théorique n'est donc pas à considérer comme urbanisable à coup sûr. Les délais ne sont pas maîtrisables.

Vu l'ensemble de ces contraintes, les élus de GUILLAC estiment que les dents creuses du bourg pourraient accueillir **environ 27 logements soit 40% des futurs logements.**

### 2.3.1.2. Les dents creuses des hameaux

Les élus ont fait le choix de retenir deux hameaux constructibles : Équi et Brangoyan. Ces hameaux ont été retenus car ils répondent aux critères du SCoT du Pays de Ploërmel :

- avoir au moins 10 habitations existantes,
- avoir les réseaux suffisants à proximité et accessibles,
- posséder un caractère compact et une concentration bâtie.



Source : DOO du SCoT du Pays de Ploërmel.

Plusieurs autres secteurs ont été envisagés pour intégrer l'enveloppe urbaine. Seuls les hameaux d'Équi et de Brangoyan ont été retenus car ils présentent des possibilités de densification non-consommatrices d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), qui ne font pas systématiquement l'objet de rétention foncière ; donc des secteurs qui pourraient vraisemblablement accueillir de nouveaux logements dans les prochaines années.

Les élus de GUILLAC estiment que les dents creuses d'Équi et de Brangoyan pourraient accueillir **10 à 15 logements soit environ 20% des futurs logements.**

### **2.3.2. La production de logements dans le parc existant par résorption de la vacance**

Le SCoT du Pays de Ploërmel et le PLH de Ploërmel Communauté demandent à diversifier l'offre de logements. Ainsi, ils demandent de mobiliser les logements vacants pour favoriser leur remise sur le marché.

Lorsque le diagnostic du PLU a été réalisé les données publiées par l'INSEE dataient de 2017, le taux de logements vacants était alors de 8,1%. Par soucis de clarté, les données essentielles sont mises à jour lors de l'arrêt du PLU ainsi selon les données de 2020 le taux de logements vacants a augmenté et représente 9% à GUILLAC. Étant donné ce taux toujours important, les élus ont recensé les logements vacants dans le centre-bourg, ils estiment que **5 logements pourraient être remis sur le marché dans les dix prochaines années, soit 7% des futurs logements.**

### **2.3.3. La production de logements dans la rénovation du bâti en campagne en changement de destination**

Aucun bâtiment n'a été identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

### **2.3.4. Aucune construction de logement dans les hameaux en dehors d'Équi et de Brangoyan**

La production de logements nouveaux ne prévoit pas de constructions neuves dans les hameaux, à l'exception d'Équi et de Brangoyan.

Dans l'ensemble de ces hameaux et lieux-dits, seules les annexes et extensions des habitations existantes sont autorisées.

Ce choix favorise la centralisation de l'urbanisation et la préservation du caractère des hameaux.

### **2.3.5. La nécessaire ouverture de zones à urbaniser**

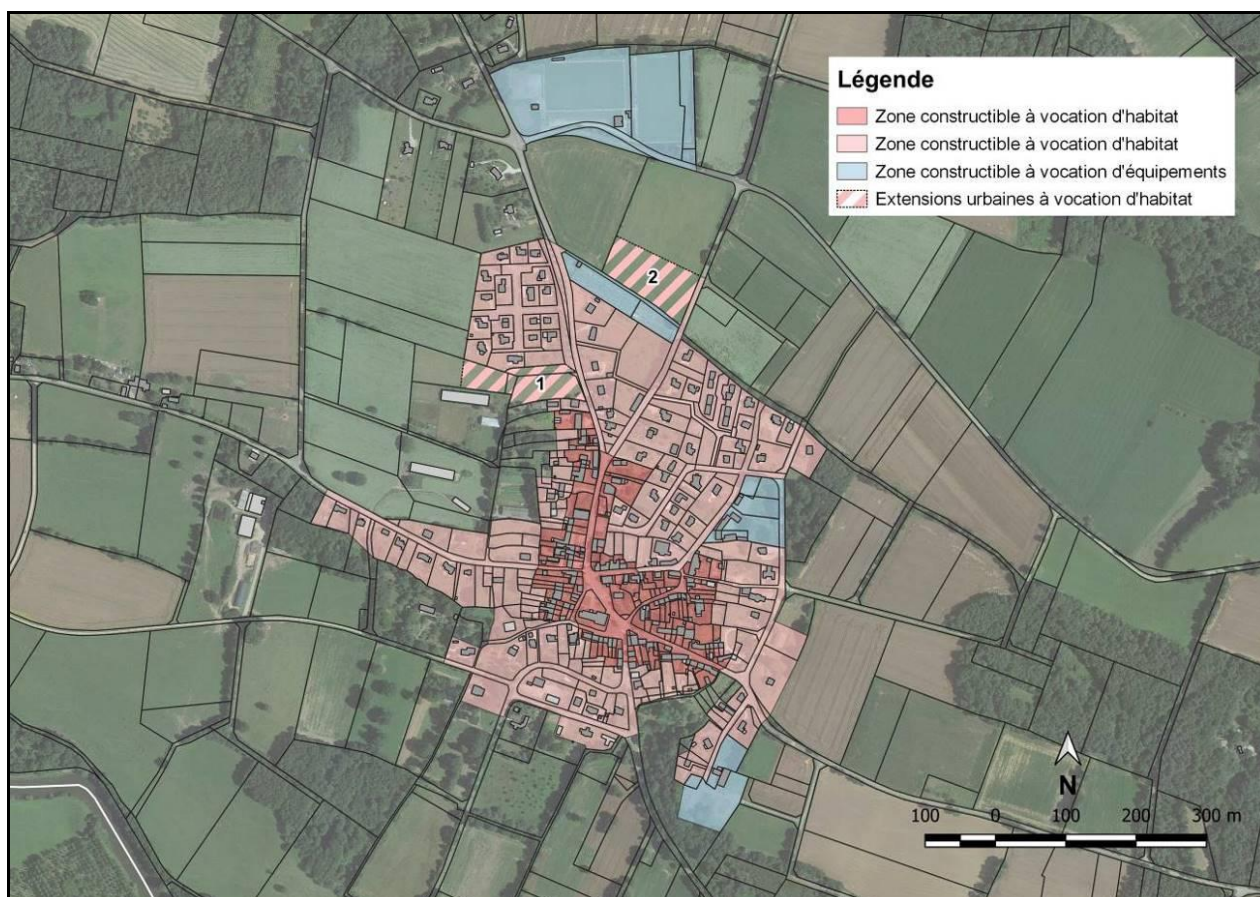
Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant et consommant des espaces agricoles ou naturels.



Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir plusieurs secteurs à l'urbanisation, situés dans la continuité de l'enveloppe bâtie du bourg.

Ces deux zones d'extension de l'urbanisation pourraient accueillir **environ 24 logements soit 34% de l'estimation des logements** nécessaires à produire pour les 10 ans à venir. Elles mesurent 1,58 ha au total.

Ces deux secteurs ont fait l'objet d'une expertise complémentaire des zones humides par le Grand Bassin de l'Oust (GBO) fin 2022 ; aucune zone humide n'a été recensée. Le GBO ne publie pas de rapport lorsque qu'aucune zone humide n'est identifiée.



*Extensions urbaines à vocation d'habitat*

### 2.3.5.1. Les secteurs en continuité du bourg

#### Secteur à l'ouest du bourg (n°1)

Ce secteur se situe à l'ouest de l'enveloppe agglomérée du bourg, au sud du lotissement Le Parc du Meunier.

Il couvre entièrement les parcelles cadastrées ZV n°235, 236 et 245 et partiellement les parcelles cadastrées ZW n°278 et 246. Il s'étend sur une superficie de **0,74 ha**.

Il accueillera au moins **11 nouveaux logements**, soit une densité minimum d'environ **15 logements par hectare**.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.



**Impact sur l'activité agricole :**

Aucune parcelle n'est cultivée, ni déclarée à la PAC selon le registre parcellaire graphique 2022.

L'impact sur l'activité agricole sera nul.

**Justification du choix de ce secteur :**

Ce secteur était déjà partiellement prévu à l'urbanisation au PLU en vigueur.

Le choix du maintien de ce secteur en surface urbanisable s'est justifié par :

- Les parcelles sont des propriétés de la commune.
- Son positionnement au sud du bourg et en continuité de l'urbanisation existante.
- L'absence de valeur paysagère et environnementale de ces parcelles de type openfield.
- La proximité de l'ensemble des équipements collectifs (sportifs et culturels).
- La proximité des commerces du centre bourg.

**Secteur au nord du bourg (n°2)**

Ce secteur se situe au nord de l'enveloppe agglomérée du bourg, sur la rue de la Brassée.

Il couvre partiellement la parcelle cadastrée ZV n°15. Il s'étend sur une surface de **0,84 ha**.

Il accueillera au moins **13 nouveaux logements**, soit une densité minimum d'environ **15 logements par hectare**.

Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

**Impact sur l'activité agricole :**

La parcelle ZV 15 n'est pas exploitée par l'activité agricole, ni déclarée à la PAC selon le registre parcellaire graphique 2022.

L'impact sur l'activité agricole sera nul.

**Justification du choix de ce secteur :**

Le choix de la création de ce secteur en surface urbanisable s'est justifié par :

- La parcelle est une propriété communale.
- Son positionnement au sud du bourg et en continuité de l'urbanisation existante.
- L'absence de valeur paysagère et environnementale de ces parcelles de type openfield.
- La proximité de l'école.
- La proximité de l'ensemble des équipements collectifs (sportifs et culturels).
- La proximité des commerces du centre bourg.

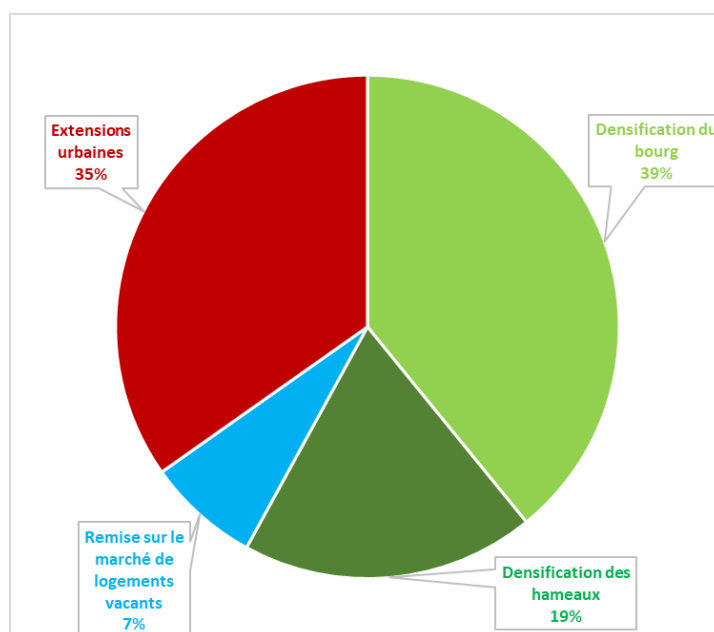
**2.3.6. Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation**

Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les 10 ans à venir, est de pouvoir atteindre la population

d'environ 1 470 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

Logements nécessaires sur 10 ans : **69 environ**

|           |                           |            |
|-----------|---------------------------|------------|
| <b>0</b>  | Opérations en cours       | 0%         |
| <b>27</b> | Densification cœur bourg  | 40%        |
| <b>13</b> | Densification hameaux     | 19%        |
| <b>5</b>  | Vacance                   | 7%         |
| <b>0</b>  | Changement de destination | 0%         |
| <b>24</b> | En extension du bourg     | <b>34%</b> |



L'objectif initial de la commune de GUILLAC ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.

## 2.4. Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'habitat

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent exposer les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voiries structurantes, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

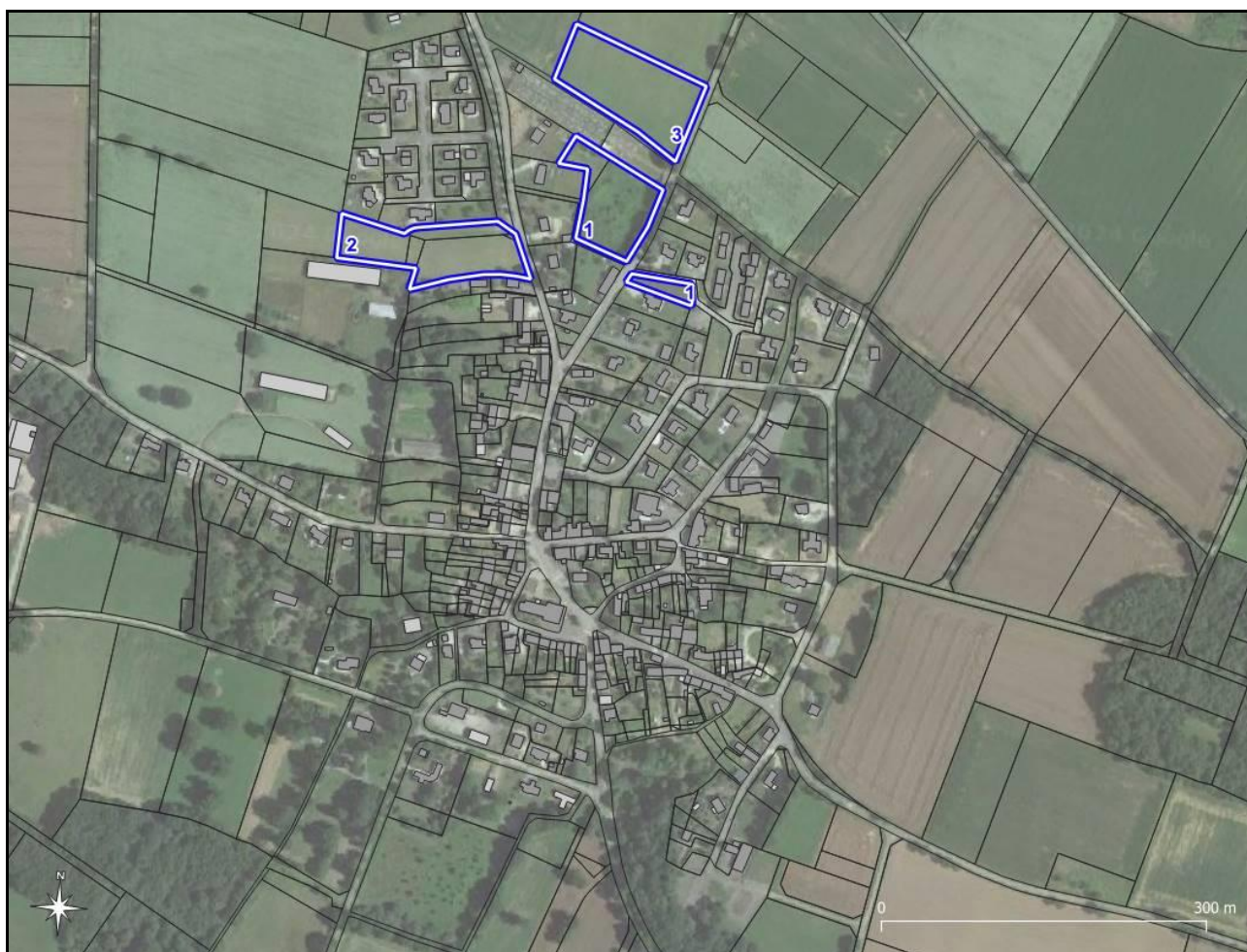
Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

### 2.4.1. Les OAP thématiques

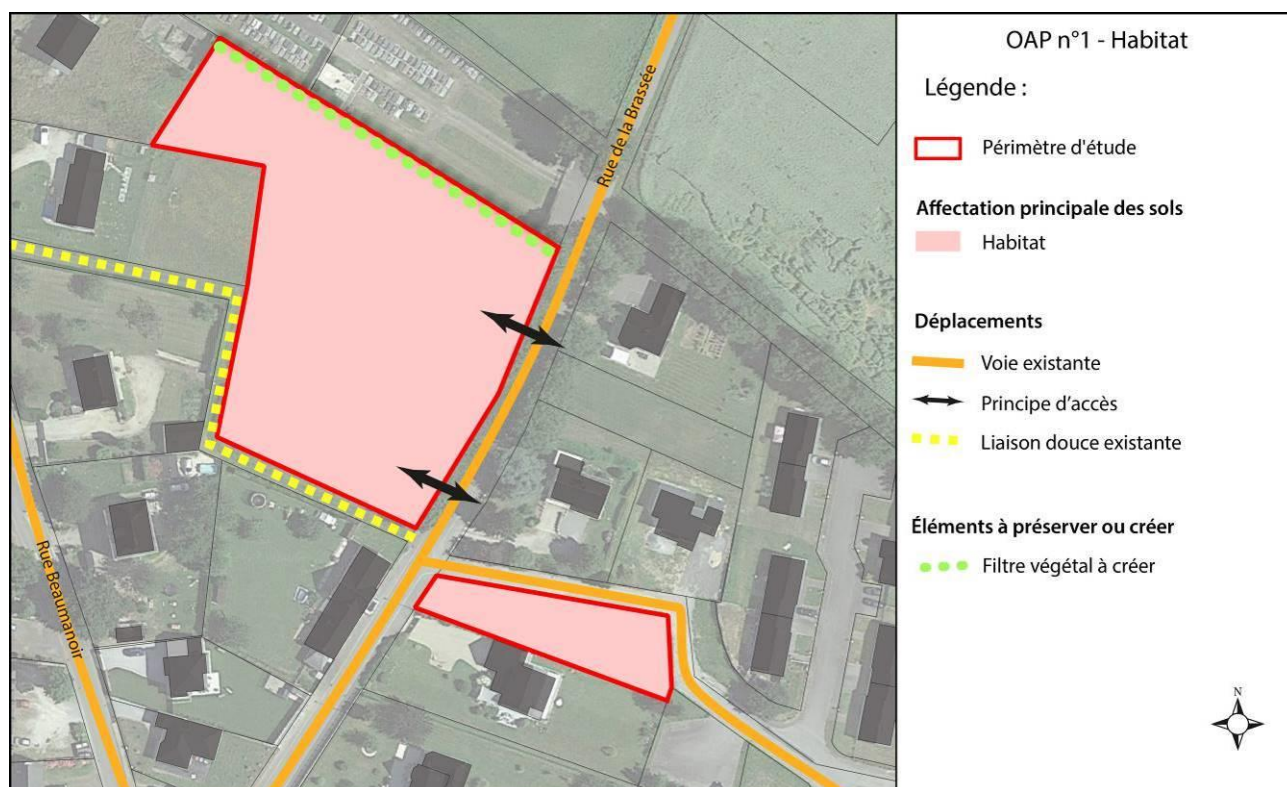
Les OAP thématiques exposent des principes de construction et d'aménagement favorisant la qualité environnementale des projets d'urbanisme. Elles sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat. Elles concernent :

- L'implantation du bâti,
- L'économie d'espace,
- L'économie d'énergie,
- La limitation du vis-à-vis,
- La mutualisation des accès et du stationnement,
- La division parcellaire,
- D'autres principes d'aménagement : mixité urbaine, mixité des typologies d'habitat, adapter le dimensionnement des voies aux besoins, créer des déplacements doux sécurisés et accessibles, ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, privilégier une exposition favorable aux apports thermiques solaires, ...

### 2.4.2. Les OAP sectorielles



## OAP sectorielle n°1 : Densification



### PROGRAMMATION

Surface du périmètre d'étude : 0,65 ha

Surface de la zone constructible : 0,65 ha.

Secteur à vocation d'habitat.

Nombre minimum de logements : 13 (densité de 20 logements/ha).

L'aménagement du secteur à vocation d'habitat devra se faire dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

#### Secteur nord

Surface de la zone constructible : 0,56 ha.

Nombre minimum de logements : 11.

#### Secteur sud

Surface de la zone constructible : 860 m<sup>2</sup>.

Nombre minimum de logements : 2 à 3 logements aidés.

L'urbanisation des secteurs pourra se faire uniquement si la station d'épuration a la capacité de supporter la charge entrante supplémentaire. Des bilans de fonctionnement de la station d'épuration devront être régulièrement réalisés afin de connaître l'évolution de la charge entrante dans l'unité de traitement.



## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

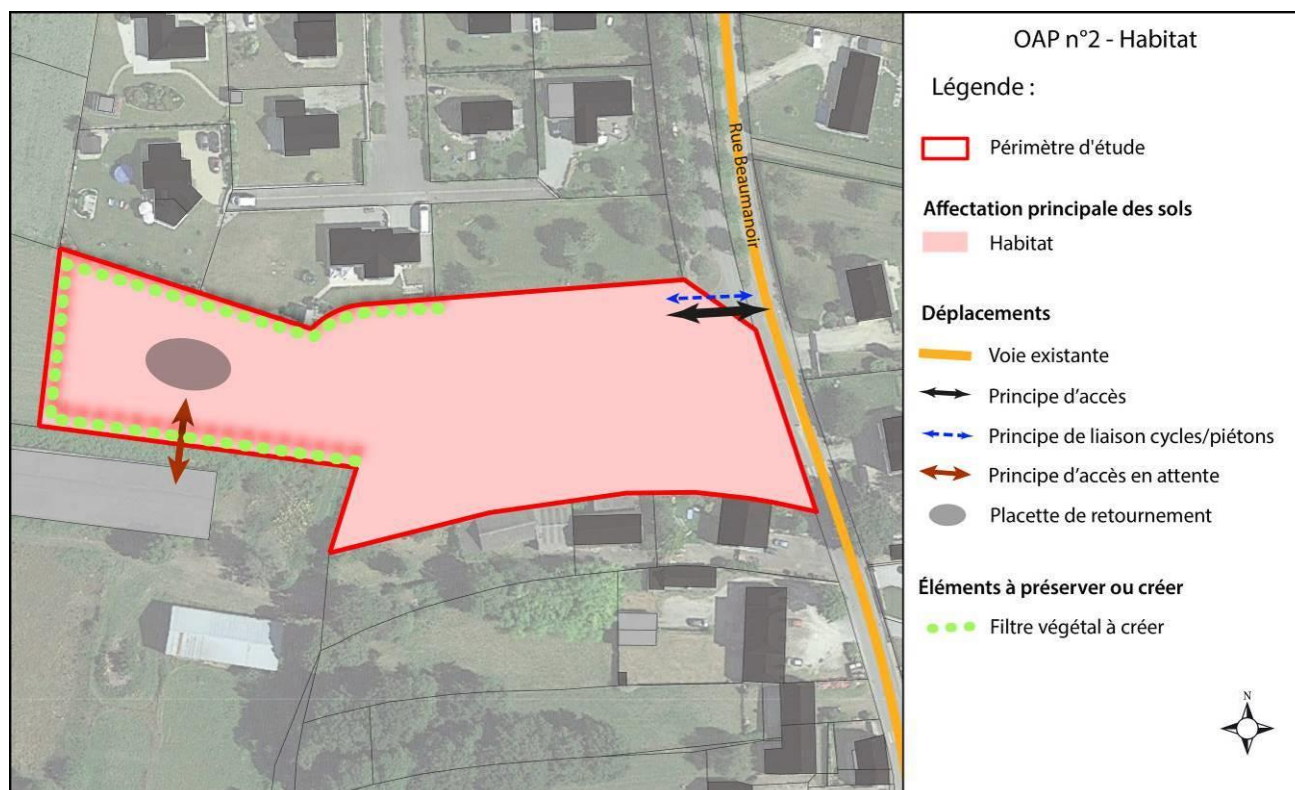
Les accès se feront par la rue de la Brassée pour le secteur nord et par la voie de desserte du lotissement pour le secteur sud.

La proximité immédiate des équipements publics doit permettre de favoriser les déplacements doux.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre végétal sera créé en limite nord du site pour isoler les futurs logements du cimetière.

### OAP sectorielle n°2 : extension urbaine



## PROGRAMMATION

Surface du périmètre d'étude : 0,74 ha

Surface de la zone constructible : 0,74 ha

Secteur à vocation principale d'habitat.

Nombre minimum de logements : 11 (densité de 15 logements/ha).

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation du secteur pourra se faire uniquement si la station d'épuration a la capacité de supporter la charge entrante supplémentaire. Des bilans de fonctionnement de la station d'épuration devront être régulièrement réalisés afin de connaître l'évolution de la charge entrante dans l'unité de traitement.

## ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la rue Beaumanoir.

Une placette de retournement sera à prévoir dans la partie ouest.

Une voirie en attente devra être réalisée au sud-ouest du site.

La proximité immédiate du centre-bourg doit permettre de favoriser les déplacements doux.

## ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre bocager sera à créer en limites nord, ouest et sud du site.

### OAP sectorielle n°3 : extension urbaine



## PROGRAMMATION

Surface du périmètre d'étude : 0,84 ha

Surface de la zone constructible : 0,84 ha

Secteur à vocation principale d'habitat.

Nombre minimum de logements : 13 (densité de 15 logements/ha).

L'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation du secteur pourra se faire uniquement si la station d'épuration a la capacité de supporter la charge entrante supplémentaire. Des bilans de fonctionnement de la station d'épuration devront être régulièrement réalisés afin de connaître l'évolution de la charge entrante dans l'unité de traitement.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

La desserte du site se fera par une voie nouvelle qui sera créée depuis la rue de la Brassée.

Cette voie nouvelle se prolongera en sens unique pour rejoindre la rue Beaumanoir.

Des voiries en attente seront créées au nord.

La proximité immédiate du bourg doit permettre de favoriser les déplacements doux.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre végétal sera à créer en limite sud, pour isoler le site du cimetière.

Des haies bocagères seront créées en limites ouest et nord pour assurer la transition avec l'espace agricole.

### 2.4.3. Synthèse des logements programmés dans les OAP

La moyenne globale de l'ensemble des secteurs **d'OAP est de 16 logements/ha.**

Les secteurs d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat (1AUB) sont soumis à **une densité minimum de 15 logements/ha.**

Les OAP intègrent un tableau récapitulatif de la programmation de logements :

| Numéro de l'OAP             | Zonage au PLU | Surface constructible (en ha) | Densité minimale (en lgts/ha) | Nombre minimum de logements | Nombre minimum de logements aidés | Échéance d'ouverture à l'urbanisation |
|-----------------------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| OAP n°1 - Densification     | UB            | 0,55                          | 20                            | 13 à 14                     | 2 à 3                             | Court terme                           |
| OAP n°2 - rue Beaumanoir    | 1AUB          | 0,74                          | 15                            | 11                          | /                                 | Moyen à long terme                    |
| OAP n°3 - rue de la Brassée | 1AUB          | 0,84                          | 15                            | 13                          | /                                 | Court terme                           |
| <b>TOTAL habitat</b>        |               | <b>2,13</b>                   | <b>17 à 18</b>                | <b>37 à 38</b>              | <b>2 à 3</b>                      |                                       |



### 3. Le développement de l'activité économique

#### 3.1. Conforter les zones d'activités

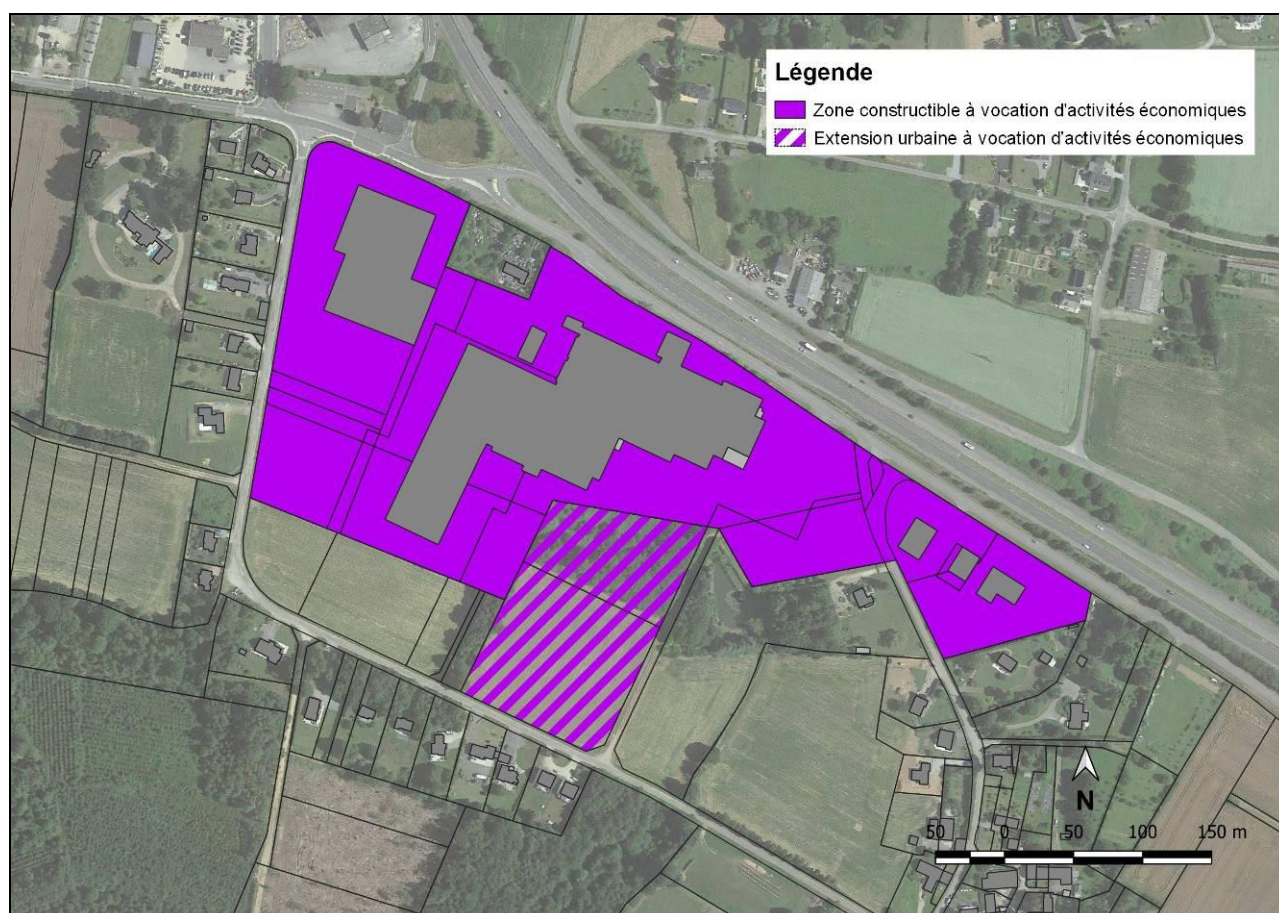
Deux secteurs d'activités sont présents à GUILLAC :

- la zone d'activité de la Belle Alouette au nord-ouest du territoire communal, à cheval sur Josselin,
- la zone d'activités de Beau Soleil, au nord du territoire communal, le long de la RN 24.

##### 3.1.1. La zone d'activités de la Belle Alouette

La zone d'activités de la Belle Alouette est prévue pour accueillir diverses activités économiques d'envergure. Elle est classée espace à vocation économique majeur dans le SCoT du Pays de Ploërmel.

Les élus souhaitent maintenir le périmètre constructible tel que défini par le permis d'aménager. Par conséquent la ZA bénéficie d'une extension urbaine de 1,85 ha recouvrant entièrement les parcelles cadastrées ZA n°47 et 180.



*ZA de la Belle Alouette*

**Impact sur l'activité agricole :**

Le secteur d'extension urbaine occupe entièrement les parcelles cadastrées ZA n° 47 et 180.

Seules la parcelle cadastrée ZA n°47 est exploitées par l'agriculture.

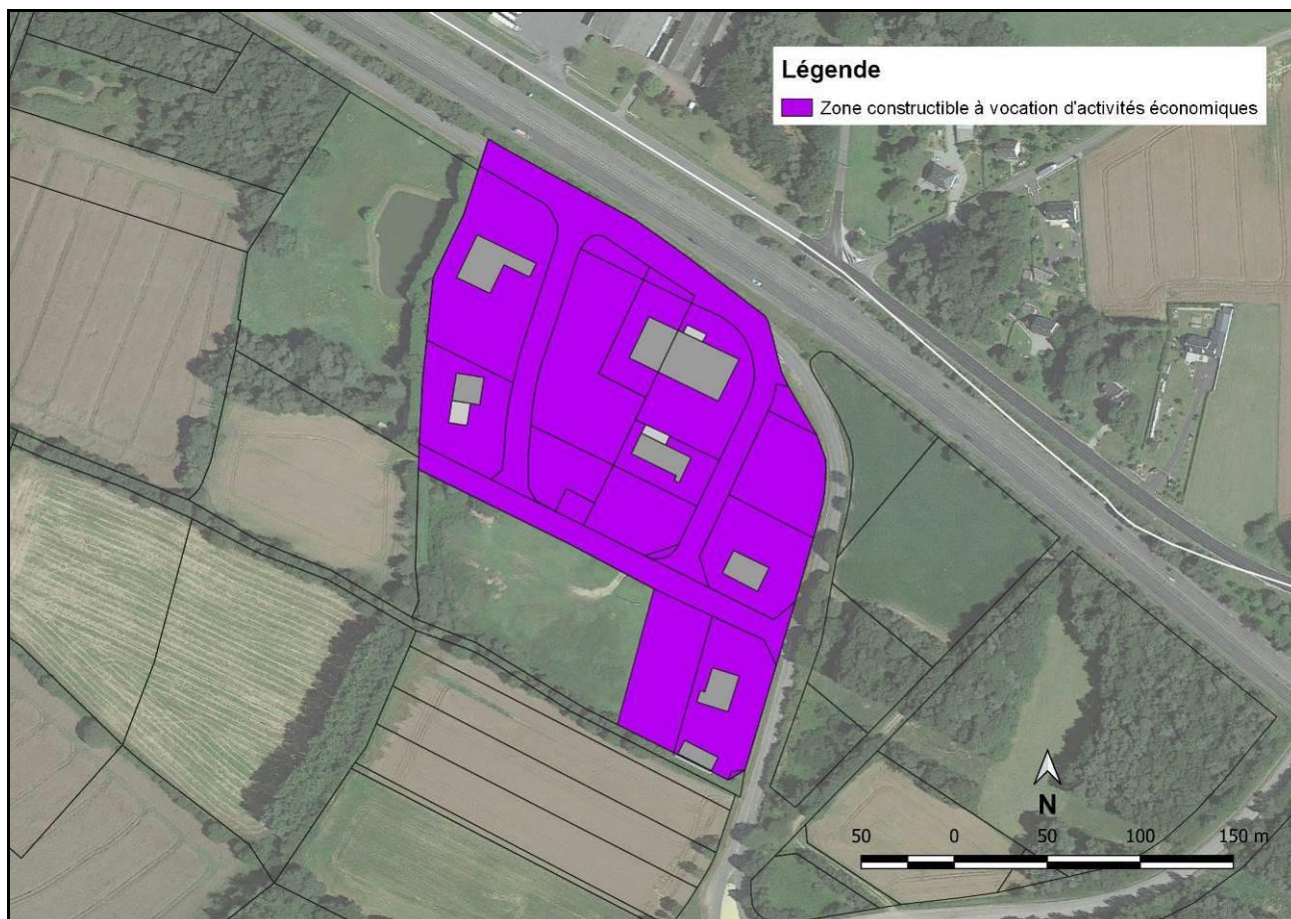
**L'impact sur l'activité agricole :**

|                                                       |                           |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|
| Surface exploitée consommée                           | 1,1 ha                    |
| N° section et parcelle                                | ZA n°47                   |
| Exploitant                                            | EARL COUESPEL             |
| Distance entre la parcelle et le siège d'exploitation | 4 km                      |
| Zonage en vigueur                                     | Zone constructible du RNU |
| Zonage dans le projet de PLU                          | 1AUI                      |
| Age de l'exploitant                                   | 27 ans                    |
| Cessation d'activité                                  | -                         |
| Repreneur                                             | -                         |
| SAU totale                                            | 101 ha                    |
| % de SAU impactée                                     | 1,09 %                    |

### 3.1.2. La zone d'activités de Beau Soleil

La zone d'activités de Beau Soleil est prévue pour accueillir diverses activités économiques nécessitant des emprises foncières moins importantes. Elle est classée espace à vocation économique de proximité dans le SCoT du Pays de Ploërmel.

Aucune extension urbaine n'y est prévue mais les lots libres pourront être construits, la densification sera autorisée et les entreprises présentes pourront évoluer.



*ZA de Beau Soleil*

#### Impact sur l'activité agricole :

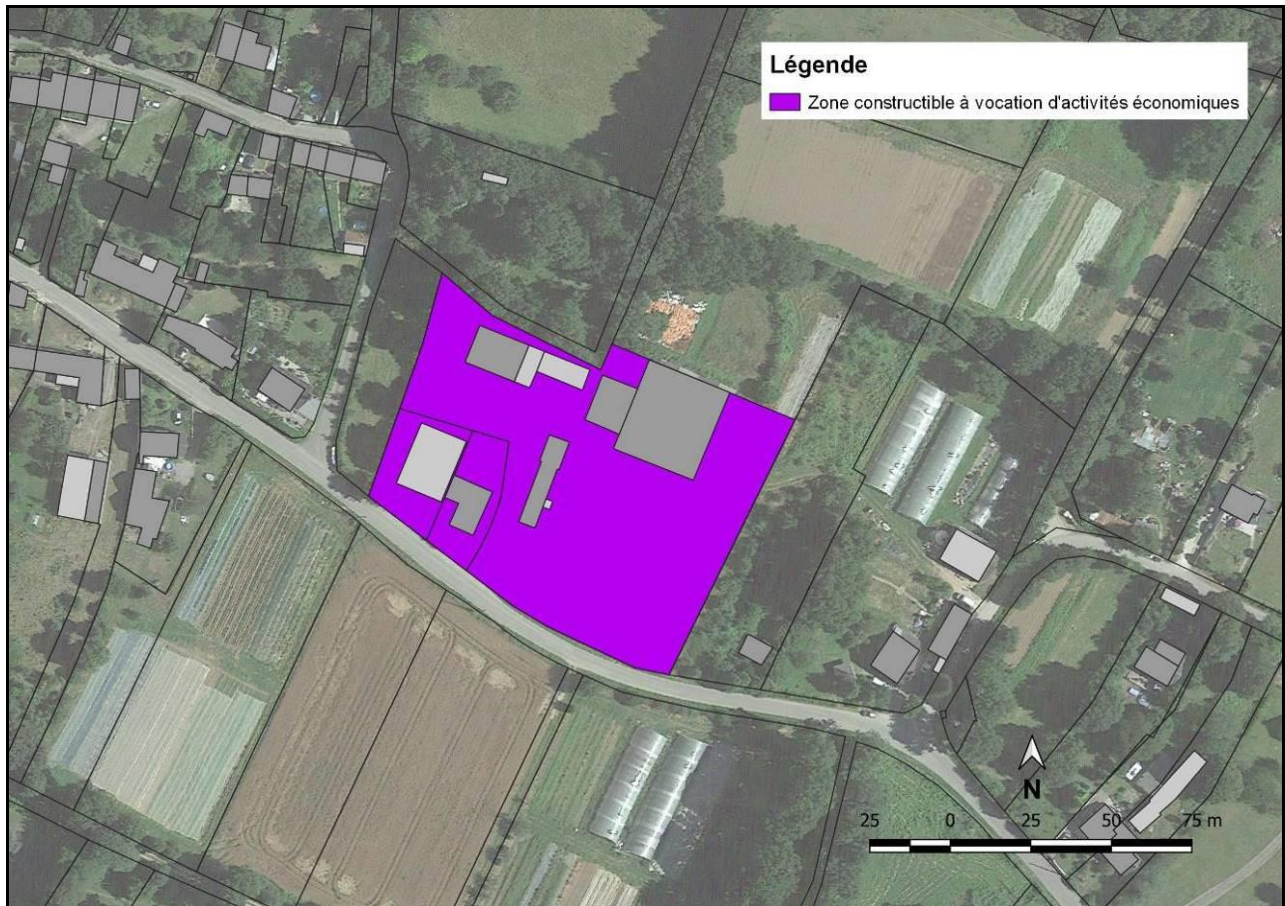
Ne bénéficiant pas d'extension urbaine, l'impact sur l'activité agricole sera nul.



### 3.1.3. La zone d'activités de Teneu

La zone d'activités de Teneu accueille quelques activités économiques.

Aucune extension urbaine n'y est prévue mais les entreprises présentes pourront évoluer.



*ZA de Teneu*

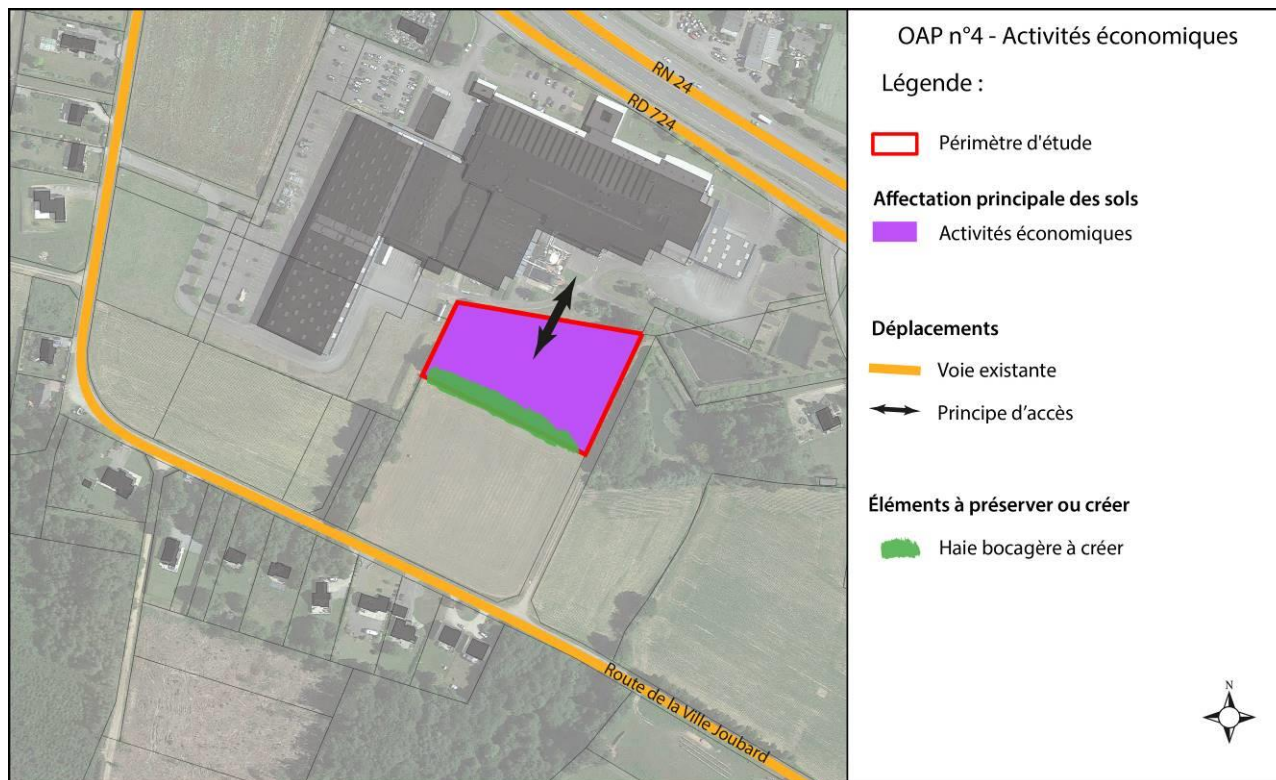
#### Impact sur l'activité agricole :

Ne bénéficiant pas d'extension urbaine, l'impact sur l'activité agricole sera nul.



### 3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur d'extension urbaine de la ZA de la Belle Alouette bénéficie d'une OAP.



#### PROGRAMMATION

Le secteur mesure 0,71 ha.

#### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès pourront se faire par le site de l'entreprise présente au nord.

Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

#### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Une haie bocagère sera créée au sud du site pour limiter le ruissellement et permettre l'intégration paysagère des bâtiments.

Le développement de l'utilisation des énergies renouvelables sera favorisé auprès des entreprises et sur les installations publiques de la zone.

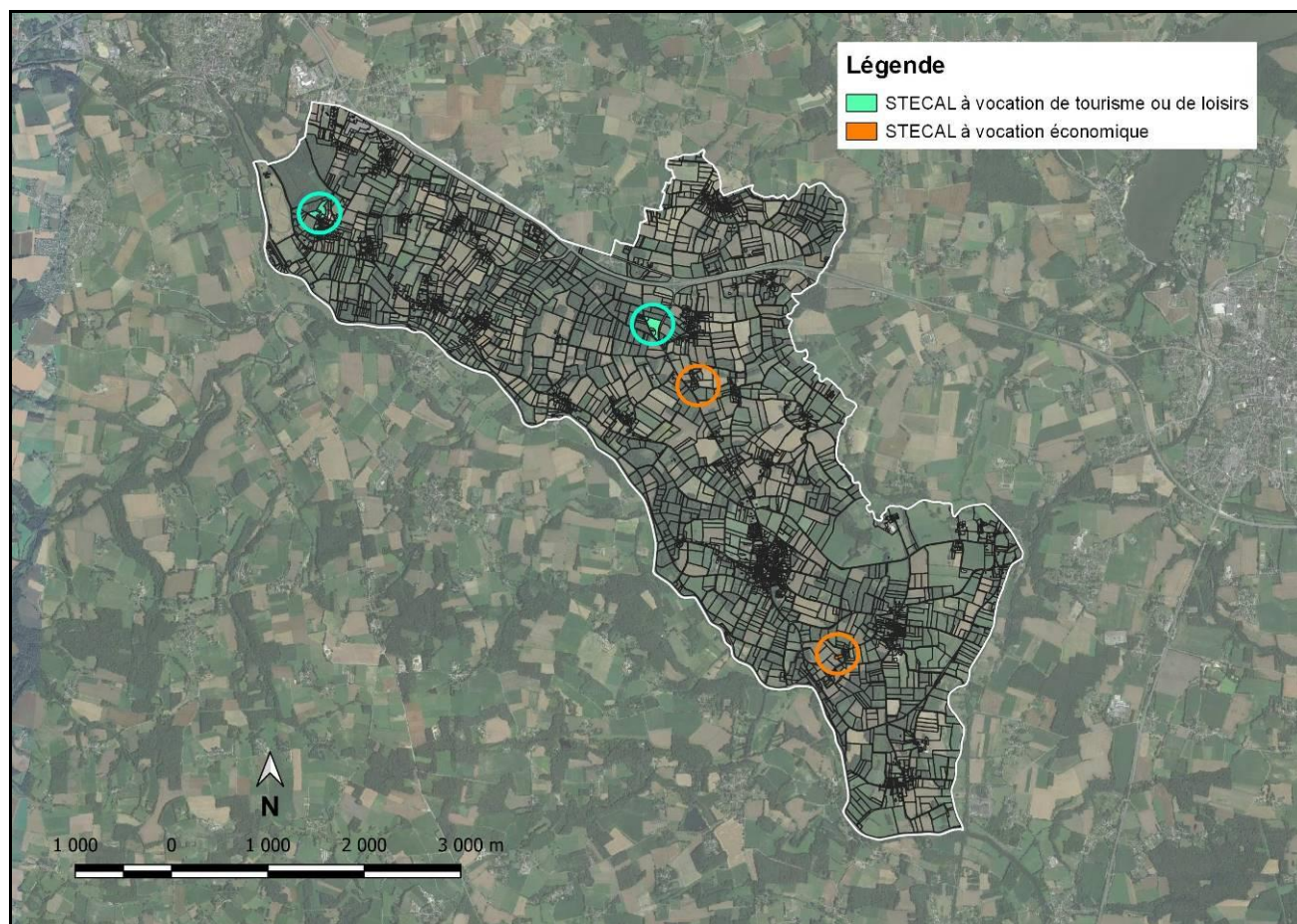
### 3.3. Les STECAL à vocation économique

#### 3.3.1. Présentation

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles dans les zones naturelles, agricoles ou forestières.

À GUILLAC, 4 STECAL à vocation économique ont été définis.

L'objectif est de conforter des entreprises installées en campagne, pourvoyeuses de quelques emplois, en leur permettant d'évoluer.



*Localisation des STECAL*

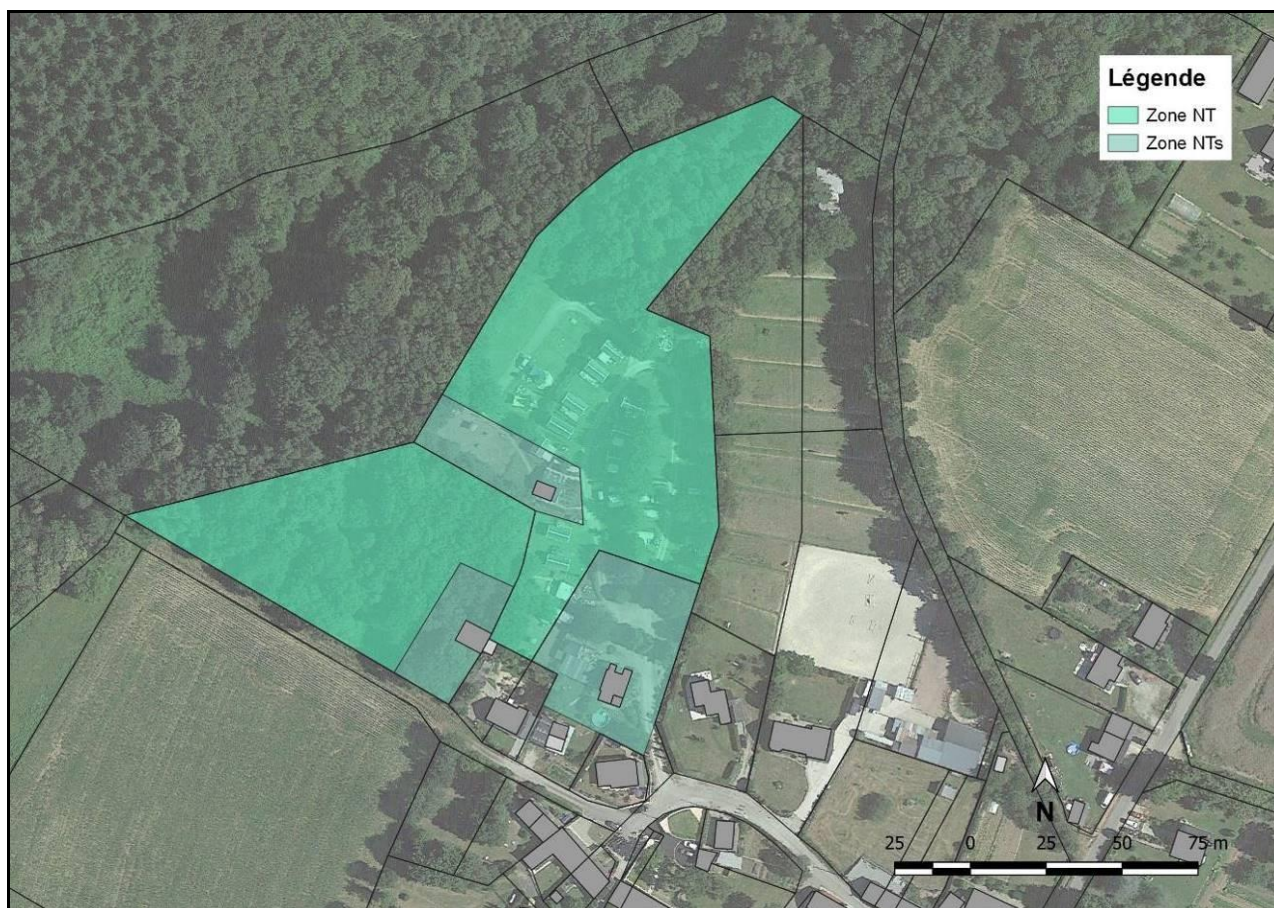
**Plusieurs secteurs ont été étudiés** comme STECAL potentiels sur la commune. Après avoir contacté chaque entrepreneur pour évoquer leurs projets et l'avenir de leurs activités, les élus ont retenu 4 STECAL.



### 3.3.2. STECAL du camping des Cerisiers à Brancillet

Ce STECAL, d'une superficie de 1,86 ha, est situé à environ 5 km au nord-ouest du bourg, à Brancillet. Le STECAL occupe entièrement les parcelles cadastrées ZA n°76, 266 et partiellement la parcelle cadastrée ZA n° 264. Plusieurs bâtiments sont présents (accueil de la clientèle, sanitaires, espace de restauration...).

Il couvre un camping qui souhaite développer son activité, tant par l'augmentation de sa capacité d'accueil que par les prestations proposées.



*STECAL du camping des Cerisiers*

#### Le règlement applicable

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone NT.

Cette zone NT comprend une sous-zone NTs. La zone NT mesure 1,44 ha et la zone NTs mesure 0,42 ha.

Ces zones sont destinées aux sous-destinations « Restauration », « Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Autres hébergements touristiques » :

- La **zone NTs** autorise les constructions à vocation de « Restauration » et « Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Les constructions nouvelles et extensions sont limitées à une emprise au sol totale et cumulée de 200 m<sup>2</sup>.

Les propriétaires du camping ont leur habitation sur le site du camping ; par conséquent, les extensions et annexes à l'habitation existante y sont également autorisées dans les mêmes règles que la zone agricole : extensions de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et annexes de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.



- La **zone NT** n'autorise que les terrains aménagés pour le camping, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement de caravanes ainsi que les aires de jeux, de sports et de loisirs de plein air.

### Impact sur les exploitations agricoles

Étant donné la superficie limitée du STECAL, notamment les secteurs autorisant les constructions, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

#### 3.3.3. STECAL du karting

Ce STECAL, d'une superficie de 2,13 ha, est situé à environ 2 km au nord du bourg, au lieu-dit Le Parc. Le STECAL occupe entièrement les parcelles cadastrées ZI n°47 et 48. Plusieurs bâtiments sont présents pour l'accueil de la clientèle.

Il couvre un circuit de karting qui souhaite développer son activité et faire évoluer les prestations proposées.



*STECAL karting*

### Le règlement applicable

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone NK.

Cette zone NK comprend une sous-zone NKs. La zone NK mesure 1,81 ha et la zone NKs mesure 0,32 ha.



Ces zones sont destinées à la sous-destination « Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » :

- La **zone NKs** autorise les constructions nouvelles et les extensions à vocation « d'activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Les constructions nouvelles et extensions sont limitées à une emprise au sol totale et cumulée représentant maximum 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants.
- La **zone NK** n'autorise que les circuits de kartings et les aménagements, installations, affouillements, exhaussements et terrassements directement liées et nécessaires à cette activité.

### Impact sur les exploitations agricoles

Étant donné la superficie limitée du STECAL, notamment les secteurs autorisant les constructions, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

#### 3.3.4. Le STECAL de La Coudraie

Ce STECAL, d'une superficie de 0,15 ha, est situé à environ 1,5 km au nord du bourg, dans le hameau de La Coudraie. Le STECAL occupe entièrement la parcelle cadastrée ZM n° 227. Un bâtiment est présent pour l'activité économique et l'habitation de son propriétaire.

Il couvre un carreur qui souhaite développer son activité.



### Le règlement applicable

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone A1c.

Cette zone est destinée à la sous-destination « Industrie ». Les constructions nouvelles et extensions à vocation de l'activité économique sont limitées à une emprise au sol totale et cumulée de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Le propriétaire a également son habitation sur le STECAL ; par conséquent, les extensions et annexes à l'habitation existante y sont également autorisées dans les mêmes règles que la zone agricole : extensions de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et annexes de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

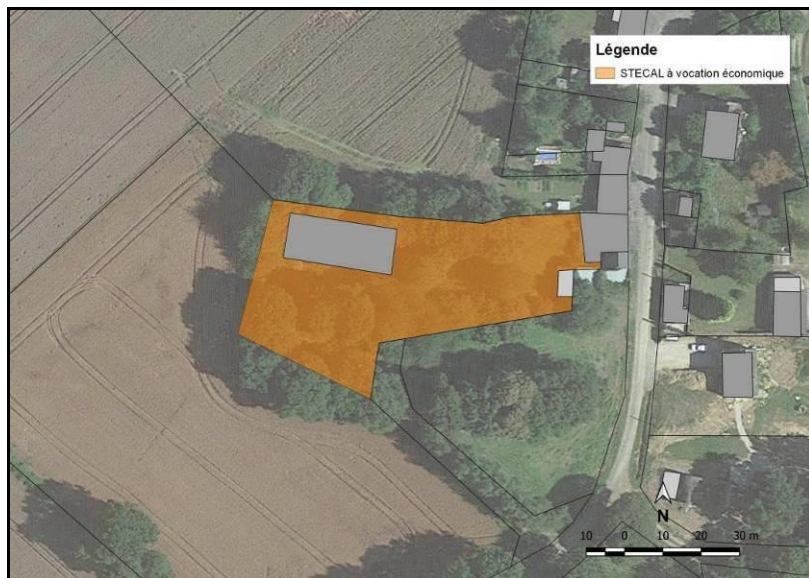
### Impact sur les exploitations agricoles

Étant donné la superficie limitée du STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

### 3.3.5. Le STECAL de La Touche

Ce STECAL, d'une superficie de 0,3 ha, est situé à environ 900 m au sud-est du bourg, dans le hameau de La Touche. Le STECAL occupe partiellement la parcelle cadastrée ZT n°158. Un bâtiment est présent pour l'activité économique.

Il couvre une entreprise de travaux publics qui souhaite développer son activité.



#### Le règlement applicable

Le règlement applicable dans ce STECAL est celui de la zone AIp.

Cette zone est destinée à la sous-destination « Entrepôt ». Les constructions nouvelles et extensions sont limitées à une emprise au sol totale et cumulée représentant maximum 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

#### Impact sur les exploitations agricoles

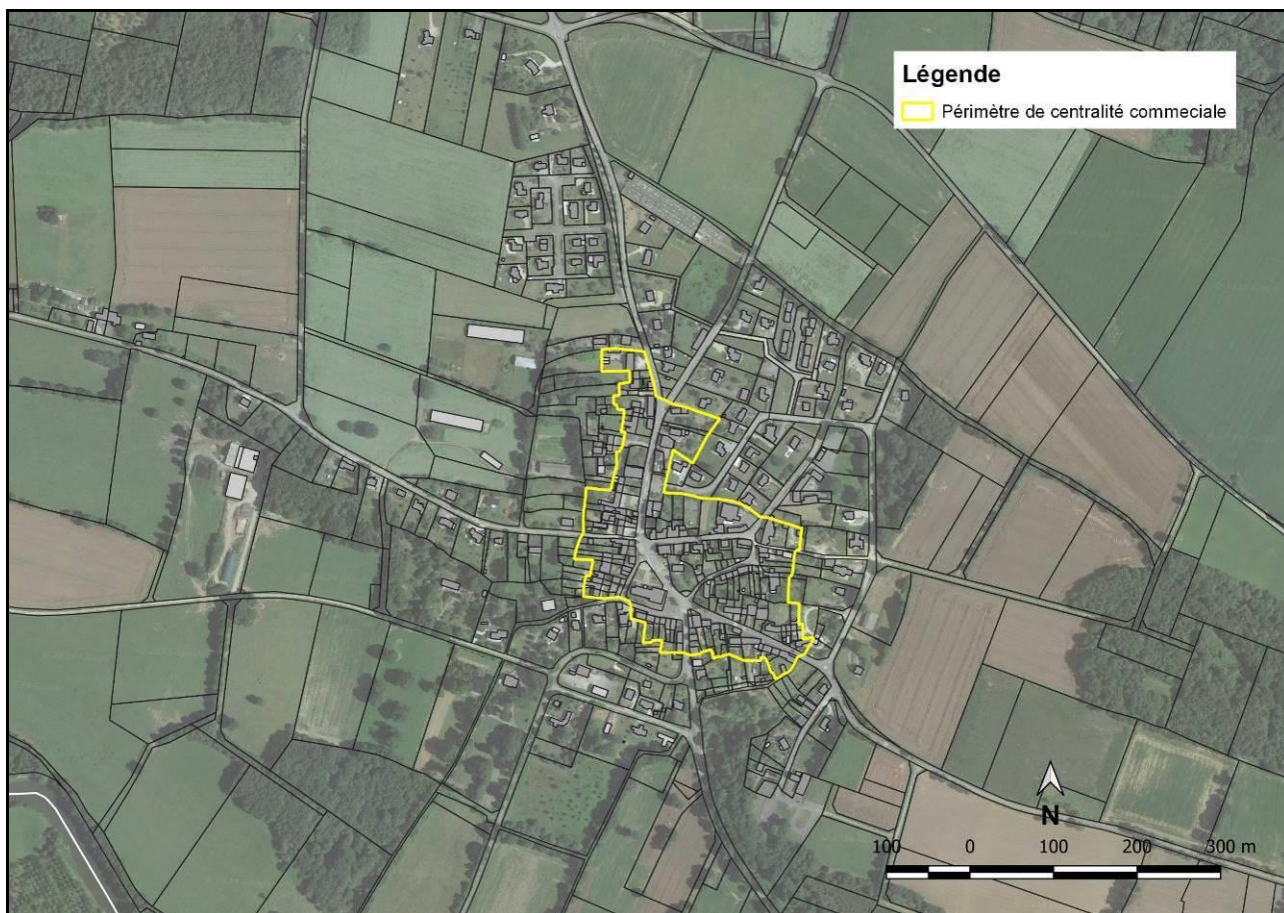
Étant donné la superficie limitée du STECAL, l'impact sur les exploitations agricoles sera quasi-nul, d'autant plus qu'aucune parcelle exploitée n'est affectée par ce zonage.

### 3.4. La préservation des commerces

#### 3.4.1. La centralité commerciale

En application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Ainsi le PLU prévoit un périmètre de centralité commerciale pour accueillir les futurs commerces et services de proximité afin de conforter la diversité commerciale du bourg.



*Localisation de la centralité commerciale favorisant l'accueil des futurs commerces et services de proximité.*

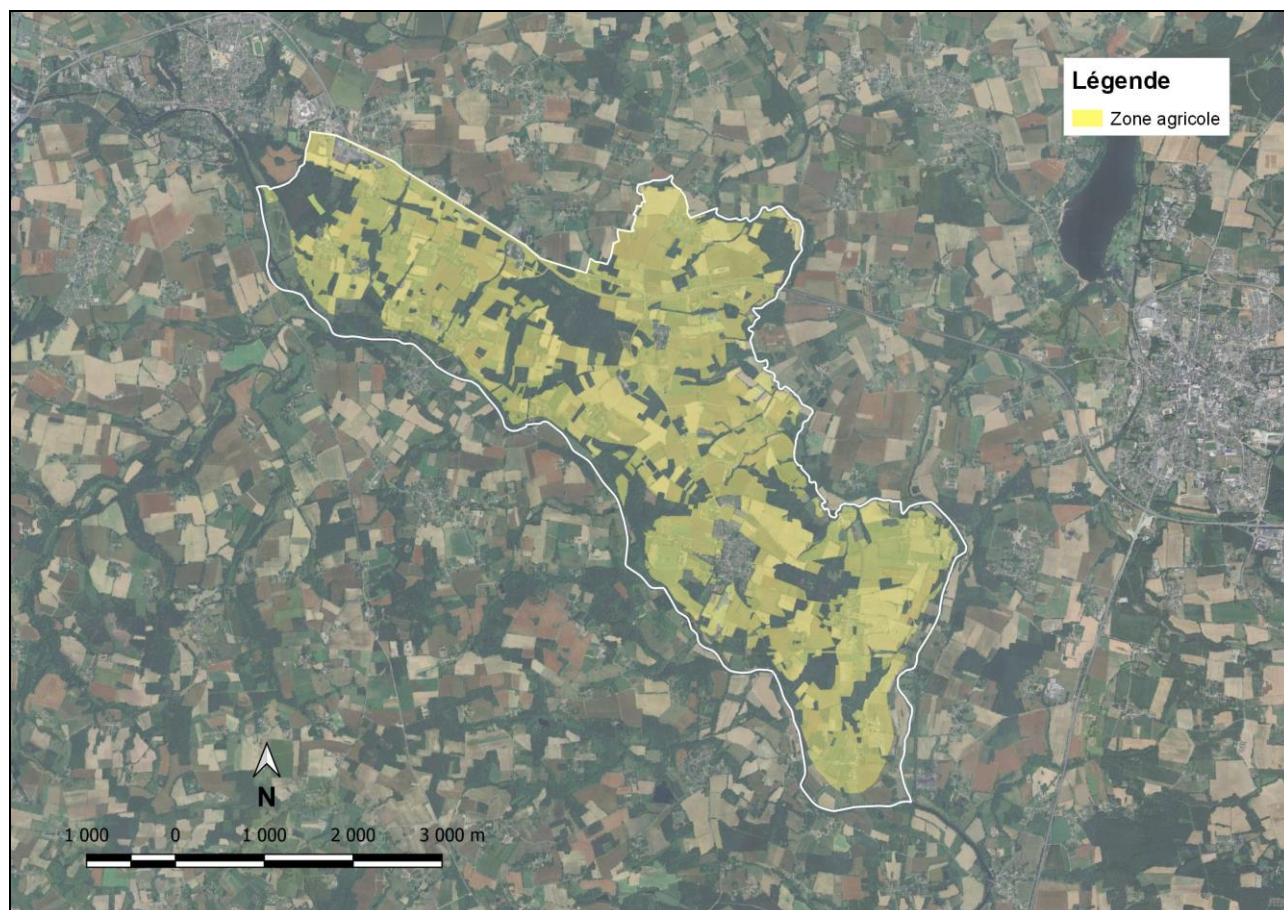


### 3.5. La protection de l'activité agricole

Selon le recensement général agricole (RGA) 2020, 15 exploitations sont présentes à GUILLAC, pour une surface agricole utilisée de 757 ha.

L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

C'est pourquoi la zone agricole définie couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole, soit environ 1 356 hectares.



*Zone agricole du PLU*

D'autre part, la volonté de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constitue une des mesures les plus fortes du PLU en faveur de la conservation des terres agricoles. À l'exception d'Équi et de Brangoyan, aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements ; les constructions existantes à vocation d'habitat pourront seulement faire l'objet d'extensions et d'annexes.

Les élus de GUILLAC souhaitent également valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Rappelons aussi que ce projet de PLU garantit une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité de 15 logements par hectare, contre 6 logements par hectare lors de la dernière décennie).



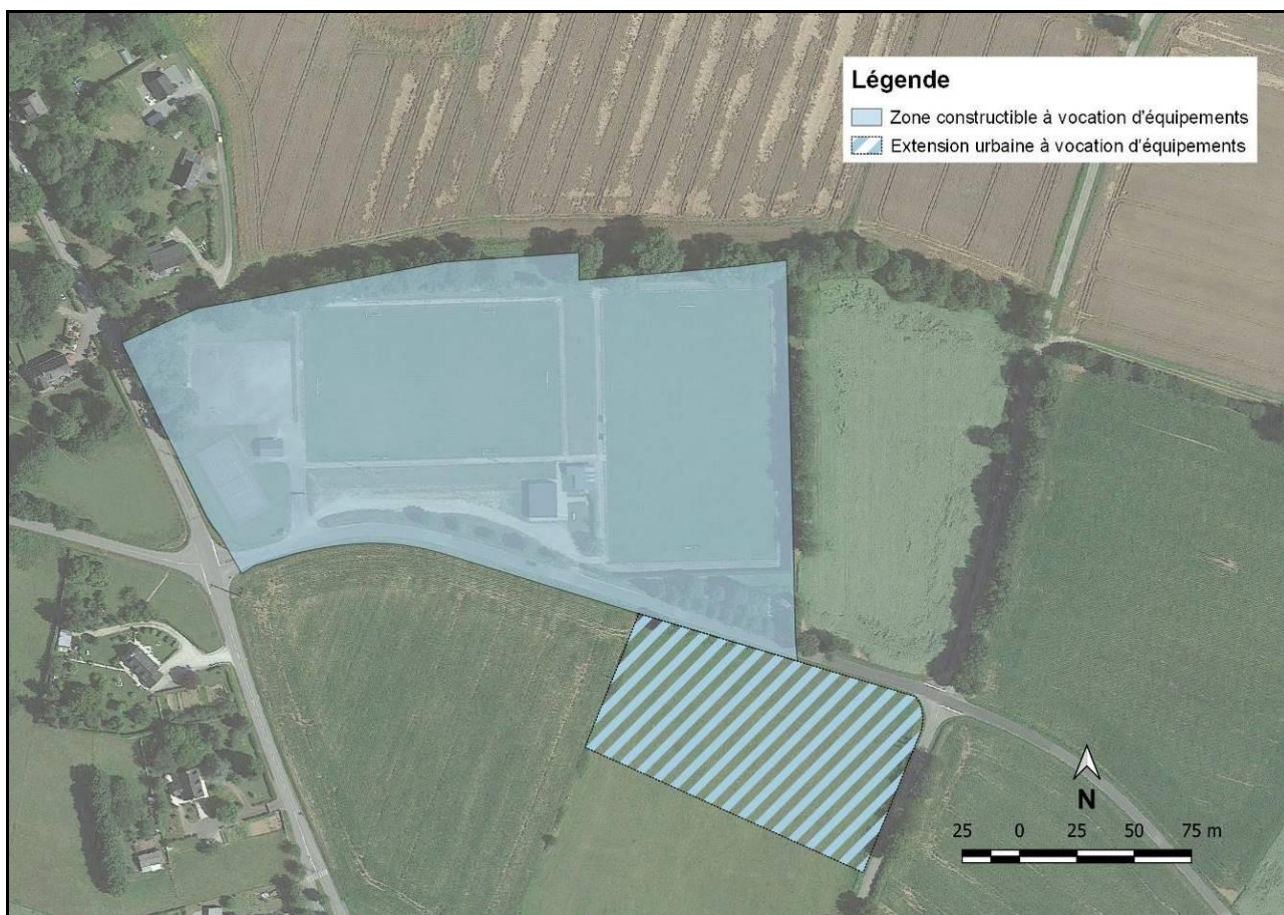
## 4. La préservation du cadre de vie

### 4.1. Les équipements collectifs

#### 4.1.1. Le nécessaire développement des équipements collectifs

Etant donné les perspectives de croissance démographique, GUILLAC se doit de conforter et d'améliorer l'offre en équipements. C'est pourquoi plusieurs zones à vocation d'équipements sont prévues ; dont une extension urbaine une dans le prolongement des équipements sportifs.

#### L'extension des équipements sportifs



*Zones à vocation d'équipements sportifs et extension urbaine prévue*

Le secteur d'extension est d'une superficie d'environ 0,95 ha, est situé dans le prolongement sud des équipements sportifs actuels. Il couvre partiellement la parcelle cadastrée ZV n°15.

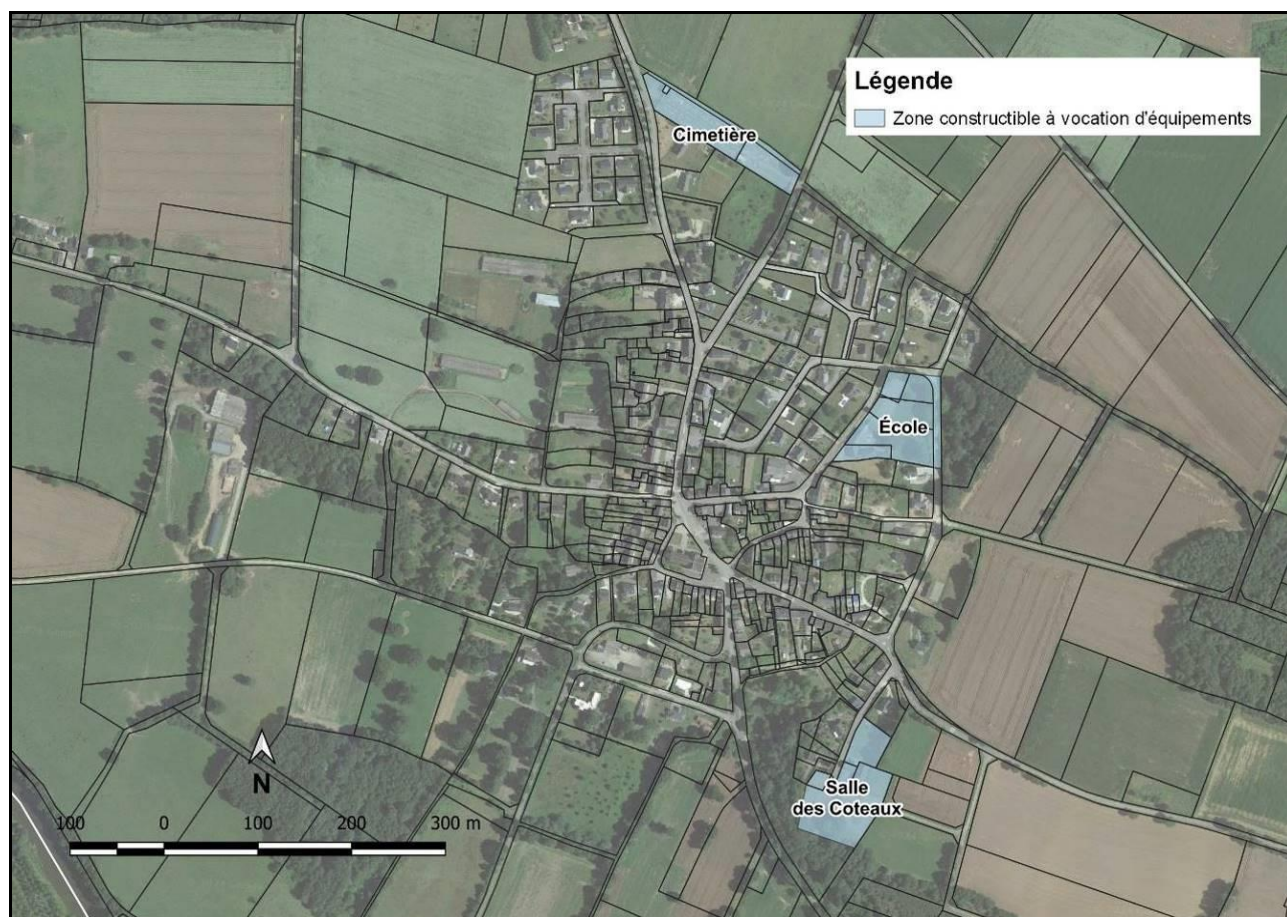
Cette parcelle est une propriété communale, elle permettra également le développement de l'habitat (OAP n°3).

Cette extension urbaine est destinée au développement des équipement sportifs et à la création d'un espace de stationnement.

**Impact sur l'activité agricole :**

La parcelle ZV 15 n'est pas exploitée par l'activité agricole, ni déclarée à la PAC selon le registre parcellaire graphique 2022.

L'impact sur l'activité agricole sera nul.

**Les zones d'équipement du bourg**

*Équipements collectifs du bourg*

Plusieurs équipements collectifs sont présents dans le bourg de GUILLAC. Certains d'entre-eux bénéficient d'un zonage garantissant leur pérennité et des possibilités d'évolution : l'école, la salle des Coteaux et le cimetière.

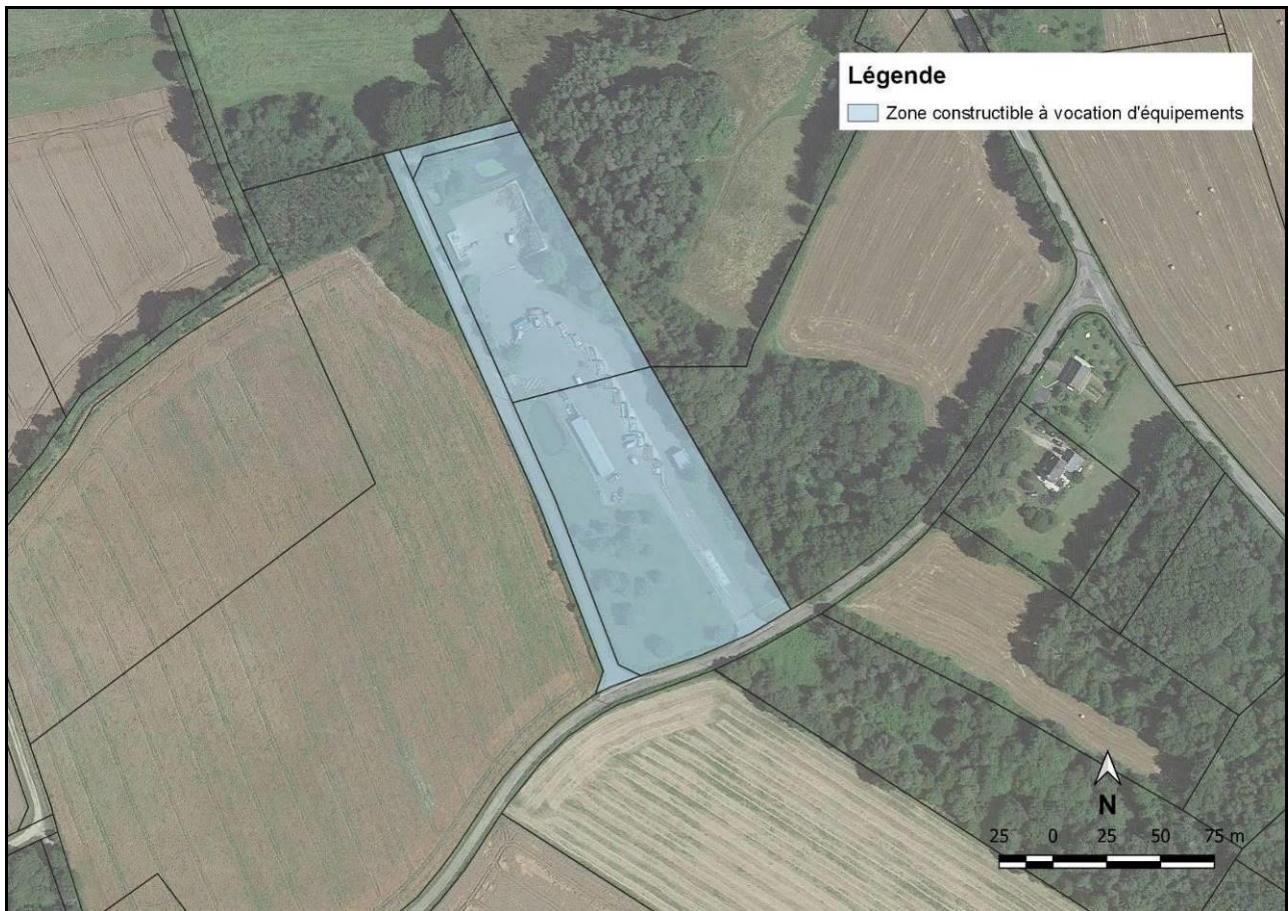
Aucune extension urbaine n'est prévue pour ces équipements.

**Impact sur l'activité agricole :**

L'impact sur les exploitations agricoles est nul, puisqu'aucune extension urbaine n'est programmée.



## La déchetterie



*Déchetterie*

La déchetterie de GUILLAC est située au nord-est de La Ville Meno.

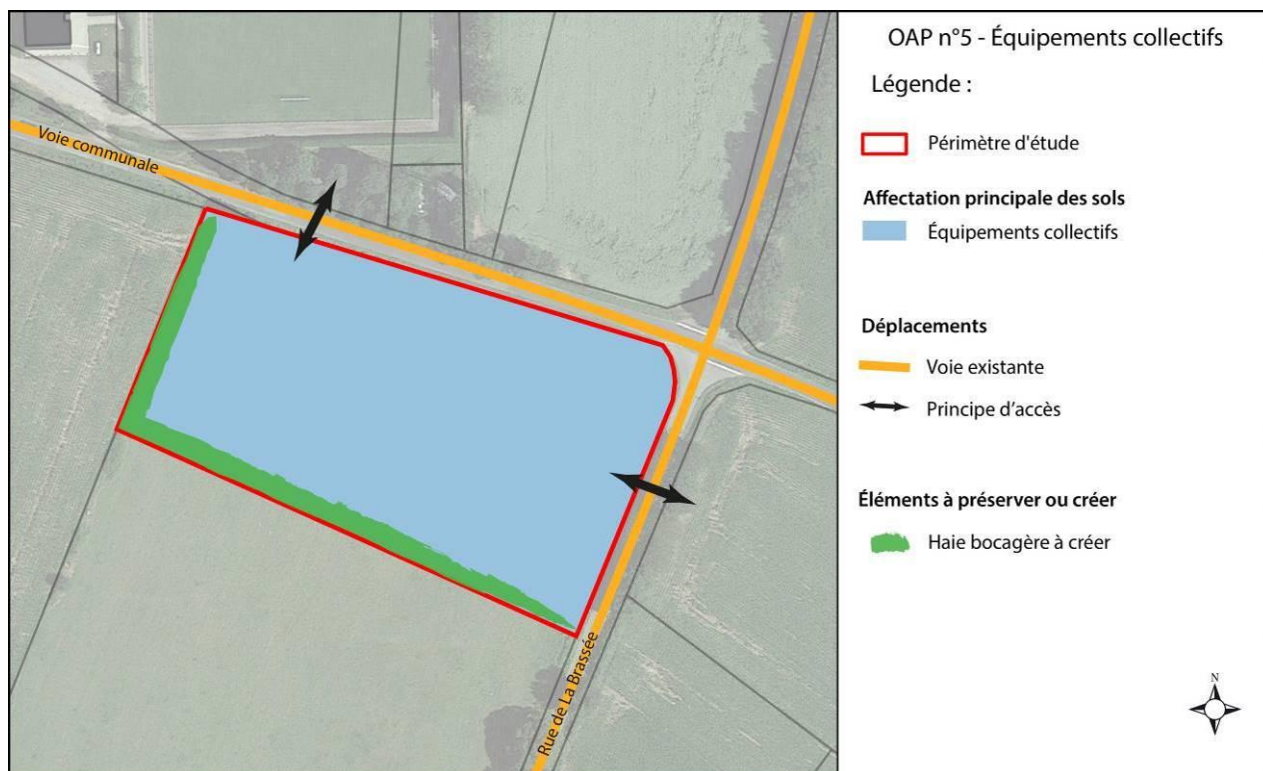
Aucune extension urbaine n'est prévue pour cet équipement mais le règlement applicable permettra son évolution.

### **Impact sur l'activité agricole :**

L'impact sur les exploitations agricoles est nul, puisqu'aucune extension urbaine n'est programmée.

### 4.1.2. Les orientations d'aménagement et de programmation

#### OAP n°5 : extension des équipements sportifs



*OAP à vocation d'équipements collectifs*

#### PROGRAMMATION

Surface de la zone constructible : 0,95 ha.

#### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par la voie communale qui dessert les équipements actuels ou par la rue de La Brassée. Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

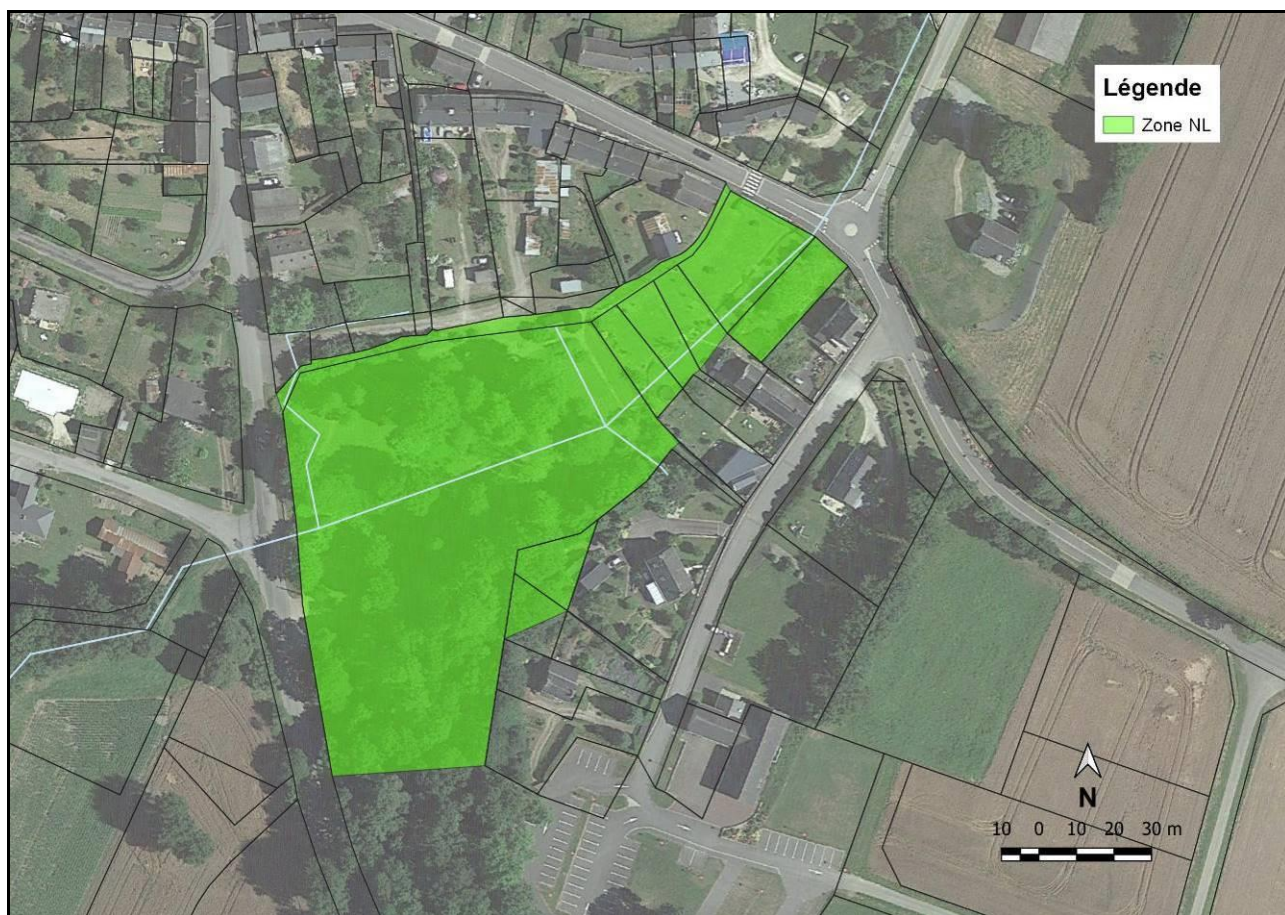
#### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Des haies bocagères seront créées en limites ouest et sud pour assurer la transition avec l'espace agricole.



## 4.2. La zone naturelle de loisirs

Les élus ont fait le choix de préserver la nature en ville en maintenant un espace naturel dans le bourg.



*Zone NL*

La zone NL mesure 1,06 ha. Elle couvre le parc des Coteaux dans lequel coule un ruisseau. Les élus souhaitent maintenir son caractère naturel et sa vocation de détente en y autorisant l'implantation d'aménagements légers de loisirs (tables de pique-nique, bancs, jeux, ...).

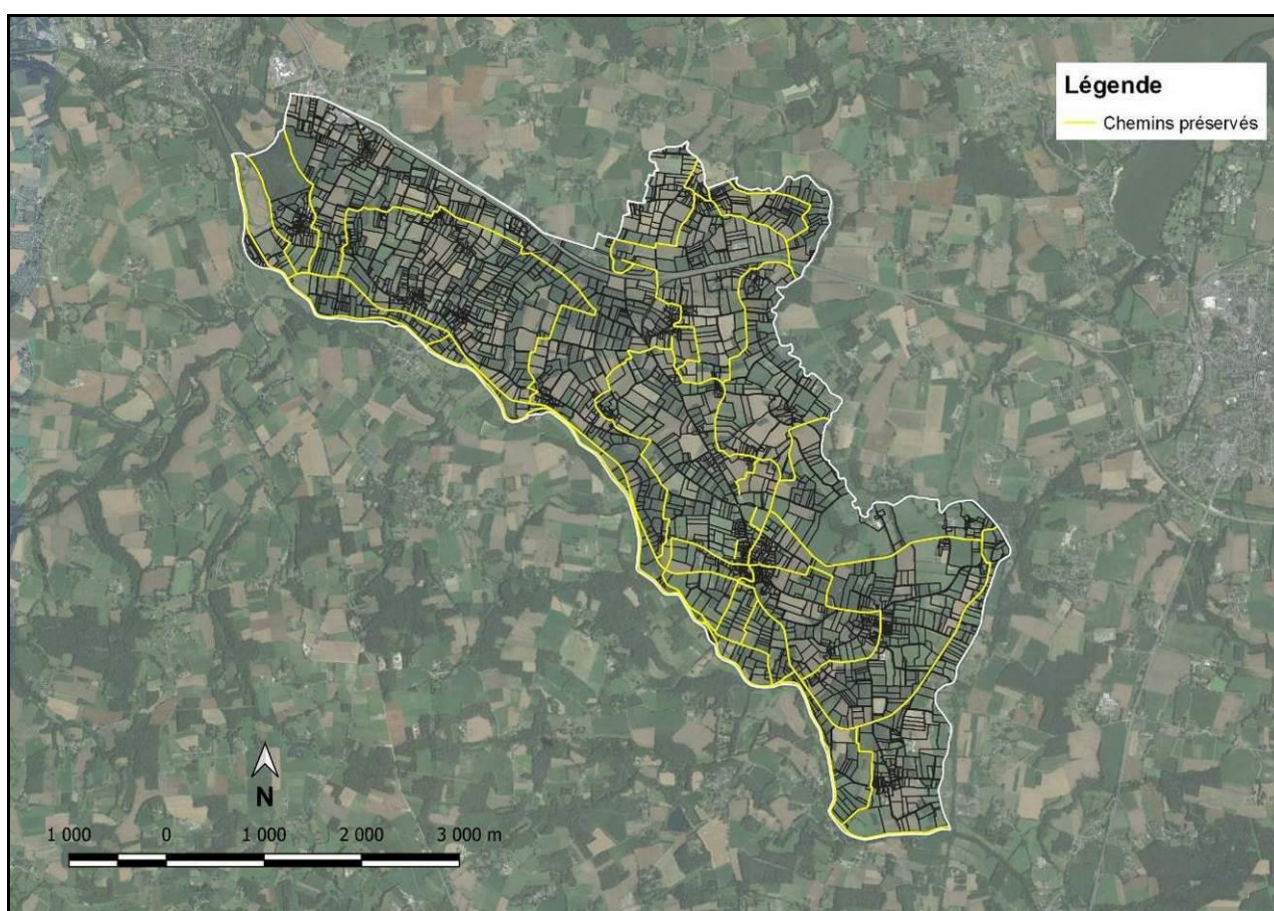
## 5. Les mobilités

### 5.1. La protection des chemins

La commune souhaite conserver les chemins existants et représentatifs de l'identité de GUILLAC.

Pour cela, l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Ainsi, la commune a souhaité identifier, sur le plan de zonage, 63 km de circuits de randonnée : l'ensemble des chemins recensés par le service tourisme de Ploërmel Communauté complété par les élus.



*Localisation des chemins protégés.*

### 5.2. Les emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

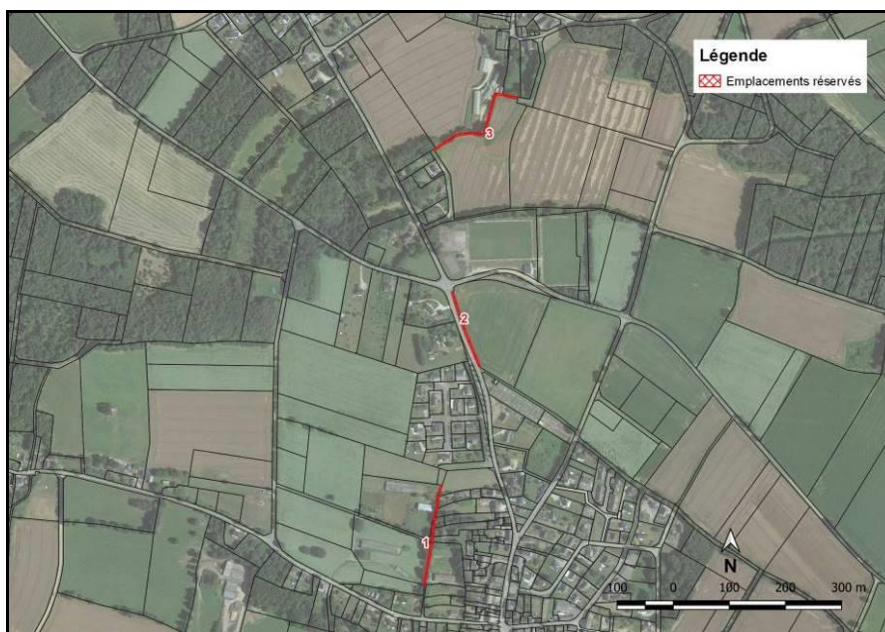
L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.



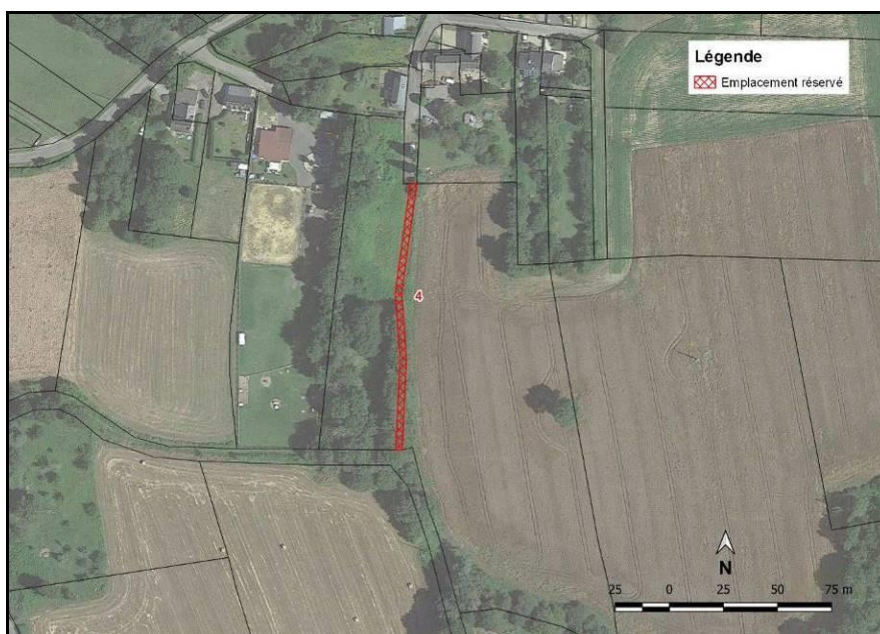
Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 4 emplacements réservés au PLU :

| N° | Destination   | Bénéficiaire | Référence cadastrale        | Largeur (pour routes et chemins) | Superficie (m <sup>2</sup> ) |
|----|---------------|--------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| 1  | Liaison douce | Commune      | <b>ZW</b> : 46, 47, 49, 233 | 3 mètres                         | 564                          |
| 2  | Liaison douce | Commune      | <b>ZV</b> : 13              | 3 mètres                         | 429                          |
| 3  | Liaison douce | Commune      | <b>ZN</b> : 128             | 3 mètres                         | 644                          |
| 4  | Liaison douce | Commune      | <b>ZM</b> : 164             | 3 mètres                         | 370                          |



*Emplacements réservés n°1, 2 et 3*



*Emplacement réservé n°4*

## 6. La biodiversité

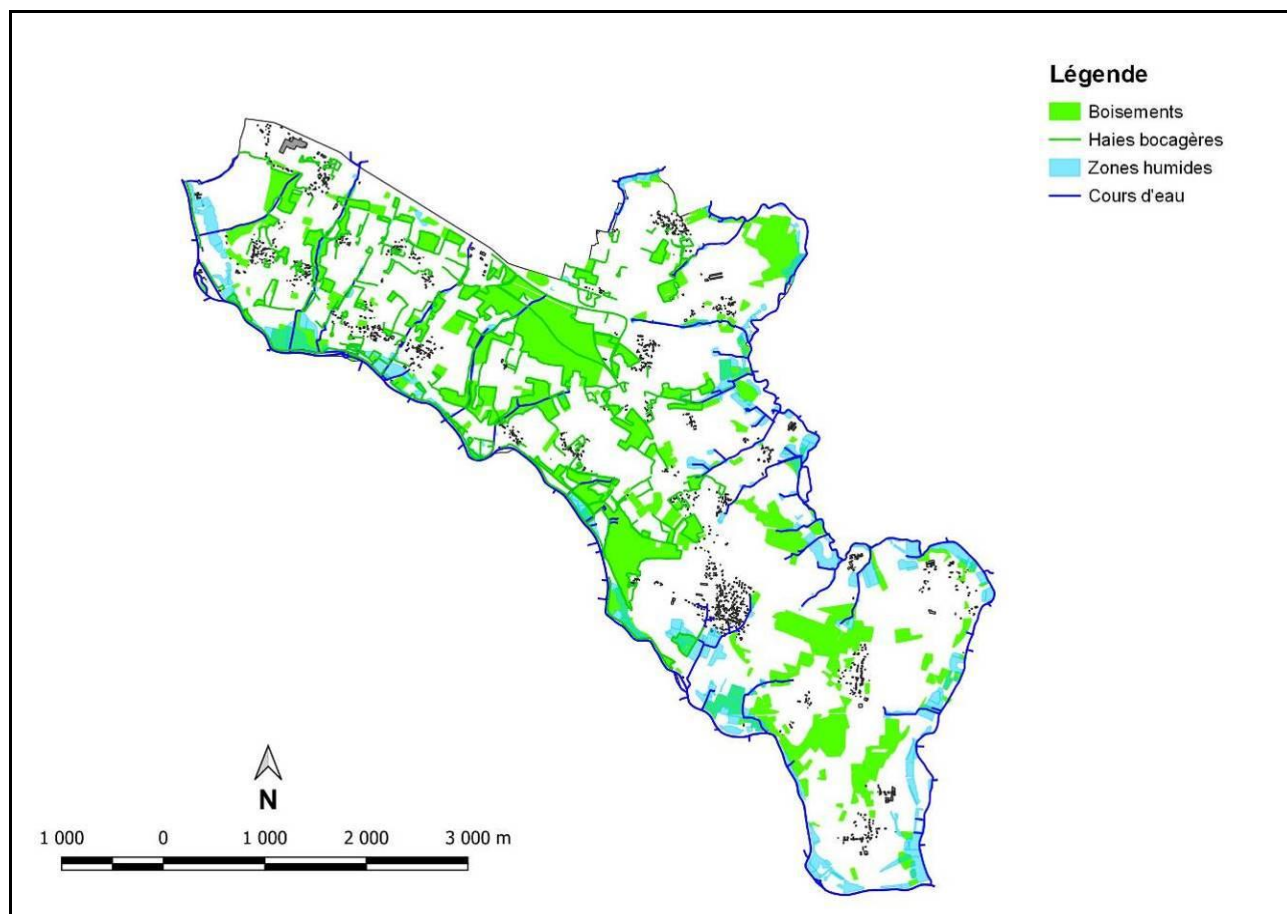
### 6.1. La protection du patrimoine naturel

#### 6.1.1. La protection de la trame verte

Le PLU introduit une protection du patrimoine paysager au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit :

- 428 ha de **boisements**,
- 88 km de **haies et talus**,
- 158 ha de **zones humides**,
- 67 km de **cours d'eau**.



Ces éléments méritent d'être protégées car ils jouent à la fois un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre du L.151-23 devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R.421-17-d). En cas de destruction d'un



élément protégé, la replantation/la création d'un élément jouant un rôle écologique et paysager au moins équivalent sera exigée.

De plus, les boisements surfaciques, les zones humides et les abords des cours d'eau sont classés en zone naturelle stricte (NP). Les seules constructions autorisées sont celles à destination des activités sylvicoles et les annexes/extensions aux habitations existantes.

Enfin, une OAP thématique est dédiée à la préservation de la trame verte, à sa restauration et à sa prise en compte dans les opérations d'aménagement.

Les boisements faisant l'objet d'un plan simple de gestion (PSG) ou du code des bonnes pratiques sylvicoles (CBPS) sont classés en zone NF.

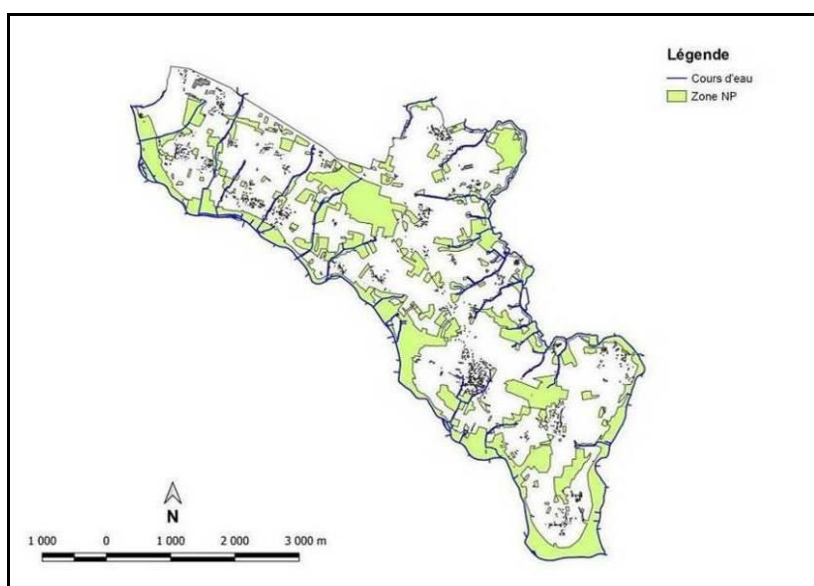
## 6.1.2. La protection de la trame bleue

### 6.1.2.1. La protection des cours d'eau

Comme indiqué précédemment, les cours d'eau sont classés en éléments de paysage à préserver (L.151-23 du code de l'urbanisme).

Le règlement graphique classe les cours d'eau et leurs abords en zones protégées (NP). De plus, le règlement écrit de ces zones interdit :

- toute construction, extension, installations affouillements, exhaussements, terrassements et drainages à moins de 35 mètres des berges de l'Oust et du Ninian sauf dérogation par la police de l'eau pour des raisons techniques, environnementales ou de sécurité.
- toute construction, extension, installations affouillements, exhaussements, terrassements et drainages à moins de 10 mètres des berges des autres cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sauf dérogation par la police de l'eau pour des raisons techniques, environnementales ou de sécurité.

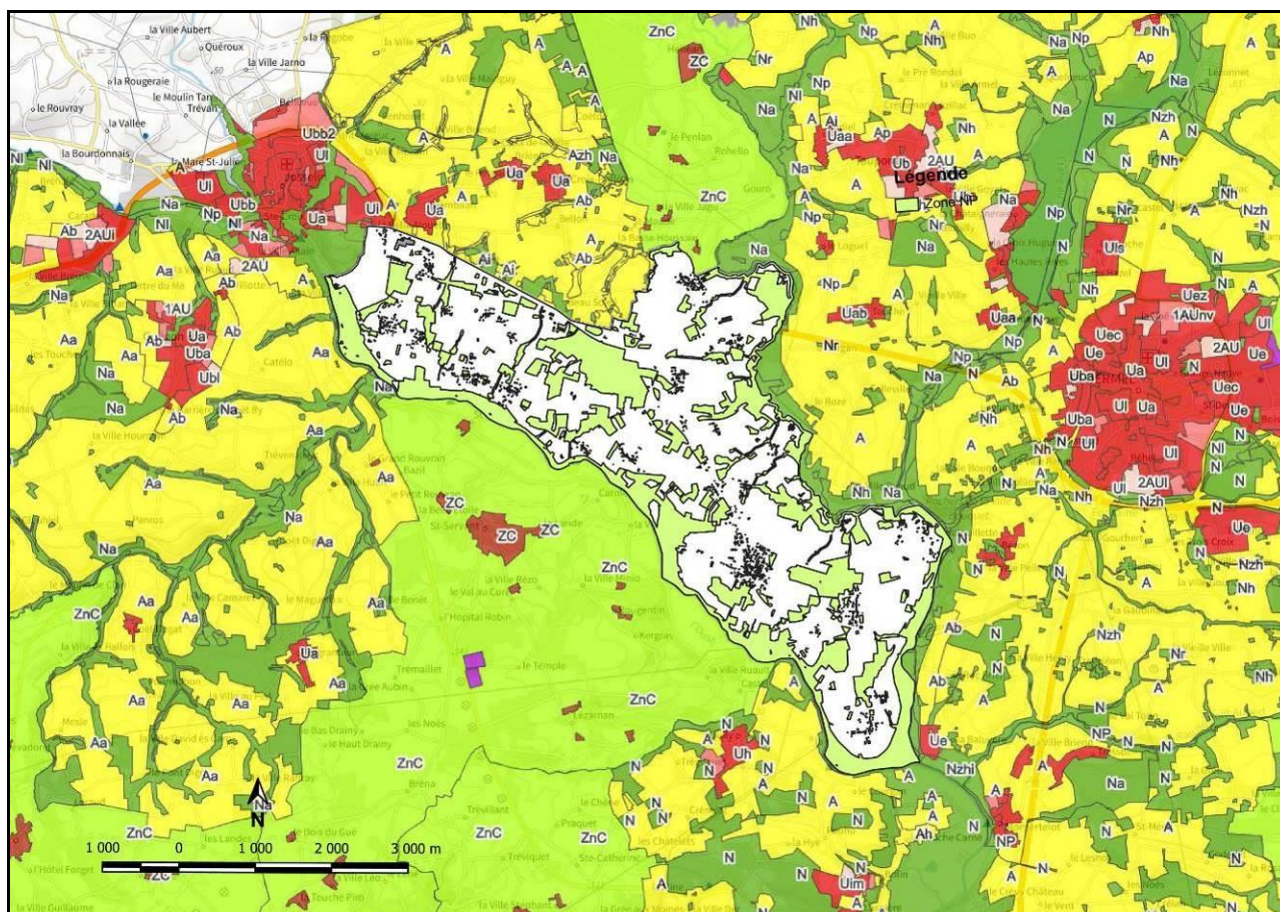


Localisation des cours d'eau

Une OAP thématique est dédiée à la préservation de la trame bleue, à sa restauration et à sa prise en compte dans les opérations d'aménagement.

## 6.2. L'intégration du PLU avec les communes voisines

La cartographie ci-après présente le zonage naturel sur la commune de GUILLAC et son emboîtement avec le zonage des communes limitrophes.



Zone naturelle du PLU et zonage des communes voisines. Source : géoportail de l'urbanisme

Les continuités écologiques sont assurées, notamment le long de l'Oust et du Ninian.

## 6.3. La protection du patrimoine paysager

### 6.3.1. La protection du patrimoine bâti

Le règlement instaure également une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité de GUILLAC.

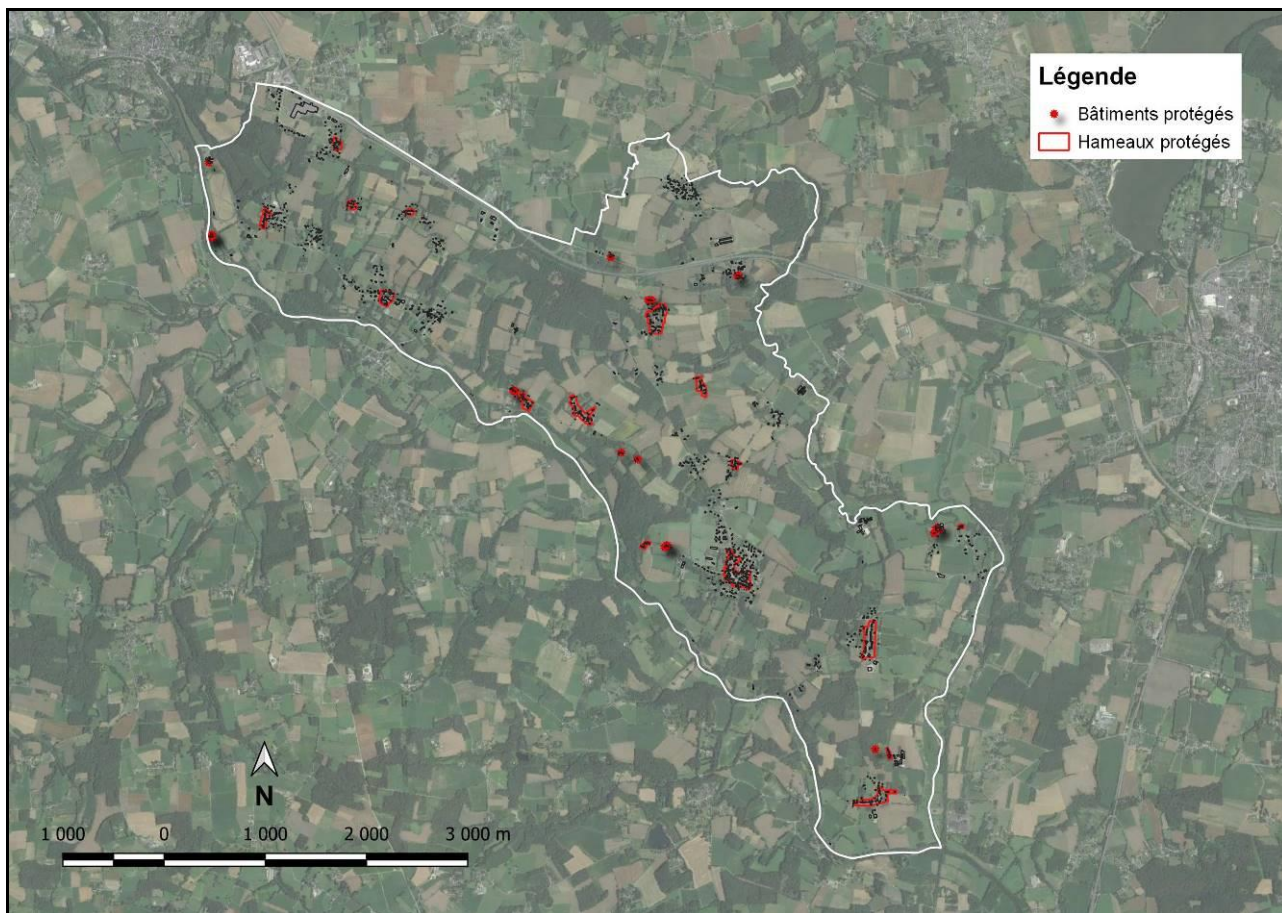
Conformément à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui prévoit que « le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier »



*pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »*

Ainsi, **24 constructions** (maisons, manoirs, ...) et **16 hameaux** sont protégés. Ces constructions sont identifiées sur le plan de zonage par un symbole spécifique.

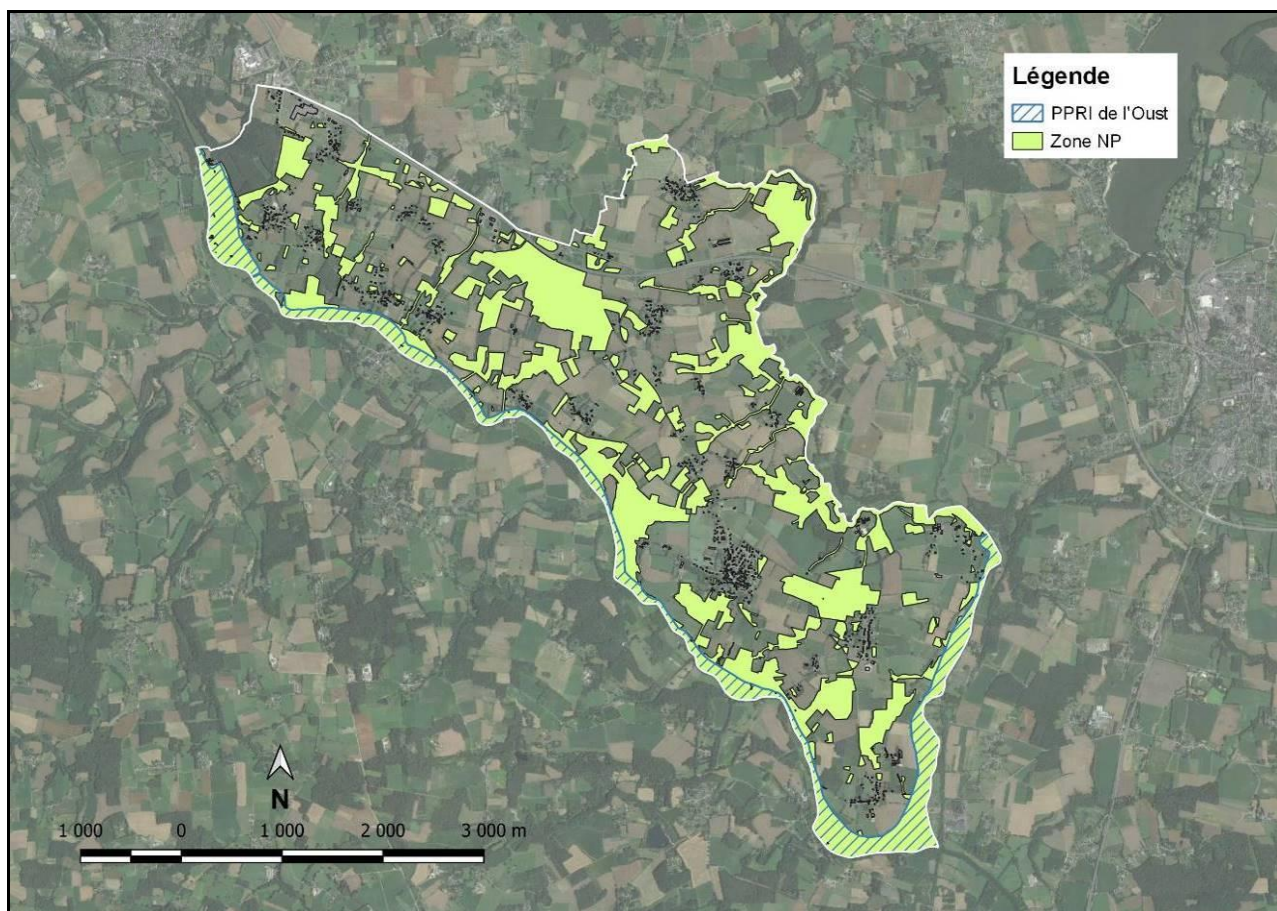
Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver, comme le précise le règlement du PLU.



*Protection du patrimoine bâti.*

## 6.4. Les risques naturels

La commune est couverte par le PPRI de l'Oust. L'ensemble des secteurs soumis aux aléas du PPRI sont classés en zone naturelle stricte (NP).





## 7. La renaturation

La Loi Climat et résilience du 22 août 2021 *prescrit des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique*. Notamment un objectif de réduction de 50% de la consommation foncière entre 2021 et 2031 sur la base de la consommation observée entre 2011 et 2021.

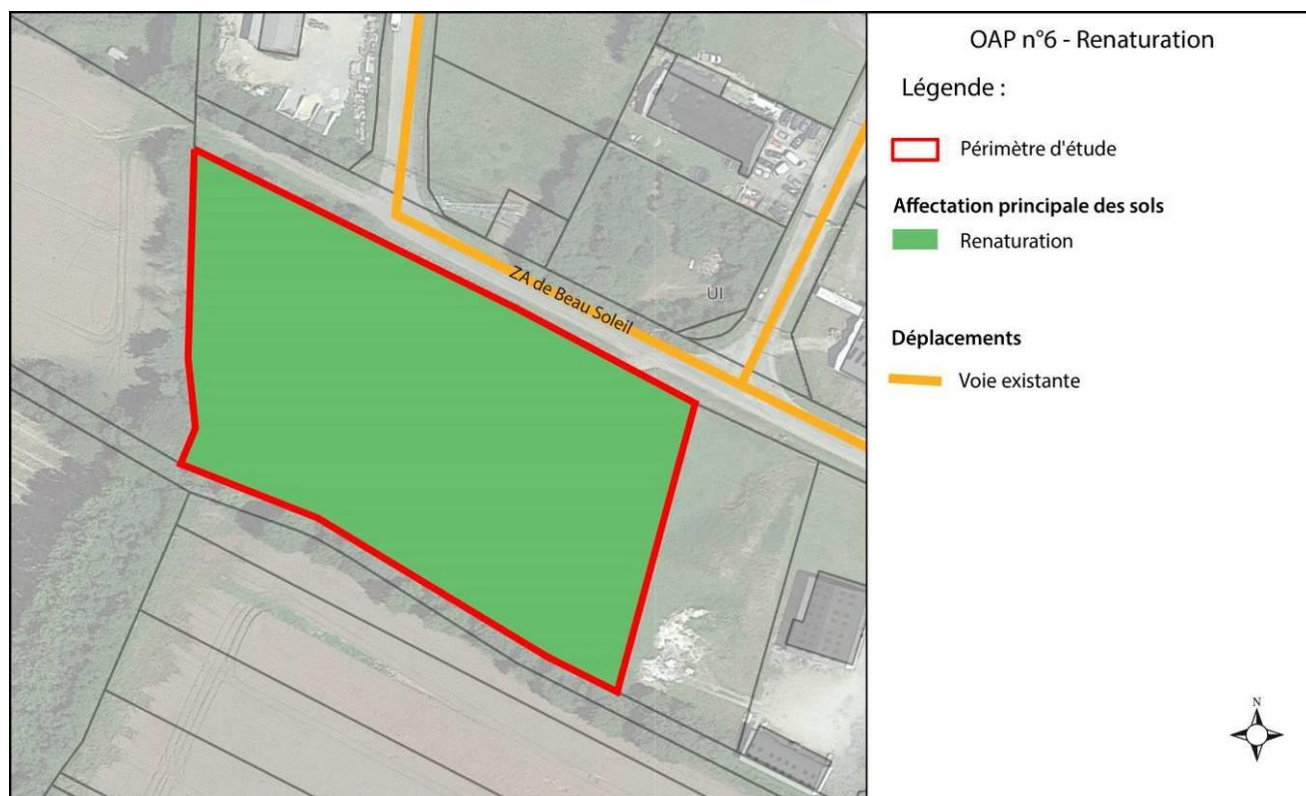
L'article L.141-10 du Code de l'urbanisme prévoit la possibilité pour les PLU d'identifier des zones préférentielles pour la renaturation, zones dans lesquelles sont conduites des opérations de transformation des sols artificialisés en sols non-artificialisés ou des opérations de compensation de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

*L.141-10, 3° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau. Il peut identifier à cette fin des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés ainsi que des zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation.*

À Guillac, les élus font le choix de renaturer 0,95 ha de la parcelle cadastrée ZD n°358, située à Beau Soleil. Le MOS Bretagne classe cette parcelle en « terrain vacant – activité » (code 1332).

Cette renaturation de 0,95 ha permettra de compenser l'extension urbaine à vocation d'équipements, consommatrice de 0,95 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Le secteur à renaturer est classé en zone agricole et fait l'objet d'une OAP.



### DESCRIPTION DU SITE

Situé au sud de la ZA de Beau Soleil, le périmètre d'étude couvre une superficie totale de 0,95 hectare. Il est constitué d'une parcelle enherbée.

D'un point de vue paysager, le secteur étant en bordure d'une zone d'activité et bordée de haies, il est peu visible dans le grand paysage.

### ENJEUX / OBJECTIFS

Renaturer le site classé comme « terrain vacant - activité » dans le MOS.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Le site sera renaturé soit par une colonisation naturelle de la flore (puisque la parcelle n'est pas artificialisée) permettant une végétalisation naturelle soit par plantation d'espèces floristiques favorisant plusieurs strates de végétation (herbacées, arbustives et arborées).

### PROGRAMMATION

Surface de la zone à renaturer : 0,95 ha.

Actuellement constitué de remblais enherbés, le sol devra présenter une végétation arbustive sur 30 % minimum de sa surface à horizon 5 ans et une végétation arborescente sur 30 % minimum de sa surface à horizon 10 ans.

La parcelle devra présenter minimum 25 familles de plantes à horizon 10 ans.

---

## **CHAPITRE 6 - JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL**

---

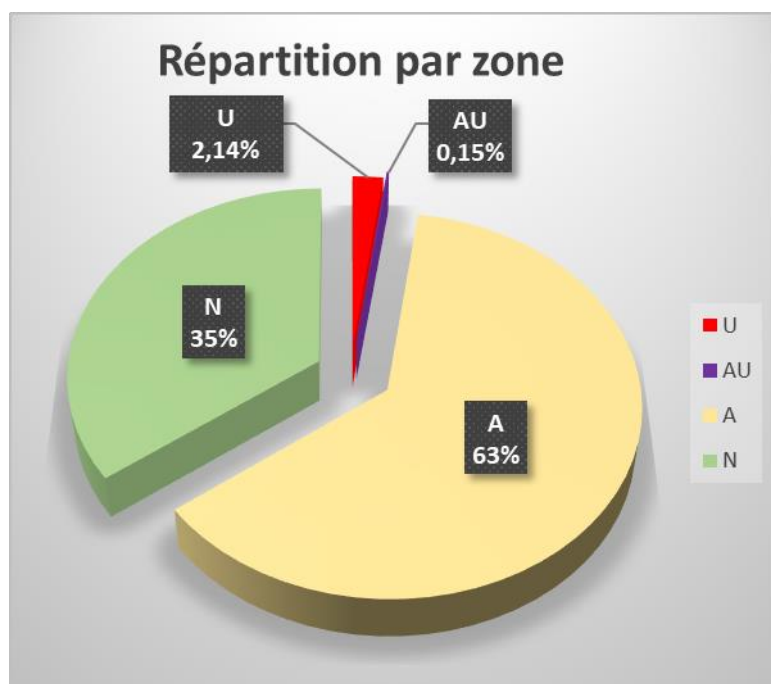
## 1. Le règlement graphique

À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L.151-9 et R.151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en quinze zones différentes :

- ✓ 4 zones urbaines : UA, UB, UL et UI.
- ✓ 3 zones à urbaniser : 1AUB, 1AUL et 1AUI.
- ✓ 3 zones agricoles : A, AH et AI.
- ✓ 5 zones naturelles : NP, NF, NL, NK et NT.



| Zones        | Superficies en ha | Pourcentage    |
|--------------|-------------------|----------------|
| <b>U</b>     | <b>46,75</b>      | <b>2,14%</b>   |
| UA           | 5,03              | 0,23%          |
| UB           | 19,48             | 0,89%          |
| UL           | 7,77              | 0,36%          |
| UI           | 14,47             | 0,66%          |
| <b>AU</b>    | <b>3,24</b>       | <b>0,15%</b>   |
| 1AUB         | 1,58              | 0,07%          |
| 1AUL         | 0,95              | 0,05%          |
| 1AUI         | 0,71              | 0,03%          |
| <b>A</b>     | <b>1 366,03</b>   | <b>62,58%</b>  |
| A            | 1 358,11          | 62,21%         |
| AH           | 7,47              | 0,34%          |
| AI           | 0,45              | 0,02%          |
| <b>N</b>     | <b>766,98</b>     | <b>35,13%</b>  |
| NP           | 707,08            | 32,39%         |
| NF           | 54,85             | 2,51%          |
| NL           | 1,06              | 0,05%          |
| NK           | 2,13              | 0,10%          |
| NT           | 1,86              | 0,09%          |
| <b>TOTAL</b> | <b>2 183</b>      | <b>100,00%</b> |



## **2. Le règlement littéral**

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
  - Destinations et sous-destinations (Articles R.151-27 à R.151-29)
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R.151-30 à R.151-36)
  - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R.151-37 à R.151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R.151-39 à R.151-40)
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R.151-41 à R.151-42)
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R.151-43)
  - Stationnement (Articles R.151-44 à R.151-46)
- Equipement et réseaux
  - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R.151-47 à R.151-48)
  - Desserte par les réseaux (Articles R.151-49 à R.151-50)

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation, au commerce et aux activités de service, aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

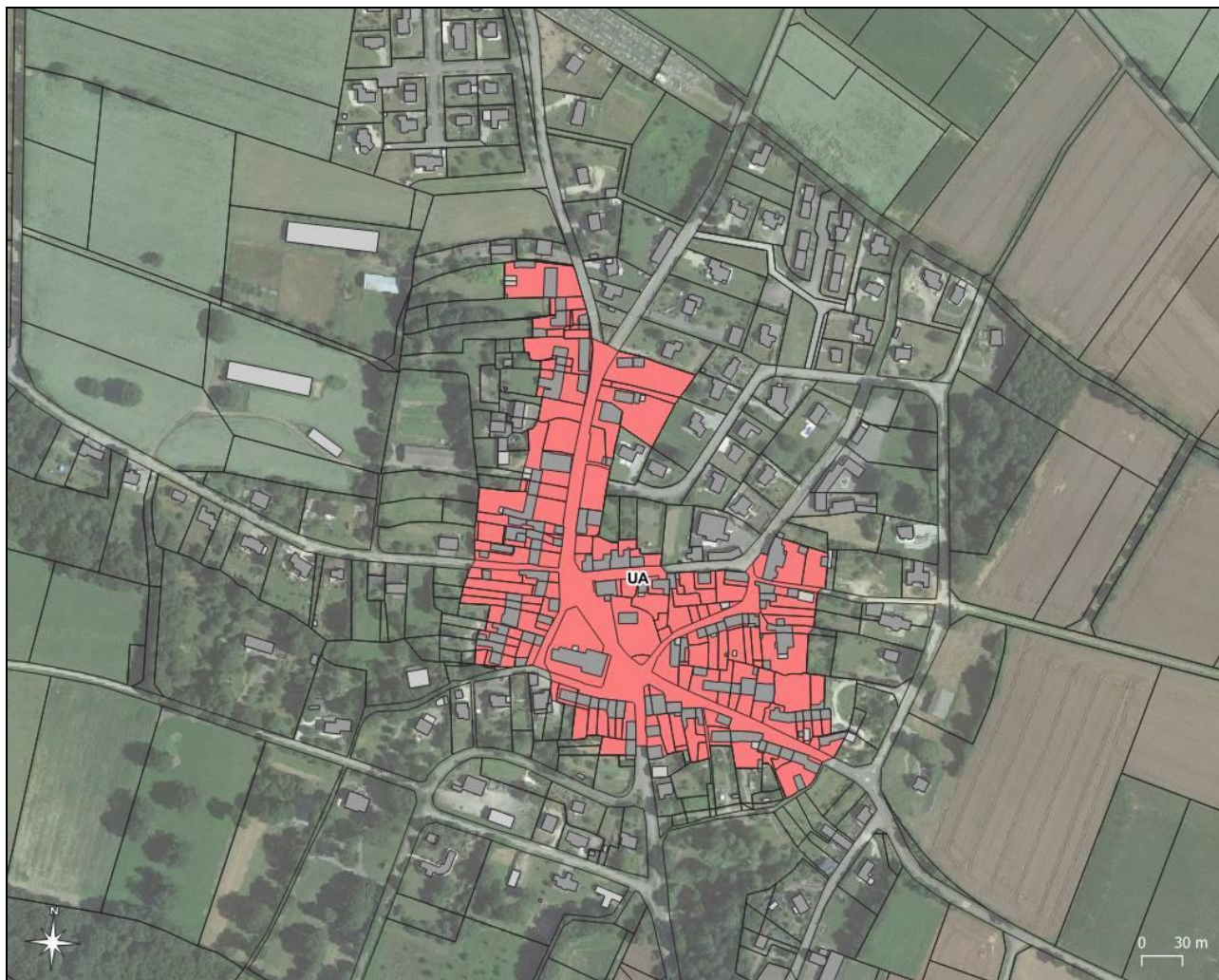
### **2.1. Les zones urbaines U**

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU comporte quatre zones urbaines :

- deux zones résidentielles mixtes UA et UB,
- une zone à vocation d'équipements (UL),
- une zone à vocation d'activité économique (UI).

## Zone UA



La **zone UA** correspond au secteur d'habitat ancien du bourg de GUILLAC. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

L'objectif du règlement de cette zone est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à ces objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins.

### Les objectifs des règles applicables en zone UA

| Objet                                                                          | Nouvelle règle | Objectifs |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b> |                |           |

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destinations et sous-destinations autorisées                                       | <p>Destinations « Habitation » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (à l'exception de la sous-destination « Lieux de cultes »).</p> <p>Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hôtels », « Autres hébergements touristiques », « Cinéma » « Bureau ».</p> <p>Est autorisée sous conditions la sous-destination « Industrie ».</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Favoriser la mixité des fonctions.</p> <p>Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif.</p>                           |
| Interdiction et limitation                                                         | <p>Est autorisée l'extension ou la transformation d'activités à nuisances à condition de ne pas aggraver les inconvénients existants.</p> <p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Réduire les risques de nuisances.                                                                                                                                   |
| Mixité fonctionnelle et sociale                                                    | <p>Implantation des nouveaux commerces dans le périmètre de centralité commerciale.</p> <p>Changements de destination des locaux commerciaux interdit dans la centralité commerciale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Préserver le commerce.                                                                                                                                              |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                     |
| Volumétrie et implantation                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauteur maximale : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> </li> </ul> <p>Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation par rapport aux voies :</li> </ul> <p>Implantation (des constructions nouvelles) à l'alignement de la voie. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans certains cas.</p> <p>Annexes : elles ne peuvent pas s'implanter entre la voie et la construction principale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation par rapport aux limites séparatives :</li> </ul> <p>Implantation sur au moins une limite, pour au moins une façade.</p> <p>Implantation en limite ou en retrait de 2 mètres minimum pour les autres façades ; implantations différentes si justification architecturale.</p> <p>Annexes : il n'est pas fixé de règles d'implantation.</p> | <p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p> |
| Qualité urbaine, architecturale,                                                   | Harmonie générale des constructions.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les                                                                                                          |

|                                        |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                           |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| environnementale et paysagère          | Règles pour les toitures.<br>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.                                                                                                           | possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.         |
| Traitement environnemental et paysager | Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.<br>Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.                                             | Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.<br>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives. |
| Stationnement                          | Stationnement assuré en dehors des voies publiques.                                                                                                                                     | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.                                                       |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>      |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                           |
| Desserte par les voies                 | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.                                                                                                              | Permettre une bonne défense incendie.<br>Assurer la commodité de la circulation.                                                          |
| Desserte par les réseaux               | La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.<br>Favoriser le passage de la fibre optique. | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.<br>Prévoir le très haut débit.                                 |



## Zone UB



La **zone UB** correspond aux extensions pavillonnaires du bourg de GUILLAC.

L'objectif du règlement de cette zone est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à ces objectifs :

- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans le centre tout en permettant la diversification des formes urbaines.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins.

### Les objectifs des règles applicables en zone UB

| Objet                                                                          | Nouvelle règle                                                                                                                                     | Objectifs                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b> |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                |
| Destinations et sous-destinations autorisées                                   | Destinations « Habitation » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (à l'exception de la sous-destination « Lieux de cultes »). | Favoriser la mixité des fonctions.<br>Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif, |

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                    | <p>Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hôtels », « Autres hébergements touristiques », « Cinéma » « Bureau ».</p> <p>Est autorisée sous conditions la sous-destination « Industrie ».</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>des activités de services dans des secteurs ciblés.</p> <p>Préserver les zones pavillonnaires des nuisances liées aux activités.</p>                                                                           |
| Interdiction et limitation                                                         | <p>Est autorisée l'extension ou la transformation d'activités à nuisances à condition de ne pas aggraver les inconvénients existants.</p> <p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Réduire les risques de nuisances.                                                                                                                                                                                 |
| Mixité fonctionnelle et sociale                                                    | <p>Implantation des nouveaux commerces dans le périmètre de centralité commerciale.</p> <p>Changements de destination des locaux commerciaux interdit dans la centralité commerciale.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Préserver le commerce.                                                                                                                                                                                            |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                   |
| Volumétrie et implantation                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 7 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> </li> <li>Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions nouvelles et annexes : à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans certains cas.</li> <li>- Annexes : elles ne peuvent pas s'implanter entre la voie et la construction principale.</li> </ul> </li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions nouvelles : en limite ou en retrait de 2 mètres minimum ; implantations différentes si justification architecturale.</li> <li>- Pour les annexes : pas de règle particulière.</li> </ul> </li> </ul> | <p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p> <p>Encadrer le développement des annexes.</p> |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                     | <p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p> <p>Coefficient de végétalisation.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p>               |
| Traitement environnemental                                                         | Application de l'article L.151-23 du code de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Maintenir et protéger les haies et boisements les plus                                                                                                                                                            |

|                                   |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                           |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| et paysager                       | l'urbanisme.<br>Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdite.                                                                                           | intéressants.<br>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.                        |
| Stationnement                     | Stationnement assuré en dehors des voies publiques.                                                                                                                                     | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.                       |
| <b>III. Équipement et réseaux</b> |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                           |
| Desserte par les voies            | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.                                                                                                              | Permettre une bonne défense incendie.<br>Assurer la commodité de la circulation.                          |
| Desserte par les réseaux          | La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.<br>Favoriser le passage de la fibre optique. | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.<br>Prévoir le très haut débit. |

## Zone UL



*Le bourg*



*La déchetterie*

La **zone UL** couvre la zone urbaine déjà équipée ou destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

L'objectif du règlement de la zone UL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

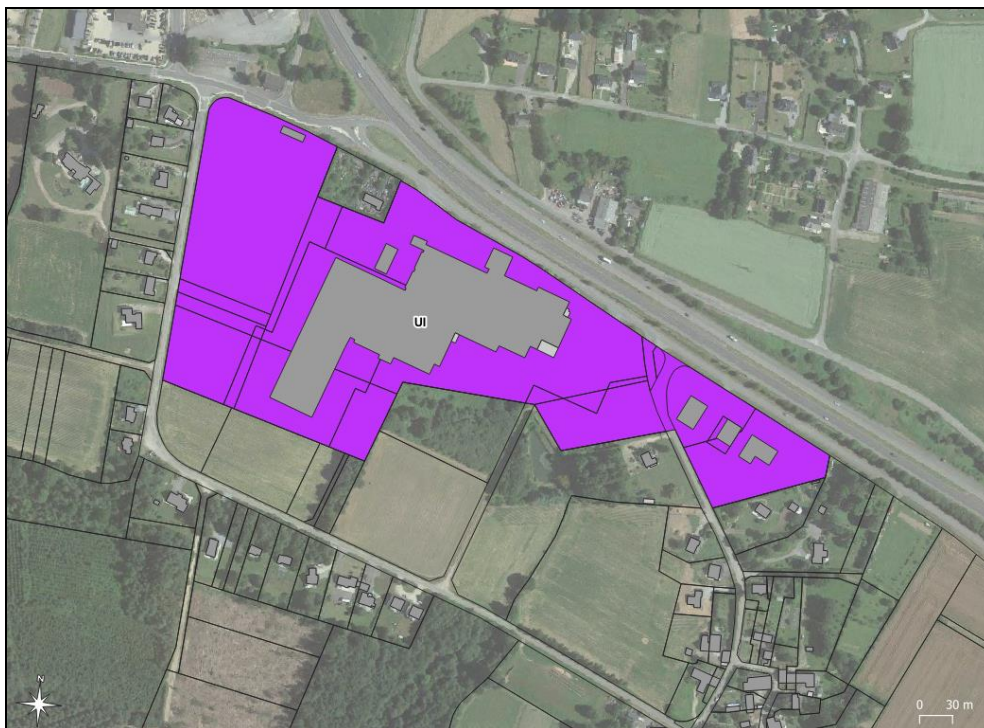
### Les objectifs des règles applicables en zone UL

| Objet                                                                              | Nouvelle règle                                                                                                                  | Objectifs                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |                                                                                                                                 |                                                                            |
| Destinations et sous-destinations autorisées                                       | Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (à l'exception de la sous-destination « Lieux de cultes »). | Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif. |
| Interdiction et limitation                                                         | Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.                                         | Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif. |
| Mixité fonctionnelle et sociale                                                    | Non réglementé.                                                                                                                 |                                                                            |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |                                                                                                                                 |                                                                            |
| Volumétrie et implantation                                                         | Non réglementé.                                                                                                                 |                                                                            |
| Qualité urbaine, architecturale,                                                   | Harmonie générale des constructions.                                                                                            | Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les                 |



|                                        |                                                                                                                                            |                                                                                                                                           |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| environnementale et paysagère          |                                                                                                                                            | possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.         |
| Traitement environnemental et paysager | Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.<br>Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdite. | Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.<br>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives. |
| Stationnement                          | Non réglementé.                                                                                                                            |                                                                                                                                           |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>      |                                                                                                                                            |                                                                                                                                           |
| Desserte par les voies                 | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.                                                                 | Permettre une bonne défense incendie.<br>Assurer la commodité de la circulation.                                                          |
| Desserte par les réseaux               | La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.                                                                |

## Zone UI



*La Belle Alouette*



*Beau Soleil*



*Teneu*

La **zone UI** est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement de la zone UI est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Imposer des règles d'implantation pour les constructions et conserver des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

## Les objectifs des règles applicables en zone UI

| Objet                                                                              | Nouvelle règle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Objectifs                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                              |
| Destinations et sous-destinations autorisées                                       | Destinations « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (à l'exception de la sous-destination « Lieux de cultes »).<br><br>Sous-destinations « commerces de gros », « Industrie », « Entrepôt » et « Bureau ».<br><br>Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Logement » et « Artisanat et commerce de détail ».                                                                                                                                                                         | Favoriser l'installation d'activités sur la commune.<br><br>Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités.<br><br>Permettre l'évolution des activités existantes.                      |
| Interdiction et limitation                                                         | Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.<br><br>Le logement est autorisé à condition d'être intégré au volume d'un des bâtiments de l'activité.<br><br>Le commerce est autorisé sous conditions (showroom).                                                                                                                                                                                                                                                            | Limiter les conflits d'usage en zone d'activités.                                                                                                                                            |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                              |
| Volumétrie et implantation                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur</u> :<br/>- 15 mètres au point le plus haut avec dérogation possible pour des raisons techniques ou de sécurité.<br/><br/>Règles particulières pour les annexes : 5 m au point le plus haut.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> :<br/>Respect des marges de recul.<br/><br/>Implantation à au moins 3 mètres de la limite des autres voies.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> :<br/>Non réglementé.</li> </ul> | Favoriser l'implantation des entreprises.<br><br>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.                                                                               |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                     | Harmonie générale de la construction.<br><br>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. |
| Traitement environnemental et paysager                                             | Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.<br><br>Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdite.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.<br><br>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.                                                |
| Stationnement                                                                      | Stationnement en dehors des voies publiques.<br><br>Favoriser les stationnements mutualisés.<br><br>Règles pour le stationnement des vélos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Limiter l'utilisation de l'espace public.<br><br>Adapter l'offre en fonction des                                                                                                             |

|                                   |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                      |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   |                                                                                                                                                                                                           | <p>besoins réels (diversité des cas).</p> <p>Favoriser les mobilités douces.</p>                                     |
| <b>III. Équipement et réseaux</b> |                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                      |
| Desserte par les voies            | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.                                                                                                                                | <p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>                          |
| Desserte par les réseaux          | <p>La desserte en réseaux est assurée.</p> <p>Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p> <p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p> | <p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p> |



## 2.2. Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU de GUILLAC sont divisées en trois sous-secteurs :

- ✓ La zone 1AUB, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.
- ✓ La zone 1AUL, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'équipements.
- ✓ La zone 1AUI, urbanisable immédiatement, à vocation d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

### Zone 1AUB



La zone **1AUB** correspond à des secteurs à caractères naturel ou agricole de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, avec une vocation principale d'habitat. Elle dispose des réseaux suffisants pour desservir les constructions et installations à implanter.

L'objectif du règlement de la zone 1AUB est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Permettre l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune.
- Imposer des règles d'implantation pour les constructions.
- Mettre en place des règles de stationnement pour limiter l'utilisation de l'espace public.

### Les objectifs des règles applicables en zones 1AUB

| Objet                                                                              | Nouvelle règle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Objectifs                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Destinations et sous-destinations autorisées                                       | <p>Destinations « Habitation » et « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (à l'exception de la sous-destination « Lieux de cultes »)</p> <p>Sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Hôtels », « Autres hébergements touristiques », « Cinéma » « Bureau ».</p> <p>Est autorisée sous conditions la sous-destination « Industrie ».</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Favoriser la mixité des fonctions.</p> <p>Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif, des activités de services dans des secteurs ciblés.</p> <p>Préserver les zones pavillonnaires des nuisances liées aux activités.</p> |
| Interdiction et limitation                                                         | <p>Est autorisée l'extension ou la transformation d'activités à nuisances à condition de ne pas aggraver les inconvénients existants.</p> <p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Réduire les risques de nuisances.                                                                                                                                                                                                                                          |
| Mixité fonctionnelle et sociale                                                    | Implantation des nouveaux commerces dans le périmètre de centralité commerciale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Préserver le commerce.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Volumétrie et implantation                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 7 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> </li> <li>Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions nouvelles et annexes : à l'alignement ou minimum 3 m. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans certains cas.</li> <li>- Annexes : elles ne peuvent pas s'implanter entre la voie et la construction principale.</li> </ul> </li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions nouvelles : en limite ou en retrait de 2 mètres minimum ; implantations</li> </ul> </li> </ul> | <p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p> <p>Encadrer le développement des annexes.</p>                                                          |

|                                                                |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                | différentes si justification architecturale.<br>- Pour les annexes : pas de règle particulière.                                                                                         |                                                                                                                                                                                              |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | Harmonie générale des constructions.<br>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.<br>Coefficient de végétalisation.                                                              | Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. |
| Traitement environnemental et paysager                         | Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.<br>Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.                                             | Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.<br>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.                                                    |
| Stationnement                                                  | Stationnement assuré en dehors des voies publiques.                                                                                                                                     | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.                                                                                                          |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>                              |                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                              |
| Desserte par les voies                                         | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.                                                                                                              | Permettre une bonne défense incendie.<br>Assurer la commodité de la circulation.                                                                                                             |
| Desserte par les réseaux                                       | La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.<br>Favoriser le passage de la fibre optique. | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.<br>Prévoir le très haut débit.                                                                                    |



## Zone 1AUL



La zone **1AUL** correspond à des secteurs à caractères naturel ou agricole de la commune destiné à être ouverts à l'urbanisation, avec une vocation principale d'équipements. Elle dispose des réseaux suffisants pour desservir les constructions et installations à implanter.

L'objectif du règlement de la zone 1AUL est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

### Les objectifs des règles applicables en zone 1AUL

| Objet                                                                          | Nouvelle règle                                                                                                                  | Objectifs                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b> |                                                                                                                                 |                                                                            |
| Destinations et sous-destinations autorisées                                   | Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (à l'exception de la sous-destination « Lieux de cultes »). | Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif. |
| Interdiction et limitation                                                     | Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.                                         | Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif. |
| Mixité fonctionnelle et                                                        | Non réglementé.                                                                                                                 |                                                                            |



|                                                                                    |                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| sociale                                                                            |                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                              |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                              |
| Volumétrie et implantation                                                         | Non réglementé.                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                              |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                     | Harmonie générale des constructions.                                                                                                       | Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. |
| Traitement environnemental et paysager                                             | Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.<br>Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdite. | Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.<br>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.                                                    |
| Stationnement                                                                      | Non réglementé.                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                              |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>                                                  |                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                              |
| Desserte par les voies                                                             | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.                                                                 | Permettre une bonne défense incendie.<br>Assurer la commodité de la circulation.                                                                                                             |
| Desserte par les réseaux                                                           | La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.                                                                                                                   |

## Zone 1AUI



*La Belle Alouette*

La zone **1AUI** correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation, avec une vocation d'activités.

L'objectif du règlement de la zone 1AUI est de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune.
- Imposer des règles d'implantation pour les constructions et conserver des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.

### Les objectifs des règles applicables en zone 1AUI

| Objet                                                                          | Nouvelle règle                                                                                                                  | Objectifs                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b> |                                                                                                                                 |                                                                                                |
| Destinations et sous-destinations autorisées                                   | Destinations « Équipements d'intérêt collectif et services publics » (à l'exception de la sous-destination « Lieux de cultes ») | Favoriser l'installation d'activités sur la commune.<br><br>Limitier les nuisances sonores aux |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                  |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|                            | <p>Sous-destinations « commerces de gros », « Industrie », « Entrepôt » et « Bureau ».</p> <p>Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Logement » et « Artisanat et commerce de détail ».</p>                                         | <p>zones d'activités.</p> <p>Permettre l'évolution des activités existantes.</p> |
| Interdiction et limitation | <p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.</p> <p>Le logement est autorisé à condition d'être intégré au volume d'un des bâtiments de l'activité.</p> <p>Le commerce sous conditions (showroom).</p> | <p>Limiter les conflits d'usage en zone d'activités.</p>                         |

## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Volumétrie et implantation                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur</u> :<br/>- 12 mètres au point le plus haut.</li> </ul> <p>Règles particulières pour les annexes : 5 m au point le plus haut.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> :<br/>Respect des marges de recul.</li> </ul> <p>Implantation à au moins 3 mètres de la limite des autres voies.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> :<br/>Non réglementé.</li> </ul> | <p>Favoriser l'implantation des entreprises.</p> <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p>                                                                               |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>Harmonie générale de la construction.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> |
| Traitement environnemental et paysager                         | <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p>                                                |
| Stationnement                                                  | <p>Stationnement en dehors des voies publiques.</p> <p>Favoriser les stationnements mutualisés.</p> <p>Règles pour le stationnement des vélos.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>Limiter l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).</p> <p>Favoriser les mobilités douces.</p>                                   |

## III. Équipement et réseaux

|                          |                                                                                             |                                                                                             |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Desserte par les voies   | <p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>           | <p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p> |
| Desserte par les réseaux | <p>La desserte en réseaux est assurée.</p> <p>Le raccordement aux réseaux est, de fait,</p> | <p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de</p>                  |

|  |                                                                                                           |                                       |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.<br>Favoriser le passage de la fibre optique. | pluie.<br>Prévoir le très haut débit. |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|



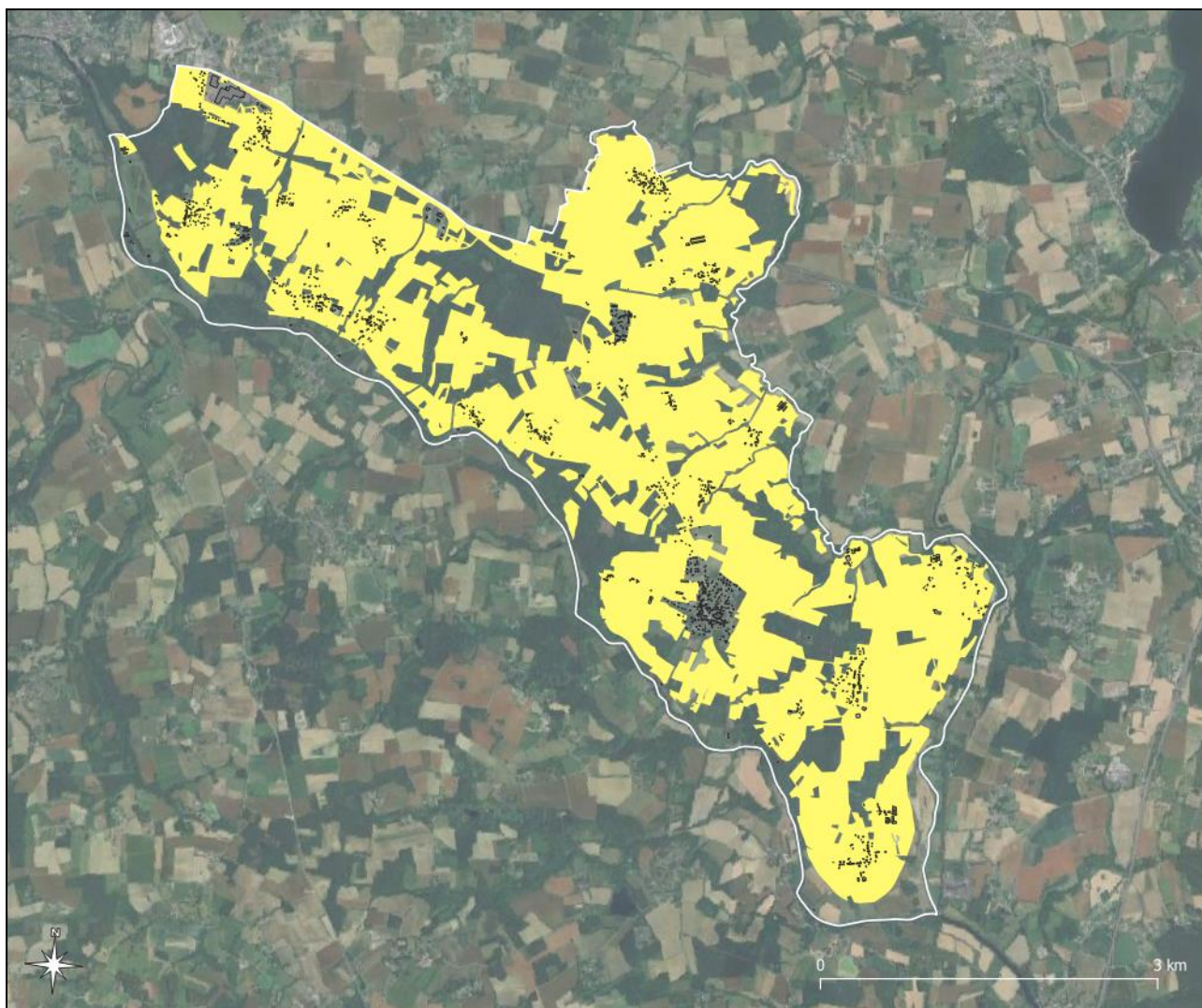
## 2.3. Les zones agricoles A

Les zones A comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ainsi, le règlement du PLU de GUILLAC comporte trois zones agricoles :

- ✓ la zone A qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole,
- ✓ La zone AH qui couvre les hameaux constructibles,
- ✓ la zone AI qui couvre les STECAL à vocation économique.

### Zone A



L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les constructions et installations ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone A est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger l'usage agricole de la zone.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

### Les objectifs des règles applicables en zone A

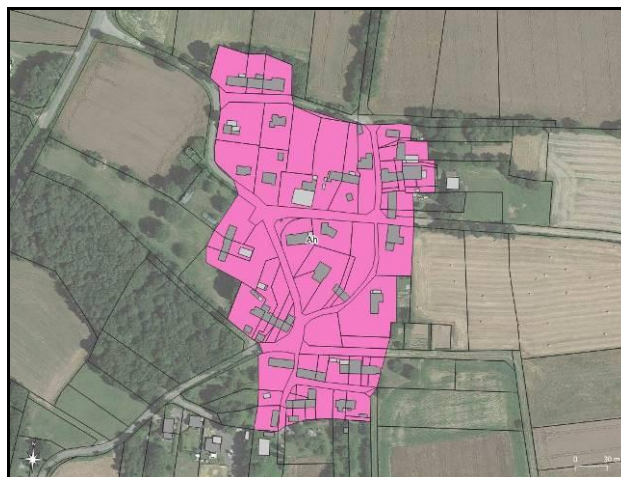
| Objet                                                                              | Nouvelle règle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Objectifs                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                   |
| Destinations et sous-destinations autorisées                                       | <p>Sous-destinations « Exploitation agricole ».</p> <p>Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Logement », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », « Restauration » et « Autres hébergements touristiques ».</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Favoriser le développement et l'installation des exploitations.                                                                                                                                                   |
| Interdiction et limitation                                                         | <p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone et existantes.</p> <p><b>Sont autorisées sous conditions :</b></p> <p><u>Pour l'activité agricole :</u></p> <p>les constructions et installations nouvelles destinées à l'activité agricole ou aux activités de diversification, les logements de fonction et leurs annexes.</p> <p><u>Pour l'intérêt général :</u></p> <p>Les constructions et infrastructures poursuivant un but d'intérêt général ou de service public.</p> <p><u>Pour les tiers :</u></p> <p>Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants.</p> | <p>Préserver le patrimoine bâti existant.</p> <p>Protéger la zone agricole et les conflits d'usages.</p>                                                                                                          |
| Mixité fonctionnelle et sociale                                                    | Non réglementé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                   |
| Volumétrie et implantation                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteurs maximale :</u></li> </ul> <p>Non réglementé pour les bâtiments agricoles.</p> <p>Pour les habitations/logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 7 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> <p>Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies :</u></li> </ul> <p>Implantation au-delà des marges de recul. Si</p>                                           | <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p> <p>Limiter l'implantation des annexes dans un rayon de 20 mètres.</p> <p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant.</p> |

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                | <p>aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres pour les bâtiments agricoles et 3 mètres pour les autres constructions.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> :</li> </ul> <p>Implantation en limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum.</p> <p>Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Emprise au sol</u> :</li> </ul> <p>Règles pour les nouveaux logements de fonction, les extensions et les annexes.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>Intégrer les constructions à l'environnement.</p> <p>Règles (hauteur et matériaux) pour les clôtures.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine, en particulier l'architecture s'inscrivant dans une démarche environnementale.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p> |
| Traitement environnemental et paysager                         | <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p>                                                                                            |
| Stationnement                                                  | Stationnement en dehors des voies publiques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.                                                                                                                                                             |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Desserte par les voies                                         | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>                                                                                                                                                     |
| Desserte par les réseaux                                       | Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Préserver l'espace agricole.                                                                                                                                                                                                                    |

## Zone AH



*Équi*



*Brangoyan*

La **zone AH** est située dans des secteurs à dominante agricole. Elle recouvre les STECAL à vocation d'habitat.

L'objectif du règlement de la zone AH est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser la densification des hameaux retenus.

### Les objectifs des règles applicables en zone AH

| Objet                                                                              | Nouvelle règle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Objectifs                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                  |
| Destinations et sous-destinations autorisées                                       | Destinations « Habitation ».<br>Sont autorisée sous conditions les sous-destination « Restauration », « Autres hébergements touristiques », « Industrie » et « Bureau ».                                                                                                                                                            | Favoriser la densification des hameaux.<br>Préserver les zones résidentielles des nuisances liées aux activités. |
| Interdiction et limitation                                                         | Est autorisée l'extension ou la transformation d'activités à nuisances à condition de ne pas aggraver les inconvénients existants.<br>Sont autorisées la restauration et les hébergements touristiques dans le bâti existant.<br>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation. | Réduire les risques de nuisances.                                                                                |
| Mixité fonctionnelle et sociale                                                    | Non réglementé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                  |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                  |
| Volumétrie et implantation                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :</li> <li>- 5 mètres au sommet du plan vertical de la</li> </ul>                                                                                                                                                                                                  | Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la                             |



|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                | <p>façade ou à l'égout.</p> <p>- 7 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</p> <p>Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> :</li> </ul> <p>- pour les constructions nouvelles, les annexes et les extensions : retrait de 3 m minimum. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans certains cas.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> :</li> </ul> <p>- pour les constructions nouvelles : en limite ou en retrait de 2 mètres minimum ; implantations différentes si justification architecturale.</p> <p>- Pour les annexes : pas de règle particulière.</p> | <p>diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p>                                                                                                                      |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>Harmonie générale des constructions.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p> |
| Traitement environnemental et paysager                         | <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p>                                                |
| Stationnement                                                  | <p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p>                                                                                                          |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                     |
| Desserte par les voies                                         | <p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>                                                                                                         |
| Desserte par les réseaux                                       | <p>La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p> <p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p>                                                                                |

## Zone AI



*La Coudraie*



*La Touche*

La **zone AI** est située dans des secteurs à dominante agricole. Elle recouvre les STECAL à vocation économique.

L'objectif du règlement de la zone AI est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'évolution des activités économiques installées en campagne.
- Préserver l'activité agricole en encadrant les possibilités d'évolution des constructions existantes à vocation économiques.

### Les objectifs des règles applicables en zone AI

| Objet                                                                              | Nouvelle règle                                                                                                                                                                                                          | Objectifs                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                        |
| Destinations et sous-destinations autorisées                                       |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                        |
| Interdiction et limitation                                                         | <p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone et existantes.</p> <p>Sont autorisée, sous conditions, les sous-destinations « Logements », « Industrie » et « Entrepôt »</p> | <p>Protéger la zone agricole et les conflits d'usages.</p> <p>Favoriser le développement des activités existantes.</p> |
| Mixité fonctionnelle et sociale                                                    | Non réglementé.                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                        |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                        |
| Volumétrie et implantation                                                         | <p>• <u>Hauteurs maximale</u> :</p> <p>- 7 mètres au point le plus haut.</p> <p>Règle pour les annexes : 4 mètres au point le plus haut</p>                                                                             | <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.</p>                                                   |

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> :<br/>Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 3 mètres.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> :<br/>Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.<br/>Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale.</li> <li>• <u>Emprise au sol</u> :<br/><b>En zone A1c</b><br/>Les nouveaux bâtiments d'activités et les extensions sont limités à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.<br/>Règles pour les extensions des logements existants, les annexes et les piscines.<br/><b>En zone A1p</b><br/>Les nouveaux bâtiments d'activités et les extensions sont limités, au total, à 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants.</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                      |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | Intégrer les constructions à l'environnement.<br>Règles (hauteur et matériaux) pour les clôtures.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine, en particulier l'architecture s'inscrivant dans une démarche environnementale.<br>Ne pas altérer l'environnement paysager. |
| Traitement environnemental et paysager                         | Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.<br>Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.<br>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.                                                                                            |
| Stationnement                                                  | Stationnement en dehors des voies publiques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.                                                                                                                                                  |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                      |
| Desserte par les voies                                         | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Permettre une bonne défense incendie.<br>Assurer la commodité de la circulation.                                                                                                                                                     |
| Desserte par les réseaux                                       | Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Préserver l'espace agricole.                                                                                                                                                                                                         |

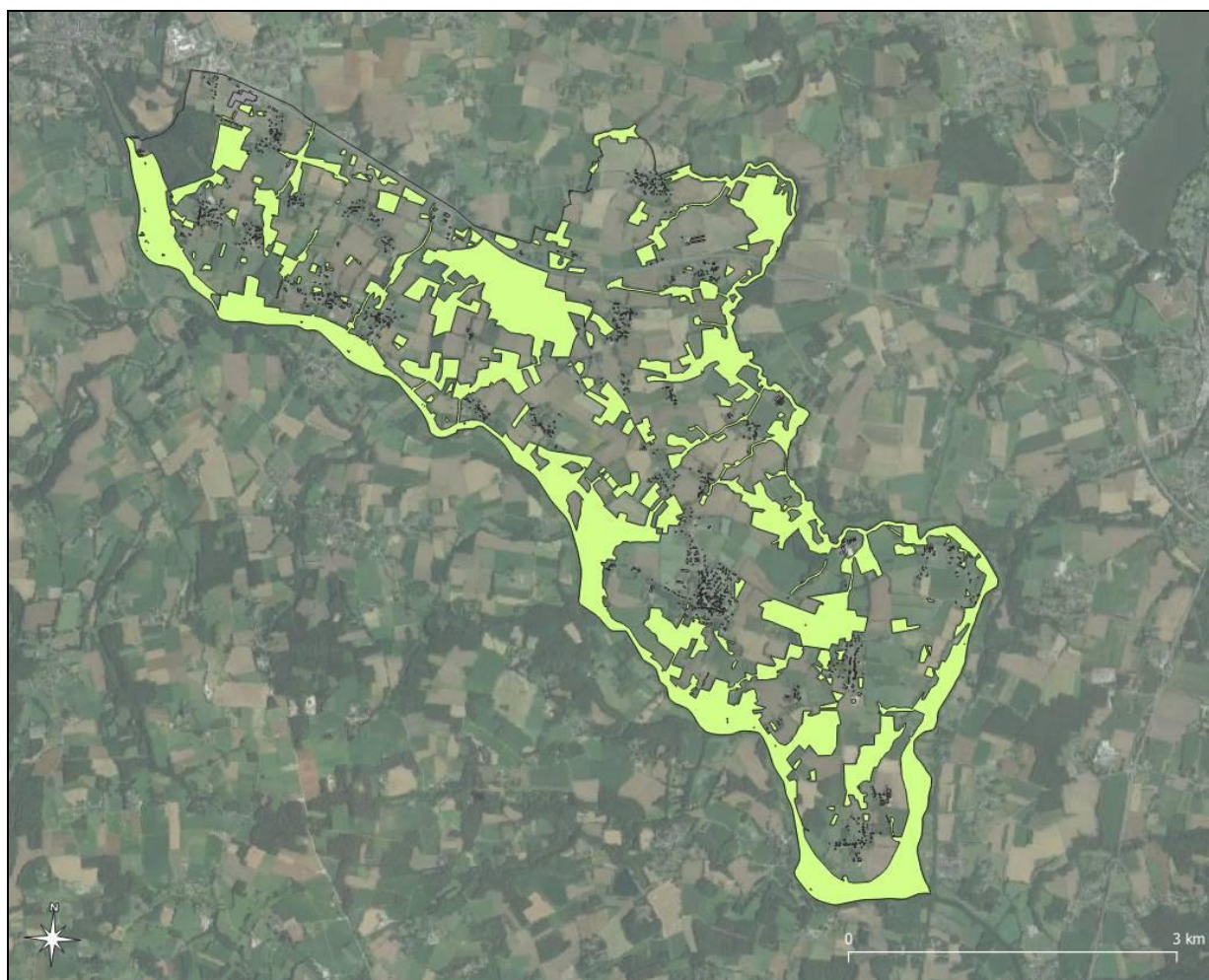
## 2.4. La zone naturelle et forestière N

La **zone N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ou d'activités touristiques ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Ainsi, le règlement du PLU de GUILLAC comporte quatre zones naturelles :

- ✓ La zone NP qui couvre les espaces naturels de la commune (boisements, cours d'eau, zones humides) ainsi que les espaces soumis aux aléas du PPRI.
- ✓ La zone NF qui recouvre les boisements gérés par un plan simple de gestion (PSG) ou par les « bonnes pratiques sylvicoles » (CBPS).
- ✓ La zone NL qui couvre le secteur naturel de loisirs dans le bourg.
- ✓ La zone NK qui couvre le STECAL pour le karting.
- ✓ la zone NT qui couvre le STECAL pour le camping des Cerisiers.

### Zone NP





La **zone NP** est constituée des secteurs à dominante naturelle, elle couvre :

- les boisements,
- les zones humides.
- Les cours d'eau.
- les secteurs soumis aux aléas du PPRI.

L'objectif du règlement de la zone N est de :

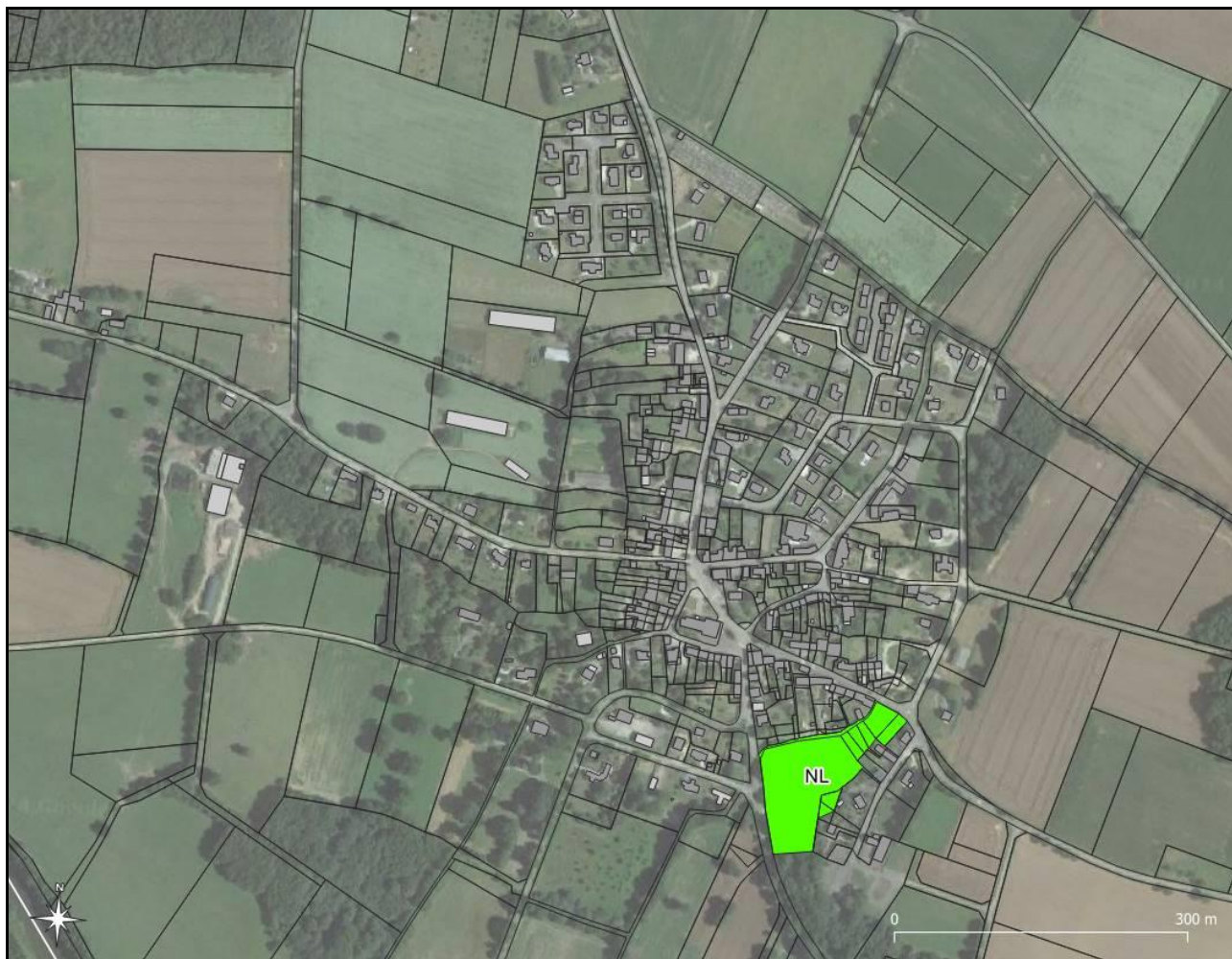
- Préserver ces secteurs de toute construction.
- Préserver le caractère naturel de la zone.
- Préserver les corridors écologiques.

### Les objectifs des règles applicables en zone NP

| Objet                                                                              | Nouvelle règle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Objectifs                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                     |
| Destinations et sous-destinations autorisées                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                     |
| Interdiction et limitation                                                         | <p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Exploitation forestière », « Logement » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Préserver les espaces naturels.                                                                     |
| Mixité fonctionnelle et sociale                                                    | Non réglementé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                     |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                     |
| Volumétrie et implantation                                                         | <p>• <u>Hauteurs</u> :</p> <p>Habitations existantes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 7 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> <p>Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut.</p> <p>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> :</p> <p>Habitations existantes</p> <p>Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 3 mètres.</p> <p>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> :</p> <p>Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3</p> | <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p> <p>Limiter la consommation d'espace naturel.</p> |

|                                                                |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                | mètres.                                                                                                                                                    |                                                                                                                                           |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement.<br>Règles (aspect) pour les clôtures.<br>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. | Favoriser une architecture de bonne tenue.<br>Ne pas altérer l'environnement paysager.<br>Préserver le patrimoine bâti.                   |
| Traitement environnemental et paysager                         | Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.<br>Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdite.                               | Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.<br>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives. |
| Stationnement                                                  | Stationnement en dehors des voies publiques.                                                                                                               | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.                                                       |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>                              |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                           |
| Desserte par les voies                                         | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.                                                                                 | Permettre une bonne défense incendie.<br>Assurer la commodité de la circulation.                                                          |
| Desserte par les réseaux                                       | Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.                                                                               | Préserver les espaces naturels.                                                                                                           |

## Zone NL



La **zone NL** est située dans un secteur à dominante naturelle, elle couvre un parc dans le bourg.

L'objectif du règlement de la zone NL est de :

- Préserver le cours d'eau.
- Autoriser la création d'aménagements légers de loisirs et de détente.

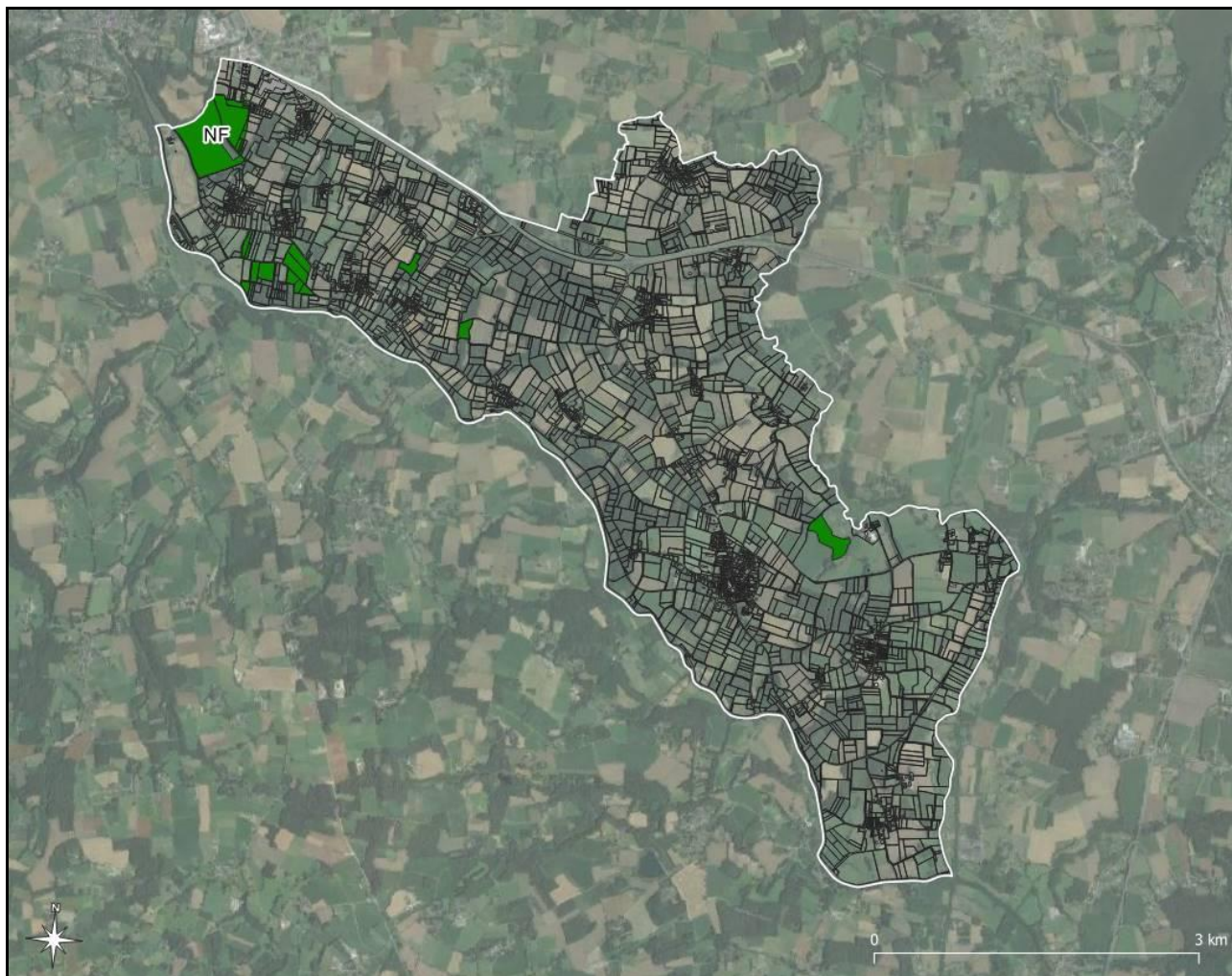
### Les objectifs des règles applicables en zone NL

| Objet                                                                          | Nouvelle règle                                                                                                                                                                                                                            | Objectifs                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b> |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                             |
| Destinations et sous-destinations autorisées                                   | -                                                                                                                                                                                                                                         | Préserver les espaces naturels.                                                                             |
| Interdiction et limitation                                                     | <p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Sont autorisés sous conditions les sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».</p> | <p>Préserver les espaces naturels.</p> <p>Permettre le développement de lieux de détente et de loisirs.</p> |

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                    | Sont autorisés sous conditions les aires de jeux, de sports et de loisirs de plein air ouvertes au public ainsi que l'édification de constructions et installations qui leur sont directement liées et nécessaires. |                                                                                                                                           |
| Mixité fonctionnelle et sociale                                                    | Non réglementé.                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                           |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                           |
| Volumétrie et implantation                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> :</li> </ul> Retrait d'au moins 3 mètres.                                                                                        | Assurer une bonne visibilité sur la voirie.                                                                                               |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                     | Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement.                                                                                                                                                             | Favoriser une architecture de bonne tenue.<br>Ne pas altérer l'environnement paysager.                                                    |
| Traitement environnemental et paysager                                             | Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.<br>Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdite.                                                                                        | Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.<br>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives. |
| Stationnement                                                                      | Stationnement en dehors des voies publiques.                                                                                                                                                                        | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.                                                       |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>                                                  |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                           |
| Desserte par les voies                                                             | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.                                                                                                                                          | Permettre une bonne défense incendie.<br>Assurer la commodité de la circulation.                                                          |
| Desserte par les réseaux                                                           | Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.                                                                                                                                        | Préserver les espaces naturels.++                                                                                                         |



## Zone NF



La **zone NF** est située dans un secteur à dominante naturelle, elle couvre :

- Les boisements régis par un plan simple de gestion (PSG) ou par le code bonnes pratiques sylvicoles (CBPS).

L'objectif du règlement de la zone NF est de :

- Préserver ces secteurs de toute construction.
- Préserver le caractère naturel de la zone.
- Préserver les corridors écologiques.

### Les objectifs des règles applicables en zone NF

| Objet                                                                          | Nouvelle règle                                | Objectifs                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b> |                                               |                                 |
| Destinations et sous-destinations autorisées                                   | Sous-destination « Exploitation forestière ». | Favoriser l'activité sylvicole. |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Interdiction et limitation      | <p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Est autorisée sous conditions la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »</p> <p>Est autorisée sous conditions, la restauration de bâtiments, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit.</p> | Préserver les espaces naturels. |
| Mixité fonctionnelle et sociale | Non réglementé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                 |

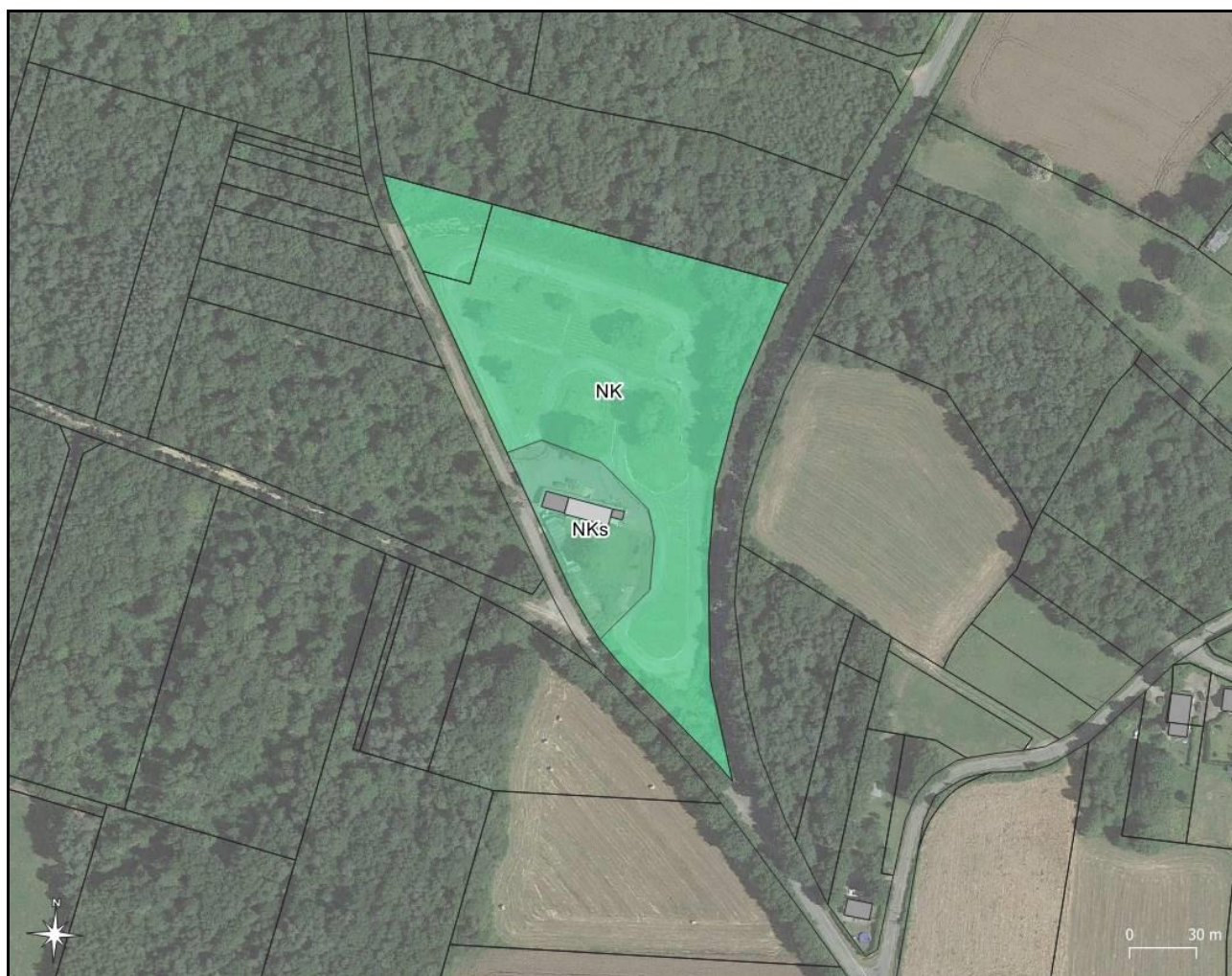
## II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Volumétrie et implantation                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteurs</u> :<br/>12 mètres au point le plus haut</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> :<br/>Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 5 mètres.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> :<br/>Implantation en limites séparatives ou en retrait d'au moins la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</li> </ul> | <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p> <p>Limiter la consommation d'espace naturel.</p>                                                  |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement.</p> <p>Règles (aspect) pour les clôtures.</p> <p>Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p> <p>Préserver le patrimoine bâti.</p>               |
| Traitement environnemental et paysager                         | <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdite.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p> |
| Stationnement                                                  | Stationnement en dehors des voies publiques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.                                                                  |

## III. Équipement et réseaux

|                          |                                                                              |                                                                                             |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Desserte par les voies   | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.   | <p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p> |
| Desserte par les réseaux | Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées. | Préserver les espaces naturels.                                                             |

## Zone NK



La **zone NK** est située dans un secteur à dominante naturelle, elle couvre le circuit de karting au lieu-dit Le Parc. La zone NK est divisée en plusieurs sous-zones :

- La zone NK destinée au tracé du circuit,
- La zone NKs destinée aux constructions permettant l'accueil du public.

L'objectif du règlement de la zone NT est de :

- développer l'activité présente,
- préserver le caractère naturel de la zone.



## Les objectifs des règles applicables en zone NK

| Objet                                                                              | Nouvelle règle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Objectifs                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                      |
| Destinations et sous-destinations autorisées                                       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Préserver les espaces naturels.                                                                                                                      |
| Interdiction et limitation                                                         | <p><b>En toutes zones</b></p> <p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Sont autorisées sous conditions les circuits de karting.</p> <p>Sont autorisées sous conditions les installations, les affouillements et les exhaussements directement liés et nécessaires aux activités de la zone.</p> <p><b>En zone NKs</b></p> <p>Est autorisée sous conditions la sous-destination « Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</p> | <p>Préserver les espaces naturels.</p> <p>Pérenniser l'activité présente.</p>                                                                        |
| Mixité fonctionnelle et sociale                                                    | Non réglementé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                      |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                      |
| Volumétrie et implantation                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteurs</u> :<br/>- 7 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> :<br/>Retrait d'au moins 3 mètres.</li> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> :<br/>Non réglementé</li> <li>• <u>Emprise au sol</u> :<br/>- 50% de l'existant pour les bâtiments liés aux activités touristiques.</li> </ul>                                                                                   | <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p> <p>Limiter la consommation d'espace naturel.</p>                                                  |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                     | <p>Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement.</p> <p>Règles (aspect) pour les clôtures.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p>                                                    |
| Traitement environnemental et paysager                                             | <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdite.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p> |
| Stationnement                                                                      | Stationnement en dehors des voies publiques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant                                                                                                    |



|                                   |                                                                              |                                                                                  |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
|                                   |                                                                              | l'utilisation de l'espace public.                                                |
| <b>III. Équipement et réseaux</b> |                                                                              |                                                                                  |
| Desserte par les voies            | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.   | Permettre une bonne défense incendie.<br>Assurer la commodité de la circulation. |
| Desserte par les réseaux          | Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées. | Préserver les espaces naturels.                                                  |

## Zone NT



La **zone NT** est située dans un secteur à dominante naturelle, elle couvre le camping des Cerisiers à Brancillet. La zone NT est divisée en plusieurs sous-zones :

- La zone NT destinée à des hébergements légers de loisir, aux caravanes...
- La zone NTs destinée aux constructions permettant l'accueil du public, la restauration, les sanitaires...

L'objectif du règlement de la zone NT est de :

- développer l'accueil touristique,
- préserver le caractère naturel de la zone.

## Les objectifs des règles applicables en zone NT

| Objet                                                                              | Nouvelle règle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Objectifs                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                             |
| Destinations et sous-destinations autorisées                                       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Préserver les espaces naturels.                                                                             |
| Interdiction et limitation                                                         | <p><b>En toutes zones</b></p> <p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »</p> <p>Sont autorisées sous conditions les terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>Sont autorisées sous conditions les aires de jeux, de sports et de loisirs de plein air.</p> <p>Sont autorisées sous conditions les installations, les affouillements et les exhaussements directement liés et nécessaires aux activités de la zone.</p> <p><b>En zone NTs</b></p> <p>Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Restauration », « Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Autres hébergements touristiques ».</p> <p>Sont autorisées sous conditions les extension et annexes de l'habitation existante.</p> | <p>Préserver les espaces naturels.</p> <p>Pérenniser l'activité présente.</p> <p>Favoriser le tourisme.</p> |
| Mixité fonctionnelle et sociale                                                    | Non réglementé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                             |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                             |
| Volumétrie et implantation                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteurs</u> :</li> </ul> <p><b>Habitation (extensions)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 7 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> <p>Règles particulières pour les annexes : 4 mètres au point le plus haut.</p> <p><b>Activité économique</b></p> <p>7 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux voies</u> :</li> </ul> <p>Retrait d'au moins 3 mètres.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p> <p>Limiter la consommation d'espace naturel.</p>         |

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> :<br/>Non réglementé</li> <li>• <u>Emprise au sol</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 200 m<sup>2</sup> pour les bâtiments liés aux activités touristiques.</li> <li>- 50 m<sup>2</sup> pour les extensions de l'habitation.</li> <li>- 40 m<sup>2</sup> pour les annexes de l'habitation.</li> </ul> </li> </ul> |                                                                                                                                                      |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement.</p> <p>Règles (aspect) pour les clôtures.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue.</p> <p>Ne pas altérer l'environnement paysager.</p>                                                    |
| Traitement environnemental et paysager                         | <p>Application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdite.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants.</p> <p>Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.</p> |
| Stationnement                                                  | Stationnement en dehors des voies publiques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.                                                                  |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                      |
| Desserte par les voies                                         | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>                                                          |
| Desserte par les réseaux                                       | Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Préserver les espaces naturels.                                                                                                                      |



---

## **CHAPITRE 7 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES**

---

## **1. L'analyse comparative de la consommation d'espaces**

### **1.1. L'analyse de la consommation d'espaces lors de la dernière décennie**

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Ainsi, dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de GUILLAC lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2014 et 2023 a été effectuée.

| Typologie              | Nombre de logements/entreprises | Surface artificialisée (en ha) |
|------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Habitat                | 47                              | 8,11                           |
| Équipements collectifs | 2                               | 1,20                           |
| Activité économique    | 5                               | 3,02                           |

Entre 2014 et 2023, le bourg de GUILLAC et les hameaux constructibles se sont développés en accueillant 47 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés dans des opérations de lotissements mais également de façon non maîtrisée (permis individuels).

Au total, 8,11 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat.

Le développement des équipements collectifs a engendré l'artificialisation de 1,20 ha pour la déchetterie et pour les équipements sportifs.

Le développement économique, lui, a engendré l'artificialisation de 3,02 ha essentiellement sur la zone d'activités de beau soleil et pour le circuit de karting.

### **1.2. Le bilan de la consommation d'espaces à venir**

Les zones 1AUB, à vocation d'habitat, représentent une surface de 1,58 ha, soit moins de 0,07% de la surface communale.

La zone 1AUL à vocation d'équipements collectifs représente une surface de 0,95 ha, soit 0,05% de la surface communale.

La zone 1AUI à vocation économique représente une surface de 0,71 ha, soit 0,03% de la surface communale.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés (zone U) représentent 46,75 ha, soit 2,14% du territoire.

Ces espaces constructibles atteindront donc, à terme, 49,99 hectares, soit 2,29% du territoire (26,09 ha pour l'habitat, 8,72 ha pour les équipements et 15,18 ha pour les activités économiques).

### 1.3. L'analyse comparative de la consommation d'espaces liée à l'habitat

|                                             | 2014-2023    | Projection sur la prochaine décennie                                                            |
|---------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Surface artificialisée à vocation d'habitat | 8,11 ha      | Densification du bourg, d'Équi et de Brangoyan+ résorption de la vacance + zones 1AUB (1,58 ha) |
| Nombre de logements réalisés                | 47 logements | 69 logements                                                                                    |
| Densité moyenne                             | 5,8 lgts/ha  | 15 lgts/ha dans les zones AU                                                                    |

Pour l'horizon 2034, le présent PLU prévoit la construction d'environ 69 logements. Sur les secteurs d'extension urbaine et des secteurs de densification, des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place afin de maîtriser l'urbanisation à venir. Dans les deux zones à urbaniser, une densité minimale de 15 logements à l'hectare devra être respectée.

En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne 1 726 m<sup>2</sup> de terrain entre 2014 et 2023, les futures habitations consommeront 667 m<sup>2</sup> en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc nettement réduite.

### 1.4. Les principales évolutions par rapport au précédent document

Le POS de GUILLAC est devenu caduc le 1<sup>er</sup> janvier 2016. Depuis cette date c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles R.111-1 à 53 et D.111-54 et 55 du Code de l'Urbanisme.

Il n'y a pas dévolution mesurable entre le RNU et le règlement graphique d'un PLU cependant les surfaces des zones du PLU sont rappelées.

| Zones     | Superficies en ha | Pourcentage   |
|-----------|-------------------|---------------|
| <b>U</b>  | <b>46,75</b>      | <b>2,14%</b>  |
| UA        | 5,03              | 0,23%         |
| UB        | 19,48             | 0,89%         |
| UL        | 7,77              | 0,36%         |
| UI        | 14,47             | 0,66%         |
| <b>AU</b> | <b>3,24</b>       | <b>0,15%</b>  |
| 1AUB      | 1,58              | 0,07%         |
| 1AUL      | 0,95              | 0,04%         |
| 1AUI      | 0,71              | 0,03%         |
| <b>A</b>  | <b>1366,03</b>    | <b>62,58%</b> |
| A         | 1358,11           | 62,21%        |
| AH        | 7,47              | 0,34%         |
| AI        | 0,45              | 0,02%         |
| <b>N</b>  | <b>766,98</b>     | <b>35,13%</b> |
| N         | 707,08            | 32,39%        |

|              |              |                |
|--------------|--------------|----------------|
| NF           | 54,85        | 2,51%          |
| NL           | 1,06         | 0,05%          |
| NK           | 2,13         | 0,10%          |
| NT           | 1,86         | 0,09%          |
| <b>TOTAL</b> | <b>2 183</b> | <b>100,00%</b> |



## **2. L'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

### **2.1. Les données du Mode d'Occupation des Sols (MOS)**

Poursuivant un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 demande aux collectivités publiques de réduire de moitié la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) par rapport à leur consommation au cours de la décennie précédente.

Autrement dit, entre 2021 et 2031, à l'échelle de la région, il est demandé de diviser par deux la consommation d'ENAF mesurée de 2011 à 2021.

D'après le mode d'occupation des sols (MOS) de la région Bretagne, 8,5 ha d'ENAF ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune de GUILLAC.

| <b>Déterminants de la consommation (ha)</b> | <b>GUILLAC</b> |
|---------------------------------------------|----------------|
| Activités et commerces                      | -              |
| Équipements                                 | 3,6            |
| Habitat                                     | 4,9            |
| Urbain mixte et bâti divers                 | -              |
| Infrastructures                             | -              |
| <b>Total</b>                                | <b>8,5</b>     |

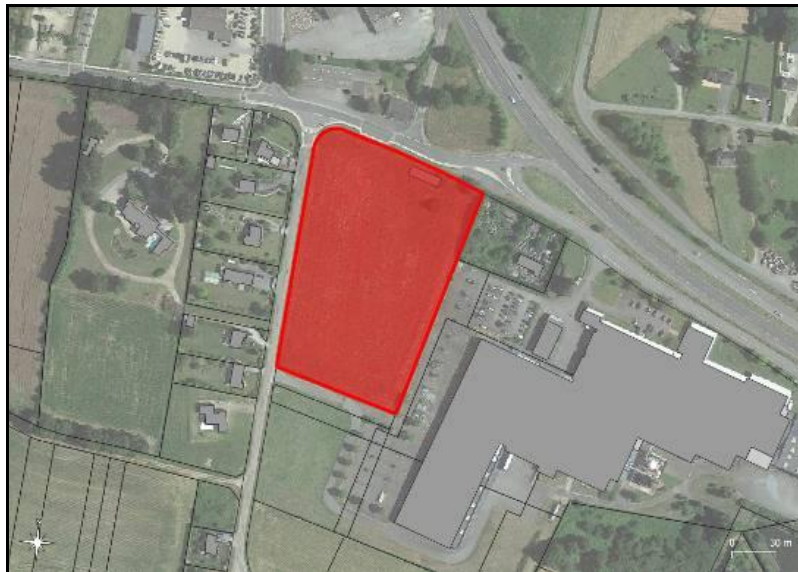
*Source : MOS*

### **2.2. Les ajustements des surfaces du MOS suite aux erreurs relevées**

La parcelle cadastrée ZA n°44 est classée en ENAF dans le MOS. Cette parcelle mesurant 1,8 ha est située dans la zone d'activités de la Belle Alouette.

La Société SLT Legal y a construit un bâtiment en 2020. La déclaration d'ouverture de chantier date du 14 septembre 2020 et correspond au permis de construire n°PC05607919K0012.

Cette erreur sera remontée au SCoT pour que l'erreur soit reportée sur l'enveloppe foncière économique communautaire 2021-2031 pour une surface de 0.9 ha.



*Parcelle ZA 44*

### **2.3. Le projet de renaturation pour compensation de la consommation d'ENAF**

La partie « 7. La renaturation » du Chapitre 5, évoque le projet de renaturation de 0,95 ha de la parcelle cadastrée ZD n°358. Le site, situé à Beau Soleil, est classé « terrain vacant – activité » (code 1332) par le MOS Bretagne.

Cette renaturation de 0,95 ha permettra de compenser l'extension urbaine à vocation d'équipements, consommatrice de 0,95 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la parcelle cadastrée ZV n°15.

Le secteur à renaturer est classé en zone agricole et fait l'objet d'une OAP.



**Secteur de renaturation.**

## 2.4. L'objectif de division par deux de la consommation d'ENAF

GUILLAC a consommé 8,5 ha d'ENAF au cours de la période 2011-2021.

Si l'on applique cet objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF à l'échelle communale, on aboutit à un maximum de 4,25 ha à GUILLAC à consommer sur la période 2021-2031.

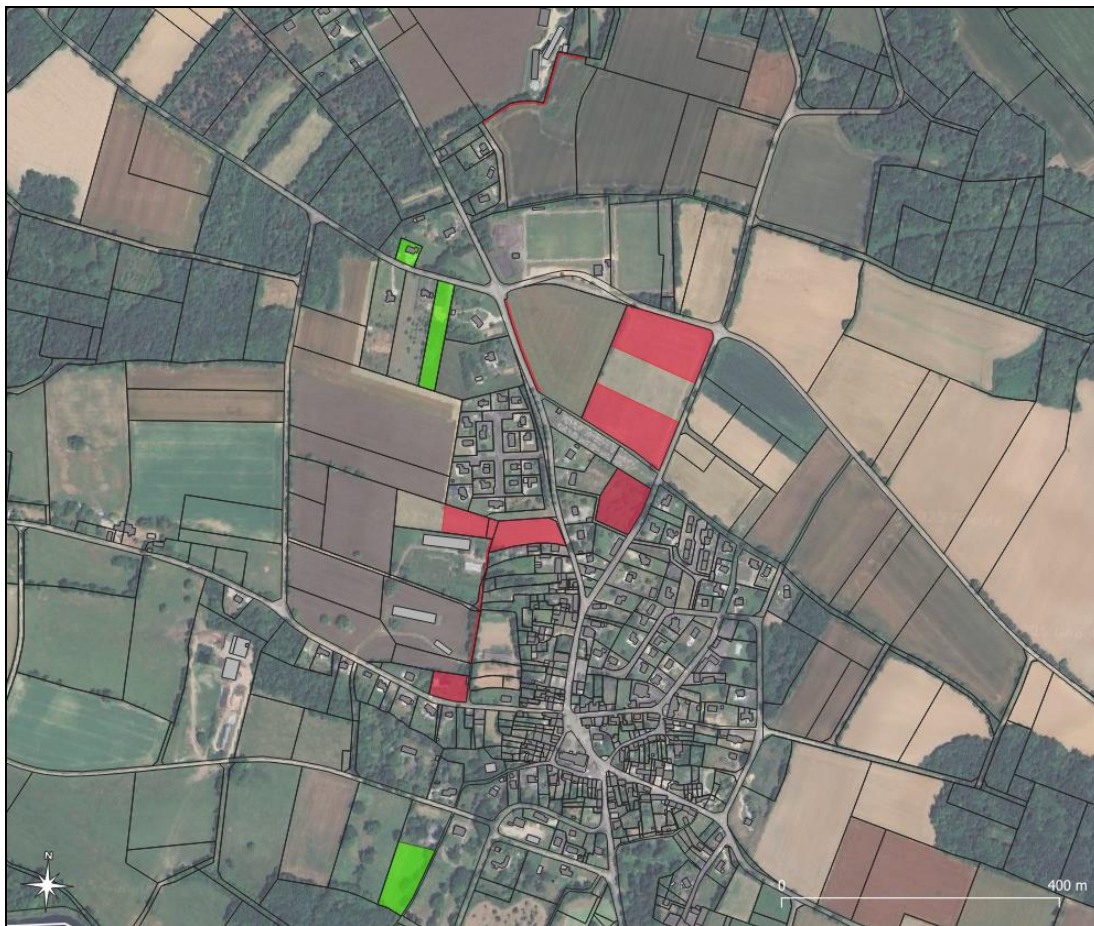
Le PLU prévoit la consommation suivante :

| Surface (ha) | Parcelle(s)                                     | Observations                                                                                             |
|--------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0,677        | AB 278.<br>ZV 8 et 136.                         | Secteurs de densification de l'habitat dans le bourg classés ENAF dans le MOS.                           |
| 0,366        | ZC 205 et 206.<br>ZL 140 et 141.                | Secteurs de densification de l'habitat dans les hameaux d'Équi et de Brangoyan classés ENAF dans le MOS. |
| 0,628        | ZW 235, 245, 246.                               | ENAF consommés par le secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat à l'ouest du bourg (OAP n°2).     |
| 0,841        | ZV 15.                                          | ENAF consommés par le secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat au nord du bourg (OAP n°3).       |
| 0,603        | ZA 76.                                          | ENAF consommés par le STECAL du camping des Cerisiers à Brancillet.                                      |
| 0,201        | ZN 128<br>ZM 164<br>ZV 13<br>ZW 46, 47, 49, 233 | Emplacements réservés pour liaisons douces.                                                              |
| <b>3,316</b> |                                                 | <b>Total de la consommation d'ENAF du PLU.</b>                                                           |

La compensation foncière par renaturation évoquée précédemment n'apparaît pas dans ce calcul puisque l'opération est nulle du point de vue de la consommation d'ENAF (0,95 ha consommé pour 0,95 ha renaturé).

Par ailleurs, la consommation d'ENAF engendrée par les autorisations d'urbanisme délivrées depuis septembre 2021 représente 1,27 ha.





*Consommation d'ENAF dans le bourg (en vert depuis août 2021, en rouge prévue dans le PLU)*



*Consommation d'ENAF dans le hameau du Temple depuis août 2021*

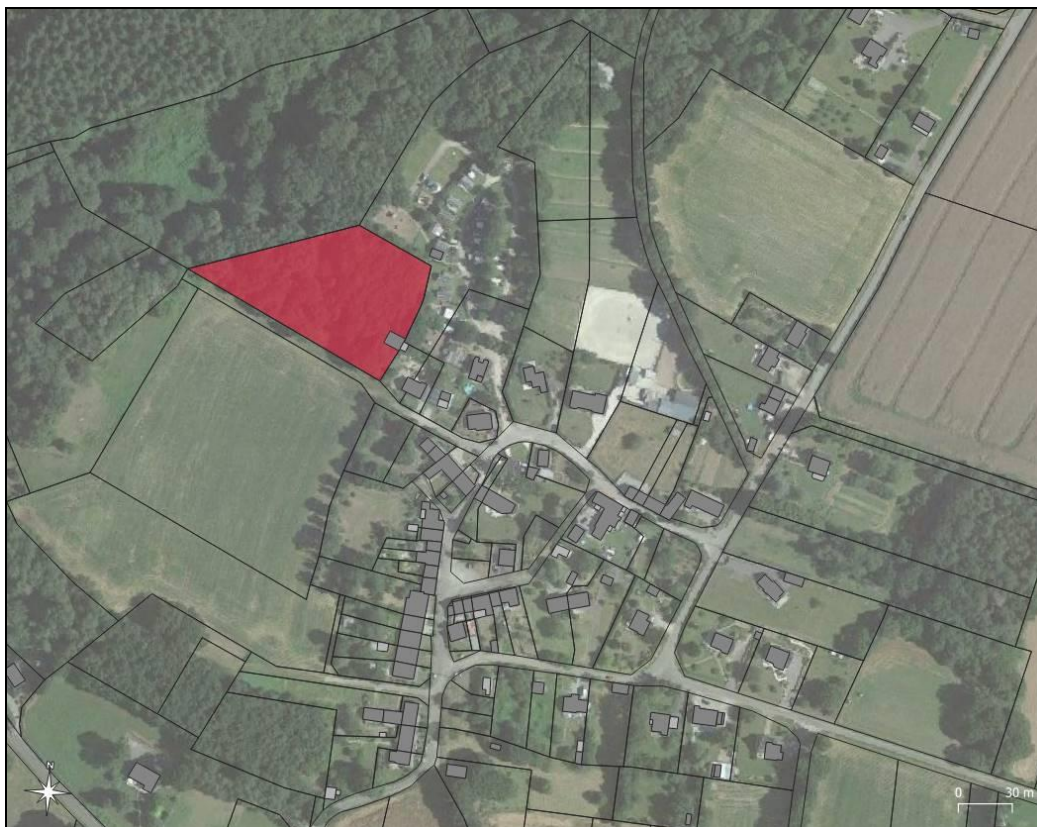




*Consommation d'ENAF dans le hameau de Brangoyan prévue dans le projet de PLU*



*Consommation d'ENAF dans le hameau d'Équi prévue dans le projet de PLU*



*Consommation d'ENAF dans le hameau de Brancillet prévue dans le projet de PLU (STECAL Camping)*

**La consommation d'ENAF entre le 1<sup>er</sup> septembre 2021 et l'horizon du PLU (2034) est donc de 4,59 ha** (3,316 ha pour le projet de PLU et 1,27 ha par les autorisations d'urbanisme délivrées entre septembre 2021 et l'arrêt du projet de PLU).

La DDTM du Morbihan applique une méthodologie qui propose de projeter la consommation d'ENAF jusqu'en 2034. Cette méthodologie consiste à estimer l'enveloppe 2021-2031 (4,25 ha), puis l'enveloppe 2031-2041 (2,13 ha), afin d'estimer une enveloppe plus précise (2021-2034).

Sur la période 2031-2034, le calcul consiste à effectuer un ratio :  $2,13 \text{ ha} / 10 \text{ années} \times 4 \text{ (2034-2031)} = 0,85 \text{ ha}$ . L'idée étant de comparer les enveloppes foncières :

- projets en cours (conso 2021-2024) et ENAF identifiés comme constructibles dans le PLU : 4,59 ha
- enveloppe "disponible" :  $4,25 + 0,85 = 5,1 \text{ ha}$

Sur cette base, on peut dire que le projet de PLU respecte l'objectif de 50 % de réduction de la consommation foncière.

## **2.5. La territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'ENAF au sein de Ploërmel Communauté**

Pour optimiser et anticiper son développement territorial tout en respectant les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF, Ploërmel Communauté a territorialisé son enveloppe de consommation. Ainsi, une part de cette enveloppe est destinée au développement économique pour permettre à certains parcs



d'activités structurant de poursuivre l'accueil d'activités. Une autre part de l'enveloppe autorisée de consommation d'ENAF est répartie entre les différentes communes pour le développement de l'habitat et de leurs équipements ou d'activités artisanales.

GUILLAC bénéficie d'une enveloppe de 4,6 ha de consommation maximum à l'horizon 2031.

Le PLU prévoit la consommation suivante :

| Surface (ha) | Parcelle(s)                                     | Observations                                                                                             |
|--------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0,677        | AB 278.<br>ZV 8 et 136.                         | Secteurs de densification de l'habitat dans le bourg classés ENAF dans le MOS.                           |
| 0,366        | ZC 205 et 206.<br>ZL 140 et 141.                | Secteurs de densification de l'habitat dans les hameaux d'Équi et de Brangoyan classés ENAF dans le MOS. |
| 0,628        | ZW 235, 245, 246.                               | ENAF consommés par le secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat à l'ouest du bourg (OAP n°2).     |
| 0,841        | ZV 15.                                          | ENAF consommés par le secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat au nord du bourg (OAP n°3).       |
| 0,603        | ZA 76.                                          | ENAF consommés par le STECAL du camping des Cerisiers à Brancillet.                                      |
| 0,201        | ZN 128<br>ZM 164<br>ZV 13<br>ZW 46, 47, 49, 233 | Emplacements réservés pour liaisons douces.                                                              |
| <b>3,316</b> |                                                 | <b>Total de la consommation d'ENAF du PLU.</b>                                                           |

3,316 ha auxquels il convient d'ajouter 1,27 ha consommés par les autorisations d'urbanisme délivrées depuis septembre 2021, soit 4,59 ha à l'horizon 2034.

L'application de la méthodologie de la DDTM du Morbihan à la territorialisation de la consommation d'ENAF portée par Ploërmel Communauté donne le résultat suivant : cette méthodologie propose de projeter la consommation d'ENAF jusqu'en 2034 ; elle consiste à estimer l'enveloppe 2021-2031 (4,6 ha), puis l'enveloppe 2031-2041 (2,3 ha), afin d'estimer une enveloppe plus précise (2021-2034).

Sur la période 2031-2034, le calcul consiste à effectuer un ratio :  $2,3 \text{ ha} / 10 \text{ années} \times 4 \text{ (2034-2031)} = 0,92 \text{ ha}$ . L'idée étant de comparer les enveloppes foncières :

- projets en cours (conso 2021-2024) et ENAF identifiés comme constructibles dans le PLU : 4,59 ha
- enveloppe "disponible" :  $4,6 + 0,92 = 5,52 \text{ ha}$

Sur cette base, on peut dire que le projet de PLU respecte l'objectif de 50 % de réduction de la consommation foncière.

---

## **CHAPITRE 8 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

---



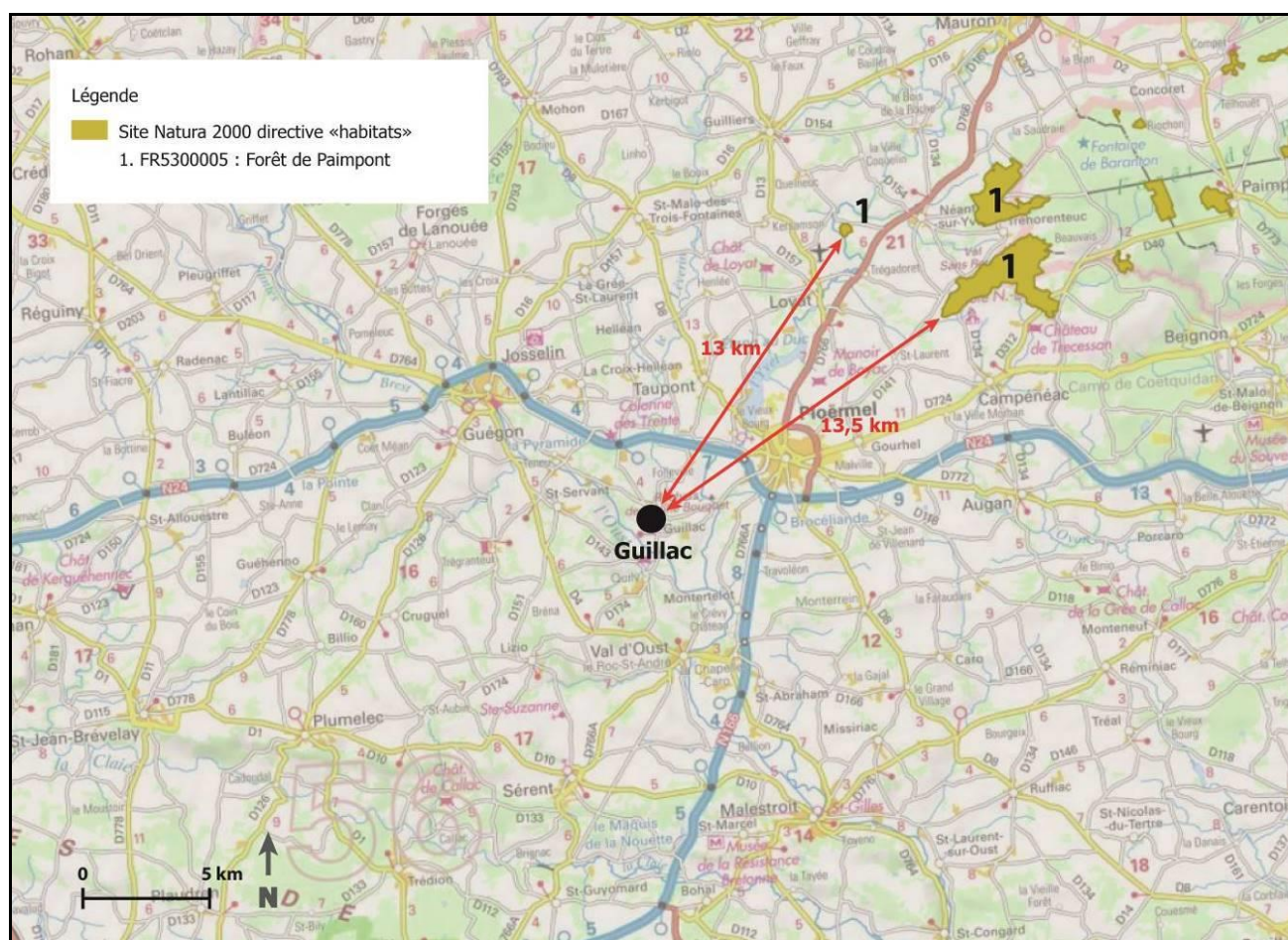
## 1. L'impact du PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches

Le département du Morbihan compte 26 sites Natura 2000 : 18 sites bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC) et 8 sites classés comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de GUILLAC est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 13 kilomètres des futures zones à urbaniser de GUILLAC. Il s'agit du site de :

- « Forêt de Paimpont » (code : FR5300005, directive habitats).



## 1.1. Natura 2000 « Forêt de Paimpont »

### ✓ Description et Caractéristiques

Éléments du plus vaste massif forestier de Bretagne (8000 ha) présentant en périphérie ouest un substrat schisteux riche en fer et silice recouvert surtout par des landes, et au centre, des grès armoricains sur lesquels des sols plus profonds ont favorisé l'implantation du couvert forestier (feuillus et résineux). La relative altitude du massif, qui constitue un obstacle aux vents d'ouest, apparente le régime pluviométrique local à celui de la Basse-Bretagne (800 à 1000 mm d'eau par an).

| Classe d'habitat                                                                        | Pourcentage de couverture |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| N06 : Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)                         | 37 %                      |
| N07 : Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,                          | 3 %                       |
| N08 : Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana                       | 30 %                      |
| N09 : Pelouses sèches, Steppes                                                          | 4 %                       |
| N16 : Forêts caducifoliées                                                              | 22 %                      |
| N17 : Forêts de résineux                                                                | 3 %                       |
| N22 : Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente | 1 %                       |

### ✓ Superficie

1 219 ha.

### ✓ Qualité et importance

Site "éclaté" représentatif de la diversité et de la qualité des habitats en relation avec le plus vaste ensemble forestier de Bretagne.

Le massif comporte des secteurs remarquables relevant de la hêtraie-chênaie atlantique à houx, riches en bryophytes (une centaine de taxons), ainsi qu'un complexe d'étangs présentant une grande variété d'habitats d'intérêt communautaire liée aux variations spatio-temporelles du régime d'alimentation en eau ou du niveau trophique: étang dystrophe et/ou oligo-dystrophe (présence du Triton crêté, du Flûteau nageant: annexe II), queue d'étang tourbeuse, zone de marnage sur substrat sablovaseux (présence du Coléanthe délicat, annexe II: unique représentant connu de la tribu des Coleantheae, menacé au niveau mondial).

L'intérêt du site se caractérise également par les landes sèches ou humides périphériques ainsi que les pelouses rases acidiphiles, sur affleurements siliceux, d'une grande richesse spécifique.

### ✓ Vulnérabilité

Des drainages agricoles récents (plateau du Telhouet) sont susceptibles d'apporter un excès de sédiments sur les rives de l'étang de Comper, modifiant fortement la composition du cortège floristique des berges exondables et menaçant tout particulièrement la pérennité d'une des principales stations du Coléanthe délicat. D'une manière générale, toute modification importante du régime trophique et hydraulique des étangs est de nature à compromettre la préservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire associés. Le caractère essentiellement oligotrophe (zone centrale des étangs) ainsi qu'un assèchement relatif automnal devront être maintenus.

Commentaires complémentaires éventuels : les facteurs de vulnérabilité sont faibles pour les étangs puisqu'ils ne font pas l'objet d'une fréquentation touristique ou de loisirs importants et que les usages actuels de réserve d'eau sont favorables à la conservation du coléanthe.

✓ **Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site**

Il s'agit des principales incidences et activités ayant des répercussions notables sur le site :

| Incidences négatives |                             |                                                               |                  |                               |
|----------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| Importance           | Menaces et pressions [code] | Menaces et pressions [libellé]                                | Pollution [code] | Intérieur / Extérieur [i o b] |
| L                    | A05.01                      | Elevage                                                       |                  | I                             |
| L                    | B                           | Sylviculture et opérations forestières                        |                  | I                             |
| L                    | F03.01                      | Chasse                                                        |                  | I                             |
| L                    | F03.02.03                   | Piégeage, empoisonnement, braconnage                          |                  | I                             |
| M                    | A10.01                      | Elimination des haies et bosquets ou des broussailles         |                  | I                             |
| M                    | B01.02                      | Plantation forestière en terrain ouvert (espèces allochtones) |                  | I                             |
| Incidences positives |                             |                                                               |                  |                               |
| Importance           | Menaces et pressions [code] | Menaces et pressions [libellé]                                | Pollution [code] | Intérieur / Extérieur [i o b] |
| M                    | L09                         | Incendie (naturel)                                            |                  | I                             |

- **Importance** : H = grande, M = moyenne, L = faible.
- **Pollution** : N = apport d'azote, P = apport de phosphore/phosphate, A = apport d'acide/acidification, T = substances chimiques inorganiques toxiques, O = substances chimiques organiques toxiques, X = pollutions mixtes.
- **Intérieur / Extérieur** : I = à l'intérieur du site, O = à l'extérieur du site, B = les deux.

## 1.2. Relation entre distance et impact sur les sites Natura 2000

Il faut rappeler que ce site Natura 2000 est éloigné de plus de 13 km des zones à urbaniser les plus proches de GUILLAC.

Par ailleurs, les zones à urbaniser de GUILLAC, situées dans le même bassin versant que le site Natura 2000 « Forêt de Paimpont » (BV de l'Oust), sont en aval sur le bassin versant par rapport au site Natura 2000.

**Ainsi, compte-tenu de la situation géographique et de la distance, l'évaluation des incidences Natura 2000 du Plan Local d'Urbanisme de GUILLAC conclut à l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.**

## 2. Les incidences du PADD sur l'environnement

L'analyse des incidences cumulées du PADD est représentée sous la forme d'une matrice qui croise les orientations du PADD avec les enjeux du territoire.

|                      |       | Enjeux environnementaux          |                  |                   |                                                          |         |                    |                                                      |
|----------------------|-------|----------------------------------|------------------|-------------------|----------------------------------------------------------|---------|--------------------|------------------------------------------------------|
|                      |       | Milieux naturels et biodiversité | Ressource en eau | Sols et sous-sols | Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel | Risques | Nuisances et bruit | Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques |
| Orientations du PADD | I-1   | -                                | -                | -                 | =                                                        | -       | -                  | -                                                    |
|                      | I-2   | +                                | -                | +                 | +                                                        | =       | +                  | -                                                    |
|                      | I-3   | -                                | -                | -                 | +                                                        | -       | -                  | =                                                    |
|                      | I-4   | +                                | +                | +                 | +                                                        | =       | -                  | +                                                    |
|                      | I-5   | =                                | =                | =                 | =                                                        | +       | +                  | +                                                    |
|                      | II-1  | -                                | -                | -                 | -                                                        | -       | -                  | -                                                    |
|                      | II-2  | =                                | =                | =                 | +                                                        | =       | =                  | =                                                    |
|                      | II-3  | +                                | =                | ++                | ++                                                       | =       | +                  | +                                                    |
|                      | II-4  | =                                | =                | =                 | +                                                        | -       | -                  | -                                                    |
|                      | II-5  | =                                | =                | =                 | +                                                        | =       | -                  | -                                                    |
|                      | II-6  | +                                | =                | =                 | ++                                                       | =       | =                  | -                                                    |
|                      | III-1 | -                                | -                | -                 | +++                                                      | =       | =                  | =                                                    |
|                      | III-2 | +                                | +                | +                 | +++                                                      | =       | =                  | =                                                    |
|                      | III-3 | =                                | =                | =                 | ++                                                       | +       | +                  | +                                                    |
|                      | III-4 | =                                | +                | =                 | +                                                        | =       | +                  | +                                                    |
|                      | III-5 | =                                | =                | =                 | =                                                        | =       | =                  | =                                                    |
|                      | IV-1  | +++                              | ++               | ++                | ++                                                       | =       | +                  | +                                                    |
|                      | IV-2  | ++                               | +++              | +                 | +                                                        | ++      | +                  | ++                                                   |
|                      | IV-3  | +++                              | ++               | ++                | +                                                        | +       | +                  | +                                                    |
|                      | IV-4  | +                                | +                | ++                | +                                                        | =       | =                  | +                                                    |
|                      | IV-5  | =                                | =                | =                 | +                                                        | =       | =                  | =                                                    |



|  |             |    |    |    |    |     |   |   |
|--|-------------|----|----|----|----|-----|---|---|
|  | <b>IV-6</b> | ++ | ++ | ++ | ++ | +++ | = | = |
|--|-------------|----|----|----|----|-----|---|---|

Nous pouvons constater que les incidences du projet politique sont majoritairement positives. Les principales incidences négatives proviennent des orientations I-1, I-3, II-1, II-4 et III-1 qui sont les suivantes :

- OBJECTIF I-1 : FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS
- OBJECTIF I-3 : LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES ET RECENTRER L'URBANISATION
- OBJECTIF II-1 : POURSUIVRE L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS
- OBJECTIF II-4 : PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE
- OBJECTIF III-1 : RÉPONDRE AUX BESOINS EN ÉQUIPEMENTS

### **3. Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement**

Ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation.

#### **3.1. Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation d'habitat**

En termes d'habitat, le PLU prévoit une partie des logements en dents creuses du bourg et de deux hameaux ou dans le bâti existant (résorption de la vacance). La richesse biologique de ces milieux étant nulle à faible, leur urbanisation n'entraînera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

Les informations suivantes s'attachent donc à mesurer les incidences des deux OAP (extensions urbaines) sur l'environnement. Ces secteurs classés en zone 1AUB représente 34% des nouveaux logements.

##### **La zone d'extension à l'ouest du bourg :**

Elle n'est pas située dans un réservoir de biodiversité. Elle ne comprend ni zones humides, cours d'eau.

Les limites du secteur seront composées de haies afin de faire une transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

**Zone 1AUB – Ouest du bourg**



**Occupation du sol** Parcelles enherbées non exploitées.

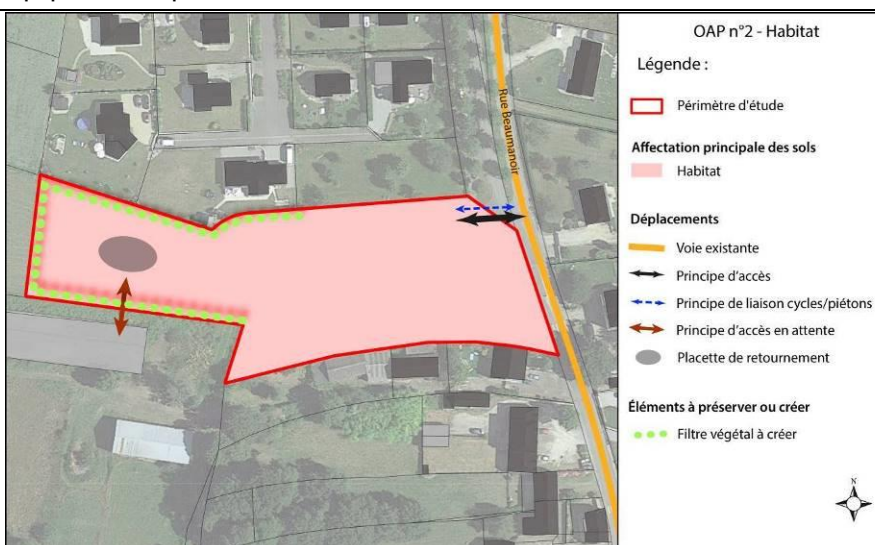
### Présentation du site et enjeux

Ce secteur est situé dans la continuité de la zone agglomérée. À l'écart des réservoirs de biodiversité, ce secteur de type openfield ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré.

Le secteur est situé à moins de 300 mètres de l'école, à moins de 200 mètres des commerces et services du centre-bourg et à 300 mètres des équipements sportifs.

#### OAP N°2

Ce secteur d'extension est encadré par une OAP.



### Incidences du projet de PLU

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'ENAF
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des commerces, de services et de l'école et des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact modéré sur le paysage (secteur bordé par des zones urbaines).
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

### Mesures de préservation et de mise en valeur

| Mesures d'évitement                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Mesures de réduction                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Mesures de compensation                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur desservi par les réseaux et raccordable à l'assainissement collectif.</li> <li>• Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles.</li> <li>• Le secteur est situé en dehors de zones humides recensés.</li> <li>• Le secteur est situé en dehors d'une zone inondable.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les haies périphériques seront créées, dans le cadre de l'OAP, pour assurer la transition avec l'espace agricole/naturel, l'insertion paysagère et limiter le ruissellement.</li> <li>• Construction de nouveaux logements à moins de 300 m de l'école.</li> <li>• Construction de nouveaux logements à moins de 200 m des commerces et services du centre permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre).</li> <li>• Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements doux à créer dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.</li> <li>• Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale supérieure par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie.</li> <li>• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.</li> <li>• Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.</li> <li>• Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent et sécurise les accès à la zone.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualisation du zonage d'assainissement des eaux pluviales dans le cadre du PLU afin de les mettre en conformité avec le zonage du PLU.</li> <li>• Schéma directeur eaux usées en cours par Ploërmel Communauté.</li> </ul> |



### La zone d'extension au nord du bourg :

Elle n'est pas située dans un réservoir de biodiversité. Elle ne comprend ni zones humides, cours d'eau.

Les limites du secteur seront composées de haies afin de faire une transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels.

#### Zone 1AUB – Nord du bourg



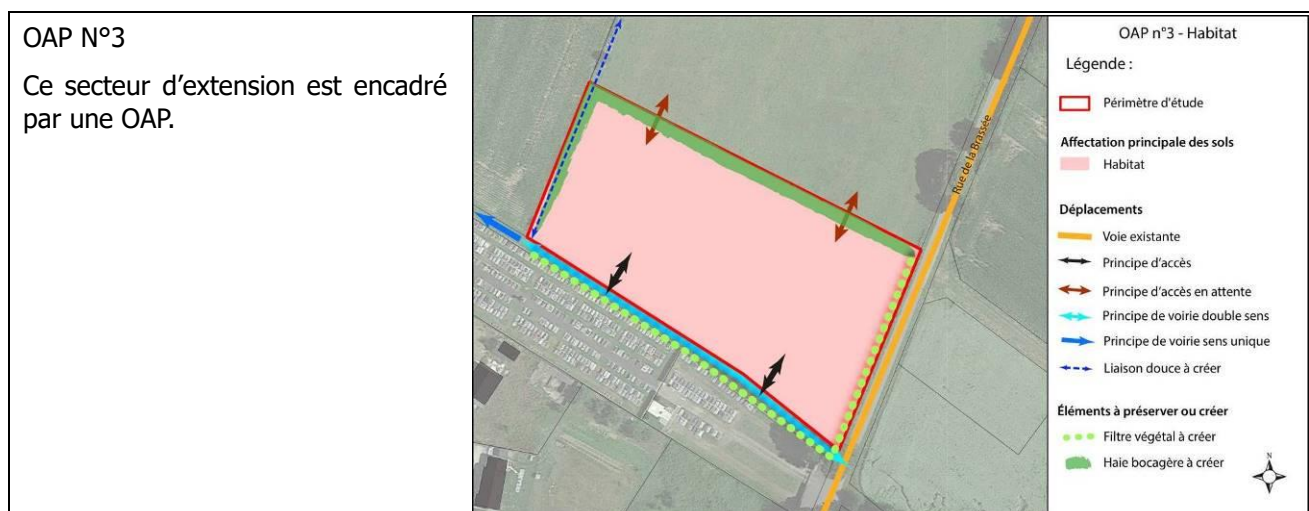
|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Occupation du sol</b> | Parcelle enherbée non exploitée. |
|--------------------------|----------------------------------|

#### Présentation du site et enjeux

Ce secteur est situé dans la continuité nord de la zone agglomérée. À l'écart des réservoirs de biodiversité, ce secteur ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré.

Le secteur est situé à moins de 300 mètres de l'école, à moins de 200 mètres des équipements sportifs et à 300 mètres des commerces et services du centre-bourg.





### Incidences du projet de PLU

- Arrivée de nouveaux résidents engendrant probablement une augmentation de la fréquentation des espaces naturels.
- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'ENAF
- Urbanisation d'un secteur situé à proximité des commerces, de services et de l'école et des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).
- Impact modéré sur le paysage (secteur bordé par une zone urbaine).
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.

### Mesures de préservation et de mise en valeur

| Mesures d'évitement                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Mesures de réduction                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Mesures de compensation                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur desservi par les réseaux et raccordable à l'assainissement collectif.</li> <li>• Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles.</li> <li>• Le secteur est situé en dehors de zones humides recensés.</li> <li>• Le secteur est situé en dehors d'une zone inondable.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les haies périphériques seront créées, dans le cadre de l'OAP, pour assurer la transition avec l'espace agricole/nature, l'insertion paysagère et limiter le ruissellement.</li> <li>• Construction de nouveaux logements à moins de 300 m de l'école.</li> <li>• Construction de nouveaux logements à moins de 300 m des commerces et services du centre permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre).</li> <li>• Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements doux à créer dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualisation du zonage d'assainissement des eaux pluviales dans le cadre du PLU afin de les mettre en conformité avec le zonage du PLU.</li> <li>• Schéma directeur eaux usées en cours par Ploërmel Communauté.</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité minimale supérieure par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie.</li> <li>• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.</li> <li>• Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie.</li> <li>• Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent et sécurise les accès à la zone.</li> </ul> |  |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

### STECAL à vocation d'habitat

Deux hameaux sont maintenus constructibles (Équi et Brangoyan) pour permettre l'accueil de 10 à 15 logements en densification. Aucune extension urbaine n'y est autorisée.

Aucun d'entre eux n'est situé dans un réservoir de biodiversité.

Aucun d'entre n'est concerné par un cours d'eau, ni situé sur une zone humide dans une zone inondable (PPRI).

Les périmètres de ces STECAL, et leur constructibilité limitée (uniquement en densification), permettent de conclure à un impact extrêmement limité sur les milieux naturels.

## 3.2. Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation du secteur à vocation d'équipements

GUILLAC dispose de plusieurs équipements à disposition de la population et des associations.

Compte tenu de la croissance démographique envisagée et pour pérenniser les équipements présents le PLU prévoit un secteur d'extension urbaine au sud des équipements sportifs existants.

### La zone d'extension au nord du bourg :

Elle n'est pas située dans un réservoir de biodiversité. Elle ne comprend ni zones humides, cours d'eau.

**Zone 1AUL – Nord du bourg**



|                          |                                   |
|--------------------------|-----------------------------------|
| <b>Occupation du sol</b> | Parcelle enherbée, non exploitée. |
|--------------------------|-----------------------------------|

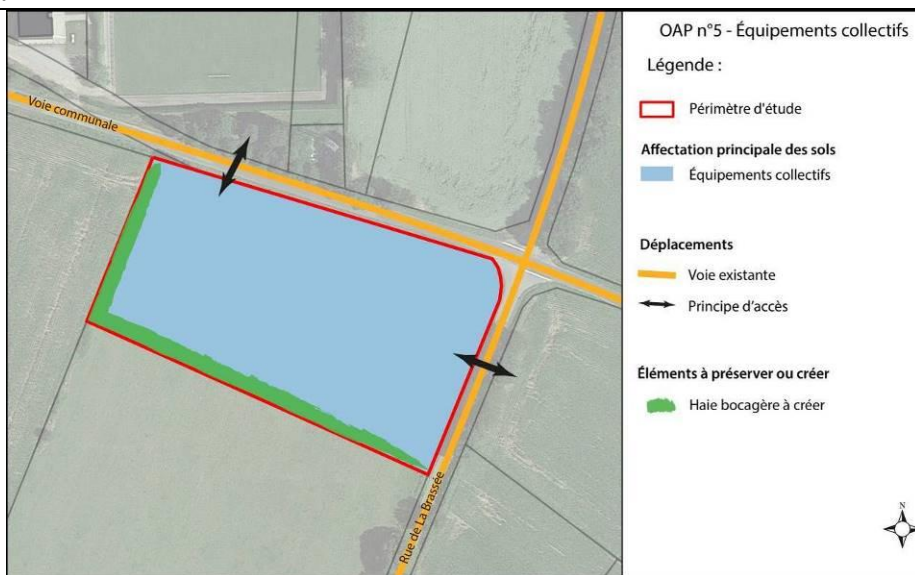
### Présentation du site et enjeux

Ce secteur est situé dans la continuité sud des équipements sportifs existants.

Situé au nord du bourg, à l'écart des réservoirs de biodiversité, ce secteur de type openfield ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré.

#### OAP N°5

Ce secteur d'extension est encadré par une OAP.



| Incidences du projet de PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Augmentation du besoin en eau potable.</li> <li>• Augmentation des effluents.</li> <li>• Imperméabilisation des sols.</li> <li>• Consommation d'ENAF</li> <li>• Urbanisation d'un secteur situé à proximité des commerces, de services et de l'école et des équipements collectifs (restreint les déplacements carbonés tout en facilitant les déplacements doux).</li> <li>• Impact modéré sur le paysage (secteur bordé par des haies).</li> <li>• Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Mesures de préservation et de mise en valeur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Mesures d'évitement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Mesures de réduction                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Mesures de compensation                                                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les arbres périphériques seront conservés dans le cadre de l'OAP.</li> <li>• Secteur desservi par les réseaux et raccordable à l'assainissement collectif.</li> <li>• Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles.</li> <li>• Le secteur est situé en dehors de zones humides recensés.</li> <li>• Le secteur est situé en dehors d'une zone inondable.</li> </ul>                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les haies périphériques seront créées, dans le cadre de l'OAP, pour assurer la transition avec l'espace agricole/naturel, l'insertion paysagère et limiter le ruissellement.</li> <li>• Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règle pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements doux à créer dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.</li> <li>• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.</li> <li>• Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent et sécurise les accès à la zone.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualisation du zonage d'assainissement des eaux pluviales dans le cadre du PLU afin de les mettre en conformité avec le zonage du PLU.</li> <li>• Schéma directeur eaux usées en cours par Ploërmel Communauté.</li> </ul> |



### 3.3. Les incidences de l'ouverture à l'urbanisation du secteur à vocation d'activités économiques

GUILLAC dispose d'une zone d'activités à La Belle Alouette.

Pour accueillir d'avantage d'entreprises et accompagner les porteurs de projets, il est nécessaire d'ouvrir des zones à urbaniser, ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation. La zone à urbaniser reprend l'emprise du permis d'aménager qui a créé la ZA de La Belle Alouette.

#### Zone 1AUI – ZA de La Belle Alouette

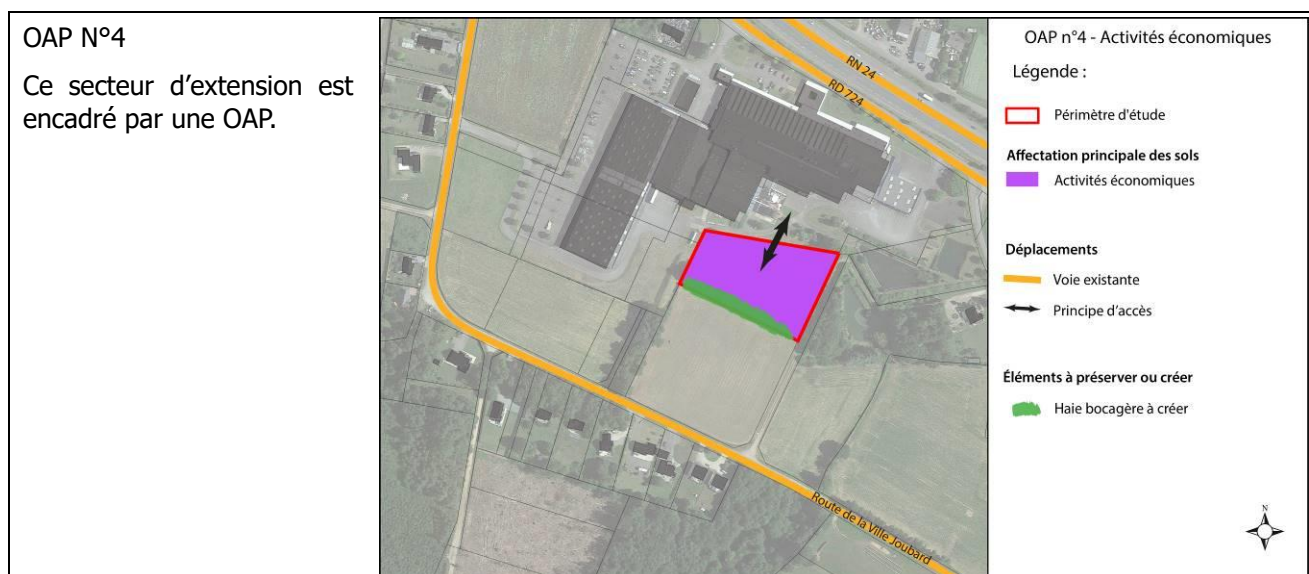


|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| <b>Occupation du sol</b> | Parcelle cultivée ou boisée. |
|--------------------------|------------------------------|

#### Présentation du site et enjeux

Ce secteur est situé dans la continuité de la zone d'activités de LA Belle Alouette.

Situé à La Belle Alouette, à l'écart des réservoirs de biodiversité. Ce secteur de type openfield ou boisé ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré.



### Incidences du projet de PLU

- Augmentation du besoin en eau potable.
- Augmentation des effluents.
- Augmentation des déchets.
- Augmentation des nuisances sonores.
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre.
- Imperméabilisation des sols.
- Consommation d'ENAF
- Impact sur la circulation et la sécurité.

### Mesures de préservation et de mise en valeur

| Mesures d'évitement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Mesures de réduction                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Mesures de compensation                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur desservi par les réseaux.</li> <li>• La haie sera conservée dans le cadre de l'OAP.</li> <li>• Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles.</li> <li>• Le secteur est situé en dehors des zones humides recensés.</li> <li>• Le secteur est situé en dehors d'une zone inondable.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables.</li> <li>• Le règlement indique que les constructions doivent s'intégrer à l'environnement.</li> <li>• Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent et sécurise les accès à la zone.</li> <li>• Règlement favorisant la mutualisation du stationnement</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Actualisation du zonage d'assainissement des eaux pluviales dans le cadre du PLU afin de les mettre en conformité avec le zonage du PLU.</li> <li>• Schéma directeur eaux usées en cours par Ploërmel Communauté.</li> </ul> |

### **STECAL à vocation économique**

Deux STECAL à vocation économique ont été définis sur la commune de GUILLAC pour une superficie totale de 0,45 ha.

Aucun d'entre eux n'est situé dans un réservoir de biodiversité.

Aucun d'entre eux n'est concerné par un cours d'eau, ni situé sur une zone humide dans une zone inondable (PPRI).

Les périmètres de ces STECAL, et leur constructibilité limitée (extensions limitées des bâtiments existants ou constructions neuves limitées en superficie), permettent de conclure à un impact extrêmement limité sur les milieux naturels.

### **STECAL à vocation de loisirs**

Un STECAL à vocation de loisirs (circuit de karting) a été défini sur la commune de GUILLAC. Sa superficie totale est de 2,13 ha mais seul 0,32 ha pourra accueillir des extensions ou des nouvelles constructions.

Le STECAL est ni situé en limite d'un bassin de biodiversité.

Il n'est ni concerné par un cours d'eau, ni situé sur une zone humide dans une zone inondable (PPRI).

Les règles de constructibilité limitée (extensions limitées des bâtiments existants ou constructions neuves limitées en superficie), permettent de conclure à un impact extrêmement limité sur les milieux naturels.

### **STECAL à vocation de tourisme**

Un STECAL à vocation touristique (camping des Cerisiers) a été défini sur la commune de GUILLAC. Sa superficie totale est de 1,86 ha mais seul 0,42 ha pourra accueillir des nouvelles constructions. Le reste du STECAL n'est destiné qu'aux hébergements légers de loisirs et emplacements de camping.

Le STECAL est limitrophe d'un bassin de biodiversité.

Il n'est ni concerné par un cours d'eau, ni situé sur une zone humide dans une zone inondable (PPRI).

Les boisements présents sont destinés à accueillir des hébergements insolites types cabanes dans les arbres

Les règles de constructibilité limitée (extensions limitées des bâtiments existants ou constructions neuves limitées en superficie), permettent de conclure à un impact extrêmement limité sur les milieux naturels.

## **4. Les autres incidences sur la composante environnementale**

### **4.1. L'impact sur les milieux naturels et la biodiversité**

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.

#### **Incidences positives**

I-2 POURSUIVRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ACTUEL

I-4 RÉDUIRE LA CONSOMATION D'ESPACE

II-3 SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

II-6 FAVORISER LE TOURISME

III-2 VALORISER LE CADRE DE VIE NATUREL

IV-1 PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LEURS FONCTIONS

IV-2 PROTÉGER LE TRAME BLEUE

IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE

IV-4 METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES COMMUNAUX

IV-6 SE PROTÉGER DU RISQUE D'INONDATION

#### **Incidences négatives**

I-1 FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

I-3 LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES ET RECENTRER L'URBANISATION

II-1 POURSUIVRE L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS

III-1 RÉPONDRE AUX BESOINS EN ÉQUIPEMENTS

#### **4.1.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU**

Comme indiqué précédemment, le projet de PLU n'aura aucune incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.

Les autres espaces naturels les plus remarquables sont les réservoirs de biodiversité qui ont été inventoriés. Ces espaces sont très majoritairement classés en zone NP ou NF ; les boisements et la trame bocagère sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Aucune continuité écologique ne sera menacée par le présent PLU.

Enfin, la fréquentation des espaces naturels et plus particulièrement des réservoirs de biodiversité les plus proches de la zone agglomérée sera inévitablement augmentée. Des cheminements doux et sentiers pédestres sont identifiés pour baliser les espaces destinés à la marche.



#### **4.1.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

##### **Mesures d'évitement des incidences**

- Classement des réservoirs de biodiversité en zone naturelle protégée (NP) ou naturelle forestière (NF).
- Classement des abords des cours d'eau en zone naturelle protégée (NP).
- Deux STECAL économiques ont été créés, cependant les extensions seront modérées et soumises à conditions.
- Un STECAL de loisirs et un STECAL de tourisme ont été créés, cependant les extensions seront modérées et soumises à conditions.
- Préservation de :
  - 88km de haies bocagères (L.151-23 du CU).
  - 428 ha de boisements – 423 ha (L.151-23 du CU).
  - 158 ha de zones humides (L.151-23 du CU).
  - 67 km de cours d'eau (L.151-23 du CU).

##### **Mesure de réduction des incidences**

- Les habitations situées en zone A et N peuvent faire l'objet d'extensions limitées.
- La densité moyenne des futures constructions à usage d'habitation sera d'environ 15 logements à l'hectare contre environ 10,5 lgts/ha au cours de la précédente décennie.
- Les OAP identifient les végétaux qu'il convient de préserver ou imposent la plantation de nouveaux linéaires arbustifs.

## **4.2. L'impact sur la ressource en eau**

Le bassin versant auquel appartient la commune est soumis au SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 mars 2022. Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques

13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers

14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

GUILLAC est incluse dans le SAGE Vilaine approuvé par arrêté le 2 juillet 2015.

Le PLU de GUILLAC ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau fixés dans ces deux documents.

### **Incidences positives**

I-4 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE

III-2 VALORISER LE CADRE DE VIE NATUREL

III-4 SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

IV-1 PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LEURS FONCTIONS

IV-2 PROTÉGER LE TRAME BLEUE

IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE

IV-4 METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES COMMUNAUX

IV-6 SE PROTÉGER DU RISQUE D'INONDATION

### **Incidences négatives**

I-1 FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

I-2 POURSUIVRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ACTUEL

I-3 LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES ET RECENTRER L'URBANISATION

II-1 POURSUIVRE L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS

III-1 RÉPONDRE AUX BESOINS EN ÉQUIPEMENTS

## **4.2.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU**

### Milieux aquatiques

L'ensemble des zones humides recensées, soit 158 hectares, sont identifiées et protégées dans le zonage du PLU.

Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages... À l'exception des équipements d'intérêts publics (alimentation en eau potable, infrastructure routière...).

De ce point de vue, le PLU a un impact positif sur la préservation des zones humides et est en adéquation avec les prescriptions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.

Globalement, la protection du réseau hydrographique est assurée par son classement très majoritaire en zone NP (cours d'eau), ou A (plans d'eau) et par la protection des cours d'eau au titre de la Loi paysage (L.151-23 du CU). Toutes les zones à bâtir du PLU se situent en dehors de l'emprise d'un cours d'eau et/ou zones humides.

### Assainissement

Le développement urbain, concentré dans la zone agglomérée, est prévu par le biais d'opérations d'ensembles. Toutes les nouvelles constructions seront assainies collectivement.

Les eaux usées de la commune de GUILLAC sont traitées par la station d'épuration intercommunale de type "lagunages" située sur le territoire communal de GUILLAC. Sa capacité est de 350 équivalents habitants (EH) pour une charge actuelle de 170 équivalents habitants (190 EH en situation de pointe).

La station recevra, au terme du PLU de GUILLAC, un apport supplémentaire de 127 EH (une cinquantaine de logements seront raccordables dans le bourg) soit (36% de la capacité de traitement des eaux usées). Ajouté à la charge de pointe actuelle estimée à 190 EH, la station arrivera à 91% de sa capacité de traitement organique (317 EH).

La ZA de Belle Alouette est raccordée au réseau de Josselin par un poste de refoulement (PR La Belle Alouette – 18 m<sup>3</sup>/h). D'après les données issues du dernier rapport du délégataire (2021), les charges de pollution moyennes admises en entrée de station d'épuration sont les suivantes :

- 37 % en moyenne de la capacité de traitement organique de la station,
- 57% au maximum de la capacité de traitement organique de la station,
- 54% de la capacité de traitement hydraulique de la station (Qmoy / Qréf).

#### **4.2.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

##### **Mesures d'évitement des incidences**

- Inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire. Protection sur le plan de zonage par une trame spécifique, classement de ces espaces en zone naturelle ou agricole inconstructible.
- Création d'une bande de protection (NP) de 35 mètres autour de l'Oust et du Ninian et de 10 mètres autour des autres cours d'eau.
- Création d'une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau (règlement écrit).
- Classement en zone NP de l'ensemble des secteurs impactés par les aléas du PPRI.

##### **Mesure de réduction des incidences**

- Dans les zones à urbaniser couvertes par des OAP, le PLU indique que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

### **4.3. L'impact sur le foncier agricole et naturel**

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les sols :

#### **Incidences positives**

I-2 POURSUIVRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ACTUEL

I-4 RÉDUIRE LE CONSOMMATION D'ESPACE

II-3 SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

III-2 VALORISER LE CADRE DE VIE NATUREL

IV-1 PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LEURS FONCTIONS

IV-2 PROTÉGER LE TRAME BLEUE

IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE

IV-4 METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES COMMUNAUX

IV-6 SE PROTÉGER DU RISQUE D'INONDATION

### **Incidences négatives**

I-1 FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

I-3 LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES ET RECENTRER L'URBANISATION

II-1 POURSUIVRE L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS

III-1 RÉPONDRE AUX BESOINS EN ÉQUIPEMENTS

#### **4.3.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU**

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans l'enveloppe urbaine actuelle et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols (environ 72 nouveaux logements seront réalisés dans la zone agglomérée).

Le PLU contient par ailleurs des mesures de protection en faveur des espaces boisés et de la trame bocagère dans les OAP.

Le PLU prévoit des opérations d'urbanisation qui auront nécessairement pour effet l'artificialisation de nouvelles surfaces de sols. Cependant, les secteurs d'extension à vocation de logements sont modérés pour une commune telle que GUILLAC (consommation totale de 1,58 hectare en extensions de la zone agglomérée). Le secteur d'extension à vocation économique consommera 3,11 ha et le secteur à vocation d'équipements consommera 0,95 ha.

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le PADD dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Cette artificialisation signifie en pratique que des terrains, qui correspondent principalement à des espaces cultivés, à des prairies ou à des espaces naturels, seront soustraits à l'agriculture et que leur aménagement peut en principe générer des impacts sur les sols adjacents (impacts indirects sur les activités agricoles, érosion/sédimentation liée aux rejets d'eaux pluviales...).

Ces impacts prévisibles doivent toutefois être comparés à la tendance passée.

|                                                                              | <b>2011-2021*</b> | <b>Projection sur les 10 prochaines années<br/>(densification, opération en cours et<br/>extensions urbaines)</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Surface consommée pour l'habitat                                             | 4,9 ha            | 1,58 ha                                                                                                           |
| <i>Moyenne annuelle</i>                                                      | <i>0,49 ha</i>    | <i>0,16 ha</i>                                                                                                    |
| Surface consommée pour l'activité économique, équipements et infrastructures | 3,6 ha            | 4,06 ha                                                                                                           |
| <i>Moyenne annuelle</i>                                                      | <i>0,36 ha</i>    | <i>0,46 ha</i>                                                                                                    |
| Surface consommée totale                                                     | 8,5 ha            | 5,64 ha                                                                                                           |
| <i>Moyenne annuelle</i>                                                      | <i>0,85 ha</i>    | <i>0,56 ha</i>                                                                                                    |

\* Source : MOS - juillet 2023



### 4.3.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

#### Mesures d'évitement des incidences

- Identification de gisements en densification du bourg et de deux hameaux qui permet de limiter les besoins en extension : environ 40 nouveaux logements en densification.
- Mobilisation du potentiel vacant : environ 5 logements créés par résorption de la vacance.
- La surface nouvellement artificialisée à vocation de logements sera inférieure à celle de la décennie passée (1,58 ha contre 4,9 ha).
- Extensions urbaines diffuses proscrites : définition d'enveloppe urbaine sans extension au coup par coup, uniquement par le biais d'opérations d'ensembles respectant une certaine densité en adéquation avec le SCoT.

#### Mesure de réduction des incidences

Dispositions diverses intégrées au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation garantissant une meilleure utilisation de l'espace disponible, au travers notamment de densités bâties plus élevées que dans le passé (le projet est basé sur une densité moyenne de 15 logements par hectare, contre 8,5 logements par hectare lors de la période 2011-2021, période de référence de la Loi Climat et résilience).

## 4.4. L'impact sur le paysage

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les paysages :

#### **Incidences positives**

I-2 POURSUIVRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ACTUEL

I-4 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE

II-3 SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

III-2 VALORISER LE CADRE DE VIE NATUREL

III-3 RENFORCER LES LIAISONS DOUCES

IV-1 PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LEURS FONCTIONS

IV-2 PROTÉGER LE TRAME BLEUE

IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE

IV-4 METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES COMMUNAUX

IV-5 SAUVEGARDER LA RICHESSE DU PATRIMOINE BÂTI

IV-6 SE PROTÉGER DU RISQUE D'INONDATION

#### **Incidence négative**

II-1 POURSUIVRE L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS

#### **Incidences mixtes**

I-1 FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

### I-3 LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES ET RECENTRER L'URBANISATION

#### III-1 RÉPONDRE AUX BESOINS EN ÉQUIPEMENTS

##### **4.4.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU**

De nombreuses mesures sont prises dans le PLU, déjà présentées précédemment, comme la protection des boisements, de la trame bocagère dans les OAP, des cours d'eau et des zones humides, la protection de l'espace agricole, la priorisation de l'urbanisation dans l'enveloppe agglomérée, le choix de localisation des secteurs de développement...

D'autres mesures spécifiques à la protection des paysages urbains sont également prises dans le règlement :

- les mesures relatives aux clôtures,
- la protection des éléments du patrimoine bâti,
- le traitement des franges urbaines.

Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par le PLU modifieront à des degrés divers le paysage local, sans que l'on puisse parler, a priori, d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs dont certains (la qualité d'exécution d'un chantier, par exemple) ne dépendent pas d'un PLU. Par ailleurs, les constructions n'ont pas nécessairement à se cacher ; si un masquage par des écrans végétaux peut convenir à des constructions de faible qualité, un projet soigné peut participer qualitativement au paysage.

##### **4.4.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

###### **Mesures d'évitement des incidences**

- Identification de gisements en densification du bourg et de deux hameaux qui permet de limiter les besoins en extension : environ 40 nouveaux logements pourront y prendre place.
- Mobilisation Des logements vacants : 5 logements y prendront place.
- Aucune construction nouvelle dans les hameaux, à l'exception d'Équi et de Brangoyan.
- Mitage proscrit : préservation des espaces agricole, constitutifs du paysage, par la zone A interdisant les constructions non liées à l'activité agricole.
- Préservation des boisement, constitutifs du paysage, par leur classement en zone naturelle et leur protection ai titre de la Loi Paysage (L.151-23 du Code de l'urbanisme).
- Préservation des haies bocagères, constitutives du paysage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Préservation des cours d'eau par une zone NP (naturelle stricte) interdisant toute construction dans une bande de 35 mètres de part et d'autre des berges de l'Oust et du Ninian et de 10 mètres pour les autres cours d'eau.
- Préservation des cours d'eau, constitutives du paysage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Préservation du patrimoine bâti (24 éléments et 16 hameaux) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

## Mesure de réduction des incidences

- Dispositions paysagères et qualitatives diverses prévues par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Traitement, à travers les orientations d'aménagement et de programmation, des transitions entre espace bâti et espace agricole et/ou naturel.

## 4.5. L'impact sur les déplacements

De multiples objectifs en matière de déplacement sont affichés dans le PADD :

### Incidences positives

I-3 LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES ET RECENTRER L'URBANISATION

I-4 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE

I-5 ENCOURAGER LA MIXITÉ

II-2 FAVORISER LES COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ

III-3 RENFORCER LES LIAISONS DOUCES

IV-1 PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LEURS FONCTIONS

IV-2 PROTÉGER LE TRAME BLEUE

IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE

IV-4 METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES COMMUNAUX

IV-5 SAUVEGARDER LA RICHESSE DU PATRIMOINE BÂTI

IV-6 SE PROTÉGER DU RISQUE D'INONDATION

### Incidence négative

II-1 POURSUIVRE L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS

### Incidences mixtes

I-1 FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

I-2 POURSUIVRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ACTUEL

III-1 RÉPONDRE AUX BESOINS EN ÉQUIPEMENTS

### 4.5.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté d'affirmer la place prépondérante de la zone agglomérée comme principal pôle d'urbanisation favorisera la maîtrise des besoins en déplacements. Cette orientation va dans le sens d'une limitation des déplacements motorisés individuels, d'une amélioration de la qualité de l'air, d'une réduction de la consommation d'énergie et d'une offre d'un cadre de vie agréable et de qualité.

#### 4.5.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

##### Mesures d'évitement des incidences

- Principes de maîtrise de la consommation foncière et de compacité urbaine limitant les besoins de déplacements vers le centre-ville et ses équipements, services, commerces et emplois.
- Recentrage de l'urbanisation à vocation d'habitat principalement dans la zone agglomérée limitant les déplacements motorisés.
- Renforcement des liaisons douces en direction des équipements collectifs et secteurs d'emplois.
- Programmer l'implantation des futures activités économiques en continuité directe de la ZA de la Belle Alouette et à proximité immédiate de la RN 24.
- Affichage de l'ensemble des chemins pédestres sur l'ensemble du territoire communal et compléments ajoutés par les élus.

##### Mesure de réduction des incidences

- Renforcement des actions en faveur des modes de déplacements doux : règles pour la réalisation de stationnements vélos, cheminements prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

### 4.6. L'impact sur la qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

La ville de GUILLAC entend mettre en place les outils nécessaires pour permettre aux habitants de réduire leurs consommations énergétiques. De multiples objectifs sont affichés dans le PADD :

#### Incidences positives

I-4 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE

I-5 ENCOURAGER LA MIXITÉ

III-3 RENFORCER LES LIAISONS DOUCES

III-4 SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

IV-1 PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LEURS FONCTIONS

IV-2 PROTÉGER LE TRAME BLEUE

IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE

#### Incidences négatives

I-1 FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

I-3 LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES ET RECENTRER L'URBANISATION

II-1 POURSUIVRE L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS

II-5 FAVORISER LES ACTIVITÉS DE LOISIRS

#### Incidences mixtes

I-2 POURSUIVRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ACTUEL

II-3 SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

II-4 PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE



## II-6 FAVORISER LE TOURISME

## III-4 PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

**4.6.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU****La qualité de l'air**

Plusieurs orientations vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES et des polluants.

La compacité des nouvelles constructions voulue par l'objectif de densification de l'urbanisation conduit ainsi à construire des habitations plus économes en énergie.

De plus, le règlement du PLU encourage les constructions privilégiant une conception et une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable, ainsi que l'emploi d'énergies non polluantes.

Les boisements et le bocage peuvent être considérés comme une ressource locale et renouvelable. Ils peuvent être utilisés comme bois de chauffage, bois d'œuvre ou comme matériau de construction. Une production locale de cette ressource limite les importations de ressources extérieures et donc les déplacements. Par ailleurs, ils stockent le carbone.

Il est également rappelé que le PLU intègre une politique de développement de l'usage des déplacements doux. Au regard de ces éléments, il apparaît que le PLU se dote d'une palette d'orientations et d'outils qui ont, entre autres, vocation à réduire les émissions polluantes.

Cependant, la construction seule des nouveaux logements (64 envisagés par le PLU), hors remise sur le marché de logement vacants, aura pour conséquence le rejet dans l'atmosphère d'au moins 2 720\* t eq CO<sub>2</sub>. Cette estimation ne prend pas en compte le carbone qui sera rejeté lors des autres travaux sur les parcelles, ni les émissions liées à l'utilisation future de ces logements.

Il est donc impossible de compenser la totalité des émissions de GES liées à la mise en œuvre du PLU.

*\*64 logements de 100m<sup>2</sup> chacun en moyenne = 6 400m<sup>2</sup> de surface au sol*

*Émissions GES pour construction sur 1m<sup>2</sup> = 425 kg eq CO<sub>2</sub>*

*6 400 x 425 = 2 720 000 kg eq CO<sub>2</sub>, soit 2 720 t eq CO<sub>2</sub>*

**4.6.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences****Mesures de réduction des incidences**

- Des améliorations peuvent être attendues au niveau de la réduction des flux de voitures individuelles pour les courts déplacements, la protection de la végétation existante et des économies d'énergie dans l'habitat.
- Pour les habitations existantes, le règlement autorise la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.
- Le développement des zones AU à proximité des dessertes de la ligne 8 du RIV favoriseront l'usage des transports en commun : les zones AU à vocation d'habitat sont situées à proximité de l'arrêt situé dans le centre-bourg, Rue Daniau.

## **4.7. L'impact sur les risques, pollutions et nuisances**

### **4.7.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU**

#### **Les risques**

La commune est concernée par plusieurs types de risques listés dans l'état initial de l'environnement.

GUILLAC est exposée aux risques suivants :

- le risque lié aux inondations,
- le risque lié aux séismes,
- le risque lié aux mouvements de terrain,
- le risque lié aux cavités souterraines,
- le risque radon,
- le risque lié aux tempêtes et grains,
- le risque lié aux feux de forêt,
- le risque lié aux installations classées,
- le risque lié au transport de matières dangereuses (TMD),
- le risque lié à la rupture de barrages.

#### **Les pollutions**

L'état initial de l'environnement fait état de deux sites susceptibles d'être pollués par les activités industrielles sur la commune.

#### **Les nuisances sonores**

En ce qui concerne les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci dans les zones d'activités permet d'éviter une dissémination des sources de nuisances directes (liées aux activités de production) ou indirectes (liées aux mouvements de véhicules).

La municipalité souhaite également permettre l'implantation d'entreprises compatibles avec l'habitat dans les zones urbanisées de la commune. Par définition, ces activités ne devraient pas générer de source importante de nuisance.

Enfin, concernant le bruit généré par la RN 24, le plan de zonage fait apparaître le périmètre de nuisance sonore.

Le développement des modes doux permettra d'atténuer les sources de bruit.

De multiples objectifs en lien avec ces thématiques sont affichés dans le PADD :

#### **Incidences positives**

I-5 ENCOURAGER LA MIXITÉ

II-3 SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

III-3 RENFORCER LES LIAISONS DOUCES

III-4 PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

IV-1 PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LEURS FONCTIONS

IV-2 PROTÉGER LE TRAME BLEUE

IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE

### **Incidences négatives**

I-1 FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

I-3 LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES ET RECENTRER L'URBANISATION

II-1 POURSUIVRE L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS

### **Incidences mixtes**

I-2 POURSUIVRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ACTUEL

II-4 PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE

II-5 FAVORISER LES ACTIVITÉS DE LOISIRS

## **4.7.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences**

### **Mesures d'évitement des incidences**

- Les marges de recul seront respectées pour réduire les nuisances sonores.
- Pour éviter les nuisances sonores, l'extension urbaine à vocation d'activités économiques est située ZA de la Belle Alouette, à distance des zones résidentielles et des futures zones AU à vocation d'habitat.
- Toutes les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont situées à distance de la RN 24 pour éviter d'aggraver le risque lié au TMD.
- Aucune nouvelle construction ne prendra place dans les boisements classés en zone NP et NF, impactés par le risque lié aux feux de forêt.
- Aucune nouvelle construction ne prendra place dans les zones d'aléas du PPRI.

### **Mesures de réduction des incidences**

- Comme indiqué dans les thématiques précédentes, le règlement du PLU traduit l'orientation de ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols et limite donc les risques d'inondation potentiellement engendrés par le développement de l'urbanisation.
- De même, la préservation de l'ensemble des zones humides et des cours d'eau constitue une mesure importante car elles ont la capacité de retenir et/ou d'évacuer les eaux pluviales.
- L'atténuation des nuisances acoustiques : des améliorations peuvent être attendues grâce à l'ensemble des dispositifs mis en place pour réduire les flux de voitures individuelles.

## **5. Les scénarios de répartition des logements**

Les différents scénarios de développement démographique et de répartition des logements sont détaillés dans la partie « 2. Le développement de l'habitat » du « Chapitre 5 - Traduction réglementaire du projet de PLU ».



---

## **CHAPITRE 9 - COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS**

---

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L.131-4 et L.131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans la révision du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne.
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Ploërmel Communauté.
- ✓ Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de Ploërmel Communauté.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département du Morbihan.

## **1. Le SDAGE Loire-Bretagne**

GUILLAC est incluse dans le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 18 mars 2022. Le SDAGE est un document de planification dans le domaine de l'eau. Il définit, pour une période de six ans (2022-2027), les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Il est établi en application des articles L.212-1 et suivants du code de l'environnement.

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

Quatorze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le projet de SDAGE 2022-2027 reprend ces quatorze orientations.

Le PLU de GUILLAC, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de repenser les aménagements des cours d'eau (interdiction de construction à moins de 5 m des cours d'eau en zone urbaine et à moins de 20 mètres en zones agricoles et naturelles), de préservation des zones humides (trame spécifique appliquée sur les zones humides du PLU) ainsi que de préservation de la biodiversité aquatique (protection de la trame bleue).

## **2. Le SAGE Vilaine**

GUILLAC est incluse dans le SAGE Vilaine, approuvé le 2 juillet 2015, dont les enjeux sont multiples : qualité de la ressource, adduction en eau potable, dépollution, inondations, milieu estuarien, zones humides. Le règlement du SAGE approuvé s'articule autour de 7 articles :

- Protéger les zones humides de la destruction.
- Interdire l'accès direct du bétail aux cours d'eau.
- Interdire le carénage sur la grève et les cales de mises à l'eau non équipées.
- Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés, des chantiers navals et des ports.
- Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage.
- Mettre en conformité les prélèvements existants.
- Création de nouveaux plans d'eau de loisirs.

Parmi les objectifs transversaux du SAGE Vilaine, celui concernant la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme a particulièrement été pris en compte dans le cadre du PLU. Ainsi, les données de l'inventaire communal des zones humides ont été reportées au PLU et un inventaire complémentaire a été réalisé sur les zones à urbaniser.

## **3. Le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne**

Le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne, approuvé le 19 décembre 2018, définit, dans son PADD, trois axes principaux :

- Développer une politique d'accueil équilibrée sur l'ensemble du territoire.
- Faire de la valorisation territoriale un atout de développement.
- Travailler et se déplacer au cœur d'un bassin de vie cohérent.

Le DOO du SCoT articule ses objectifs autour des thématiques suivantes :

- Dynamique démographique.
- Habitat.
- Centralités, espace et cadre de vie.
- Paysages et ruralité dynamique.
- Équipements et services.
- Appareil commercial.
- Agriculture et sylviculture.
- Environnement et ressources.
- Risques naturel et technologique.
- Développement économique.
- Tourisme.
- Mobilité, transport et communication.

Le PLU de GUILLAC est compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne et les documents graphiques qui lui sont assortis. Les enjeux suivants sont particulièrement pris en compte :

- Gestion économe et optimisation du foncier.
- Préservation des espaces agricoles et naturels.
- Réduction des déplacements carbonés et aménagement urbain en faveur des courtes distances (centralisation de la majorité de l'habitat dans le bourg, développement des liaisons douces...).

Prise en compte de l'environnement (protection des zones humides, préservation du bocage...).

## **4. Le PLH de Ploërmel Communauté**

Le PLH de Ploërmel communauté approuvé le 26 septembre 2019 définit 4 orientations stratégiques :

- Agir en priorité sur le parc existant.
  - o Agir en faveur de l'amélioration du parc ancien public et privé.
  - o Faire de la revitalisation des centre-bourgs une priorité.
  - o Améliorer le repérage des situations de précarité énergétique et/ou de mal logement.
- Organiser et diversifier la production de logements.
  - o Maîtriser la production de logements et de terrains à bâtir.
  - o Anticiper les besoins fonciers et optimiser leur consommation.
  - o Améliorer la qualité des opérations d'aménagement et de lotissement.
  - o Renforcer et diversifier l'offre de logement social pour répondre à l'augmentation de la demande (PLAI, PLUS).
- Renforcer l'offre de logements des publics spécifiques.
  - o Poursuivre l'aide au maintien à domicile des personnes âgées.
  - o Poursuivre la diversification de l'offre de logements à destination des jeunes actifs et des étudiants.
  - o Répondre aux besoins des gens du voyage identifiés lors de l'élaboration du schéma départemental.
  - o Améliorer l'offre d'hébergement d'urgence.
- Observer et piloter la politique habitat du territoire.
  - o Une première stratégie communautaire à mettre en œuvre.
  - o Initier une réflexion pour la réalisation d'un PLUi.
  - o Suivre le parc et les acteurs pour mieux agir.
  - o Mener une politique d'attractivité et de valorisation du territoire.

Le PLU de GUILLAC est compatible avec ces objectifs en programmant la production de 66 logements environ, dont 24 en densification du bourg, 13 en densification de deux hameaux et en prévoyant la remise sur le marché de 5 logements vacants.



## 5. Le PCAET de Ploërmel Communauté

Le PCAET de Ploërmel Communauté 2020-2025 comprend un programme d'action construit autour de 5 axes stratégiques et des objectifs opérationnels qui sont les suivants :



Le PLU de GUILLAC est compatible avec les objectifs affichés dans le projet de PCAET 2020-2025 ; notamment grâce à la mise en place d'OAP économies d'énergies, de la création et préservation des liaisons douces...

## **6. Le SDTAN du département du Morbihan**

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

À ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département du Morbihan qui a été approuvé en décembre 2011.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

---

## **CHAPITRE 10 - INDICATEURS DE SUIVI**

---

| Thématiques                  | Propositions d'indicateurs                                   | Source                      | Année de référence | État 0                                                                                                      |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Population</b>            | Population municipale en nombre d'habitants                  | INSEE                       | 2021               | 1 383                                                                                                       |
| <b>Habitat</b>               | Nombre de logements sur la commune                           | INSEE                       | 2020               | 800                                                                                                         |
|                              | Nombre de logements commencés                                | SITADEL                     | 2011-2020          | 42 logements                                                                                                |
|                              | Typologie des logements produits                             | SITADEL                     | 2011-2020          | 100% individuels purs                                                                                       |
|                              | Parc total de résidences principales                         | INSEE                       | 2020               | 610 (76,2%)                                                                                                 |
|                              | Parc total de logements vacants                              | INSEE                       | 2020               | 72 (9,0%)                                                                                                   |
|                              | Densité moyenne derniers logements                           | SITADEL/MOS                 | 2011-2020          | 8,6 logements/ha                                                                                            |
| <b>Activités économiques</b> | Nombre d'actifs occupés sur la commune                       | INSEE                       | 2020               | 608 (71,2%)                                                                                                 |
|                              | Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés          | MOS/correction élus/SITADEL | 2011-2020          | 1,8 ha                                                                                                      |
|                              | Nombre de sièges d'exploitations agricoles sur la commune    | RGA                         | 2020               | 15                                                                                                          |
|                              | SAU                                                          | RGA                         | 2020               | 757 ha                                                                                                      |
| <b>Équipements</b>           | Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés          | MOS                         | 2011-2020          | 3,6 ha                                                                                                      |
| <b>Eau potable</b>           | Nombre d'abonnés                                             | -                           | -                  | -                                                                                                           |
|                              | Consommation à l'échelle du syndicat (périmètre de Ploërmel) | SIAEP                       | 2021               | 1 253 789 m <sup>3</sup>                                                                                    |
|                              | Volumes d'eau consommés par branchement                      | SIAEP                       | 2021               | 78 m <sup>3</sup> /an                                                                                       |
| <b>Assainissement</b>        | Nombre de constructions raccordées                           | DM EAU                      | 2022               | 187                                                                                                         |
|                              | Qualité de l'eau rejetée                                     | -                           | -                  | -                                                                                                           |
|                              | Charge organique                                             | DM EAU                      | 2019-2022          | 48%                                                                                                         |
|                              | Charge hydraulique                                           | DM EAU                      | 2019-2022          | 76%                                                                                                         |
|                              | Nombre d'assainissements autonomes                           | DM EAU                      | 2022               | 582                                                                                                         |
|                              | Installations autonomes non conformes ou inexistantes        | DM EAU                      | 2022               | 292                                                                                                         |
| <b>Déplacements</b>          | Linéaire de liaisons douces protégées                        | Ploërmel Communauté/élus    | 2023               | 63 km                                                                                                       |
|                              | Nombre de véhicules/jour sur les RD                          | Conseil Départemental       | 2021               | RN 24 : 20 532<br>RD 122 : 974<br>RD 123 : 1 270<br>RD 169 : 979<br>RD 174 : 893<br>RD 724 : 1 065          |
|                              | Pourcentage de mobilité professionnelle                      | INSEE                       | 2020               | 88,9%                                                                                                       |
| <b>Biodiversité</b>          | Superficie de zones humides protégées                        | Mairie                      | 2024               | 158 ha                                                                                                      |
|                              | Surface, linéaire ou éléments isolés protégés                | Mairie                      | 2023               | 88 km de haies bocagères, 428 ha de boisements et 67 km de cours d'eau protégés au titre de la Loi Paysage. |