

# COMMUNE DE SAINT GUYOMARD

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### ELABORATION

### APPROBATION



Espace, Aménagement et  
Développement du Morbihan  
B.P. 55  
56002 VANNES cedex

**2. P.A.D.D.**  
***Projet d'Aménagement et de  
Développement Durable***

Vu pour être annexé à notre  
délibération du conseil municipal du  
6 juillet 2010

Le Maire

## INTRODUCTION

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

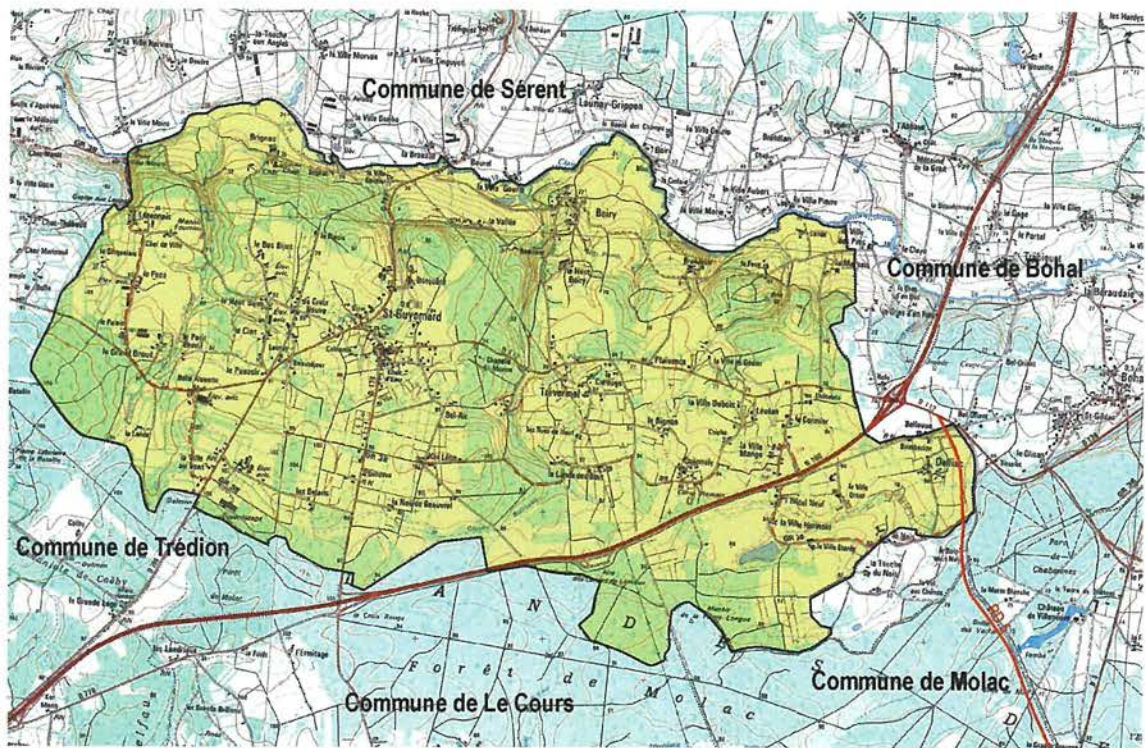
Il fixe les orientations d'aménagement du territoire communal qui doivent contenir des principes d'équilibre, de diversité dans un souci de respect de l'environnement.

Le développement actuel doit répondre aux besoins du présent sans compromettre ceux des générations futures.

L'épuisement des énergies fossiles, les évolutions climatiques, induisent des risques vis à vis de l'environnement à l'échelle mondiale. Le vieillissement de la population, l'attraction des régions proches du littoral, la concentration de l'emploi dans les centres urbains conduisent à des inégalités entre les territoires et à des déséquilibres potentiels. L'organisation de l'urbanisation devient un défi à relever pour limiter l'artificialisation de l'espace, rationaliser les besoins en déplacement et assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures les conditions d'habitat, d'emploi et de services. Cette ambition se résume par la notion de la « gestion économe de l'espace », patrimoine commun de la nation décrit par l'article L.110 du code de l'Urbanisme.

Les orientations du P.A.D.D doivent conduire à la mise en cohérence des politiques de l'habitat, des déplacements, du développement économique, de la protection des espaces naturels afin de maîtriser les coûts de l'intervention publique.

## LOCALISATION DE LA COMMUNE DE SAINT GUYOMARD



## A. CONTEXTE

### Le territoire communal

La commune de SAINT GUYOMARD s'étend sur un territoire de 1 966 hectares dont la majeure partie se développe au Nord de la RN 166, liaison routière expresse entre VANNES et RENNES. À 22 kilomètres, au Nord-Est de VANNES et à moins de 25 minutes, le bourg occupe une position centrale par rapport à PLOERMEL (pôle de la zone d'emploi) et une proximité avec MALESTROIT (chef lieu du canton et ville centre de la Communauté de Communes du Val d'OUST et de LANVAUX). SÉRENT, peuplée de près de 3000 personnes, assure un relais local à 5 kilomètres au Nord notamment par son offre commerciale et de services de base. SAINT GUYOMARD reste une commune rurale du canton de MALESTROIT.

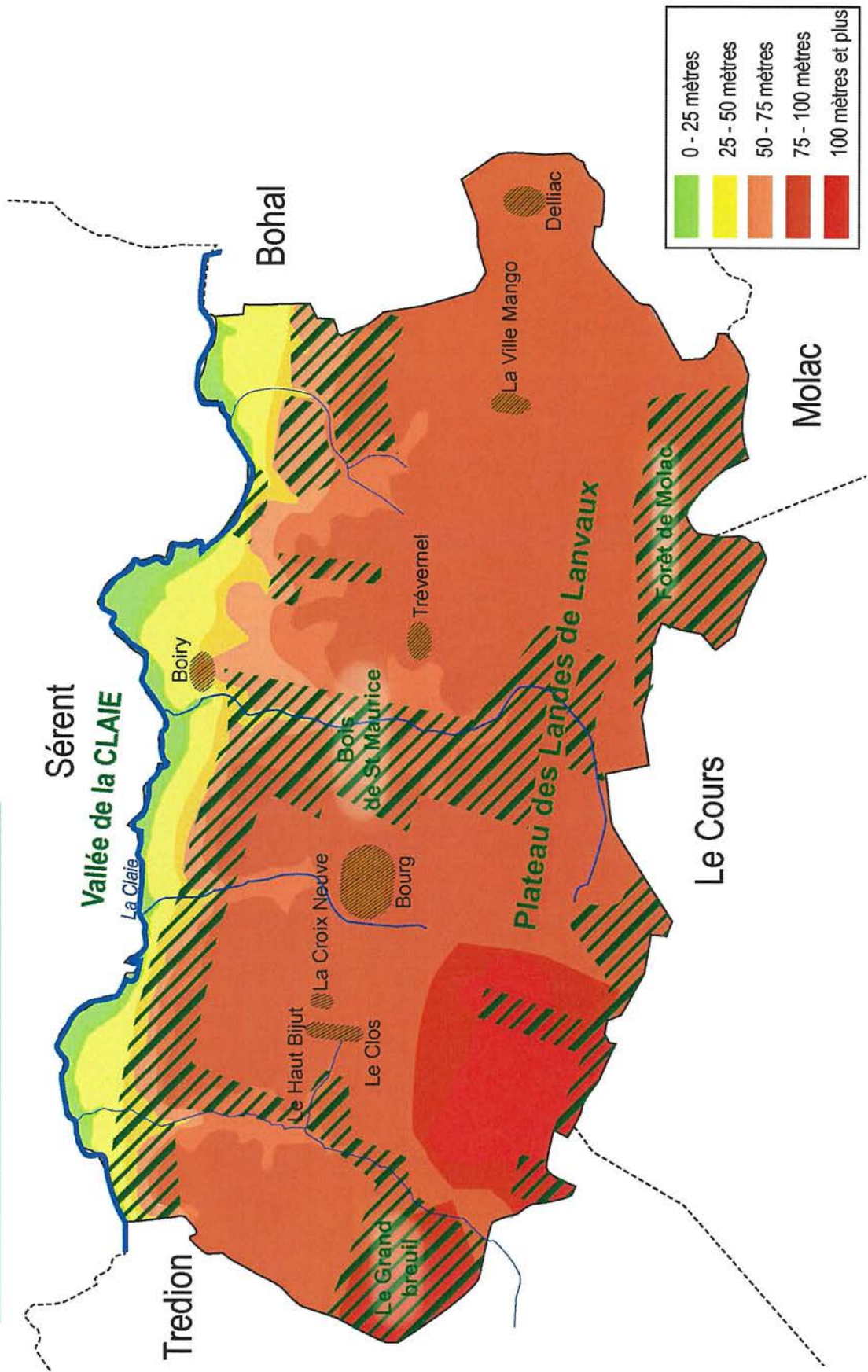
Le territoire de SAINT GUYOMARD présente une forme globalement rectangulaire d'environ 7 kilomètres d'Est en Ouest et de 3 kilomètres du Nord au Sud. Le bourg occupe une position plutôt centrale légèrement décalée sur l'Ouest du grand massif forestier qui est au milieu du territoire.

La bordure Nord s'appuie sur le passage de la rivière de la CLAIE qui s'écoule vers l'OUST (bassin versant de LA VILAINE). Sa vallée constitue la limite du plateau boisé qui est le paysage le plus caractéristique de la commune marquant son appartenance aux LANDES DE LANVAUX. Les secteurs agricoles prennent l'allure de clairières ceinturées par quelques lignes bocagères et la présence à l'horizon des véritables boisements.

Le bourg de SAINT GUYOMARD s'organise sur une petite hauteur au-dessus du ruisseau qui s'écoule au Nord vers BOTQUÉRÉ et dont le vallon a accueilli l'ancienne route nationale vers RENNES. Le rôle de croisement des voies a dans doute permis l'affirmation du bourg actuel par rapport aux autres villages du territoire communal plus isolés. L'axe national (VANNES PLOERMEL RENNES) passé à 2X2 voies, a été reporté sur les bordures Sud et Est du territoire communal.

Le milieu naturel des LANDES DE LANVAUX présente une alternance de secteurs boisés, de landes et de zones humides qui favorise la diversité floristique et faunistique. Une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique) d'environ 19 000 hectares couvre cet ensemble géographique, la quasi-totalité du territoire de SAINT GUYOMARD est intégré dans ce périmètre qui intéresse une quinzaine de communes.

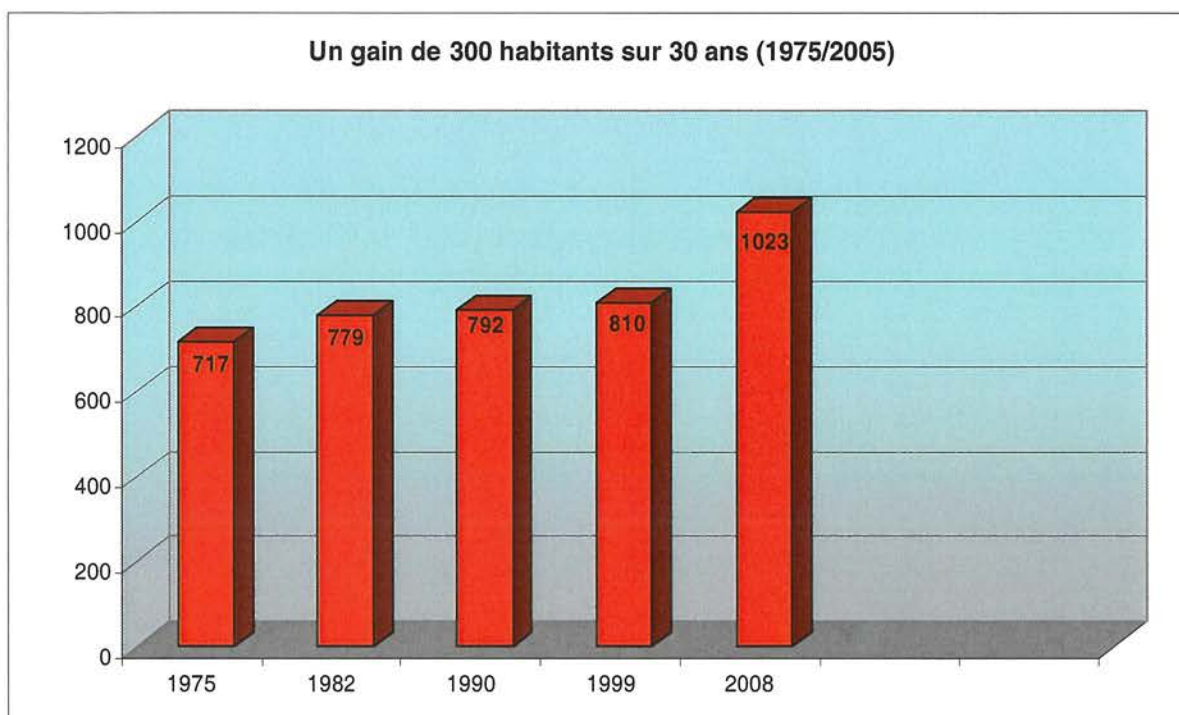
# LES UNITÉS PAYSAGÈRES



## La démographie

Le dernier recensement réalisé par l'INSEE à SAINT GUYOMARD porte la population à 1023 habitants en 2008. Ce chiffre est comparable à celui du recensement complémentaire de 2005, réalisé suite au nombre important de constructions mises en chantier. La base de cette enquête de 2005 ne s'effectue pas sur un décompte exhaustif de tout le territoire.

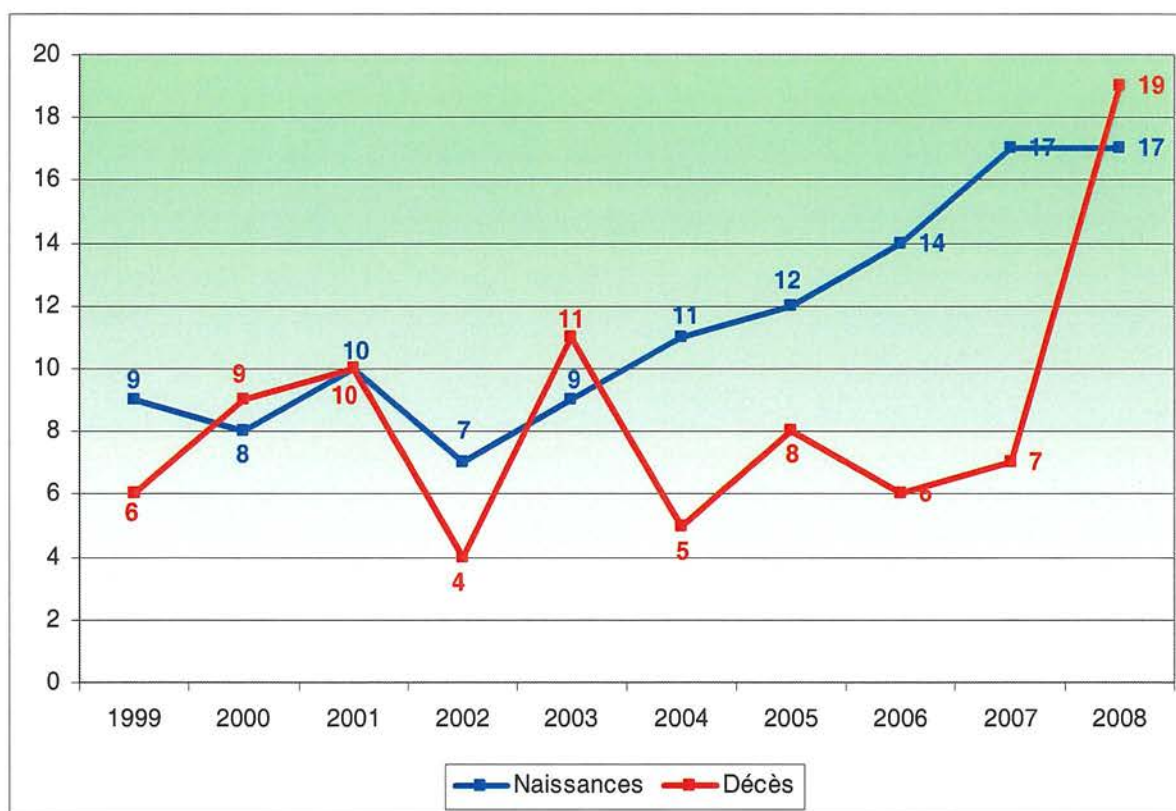
Depuis 1975, la population de SAINT GUYOMARD est en progression mais le mouvement s'accroît essentiellement depuis 1999 pour franchir d'un bond le cap des 1 000 habitants.



Source INSEE

L'État civil confirme le solde positif des naissances sur les décès mais l'apport migratoire explique l'explosion soudaine du mouvement démographique qui est le résultat du développement de l'urbanisation.

L'évolution des effectifs scolaires est à la hausse depuis 2006, et à la rentrée 2008, le cap des 100 élèves inscrits dans les écoles a été franchi avec une majorité d'enfants dans les classes maternelles.



Evolution de l'Etat Civil Source MAIRIE

## L'habitat

La croissance démographique s'accompagne d'une augmentation du nombre de logements permanents. La création de logement depuis 2000 s'établit sur la base d'une vingtaine d'habitations nouvelles par an dont l'essentiel se réalise en neuf.

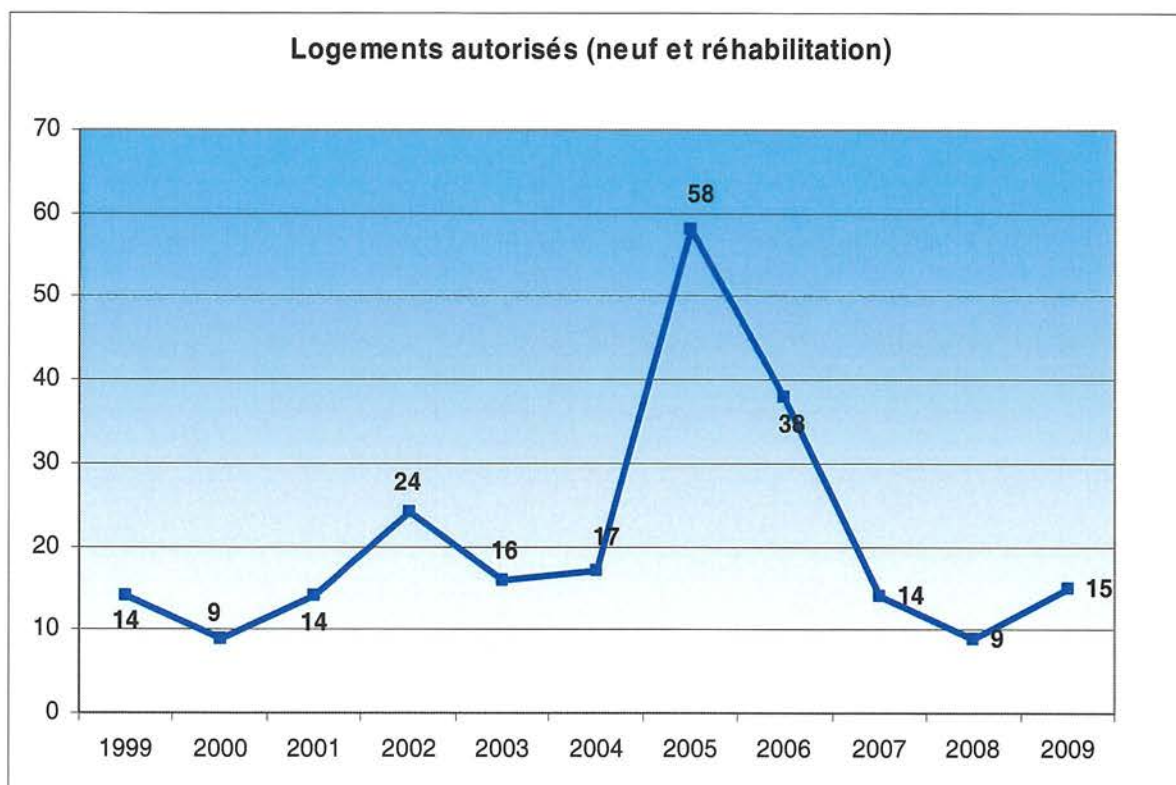
Les restaurations paraissent assez rares du fait de la faiblesse des opportunités dans le bâti ancien. Le mouvement était déjà bien engagé dans les années 90.

L'explosion du nombre de permis de construire se produit en 2005 avec 58 logements autorisés. Cette vague correspond à la commercialisation du lotissement communal sur l'Est du bourg entre les dernières maisons et l'orée du bois de la chapelle (35 lots).

L'initiative de la commune correspond à une demande forte du public qui aspire à un habitat individuel dans un cadre paysager préservé même si chaque jour il est nécessaire d'utiliser un véhicule pour se rendre au travail. La qualité de la desserte routière constitue d'ailleurs un atout pour le bourg de SAINT GUYOMARD puisqu'il est accessible depuis un échangeur complet à l'Est (RD 112) et deux demi-échangeurs au Sud sur la RD 139 et au Sud-ouest sur la RD 766 (KERCHOU en ELVEN). Cette configuration est favorable à la mobilité des actifs.

La communauté de Communes du VAL D'OUST et de LANVAUX constate que la dynamique de l'urbanisation est attribuée à plusieurs influences :

- L'agglomération de VANNES où la rareté du foncier et son coût élevé conduit à la constitution d'une troisième couronne accessible à 25 et 30 minutes en voiture.
- L'attraction d'un pôle secondaire comme PLOËRMEL où les emplois se développent.
- Le rôle structurant de la RN 166 qui place la communauté de communes à moins d'une heure de RENNES, et une demi-heure de VANNES.



Source MAIRIE

## Les activités économiques

La population active est à plus de 80 % salariée. La proportion des travailleurs indépendants se réduit. Seuls 21 % des actifs travaillent sur la commune, l'activité locale reste dominée par l'agriculture, le BTP et l'artisanat.

La structure de la population active de SAINT GUYOMARD présente un caractère périurbain, la localité est choisie comme lieu de résidence mais les habitants travaillent à l'extérieur et parfois assez loin. VANNES arrive en tête pour le nombre d'actifs concernés puis après par ordre décroissant : PLEUCADEUC, MALESTROIT, SÉRENT, PLOËRMEL et ELVEN (données de 1999).

La dispersion géographique des communes accueillant les actifs guyomardais traduit la double appartenance à la zone d'emploi traditionnelle de PLOËRMEL puis de plus en plus à celle de VANNES où le caractère des emplois est plus diversifié notamment dans le domaine tertiaire (marchand ou non marchand).

En 1999, 141 emplois sont dénombrés à SAINT GUYOMARD, ils sont majoritairement répartis dans le secteur tertiaire (commerces, services à la personne, services publics) qui représente 48,2 % des postes. L'agriculture arrive en seconde position avec 32 % des emplois puis le BTP avec 19,8 %.

La commune ne dispose pas d'une véritable zone artisanale spécifique sur son territoire, les implantations d'activités sont diffuses et parfois proches de secteurs résidentiels. Le parc intercommunal d'accueil des entreprises est implanté à BEL ORIENT en BOHAL à l'intersection de la RD 112 et de la RN 166 à l'extrémité Est du territoire de SAINT GUYOMARD.

## **B. PERSPECTIVES**

Le Plan Local d'Urbanisme est la matérialisation d'un projet communal d'organisation du territoire. Toutefois, celui-ci doit être conciliable avec la préservation de l'intérêt des milieux naturels et particulièrement la protection de l'eau. Le PLU doit prouver qu'il contribue à une gestion économe de l'espace. Le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) présente de façon résumée les objectifs de la croissance communale, les choix faits en matière d'occupation de l'espace en démontrant qu'ils garantissent la qualité de l'environnement naturel. Il doit établir la cohérence entre les surfaces ouvertes à l'urbanisation et la mise en place d'équipements en matière de viabilisation (renforcement des réseaux : assainissement, desserte routière par exemple).

### Le développement durable à l'échelle communale

La gestion économe de l'espace, objectif fixé par le code de l'urbanisme, conduit à mobiliser en priorité le foncier proche des bourgs car ils sont les secteurs les mieux dotés en équipements collectifs, commerces ou services. Le texte de loi encourage même les opérations dites de renouvellement urbain, lorsqu'il existe des terrains sous occupés ou en friche (anciens bâtiments vétustes, hangar) dans les secteurs déjà bâtis.

En dehors du bourg, SAINT GUYOMARD comporte près d'une soixantaine de lieux dits habités, dont la taille et l'aspect varient de la ferme isolée à un ensemble de 25 habitations (BOIRY).

Une douzaine de lieux-dits de la partie rurale correspond plutôt à la notion de hameaux. Dans ce cas, l'extension de l'urbanisation devra se faire à l'intérieur du périmètre délimité par les constructions existantes sans extension linéaire le long des voies au delà de la dernière construction. L'extension des hameaux n'est pas systématique, plusieurs conditions doivent être réunies, par exemple : absence d'activité agricole (élevage, siège d'exploitation, voire installations telles que fosses, silos, fumières...), bonne aptitude du sol à l'assainissement individuel, respect des règles diverses de recul vis à vis des axes routiers départementaux, de servitudes (réseau électrique, faisceau hertzien), éloignement vis à vis des boisements (risques incendies), des cours d'eau (risques de pollution ou inondations), ... Sous ces nombreuses conditions, dont la liste n'est pas exhaustive, des hameaux peuvent être confortés par quelques habitations neuves.

Au Nord-Ouest du bourg, le long de l'ancienne route nationale (RD 766A), plusieurs secteurs habités se succèdent : LA CALIFORNIE, LE CALVAIRE, LA GRÊTE puis BOTQUÉRÉ, qui forment une urbanisation assez linéaire d'une quinzaine d'habitations. Cet ensemble à moins de 500 mètres de l'église est à intégrer au bourg en réduisant l'effet de coupure de l'ancien axe routier dont le trafic a été reporté sur la voie rapide RN 166.

Les secteurs du CLOS et du HAUT BIJUT bénéficient également d'un mouvement d'urbanisation à la faveur de cessations agricoles. Le café-restaurant des MARRONIERS apporte une animation à ce quartier, ce commerce est l'unique restaurant de la commune.

## L'objectif d'urbanisation

L'objectif d'un rythme moyen de l'urbanisation autour de 25 logements par an semble raisonnable, l'année 2005 reste exceptionnelle avec 58 autorisations. La conjonction d'une demande forte, d'une certaine facilité d'accès à l'emprunt des ménages et la commercialisation du lotissement communal de la chapelle a permis d'atteindre un tel niveau. Sur une longue période, il faut mieux lisser les effets des années exceptionnelles.

Avec une densité d'au moins 12 logements à l'hectare qui correspond à une moyenne théorique de consommation foncière entre la taille des terrains, des constructions individuelles neuves, des opérations groupées de logements, ou de restauration dans le bâti ancien. Le PLU doit déterminer un ensemble d'environ 20 hectares de zones à urbaniser dans le prolongement des terrains bâtis existants. Il faudra toutefois prévoir un phasage pour la mise en œuvre dans le temps en fonction de la programmation des travaux d'équipement.

La capacité de réalisation de 250 logements supplémentaires correspond de façon théorique à un apport de 600 personnes (moyenne de 2.4 habitants par logement), il faut donc apporter une réponse cohérente par rapport aux modalités de traitement des eaux usées. Le réseau collectif de l'assainissement du bourg de SAINT GUYOMARD est raccordé depuis l'automne 2009 à la station de traitement des eaux usées de SÉRENT à RIDOLET qui est en sous capacité depuis la fermeture d'un site industriel.

En matière d'équipements collectifs, l'école privée a anticipé ses besoins en augmentant sa capacité d'accueil sur son site. Le terrain de l'école publique offre un potentiel d'évolution, de même que celui du restaurant scolaire, en bordure de la rue du stade (route du COURS - RD 139).

Les installations sportives ont été rénovées il y a moins de 5 ans, la municipalité est sollicitée par les associations sportives pour la réalisation d'une salle. Sa localisation a été envisagée sur l'Est de la rue du stade (RD 139) en face des terrains de sports actuels.

Enfin, pour les activités socioculturelles, la maison des associations au Nord de l'église répond aux besoins, les aménagements extérieurs ont permis d'améliorer la capacité en stationnement.

La commune accueille une association théâtrale qui œuvre pour la sensibilisation du public et notamment celui des enfants sur le thème de la protection de l'environnement, son activité en lisière des bois de LANVAUX s'appuie sur le milieu naturel et développe des formes d'hébergement léger.

Une salle de banquets d'initiative privée accueille le public à proximité d'un plan d'eau au Sud Est de KERLEON (pôle naturel de loisirs).

Les attentes à satisfaire pour la population permanente sont plutôt dans le domaine des services et des commerces. L'ouverture de la superette de la rue du stade en 2008 est donc très appréciée.

Le pôle d'activités économiques intercommunal de BEL ORIENT en BOHAL poursuit sa croissance et son extension future doit se réaliser sur le territoire de SAINT GUYOMARD auprès de DELLIAC avec une priorité affichée en direction des entreprises artisanales.

### Respect des objectifs de diversité de l'habitat

La loi S.R.U (Solidarité et Renouvellement Urbains) et le plan de cohésion sociale appellent à la diversification de l'offre d'habitat. Ces objectifs sont valables aussi bien en terme de mode d'occupation, du caractère neuf ou ancien du logement, du niveau des loyers qu'ils relèvent du secteur social ou libre afin de correspondre aux différents besoins selon les âges et les situations socio professionnelles. Chacun doit avoir accès à un logement correspondant à son niveau de ressources et à ses besoins.

Dans le domaine du logement, la municipalité souhaite favoriser l'installation de personnes âgées au bourg. Certaines personnes habitant la partie rurale de la commune ont fait part de leur intention de se rapprocher des services du bourg pour rompre leur isolement. Le renforcement commercial récent du bourg ne peut qu'encourager le mouvement. La commune s'appuie sur le Programme Local de l'Habitat (P.L.H) de la communauté de communes pour assurer la diversité de l'offre en matière de logements. D'ici 5 ans, 5 nouveaux logements locatifs sociaux seront réalisés à proximité des commerces et équipements du bourg.

Des investisseurs privés ont créés des maisons destinées à la location dans l'actuel lotissement communal.

Le PLU permettra d'élargir les secteurs où la commune peut bénéficier du droit de préemption (totalité des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)) et contribuer à la mixité sociale dans l'habitat.

## **C. OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

Le projet d'aménagement et de développement durable traduit une exigence croissante de qualité dans le cadre de vie, l'environnement et un souci d'équilibre dans la répartition des lieux habités, d'accès aux services et équipements collectifs.

### **RENFORCER L'ATTRACTION DU BOURG POUR LIMITER L'EFFET DE CITÉ DORTOIR**

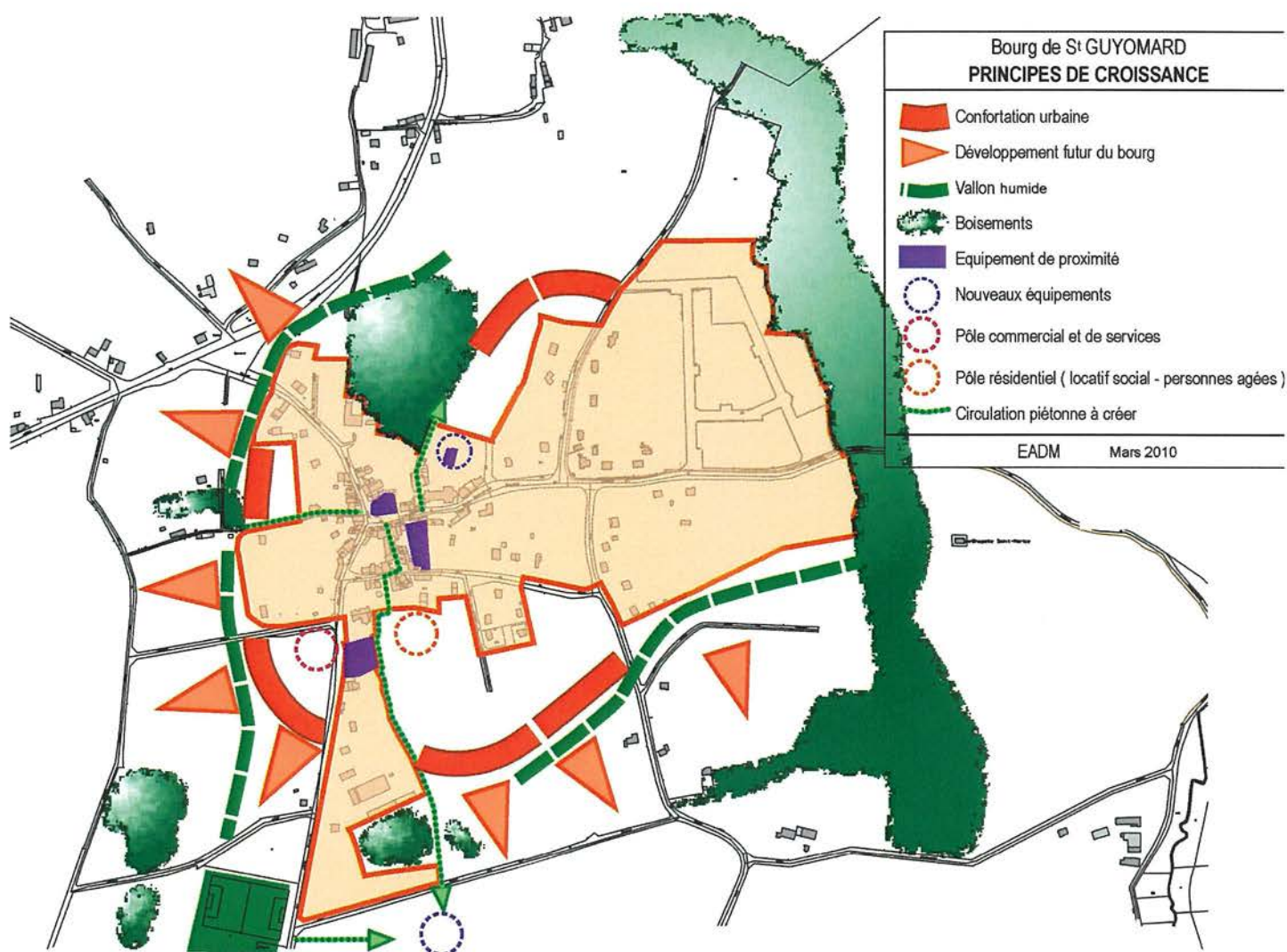
- Le rayonnement du bourg doit être favorisé par la fréquentation des équipements, des commerces, services et du tissu artisanal et grâce à des habitants permanents installés à proximité.
- La présence des écoles crée une animation quotidienne.
- La réservation d'espaces autour des équipements collectifs existants est à prévoir pour leur fonctionnement futur.

### **DÉVELOPPER L'URBANISATION DU BOURG**

- Extension des secteurs constructibles en lien avec la proximité des écoles et des commerces, au Sud Ouest dans un premier temps en direction des équipements de sports puis à l'Ouest du bourg.
- Accueil spécifique de logements pour des personnes âgées en continuité du centre ancien.
- Reconquête des secteurs d'habitat linéaire aux abords de la RD 766 en atténuant l'impact de la voie restée large.
- Reconquête à terme des espaces proches de la station de traitement des eaux usées pour organiser la mise en relation des quartiers voisins du bois.

## MAINTENIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

- Poursuite des efforts réalisés le long des voies, en entrée de bourg pour la sécurité des piétons, la qualité des espaces publics.
- Mise en valeur des espaces naturels proches du bourg (vallon, boisement).
- Organisation de nouvelles circulations piétonnes et cyclables entre les équipements existants et vers les circuits périphériques (accès au GR 38, chapelle de SAINT MAURICE).
- Encouragement de pratiques respectueuses de l'environnement, nécessité de prévoir des systèmes de rétention des eaux de pluie, usage possible de l'énergie solaire...



## **RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS ÉCONOMIQUES**

- Participation à l'extension du site d'activités intercommunal de BEL ORIENT auprès de l'échangeur de BOHAL sur la RN 166.
- Développement des commerces et services compatibles avec l'habitat dans le bourg.

## **FAVORISER LES CONDITIONS D'EXPLOITATION DES ACTIVITES AGRICOLES**

- Identification des secteurs agricoles de la commune, espaces les plus aptes à l'accueil de nouveaux élevages et nouvelles installations pouvant provoquer des gênes (silo, fumières, station de traitement des lisiers,...).
- Détermination des hameaux à vocation agricole.
- Limitation des réductions de surfaces épandables

## **PROTEGER LES ESPACES NATURELS**

- Préservation de la ressource en eau et de sa qualité
  - création de secteurs Np où la réalisation de plans d'eau, le drainage ou le comblement des terrains naturels sont interdits.
- Classement des boisements
  - Mention des espaces où le défrichement est interdit (Espace boisé classé),
  - Identification des haies nouvelles et talus boisés comme éléments du paysage à conserver, même s'ils présentent divers intérêts (anti érosif ou brise vent, couloir écologique).

## **METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE LOCAL**

- Repérage des anciens bâtiments agricoles présentant un caractère architectural (granges, étables en pierre).
- Inventaire des petits édifices du patrimoine local : mégalithes, croix de chemin, four à pain, puits, voire arbres isolés remarquables.
- Soutien à la valorisation touristique ou culturelle basée sur la découverte des espaces naturels et du petit patrimoine.

- Illustration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de St Guyomard -

