



CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

Commune de Saint-Gorgon

Mairie

56350 SAINT-GORGON

Carte communale approuvée par délibération en date du :

Le Maire,

Patrick GICQUEL

Sommaire

Préambule	4
Partie 1 : Diagnostic Communal	5
1.1 – Situation géographique	5
1.2 – Analyse démographique	6
1.2.1 – Evolution de la population.....	6
1.2.2 – Structure de la population.....	7
1.3 – Analyse de l’habitat et des flux	7
1.3.1 – La motorisation.....	7
1.3.2 – L’offre de logements.....	8
1.3.3 – La vacance de logements.....	11
1.4 – Analyse économique	12
1.4.1 – Agriculture	12
1.4.2 – Commerce	15
1.4.3 – Artisanat – Industrie	16
1.4.4 – Emploi.....	17
1.5 – Equipements et services	17
1.5.1 – Inventaire des services et équipements communaux.....	17
1.5.2 – Service de l’alimentation en eau potable et de l’assainissement	18
1.5.3 – Traitement des déchets.....	20
1.6 – Organisation urbaine	20
Partie 2 : Etat Initial de l’Environnement	21
2.1 – Les grandes caractéristiques paysagères	21
2.1.1 – Topographie.....	21
2.1.2 – Archéologie.....	22
2.1.3 – La géologie.....	24
2.2 – La trame verte et bleue	25
2.2.1 – L’hydrographie.....	25
2.2.2 – Les zones humides et cours d’eau	25
2.2.3 – Les espaces forestiers.....	27
2.2.4 – Trame verte et bleue / SCoT.....	28
2.3 – Histoire et patrimoine	30

Partie 3 : Perspectives de développement.....	31
3.1 – Une position favorisant l'accueil de jeunes ménages	31
3.2 – Une trame verte et bleue à protéger	31
Partie 4 : Justification des choix	32
4.1 – Les orientations générales d'un urbanisme économe et durable.....	32
4.1.1 – Incidence sur la consommation d'espaces	32
4.1.2 – Incidence de la carte communale sur les espaces naturels	32
4.1.3 – Incidence sur les périmètres Natura 2000	32
4.1.4 – Incidence sur les paysages.....	33
4.2 – Les dispositions du zonage	33
4.2.1 – Les périmètres constructibles	33
4.2.2 – Les éléments patrimoniaux et archéologiques identifiés.....	38
4.2.3 – Synthèse	38
Partie 5 : Règles d'Urbanisme Applicables	39
ZONES CONSTRUCTIBLES.....	39
HORS ZONES CONSTRUCTIBLES.....	40
RESTAURATION DU PATRIMOINE.....	40

PREAMBULE

En matière d'urbanisme, les communes peuvent se doter de plans locaux d'urbanisme ou de cartes communales. A défaut, c'est le règlement national d'urbanisme qui s'applique.

Toutefois, dans ce dernier cas de figure, la commune est soumise à une règle de constructibilité limitée (art. L111-3, Code de l'Urbanisme).

La commune disposait d'ores et déjà d'une carte communale approuvée le 12/05/2006.

La municipalité a souhaité mettre en révision la carte communale pour intégrer notamment les objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Redon-Bretagne Sud.

Par-ailleurs, la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle) et la loi ALUR invitent les communes à penser leur urbanisme selon des logiques de sobriété environnementale et d'économie foncière dans le souci de protéger les espaces naturels et agricoles en tant que socles fondateurs.

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC COMMUNAL

1.1 – Situation géographique

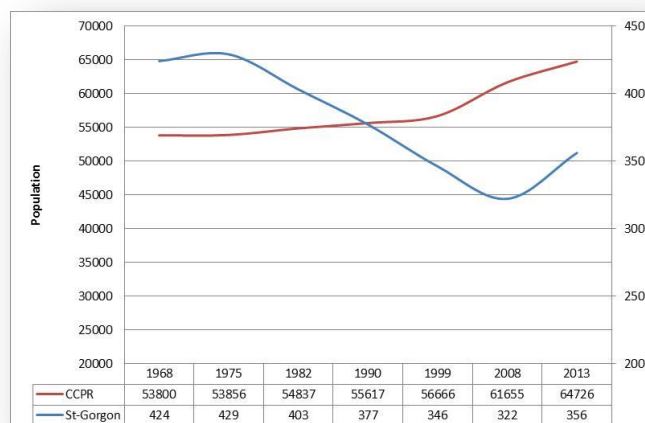


La commune de Saint-Gorgon se situe sur l'axe principal reliant Redon (16km) à Vannes (44 km) – RD775 – axe à grande circulation.

D'un point de vue administratif, Saint-Gorgon est une des 30 communes de la communauté de communes du Pays de Redon (64.726 habitants, RP 2012) et intègre le Pays de Redon-Bretagne Sud (43 communes, 81.044 habitants, RP 2012).

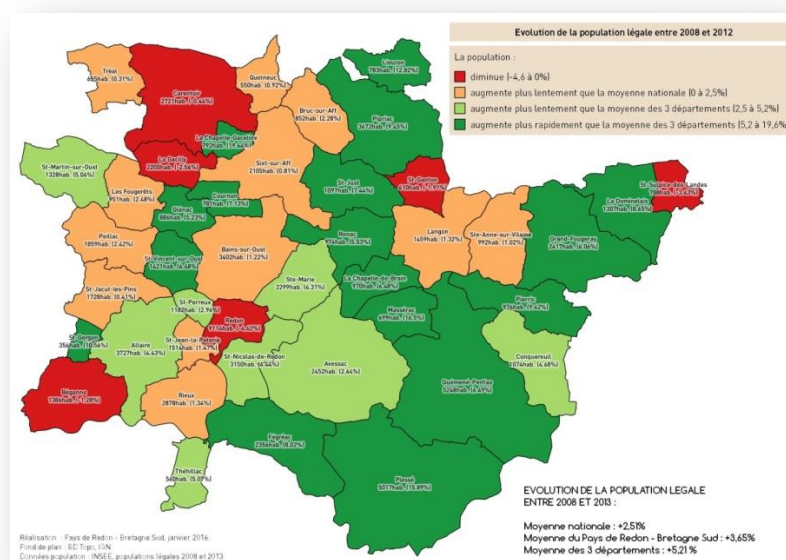
1.2 – Analyse démographique

1.2.1 – Evolution de la population

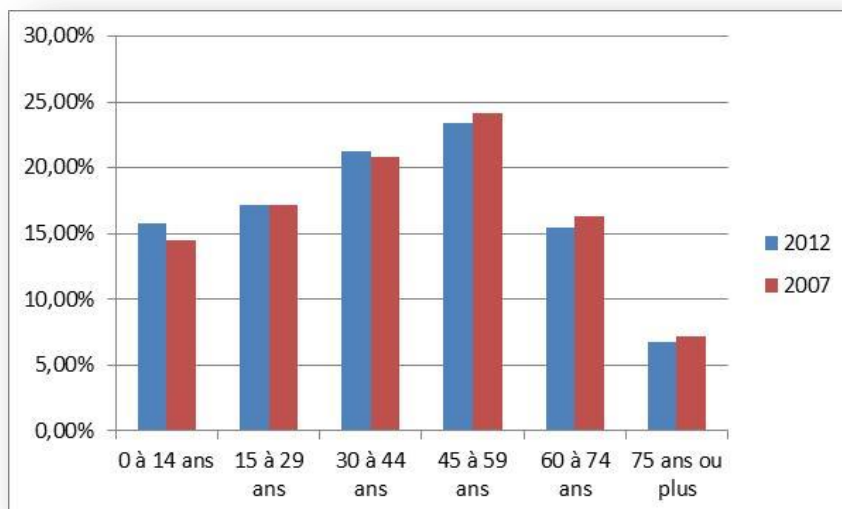


Contrairement à l'ensemble du territoire intercommunale relativement stable entre 1968 et 1999 puis en augmentation depuis, l'analyse des recensements de la population depuis 1968 fait apparaître une diminution de la population jusqu'en 2008. A partir de cette date, la tendance s'est inversée avec un accroissement de 34 habitants portant la population à 356 habitants (+10,5% par-rapport à 2008, 2%/an) en 2013, accroissement principalement dû au solde migratoire (1,5% an) et au déploiement d'une opération d'aménagement (lotissement communal).

En valeur relative, cela place la commune parmi les plus dynamiques du Pays de Redon-Bretagne Sud avec un taux de plus de 5 points supérieur à la moyenne des 3 départements.



1.2.2 – Structure de la population



Les principales évolutions constatées entre les deux recensements sont :

- Une augmentation des enfants de moins de 14 ans passant de 14,5% à 15,8% de la population totale. Cet accroissement est à lier avec l'accueil de jeunes ménages sur la période 2007-2012
- Une diminution de la part des plus de 60 ans sur la population totale, effet induit également de l'accueil de jeunes ménages en valeurs relatives

La diminution relative des personnes de plus de 60 ans ne doit pas occulter le fait qu'elles représentent 22,3% de la population totale. Cela reste toutefois inférieur de 4 points au taux constaté sur l'ensemble du périmètre de la communauté de communes du Pays de Redon. Par-contre, la part des moins de 14 ans est, à l'inverse, inférieure de 4 points au taux intercommunale (15,8 % contre 19,8%).

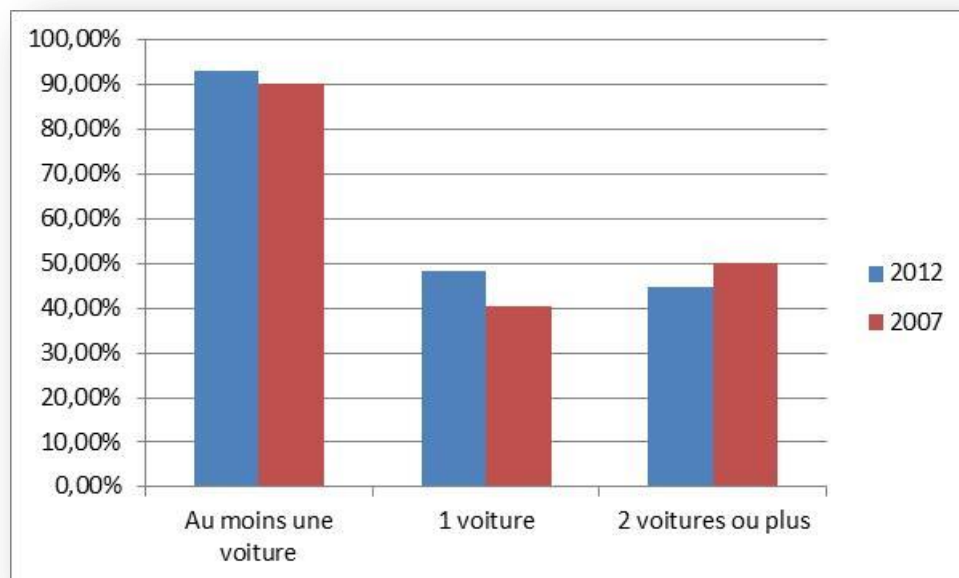
Part des plus de 60 ans dans la population (RP 2012) :

- CC Pays de Redon : 26,3 %
- Saint-Gorgon : 22,3 %

L'essentiel de la population est représenté par la tranche 30 à 59 ans : 44,6% de la population totale.

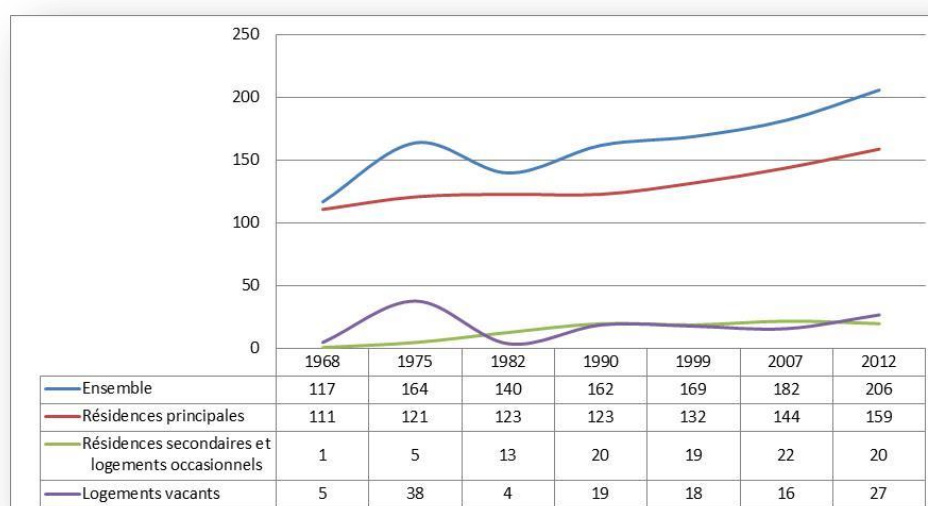
1.3 – Analyse de l'habitat et des flux

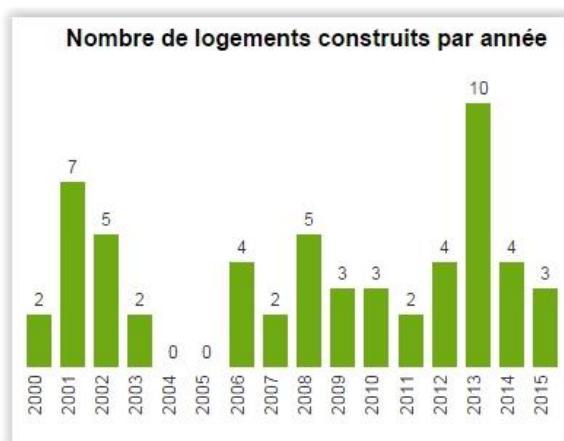
1.3.1 – La motorisation



Plus de 90% des ménages de Saint-Gorgon possèdent une voiture et la plupart possèdent deux voitures ou plus. Compte-tenu de la taille de la commune, il n'est pas possible de tirer des conclusions sur les éventuelles tendances à la hausse ou à la baisse dans l'une ou l'autre des catégories. Toutefois, le très fort taux de motorisation s'explique par la localisation de la commune en frontière de son pôle d'emploi (REDON).

1.3.2 – L'offre de logements





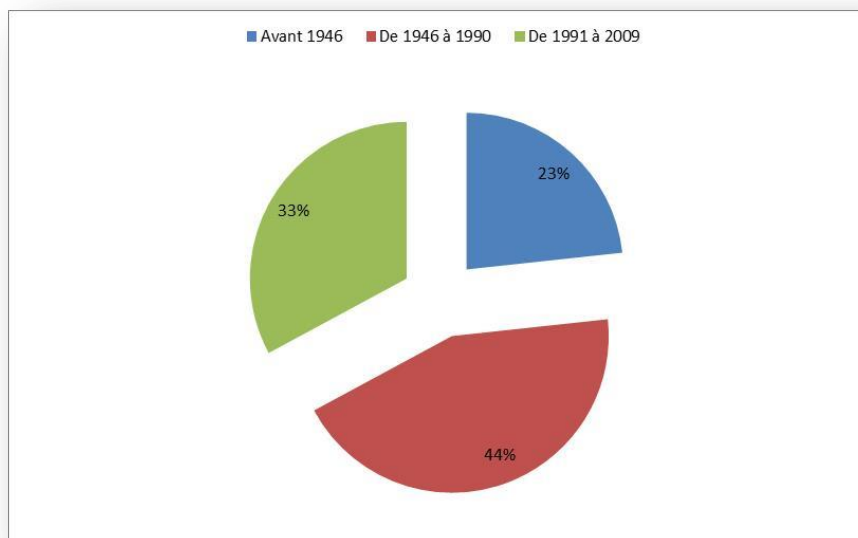
Entre 1968 et 2012, l'offre de logements a quasiment été doublée pour atteindre un stock de 206 logements constitué à 98,1% de maisons, et à 50,9% de logements de grande taille (5 pièces et plus). La commercialisation d'un lotissement communal (5 lots et taille moyenne : 980 m²) a provoqué une importante augmentation du nombre de permis de construire en 2013. Sur ces 10 logements construits en 2013, 9 ont été réalisés au sein de l'enveloppe urbaine. Entre 2000 et 2010, le nombre moyen de permis de construire est de 3,5.

Il convient de noter qu'entre 2007 et 2012, le nombre de logements vacants a fortement augmenté passant de 16 à 27 (+69%). Il faut noter également l'augmentation du nombre de résidences secondaires depuis 1968.

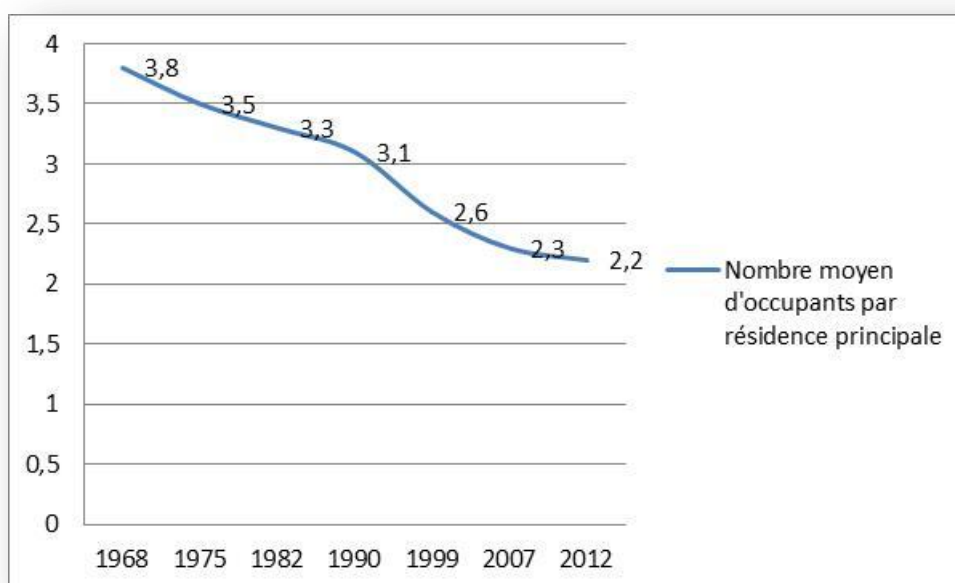
Logements sociaux	
année	nombre de logements locatifs des bailleurs sociaux**
2011	10
2012	10
2013	10

** les données sont issues du Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) qui recense les logements locatifs des bailleurs sociaux suivants : organismes HLM, SEM visées à l'article L. 481-1 du CCH, (...) de l'association foncière logement mentionnée à l'article L. 313-34 du CCH (...) et des organismes bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L.365-2 du CCH.

En 2013, 10 logements sociaux étaient répertoriés sur la commune.

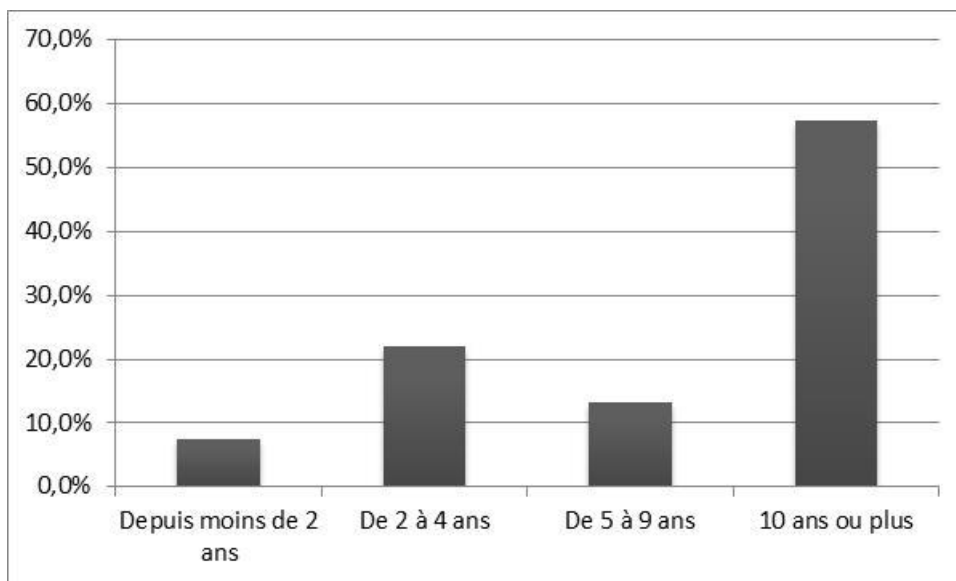


67% du parc de logements de la commune date d'avant 1990, dont 23 % avant 1946. Ce constat laisse envisager des besoins de rénovation notamment sous l'angle de la maîtrise des énergies et de l'accessibilité.



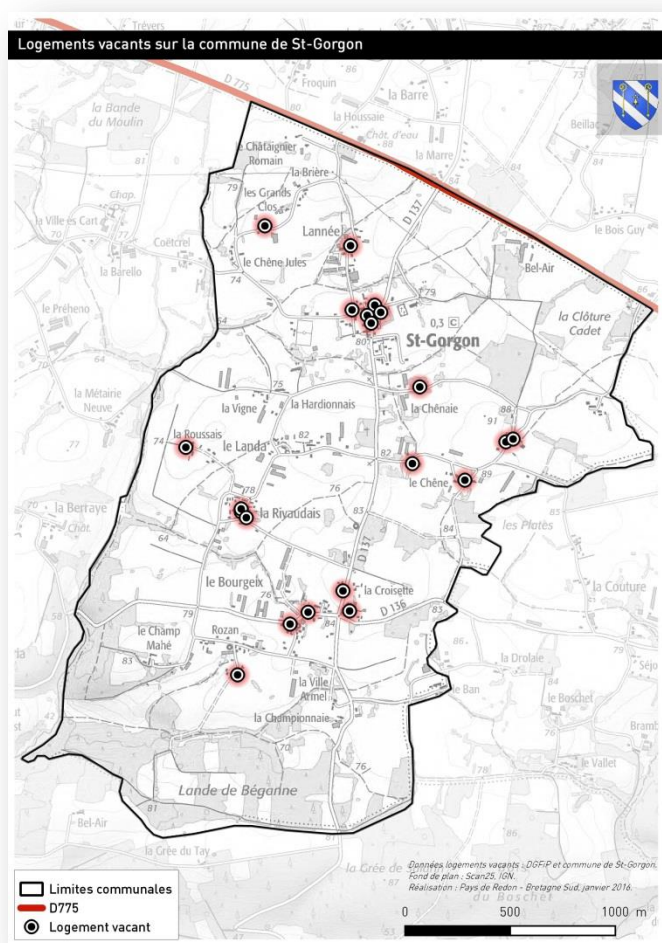
Le nombre d'habitants par logement a très nettement diminué depuis 1968 passant de 3,8 habitants par logement en 1968 à 2,2 habitants par logement en 2012. La commune se situe dans la moyenne de l'intercommunalité (2,3 hab./logement). Ce phénomène s'explique par :

- La diminution de la taille des ménages
- Les phénomènes de décohabitation
- Le vieillissement global de la population



57,2% des ménages sont installés depuis 10 ans ou plus sur la commune.

1.3.3 – La vacance de logements



En 2015, le nombre de logements vacants identifiés par enquête directe sur la commune s'établissait à 21 aisément rénovables.

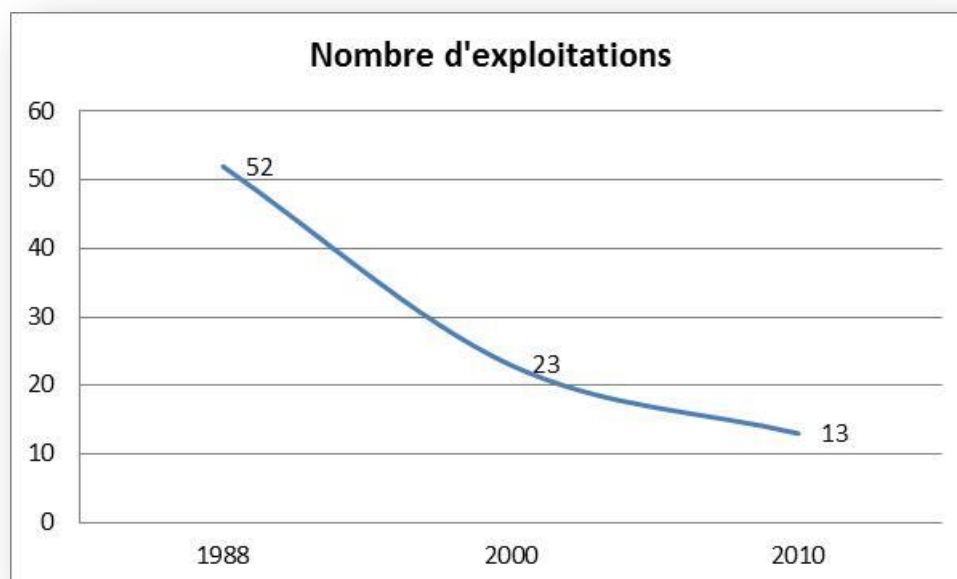
1.4 – Analyse économique

1.4.1 – Agriculture

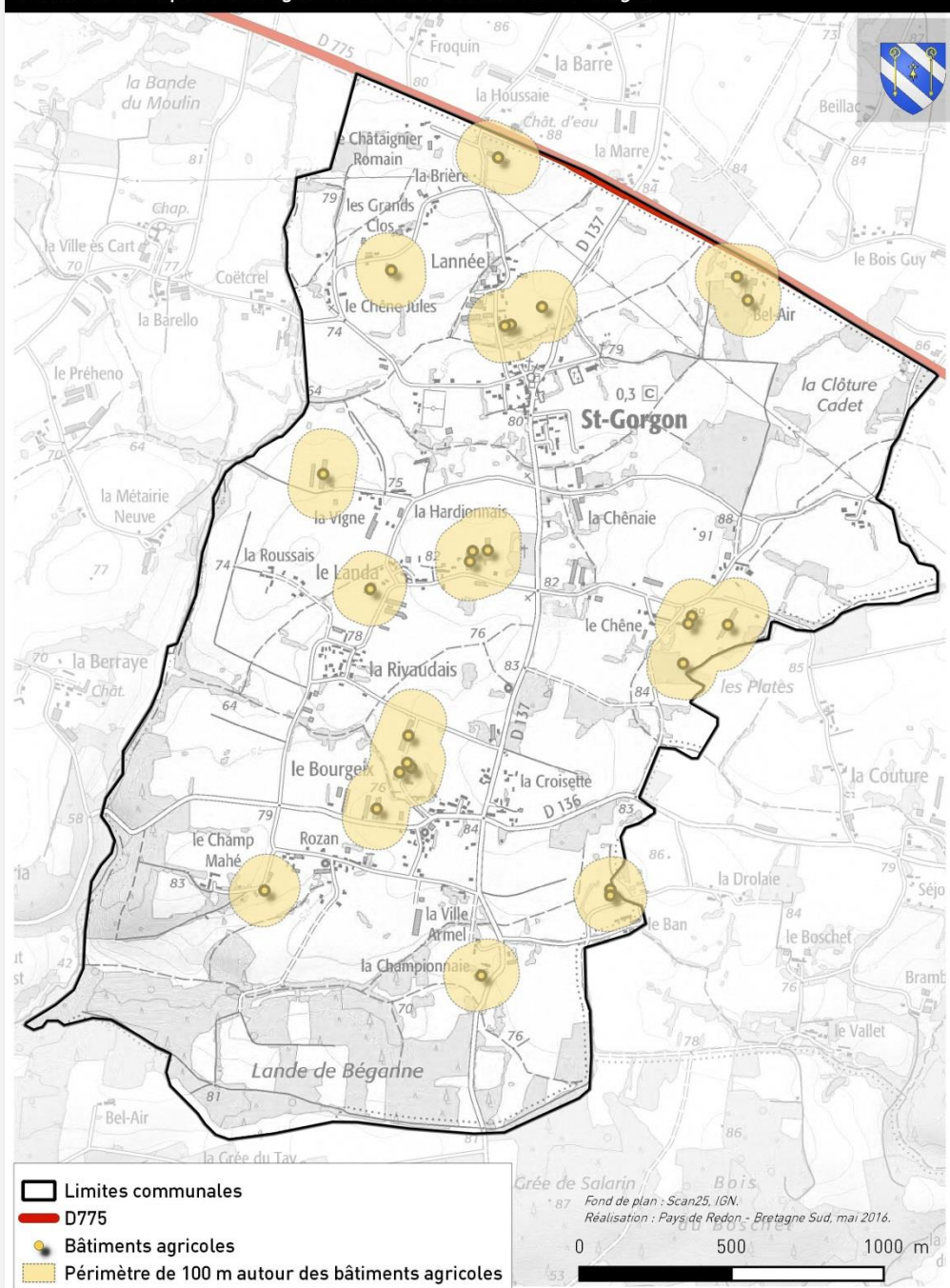
L'agriculture constitue l'une des principales activités économiques de la commune.

Les données ci-dessous présentent les principaux indicateurs d'activité et sont issues des recensements agricoles 1988, 2000 et 2010.

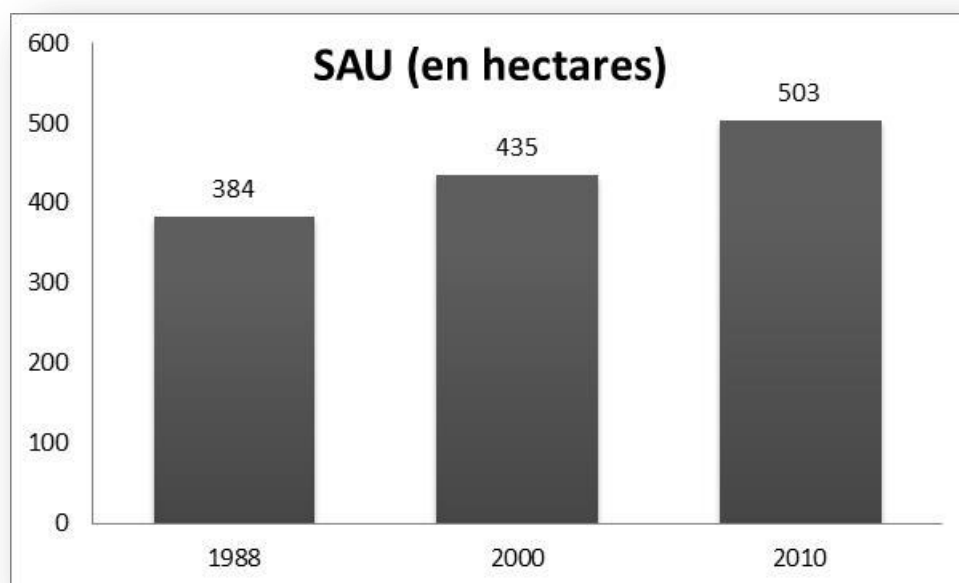
- Nombre d'exploitations sur la commune -



Bâtiments d'exploitation agricole sur la commune de St-Gorgon



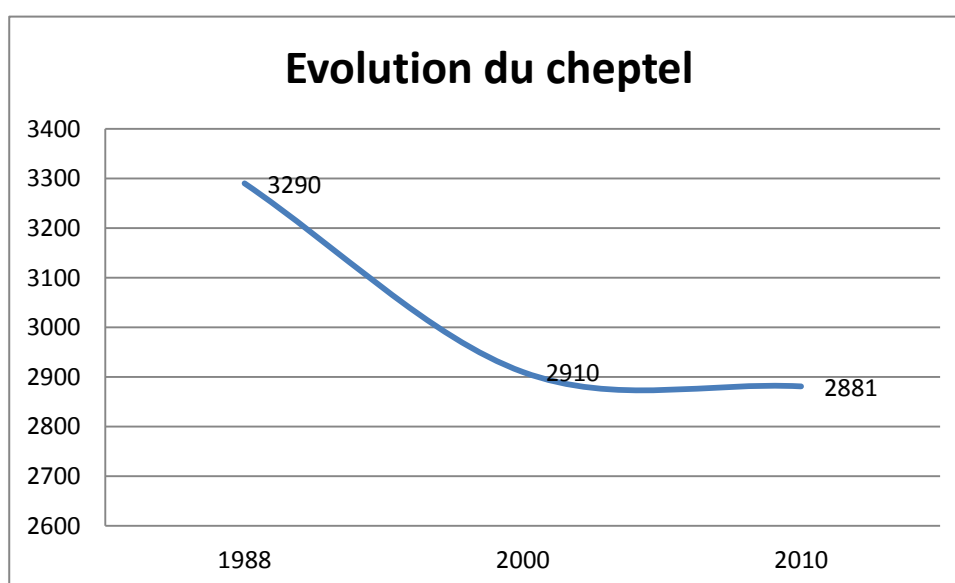
- Surface Agricole Utile –



De ces valeurs comparées, il ressort notamment :

- Une forte diminution du nombre total d'exploitations sur la commune passant de 52 à 13 (-75%) entre 1988 et 2010
- Une augmentation de la surface agricole utile (SAU) entre 1988-2010 (+31%), portant celle-ci à 38,69 ha/exploitation ce qui est inférieur à la moyenne nationale (52,6 ha)

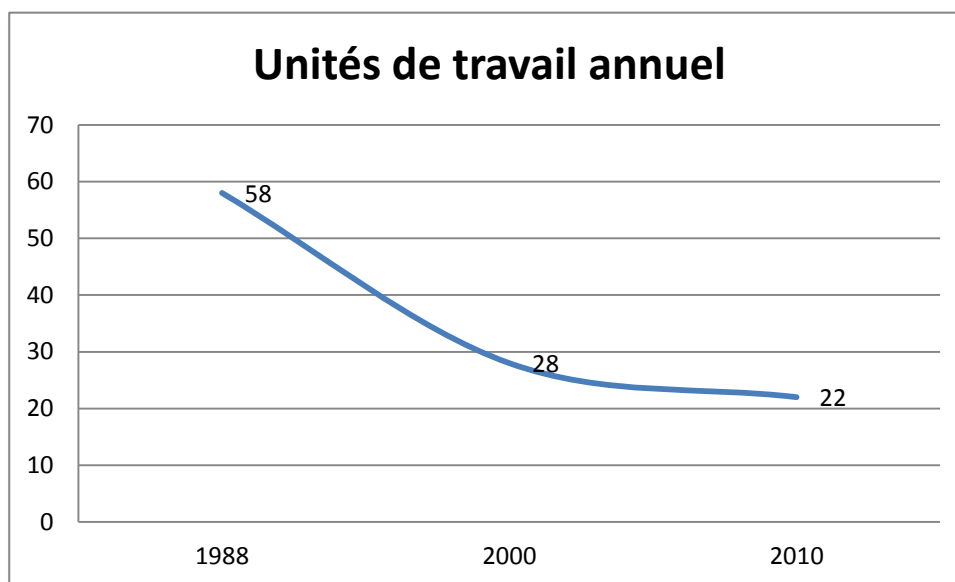
- Evolution du cheptel –



La commune a connu une forte diminution du cheptel entre 1988 et 2000 pour se stabiliser ensuite. Il convient également de noter que l'orientation

agricole de la commune a largement évolué suite à la crise avicole du début des années 2000 qui a durement touché l'est du Morbihan et particulièrement le secteur d'Allaire.

- Emploi agricole -



Entre 1998 et 2010, le nombre d'unités de travail annuel a été divisé par plus de deux.

1.4.2 – Commerce

La commune dispose des commerces suivants :

- 1 multi-services : bar, restaurant, dépôt de pain, point argent, dépôt de gaz
- 1 crêperie (vente à emporter et sur place) : saisonnier pour la vente sur place



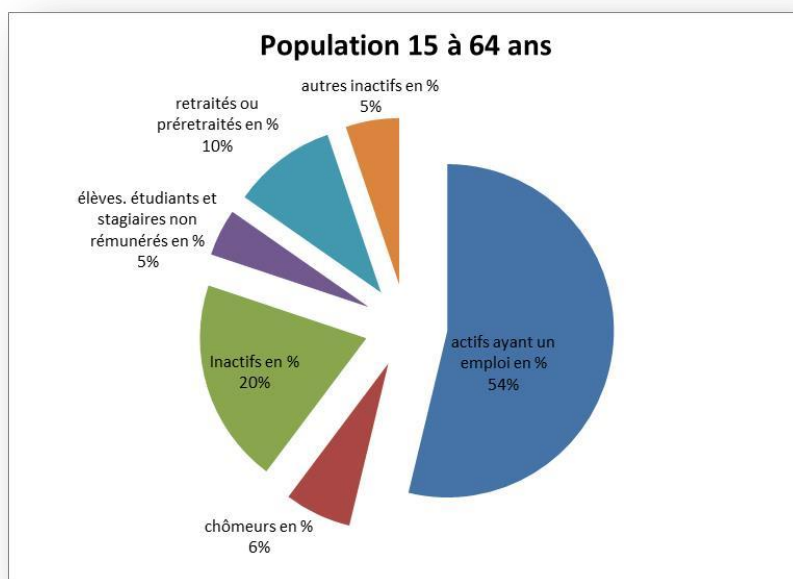
Commerce multiservices

1.4.3 – Artisanat – Industrie

Les artisans suivants sont implantés sur la commune en dehors de toute zone artisanale dédiée :

- 1 maçon
- 1 électricien-plomberie-chauffagiste

1.4.4 – Emploi



Le graphique ci-dessus représente la répartition de la population active de 15 à 64 ans en 2012 : 246 personnes.

1.5 – Equipements et services

1.5.1 – Inventaire des services et équipements communaux

Au 1^{er} janvier 2016, il est recensé les équipements et services suivants :

- Services Généraux :
 - Mairie
- Services culturels :
 - 1 bibliothèque
 - 1 salle socioculturelle
- Services sportifs :
 - 1 terrain de football
 - 1 terrain de boules



Salle socioculturelle

La dynamique associative est également présente sur la commune en proposant les activités suivantes :

- Gymnastique
- Football (entente avec Caden)
- Club du troisième âge
- Chasse
- Comité des Fêtes
- Association d'échanges

1.5.2 – Service de l'alimentation en eau potable et de l'assainissement

- Service d'alimentation en eau potable –

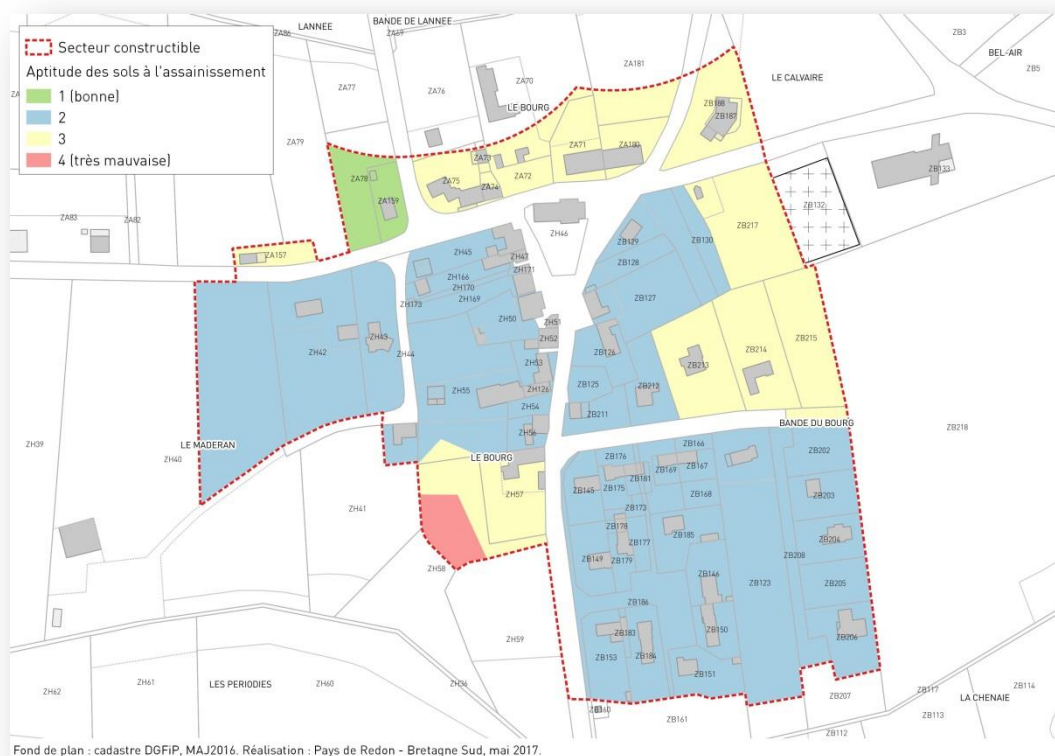
Aucune prise d'eau pour l'alimentation en eau potable n'est implantée sur le réseau hydrographique communal. Une prise d'eau est située en aval de La Vilaine à Férel (56) et une autre à Béganne.

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par Syndicat des Eaux du Morbihan (SIAEP Saint-Jacut les Pins).

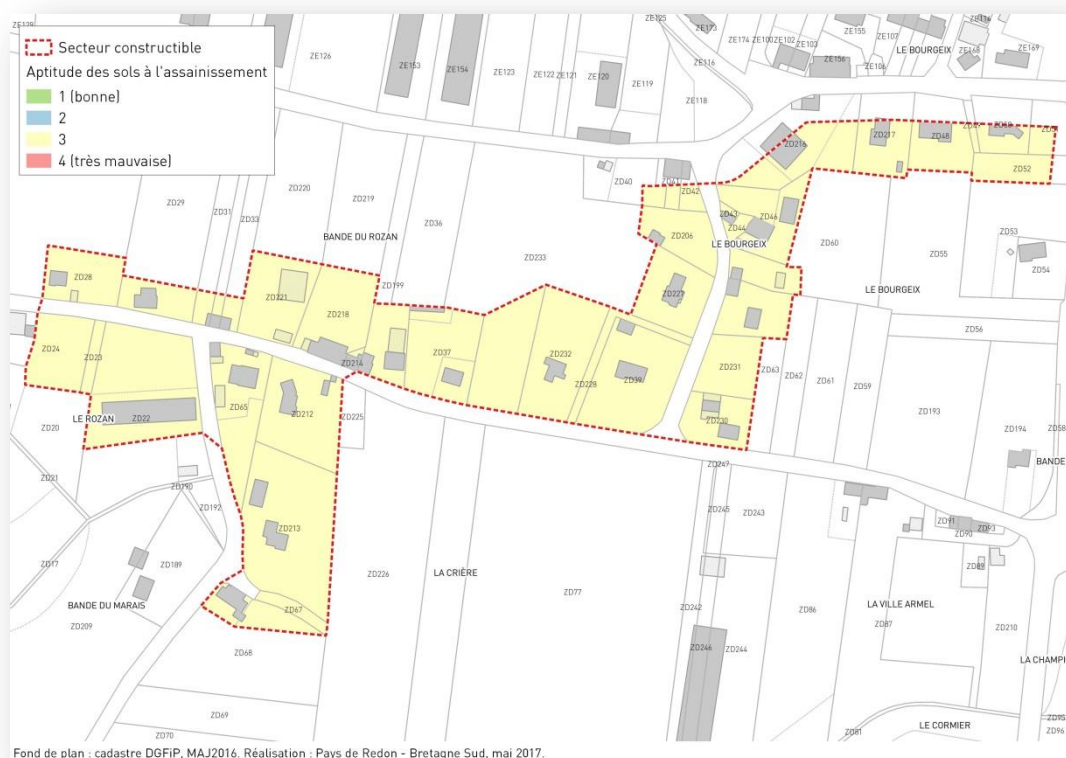
- Service de l'assainissement –

La commune ne dispose pas d'un système d'assainissement collectif. L'ensemble des installations sont individuelles et placées sous le contrôle du SPANC de St-Jacut les Pins.

Carte d'aptitude des sols (secteur bourg)



Carte d'aptitude des sols (secteur Le Bourgeix)



1.5.3 – Traitement des déchets

- Déchets ménagers –

Le ramassage des ordures ménagères est effectué par la Communauté de Communes du Pays de Redon sur un mode de financement de taxe sur les ordures ménagères.

Une déchetterie intercommunale est implantée à Allaire.

1.6 – Organisation urbaine

La commune se caractérise par un habitat relativement dispersé organisé néanmoins autour d'un bourg et de villages.

Le bourg historique est relativement dense et organisé autour de l'église. Les urbanisations plus récentes autour du bourg font état d'une maille beaucoup plus lâche. Toutefois, le lotissement du bourg a su préserver une certaine cohérence avec des tailles de parcelles d'environ 900 m².

Les espaces urbanisés des villages sont denses et organisés autour de fermes.

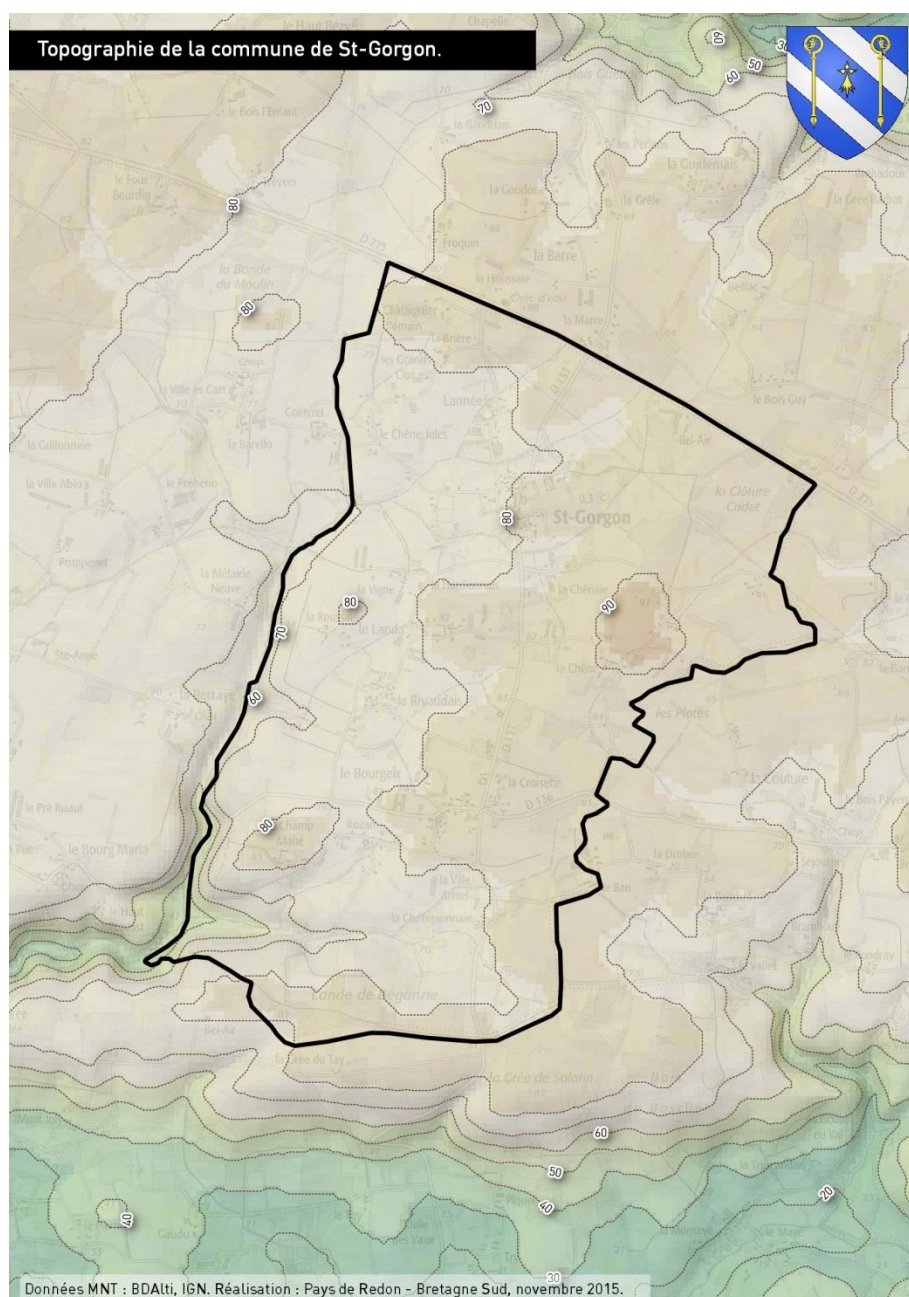
L'analyse foncière fait apparaître des possibilités de développement en continuité immédiate du bourg existant et par le comblement de très rares dents creuses (espace disponible entre deux bâtis permettant d'envisager la construction d'un ou deux logements maximum) dans les villages.

PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 – Les grandes caractéristiques paysagères

2.1.1 – Topographie

St-Gorgon présente un relief globalement en plateau. Le point culminant, à 93 mètres, se situe au Nord-Est de la commune, tandis que le plus bas est situé au sud de la commune à l'ouest, le long du ruisseau de la Bouloterie (frontière ouest de la commune), affluent de l'Etier.



2.1.2 – Archéologie

Par arrêté en date du 19/11/2015, le Préfet de Région Bretagne a porté création de zones de présomption de prescription archéologique dont la liste est reprise ci-dessous :

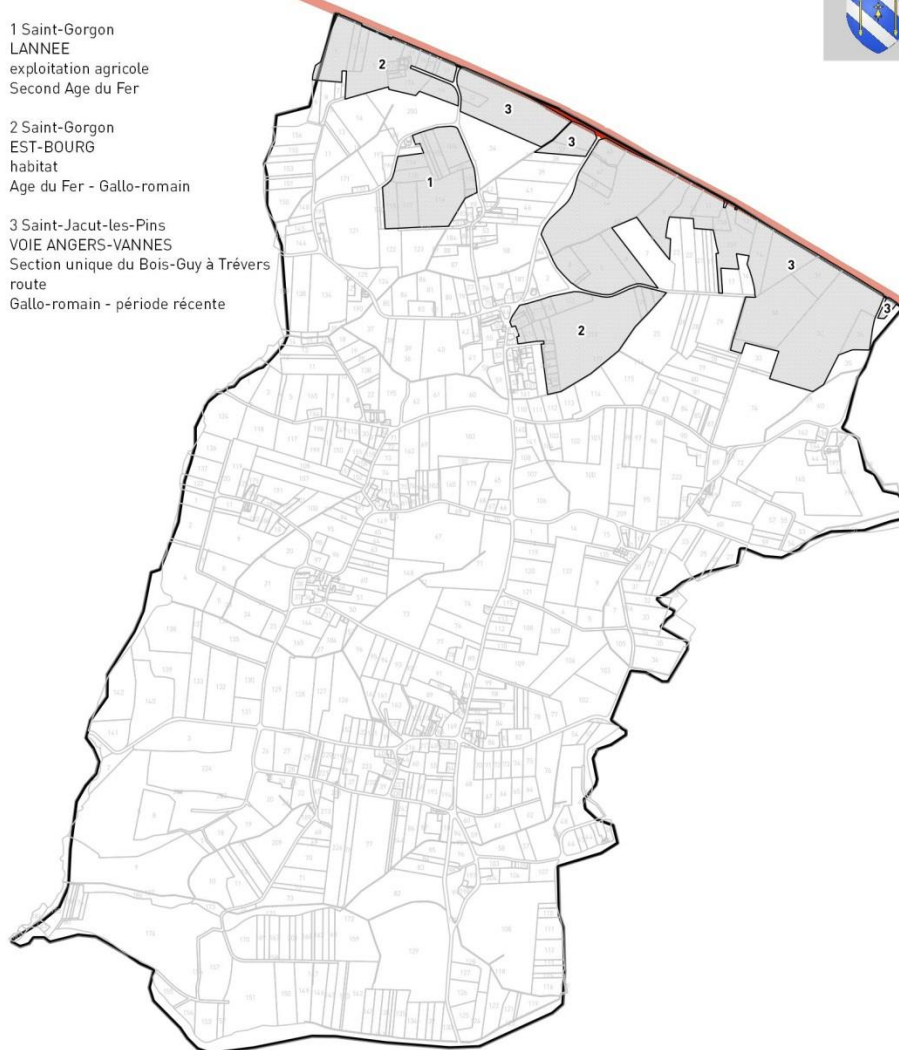
N° zone	Parcelles	Identification de l'EA
1	2014 : ZA100, ZA101, ZA102, ZA103, ZA104, ZA105, ZA106, ZA107, ZA114, ZA115, ZA116, ZA117, ZA118	11930 / 56 216 0001 / SAINT-GORGON / LANNEE / exploitation agricole / second âge du fer
2	2014 : ZB118, ZB119, ZB120, ZB123, ZB127, ZB128, ZB129, ZB130, ZB132, ZB133, ZB202, ZB203, ZB204, ZB205, ZB206, ZB207, ZB208, ZB212, ZB213, ZB214, ZB215, ZB216, ZB217, ZB218, ZB3, ZB4, ZB5, ZB6	19931 / 56 216 0002 / SAINT-GORGON / EST BOURG / EST BOURG / habitat / âge du fer – Gallo-romain
3	2014 : ZA1, ZA158, ZA174, ZA175, ZA176, ZA177, ZA178, ZA179, ZA19, ZA2, ZA23, ZA24, ZA25, ZA26, ZA27, ZA28, ZA29, ZA3, ZA31, ZA32, ZA33, ZA35, ZA36, ZA37, ZA4, ZA5, ZA59, ZA60, ZA61, ZA62, ZA63, ZA64, ZA65, ZB10, ZB11, ZB13, ZB14, ZB15, ZB158, ZB159, ZB30, ZB31, ZB32, ZB36, ZB37, ZB38, ZB9	20825 / 56 221 0007 / SAINT-JACUT LES PINS / VOIE ANGERS VANNES / Section unique du Bois-Guy à Trévers / route / Gallo-Romain – période récente

L'arrêté susvisé prévoit que les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis de démolir, installations et travaux divers, autorisations de lotir, décisions de réalisation de ZAC) situées à l'intérieur de ces zones soient communiquées au Préfet de Région (Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologie) qui pourra prescrire des mesures d'archéologie préventive prévues par le code du patrimoine.

Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) sur la commune de St-Gorgon



- 1 Saint-Gorgon
LANNEE
exploitation agricole
Second Age du Fer
- 2 Saint-Gorgon
EST-BOURG
habitat
Age du Fer - Gallo-romain
- 3 Saint-Jacut-les-Pins
VOIE ANGERS-VANNES
Section unique du Bois-Guy à Trévers
route
Gallo-romain - période récente



- Limites communales
- D775
- Zones Présomption de Prescription Archéologique

Données ZPPA : DRAC Bretagne service régional de l'archéologie
Fond de plan : cadastre D3FIP MAJ 2015
Réalisation : Pays de Redon - Bretagne Sud, janvier 2016

0 500 1000 m

2.1.3 – La géologie

La commune repose sur un substrat géologique majeur :

- Schiste grossier tâcheté

Cette base géologique façonne les paysages, ainsi que l'architecture par l'usage de matériaux locaux, de manière assez homogène sur la commune et permet une bonne aptitude des sols à recevoir l'assainissement non collectif.





2.2 – La trame verte et bleue

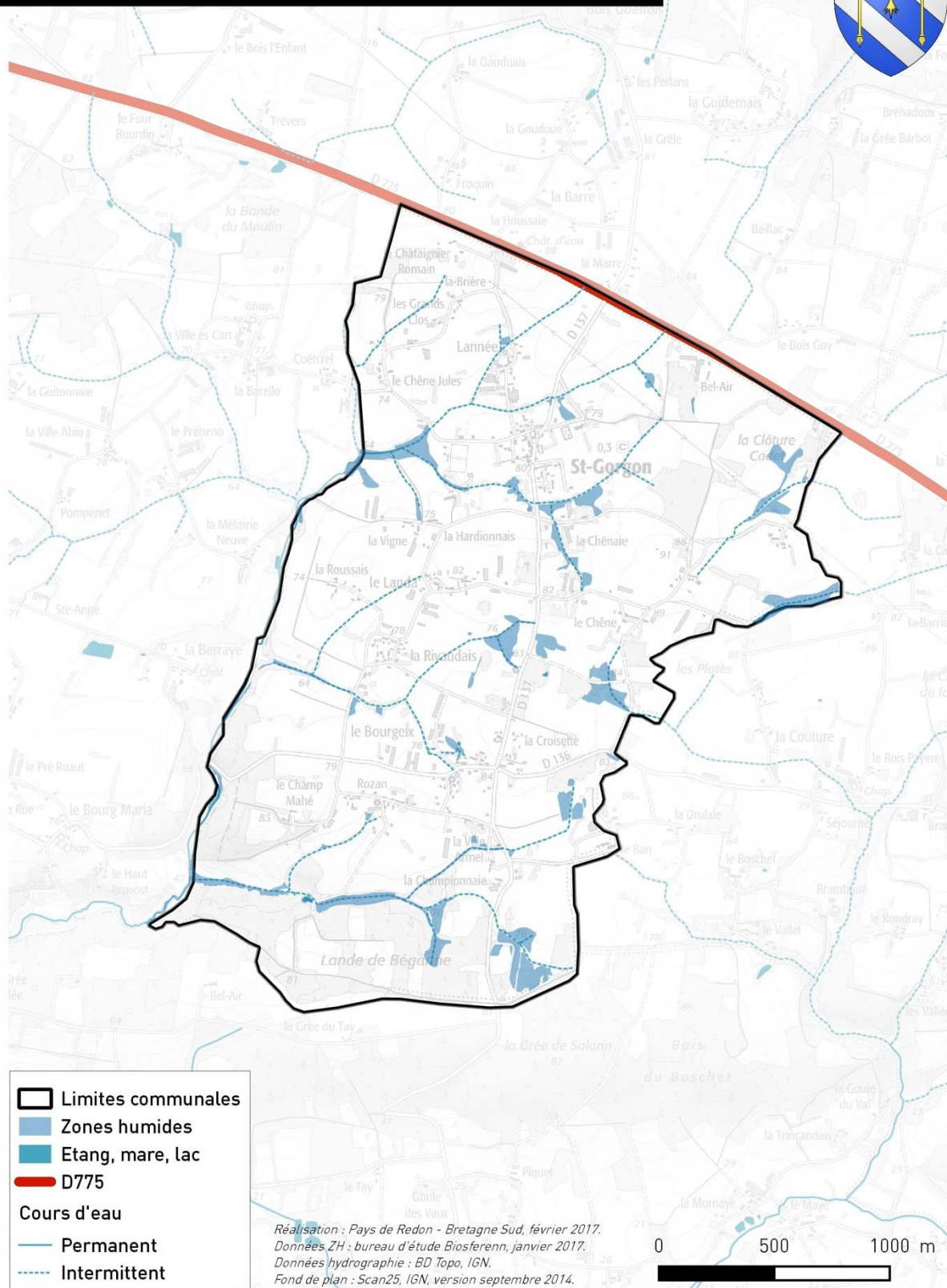
2.2.1 – L'hydrographie

La commune de Saint-Gorgon s'appuie sur un chevelu de ruisseaux confluant vers le ruisseau de la Bouloterie à l'ouest de la commune. Ces rus ne génèrent pas de typologies végétales caractéristiques sur leurs abords. Pour autant, et par référence aux orientations du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Vilaine, des zones de protections inconstructibles doivent être intégrés dans la carte communale. Celles-ci seront d'une largeur de 20 mètres.

2.2.2 – Les zones humides et cours d'eau

L'inventaire des zones humides réalisé en décembre 2016 a été validé par la CLE du SAGE Vilaine le 2 février 2017. Le rapport d'analyse est joint au présent rapport et fait l'objet d'une cartographie spécifique :

Hydrographie et zones humides sur la commune de St-Gorgon



2.2.3 – Les espaces forestiers

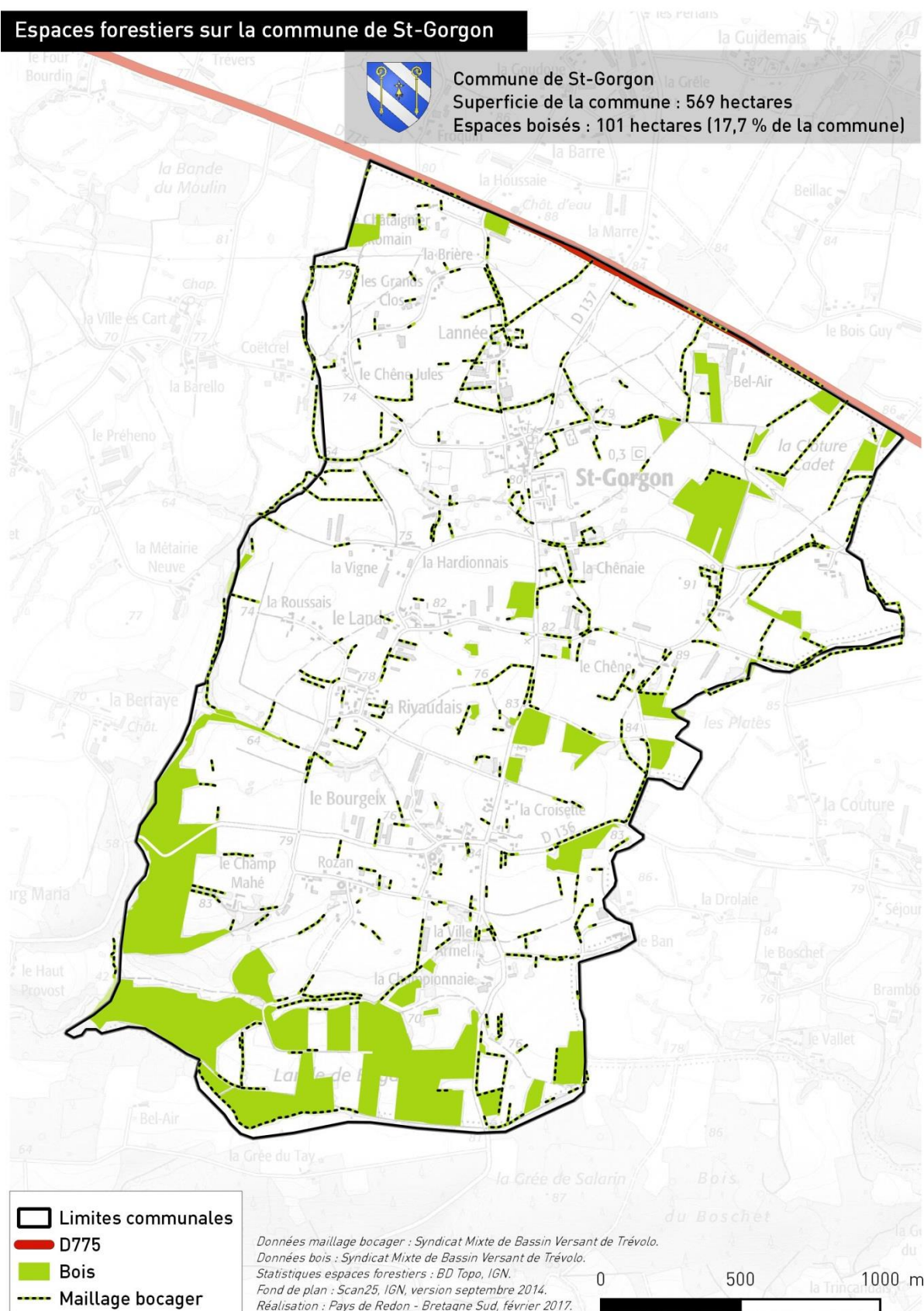
Espaces forestiers sur la commune de St-Gorgon



Commune de St-Gorgon

Superficie de la commune : 569 hectares

Espaces boisés : 101 hectares (17,7 % de la commune)



Les espaces bocagers et forestiers représentent 17,7% de la commune, soit 101 ha. Les boisements sont clairsemés hormis une densité plus importante de boisements au sud de la commune qui font l'objet d'une exploitation ponctuelle.

Le système de haies est particulièrement discontinu. Une des explications tient dans le relief relativement plat de la commune qui a favorisé le développement de grandes parcelles agricoles.

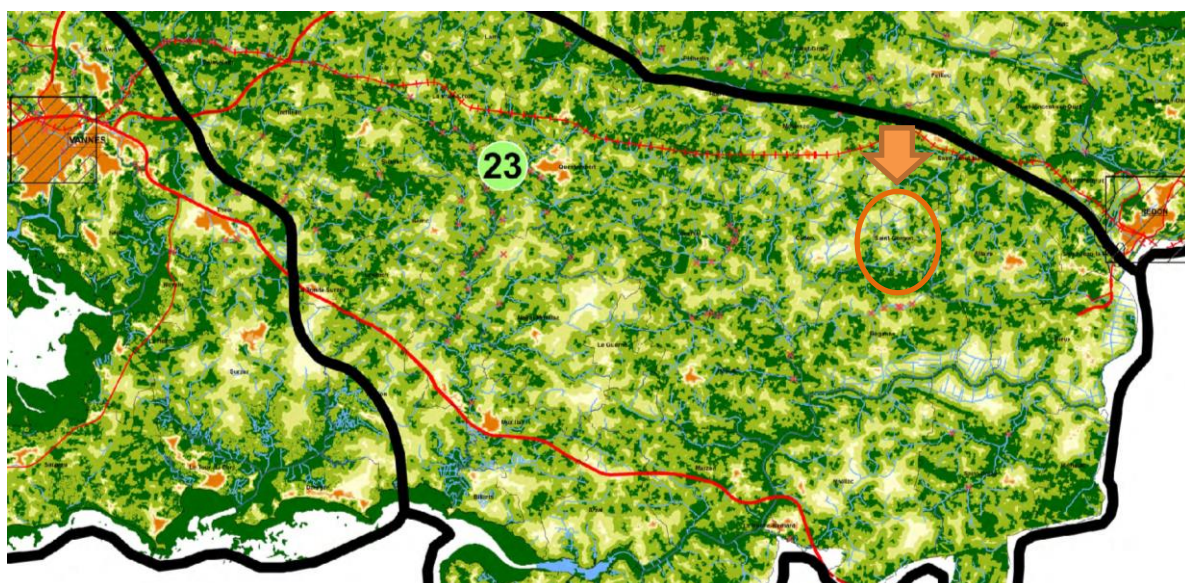
Date du dernier réaménagement foncier : 1976

La commune se caractérise par une image de plateau agricole ouvert.

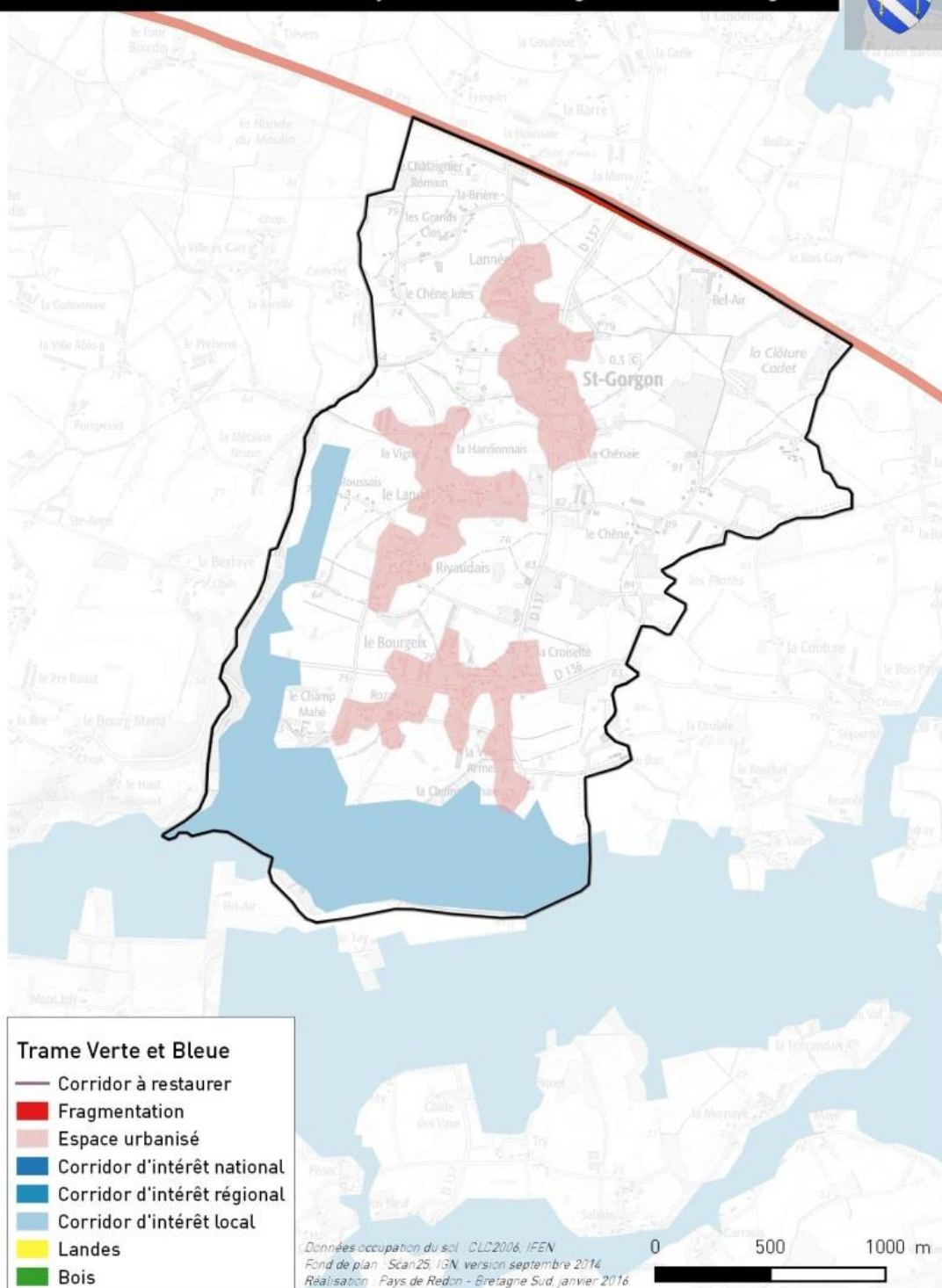
2.2.4 – Trame verte et bleue / SCoT

Une trame verte et bleue a été réalisée dans le cadre du SCOT référençant différents types de corridors écologiques nécessitant d'être protégés. Cette carte est en cohérence avec celles élaborées dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). La carte TVB extraite du SCOT présente la trame à l'échelle de la commune et les corridors sont considérés comme des secteurs *non aedificandi*. Celle-ci se révèle plus précise que celle du SRCE établi à l'échelle 1/100000^{ème} et dans laquelle la commune fait partie de de l'ensemble n°23 – des crêtes de St-Nolff à l'estuaire de la Vilaine (source : http://www.tvb-bretagne.fr/sites/default/files/SRCE_BRETAGNE_CARTE_GEP.pdf)

Extrait de la carte du SRCE Bretagne



Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Redon - Bretagne Sud sur St-Gorgon



2.3 – Histoire et patrimoine

Nous retrouvons des références à Saint-Gorgon dès le 11^{ème} siècle sous le nom Sen Koko et sous sa forme francisée (Saint-Gorgon) dès 1189. Toutefois la référence au Saint est artificielle. La toponymie s'appuierait plutôt sur l'ancien adjectif celtique gorgo (rude, sauvage).

La commune ne comporte pas de monuments historiques. Des éléments du patrimoine vernaculaire (fours, fontaines, puits, ...) sont répertoriés et figurent sur la carte communale.

Aucune ZNIEFF n'est répertoriée sur le territoire communal. Toutefois, il convient de noter que Saint-Gorgon est limitrophe de communes entrant dans le dispositif Natura 2000 (Allaire, Béganne).

PARTIE 3 : PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

3.1 – Une position favorisant l'accueil de jeunes ménages

La position géographique à proximité d'une desserte routière importante (RN775 – Redon-Vannes) ainsi que de l'agglomération redonnaise induit un développement marqué de la commune de Saint-Gorgon à proportion de sa taille.

Le recueil de données statistiques confirme le dynamisme de cette commune notamment en termes d'accueil de jeunes ménages. Ce dynamisme s'explique par la commercialisation du lotissement communal. Toutefois, ce dernier ne représentant que 5 lots, il n'explique pas toute la croissance constatée.

Cela permet à la commune de connaître un relatif rajeunissement de sa population par-rapport aux tendances observées sur les décennies précédentes.

La commune souhaite poursuivre cette dynamique d'accueil de jeunes ménages tout en repensant son mode d'urbaniser en favorisant prioritairement le développement du bourg et limitant le développement de certains villages en dents creuses conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et de la loi ALUR.

Cela aura pour effet :

- De limiter la consommation foncière
- De mieux organiser les réseaux par un habitat plus regroupé
- De favoriser la création de lien social avec les nouveaux habitants

3.2 – Une trame verte et bleue à protéger

Il est retenu par-ailleurs de protéger la trame verte et bleue de la commune par des ouvertures à l'urbanisation plus concentrées afin :

- De protéger l'équilibre écologique de la commune
- De favoriser le maintien et développement de l'économie agricole

Cette logique permettra ainsi de préserver le capital naturel de la commune tout en maintenant la dynamique démographique des dernières années afin de permettre un renouvellement des générations et favoriser ainsi l'attractivité de Saint-Gorgon.

PARTIE 4 : JUSTIFICATION DES CHOIX

4.1 – Les orientations générales d'un urbanisme économe et durable

4.1.1 – Incidence sur la consommation d'espaces

L'objectif de cette carte communale est de permettre à la commune d'atteindre 461 habitants à horizon 2026 (+105 habitants par-rapport à 2013) selon un rythme moyen annuel de 2% conformément à la croissance observée entre 2008 et 2013. Sur la base de 2,3 habitants par logement, cela implique de produire ou réhabiliter environ 46 logements.

Le choix retenu est de concentrer prioritairement l'urbanisation sur le bourg et de limiter l'urbanisation d'un village en dent creuse (Le Bourgeix).

Ainsi, la consommation de nouveaux espaces (Le Bourg - Le Bourgeix) pour l'urbanisation se trouve limitée conformément aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Redon-Bretagne Sud. Le choix du Bourgeix est justifié par la taille conséquente du village.

Le nombre de secteurs constructibles passe de 6 à 2.

4.1.2 – Incidence de la carte communale sur les espaces naturels

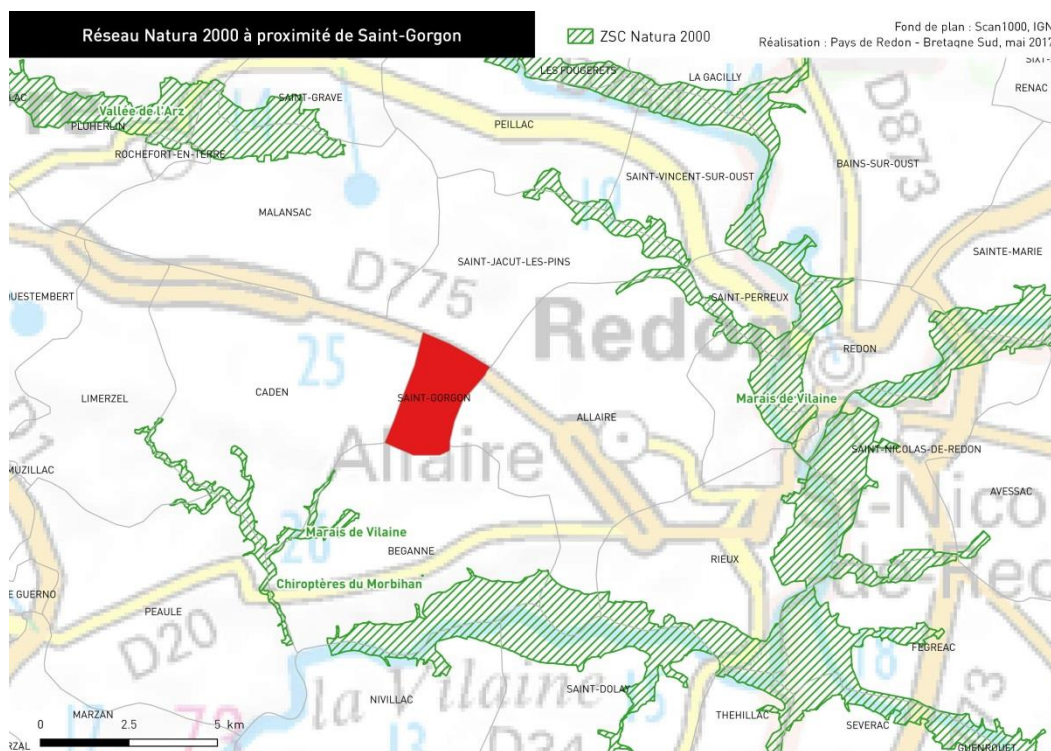
La limitation de l'urbanisation à quelques rares dents creuses en village permet de ne pas avoir d'impacts nouveaux sur les espaces naturels.

Au sein du bourg, les secteurs prioritaires d'urbanisation (voir ci-après) ont des impacts limités sur les espaces naturels car il s'agit principalement de prairies cultivées. Les boisements à proximité du bourg sont également préservés, de même que les zones humides qui font l'objet d'un inventaire spécifique.

4.1.3 – Incidence sur les périmètres Natura 2000

La commune ne dispose pas de périmètres Natura 2000 mais est limitrophe de communes classées.

Les choix de développement retenus n'impactent pas les périmètres Natura 2000. La concentration de l'urbanisme autour du bourg, tout en tenant compte des espaces boisés et zones humides va dans le sens d'une plus grande protection des espaces naturels. Ainsi, la commune n'est pas soumise à évaluation environnementale mais à un examen au cas par cas de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.



4.1.4 – Incidence sur les paysages

La commune, par délibération spécifique, protégera les éléments du paysage au titre de l'article L111-22 du code de l'urbanisme.

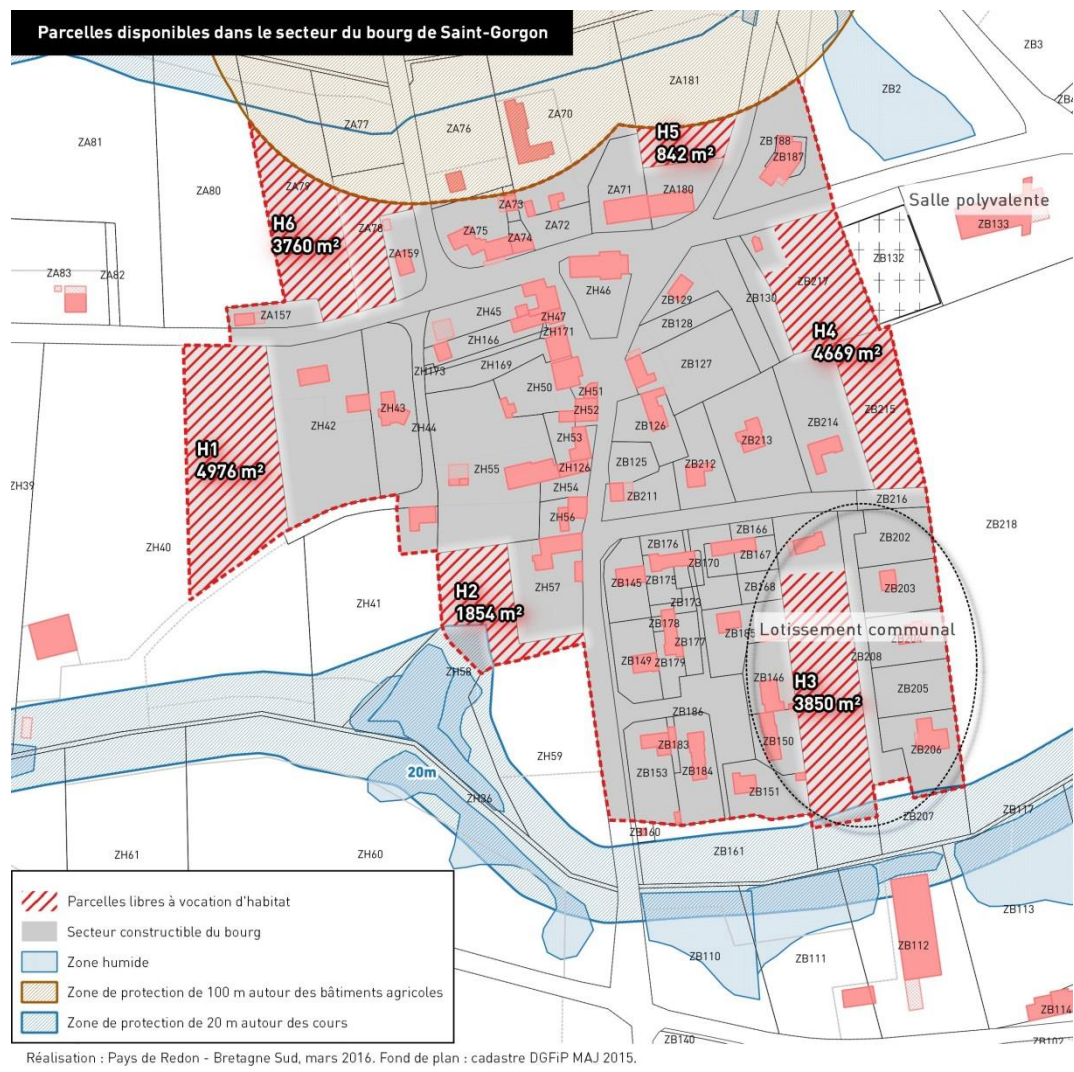
4.2 – Les dispositions du zonage

4.2.1 – Les périmètres constructibles

a) Le bourg

On dénombre 6 zones constructibles. Celles-ci représentent un potentiel urbanisable de 1,9951 ha.

Ce zonage porterait la capacité d'accueil de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe à 30 (densité moyenne : 15 logements/ha), soit en équivalence habitants : 69 habitants (base : 2,3 habitants/logements), ceci sans compter l'optimisation des dents creuses dans le village du Bourgeix.



Le Bourg-Secteur H1



Le Bourg-secteur H3



Le Bourg-secteur H4



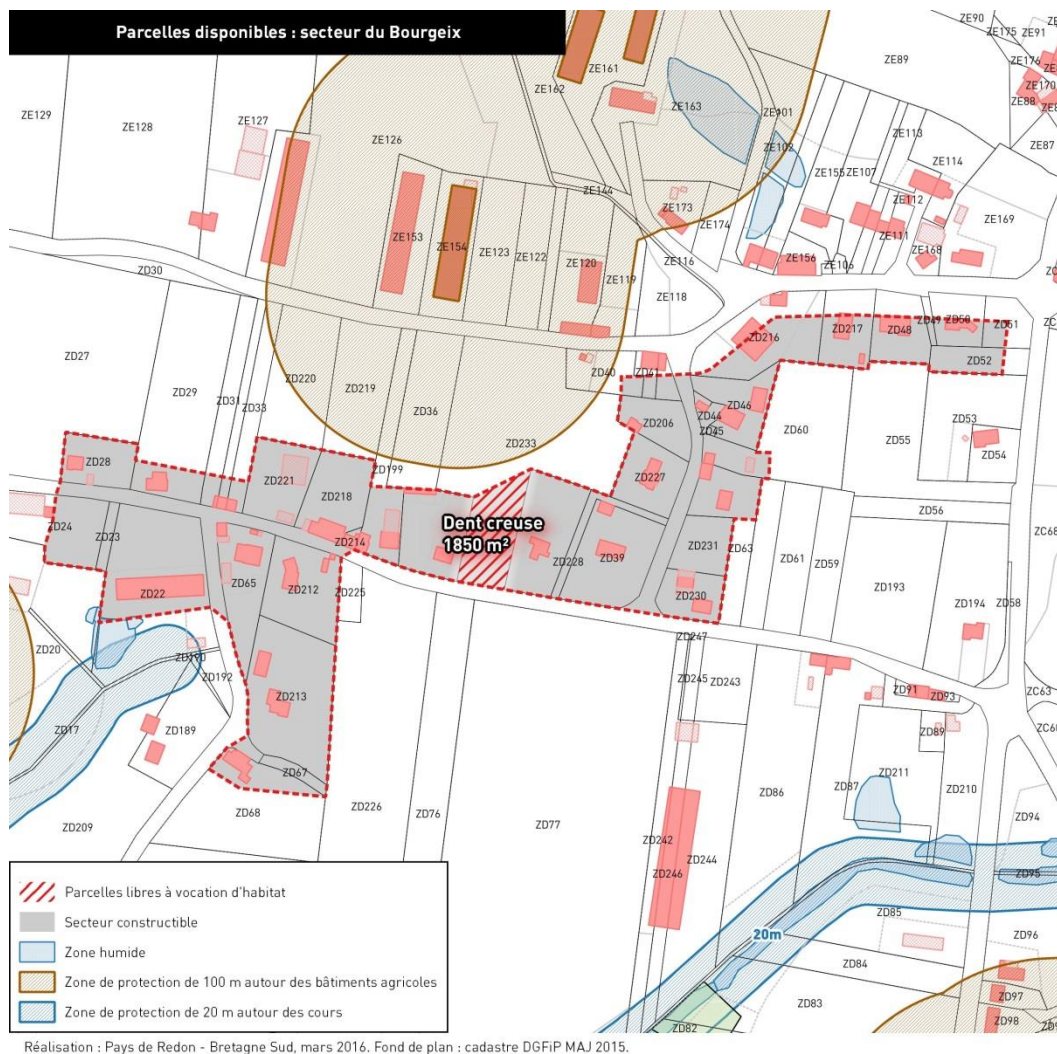
Le Bourg-secteur H5

b) Le village du Bourgeix

Les principes qui conditionnent l'urbanisation dans le village sont les suivants :

- Urbanisation limitée aux dents creuses conformément au Schéma de Cohérence Territoriale ce qui n'empêche pas les rénovations des bâtiments existants et/ou leurs extensions. Seules les constructions neuves sont interdites en dehors des zones constructibles.
- Protection des exploitations agricoles par le strict respect des périmètres de protection (100 mètres)

L'analyse du potentiel d'optimisation en dent creuse fait apparaître un village où 3 logements pourraient être construits, soit 7 habitants (base : 2,3 habitants/logement).



4.2.2 – Les éléments patrimoniaux et archéologiques identifiés

Les secteurs présentés dans la carte suivante doivent respecter les dispositions relatives à l'archéologie préventive (cf carte).

4.2.3 – Synthèse

	Potentiel logements	Potentiel habitants
Mobilisation logements vacants (cf. carte p.11)	21 logements	48 habitants
Mobilisation du potentiel de densification en dents creuses du village du Bourgeix	3 logements	7 habitants
Densification des parties actuellement urbanisées et extension à vocation habitat	30 logements	69 habitants
TOTAL	54 logements	124 habitants

Ces projections liées au zonage proposé permettent de tenir compte :

- Des objectifs de croissance démographique et de renouvellement démographique
- Des objectifs d'économie de l'espace
- Du différentiel attendu lié à la rétention foncière qui justifie un zonage légèrement supérieur

PARTIE 5 : REGLES D'URBANISME APPLICABLES

Les règles d'urbanisme générales sont applicables sur l'ensemble de la commune et notamment celles édictées au code de l'urbanisme aux codifications suivantes :

- R111-2 à R111-20 : Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements
- R111-21 à R111-22 : Densité et reconstruction des constructions
- R111-23 à R111-24 : Performances environnementales et énergétiques
- R111-25 : Réalisation d'aires de stationnement
- R111-26 à R111-30 : Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

ZONES CONSTRUCTIBLES

A l'intérieur de ces zones, la construction est autorisée.

Des refus peuvent être prononcés en fonction des servitudes éventuelles, des marges de recul routier et sur la base des articles du code de l'urbanisme suivants :

- L421-6 : conformité des constructions aux dispositions législatives et réglementaires concernant leur implantation, destination, nature, architecture, dimension, assainissement et aménagement des abords
- R111-2 : atteinte à la salubrité publique
- R111-3 : exposition à des nuisances sonores
- R111-4 : compromet la conservation ou la mise en valeur d'un site archéologique
- R111-5 : desserte en voirie insuffisante
- R111-13 : observation de prescriptions spéciales entraînant un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics
- R111-14 : le projet compromet notamment les activités agricoles ou forestières
- R111-26 : le projet a des conséquences dommageables sur l'environnement

Ce corpus légal et réglementaire permet ainsi de préserver le capital naturel de la commune tant sous un angle écologique qu'économique pour les exploitations agricoles. Il permet également d'éviter la dispersion de l'habitat qui pourrait entraîner un surcoût d'équipement pour la collectivité.

HORS ZONES CONSTRUCTIBLES

Hors zones constructibles, les demandes d'autorisation d'occuper le sol seront refusées. Toutefois, pourront être autorisées (sous réserve des autres dispositions du Code de l'Urbanisme) :

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface au sol du bâtiment existant
- Les changements de destination ne portant pas préjudice à l'agriculture et respectant les distances imposées par le règlement sanitaire départemental ou les prescriptions concernant les installations classées
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

RESTAURATION DU PATRIMOINE

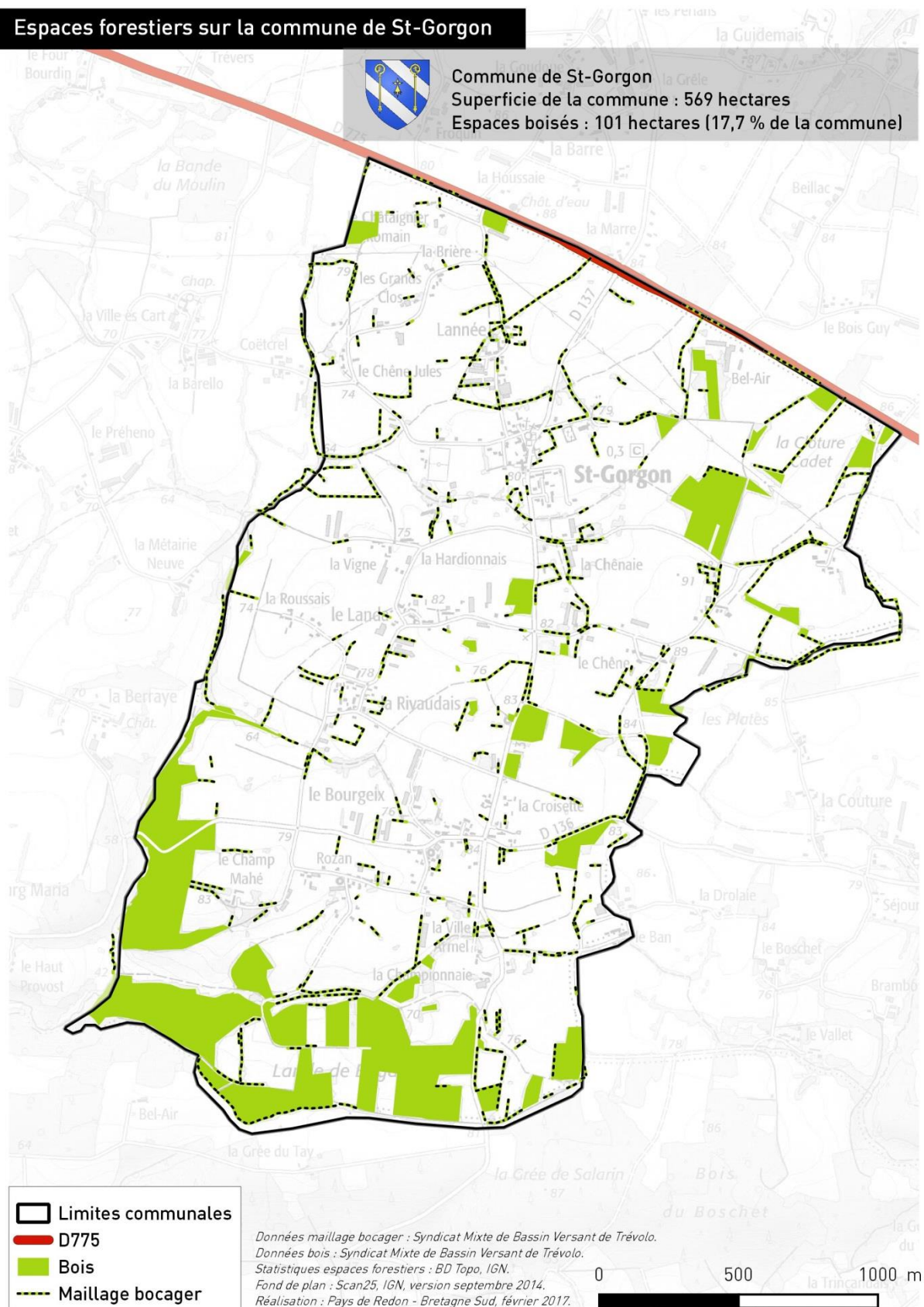
Dans une démarche de protection du patrimoine de la commune, une attention particulière sera portée sur l'aspect architectural de la restauration.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimensionnement ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

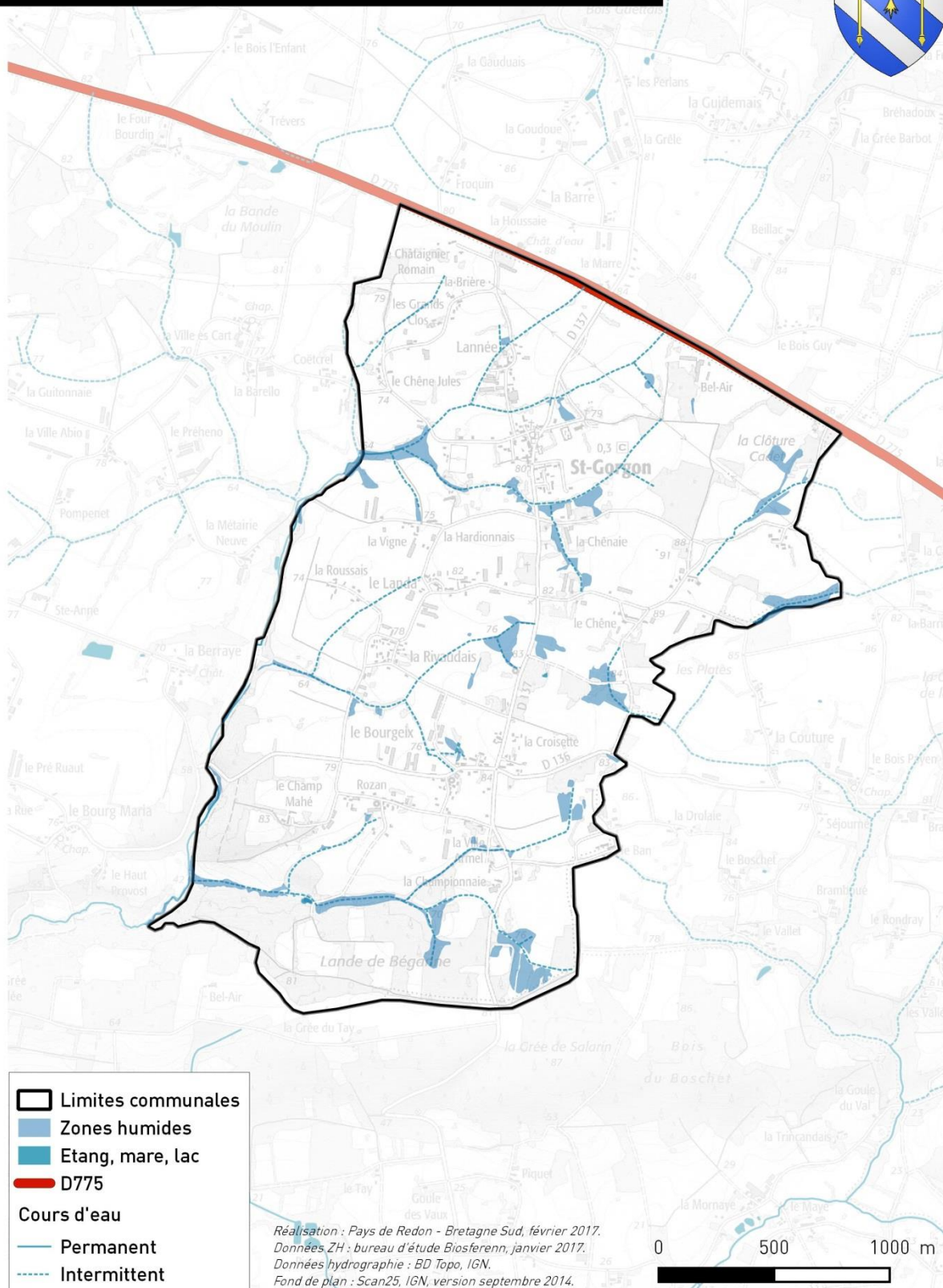
Le permis de démolir fera l'objet d'une délibération spécifique après l'approbation de la présente carte communale.

PARTIE 6 : ATLAS CARTOGRAPHIQUE

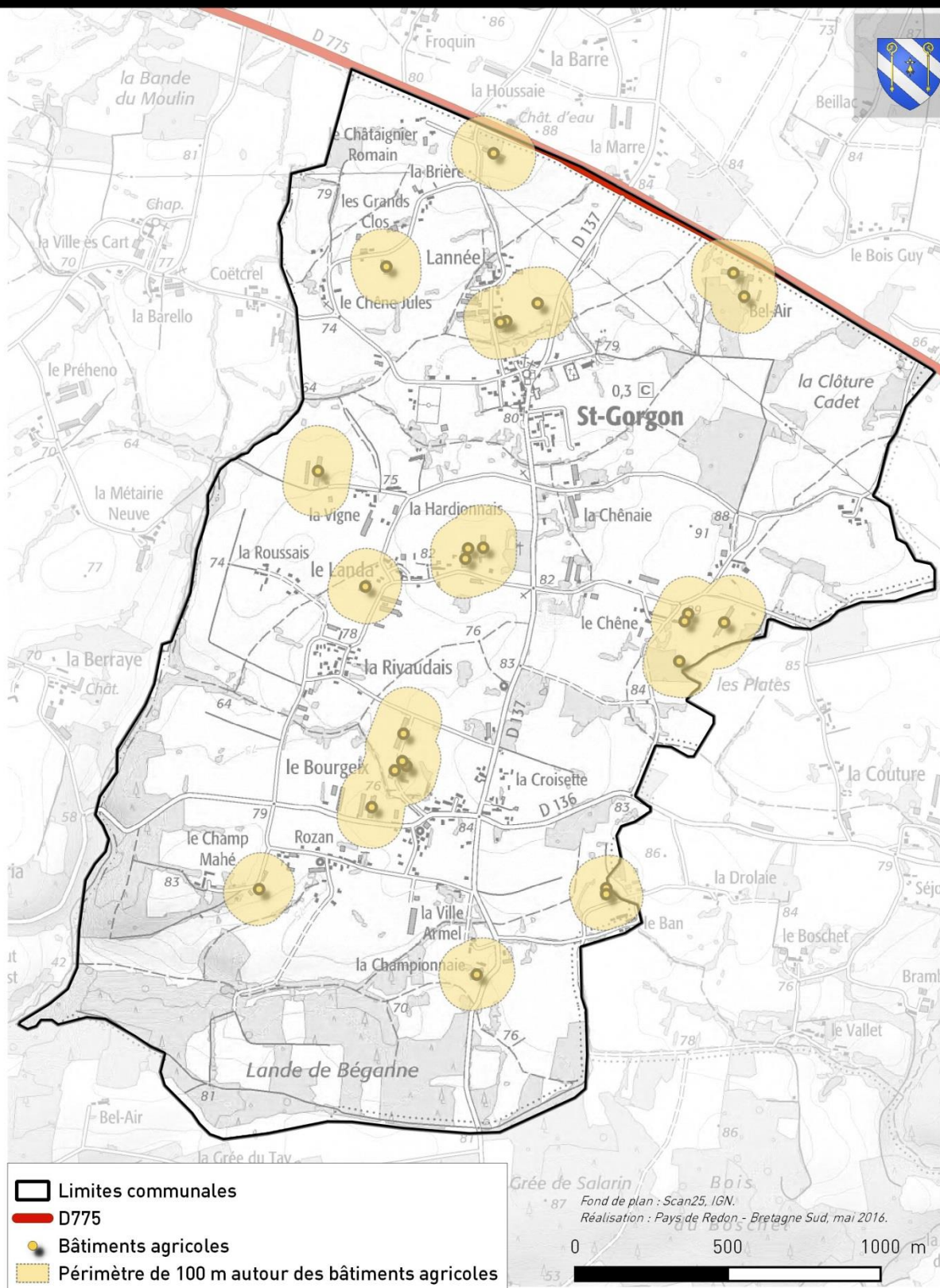
Espaces forestiers sur la commune de St-Gorgon



Hydrographie et zones humides sur la commune de St-Gorgon



Bâtiments d'exploitation agricole sur la commune de St-Gorgon



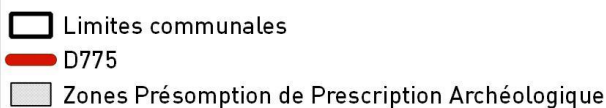
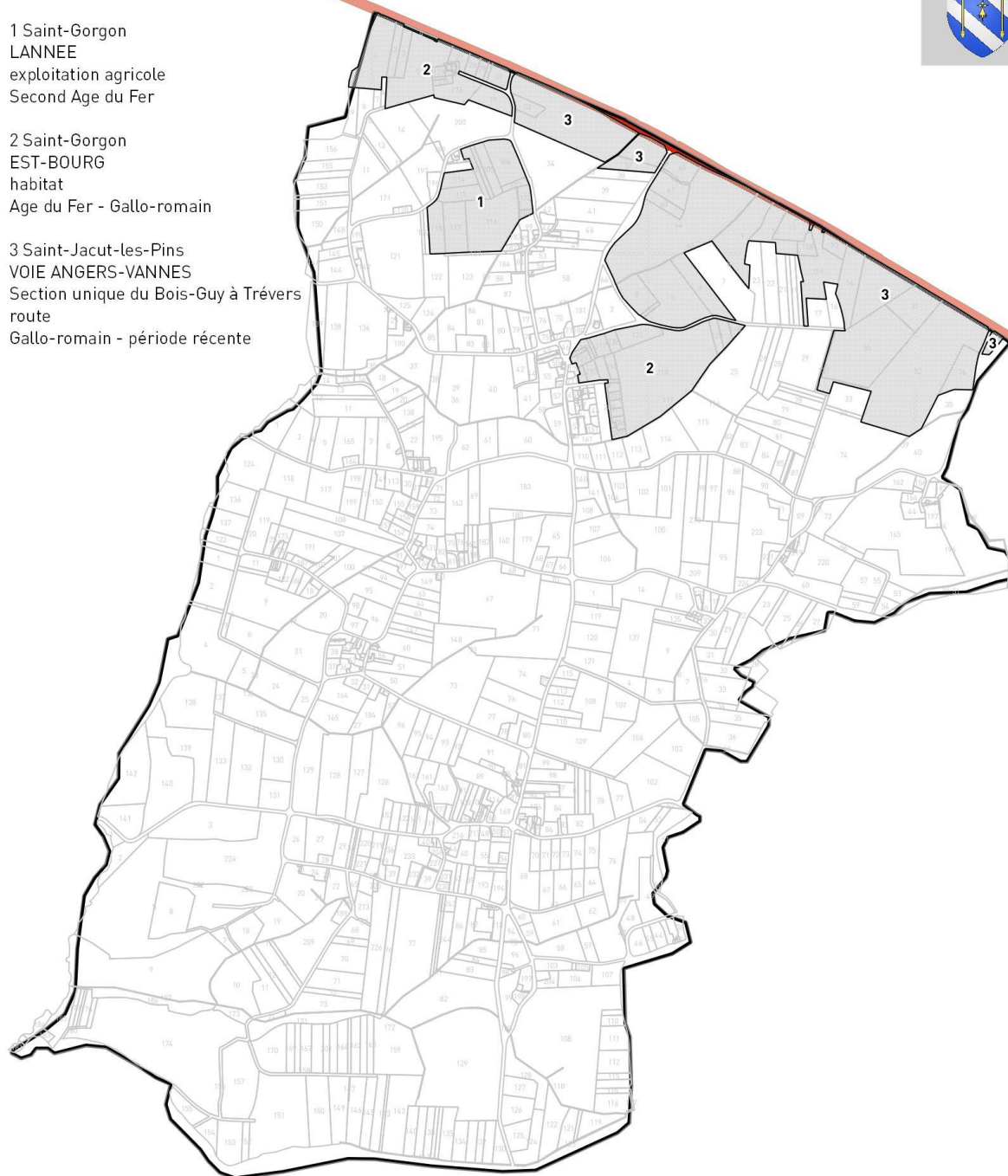
Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) sur la commune de St-Gorgon



1 Saint-Gorgon
LANNEE
exploitation agricole
Second Age du Fer

2 Saint-Gorgon
EST-BOURG
habitat
Age du Fer - Gallo-romain

3 Saint-Jacut-les-Pins
VOIE ANGERS-VANNES
Section unique du Bois-Guy à Trévers
route
Gallo-romain - période récente



Données ZPPA : DRAC Bretagne service régional de l'archéologie.
Fond de plan : cadastre DGFIP MAJ 2015.
Réalisation : Pays de Redon - Bretagne Sud, janvier 2016.



Logements vacants sur la commune de St-Gorgon

