

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

Arrêt du PLU : 13 mai 2025

Approbation du PLU : 6 mai 2026



COMMUNE DE GUÉGON

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE.....	7
1 L'évolution démographique	8
2 L'habitat	12
3 La situation socio-économique	19
4 Les déplacements	38
5 Le fonctionnement urbain	42
CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	50
1 L'environnement physique	51
2 L'environnement biologique	57
3 L'analyse paysagère	70
4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale	77
5 La gestion des ressources naturelles.....	110
6 Les pollutions – nuisances et risques technologiques	119
7 Les risques majeurs	124
CHAPITRE 3 - IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS	131
1 Rappel réglementaire	132
2 Identification du potentiel de densification et de mutation	133
CHAPITRE 4 - BILAN DU PRÉCÉDENT PLU	139
CHAPITRE 5 - TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.....	141
1 Rappel des grandes orientations du PADD et traduction réglementaire de ses objectifs.....	143
2 Le développement de l'habitat	147
3 Le développement de l'activité économique	167
4 La préservation du cadre de vie	184
5 Les mobilités.....	187
6 La biodiversité	189
7 La protection du patrimoine paysager.....	193
CHAPITRE 6 - JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL	197
1 Le règlement graphique.....	198
2 Le règlement littéral	199

CHAPITRE 7 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES.....	235
1 L'analyse comparative de la consommation d'espaces.....	236
2 L'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	245
CHAPITRE 8 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	253
1 L'impact du PLU sur le site Natura 2000 le plus proche	254
2 Les incidences du PADD sur l'environnement	257
3 Les incidences des zones ouvertes à l'urbanisation et des aménagements sur l'environnement	259
4 Les autres incidences sur la composante environnementale	266
5 Les scénarios de répartition des logements	278
CHAPITRE 9 - COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPÉRIEURS	279
1 Le SDAGE Loire-Bretagne	280
2 Le SAGE Vilaine.....	281
3 Le SCoT du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne.....	281
4 Le PLH de Ploërmel Communauté	282
5 Le PCAET de Ploërmel Communauté.....	283
6 Le SDTAN du département du Morbihan	284
CHAPITRE 10 - INDICATEURS DE SUIVI	285

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 (telles 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 approuvé¹, 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.

¹ 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 GUÉGON

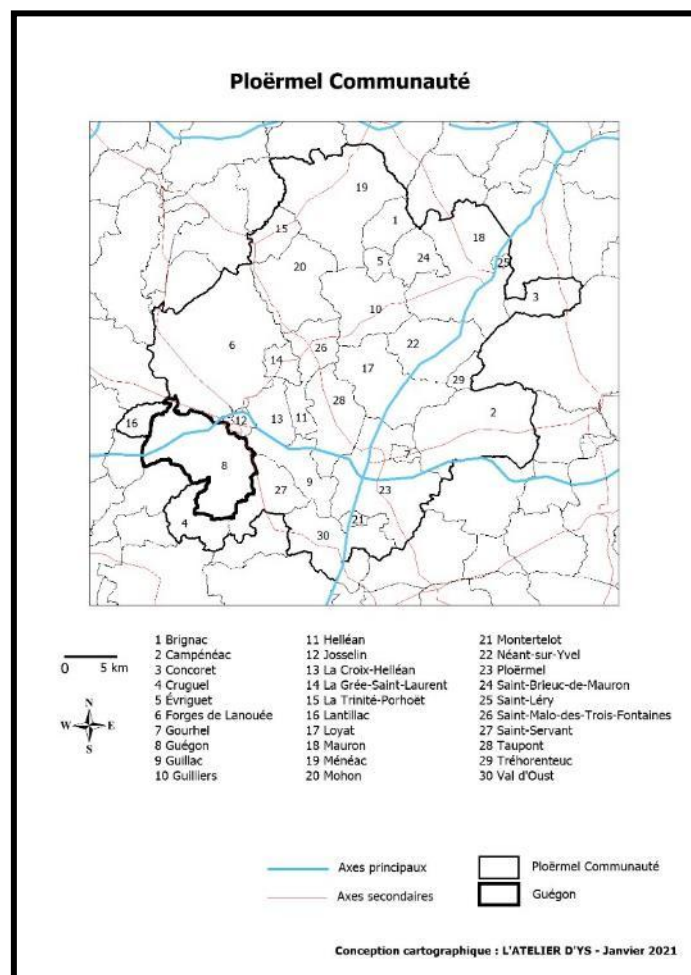
GUÉGON se situe au nord-est du département du Morbihan, dans la région Bretagne.

À une quarantaine de kilomètres au nord de Vannes, le territoire communal s'étend sur 5 352 hectares. Sa population est de 2 282 habitants en 2018.

Les communes limitrophes de GUÉGON sont :

- Forges de Lanouée et Josselin au nord,
- Lantillac et Buléon à l'ouest,
- Guéhenno et Cruguel au sud,
- Guillac et Saint-Servant à l'est.

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



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

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 80 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 162 mètres.

Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

1 L'évolution démographique

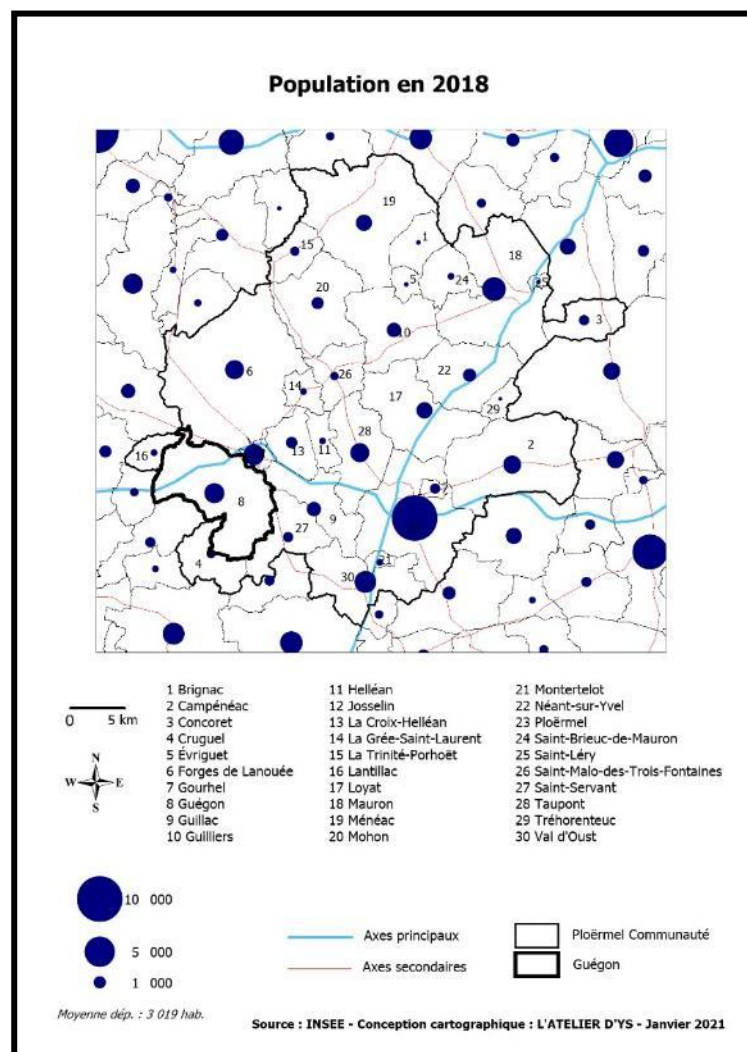
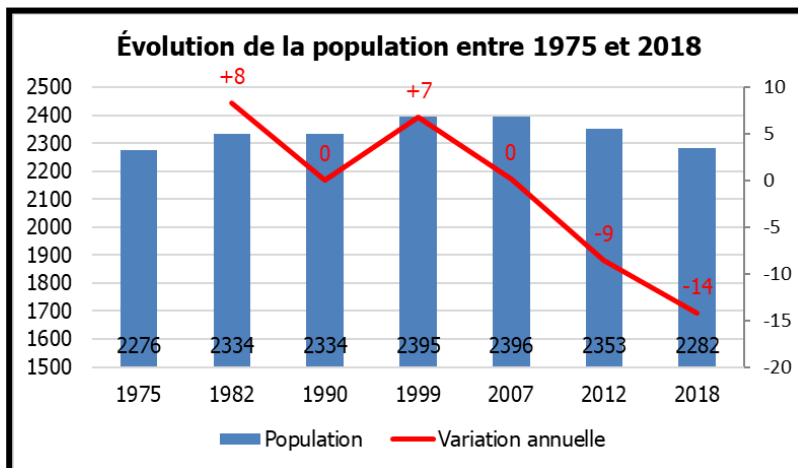
1.1 Une population en baisse...

Depuis 1975, la population de GUÉGON stagne à un niveau compris entre 2 200 et 2 400 habitants.

Cependant, on constate un déclin démographique depuis 2007.

Cette tendance semble se ralentir avec -0,6 % de croissance entre 2008-2013 contre -0,3% entre 2013-2019.

Par ailleurs, dans la suite du rapport de présentation, une simulation 2019-2022 montre que la croissance devient positive avec + 0,6%.



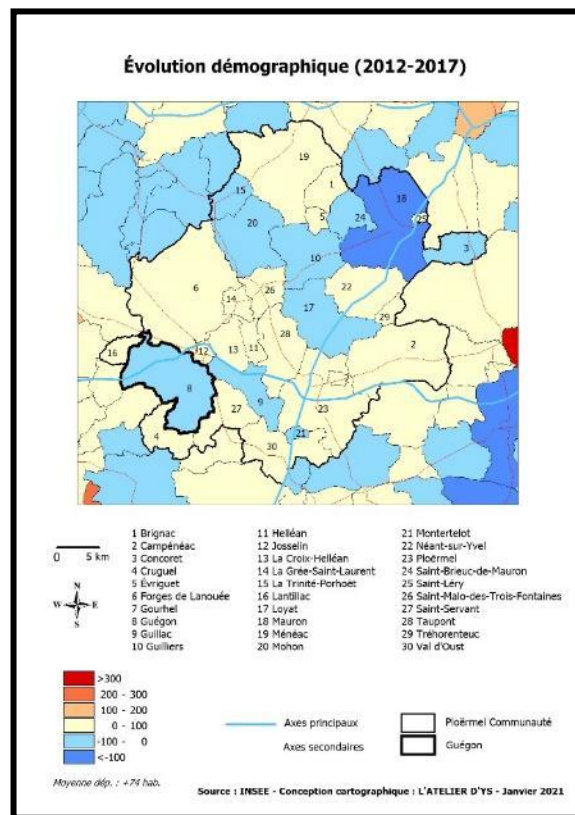
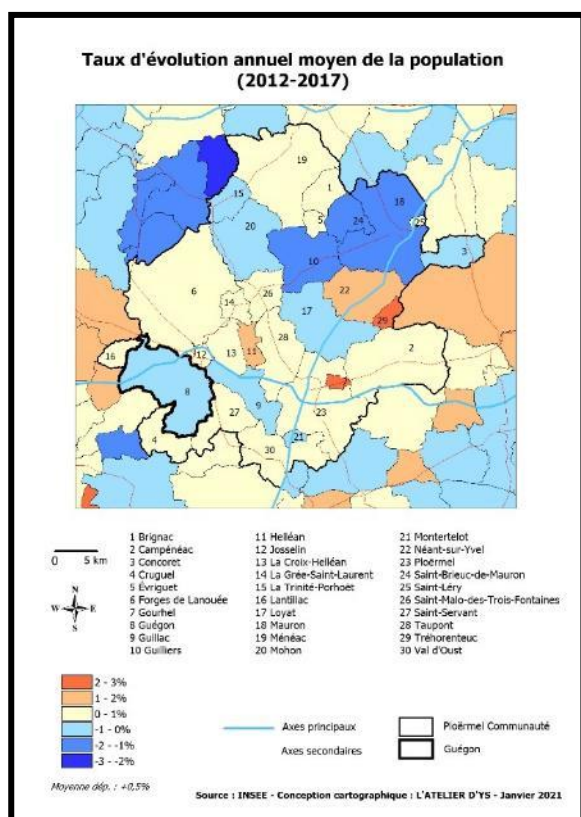
Avec 2 282 habitants en 2018, GUÉGON constitue la 5^{ème} commune la plus peuplée de la Communauté de Communes, derrière Ploërmel, Mauron, Val d'Oust et Josselin.

En 2021 la population était de 2 251 habitants.

En 2022 la population était de 2308 habitants.

En 2024 l'INSEE a recensé 2 416 habitants, soit une croissance démographique de 0,57%/an depuis 2015.

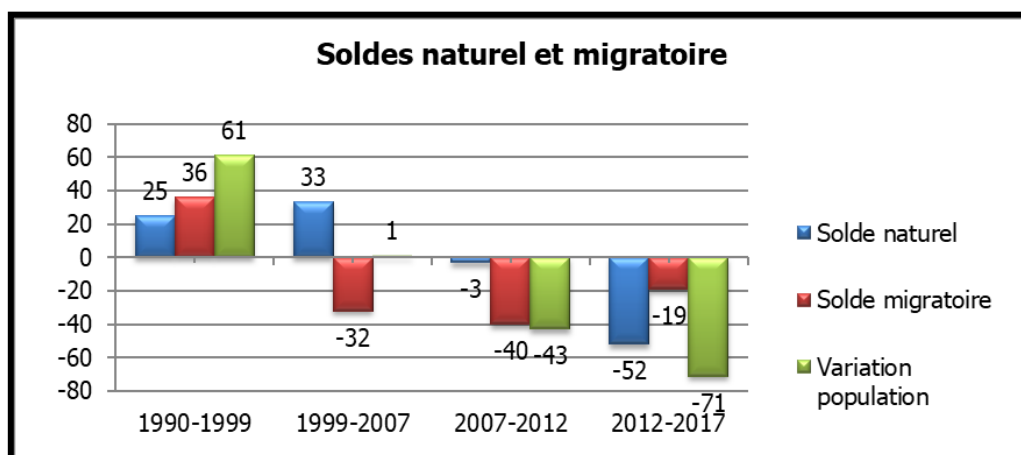
Comme 9 autres communes de la Communauté de Communes, GUÉGON a perdu des habitants entre 2012 et 2017. Et preuve d'un déclin démographique relativement marqué, le taux d'évolution annuel moyen de la population Guégonnaise est de -0,6% lors de la dernière période intercensitaire.



1.2 ...en raison d'un déficit naturel et migratoire

Depuis 1999, le solde migratoire (différence arrivées-départs) est toujours négatif, même si son déficit a tendance à diminuer dernièrement.

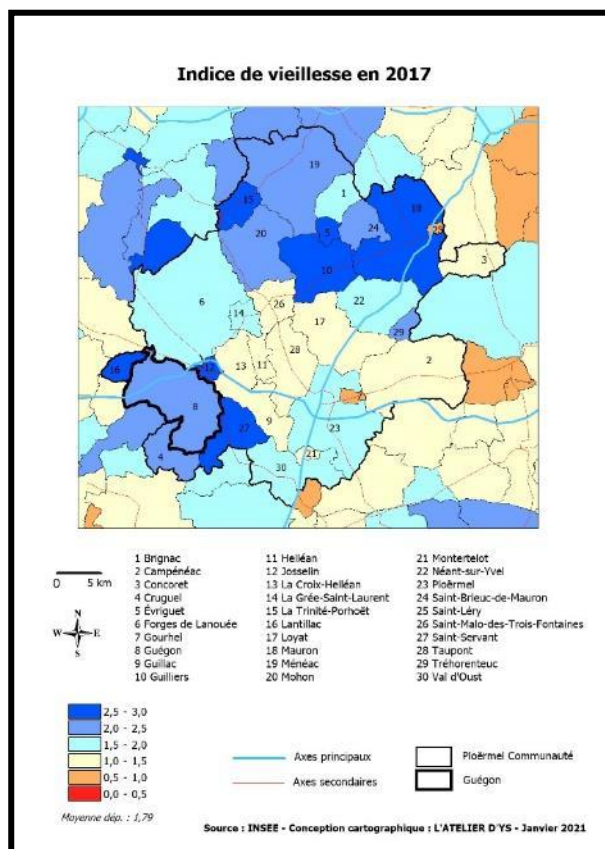
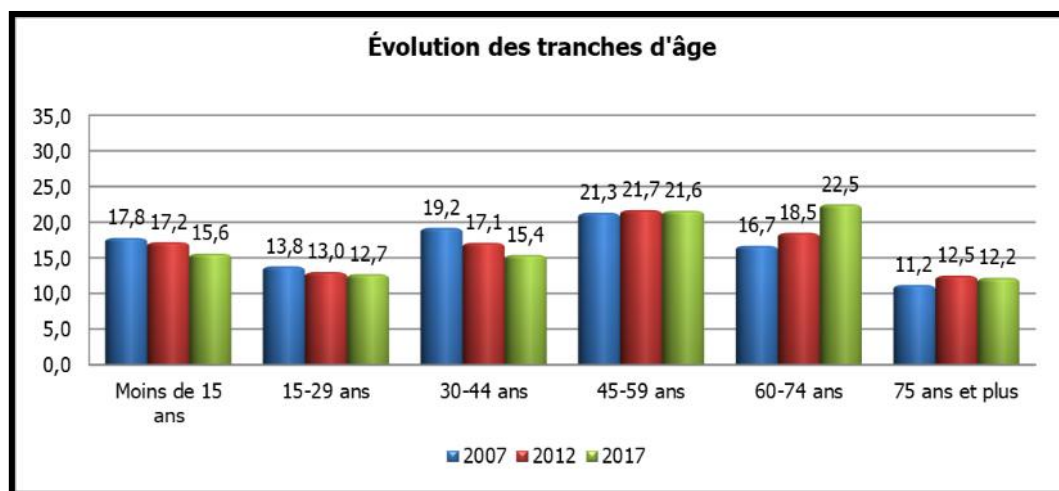
Le solde naturel (différence naissances-décès), lui, était excédentaire jusqu'en 2007. Mais depuis, il est déficitaire et accentue la perte de population.



1.3 Un vieillissement de la population

D'une manière générale, la population de GUÉGON vieillit : les catégories d'âge des moins de 15 ans, des 15-29 ans et des 30-44 ans sont moins représentatives en 2017 qu'elles ne l'étaient en 2007, à l'inverse des 45-59 ans, des 60-74 ans et 75 ans et plus.

Globalement, les moins de 45 ans représentent 43,7% de la population en 2017, tandis qu'ils représentaient 47,3% en 2012 et 50,8% en 2007.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse² assez variables.

GUÉGON possède un indice de 2,22, supérieur à la moyenne intercommunale (1,81).

En 2021, un projet privé sur la commune prévoit la réalisation de 16 logements/hébergements pour personnes âgées. Ce programme est prévu en plein cœur de bourg (rue du 19 mars 1962) il proposera des services à la personne dont les repas dans une salle commune.

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

1.4 Le desserrement des ménages

Le nombre de ménages³ recensés en 2017 s'élève à 1 047 contre 1 039 en 2012.

La taille moyenne des ménages Guégonnais a fortement diminué entre 1975 et 2017, passant de 3,13 à 2,19 personnes par logement. En 2021 le nombre de personnes par ménage est de 2,16.

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

La population de GUÉGON diminue, contrairement à la population intercommunale qui stagne et à la population départementale qui augmente.

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

Symbole d'une population qui vieillit, les moins de 15 ans représentent moins d'1 habitant sur 6 et la proportion de ménages unipersonnels représente quasiment 1 foyer sur 3.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de GUÉGON	Ploërmel Communauté	Département du Morbihan
Taux d'évolution annuel moyen de la population (2012-2017)	-0,6%	+0,0%	+0,5%
Indice de vieillesse en 2017	2,22	1,81	1,79
Part des moins de 15 ans en 2017	15,6%	17,4%	17,1%
Part des ménages d'une personne en 2017	30,2%	35,1%	37,7%

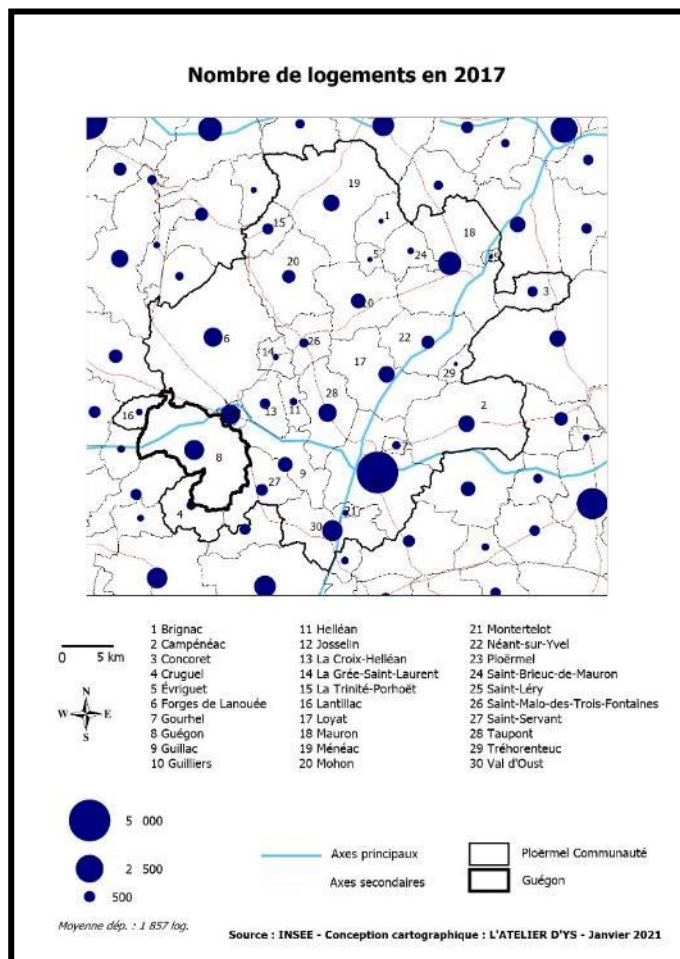
Enjeux :

- **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.**

³ 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



Les logements :

En 2017, GUÉGON compte 1 395 logements, dont 1 044 résidences principales.

En 2021, GUÉGON compte 1 373 logements, dont 1 044 résidences principales.

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

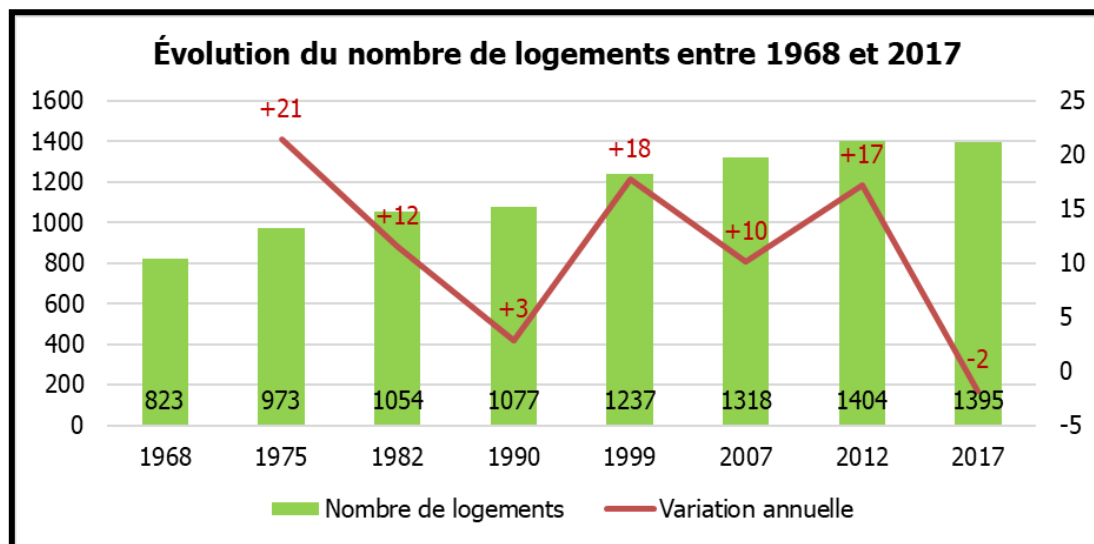
Parmi ces 1 373 logements guégonnais (2021), on dénombre 1 345 maisons individuelles, soit 98% du parc. La maison individuelle, mitoyenne ou non, est donc le mode d'habitation largement majoritaire sur la commune. Le développement de l'habitat sous forme pavillonnaire, s'il répond à la demande des acquéreurs, participe néanmoins à une banalisation des paysages urbains et est synonyme de forte consommation foncière.

La part des résidences secondaires représente 11,6% des logements.

La production de logements :

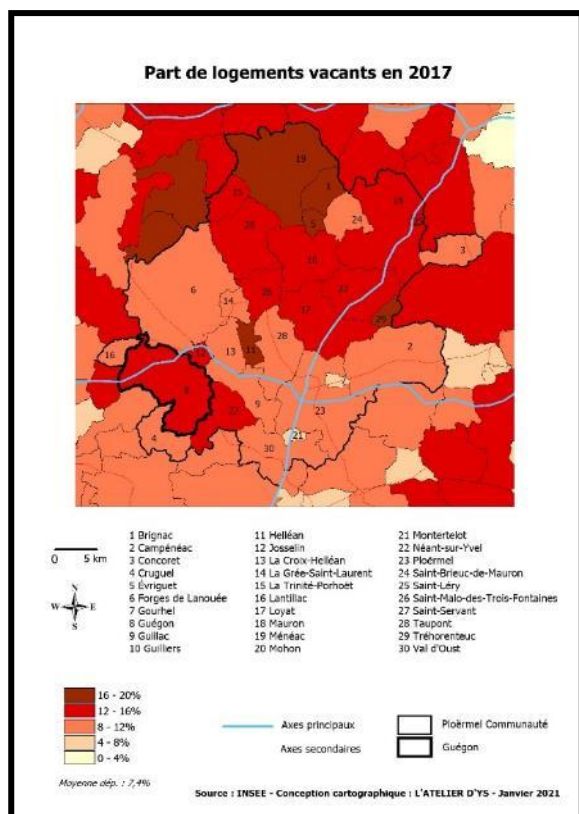
Entre 1968 et 2017, le parc de logements s'est enrichi de 572 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 12 unités par an.

On remarque que le rythme de construction guégonnais, assez élevé de 1990 à 2012, est à l'arrêt depuis.



Afin de compléter ces chiffres avec des données récentes, la commune a autorisé 17 autorisations d'urbanisme en 2020 créant des nouveaux logements.

En 2021, Mme Le Maire précise qu'il y a un effet « COVID » récent qui n'est pas encore visible sur les chiffres de l'INSEE. Il y a en effet beaucoup de ventes et constructions de maisons depuis la crise sanitaire. Par exemple, le dernier lotissement s'est vendu en 3 mois (7 lots dont 5 vendus avant même d'être viabilisés). Le lotissement des Ronceaux de 2011 ne dispose plus que d'1 seul lot à commercialiser sur les 24.



La vacance des logements :

La vacance est très importante et concerne 189 logements (soit 13,6% en 2018). Ce taux est largement supérieur à la moyenne départementale. Il tend à baisser car il passe à 12,9 % de vacance en 2019.

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...).

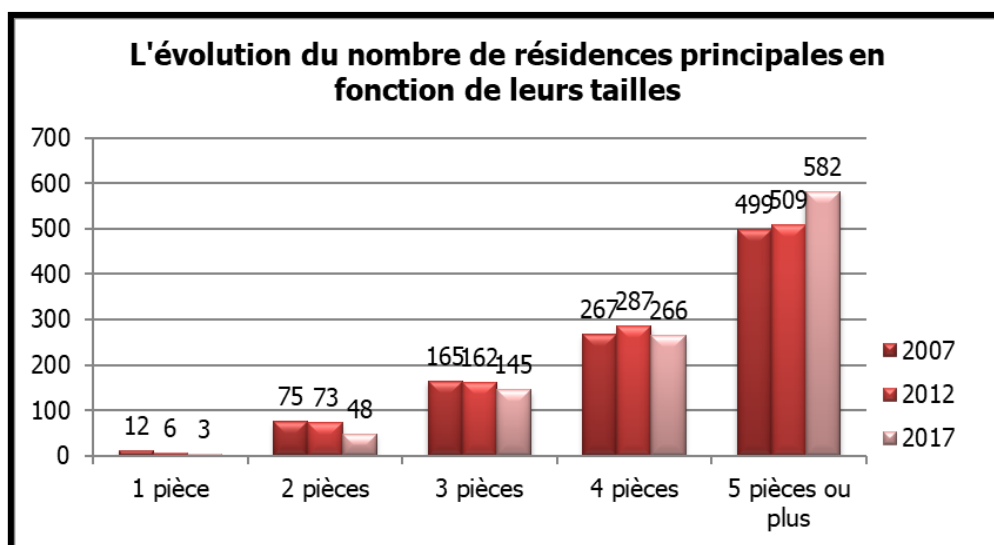
En 2021, Mme Le Maire précise qu'il y a un effet « COVID » : les ventes de maisons sont très dynamiques, notamment des ventes du bâti ancien dans les hameaux patrimoniaux comme Trégranteur.

Selon les données LOVAC 2022 (DGFIP) examinées par la commune (exclusion des logements occupés et en rénovation, des garages et remises recensés, ...) il n'y a plus que 43 logements vacants sur la commune en 2022 soit un taux de 3,1%.

Par ailleurs, une OPAH a démarré depuis septembre 2020. L'intercommunalité propose en plus des aides à la rénovation pour les logements vacants.

2.2 Une prédominance des très grands logements

Les très grands logements sont nombreux sur GUÉGON : plus de 55% des résidences principales possèdent au moins 5 pièces. Et leur nombre croît fortement, contrairement aux autres types de logements, de moins en moins nombreux.



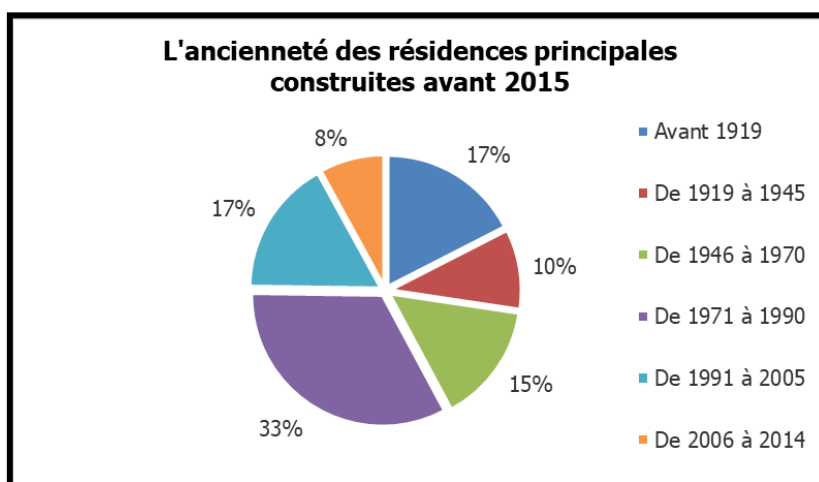
En 2017, en moyenne, une résidence principale guégonnaise comporte 4,7 pièces contre 4,4 au niveau départemental.

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 plutôt anciens

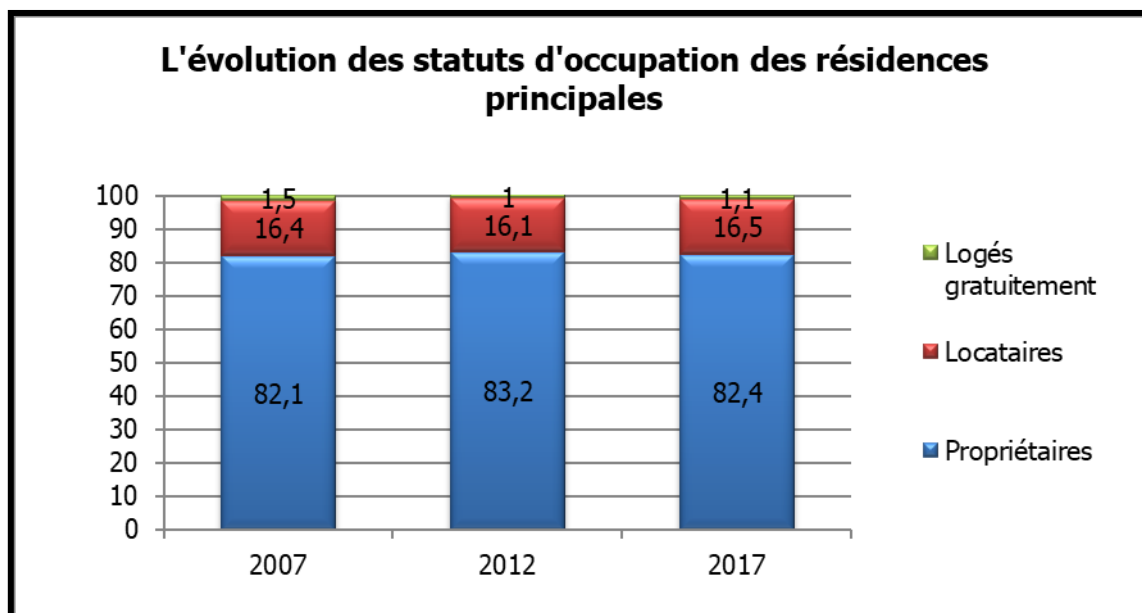
Le parc de logements guégonnais semble plutôt ancien. En effet, seul un quart des résidences principales a été construit après 1991, soit moins que les logements datant d'avant 1946 qui représentent 27,4% des résidences principales.



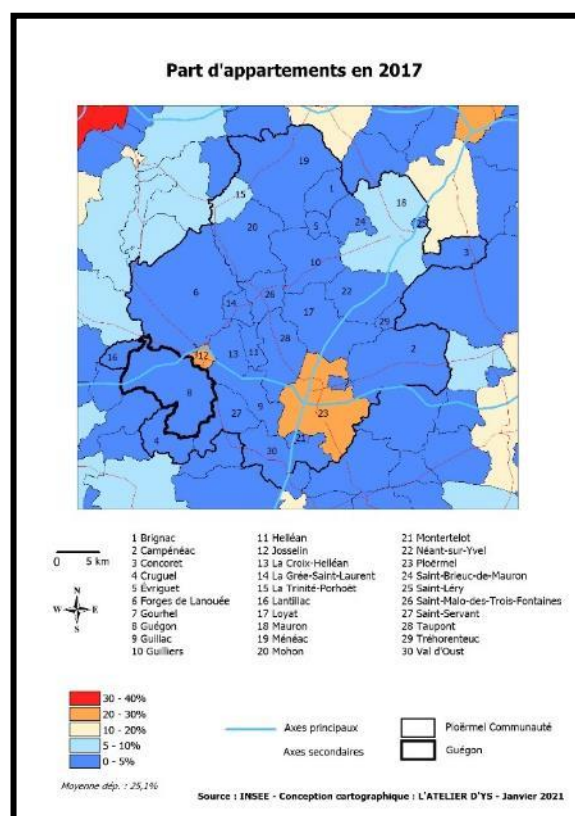
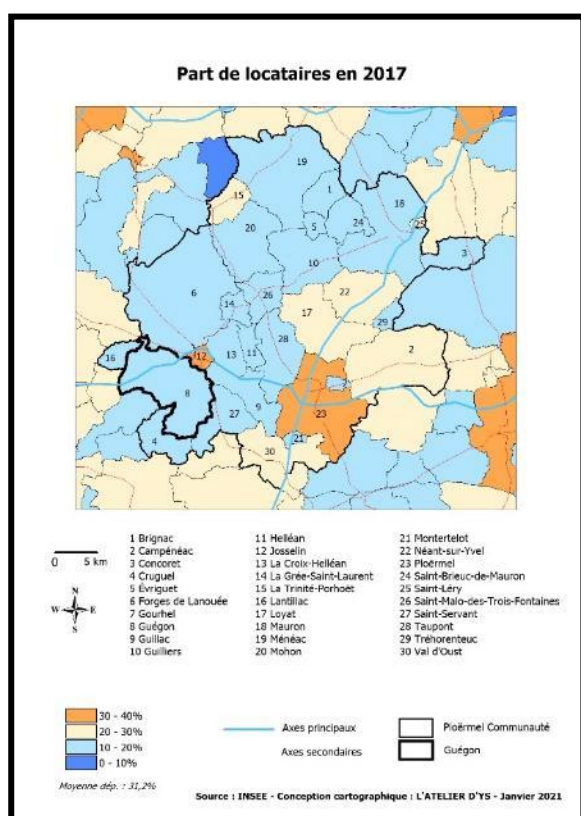
En termes de confort, on ne dénombre, en 2017, que 12 résidences principales (sur 1 044) ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

2.4 Une proportion de propriétaires largement majoritaire

Depuis 2007, les proportions des résidences principales occupées par des propriétaires et de locataires sont stables, respectivement aux alentours de 82% et de 16%.

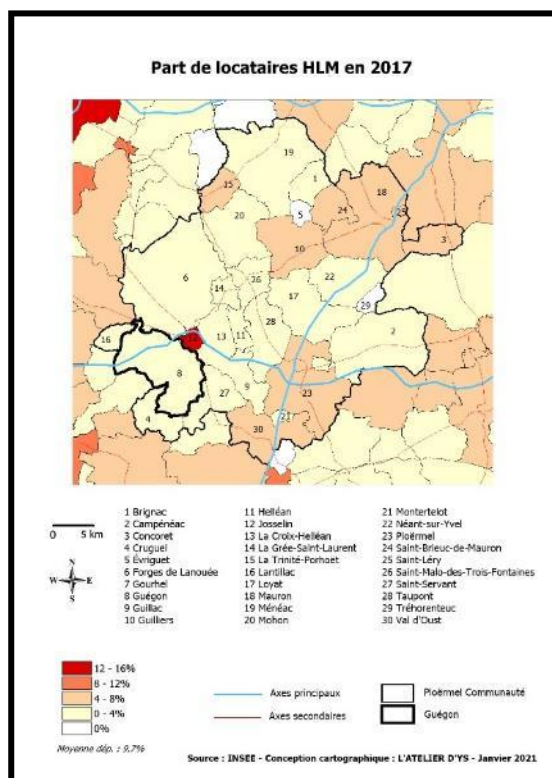


On peut expliquer ce faible taux de locataires, nettement inférieur à la moyenne de la Communauté de Communes (23,4%), du fait d'un nombre d'appartements limité (28) sur la commune.



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%.

GUÉGON possède un taux inférieur (3,6%).

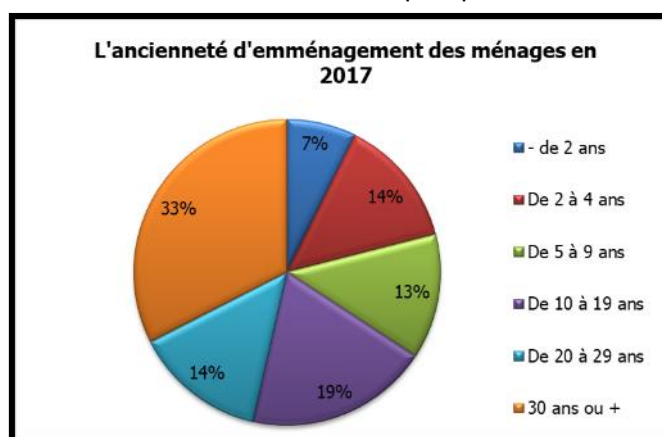
On dénombre 39 logements sociaux⁴ sur la commune en 2019 :

- 10 dans la rue des Ronceaux.
- 9 dans la rue des Platanes.
- 6 dans la rue de la Sapinière.
- 7 dans la rue des Rosiers.
- 5 dans l'ancienne mairie.
- 2 dans la résidence Trégranteur.

En 2021, il y a en plus 6 logements sociaux en cours de construction dans le bourg (appartements place des jardins d'Antan).

2.6 L'ancienneté d'emménagement

En 2017, l'ancienneté moyenne d'emménagement est de 21,7 ans à GUÉGON. La proportion des ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans est très forte puisqu'elle s'élève à 32,5%.



⁴ 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

GUÉGON concentre environ 6% des logements de toute l'intercommunalité.

Entre 2012 et 2017, le rythme de construction est nul sur la commune.

La proportion de logements vacants se situe à un niveau très élevé, quasiment deux fois supérieure à la moyenne départementale.

Quant au statut d'occupation des ménages, on remarque que la part de locataires est nettement inférieure aux niveaux intercommunal et départemental.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de GUÉGON	Ploërmel Communauté	Département du Morbihan
Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2012-2017)	-0,1%	+0,8%	+1,1%
Part de logements vacants en 2017	13,6%	12,0%	7,4%
Taille moyenne des résidences principales en 2017	4,7	4,6	4,4
Part de locataires en 2017	16,5%	23,4%	31,2%

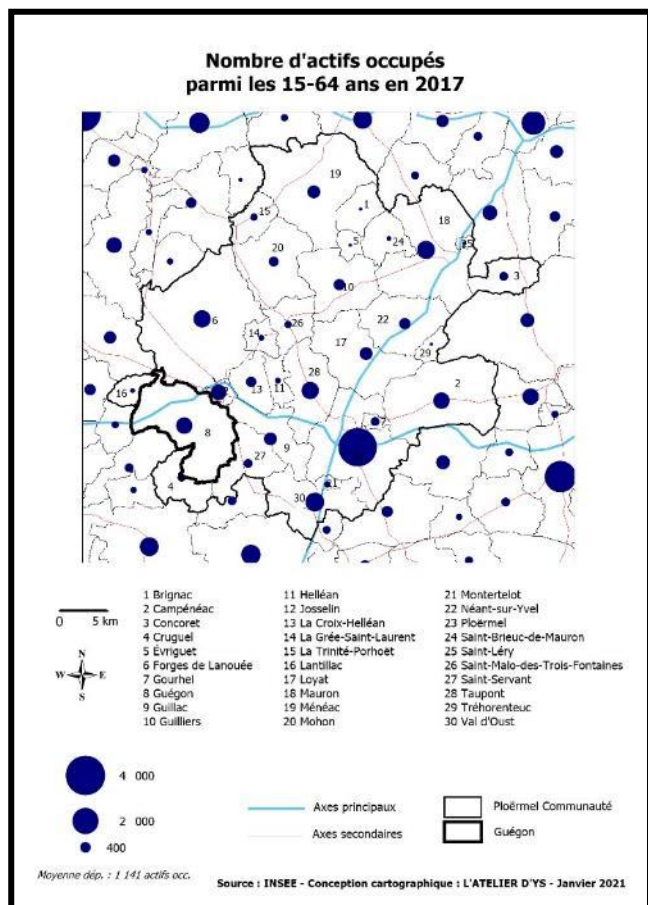
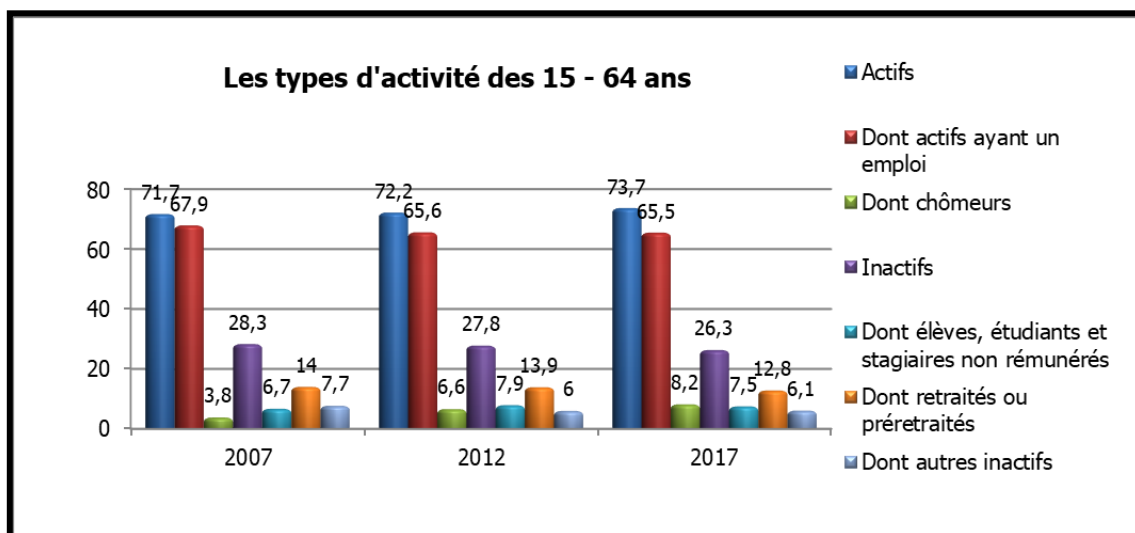
Enjeux :

- **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 fort 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 73,7% des 15-64 ans, en hausse par rapport à 2012 (+1,5 point). Cette proportion est comparable à la moyenne départementale (73,2%).



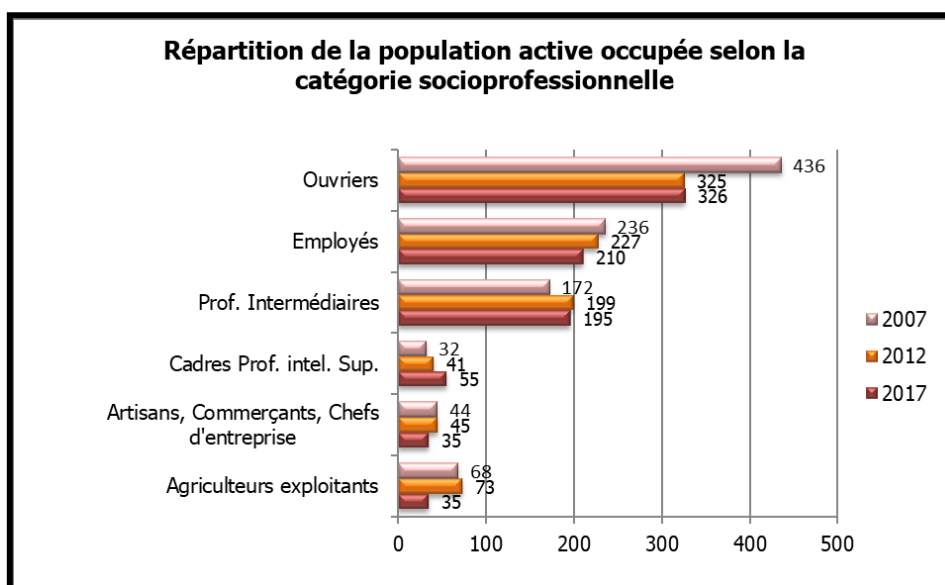
En 2017, GUÉGON compte 857 actifs occupés parmi ses habitants, soit 52 de moins qu'au précédent recensement de 2012.

En 2021, il y avait 855 actifs occupés.

Parmi ces 857 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance de la catégorie « ouvriers » qui représente quasiment 2 actifs occupés sur 5.

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

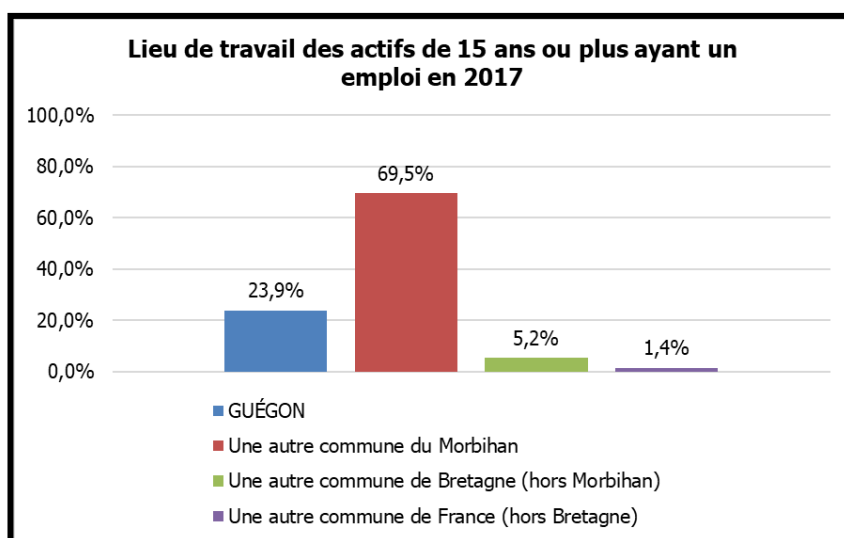
- une progression du nombre de professions intermédiaires (+23) et de cadres et professions intellectuelles supérieures (+23).
- une baisse du nombre d'ouvriers (-110), d'agriculteurs exploitants (-33), d'employés (-26) et d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (-9).

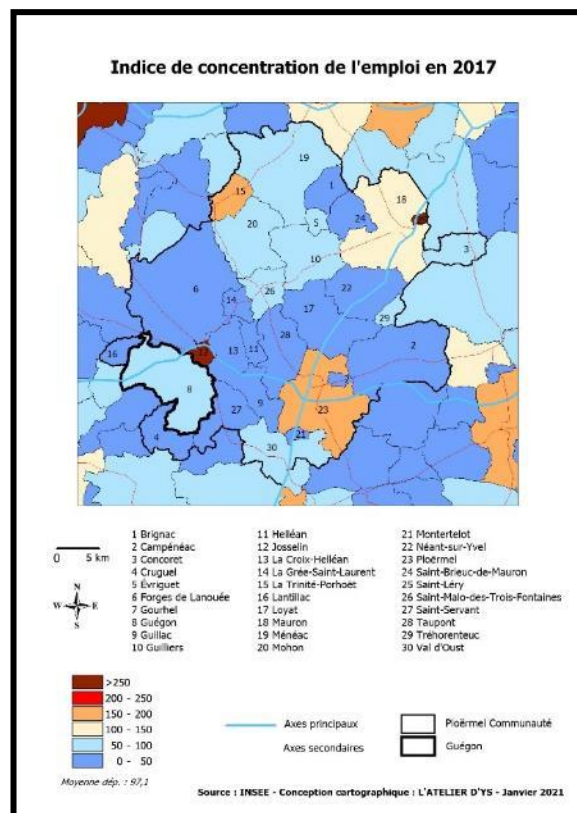
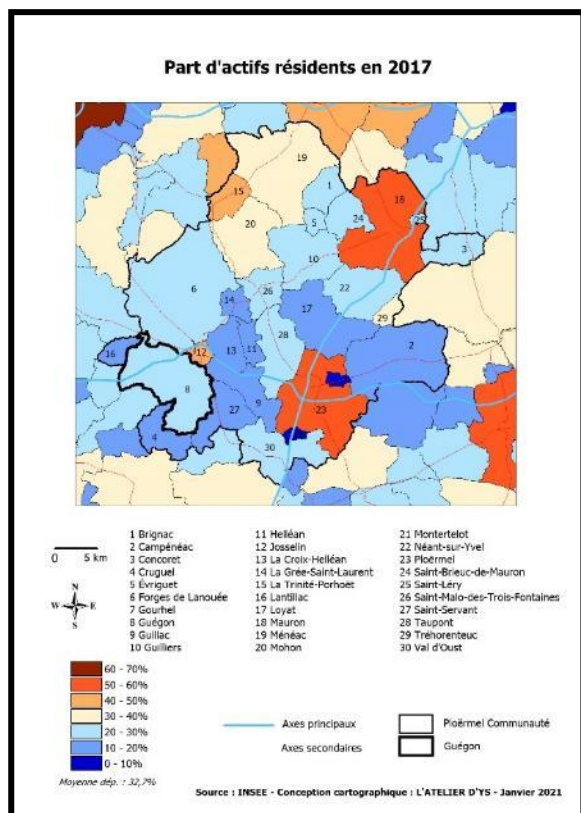


3.2 Une mobilité professionnelle qui s'accroît

Parmi les actifs ayant un emploi en 2017, 23,9% travaillent à GUÉGON. Cette proportion ne cesse de diminuer depuis 2007 (-4,4 points). Les autres travaillent en grande majorité dans le département.

La commune attirant le plus d'actifs guégonnais ayant un emploi est Josselin (110).



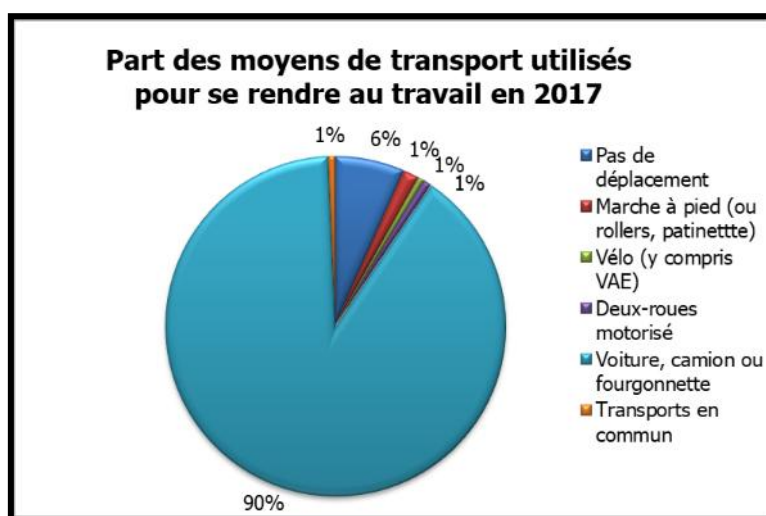


Cette part d'actifs résidents est très largement inférieure à la moyenne départementale (32,7%).

En ce qui concerne l'indice de concentration de l'emploi⁵, 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-Porhoët et, dans une moindre mesure, Mauron.

À l'inverse, les autres communes, dont GUÉGON, peuvent être qualifiées de résidentielles.

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

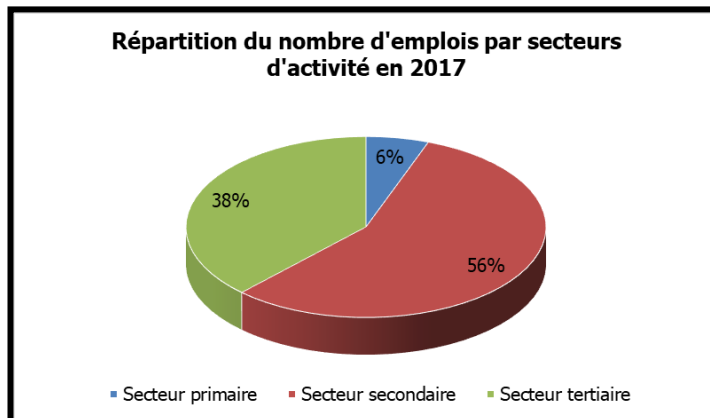


⁵ L'indice de concentration de l'emploi ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune.

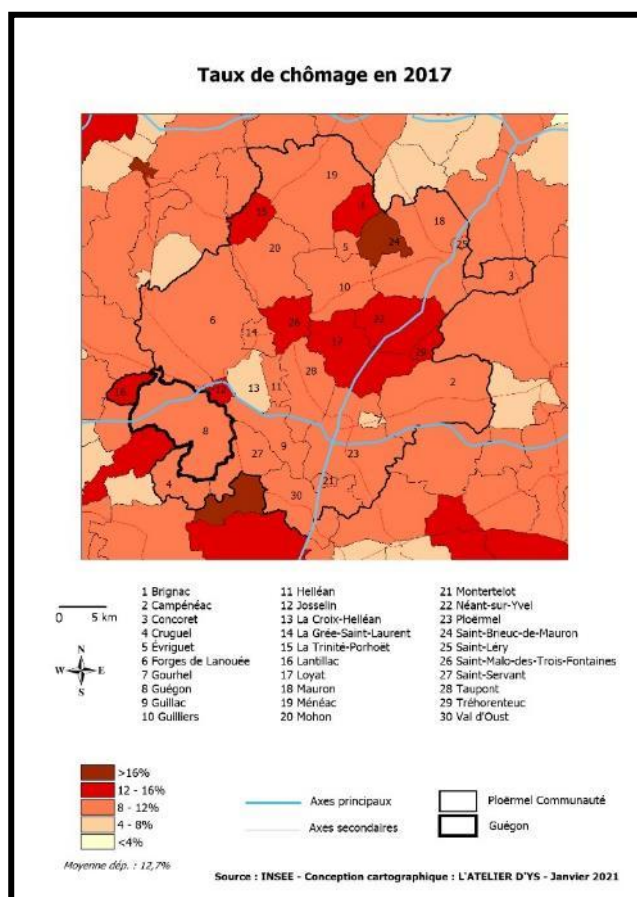
3.3 Une majorité d'emplois du secondaire

En 2017, sur la commune de GUÉGON, on dénombre 533 emplois. À noter que :

- le secteur secondaire (qui regroupe l'industrie et la construction) concentre 56% 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) représente 38% de ces emplois.
- le secteur primaire 6%.



3.4 Un taux de chômage en hausse

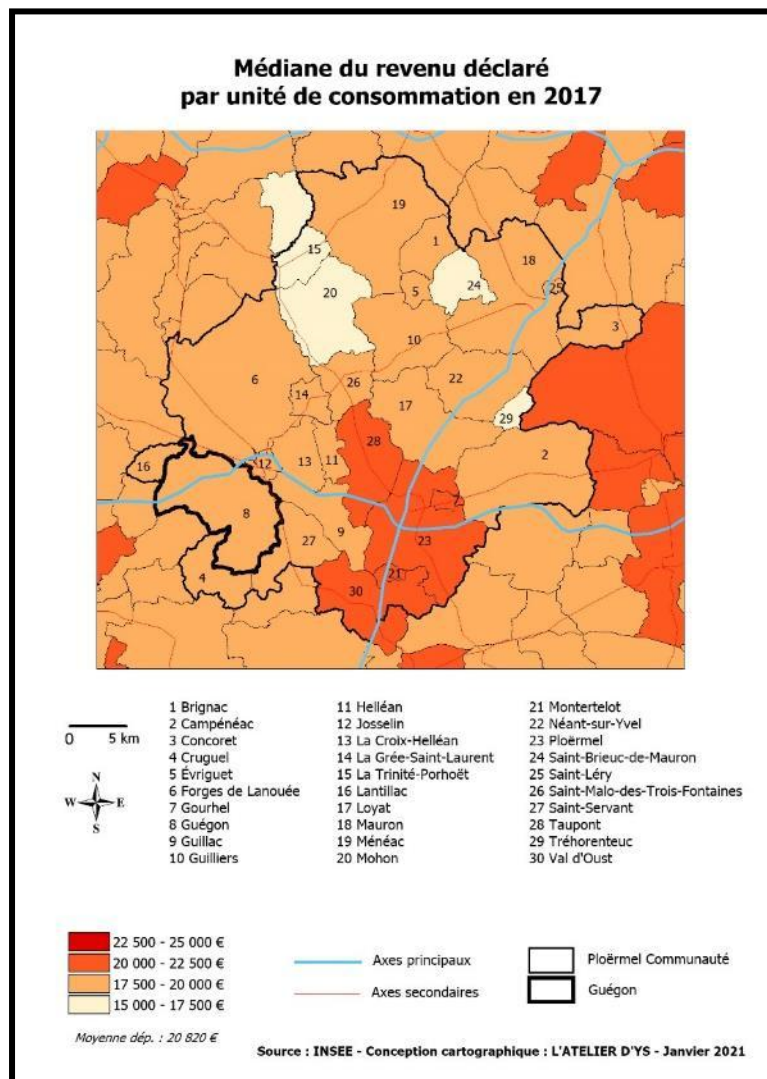


Le taux de chômage⁶ à GUÉGON a plus que doublé entre 2007 et 2017, passant de 5,3 à 11,1%, un taux qui reste cependant en-dessous de la moyenne départementale (12,7%).

En 2021 il est de 11,0%.

⁶ 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 consommation⁷ légèrement inférieure à la médiane départementale (19 700 € contre 20 820 €).

⁷ 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.

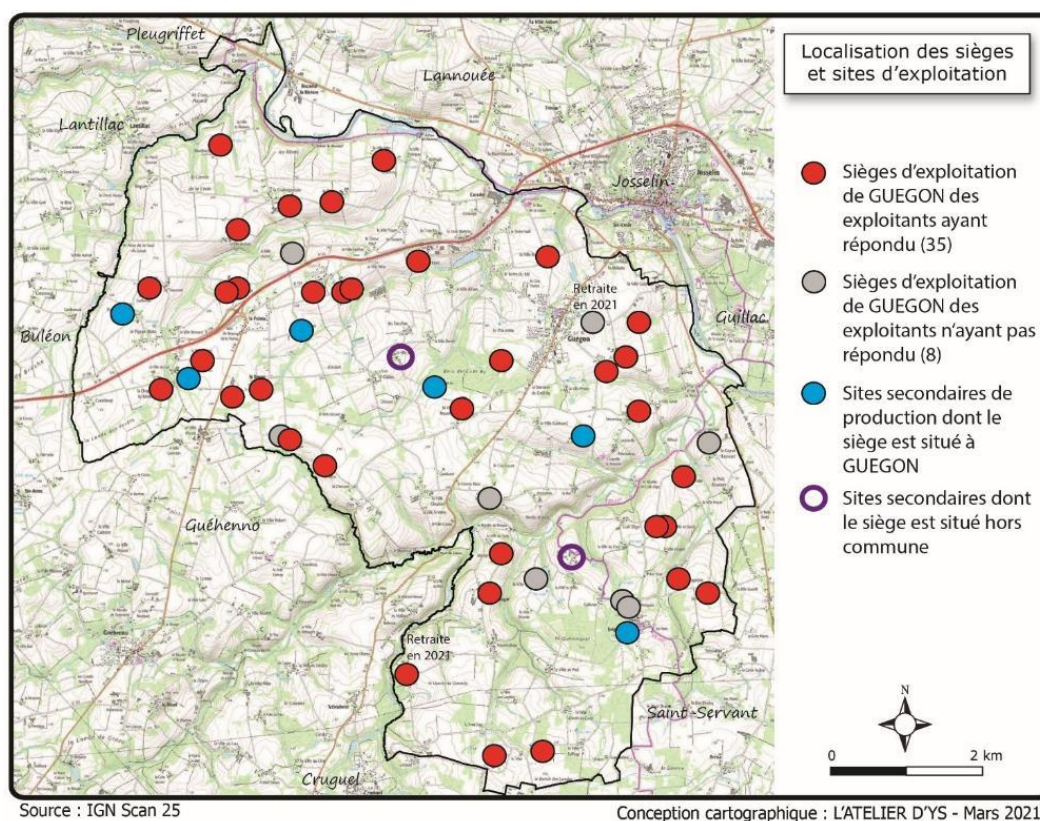
3.6 Le secteur agricole

Le recensement agricole 2020 recense 51 exploitations sur le territoire communal qui exploitent une surface agricole utilisée (SAU) de 3 165 ha, soit une moyenne de 62 ha par exploitation.

Une étude agricole a été réalisée sur le territoire communal en 2021. Elle est à suivre :

Données générales

- 43 exploitations agricoles ont répondu au questionnaire qui leur a été transmis. Parmi elles il y a :
 - 35 sièges d'exploitation situés à GUÉGON,
 - 8 sièges d'exploitation hors commune,
 - 46 chefs d'exploitation de GUÉGON et 10 chefs hors commune,
 - 6 sites secondaires d'exploitation sur la commune et 2 sites secondaires appartenant à des exploitations hors de GUÉGON.
- 8 sièges d'exploitation n'ayant pas répondu aux questionnaires ont cependant été localisés pour information sur la carte.

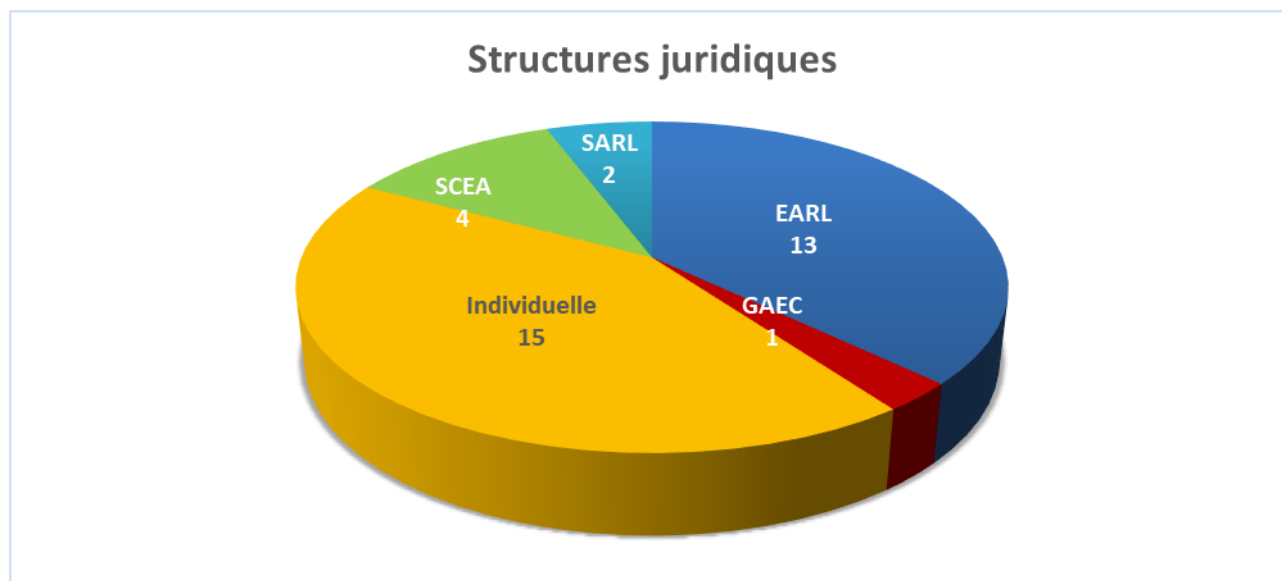


La carte fait apparaître les 35 + 8 sièges + 6 sites de GUÉGON et 2 sites de sièges hors GUEGON = 51

L'analyse suivante concerne donc les 35 sièges (et 6 sites) comprenant 46 chefs d'exploitation de GUÉGON, ayant répondu au questionnaire lors des entretiens.

Les exploitations hors de la commune sont analysées séparément, du fait de leur disparité géographique.

Structures juridiques



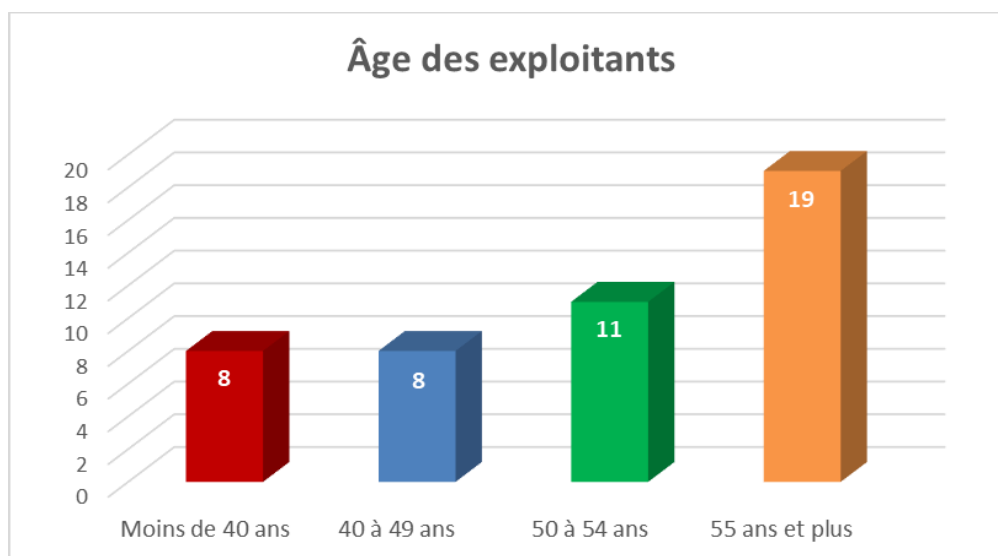
Il existe aujourd'hui 13 EARL (exploitation agricole à responsabilité limitée), 1 GAEC (groupement agricole d'exploitation en commun), 4 SCEA (société civile d'exploitation agricole), 2 SARL (société à responsabilité limitée) et 15 exploitations individuelles.

Âge des exploitants

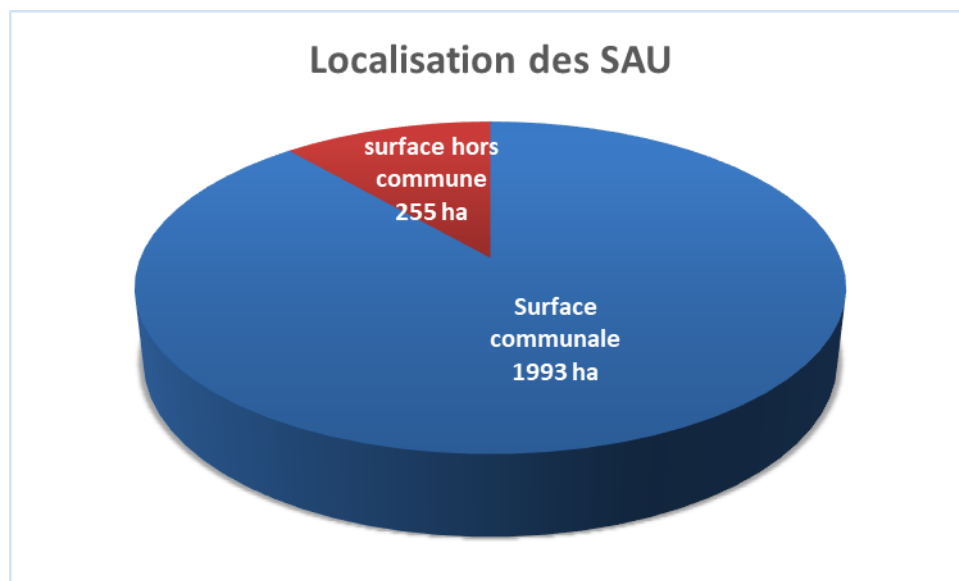
L'âge moyen des 46 chefs d'exploitations est de 49 ans.

Pour les 5 ans à venir, sur les 19 exploitations ayant des chefs de plus de 50 ans, 3 ont indiqué arrêter et ne pas avoir de repreneur, 1 ne souhaite arrêter que les animaux, les autres souhaitent se maintenir, voire s'agrandir.

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



Surfaces agricoles

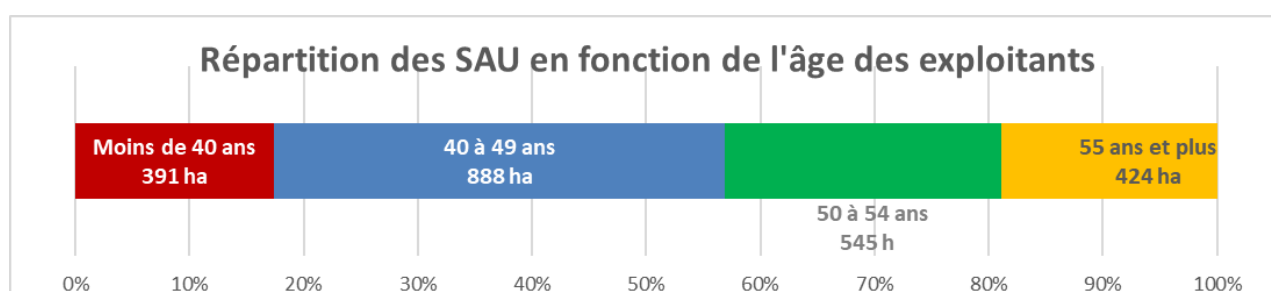


La surface agricole utile⁸ (SAU) totale déclarée pour les 35 sièges d'exploitations présents à GUEGON est de 2 248 hectares, dont 1 993 hectares sur la commune. Ces exploitations sont donc fortement dépendantes du territoire communal.

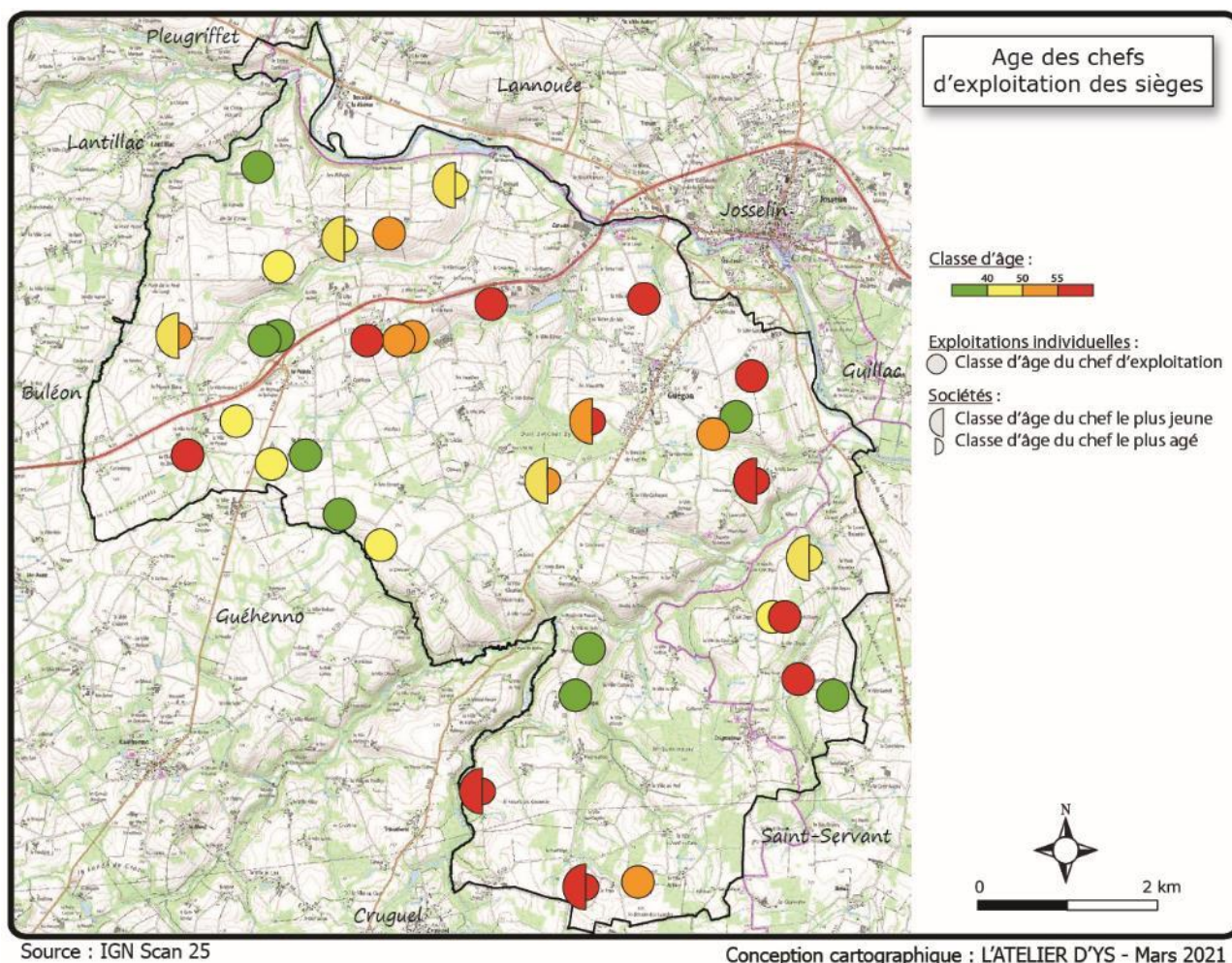
Au recensement général de 2010, la SAU totale des exploitants de GUEGON est de 3 298 hectares, contre 3 355 ha en 2000.

La superficie moyenne d'une exploitation de GUEGON est de 64 hectares, égale à la taille moyenne départementale (63 ha) et légèrement supérieure à la taille moyenne régionale (60 ha).

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 55 ans utilisent près de 80% de la SAU totale.



⁸ 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.).



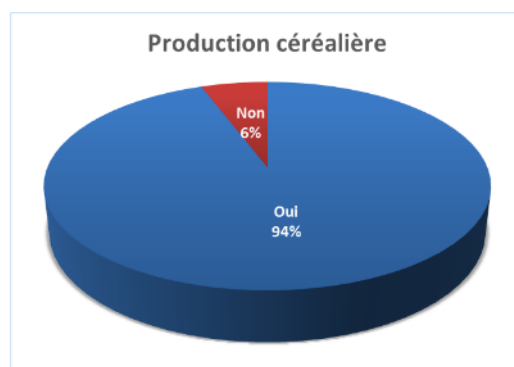
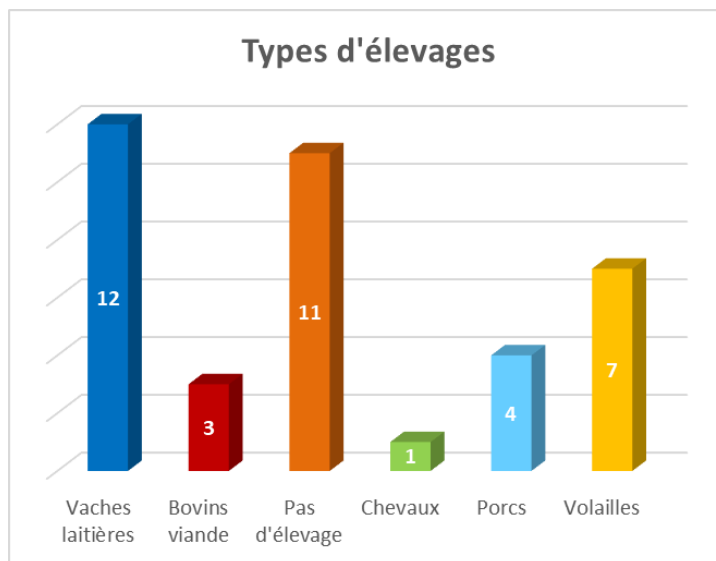
La population agricole de GUEGON est très hétérogène.

Près de la moitié des exploitations de GUEGON comprend un agriculteur de plus de 50 ans et près de 20% ne comprennent que des exploitants de plus de 55 ans.

Plus de la moitié des sièges comprend au moins un agriculteur de moins de 50 ans. Près de 20% des exploitations comprennent au moins un agriculteur de moins de 40 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, les volailles. Suivent les porcs et les bovins à viande. 1 exploitation a des chevaux.

11 exploitations ne disposent pas d'élevage et sont en polyculture. Parmi elles il y a un maraîcher.

Sur les exploitations n'ayant pas répondu, il est établi que 2 ont des ruches.

Au total 94% des exploitants déclarent produire des céréales pour la vente ou l'alimentation de leur cheptel.

3 exploitations font du bio, une en maraîchage, une en volailles, une en vaches laitières. Par ailleurs, une exploitation en bovins est en Label rouge.

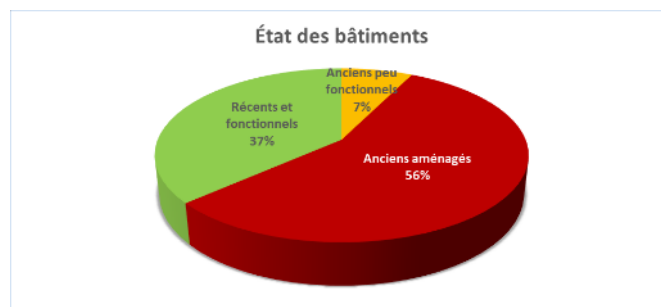
Information INAO aire de productions « protégées » :

Pour information GUÉGON appartient aux aires de productions suivantes :

- IG « Whisky de Bretagne »,
- IGP « Cidre de Bretagne », « Farine de Blé Noir de Bretagne », « Pâté de Campagne Breton » et « Volailles de Bretagne ».

Vingt-huit opérateurs sont identifiés en production IGP « Cidre de Bretagne » et trois en IGP « Volailles de Bretagne » sur la commune.

État des bâtiments



La majeure partie des exploitants déclare avoir des bâtiments fonctionnels, qu'ils soient anciens ou récents. Seuls 7% des bâtiments sont 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'effluents, 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. À noter qu'une distance d'éloignement supérieure peut être imposée.

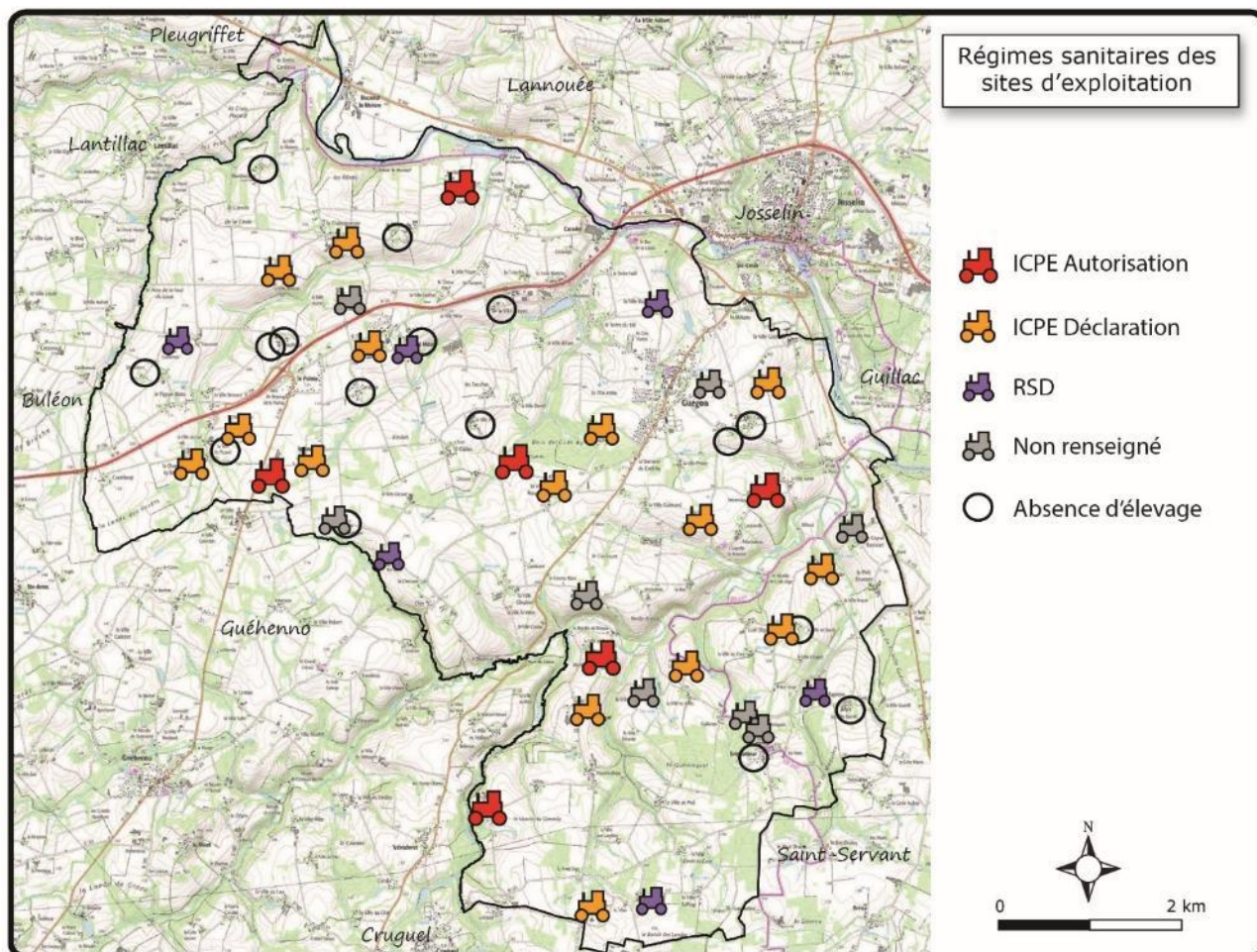
Cependant, comme le préconise la Chambre d'Agriculture, afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 mètres 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 35 exploitations en activité recensées à GUEGON, 24 sont soumises à un régime sanitaire. Parmi elles, il existe 6 exploitations soumises au règlement sanitaire départemental, 13 ICPE soumises à déclaration et 5 ICPE soumises à autorisation.

11 exploitations n'ont pas d'élevage.



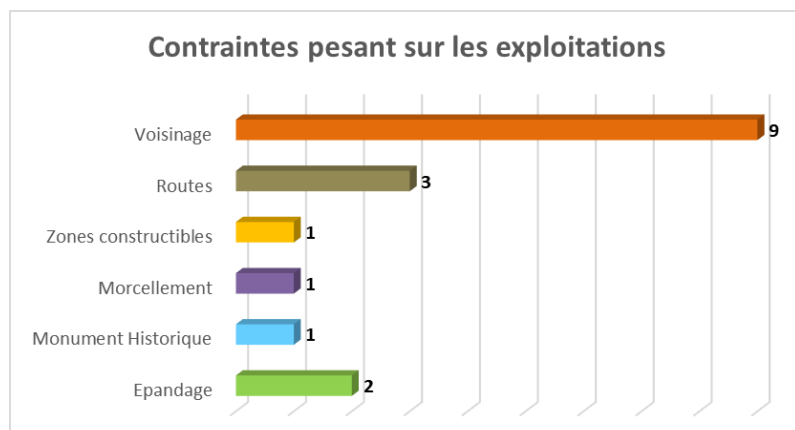
La carte ci-dessous indique le régime sanitaire de l'ensemble des sites d'exploitation de GUÉGON : 35 sièges + 6 sites secondaires d'exploitants de GUÉGON et 2 sites secondaires d'exploitants hors commune. 11 exploitations n'ont pas d'élevage et ne sont pas soumises à un régime sanitaire.



Source : IGN Scan 25

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

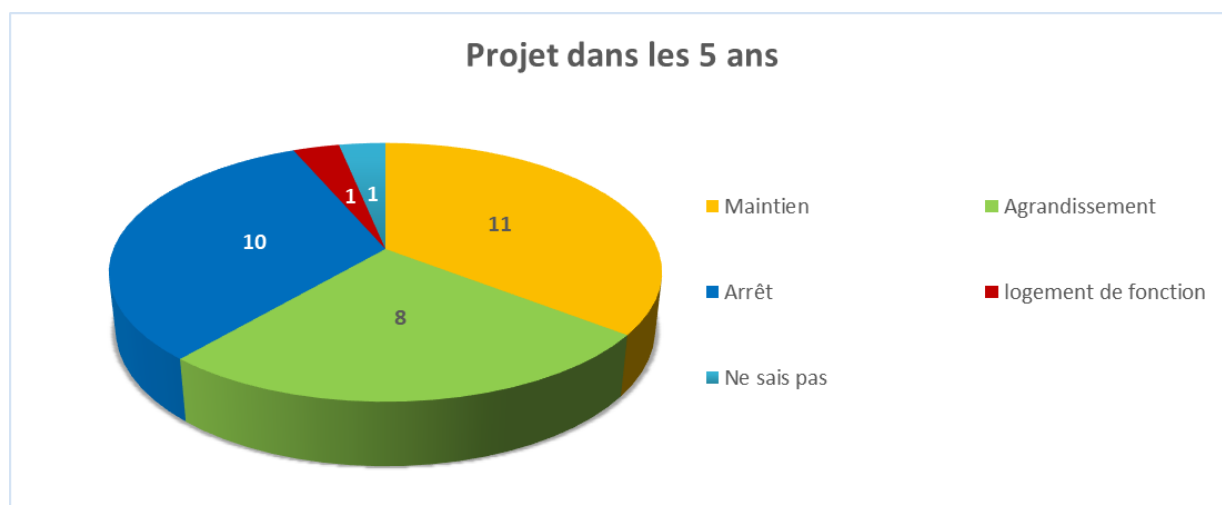
Contraintes rencontrées



Les principales contraintes pesant sur les exploitations de GUEGON sont liées au voisinage, aux routes, aux épandages.

Cependant, un peu plus de la moitié des exploitants n'ont pas déclaré avoir des contraintes.

Avenir des exploitations agricoles



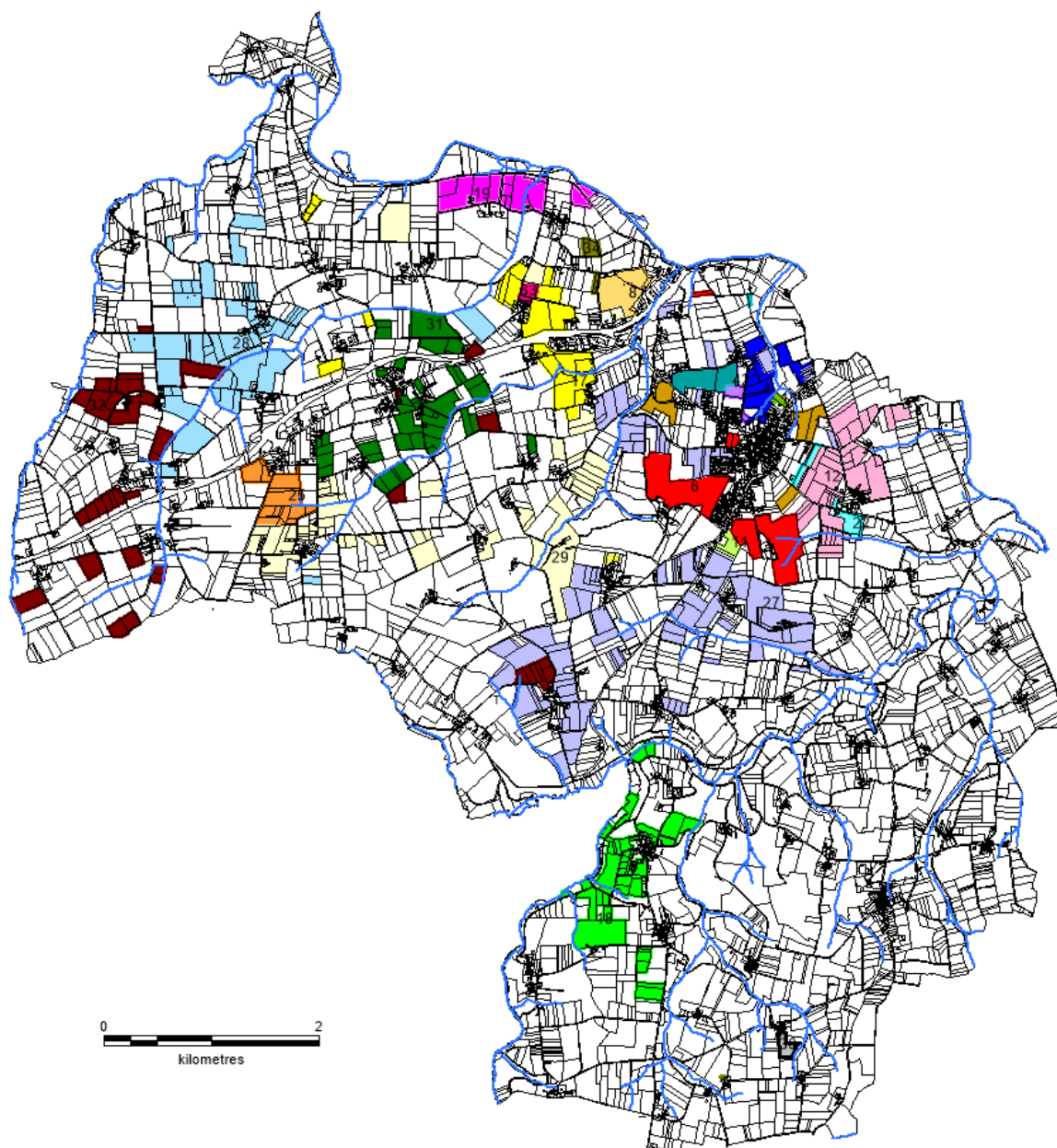
Plus de la moitié des exploitations ont pour projet de continuer ou de s'agrandir. Parmi elles deux exploitations prévoient l'installation de 3 jeunes.

Pour les 10 autres, il y a un projet d'arrêt. Parmi elles, 1 n'arrête que les animaux, 1 part à la retraite en 2021 et 3 ont indiqué ne pas avoir de repreneurs.

Parmi les exploitants, 1 est diversifié en entreprise de travaux agricoles, 2 en photovoltaïque + 1 en projet. Il y a un exploitant qui a un projet de méthanisation.

Les terres exploitées proches des zones urbanisées :

La commune



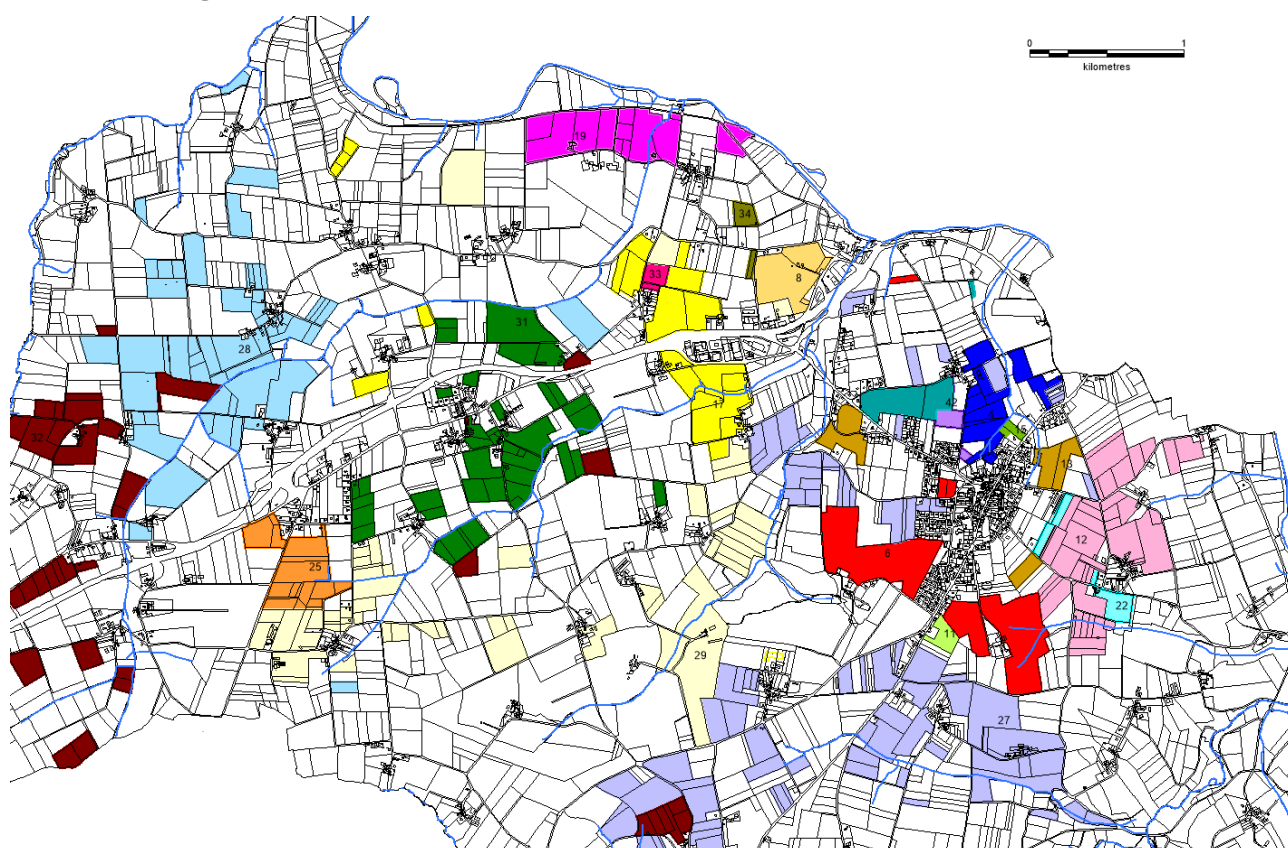
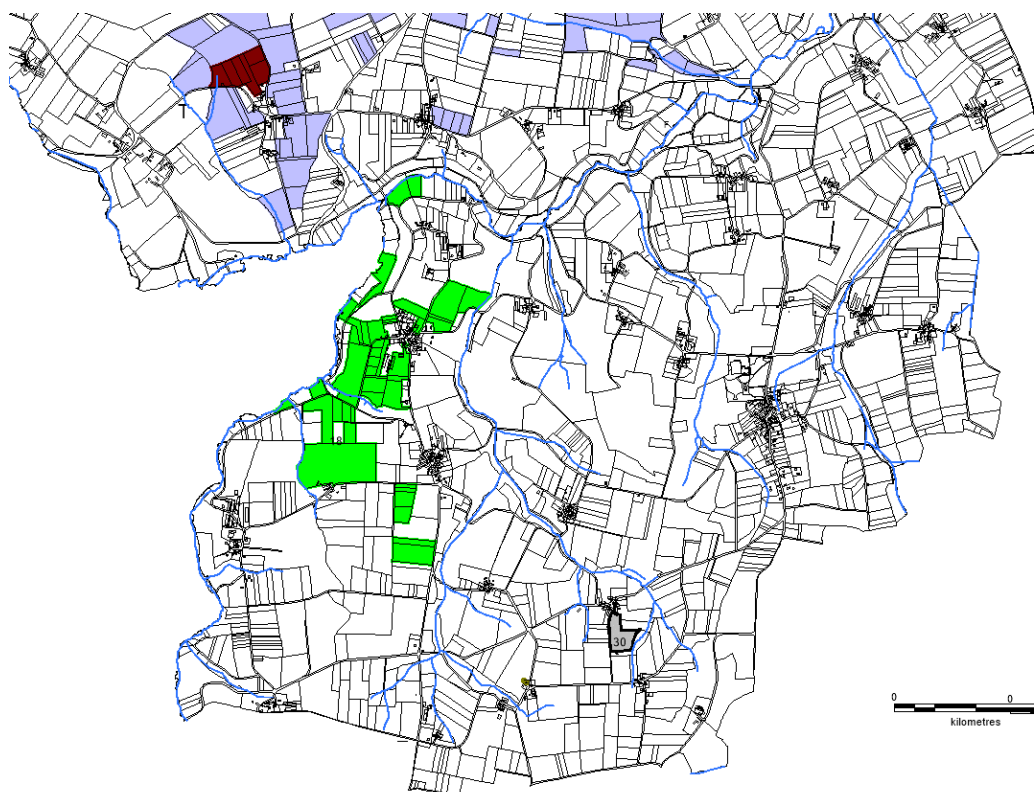
Le nord : bourg, ZA et base de loisirs...**Le sud : hameaux**

Tableau d'informations sur les exploitants des terres cartographiées ci-dessus.

Exploitant	Age(s)	observations
4	58 ans	Arrêt dans les 5 ans
6	53 à 56 ans	
8	55 ans	Arrêt dans les 5 ans
11	38 ans	
12	35 ans	
13	60 ans	Arrêt dans les 5 ans
15	?	Siège hors commune
17	57 ans	Arrêt dans les 5 ans
18	34 ans	En Bio
19	41 à 50 ans	
22	52 ans	Logement de fonction
25	55 ans	Siège hors commune
27	50 à 53 ans	Installation de 2 jeunes
28	43 ans	En Bio
29	45 ans	Label rouge
30	57 à 62 ans	
31	52 ans	Installation d'1 jeune
32	47 à 55 ans	Arrêt animaux
33	58 ans	Arrêt dans les 5 ans
34	52 ans	
42	39 à 42 ans	En Bio siège hors commune

3.8 Les commerces et services du centre-bourg

La commune dispose de nombreux services médicaux et paramédicaux : maison de santé, médecins généralistes, dentiste, kinésithérapeute, ostéopathe, psychologue clinicienne, sage-femme, orthophoniste, kinésiologue, cabinets infirmiers, pédicure-podologue, pharmacie.

Le centre bourg est animé par des commerces situés sur la rue du 20 juin 1944 : bar, salon de coiffure...



Une supérette a été aménagée en 2022 dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain :



Une boulangerie ouvrira dans le courant de l'année 2025.

SYNTHÈSE

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

Par ailleurs, la commune est marquée par une mobilité professionnelle qui augmente, nettement supérieure désormais aux tendances de l'EPCI et du Département.

Enfin, le taux de chômage de GUÉGON se situe entre la moyenne intercommunale et la moyenne départementale.

Quelques chiffres-clés :

	Commune de GUÉGON	Ploërmel Communauté	Département du Morbihan
Proportion d'actifs ayant un emploi parmi les 15-64 ans en 2017	65,5%	66,5%	63,9%
Part d'actifs résidents en 2017	23,9%	32,6%	32,7%
Taux de chômage en 2017	11,1%	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, de disposer de nouvelles ressources financières, de dynamiser la vie locale mais aussi de 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 GUÉGON.**

4 Les déplacements

4.1 Le réseau de voiries

Le bourg de GUÉGON est traversé par la RD 126, reliant vers le nord-est Josselin et vers le sud-ouest Cruguel, et dans une moindre mesure par la RD 123.

Le maillage viaire du bourg se fait principalement autour de la RD 126, 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 GUÉGON 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 4, 122, 155, 724, 764 et 778.

4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement : en effet, en 2017, sur 1 044 ménages recensés, 954 (soit 91,4%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages guégonnais est supérieur à la moyenne intercommunale (89,4%).

4.3 Les transports collectifs

Les bus

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

Cependant, à quelques kilomètres au nord-est de GUÉGON, à Josselin, une ligne de car interdépartementale permet de relier quotidiennement Pontivy, Rennes ou encore Ploërmel. L'arrêt se situe place du 18 juin 1940.

Le réseau intercommunal de voyage

Le réseau intercommunal de voyage (RIV) propose, aux habitants de Ploërmel Communauté, un réseau de bus, de covoiturage, de location de vélos à assistance électrique et de location de voitures.

Le ramassage scolaire

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

Un ramassage scolaire existe également par taxi-bus » GUN 301, 302, 303.

Le covoiturage

Il n'existe pas d'aire de covoiturage sur le territoire communal de GUÉGON.

4.4 Les liaisons douces

Les déplacements doux de la commune et du bourg

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

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.

En matière de randonnée, quelques circuits pédestres ont été aménagés sur la commune.

A l'échelle extra communale

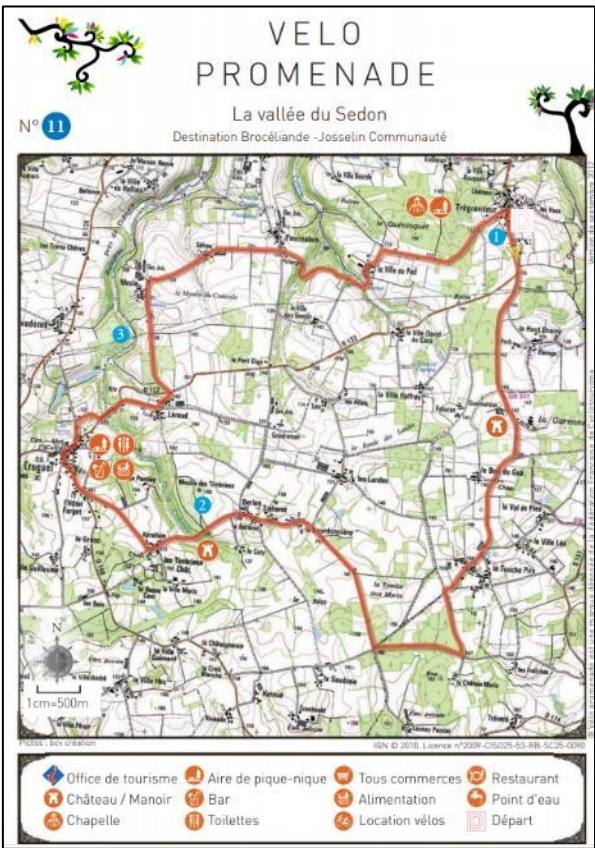
La commune est traversée par deux GR (chemins de Grande Randonnée) :

- Le GR 37 permet de relier Vitré à Douarnenez en passant par Josselin, il longe le canal de Nantes à Brest. Il passe sur le territoire nord de GUÉGON.
- le GR 347 de Josselin à Redon, il parcourt environ 95 km il rejoint le canal de Nantes à Brest au niveau du GR 37. Il traverse l'est du territoire de GUÉGON du sud au nord.

La commune dispose aussi d'itinéraires de vélo-promenade, ce sont des boucles de promenades (de 15 à 40 km) qui permettent de partir à la découverte du patrimoine local et de profiter des services de proximité. Il en existe plusieurs sur le secteur de Josselin ; à GUÉGON, le n°11 « La Vallée de Sedon » passe à Trégranteur.

Un circuit d'interprétation du patrimoine (à faire à vélo 25 km) part de l'église Saint-Pierre-et-Saint-Paul de Guégon, il passe par les chapelles (Saint-Gildas, Saint-Méen et Saint-Antoine) et aussi par Trégranteur et Coët-Bugat.

Découvrez d'autres randonnées à l'échelle intercommunale sur www.josselin-tourisme.com au total sur l'ancien territoire de Josselin Communauté il en existe 7.



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 se situe en cœur de bourg, rue du Bisoizon.



La mairie et l'agence communale postale

5.2 Les équipements scolaires et périscolaires

GUÉGON est dotée d'une école primaire (maternelle et élémentaire). L'école primaire privée Saint-Gildas de GUÉGON (13 rue Saint-Cado).

À la rentrée de l'année scolaire 2020-2021, cet établissement accueillait environ 140 élèves.



L'école privée Saint-Gildas

Il existe également un syndicat scolaire intercommunal du Pays de Josselin. L'école publique Suzanne Bourquin relève de cette compétence. Situées rue des Saulniers à Josselin, elles accueillent les élèves de toutes les communes du syndicat scolaire. Un service de cars permet le transport des enfants. Pour l'année 2020/2021 : 30 enfants de Guégon sont scolarisés à l'école publique de Josselin.

Il existe également un restaurant scolaire dans la salle du Ponty qui est un bâtiment public loué à l'OGEC de l'école Saint Gildas. Les repas sont fournis par une entreprise privée.

Par ailleurs, la commune dispose aussi d'une garderie. Depuis septembre 2019, la garderie scolaire est située dans les nouveaux locaux du PRE'AUX BULLES, pôle médiathèque-garderie (près de la salle du Ponty).



Locaux PRE'AUX BULLES côté garderie

5.3 Les équipements culturels, sportifs et de loisirs du bourg

Sur son territoire communal, GUÉGON dispose :

- d'une médiathèque, située rue du Ponty.
- d'équipements sportifs (de terrains de football, d'un terrain de tennis extérieur, d'une salle omnisports récente de La Ville Pelote et de l'ancien complexe sportif du Halgouët, d'un city stade), regroupés au sud-est du bourg, le long de l'avenue de la Ville Pelote.



Locaux PRE'AUX BULLES côté médiathèque



Locaux PRÉ'AUX BULLES vision large



La salle omnisports de La Ville Pelote



Complexe sportif du Halgouët

*City stade*

La commune dispose également d'autres salles multifonctionnelles comme : les salles annexes derrière la mairie ou encore la salle du Ponty.

*Salle du Parc**Salle du Ponty*

5.4 Les zones naturelles de loisirs et camping

5.4.1 Le camping



Le camping Domaine de Kerelly ou du Bas de la Lande est situé au nord de la commune le long de l'Oust sur la RD 724.

5.4.2 La base de loisirs du Rouvray



La Base de loisirs de l'écluse du Rouvray est située au nord de la commune le long de l'Oust près du hameau du Bréhale. Elle est très fréquentée. Une passerelle permet de passer sur l'autre rive et rejoindre le chemin de halage du Canal de Nantes à Brest. Son attrait touristique est d'ailleurs marqué par la présence d'un gîte, d'hébergement sous forme de cabanes sur l'eau, des chambres d'hôtes proposent également des nuitées à proximité.

5.4.3 L'étang de Bisoizon



L'étang est situé à la sortie de ZA de Caradec un peu avant l'entrée nord-ouest du bourg.

5.4.4 Le parc aménagé du bourg



Le parc est situé entre la mairie et les derniers lotissements.

5.5 La vie associative

On dénombre une trentaine d'associations sur la commune de GUÉGON, touchant essentiellement les secteurs des sports, de la culture, du patrimoine, des loisirs, du social et du périscolaire.

Enjeux :

- **Continuer à offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**
- **Maintenir l'attrait touristique de la commune par les déplacements doux et les aménagements.**

5.6 Le projet de port fluvial

Ploërmel Communauté et la Région Bretagne envisagent la création d'un port fluvial sur l'Oust.

Ce projet pourrait prendre place sur la parcelle cadastrée ZP n°220, en face de la ZA de La Rochette (Josselin).

Ce projet étant à l'état de réflexion, il n'est pas mentionné dans le PADD ni traduit réglementairement dans le PLU.

Il porterait sur la création d'un port de plaisance/base de loisirs. Le projet serait initié entre Ploërmel Communauté, les communes de Guégon et de Josselin et la Région Bretagne (compétence des voies navigables), avec l'appui de la Société d'aménagement et de gestion du Morbihan (SAGEMOR). Il permettrait, outre l'accueil de bateaux, de réaliser une passerelle bouclant ainsi un cheminement piéton entre le chemin de halage et de contre-halage. Le projet prévoirait également un square sur la commune de Josselin et des centres de valorisation.



Parcelle ZP 220 qui pourrait accueillir le port fluvial.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

	ATOUTS	CONTRAINTES
Démographie	- Un regain de population depuis la crise sanitaire « COVID ».	- Vieillesse de la population.
Habitat	- Rythme de construction constant. - Parc locatif social limité mais des projets en cours de construction. - OPAH en cours.	- Fort taux de vacance, qui tend à se réduire depuis la crise sanitaire « COVID ». - Prédominance des très grands logements.
Activité économique	- Présence d'une zone d'activités.	- Taux de chômage élevé, mais en dessous de la moyenne départementale.
Déplacements	- Desserte par les transports scolaires. - Très nombreuses liaisons douces.	- Forte mobilité professionnelle.
Fonctionnement urbain	- Bon niveau d'équipements et de services. - Vie associative riche.	- Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.

CHAPITRE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

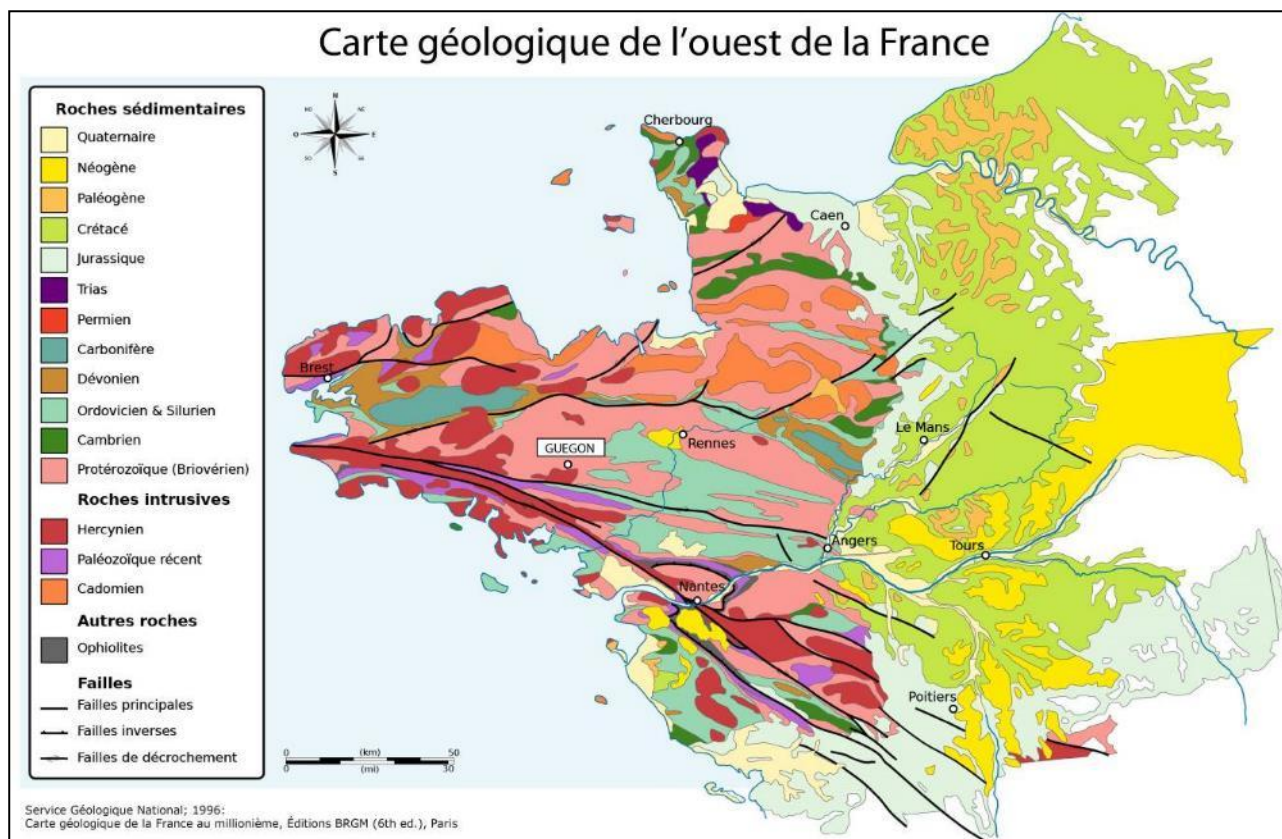
1 L'environnement physique

1.1 Une commune au cœur du massif Armoricaïn

Le sous-sol du département du Morbihan est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armoricaïn 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.

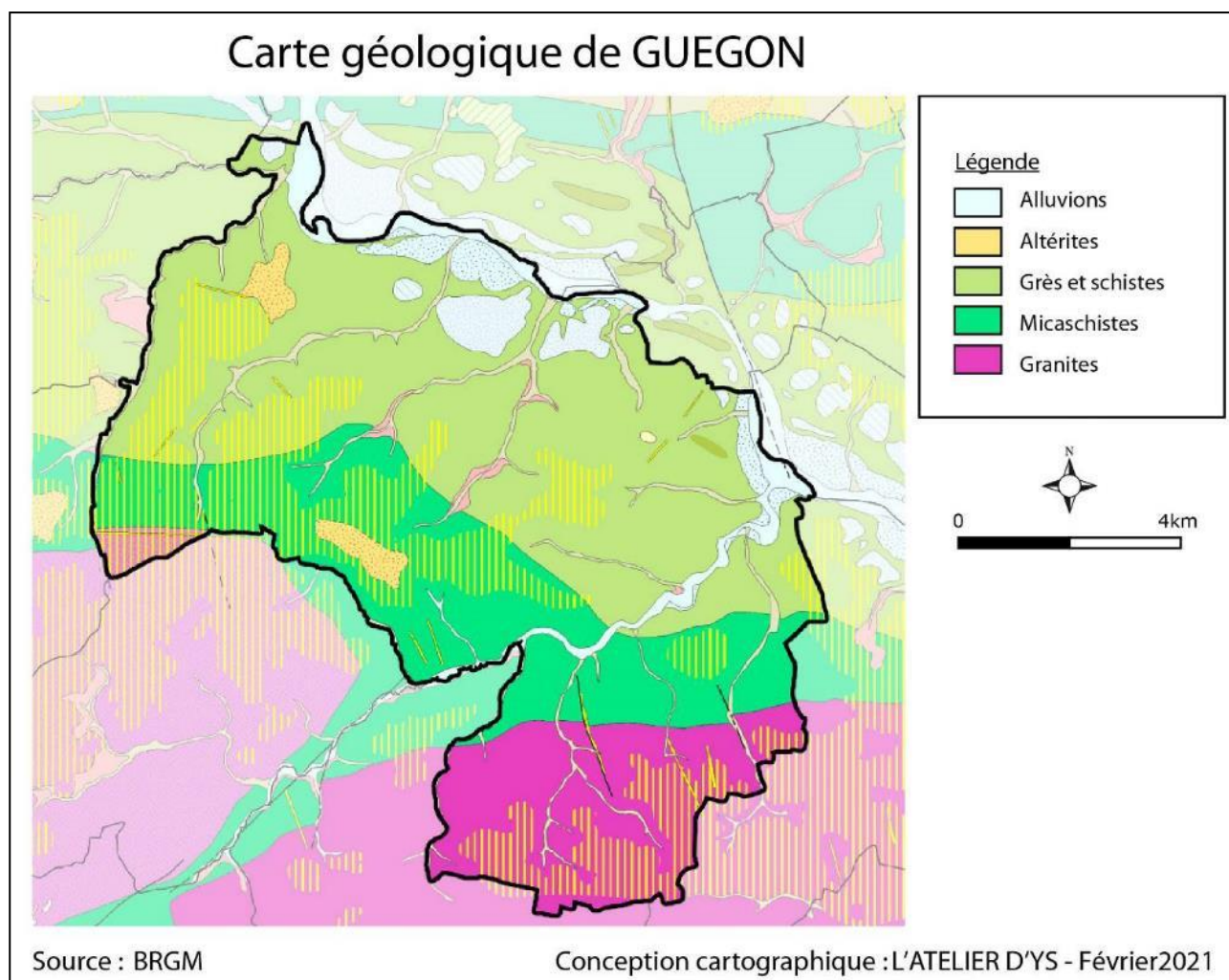
Cette chaîne de montagnes, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricaïn).



Les roches variées du sous-sol guégonnais 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 animée ont façonné le relief du territoire communal.

La commune de GUEGON est située au cœur du massif Armoricaïn.

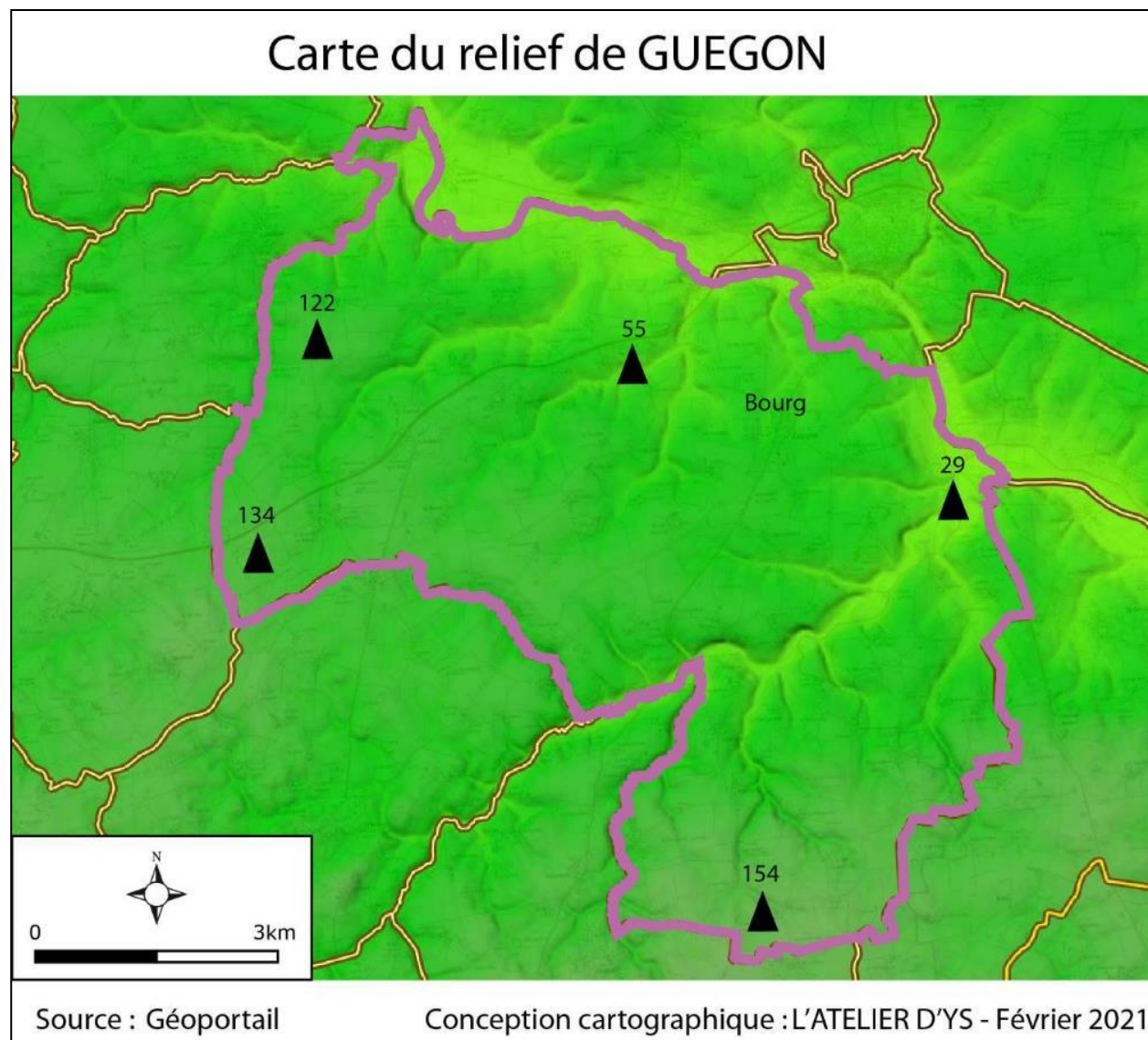


Le sous-sol guégonnais est composé de plusieurs types de roches :

- ✓ Des roches magmatiques et métamorphiques sur la moitié sud communale
 - Du granite,
 - Des micaschistes.
- ✓ Des roches sédimentaires sur la moitié nord le long des cours d'eau :
 - Des alluvions le long des cours d'eau,
 - Des grès, schistes

1.2 La charpente naturelle de GUÉGON

Géomorphologie



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

On constate que le relief, de type appalachien, est assez perturbé, et que l'animation principale du territoire est constituée par les vallées de l'Oust.

On parle de relief appalachien en référence aux monts Appalaches qui se trouvent à l'est des États-Unis. Il s'agit de reliefs linéaires qui, dans le Morbihan, sont visibles à diverses échelles. Si les sites les plus caractéristiques se trouvent à proximité des Montagnes Noires, la référence est souvent utilisée à propos des reliefs qui barrent l'ensemble du département du nord-ouest au sud-est à hauteur des Landes de Lanvaux.

Il s'agit d'un processus de formation des reliefs en plusieurs étapes déterminé par un jeu de failles et de compressions majeures appelé cisaillement sud-armoricain. Les différents terrains constituant le massif armoricain ont ainsi été alignés, puis rabotés, au Secondaire, au cours d'une longue période d'érosion, jusqu'à ce que tous les terrains se retrouvent à peu près au même niveau, quelle que soit leur nature, formant ce qu'on appelle une surface d'érosion.

Lorsque les contrecoups des soulèvements alpins font reprendre un peu d'altitude à la Bretagne à l'ère tertiaire, le ruissellement engage un nouveau cycle d'érosion. Comme cette érosion s'attaque à des roches d'inégale résistance disposées en alignement, elle crée une succession de barres et de sillons caractéristiques.

La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune. On constate un dénivelé de près de 130 mètres entre le point le plus bas (le Val au Houx) et le point le plus haut (La Bande des Landes), au sein de la commune. On remarque que le relief est articulé autour de 2 vallées principales, celle de l'Oust et celle du Sedon. Le bourg est situé sur une zone intermédiaire moins accidentée, à une altitude moyenne d'environ 85 mètres.

Cette configuration du socle permet d'identifier 4 composantes géographiques : les plateaux, les coteaux, le replat et les fonds de vallées et vallons.

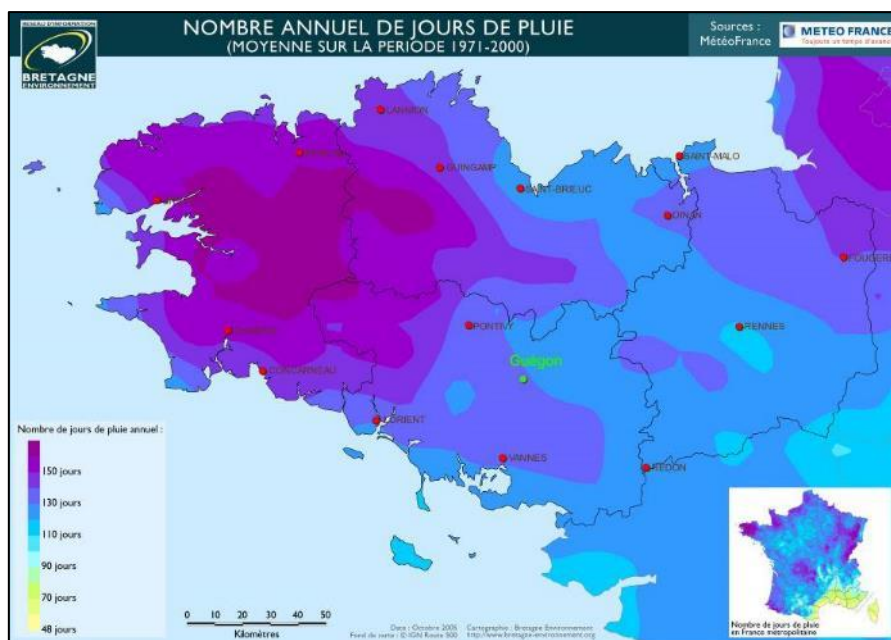
1.3 Un climat tempéré océanique

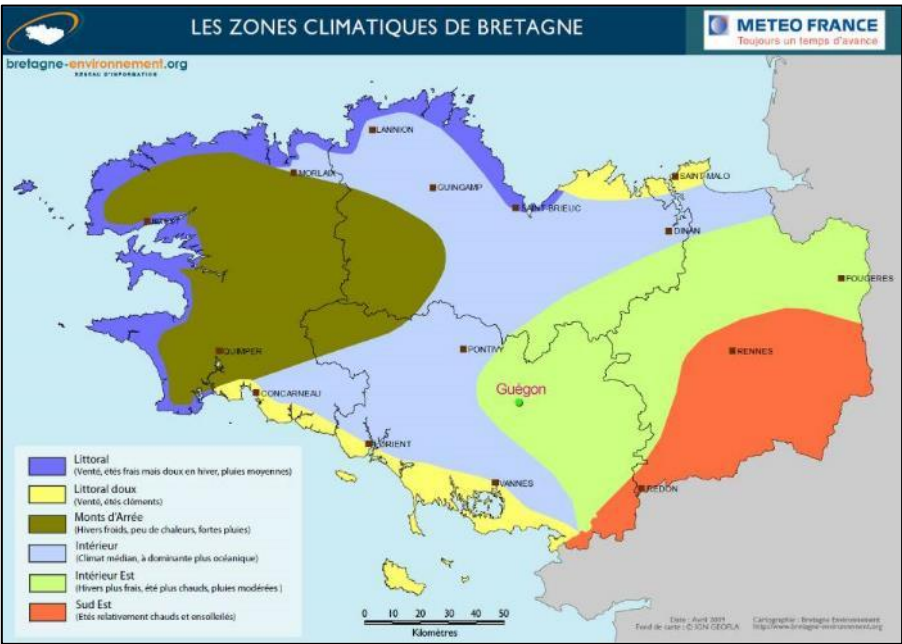
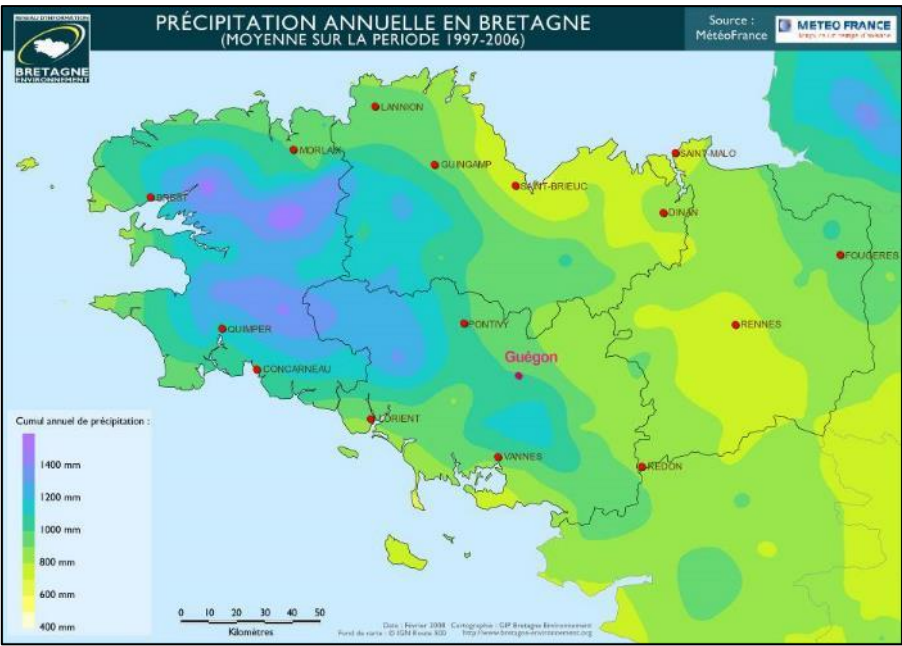
Le climat de la région de GUEGON est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

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 pluie par an).

Les hivers sont légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de GUEGON 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 heures

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

1.4 Le réseau hydrographique

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

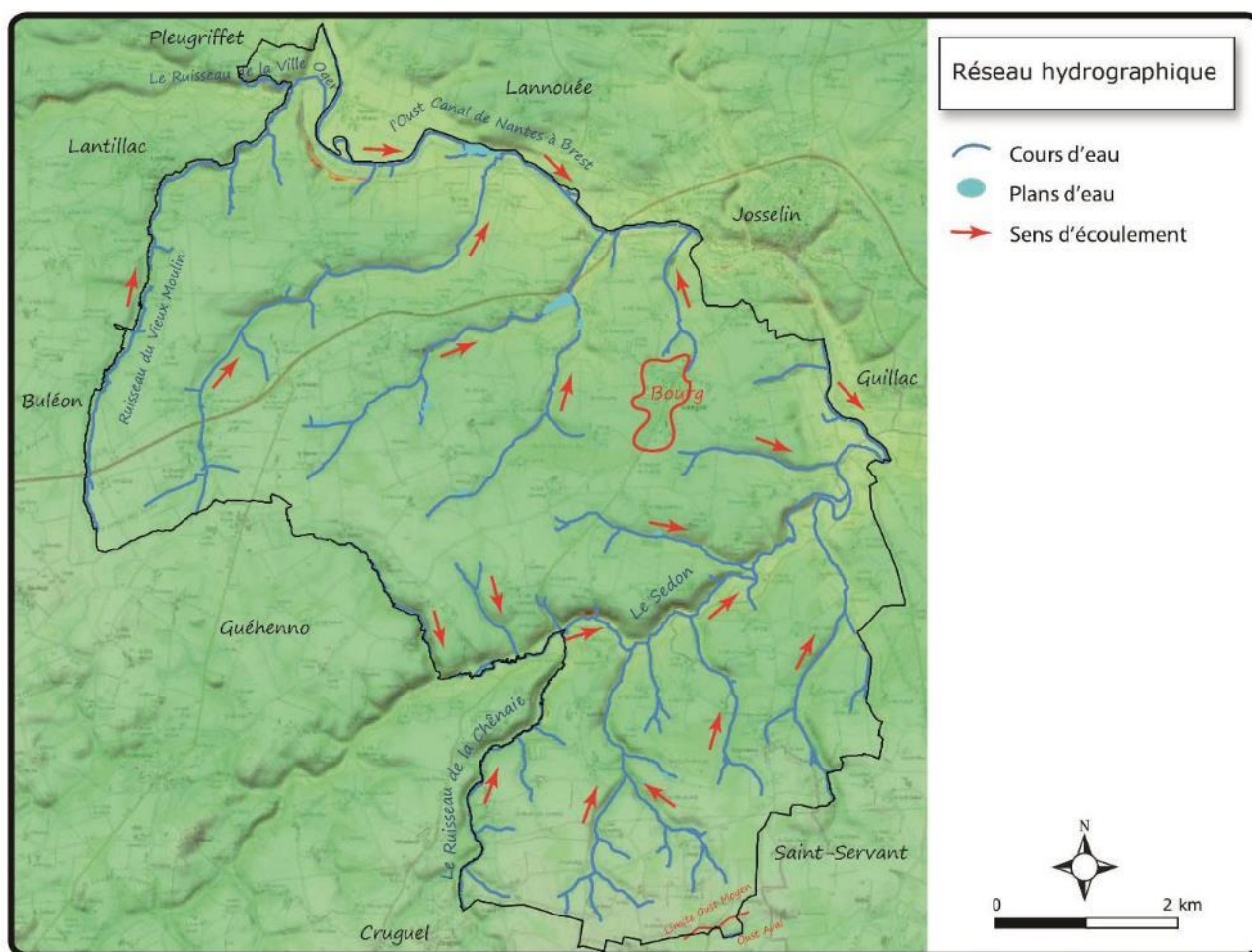
La majorité des eaux communales font partie du bassin versant de l'Oust Moyen. À noter qu'une petite extrémité sud fait partie du bassin versant Oust Aval

Les principaux cours d'eau de la commune sont :

- ✓ L'Oust - Canal de Nantes à Brest qui longe une partie du territoire Nord,
- ✓ Le Sedon qui s'écoule d'est en ouest en traversant une partie sud de la commune pour rejoindre le canal de Nantes à Brest,
- ✓ Le ruisseau de la Chênaie qui longe la limite sud-ouest de la commune et se jette dans le Sedon,
- ✓ Le ruisseau du Vieux Moulin qui longe la limite nord-ouest de la commune et se jette dans le ruisseau de la Ville Oger avant de se jeter dans le canal de Nantes à Brest,

De multiples petits affluents irriguent l'intégralité du territoire communal et alimentent le canal. Il y a aussi quelques petits plans d'eau.

L'inventaire des cours d'eau a été validé par la CLÉ du SAGE Vilaine en 2017 sur 98,8 km. Le Grand Bassin de l'Oust a été associé à cette démarche.

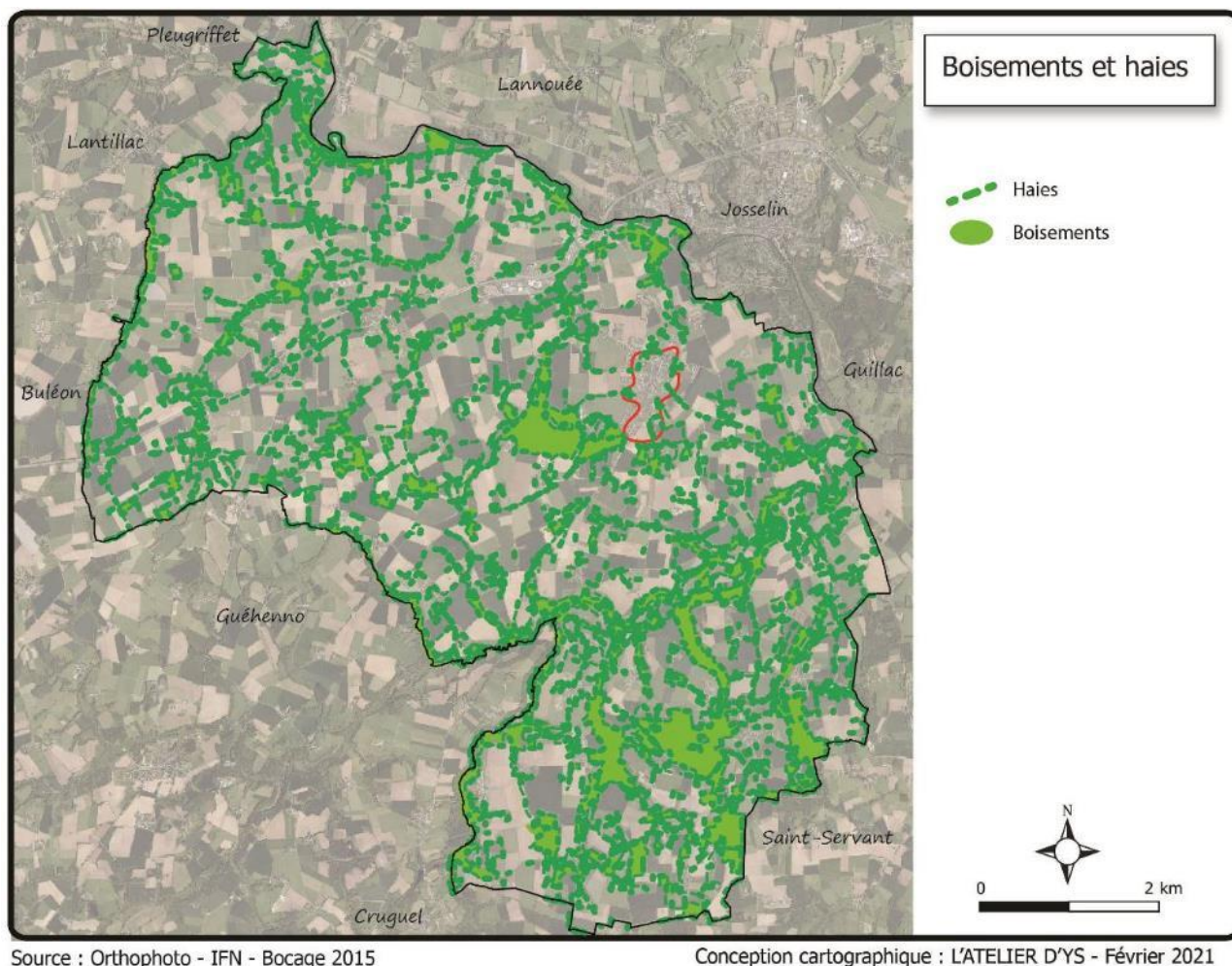


Source : Cours d'eau EPTB Vilaine - Topo IGN

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

2 L'environnement biologique

2.1 La structure végétale



Les boisements de GUÉGON 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 près de **698 ha** du territoire, soit plus de 13% de GUÉGON. Ce calcul prend en compte les larges gaines boisées qui accompagnent les cours d'eau et fonds de vallées ainsi que les grands boisements qui sont majoritairement situés sur la moitié sud du territoire. Ces données sont issues de la base de l'IFN qui a été remise à jour sur photo-interprétation depuis la photo aérienne de 2019.

Les haies sont encore bien représentées sur la commune avec un linéaire de **403 km**. Cet inventaire est issu des données Géobretagne du bocage de Bretagne de 2015.

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 et les haies serviront de trames pour les corridors écologiques.

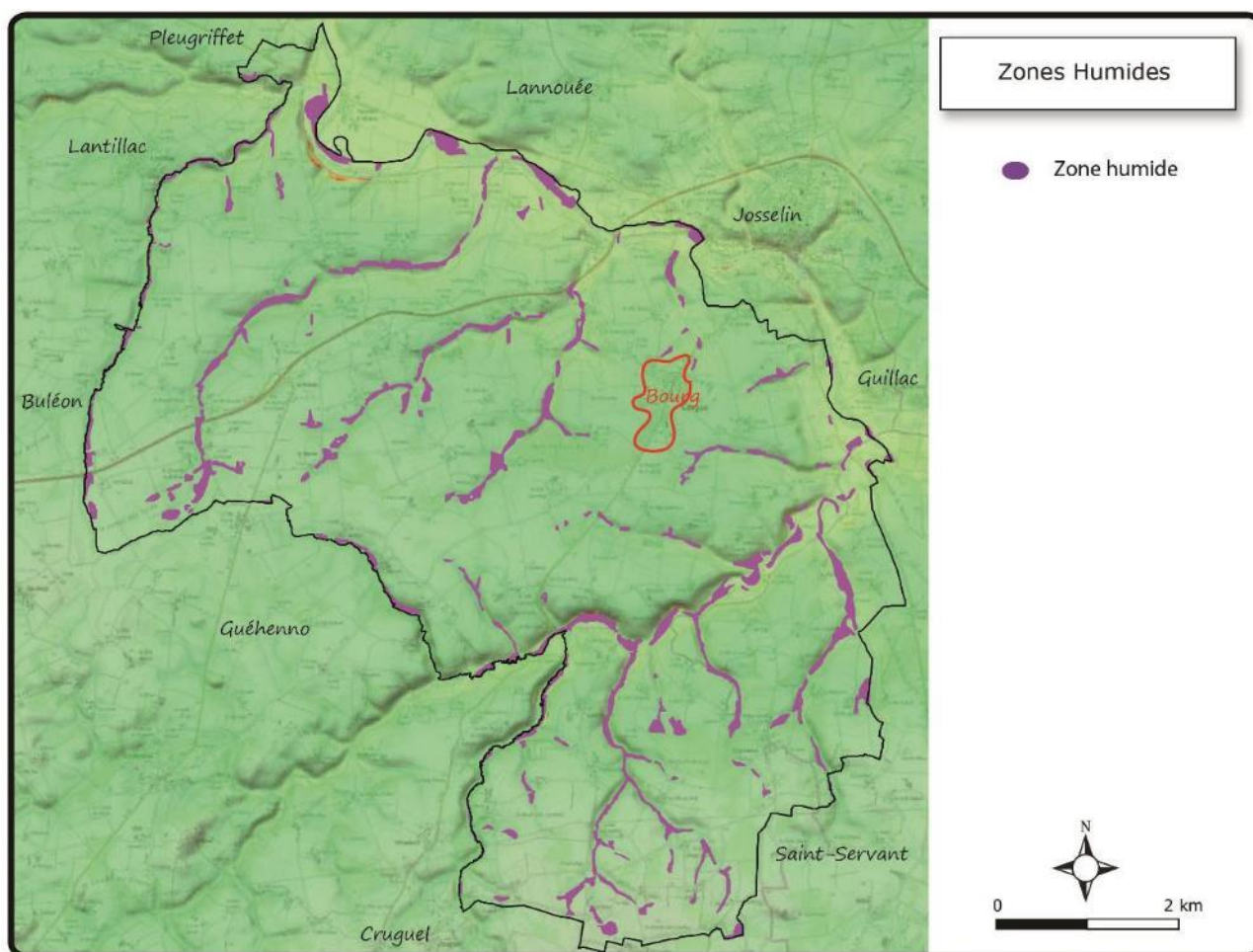
2.2 Les zones humides

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 **232 ha** de la commune, soit un peu moins de 4,33 % du territoire.

En 2016, l'inventaire des zones humides de 2006 a été validé par la CLÉ du SAGE Vilaine en application de la méthode d'analyse validée par la CLÉ le 21 octobre 2015. La CLÉ préconise un inventaire sur les zones AU.



Source : Zones Humides EPTB Vilaine - Topo IGN

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

2.3 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'associations 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 GUÉGON aucune ZNIEFF n'a été répertoriée.

2.4 Les continuités écologiques

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 :

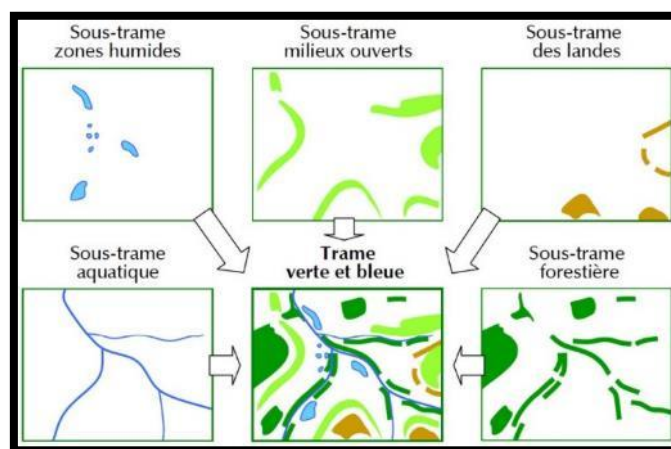
- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts...) ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau...

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.



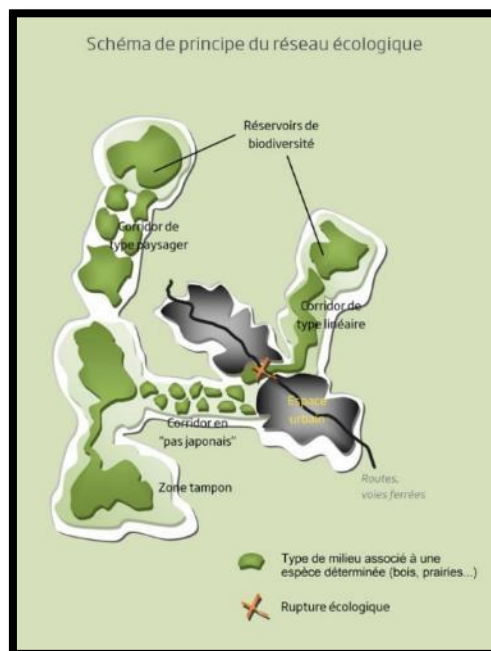
Exemple de trame verte et bleue composée de sous-trames écologiques spécifiques (source : IRSTEA)

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 GUÉGON

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 permettent 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 GUEGON, 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.

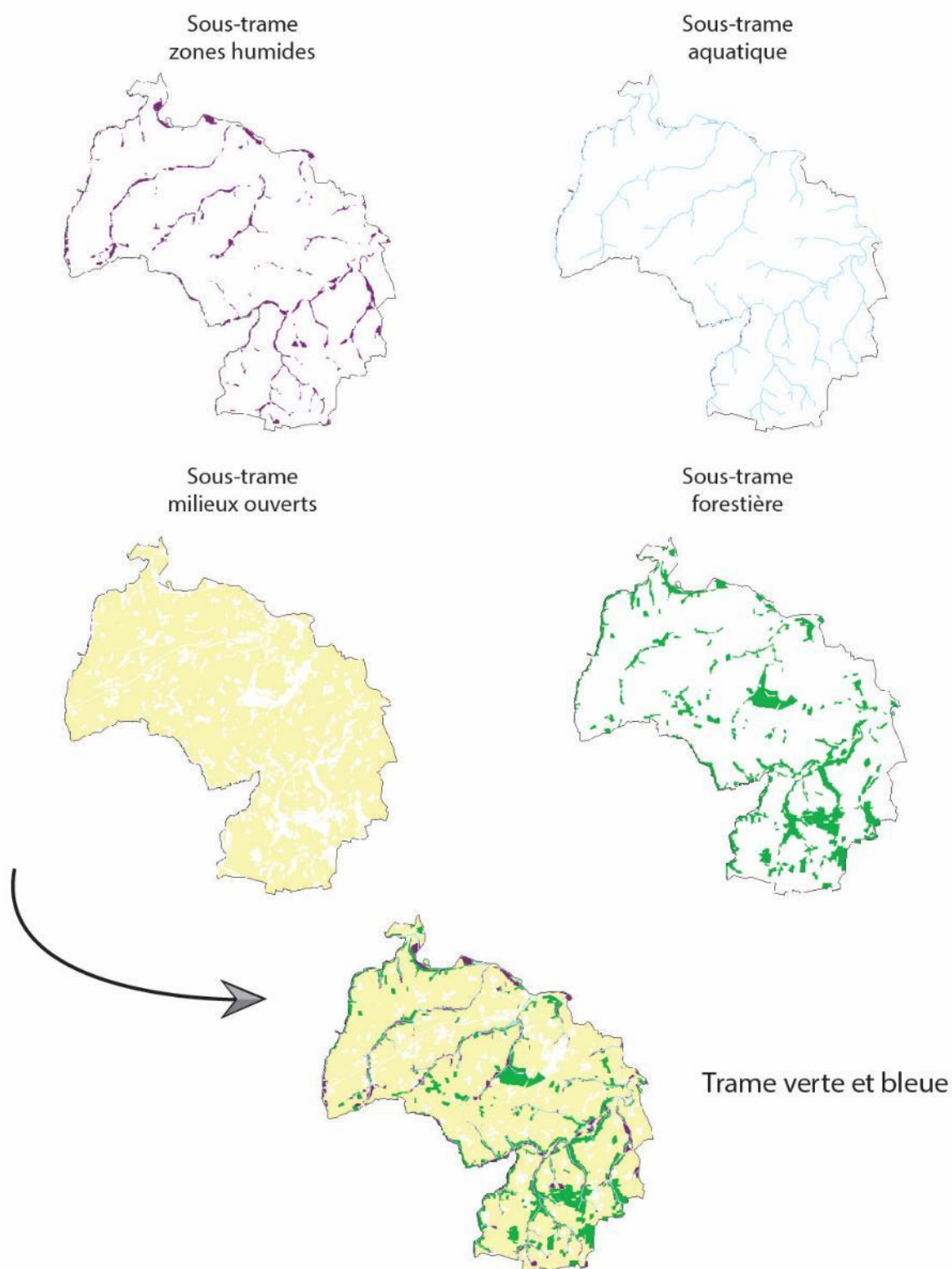
Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur GUEGON :

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

Les sous-trames des milieux humides et aquatiques sont basées sur l'inventaire communal des zones humides et des cours d'eau réalisé.

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

Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.

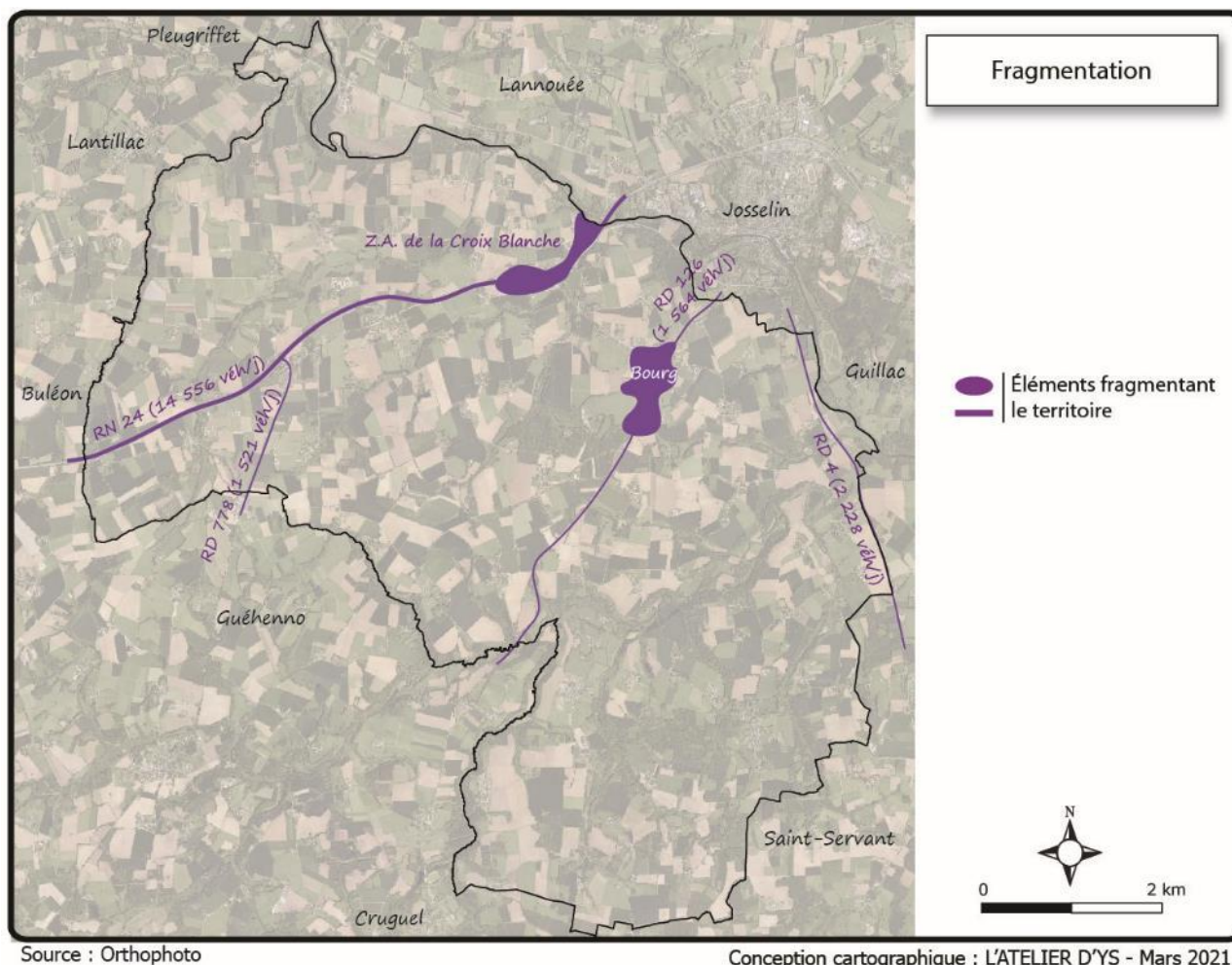


Fragmentation du territoire

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 par contre des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

Le bourg de GUEGON, la ZA de la Croix Blanche (ou PA de Caradec), la RN 24 ainsi que les RD 4, 126 et 778

(voies les plus fréquentées avec entre 1 500 et 15 000 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.

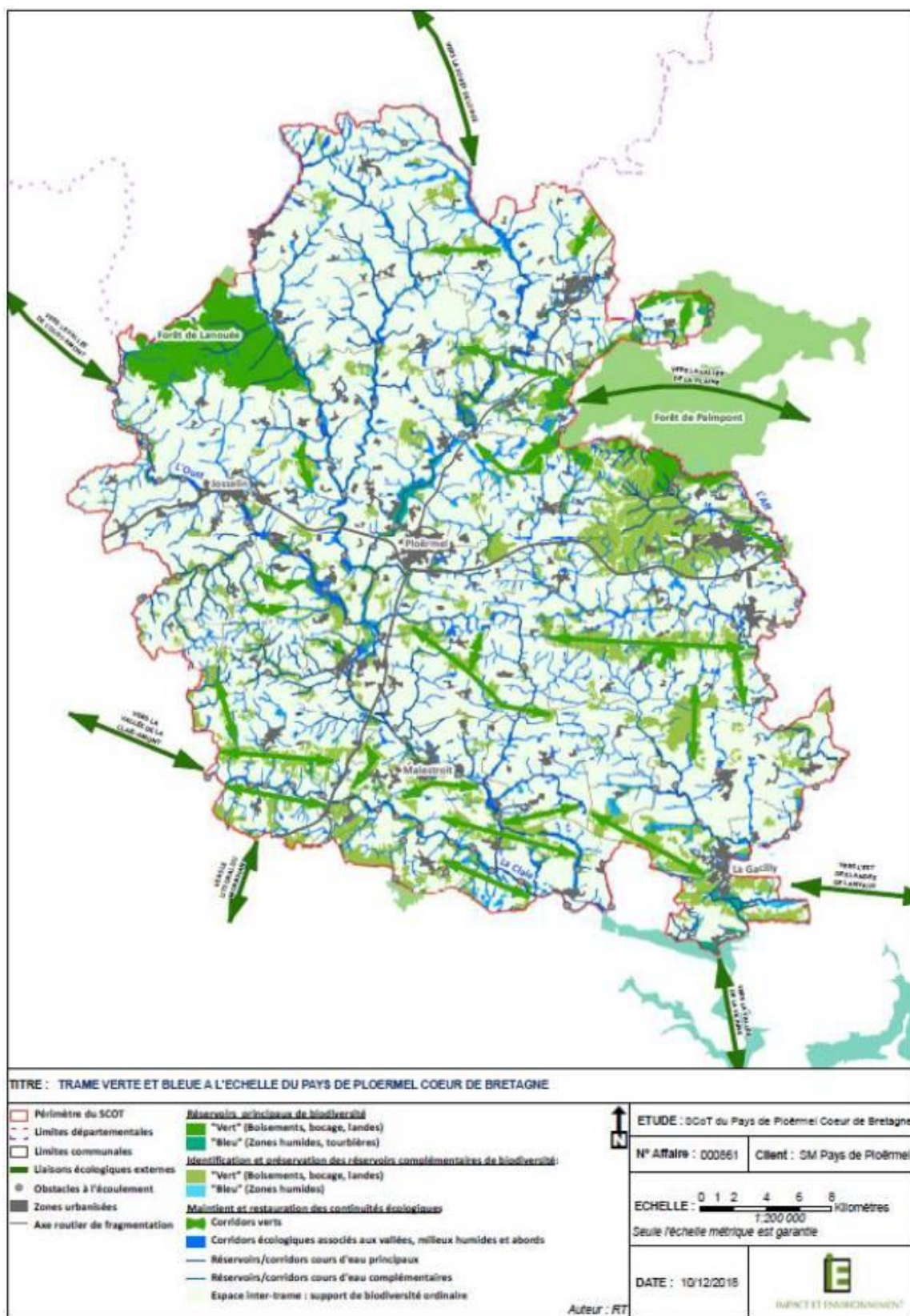
Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

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

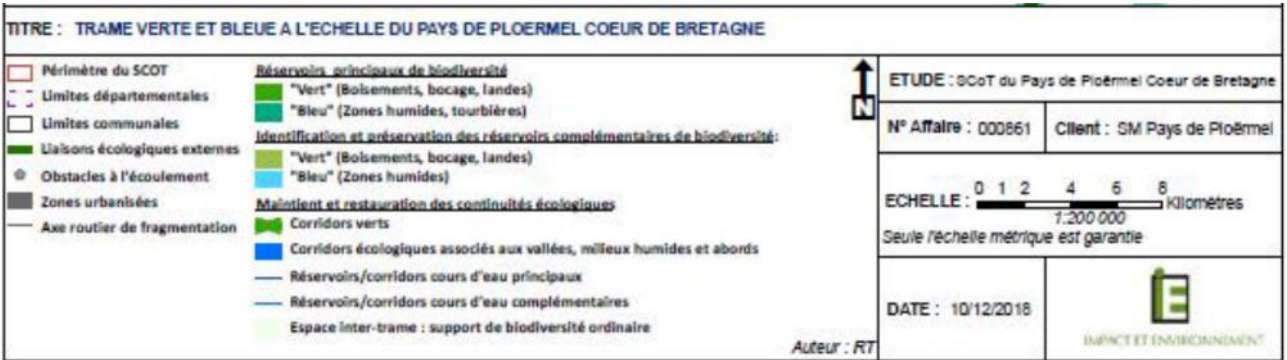
La commune de GUEGON ne possède pas de périmètre connu et identifié (ZNIEFF de type I ou Natura 2000).

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 (SRCE) de Bretagne donnent quelques indications qu'il convient également de prendre en compte.



Extrait du SCOT du Pays de Ploërmel (DOO)



Extrait du SCOT du Pays de Ploërmel (zoom sur la commune de GUEGON)



Extrait du SRCE Bretagne (zoom sur GUEGON)

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.

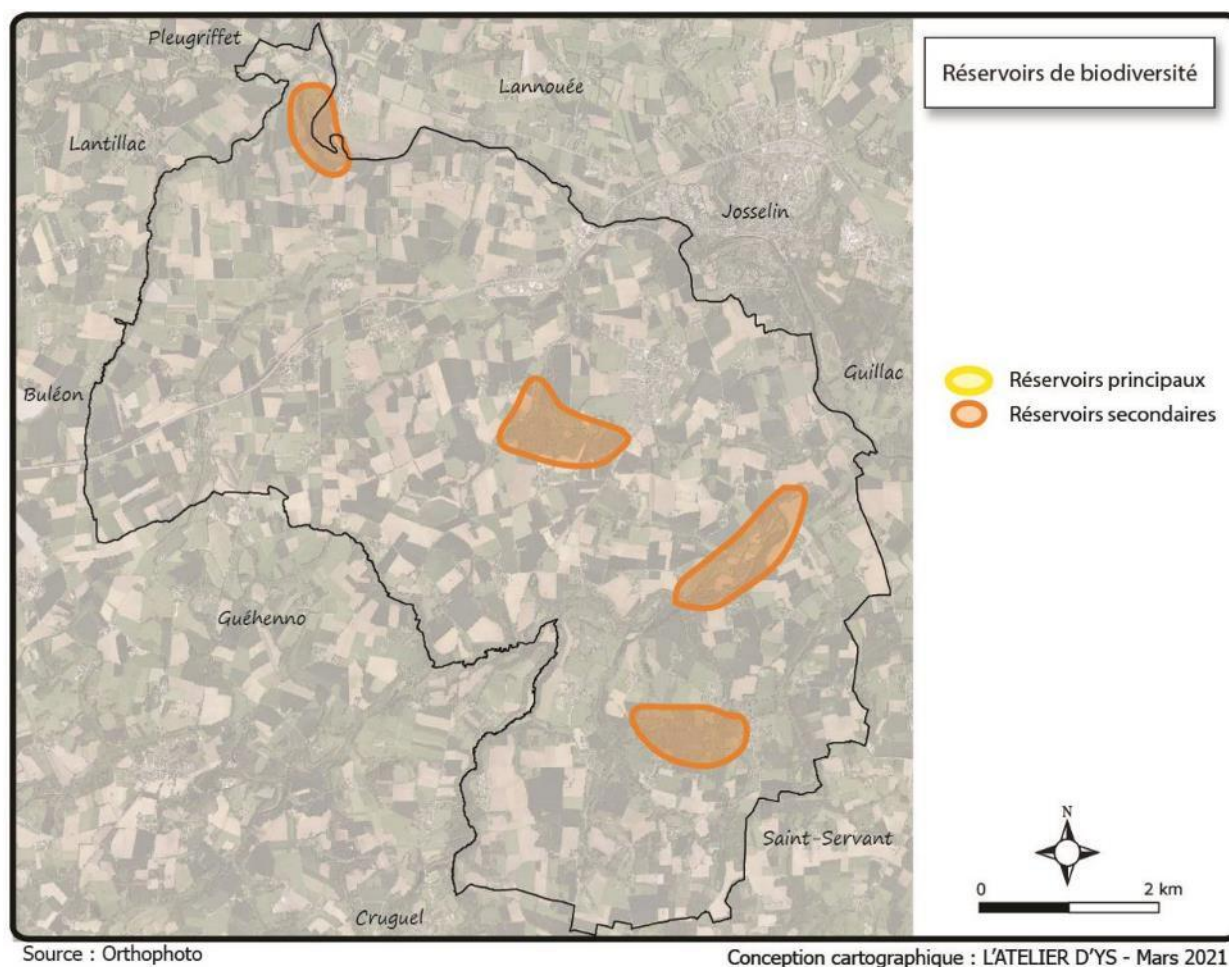
Une approche cartographique a permis de les cibler. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des cours d'eau, du bocage et des zones humides).

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.

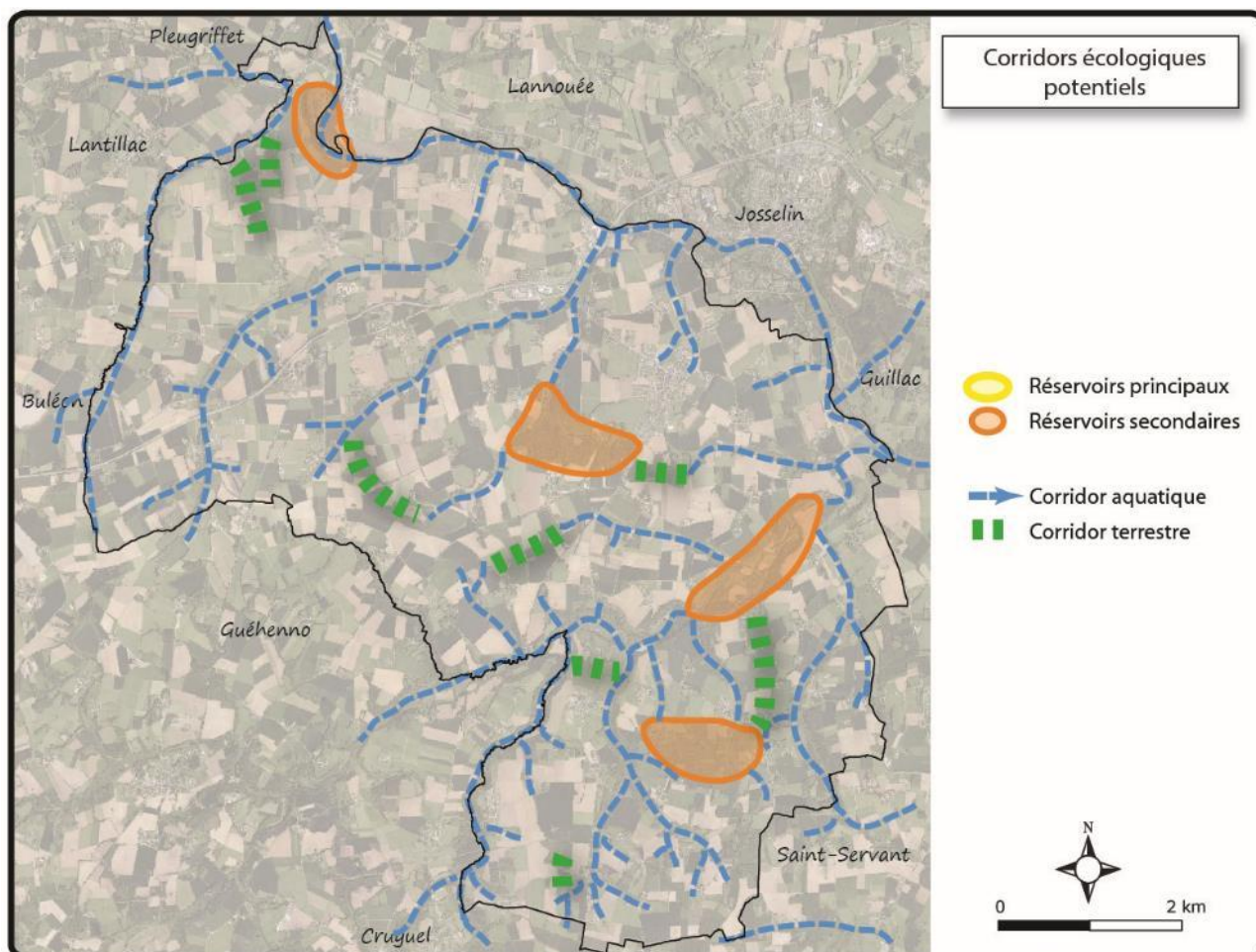
Ces corridors peuvent être :

- ✓ 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.

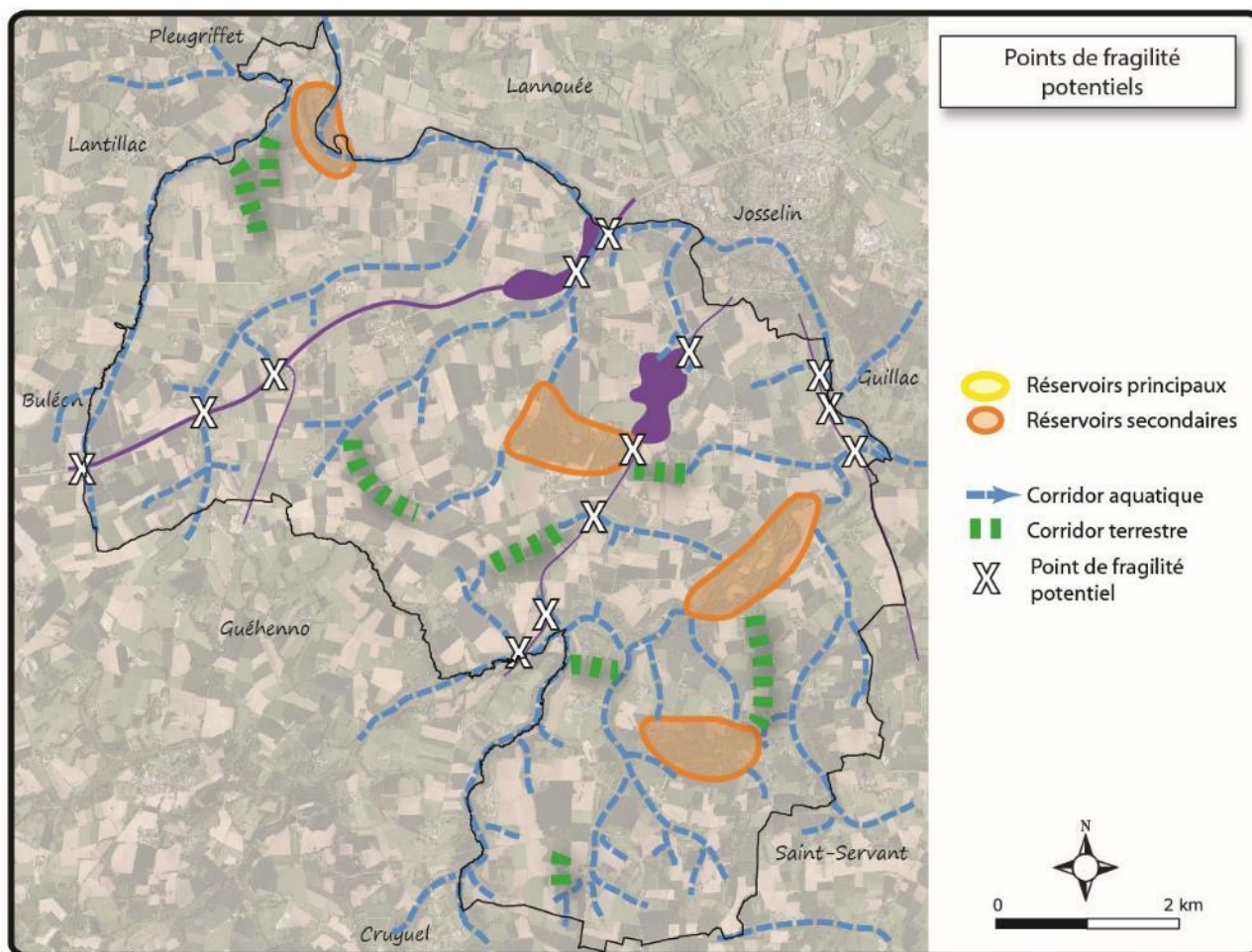


Source : Orthophoto

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

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 des routes, du bourg et de la zone d'activités.

3 L'analyse paysagère

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

- ✓ du plateau de Pontivy-Loudéac (unité plateau de l'Ével)
- ✓ des reliefs des Landes de Lanveaux (unité plateau de Plumelec)
- ✓ des vallées naviguées (unité vallée de l'Oust)

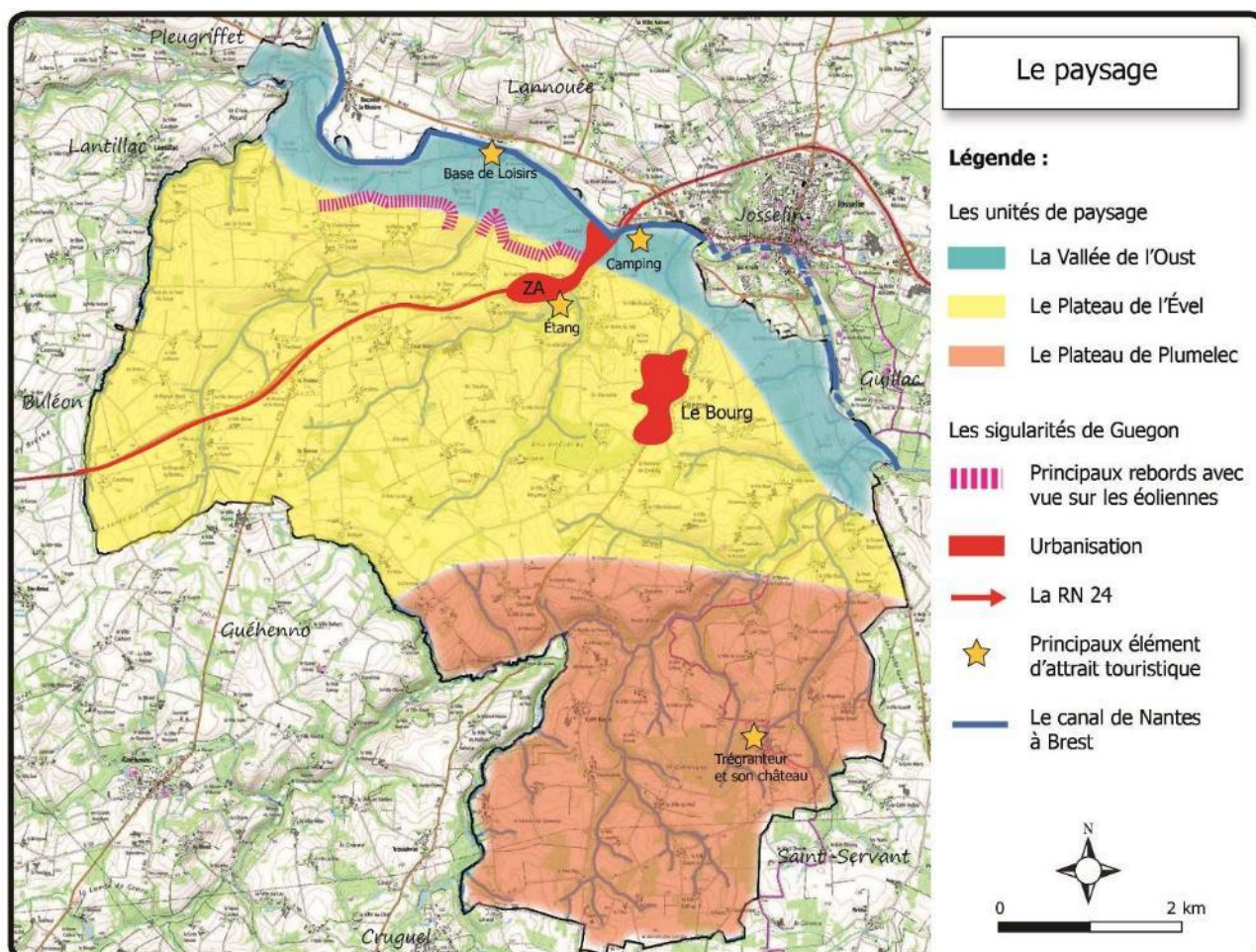
Le plateau de Pontivy-Loudéac est un ensemble ondulé voué aux grandes cultures. Les Landes de Lanveaux correspondent à un ensemble de paysages qui doit son unité aux reliefs qui séparent les plaines littorales des plateaux de l'intérieur. Il forme un enchaînement déterminé par l'alternance de crêtes et de sillons. Les vallées "naviguées" du Morbihan ne constituent certes pas de grands axes "navigables" pour transports à fort tonnage. Mais elles forment un réseau cohérent de rivières, canaux latéraux ou de jonction, qui favorise la découverte du paysage et structure le territoire.



La géomorphologie ainsi que les interactions entre les structures du territoire communal permettent d'identifier des unités de paysage, répondant chacune à des problématiques propres (du nord au sud) :

- ✓ La Vallée de l'Oust,
- ✓ Le plateau de l'Ével,
- ✓ Le plateau de Plumelec,

Ces unités permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire.



La Vallée de l'Oust

Cette unité délimite la partie nord et nord-est de la commune.

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, dont Josselin situé en limite avec GUÉGON.

Nous pouvons d'ailleurs noter sur la commune le site de la Base du Rouvray très appréciée et fréquentée grâce à son parc de loisirs, ses gîtes et sa passerelle permettant le passage de l'autre côté du canal.



Passerelle « écluse du Rouvray » bord de l'Oust



Parc de loisirs du Rouvray et gîtes



Parc de loisirs du Rouvray aménagé



À noter aussi sur les bords de l'Oust, à GUÉGON, le Domaine de Kerelly du camping du bas de La Lande, qui constitue une étape agréable le long du canal de Nantes à Brest.

Le plateau de l'Ével

Cette unité paysagère occupe une grande moitié nord de la commune, dont le bourg.

L'unité du plateau de l'Ével présente dans le Morbihan les caractères les plus nettement marqués d'un paysage agricole moderne, constitué de grandes parcelles de cultures et ponctué de nombreux bâtiments d'élevage, de stockage et de transformation.

Sur le secteur de Guegon le relief est un peu marqué et animé par les réseaux de petits vallons. Ainsi, le sol n'est jamais complètement plat et donne cette ambiance générale de plateau ondulé.



Vue vers Bréhalé

Les champs d'éoliennes, marquent eux aussi les points hauts et sont nettement visibles dans ce secteur vallonné. La concentration des centrales éoliennes en centre Bretagne porte le risque d'une saturation du paysage et d'une confusion dans les modes de répartition.



Le paysage au nord de la RN 24 est particulièrement marqué par les éoliennes.



RN 24 traversant GUÉGON.

La RN 24 marque le paysage en traversant le nord de GUÉGON. Même si elle est un élément de fracture du territoire, elle constitue un équipement fort de l'unité et l'un des principaux points de vue sur le grand paysage.

D'une manière générale, le nord de la commune est marqué par l'urbanisation et l'activité humaine : 2x2 voies, éoliennes, bâtiments agricoles, bâtiments d'activités.



Bâtiment d'activités de la ZA de Caracdec visible depuis le grand paysage.

Le plateau de Plumelec

Cette unité paysagère occupe la moitié sud de la commune, dont les hameaux de Trégranteur et Coët-Bugat. Cette partie sud du territoire est relativement boisée, notamment grâce aux épaisses ripisylves aux bords des ruisseaux. Ainsi, il est très difficile de percevoir les motifs de l'eau. Il n'existe que peu de vues lointaines.

On identifie aussi des prairies sous forme de clairières cultivées ou pâturées qui ponctuent les fonds de vallons.



Petit vallon entre Cruguel et Trégranteur.



Clairière de fond de vallon entre Trégranteur et le bourg

Les chemins de randonnées

La compréhension du territoire est aussi possible grâce aux chemins de randonnées. Le GR 37 passe au nord de GUÉGON le long du canal de Nantes à Brest. Le GR 347 permet aussi de relier le canal avec le village de Trégranteur.

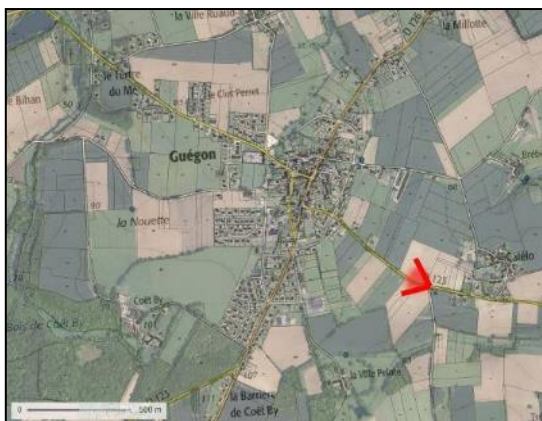


4.2 Repères et points de vue vers le bourg

Depuis les différents axes de la commune, le bourg est bien intégré au paysage.

L'église et les bâtis forment un repère visuel vers la partie urbanisée de la commune.

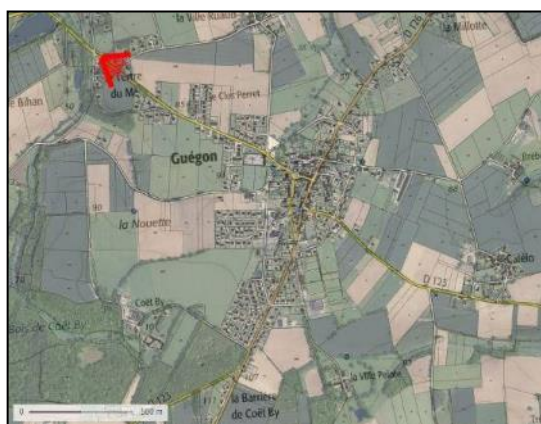
Depuis l'accès est, ces éléments sont relativement bien intégrés au paysage (à l'exception d'un pignon). À l'approche du bourg, le regard se porte vers le clocher de l'église, et permet de comprendre la configuration du bourg, malgré la direction de la voirie.



Photographies depuis l'accès Est vers le centre-bourg – RD 123

Depuis l'accès ouest, dans un premier temps, la présence d'habitations indique l'approche du centre-bourg.

Le clocher de l'église est visible ensuite, dans un écrin de verdure.

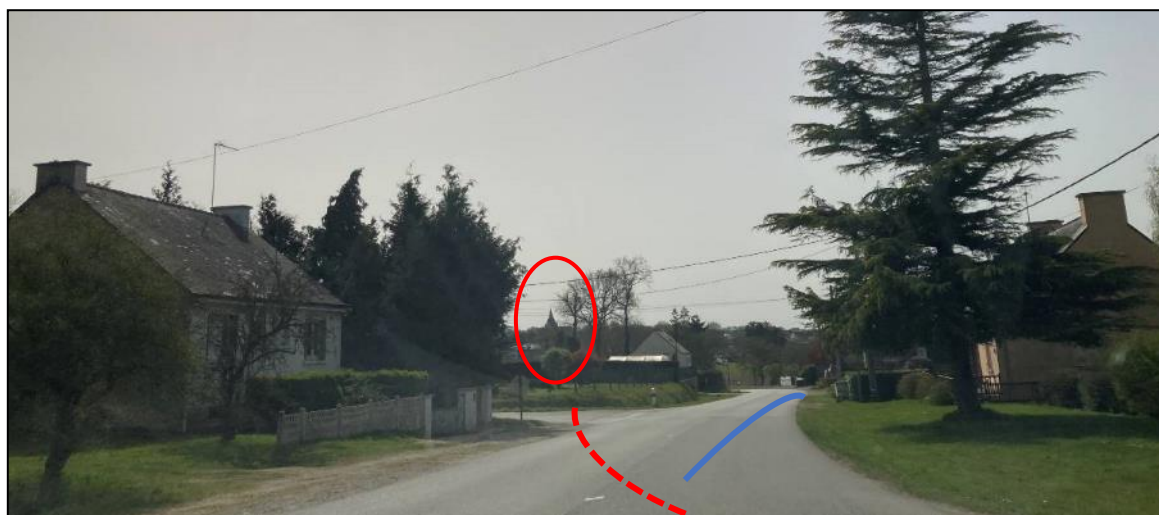
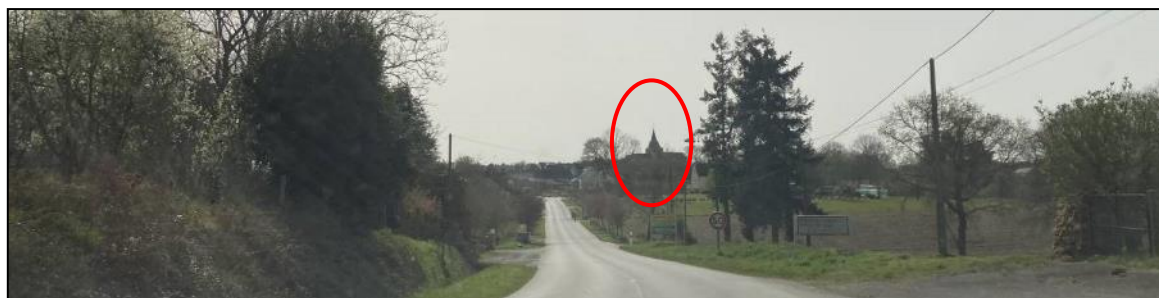




Photographies depuis l'accès ouest vers le centre-bourg – depuis la zone d'activités, et la RN

Depuis l'accès nord, le clocher de l'église et donc la présence du centre-bourg, se repèrent depuis le grand paysage. Comme pour l'accès est, le clocher donne une direction au regard vers le centre-bourg, alors que la voie donne une autre direction.





Photographies depuis l'accès nord vers le centre-bourg – RD 126

Depuis l'accès sud, le centre-bourg apparaît plus tardivement (bâties et clocher de l'église).





Photographies depuis l'accès sud vers le centre-bourg – RD 126

4.3 Les entrées de ville

La cartographie met en avant la notion de quatre 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 GUÉGON, ces séquences se distinguent classiquement par une progression dans un tissu urbain diffus et 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.

Les entrées de ville sont identifiables par les étapes suivantes :

- Séquence A : un espace rural présent, un habitat imperceptible.
- Séquence B : le début d'une urbanisation diffuse et aléatoire : début d'une structure de l'espace.
- Séquence C : la présence d'un front bâti continu, une signalétique pour les piétons, des mitoyennetés et une densité plus présente qui marquent l'arrivée dans le centre-bourg.



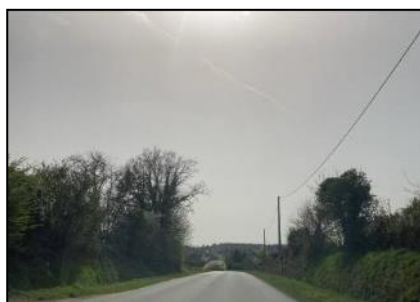
Cartographies des quatre entrées de ville repérées.

Entrée nord-ouest :



Photographies de l'entrée de ville nord-ouest - séquences A, B, C.

Entrée nord-est :



Photographies de l'entrée de ville nord-est - séquences A, B, C.

Entrée est :



Photographies de l'entrée de ville est - séquences A, B, C.

Entrée sud :



Photographies de l'entrée de ville sud - séquences A, B, C.

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, des éléments urbains.

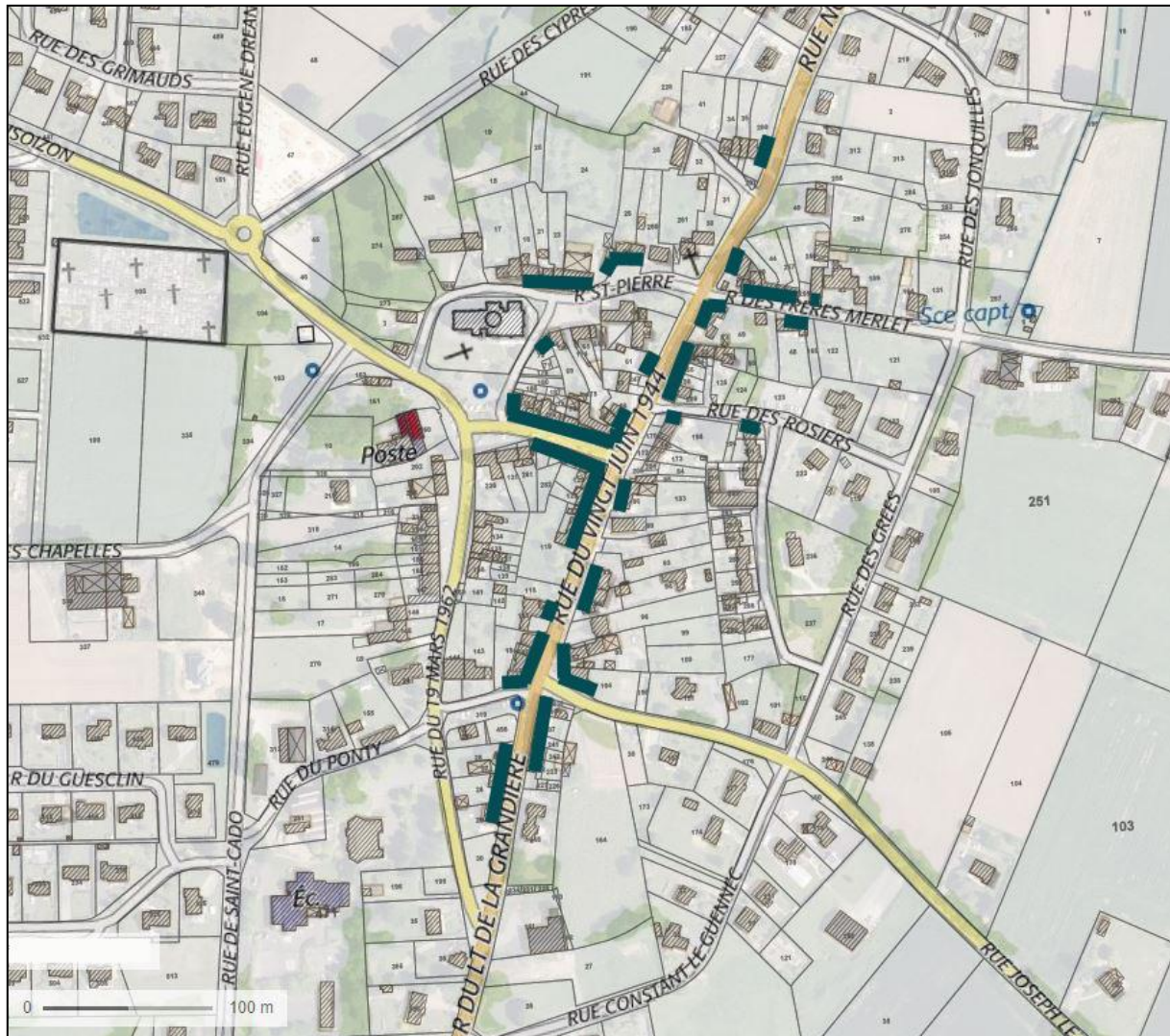
La notion de porte urbaine représente un point singulier de l'espace, une notion de franchissement. Différents aspects permettent de la caractériser :

- 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.



 Représentation de la notion de portes urbaines

4.4 Les fronts bâtis



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.





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

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

Les rapports d'échelles diffèrent suivant la configuration de la voie et du bâti. Le traitement de l'espace dédié au piéton se précise dans le centre-bourg par des signalétiques et des traitements de sols, mais rarement en amont.

- Aux abords du bourg :
- Absence d'aménagements pour les mobilités douces, et forte présence de l'automobile :



Photographies d'aménagements aux abords du centre-bourg.

- Présence de chemins à l'approche du bourg :



Photographies d'aménagements aux abords du centre-bourg.

- Présence d'aménagements plus prononcés, au sud :



Photographie d'aménagements vers la rue du Sergent Plouchard.

- Dans le centre-bourg :
- Présence de trottoirs, parfois étroits :



Photographies d'aménagements de trottoirs, dans le centre-bourg.

- Délimitations piétons/automobiles, floues sur certains espaces :



Photographies place de l'Église / rue Saint-Pierre.

- Au village de Trégranteur :
 - Présence de trottoirs très étroits, sentiment d'insécurité, malgré le caractère patrimonial des bâtiments qui ramène à l'échelle du piéton et incite à la promenade :



Photographies village de Trégranteur.

- Au village de Coët Bugat :
 - Absence de trottoir, ou présence de trottoirs très étroits :



Photographies village de Coët Bugat.

4.6 Composition des tissus urbains

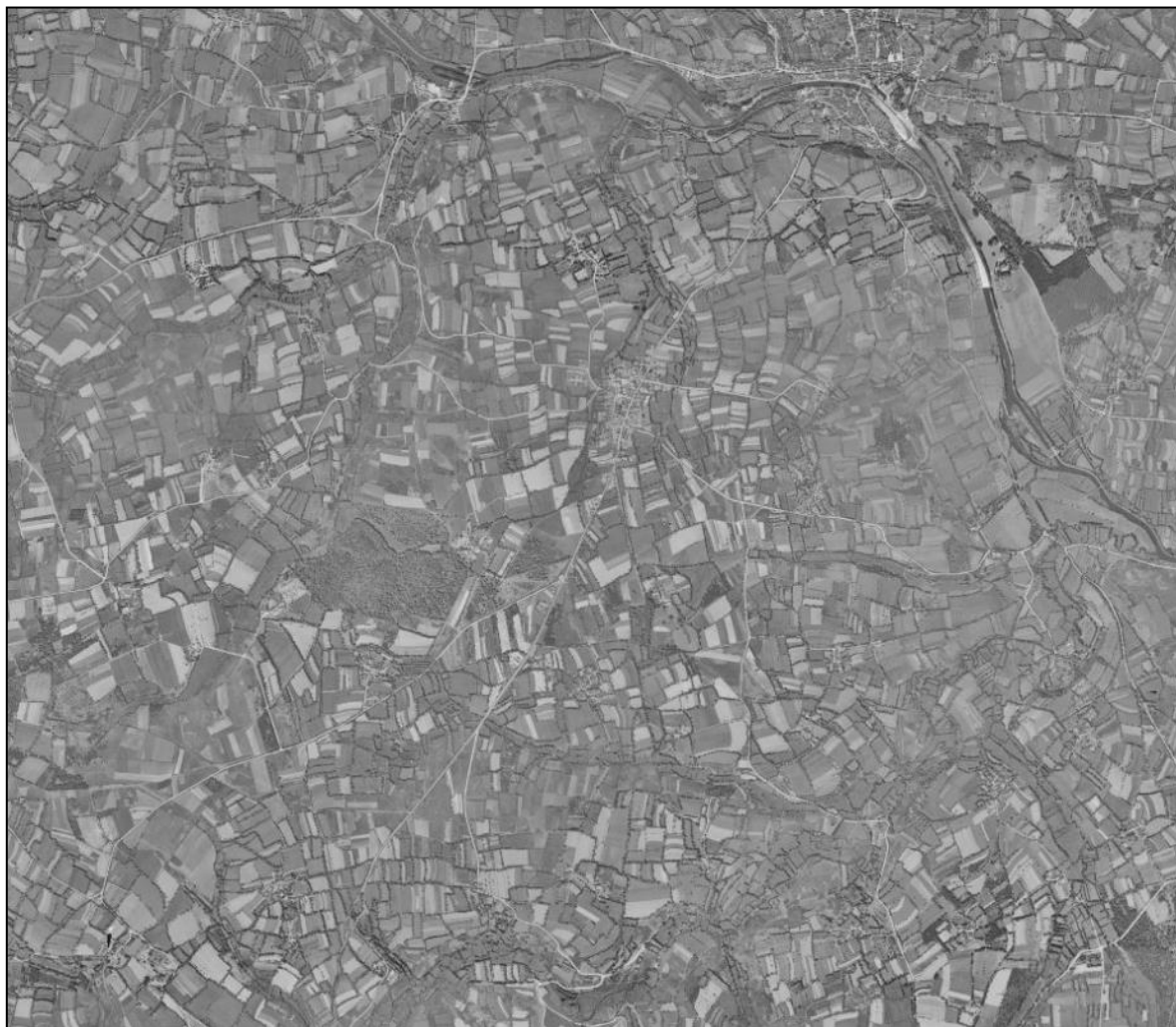
4.6.1 Le bourg : l'évolution historique

Le bourg est présent sur les cartes de l'état-major du XIX^{ème} siècle, tout comme les villages de Trégranteur et de Coët Bugat. Les photographies aériennes du milieu du XX^{ème} siècle, présentent un bourg et des villages en évolution.



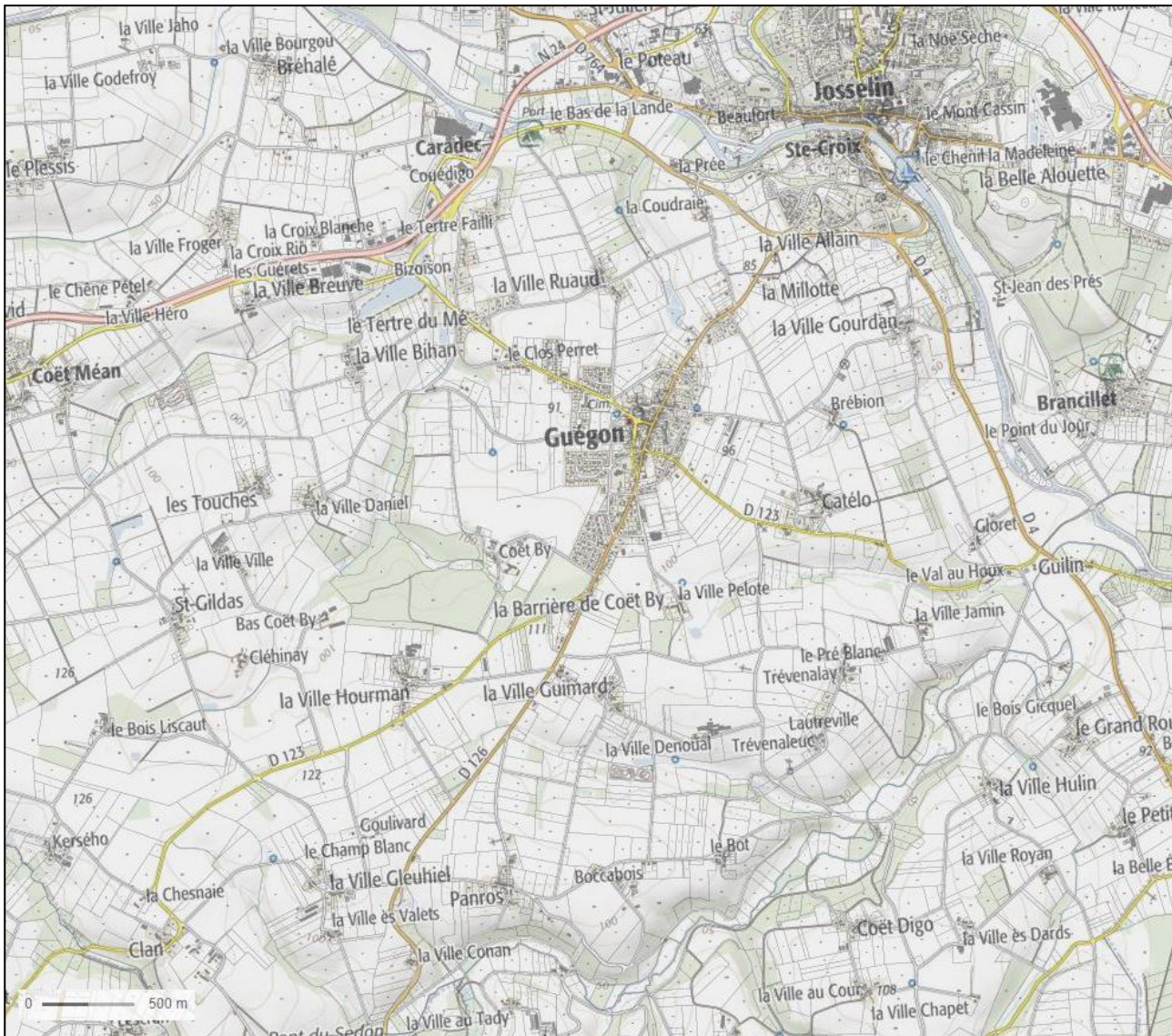


*Le Bourg, le village de Trégranteur, le village de Coët Bugat.
Extraits des cartes de l'état-major 1820-1866 (source géoportail IGN)*





*Le bourg, le village de Trégranteur, le village de Coët Bugat.
Extraits de photographies aériennes, 1950-1965 (source géoportail IGN)*





*Le bourg, le village de Trégranteur, le village de Coët Bugat.
Cartes IGN 2021 (source géoportail)*

4.6.2 Le bourg : la répartition du tissu



Légende :

 Patrimoine, tissu ancien  Habitat  Equipements et Commerces

4.6.3 Le bourg : le bâti au caractère patrimonial / le tissu ancien



Caractéristiques :

- Des bâtis patrimoniaux en pierre.
- Un positionnement central.
- La présence de fronts bâtis.
- Une certaine densité.
- Une homogénéité des matériaux de construction : pierre, ardoise ...

4.6.4 L'habitat



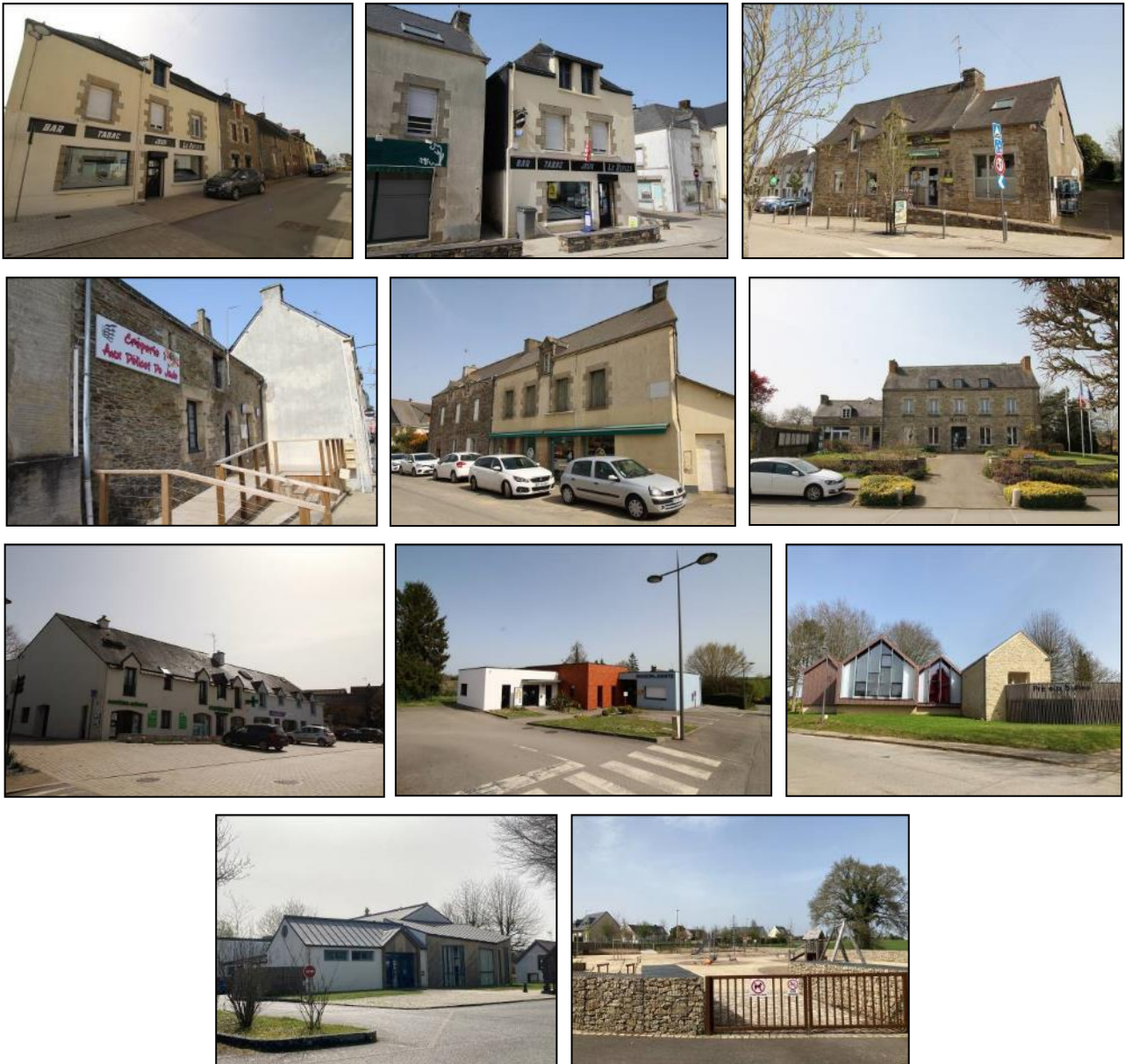
Photographies d'habitations au caractère patrimonial.



Photographies d'habitations pavillonnaires.

Caractéristiques :

- Des bâtis implantés en retrait de la voie, parfois mitoyens.
- Des styles architecturaux divers : bâti patrimonial / bâti récent pavillonnaire.
- Une volumétrie moyenne sur 1 ou 2 niveaux + combles.

4.6.5 Les équipements et commercesCaractéristiques :

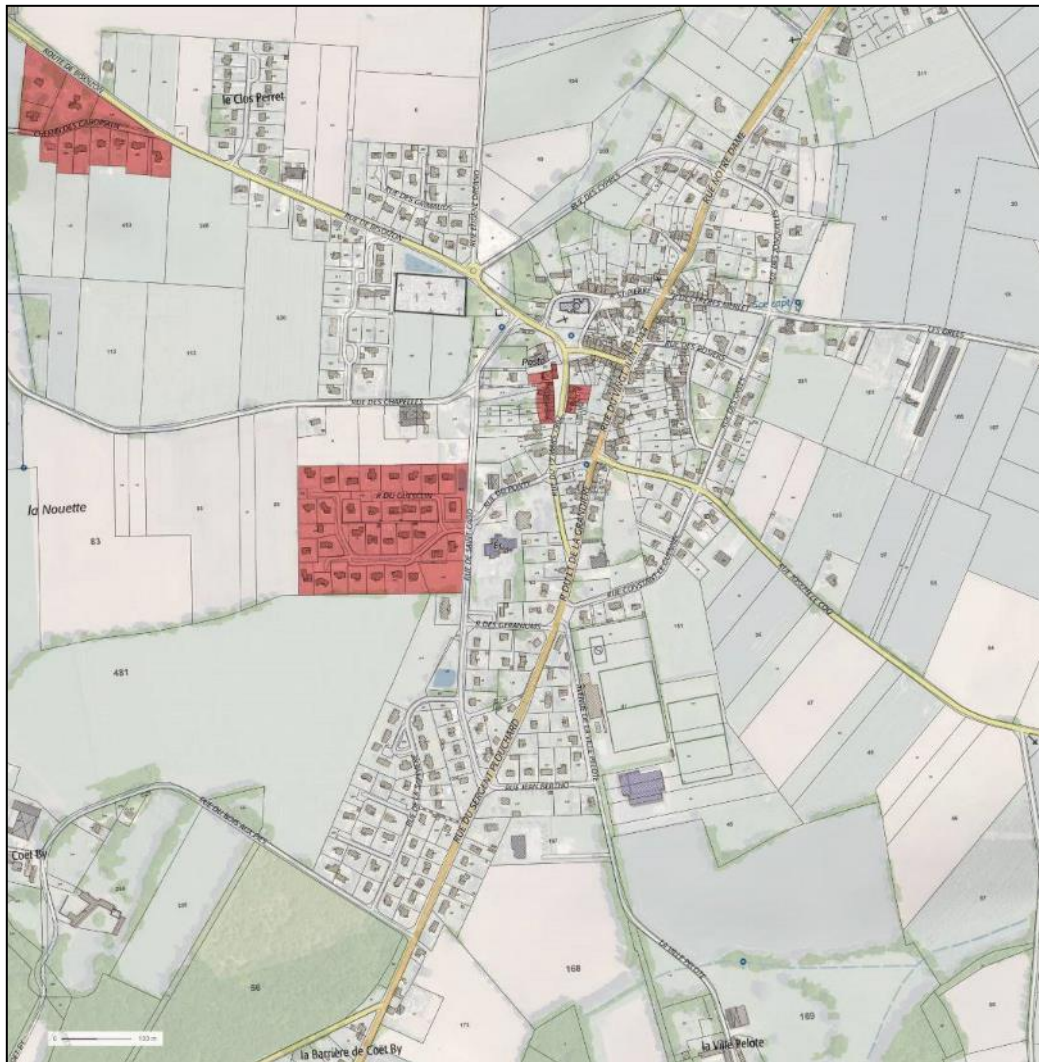
- Des bâtis à l'aspect architectural varié selon leur fonction et leur positionnement dans la commune.
- Des bâtis patrimoniaux pour certains (commerces, mairie ...).
- Une architecture simple et fonctionnelle, plus contemporaine pour d'autres.

4.7 Notion de densité

Trois échantillons significatifs ont été analysés dans le bourg (en lotissement, en sortie de ville, en centre-bourg), un dans le village de Trégranteur, et un dans le village de Coët Bugat.

Les surfaces relevées permettent de quantifier la notion de densité, marquant différentes époques de constructions.

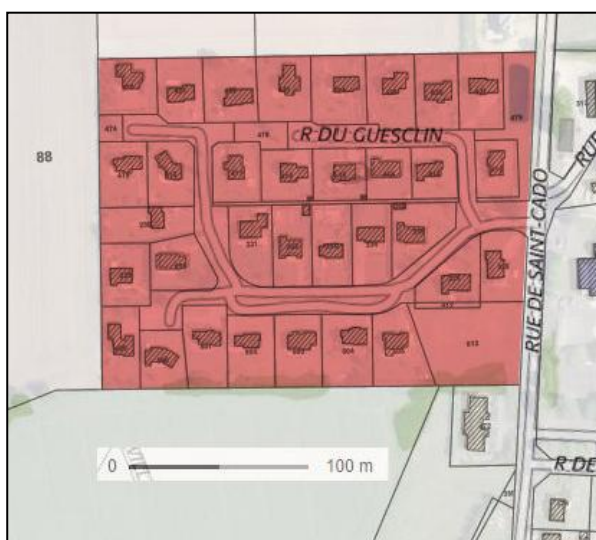
Les futurs habitants peuvent être en attente d'espace. Néanmoins la notion de densité n'est pas incompatible avec la notion d'intimité du logement.



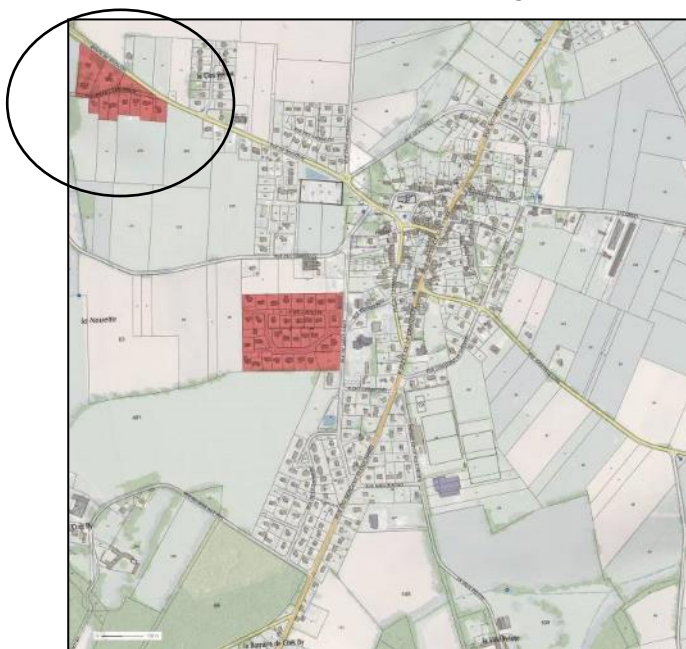
- Premier échantillon du bourg : en lotissement



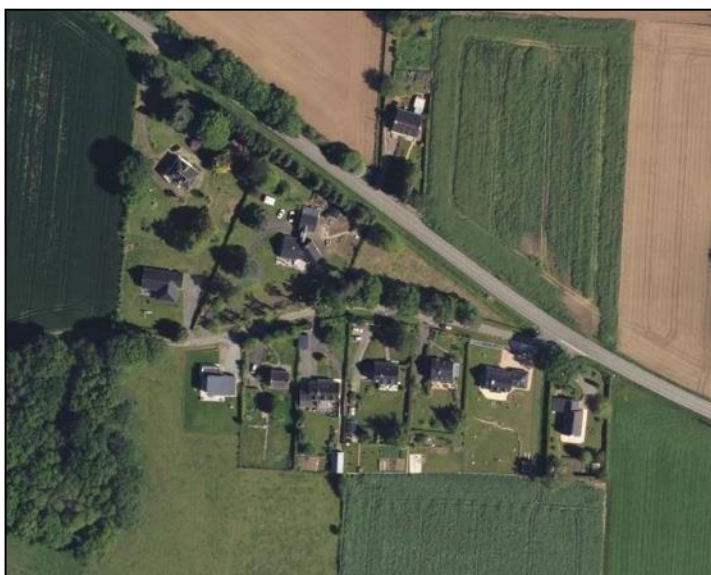
Surface parcelles : environ 3,24 ha / 4,36 ha
Nombre de logements : environ 33
Densité nette : env. 10 logements/ha
Densité brute : env. 7,5 logements/ha
Surface moyenne parcelles : env. 980m²



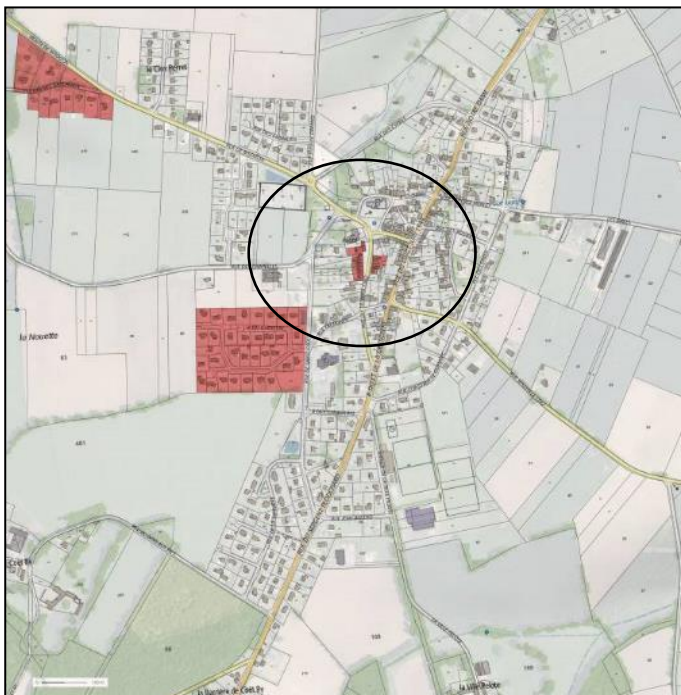
- Deuxième échantillon du bourg : en sortie de ville



Surface parcelles : environ 1,87 ha / 2,30 ha
Nombre de logements : environ 10
Densité nette : env. 5 logements/ha
Densité brute : env. 4 logements/ha
Surface moyenne parcelles : env. 1500m²



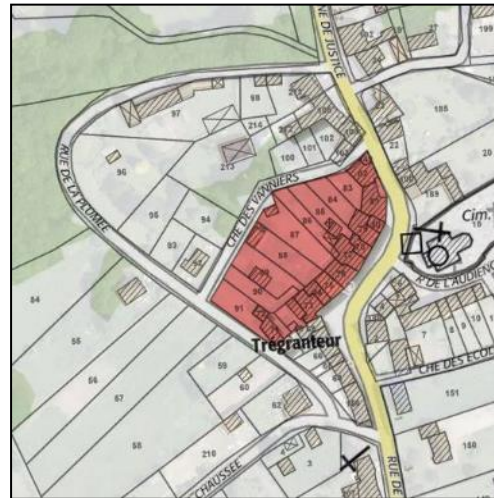
- Troisième échantillon du bourg : en centre-bourg



Surface parcelles : environ 0,3 ha
Nombre de logements : environ 14
Densité nette : env. 40 logements/ha
Surface moyenne parcelles : env. 190m²

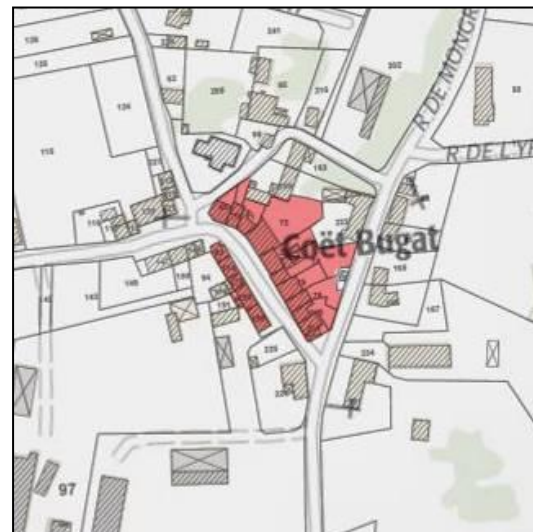


- Un échantillon dans le village de Trégranteur :



Surface parcelles : environ 0,4 ha
Nombre de logements : environ 16
Densité nette : env. 40 logements/ha
Surface moyenne parcelles : env. 190m²

- Un échantillon dans le village de Coët Bugat :



Surface parcelles : environ 0,28 ha
Nombre de logements : environ 15
Densité nette : env. 53 logements/ha
Surface moyenne parcelles : env. 187m²

4.8 Le patrimoine communal

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

Plusieurs bâtisses sont remarquables par leur époque de construction et par les matériaux employés.

4.8.1 Le patrimoine religieux

L'église Saint-Pierre et Saint-Paul :



À l'origine bâtie à l'époque romane, l'église Saint-Pierre et Saint-Paul a été remaniée au fil des siècles (tour, charpente de la nef, chœur et chapelle sud ...).

Elle a une position privilégiée au cœur du bourg, entourée de petites places qui la mettent en valeur.

La chapelle de Trévénaleuc et la Chapelle Saint-Mélèc de Trégranteur :



La chapelle Saint-Mélèc de Trégranteur est inscrite aux monuments historiques depuis 1925. Cet édifice en forme de croix latine a lui-aussi été remanié au cours des siècles (transept doublé, ajout d'une sacristie...).

L'église de Coët Bugat :



La paroisse date du XIII^{ème} siècle, l'église actuelle du milieu du XIX^{ème} siècle.

4.8.2 Le château et les bâtisses de Trégranteur



4.8.3 L'habitat du centre-bourg et des villages de Trégranteur et Coët Bugat

Les bâtisses du centre-bourg font également partie de l'histoire et du patrimoine de la commune, dont on retrouve sur les façades des caractéristiques architecturales similaires : toiture double pente en ardoise, châssis de toit ou lucarnes, cheminées, trames rythmées des ouvertures, ouvertures plus hautes que larges.





Photographies de bâtisses du centre-bourg.



Photographies de bâtisses du village de Trégranteur.



Photographies de bâtisses du village de Coët Bugat.

4.8.4 Les monuments historiques

Il y a 9 monuments inscrits ou classés au titre des monuments historiques sur la commune, listés dans le tableau ci-dessous :

GUEGON	Général de Gaulle (Place du)	O 785 ; 1998 AB 1	Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul	Eglise Saint-Pierre et Saint-Paul (cad. O 785) : classement par arrêté du 5 octobre 1965	Classée MH
	Tréganteur	1998 YC 18	Chapelle de Tréganteur	Chapelle de Tréganteur : inscription par arrêté du 6 octobre 1925	IMH
	Camfroux	1998 ZA 108	Croix du 16s située près de la chapelle de Camfroux	Croix du 16s : inscription par arrêté du 21 juin 1927	IMH
	chataigneraie (La)	1998 ZC 111	Croix Forhan	Croix Forhan : inscription par arrêté du 13 mai 1937	IMH
	bourg (Le)		Dans l'ancien cimetière au Sud-Ouest près de l'église	Le calvaire : inscription par arrêté du 13 avril 1933-	IMH
	Coët Bugat	1998 YN 88	Près de la chapelle	Le tympan de Coët-Bugat dressé sur le mur d'enclos : inscription par arrêté du 29 mars 1935	IMH
	Tréganteur	1998 YC 18	Cimetière de Tréganteur	La colonne de justice : inscription par arrêté du 30 octobre 1928	IMH
	Val au Houx	ZW 9	Manoir	Logis, dépendances, four à pain, murs de clôture : inscription par arrêté du 27 février 1996	IMH
	Tréganteur	1998 YD 112	Château de Tréganteur	La grille d'entrée du parc : classement par arrêté du 19 mars 1943-Château et son parc : inscription par arrêté du 11 avril 1947	IMH et classée MH

De plus la commune est concernée par le débordement d'une servitude de protection de monuments historiques essentiellement située sur la commune de Guillac :

GUILLAC	GUILLAC	ZA 1	Abbaye de Saint-Jean-des-Prés	sont classés les façades et les toitures des bâtiments XVIIIème, du corps de logis principal et de l'aile en retour d'équerre, le mur de clôture, le portail d'entrée, les deux escaliers intérieurs. (cad. ZA 1) : classement par arrêté du 03 décembre 1998 ; Intérieurs du corps de logis principal et de l'aile en retour, à l'exclusion des deux escaliers classés: inscription par arrêté du 03 décembre 1998.	IMH et Classés MH
---------	---------	------	-------------------------------	--	-------------------

- Une étude portant sur la création de périmètres délimités des abords est en cours sur la commune.

4.8.5 Le petit patrimoine

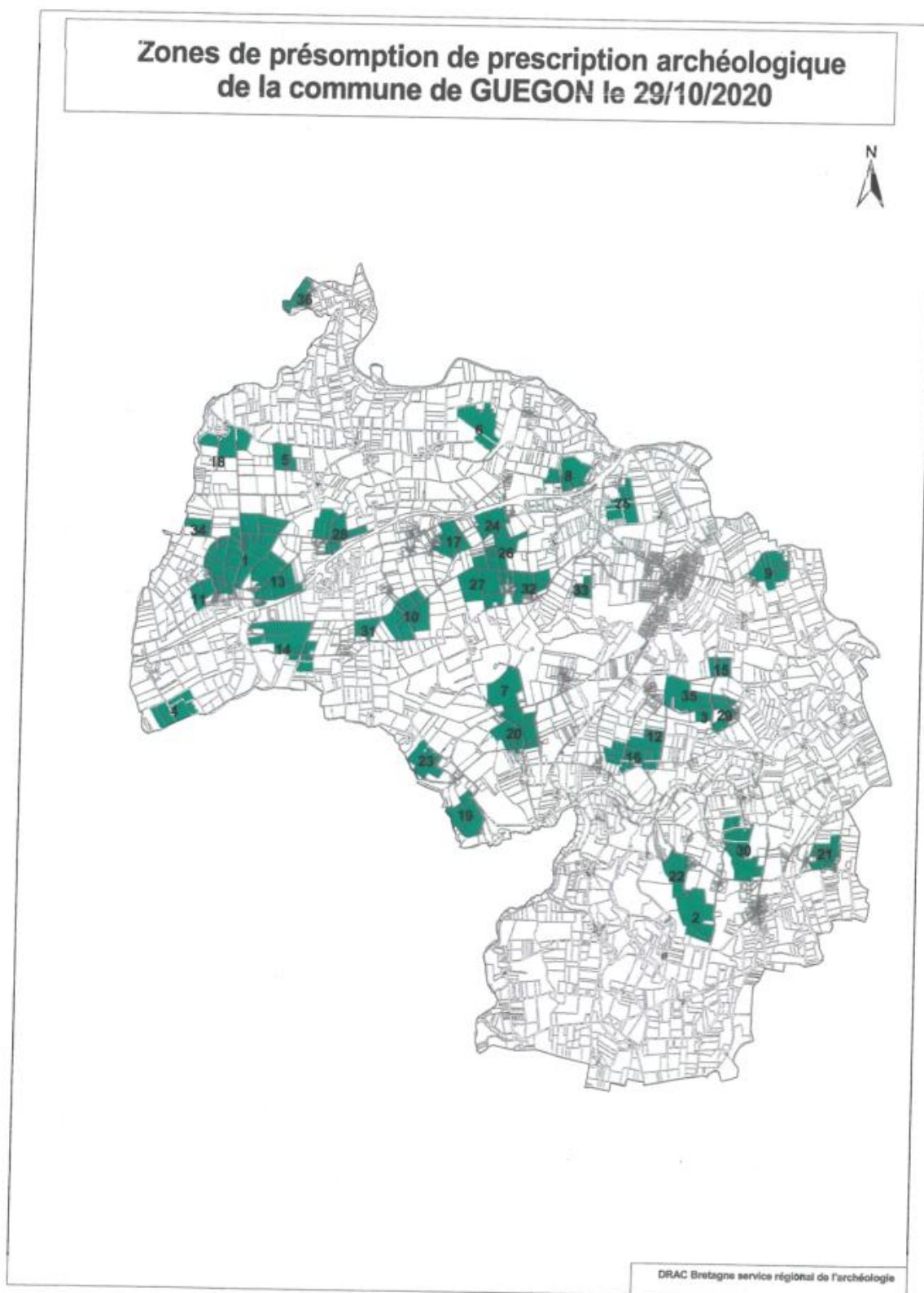


Photographie du lavoir - Coët Bugat.

4.9 Les entités archéologiques

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

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.



N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
1	2020 : WA.105;WA.107;WA.108;WA.111;WA.130 à 134;WA.55;WA.70 à 76;WA.79 à 93;WB.14;WB.28 à 31;WB.72 à 75;WB.77;WB.82;WB.85;WB.87;WB.89;WB.97 à 100	2747 / 56 070 0001 / GUEGON / CAMP DE LESCOUET / LESCOUET / oppidum ? / Age du fer
2	2020 : YD.138;YD.37	2748 / 56 070 0002 / GUEGON / LE QUENIQUET / LE QUENIQUET / enceinte / Gallo-romain
3	2020 : ZY.139	4483 / 56 070 0003 / GUEGON / LA VILLE DENOUL / LA VILLE DENOUL / Epoque indéterminée ? / enclos
4	2020 : WL.136;WL.138;WL.139;WL.140;WL.165;WL.166	4482 / 56 070 0004 / GUEGON / CARENLOUP / LANDIER DES FORETS / enceinte / Gallo-romain
5	2020 : ZC.2;ZC.3;ZC.4;ZC.94;ZC.95	4481 / 56 070 0005 / GUEGON / COELLO / COELLO / Second Age du fer ? / enclos, enclos (système d')
6	2020 : ZH.128;ZH.35	4460 / 56 070 0006 / GUEGON / LA VILLE GODEFROY / LA VILLE GODEFROY / Epoque indéterminée ? / enclos
7	2020 : ZM.84	8837 / 56 070 0007 / GUEGON / LE LANDIER / CLEHINAY / Epoque indéterminée / enclos
8	2020 : WE.159;WE.160;WE.184;WE.206;WE.216;WE.219	10861 / 56 070 0008 / GUEGON / SOUS LA VILLE CLOSE / LA CROIX-BLANCHE/COUEDIGOU / Epoque indéterminée / enclos

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
9	2020 : ZV.100;ZV.101;ZV.103;ZV.104;ZV.105;ZV.107;ZV.147;ZV.167	10823 / 56 070 0009 / GUEGON / LA VILLE GOURDAN / LA VILLE GOURDAN / Epoque indéterminée ? / enclos
10	2020 : WI.100;WI.101;WI.108;WI.110;WI.111;WI.112;WI.91;WI.92;WI.93;WI.94;WI.99	11205 / 56 070 0010 / GUEGON / / CARDENO / Second Age du fer ? / enclos, enclos (système d')
11	2020 : WA.112	12179 / 56 070 0011 / GUEGON / LE PIGEON BLANC-LESCOUET / LE PIGEON BLANC / Epoque indéterminée / enclos
12	2020 : YP.86;YP.87;YP.90	12180 / 56 070 0012 / GUEGON / BOCCABOIS / BOCCABOIS / Epoque indéterminée / enclos
13	2020 : WB.33;WB.35;WB.39;WB.41;WB.42;WB.43;WB.44;WB.55;WB.56;WK.10;WK.11	13411 / 56 070 0013 / GUEGON / LA VILLE BESNARD / LA VILLE BESNARD / Age du fer / enclos, enclos
14	2020 : WK.130;WK.149;XA.13;XA.14;XA.15;XA.16	13412 / 56 070 0014 / GUEGON / LANDIER DE LA VILLE PIERRE / LE BORNE / Epoque indéterminée / enclos (système d')
15	2020 : ZS.61;ZS.62;ZT.74;ZT.75	13413 / 56 070 0015 / GUEGON / LES RONCIERS / TREVENALAY / enceinte / Epoque indéterminée
16	2020 : YP.100;YP.108;YP.137;YP.138;YP.140;YP.141;YP.194;YP.91;YP.93;YP.94;YP.99;ZY.157;ZY.158	9653 / 56 070 0016 / GUEGON / BOCCABOIS / BOCCABOIS / habitat / parcellaire / Age du fer - Moyen-âge
17	2020 : WH.27;WH.28;WH.29;WH.32;WH.33;WH.34	15344 / 56 070 0017 / GUEGON / COET MEAN / COET MEAN D'EN BAS / Age du fer ? / enclos
18	2020 : XH.120;XH.121;XH.128;XH.129;XH.34;XH.61	16445 / 56 070 0018 / GUEGON / BOGUE / BOGUE / Age du fer / enclos
19	2020 : YT.31;YT.32;YT.41	16446 / 56 070 0019 / GUEGON / / CLAN / Age du fer / enclos, entrées aménagées
20	2020 : YS.102;YS.103;YS.105;YS.2;YS.3;YS.4;YS.78;YS.79;YS.87;YS.89;YS.90;YS.94	16447 / 56 070 0020 / GUEGON / LA VILLE GLEUHIEL / LA VILLE GLEUHIEL / Age du fer - Gallo-romain ? / enclos (système d')
21	2020 : YB.134;YB.38;YB.39;YB.43;YB.45;YB.46;YB.47;YB.48;YB.49;YB.51	16448 / 56 070 0021 / GUEGON / LE MAGUERO / LE MAGUERO / Age du fer / enclos (système d')
22	2020 : YD.137;YD.186	16449 / 56 070 0022 / GUEGON / / LA VILLE ES VENTS - SUD / Age du fer - Gallo-romain / enclos

N° de Zone	Parcelles	Identification de l'EA
23	2020 : YV.41;YV.62;YV.63;YV.64;YV.65;YV.78	16450 / 56 070 0023 / GUEGON / LA CHESNAIE / LA CHESNAIS / Age du fer - Gallo-romain / enclos
24	2020 : WH.44	16452 / 56 070 0024 / GUEGON / LA VILLE HERO / Second Age du fer ? / enclos, entrée aménagée
25	2020 : ZO.180;ZO.81;ZO.85;ZO.89;ZO.90;ZO.91	17054 / 56 070 0025 / GUEGON / LE TERTRE DU ME "LA COMBE" / LE TERTRE DU ME / LE TERTRE FAILLI / Epoque indéterminée / enclos
26	2020 : WH.116;WH.119;WH.120;WH.121;WH.122;WH.123	17055 / 56 070 0026 / GUEGON / LANDIER DU PONT HERO / LA VILLE HERO / Epoque indéterminée / enclos, fossés (réseau de)
27	2020 : WH.128;ZL.135;ZL.14;ZL.15;ZL.185;ZL.188;ZL.3;ZL.7	17057 / 56 070 0028 / GUEGON / POULBOUT / Gallo-romain ? / enclos (système d'), fossés (réseau de),
28	2020 : WC.149;WC.150;WC.152;WC.155;WC.18;WC.19;WC.5;WC.8;WC.7	17057 / 56 070 0028 / GUEGON / POULBOUT / Gallo-romain ? / enclos (système d'), fossés (réseau de)
29	2020 : ZT.100;ZT.128;ZT.156;ZT.157;ZT.159;ZT.166;ZT.167;ZT.168;ZT.169;ZT.57	20903 / 56 070 0029 / GUEGON / LAUTREVILLE / LAUTREVILLE / occupation / Epoque indéterminée
30	2020 : YA.147;YA.148;YA.17;YA.178;YA.198;YA.52	21835 / 56 070 0030 / GUEGON / LA VILLE AU COUR / LA VILLE AU COUR / enclos funéraire / Age du fer
31	2020 : WI.116;WI.119;WI.120	21836 / 56 070 0031 / GUEGON / LE BORNE / LE BORNE / Epoque indéterminée / enclos (système d')
35	2020 : ZS.198;ZS.67;ZS.68	26705 / 56 070 0035 / GUEGON / LA VILLE DENOUAL II / LA VILLE DENOUAL II / Age du fer - Moyen-âge ? / enclos
32	2020 : ZL.113;ZL.151;ZL.152;ZL.201;ZL.45;ZL.47;ZL.48	22420 / 56 070 0032 / GUEGON / LA VILLE DANIEL / LA VILLE DANIEL / habitat ? / Age du fer
33	2020 : ZN.247;ZN.69;ZN.70	22421 / 56 070 0033 / GUEGON / LA NOUETTE / LA NOUETTE / habitat ? / Age du bronze - Age du fer
34	2020 : WB.10;WB.11;WB.6	26704 / 56 070 0034 / GUEGON / LA VILLE GUILLEMOT II / LA VILLE GUILLEMOT II / Second Age du fer - République ? / enclos
36	2020 : ZA.119;ZA.176;ZA.193;ZA.202;ZA.21;ZA.22;ZA.23	20773 / 56 160 0025 / PLEUGRIFFET / VOIE CORSEUL/VANNES / Section de Kerbiguet / route / Gallo-romain - Moyen-âge

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.

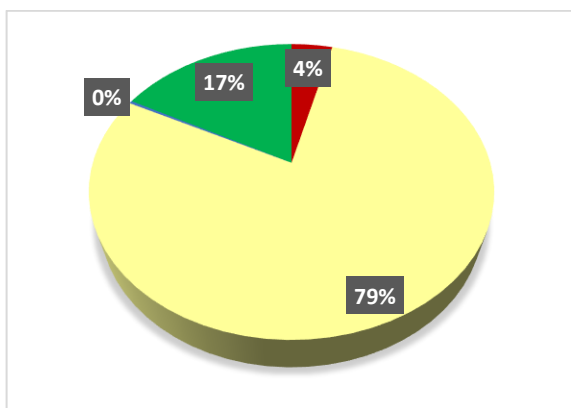
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 États européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

Composition du sol de Ploërmel Communauté en 2012

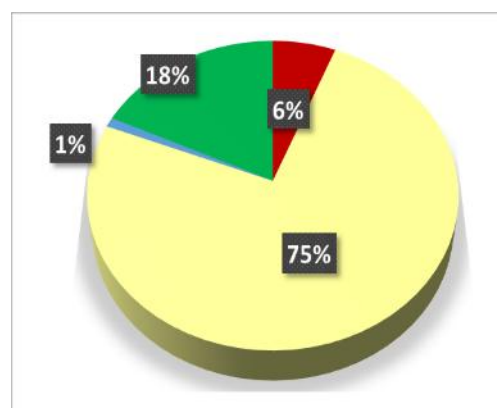
Destination des sols	Superficie (en ha)
Artificialisés	3 163
Agricoles	63 296
Milieux aquatiques	234
Forêts et milieux semi-naturels	13 783
Total	80 476

	Artificialisés
	Agricoles
	Milieux aquatiques
	Forêts et milieux semi-naturels

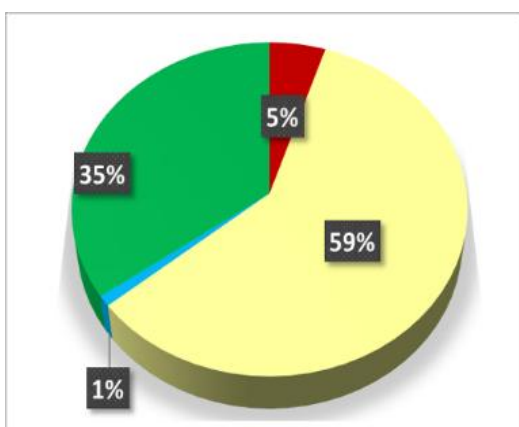
Ploërmel Communauté



Département du Morbihan



Territoire métropolitain

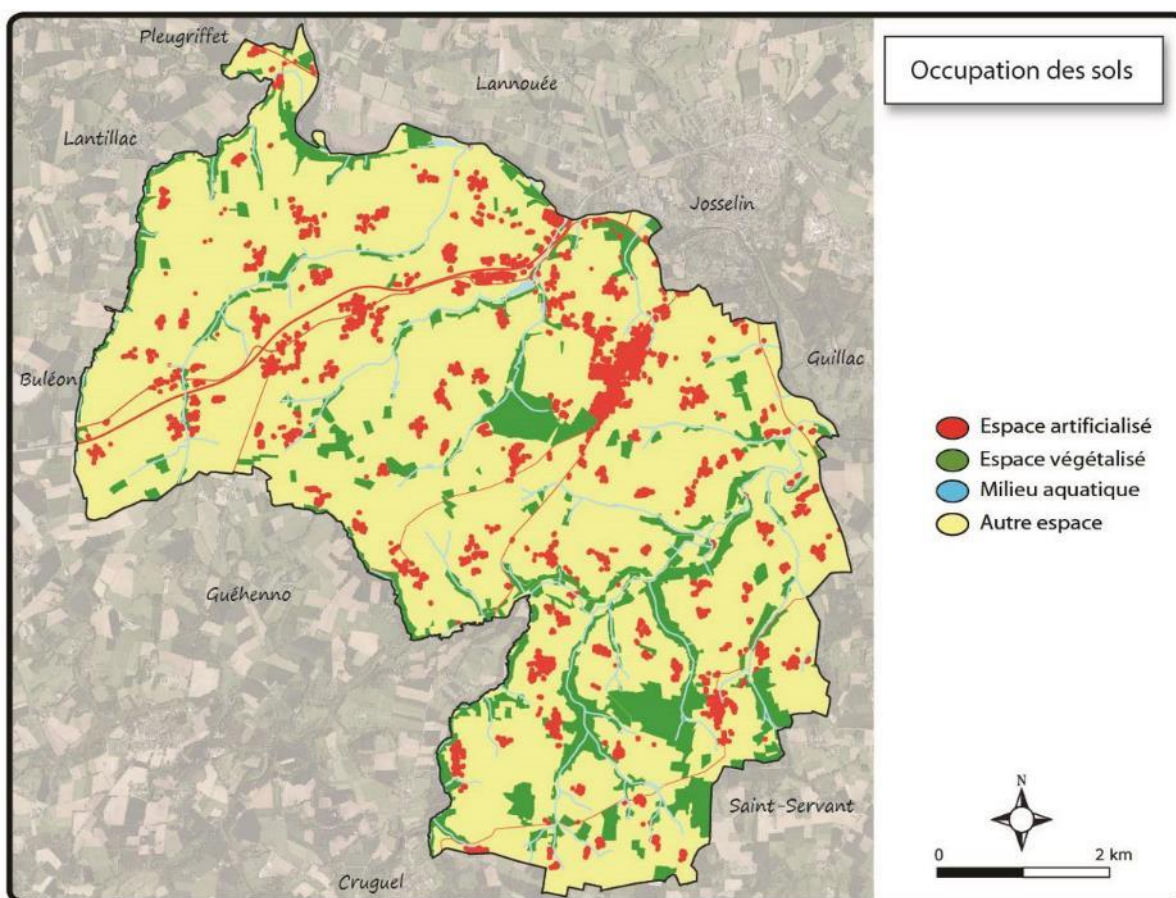
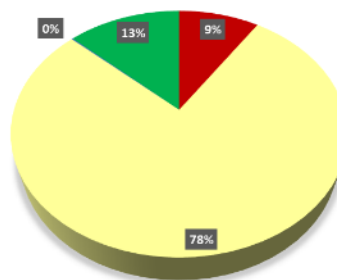


La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de GUEGON. Le travail suivant a donc été réalisé à partir :

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

Destination des sols de GUEGON	Ha
Artificialisés	498
Autres espaces	4 148
Milieus aquatiques	7
Forêts et milieux semi-naturels	699
Total	5 352

	Artificialisés (cadastre 2020)
	Autres espaces (cadastre 2020)
	Milieus aquatiques (inventaire des cours d'eau communal 2017 et cadastre 2020)
	Forêts et milieux semi-naturels (bocage 2015 + cadastre 2020)



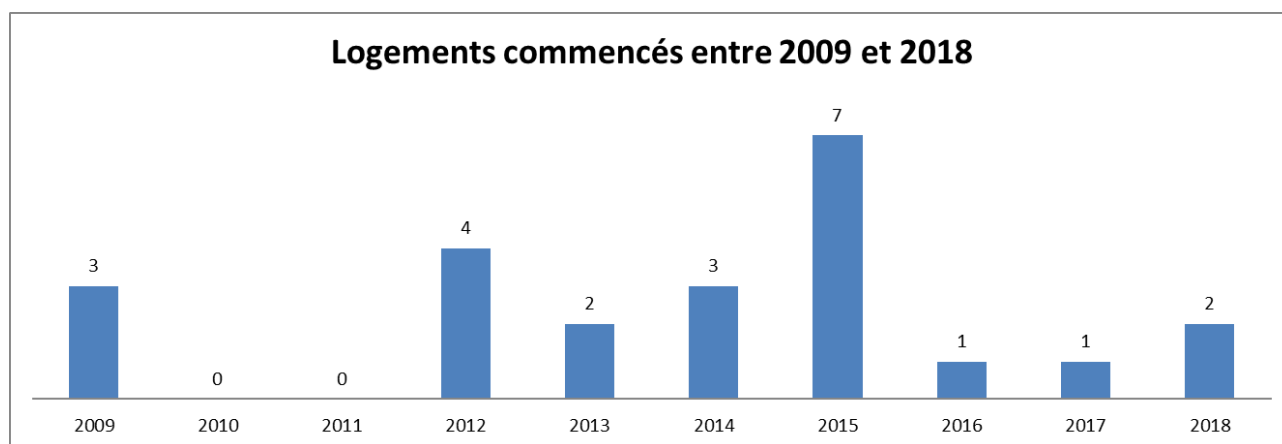
Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, 10% de GUEGON ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit plus de **498 ha**. Cette artificialisation est concentrée majoritairement en campagne : environ 88% des surfaces artificialisées le sont en dehors du bourg (47 ha) et de la ZA (11 ha). Ce taux d'artificialisation est amplifié par un mitage historiquement élevé. La RN 24 représente près de 18 ha artificialisés.

Les forêts et milieux semi-naturels occupent plus de 13% du territoire communal (environ 699 ha). Il s'agit de boisements importants situés majoritairement au sud du territoire communal.

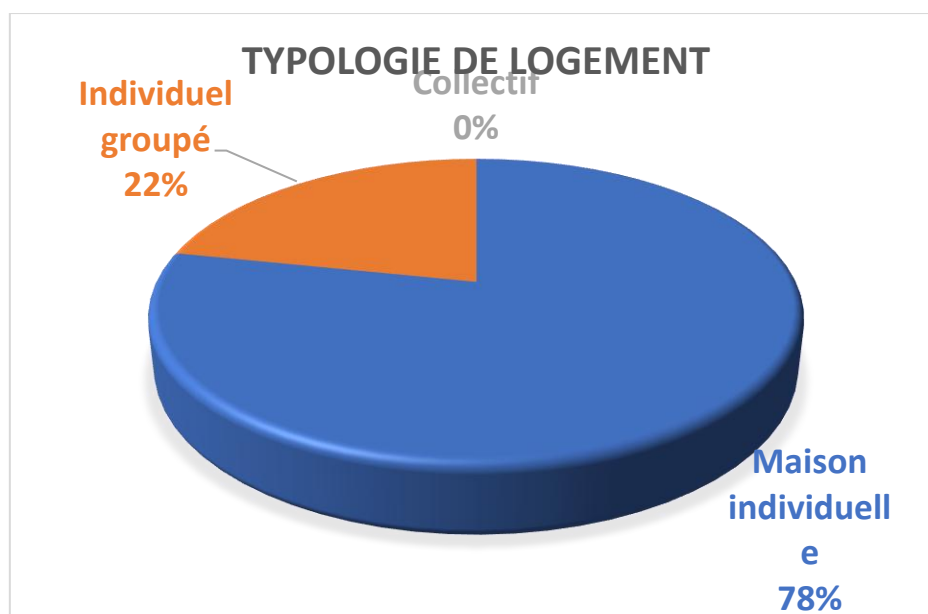
L'activité agricole est toujours présente et couvre 77% des sols de GUEGON.

Un milieu agricole de plus en plus artificialisé

La commune de GUEGON a enregistré une évolution non négligeable de la destination de ses sols entre 2009 et 2018. Lors de cette période, 23 logements ont été commencés (environ 2,3 par an), dont 78% de logements individuels.

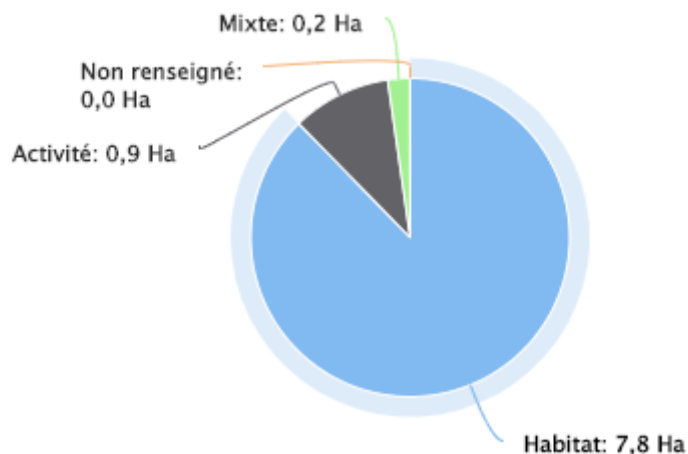


Source : SITADEL



5.2 L'analyse de l'artificialisation des sols

À l'échelle communale, selon le site de l'artificialisation « mondiagnosticartificialisation » sur la période **2011-2021**, la commune a consommé **8,9 ha**, dont 7,8 ha pour l'habitat.



Le potentiel de consommation foncière pour 2022 – 2032 serait de = **4,45 ha** sur la base d'une réduction de 50 %.

5.3 La gestion des déchets

Collecte

Selon les quartiers, la collecte des ordures ménagères se fait en points de regroupement ou en porte à porte.

Déchetteries

Il existe trois déchetteries sur le territoire de la Communauté de Communes : à Guillac, à Guilliers et à Ploërmel.

Cf. pièce « 6.1 Annexes sanitaires ».

5.4 La gestion de l'eau potable

La commune fait partie du syndicat Eau du Morbihan, qui assure la production, le transport et la distribution de l'eau potable.

Le service est géré par la SAUR dans le cadre d'une gestion de service public par affermage. Le contrat est établi pour une durée de 15 ans, jusqu'au 31 décembre 2021.

Cf. pièce « 6.1 Annexes sanitaires ».

5.5 La gestion des eaux usées

L'assainissement collectif

Actuellement, les eaux usées sont redirigées vers la station de Josselin, cette station regroupe plusieurs communes. GUEGON dispose aussi de micros-stations dans les hameaux de Coët-Bugat (sous-utilisée) et de Trégranteur (taux de fonctionnement environ 50%).

Les anciennes lagunes quant à elles ne sont plus utilisées.

La station d'épuration est située à Josselin, de type boues activées elle gère les eaux de l'agglomération de GUÉGON et de la ZA de Caradec. Il n'y a pas de problématique de capacité actuellement. Sa capacité nominale est de 15 667 équivalents habitants (EH). En 2020, elle est à 56% de sa charge hydraulique et à 48% en charge organique.

Ploërmel Communauté dispose de la compétence assainissement depuis 2020. L'exploitation du service confiée à la SAUR.

Cf. pièce « 6.1 Annexes sanitaires ».

L'assainissement non collectif

Cf. pièce « 6.1 Annexes sanitaires ».

5.6 La gestion des eaux pluviales

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement pluvial, validé en 2011, après la modification du PLU en vigueur.

Il est constitué d'un diagnostic avec plan des réseaux et modélisation hydraulique, de propositions d'aménagements hydrauliques et du zonage pluvial.

L'exécutoire principal des eaux de ruissellement de la zone agglomérée est le ruisseau dit « de La Millotte » qui s'écoule au nord de la zone agglomérée – affluent rive droite de l'Oust.

Il existe également 3 bassins d'orage réalisés dans le cadre de projets d'urbanisme.

5.7 La gestion de l'énergie

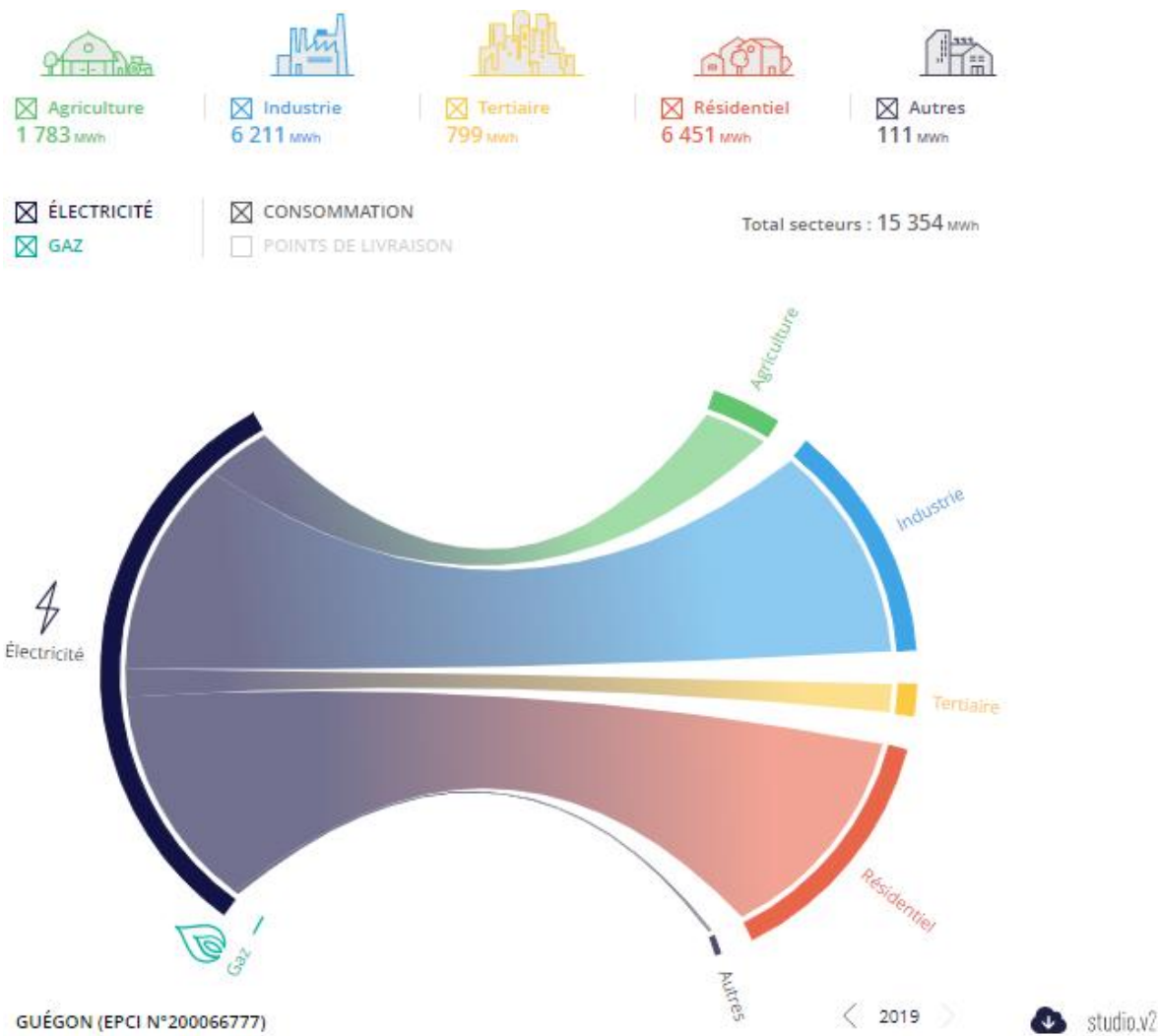
La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

Les données présentées ci-dessous proviennent de l'agence ORE (opérateurs de réseaux d'énergie)

Électricité : ERDF

Électricité acheminée par le réseau de distribution.

Gaz naturel : -



La production d’énergie renouvelable

Les données sont issues de la base de données et d’études statistiques pour le changement climatique, l’énergie, l’environnement, le logement et les transports éditées 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’instal- lations	Puissanc e (MW)	Nbr d’instal- lations	Puissanc e (MW)	Nbr d’instal- lations	Puissanc e (MW)	Nbr d’instal- lations	Puissanc e (MW)	Nbr d’instal- lations	Puissanc e (MW)
-	-	Non communiqué	10	-	-	-	-	21	0,59

6 Les pollutions – nuisances et risques technologiques

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 deux 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 GUEGON.

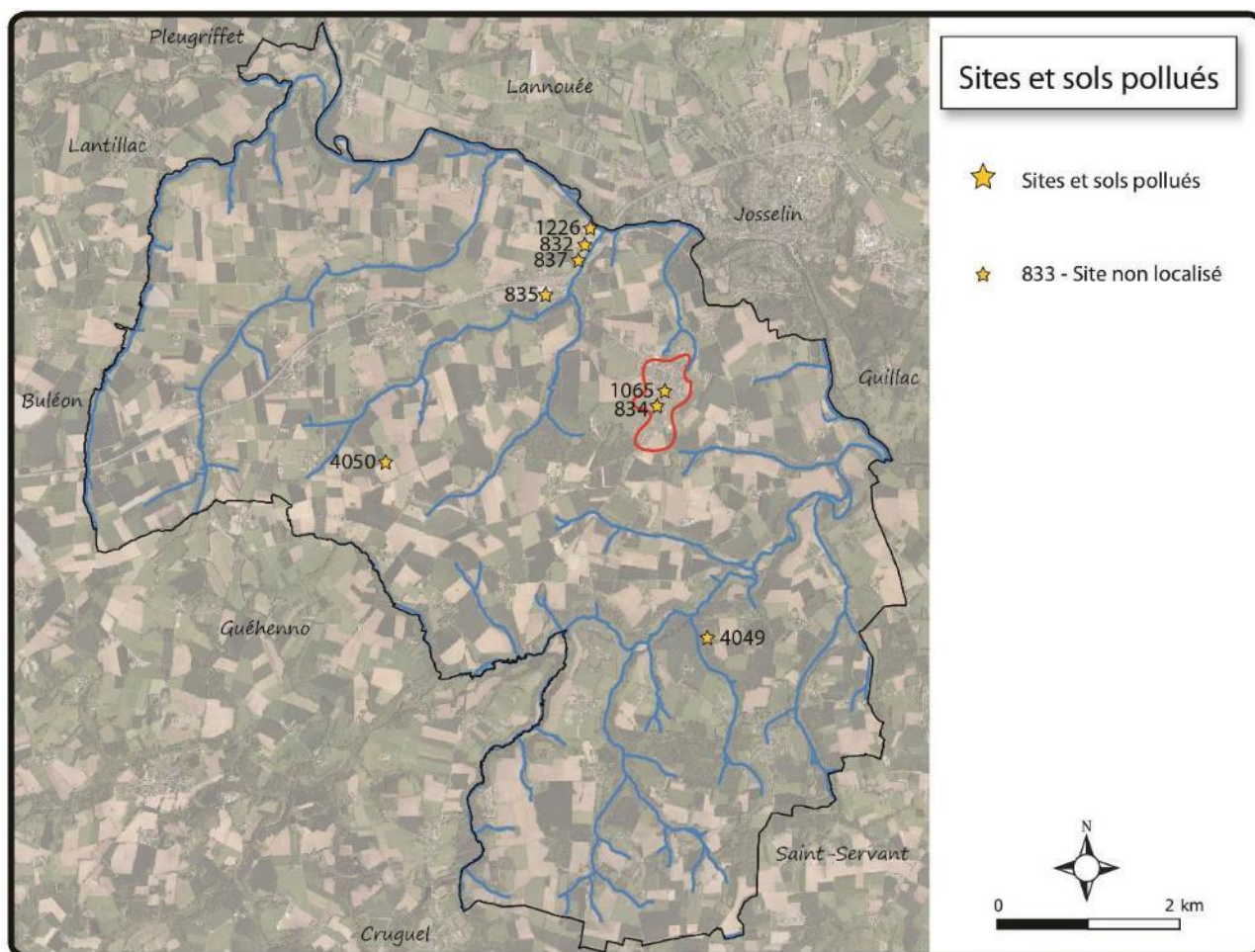
BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, 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.

Il existe 9 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de GUEGON.

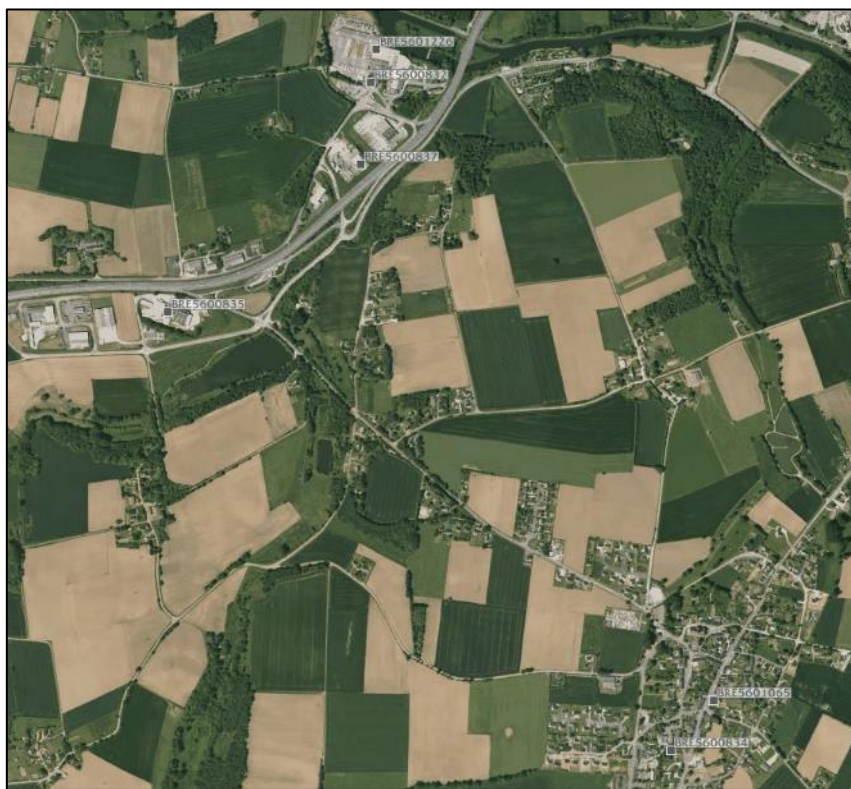
Identifiant	Raison sociale	Etat occupation	Libellé adresse et/ou activité
BRE5600832	SCA Emballages, fabrication de carton / GEFFLOT Jean Louis, station-service	En activité	Caradec
BRE5600833	GILLARD Henri, garage	Activité Terminée	Canfroux
BRE5600834	PICAUD Joseph, Dépôt Liquide Inflammable	Activité Terminée	Le bourg
BRE5600835	Polarcup Sté, Bourguignone Sté, transformation de matières plastiques et DLI	Activité Terminée	La Croix Blanche
BRE5600837	Leclerc distribution, dépôt de produits agropharmaceutiques	Activité Terminée	Zone industrielle de Caradec
BRE5601065	KERLAUD, garage station-service	Activité Terminée	20 rue Juin 1944
BRE5601226	Usine à papier, fabrique de papier	Activité Terminée	Caradec (Usine du Pouvray)
BRE5604049	Commune de GUEGON, décharge d'OM	Activité Terminée	Coet Digo
BRE5604050	Commune de GUEGON, décharge d'OM	Activité Terminée	Le Borne

Concernant le site du garage de Gillard Henri l'adresse correspond au siège administratif mais l'activité n'est pas sur GUEGON.



Source : Géorisques - BASIAS - Orthophoto

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

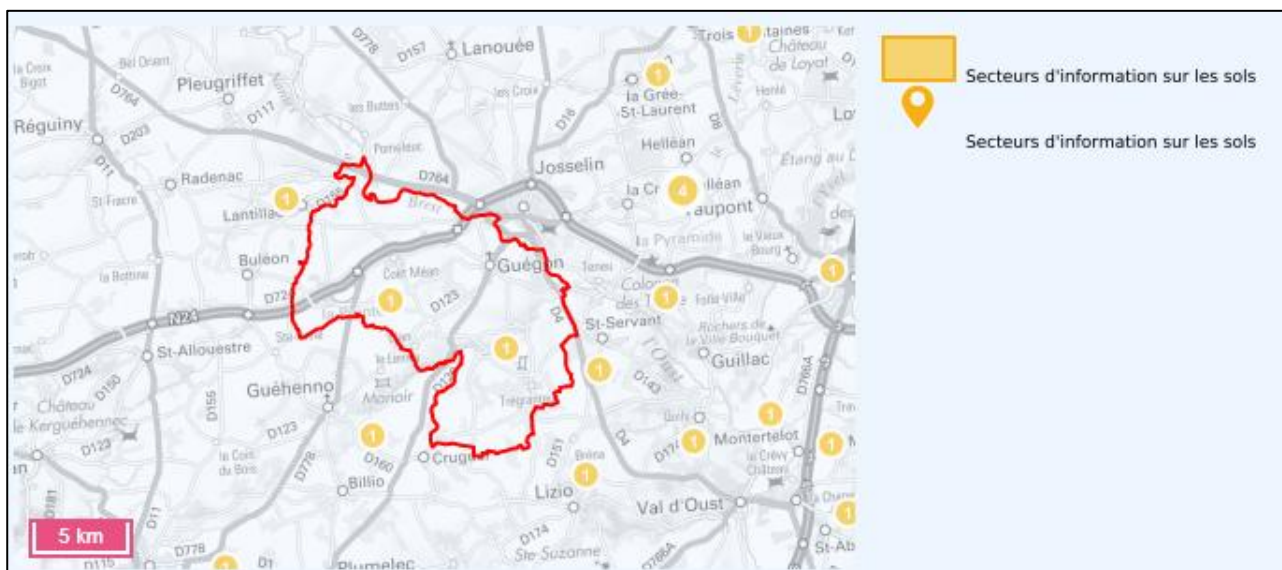
*Zoom sur les sites BASIAS du bourg et de la ZA de Caradec*

SIS

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

Il existe 2 SIS sur la commune :

Nom du site	Commune principale	Adresse du site
Ancienne décharge de Coët Digo	56120 GUEGON	COËT DIGO
Ancienne décharge du Borgne	56120 GUEGON	LE BORGNE



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, nécessiteront 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).

Installations industrielles

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 de l'État en fonction de sa dangerosité. La carte représente les implantations présentes sur la commune de GUÉGON.

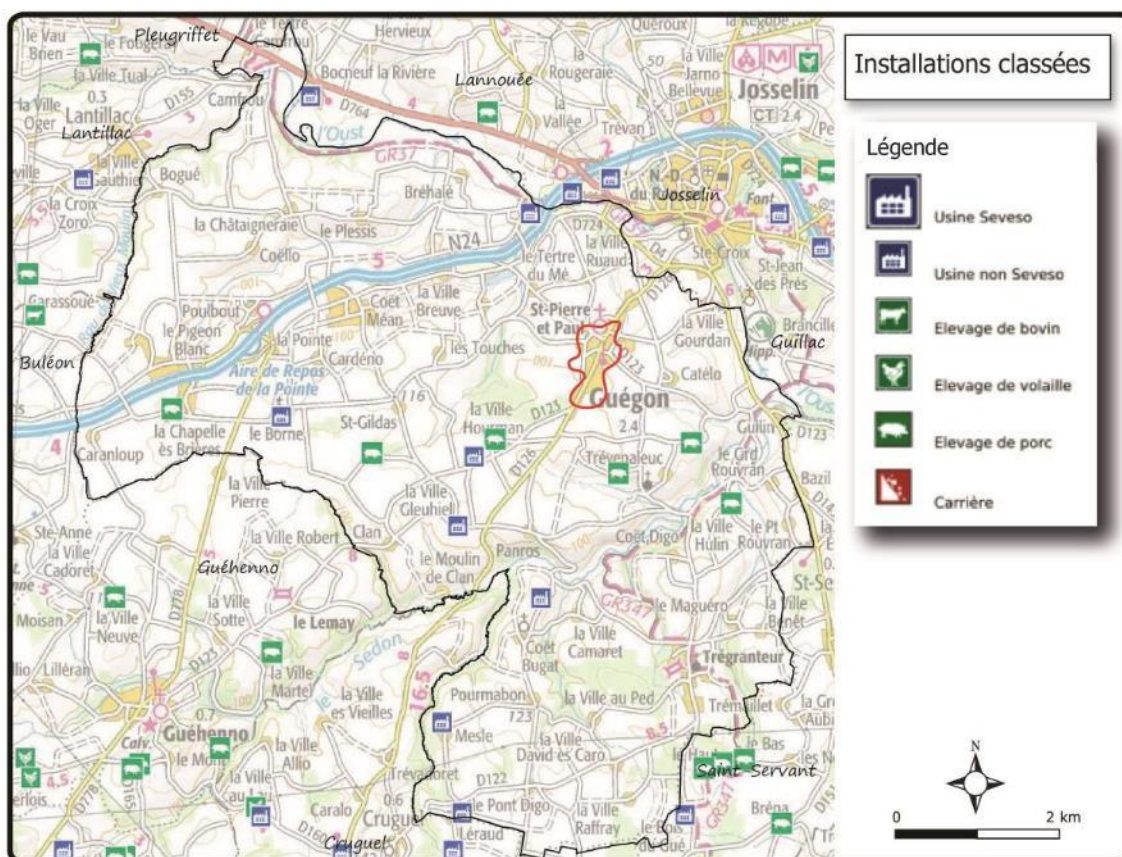
Enjeux généraux :

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

La commune de GUÉGON recense 14 installations classées sur la commune, dont 5 rejetant des polluants dans la commune.

Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
DANY Remi	56120	GUEGON	Enregistrement	Non Seveso
EARL DU SEDON	56120	GUEGON	Enregistrement	Non Seveso
EARL KERGLEUHIEL	56120	GUEGON	Autorisation	Non Seveso
EARL LA CHAPELLE	56120	GUEGON	Enregistrement	Non Seveso
EARL PIGHULIN	56120	GUEGON	Enregistrement	Non Seveso
Ferme Eolienne STEAG 1 Fusion/absorption	56120	GUEGON	Autorisation	Non Seveso
Nom non-publiable	56120	GUEGON	Autorisation	Non Seveso
Nom non-publiable	56120	GUEGON	Autorisation	Non Seveso
Nom non-publiable	56120	GUEGON	Autorisation	Non Seveso
SARLAVI GAUTIER	56120	GUEGON	Autorisation	Non Seveso

SARL ROLAVI	56120	GUEGON	Autorisation	Non Seveso
SCEA CHARLYVON	56120	GUEGON	Enregistrement	Non Seveso
SCEA SAINT ANTOINE	56120	GUEGON	Enregistrement	Non Seveso
SMURFIT KAPPA FRANCE	56120	GUEGON	Autorisation	Non Seveso



Source : Géorisques - ICPE

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



7 Les risques majeurs

Arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles

La commune de GUEGON a fait l'objet de 8 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
56PREF19990071	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
56PREF20140051	06/02/2014	08/02/2014	13/05/2014	18/05/2014
56PREF20140006	23/12/2013	24/12/2013	31/01/2014	02/02/2014
56PREF20010027	05/01/2001	06/01/2001	12/02/2001	23/02/2001
56PREF20010026	14/12/2000	15/12/2000	12/02/2001	23/02/2001
56PREF19950113	17/01/1995	31/01/1995	21/02/1995	24/02/1995
56PREF19880017	15/01/1988	25/02/1988	07/04/1988	21/04/1988

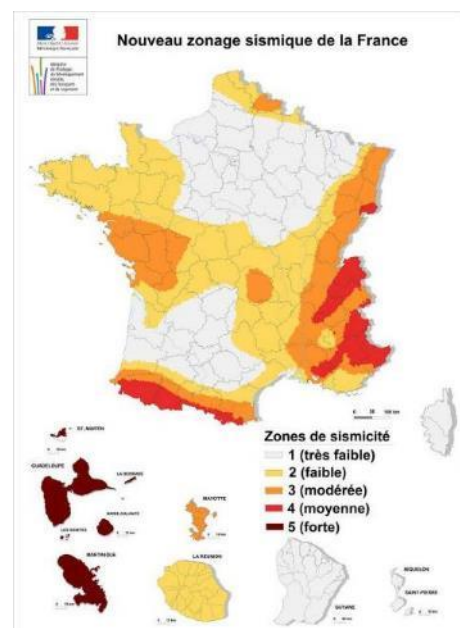
Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
56PREF19870070	15/10/1987	16/10/1987	22/10/1987	24/10/1987

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 GUÉGON) 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, à 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.

À 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 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 GUÉGON est couverte par un PPRn inondation, il s'agit du plan de prévention des risques d'inondation de l'Oust approuvé par arrêté préfectoral le 16 juin 2004. Ce document est en cours de révision.

Le PPRi est une servitude d'utilité publique et elle doit être annexée au PLU. Il dispose d'un règlement qui s'impose au PLU.

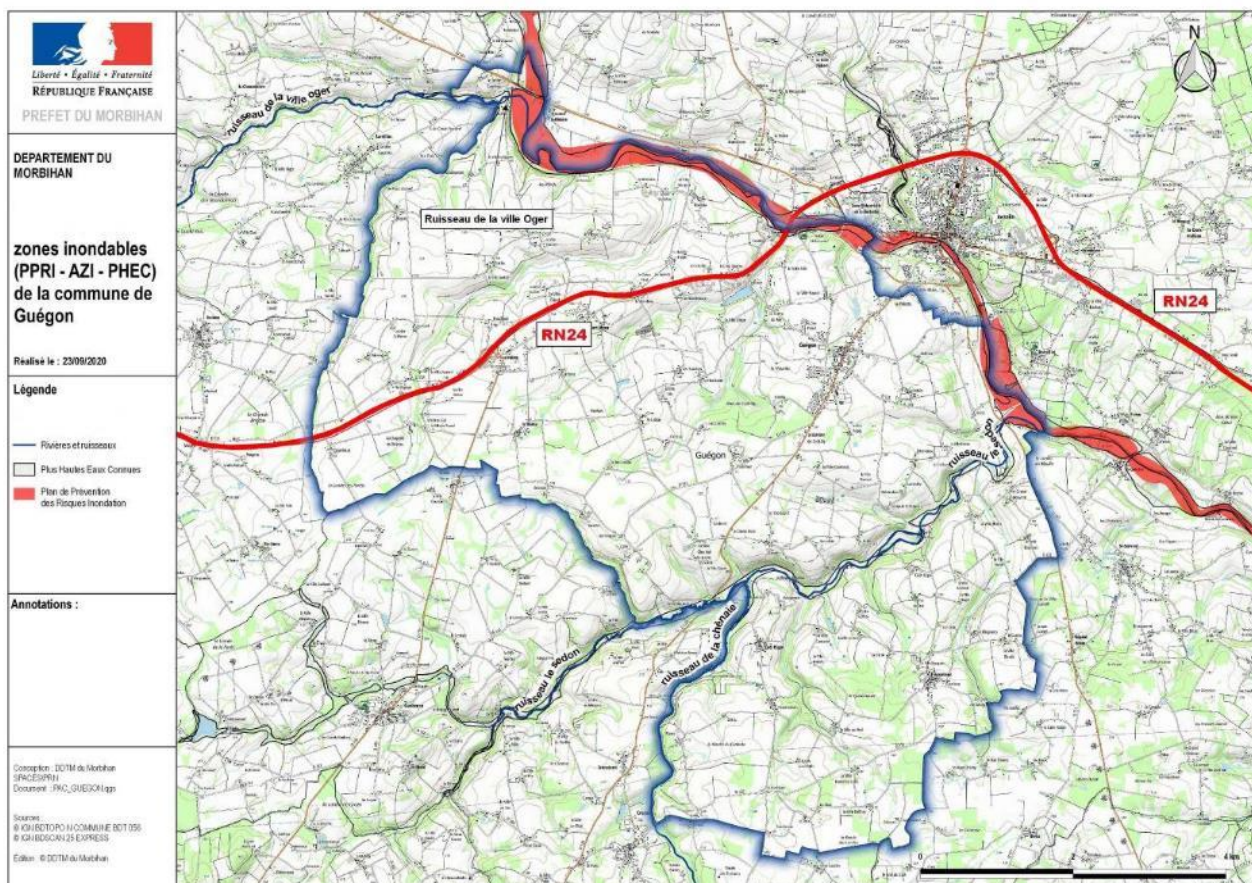
La commune comprend des zones non concernées par le PPRi mais par un AZI

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 édictés 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.



Le risque lié aux mouvements de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine anthropique ou naturelle et fonction de la disposition des couches géologiques. Les volumes en jeu sont compris entre quelques mètres cubes et quelques millions de mètres cubes. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) ou très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

La commune de GUÉGON est en partie impactée par l'érosion des berges (à Caradec).

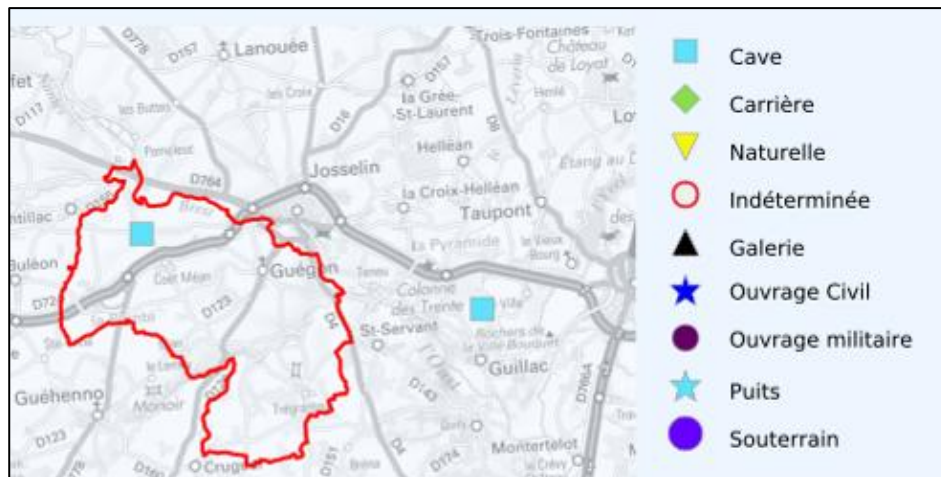


source : BRGM

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 subit, peut mettre en danger les constructions et les habitants.

La commune de GUÉGON est concernée par une cave « Souterrain de la ville de Gouriel ».

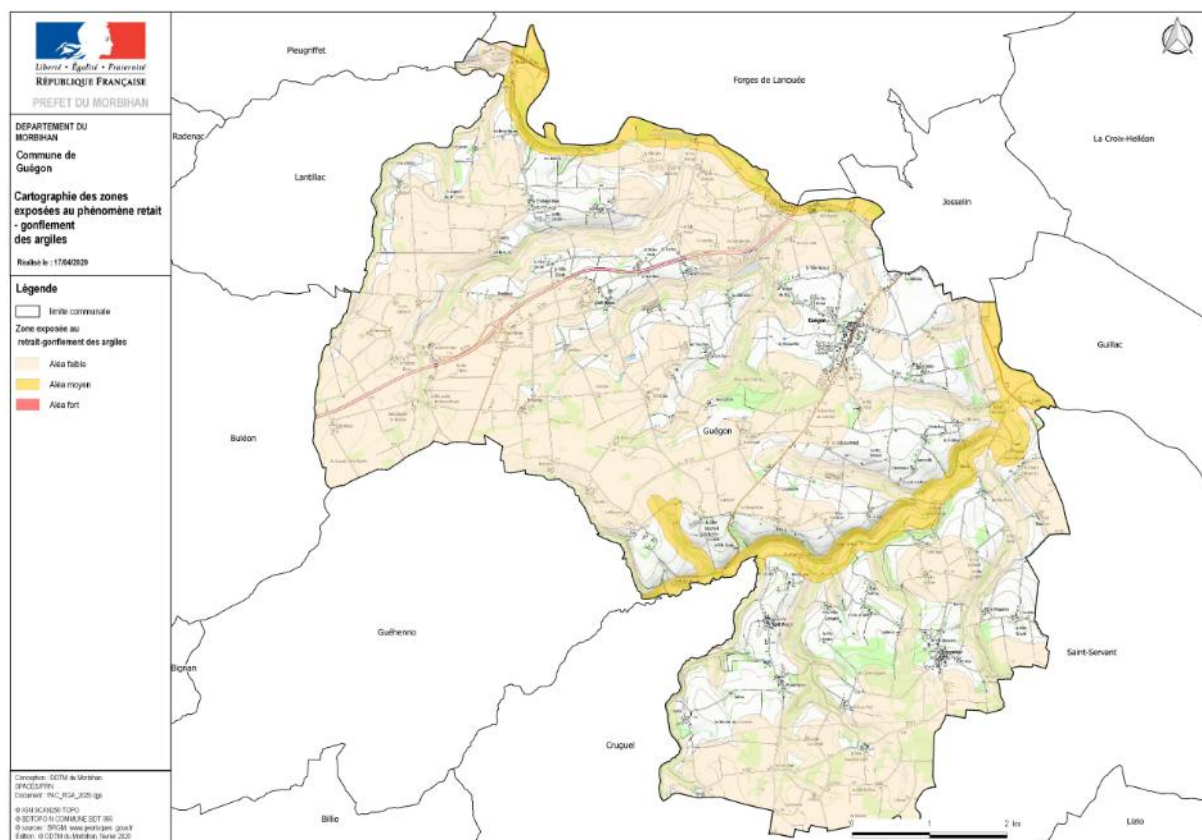


source : BRGM

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 GUÉGON est concernée par le retrait-gonflement des argiles, aléas faibles et moyens.



Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

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 :

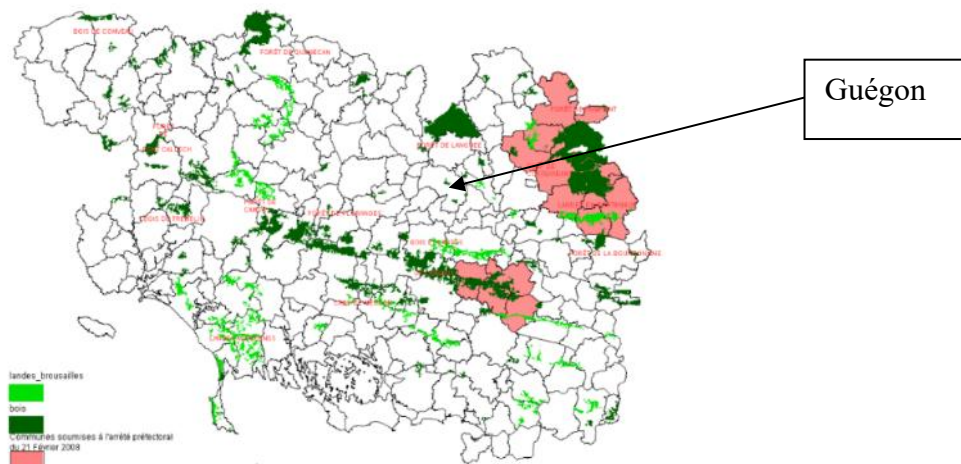
- **des forêts** : formations végétales, organisées ou spontanées, dominées par des arbres et des arbustes, d'essences forestières, d'âges divers et de densité variable ;
- **des formations subforestières** : formations d'arbres feuillus ou de broussailles appelées maquis (formation végétale basse, fermée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



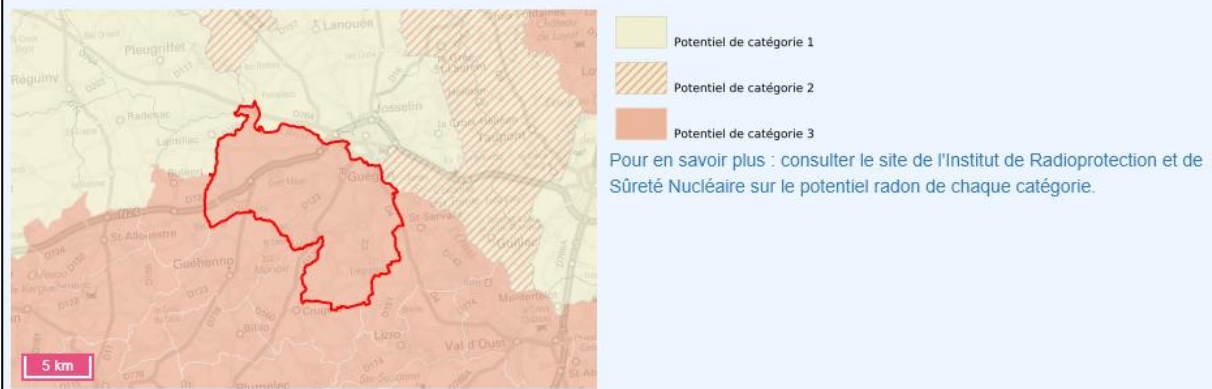
Le risque lié aux tempêtes et grains

Comme la majeure partie du territoire français située en façade maritime, la commune de GUEGON 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 radon

L'ensemble du territoire régional est soumis au risque radon. GUÉGON classée en « potentiel de catégorie 3 », c'est-à-dire que les formations géologiques présentent des teneurs en uranium estimées les plus élevées 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).



Synthèse des enjeux environnementaux

À l'échelle de GUEGON, 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 et du paysage

- 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) ;
- Développer des corridors écologiques en s'appuyant sur les vallons, le bocage et les espaces boisés ;
- Conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Limiter les impacts de l'urbanisation sur le paysage ;
- Protéger les zones humides, les cours d'eau et les zones inondables.

La protection du patrimoine bâti

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Qualifier les entrées de ville 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, la 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.
- Protéger les secteurs concernés par le risque d'inondation.

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'État 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 laissent, 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 des enveloppes agglomérées

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.

À GUÉGON, le bourg est considéré comme une enveloppe urbaine.

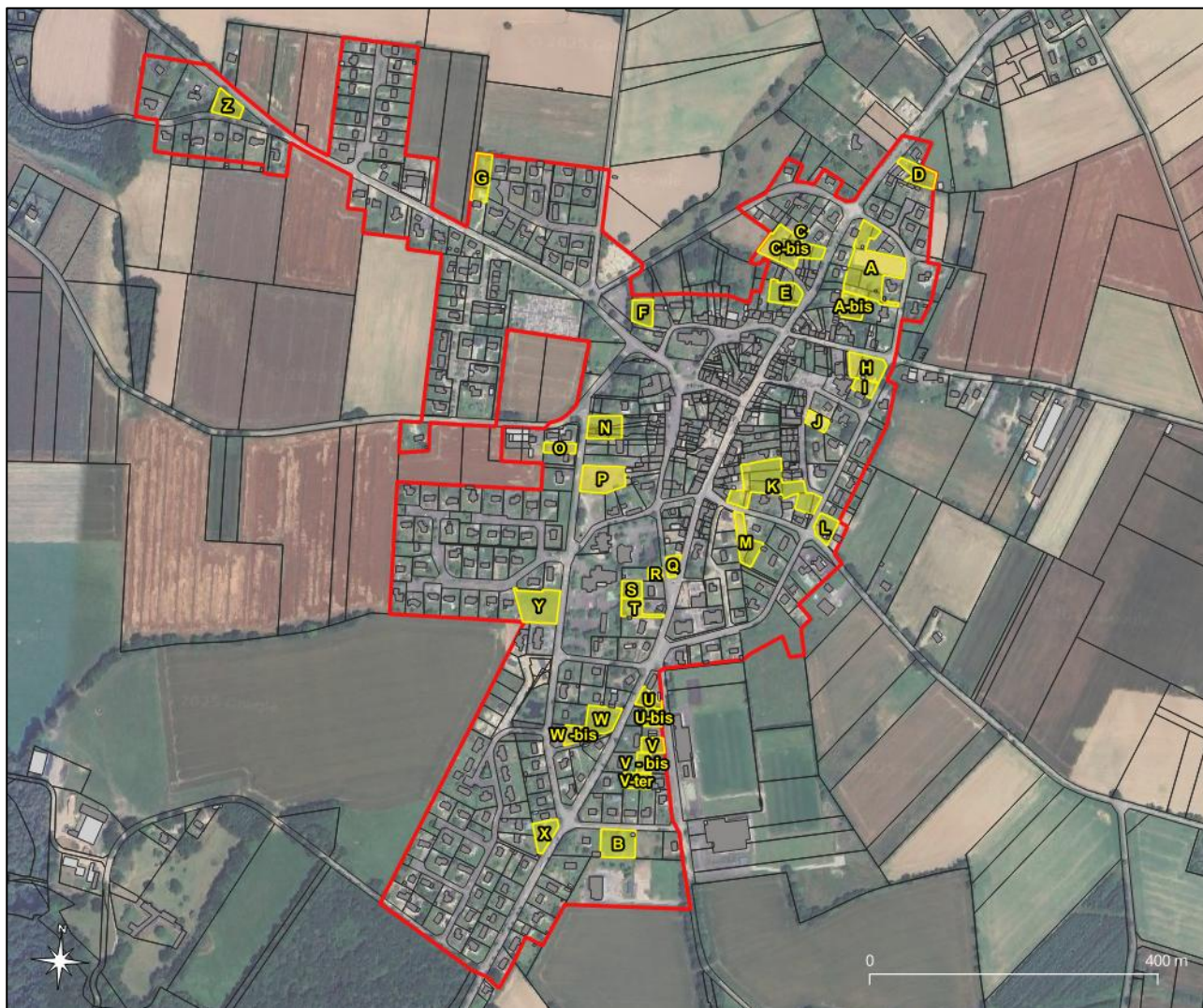


Enveloppe urbaine du bourg

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.



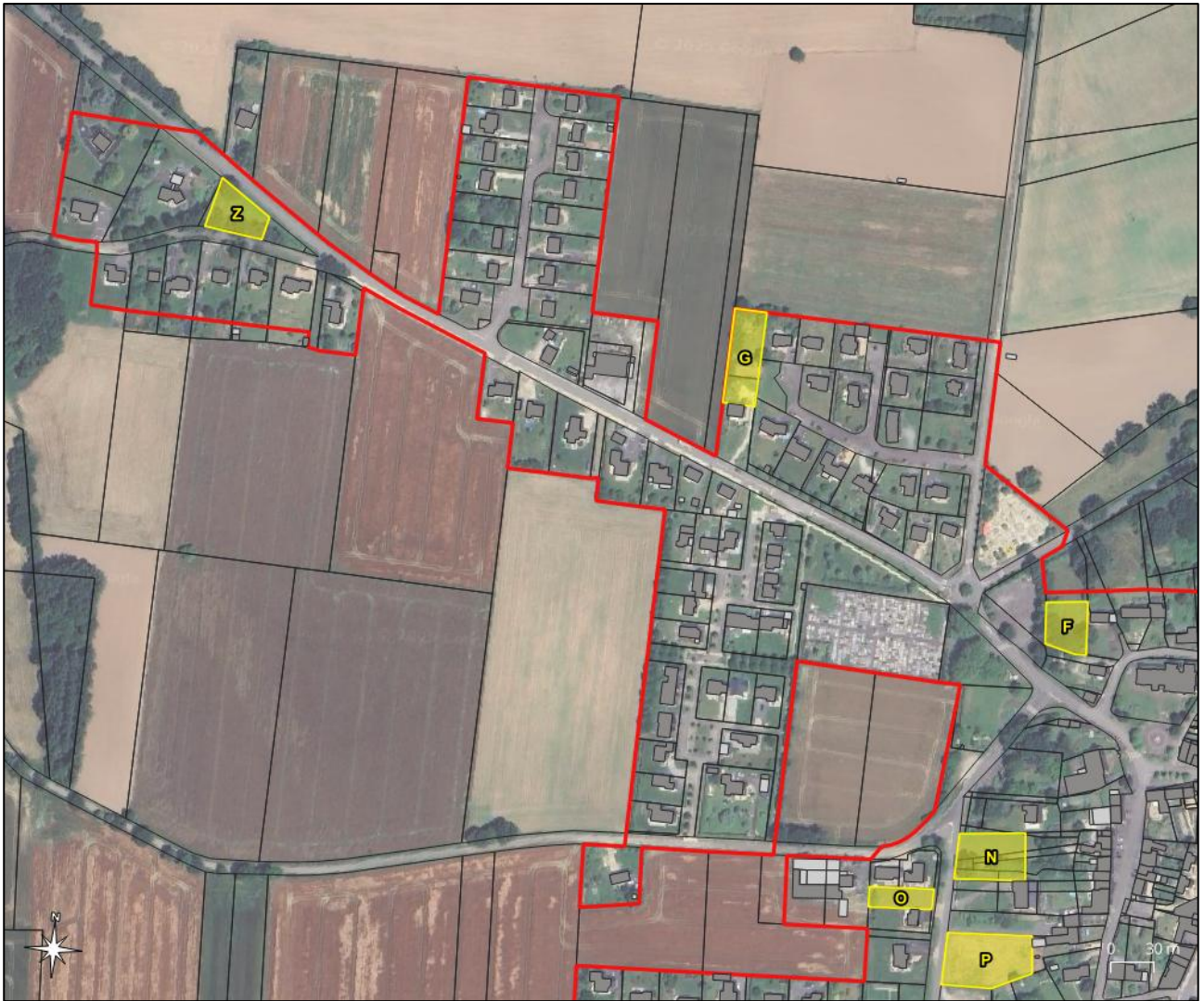
Potentiel de densification du bourg de Guégon



Zoom sur la moitié nord du bourg



Zoom sur la moitié sud du bourg



Zoom sur la route de Bosoizon

Secteurs	SURFACE en m ²	parcelle	Localisation	Remarques	Nombre de logements potentiels
Potentiel dans le bourg					
A	4930			retenu	6
A-bis				non retenu: jardin ancien presbytère	
B	1851		rue jean Bertho	retenu si intégré dans la zone agglomérée	2
C	266			Jardin	
C-bis	2772				4
D	1164			retenu	1
E	1280			pas d'accès aux réseaux	
F				non retenu: zone naturelle en contre bas	
G				non retenu: vient d'être acheté pour prolonger le jardin	
H				non retenu - extension maison de santé	
I	619			retenu	1
J	560			retenu : propriété communale?	1
K	4365			retenu	6
L	905			retenu	1
M				non retenu: 3 propriétaires différents - dureté foncière	
N	1500			retenu (forte pente) division en cours en attente de données	1
O	621			retenu	1
P	2100			retenu	3
Q				non retenu : occupation publique manifestations ponctuelle	
R				non retenu: ancienne cuve terrain pollué	
S				non retenu : jardin arboré	
T				non retenu : jardin arboré	
U				non retenu : jardin arboré	
U-bis				non retenu : jardin arboré	
V				non retenu : jardin arboré	
V-bis				non retenu : jardin arboré	
V-ter				non retenu : jardin arboré	
W	1502			retenu	2
W-bis				non retenu: jardin arboré	
X				non retenu: jardin arboré	
Y				non retenu : zone de gestion des eaux pluviales	
Z	800		Bourbalets	non retenu sauf si intégré dans la zone agglomérée	1
SOUS TOTAL	25235				30

Le cumul des différents sites potentiels de densification fait apparaître la possibilité (théorique) d'implanter **30 logements** dans l'enveloppe urbaine du bourg.

CHAPITRE 4 - BILAN DU PRÉCÉDENT PLU

GUÉGON est actuellement couverte par un PLU, approuvé le 26 novembre 2010.

L'analyse du précédent document, confrontée à la réalité actuelle de l'urbanisme à GUÉGON, permet de formuler les remarques suivantes :

- Développement de l'habitat :

Le PLU de GUÉGON avait mis en place un projet axé sur le développement de la zone agglomérée du bourg, mais aussi de plusieurs villages et hameaux classés en zone Ua ou Uba. Outre les zones déjà urbanisées (Ua et Uba), plusieurs secteurs d'extensions, à court terme, de l'habitat avaient été définis, sous la forme de zone 1AU dans le bourg, à La Pointe et à Coët Bugat. 2 secteurs du bourg ont été urbanisés et un troisième est en cours. Plusieurs secteurs d'extension à long terme avaient également été définis dans le bourg et à La Pointe, sous forme de zones 2AU. Ces secteurs n'ont pas été urbanisés.

La principale critique pouvant être formulée quant à cette urbanisation est la suivante : le développement s'est fait majoritairement sous forme pavillonnaire, ce qui favorise peu le parcours résidentiel et induit sur le long terme une baisse du taux d'occupation par logement.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU permettront de transcrire plus efficacement la mixité des logements dans les futures opérations, permettant le parcours résidentiel.

- Développement de l'activité économique :

Les zones d'activités économiques implantées avaient été classées en zones Uia (ZA Caradec). Plusieurs secteurs d'extension à court et long terme y avaient été définis, sous forme de zones 1AUi et 2AUi. Ces secteurs n'ont pas été urbanisés.

- Équipements :

Les équipements publics de GUÉGON, englobant les terrains de football, le complexe sportif, la salle des sports, le terrain de tennis et le city stade avaient été classés en zone Ubl.

- Préservation de l'espace rural :

L'espace agricole était en zone Aa ou Ab du PLU, ce qui le préservait d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi contre le mitage de cet espace.

- Protection de l'environnement :

Les zones naturelles étaient classées en Na, ce sont essentiellement les boisements et les abords des cours d'eau. Certains boisements étaient classés en EBC. Les haies bocagères étaient protégées au titre de la loi Paysage (L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, désormais L.151-23 de ce même code)

Plusieurs hameaux et lieux-dits étaient classés en zone Nh ou Nr (constructible ou constructibilité limitée).

Les zones humides étaient protégées par un classement en zones Np.

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. Maîtriser et prioriser l'urbanisation du bourg

Objectifs :

- 1. Poursuivre la reprise démographique récemment observée**
- 2. Stopper l'étalement urbain et construire dans l'enveloppe urbaine**
- 3. Recentrer l'urbanisation dans le bourg**
- 4. Réduire la consommation d'espaces**
- 5. Prévoir des extensions urbaines réparties autour du bourg**
- 6. Permettre la mixité**

Traduction réglementaire :

1. Le zonage délimite des zones constructibles à vocation d'habitat (UA, UB, 1AUB) qui permettront l'implantation de plus de 115 logements.
2. Parmi ces 115 logements prévus, près de 90 pourraient se faire en densification du bourg ou dans les opérations en cours et une douzaine de logements vacants pourraient être remis sur le marché.
3. Quatre logements pourraient être créés par changement de destination.
4. Les zones à urbaniser seront réduites de plus de 22 ha par rapport au précédent PLU. Dans les zones constructibles, la densité prévue est de 18 logements/ha en moyenne dans les OAP.
5. Les zones d'extensions à vocation d'habitat pourront accueillir 12 logements.
6. La mixité des types d'habitats et des fonctions urbaines sera recherchée.

1.2. Développer l'activité économique, commerciale et touristique

Objectifs :

- 1. Conforter le parc d'activités de Caradec**
- 2. Préserver une centralité commerciale**
- 3. Soutenir l'activité agricole**
- 4. Permettre l'évolution des activités installées en campagne**
- 5. Favoriser le tourisme**

Traduction réglementaire :

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. Par ailleurs, certains commerces situés dans le bourg sont identifiés comme ne pouvant pas changer de destination.
3. Une part non négligeable du territoire communal est classée 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 camping Domaine de Kerelly.

1.3. Maintenir la qualité du cadre de vie

Objectifs :

- 1. Conforter les équipements existants**
- 2. Favoriser les mobilités actives**
- 3. Conforter les espaces de loisirs en cœur de bourg**
- 4. Conforter les espaces de loisirs naturels sur le reste du territoire**
- 5. Permettre l'emploi des énergies renouvelables et favoriser les communications numériques**

Traduction réglementaire :

1. Le zonage délimite une zone constructible à vocation d'équipements collectifs (UL).
2. Le règlement favorise la création de liaisons douces dans le bourg et sur l'ensemble du territoire communal.
3. Le règlement favorise le développement et l'accès aux espaces de loisirs du bourg.
4. Le zonage permet le développement d'espaces naturels de loisirs au Rouvray et à Bisoizon.
5. Le règlement littéral favorise l'utilisation des énergies renouvelables.
En centralisant l'habitat, le zonage favorise le développement des communications numériques.

1.4. Préserver l'environnement, les paysages et le patrimoine

Objectifs :

- 1. Protéger le patrimoine naturel**
- 2. Préserver la trame bleue**
- 3. Conserver la trame verte**
- 4. Prendre en compte la variété du paysage**
- 5. Préserver le patrimoine bâti**
- 6. Prévenir le risque d'inondation**
- 7. Réduire la consommation d'ENAF**

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 classée NP (Naturelle stricte) et interdisant toutes constructions. Les zones humides sont affichées par une trame spécifique.
3. La majorité des boisements surfaciques (hors exploitations forestières) sont classés en espaces boisés classés (L.113-1 du CU) et la trame bocagère est protégée au titre de la Loi Paysage (L.151-23 du CU).
4. Les réservoirs de biodiversité identifiés sont protégés par plusieurs trames réglementaires affichées sur le zonage (zone NP, loi paysage...)

La majorité des boisements surfaciques (hors exploitations forestières) sont classés en espaces boisés classés (L.113-1 du CU) et la trame bocagère est protégée au titre de la Loi Paysage (L.151-23 du CU).

Le zonage identifie les éléments du patrimoine vernaculaire et les protège au titre de la loi paysage (L.151-19 du CU).
5. Le zonage identifie les éléments du patrimoine vernaculaire et les protège au titre de la loi paysage (L.151-19 du CU).
6. Les zones impactées par les aléas du PPRI de l'Oust et l'AZI PHEC 95 sont classées en zone NP (Naturelle stricte), interdisant toutes constructions.
7. Les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont réduites à 0,7 ha et les zones à urbaniser à vocation d'activités économiques sont réduites à 2,7 ha (à la demande de Ploërmel Communauté).

2 Le développement de l'habitat

2.1. Les prévisions démographiques

2.1.1. Rappel de l'évolution démographique récente

	Population municipale
Population en 2018	2 282
Population en 2021	2 251
Population en 2022	2 308
Population en 2024, recensement fait en décembre 2023. Chiffre pas encore publié par l'INSEE.	2 416

Taux de croissance annuel (population municipale)	99-08	08-13	13-19	19-22	22-24
	-0,0%	-0,6%	-0,3%	0,4%	2,31

Nombre de personnes par ménage	2011	2021
	2,27	2,16

GUÉGON se caractérise par une stagnation de sa population jusqu'en 2008, suivie d'une décroissance démographique jusqu'en 2019. La période 2019-2022 est marquée par une croissance démographique qui s'accroît depuis 2022. On observe un desserrement des ménages relativement constant depuis 1975 (3,13 personnes par logement en 1975, 2,16 personnes par logement en 2021).

Guégon a été recensé fin 2023, les élus ont reçu les premiers chiffres de l'INSEE. Ces premiers résultats bruts donnent une population totale de 2 416 habitants en 2024, soit une croissance démographique annuelle de 2,31% depuis 2022 et de 0,57% depuis 2015.

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 passée de 3,1 personnes en 1968 à 2,2 personnes en 2016.

À GUÉGON, ce phénomène est important. Sur la période 1999-2020, la taille moyenne des ménages est passée de 2,51 à 2,16.

Il a donc été estimé raisonnablement **une taille moyenne des ménages à 2,16** pour la prochaine décennie. Ce qui correspond sur la période des 10 ans du PLU à considérer qu'il faut **environ 7,4 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. Ils sont construits à partir de la population municipale 2022 : 2 308 habitants (dernier chiffre officiel publié par l'INSEE) :

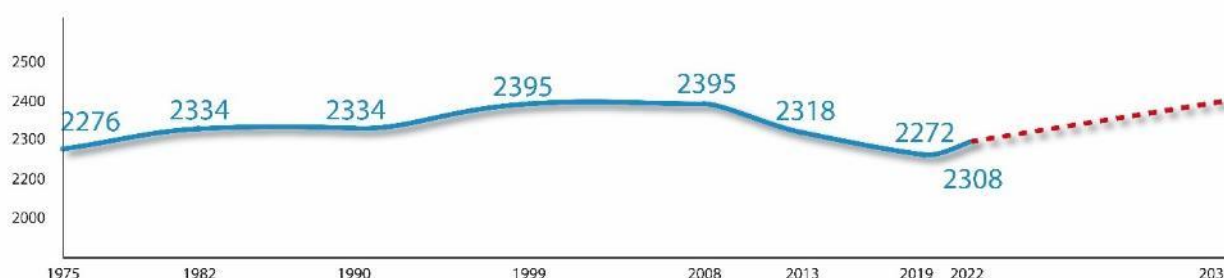
- ✓ **Hypothèse n°1** : une hypothèse basse de croissance démographique de 0,2% par an. Ce taux correspond à un net ralentissement de la croissance démographique récemment observée. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 45-50 habitants d'ici 2035 (10 ans), inférieure 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 **95 logements**.
- ✓ **Hypothèse n°2** : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 0,4% par an. Ce taux, correspondant aux objectifs du SCoT, correspond davantage à la dynamique démographique récemment observée suite au recensement 2024. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 90-95 habitants d'ici 2035 (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 **117 logements**.
- ✓ **Hypothèse n°3** : une hypothèse haute de croissance démographique de 0,8% par an. Un taux élevé correspondant à un maintien de la forte reprise démographique observée entre 2022 et 2024. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 190 habitants d'ici 2035 (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 **165 logements**.

Un apport de population trop important sur GUÉGON 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.

À 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 9,5 logements par an (sur 10 ans) ce qui est faible pour assurer la pérennité de l'école et des équipements.

De ce fait, **les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2**, à savoir un objectif d'environ 2 400 habitants à l'horizon 2035 (10 ans) avec 117 logements environ (1,2 logements par an).

Évolution démographique de GUÉGON



Cet objectif de 117 logements est évalué comme suit :

Le desserrement des ménages observé (2,51 personnes par ménage en 1999 et 2,16 en 2021) conduit les élus à anticiper une taille des ménages qui se stabilise à 2,16 en 203. Rapporté au nombre de résidences principales actuellement existantes sur la commune, GUÉGON nécessitera environ 74 logements

supplémentaires pour assurer le point mort (maintenir la population sur le territoire communal). Soit environ 7,4 logements par an sur 10 ans.

Les élus envisagent une croissance démographique de 0,4%/an. Sur 10 ans, cet objectif conduira à accueillir près de 95 nouveaux habitants. Sur la base de 2,16 personnes par ménage en 2035, ces 95 nouveaux habitants nécessiteront 43 nouveaux logements.

Au total, GUÉGON nécessitera 117 nouveaux logements dans les 10 prochaines années pour assurer les objectifs du PLU : 74 logements pour faire face au desserrement des ménages et 43 logements pour accueillir les nouveaux habitants.

Ces prévisions sont justifiées par :

- La position favorable de GUÉGON, à proximité de Ploërmel et Josselin et de leurs bassins d'emplois. La position de la commune sur la RN 24.
- La présence de la zone d'activités de Caradec sur le territoire communal.
- La croissance démographique observée au cours des dernières années et confirmée par le recensement 2024. Malgré une diminution entre 2018 et 2021.
- Le SCoT qui fixe un objectif de croissance démographique de 0,75%, pour les communes catégorisées pôles de proximité.
- La présence de nombreux commerces, services (notamment médicaux et paramédicaux) 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 **117 nouveaux logements**. La répartition de ces logements se fera :

- ✓ par densification du bourg (dents creuses, opérations d'aménagement, résorption de la vacance),
- ✓ 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 est actuellement couverte par un PLU.

Ce document permet l'implantation de logements dans le bourg, en extension de celui-ci mais également dans de nombreux hameaux et en extension de certains d'entre eux.

Incidences positives	Incidences négatives
Nombreuses possibilités d'accueil de nouveaux habitants	Forte consommation d'espaces agricoles ou naturels pour de l'habitat.

	Éloignement des habitants des bourgs au profit de nombreux hameaux.
	Polarisation d'une partie des futurs habitants sur les communes alentour, au détriment du bourg, de ses commerces, de ses services, de son école, ...
	Consommation très importante du foncier agricole pour les espaces à vocation économique dans la ZA de Caradec.
	Faible densité dans les secteurs d'OAP (12 logements/ha) ne permettant pas d'atteindre les objectifs de réduction de la consommation foncière.

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 (plusieurs 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 serait 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
Mixité de l'offre en terrains à bâtir permettant l'accueil d'une population plus diversifiée.	Offre conséquente de terrains à bâtir en campagne générant une augmentation des déplacements vers les équipements et services du bourg. Incidences négatives sur la mobilité.
Densité plus forte dans les hameaux.	Aucune maîtrise communale du développement de l'habitat, de la production de logements, ni de l'accueil des futurs habitants.
Faible impact sur les franges urbaines et donc sur les paysages.	Risque de densification à proximité immédiate des secteurs de risques inondation (ruissellement).
Comblement des dents creuses des hameaux engendrant une limitation de la consommation d'espaces agricoles périphériques.	Implantation de constructions modernes dans les hameaux pouvant porter atteinte à leur qualité patrimoniale et architecturale.
	Risque de pollution des cours d'eau causée par des systèmes d'assainissement autonome défectueux.

	Polarisation des habitants ruraux vers des communes limitrophes (manque à gagner pour les commerces du bourg).
	Dynamique commerciale dans le bourg en perte de vitesse.
	Équipements collectifs sous-utilisés.

2. Une croissance démographique moins forte

Ce scénario correspond à une hypothèse basse de croissance démographique de 0,2% par an. La totalité des nouveaux logements pourrait ainsi prendre place en densification du bourg, en résorption de la vacance et dans les opérations en cours.

Ce scénario présente un certain nombre d'avantages mais aussi des inconvénients.

Incidences positives	Incidences négatives
Pas de consommation foncière.	Peu d'alternatives d'implantation au niveau géographique pour la population à accueillir.
	Équipements collectifs sous-utilisés.
	Dynamique commerciale dans le bourg en perte de vitesse.

3. Une croissance démographique plus forte

Ce scénario correspond à une hypothèse haute de croissance démographique de 0,8% par an. Cet objectif nécessiterait la production de plus de 16 logements par an et conduirait à ouvrir à l'urbanisation plus de 3 ha.

Ce scénario présente un certain nombre d'avantages mais aussi des inconvénients.

Incidences positives	Incidences négatives
Nombreuses alternatives d'implantation au niveau géographique pour la population à accueillir.	Équipements collectifs à saturation.
Maintien de la dynamique commerciale dans le bourg.	Consommation importante d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
	Pression supplémentaire sur les espaces agricoles et sur les milieux naturels.
	Augmentation du ruissellement dû à l'artificialisation des sols.

4. Hypothèses d'extensions urbaines

Les scénarios précédemment présentés évoquent diverses hypothèses de croissance démographique. Selon les taux de croissance envisagés et la répartition des logements nécessaires, plusieurs extensions urbaines ont été envisagées.

Une des hypothèses envisagées par les élus prévoyait l'ouverture à l'urbanisation des parcelles ZN 100 et ZN 335, la parcelle ZP 191 ainsi qu'une partie de la parcelle ZN 266. Cependant, ce scénario s'est avéré trop consommateur d'espaces naturels agricoles et forestiers au regard des objectifs de la loi Climat et résilience.



Hypothèse d’extensions urbaines.

Incidences positives	Incidences négatives
Nombreuses alternatives d’implantation au niveau géographique pour la population à accueillir.	Équipements collectifs à saturation.
Maintien de la dynamique commerciale dans le bourg.	Consommation trop importante d’espaces naturels, agricoles et forestiers au regard de la loi Climat et résilience.
	Pression supplémentaire sur les espaces agricoles et sur les milieux naturels.
	Augmentation du ruissellement dû à l’artificialisation des sols.

2.3. Le scénario retenu

2.3.1. La densification du bourg

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg (cf. chapitre 3) comptabilise un potentiel théorique **de 30 logements, soit 26% des logements à produire** par densification de l'enveloppe urbaine définie.

2.3.1.1. Les dents creuses des bourgs

Globalement, ce recensement montre qu'il existe un gisement foncier, dans les enveloppes urbaines, qui n'est pas utilisé.

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.

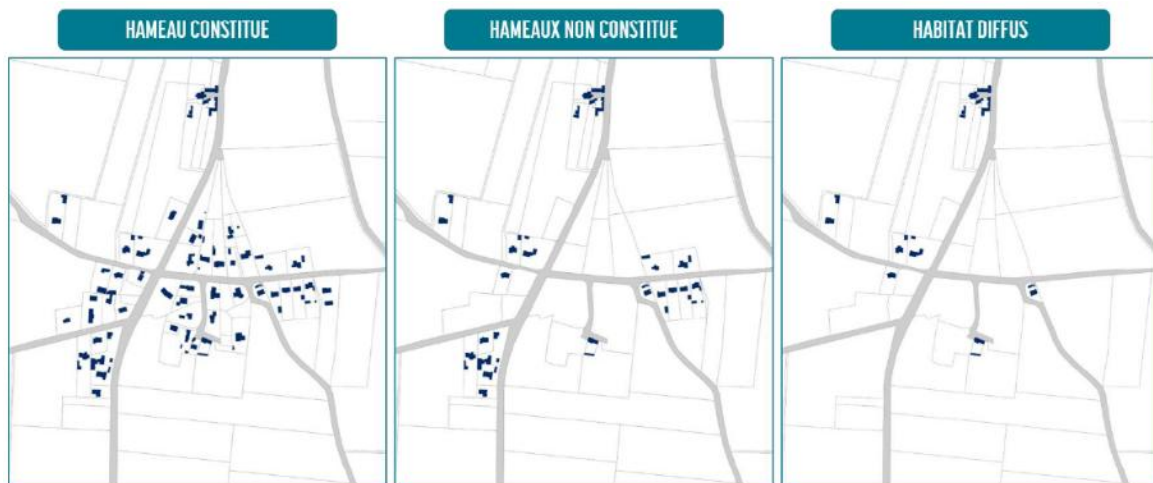
Cependant, les élus de GUÉGON estiment que les dents creuses du bourg pourraient accueillir **environ 30 logements, soit 26% des futurs logements**.

2.3.1.2. Les dents creuses des hameaux

Les élus n'ont pas retenu de hameaux constructibles car aucun ne répond à la fois aux critères du SCoT du Pays de Ploërmel et de la DDTM du Morbihan tout en proposant des possibilités de densification.

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.

La DDTM du Morbihan reprend les mêmes critères mais considère qu'un hameau nécessite 30 à 40 habitations minimum pour être maintenu dans l'enveloppe urbaine.

2.3.2. Les opérations en cours

Par ailleurs, deux lotissements sont en cours sur la commune :

- Le lotissement Le Clos des Prés propose 54 lots,
- Le lotissement rue Constant Le Guennec propose 4 lots.



Lotissement Le Clos des Prés



Lotissement rue Constant Le Guennec

2.3.3. 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 2018, le taux de logements vacants était alors de 13,6%. Par soucis de clarté, les données essentielles sont mises à jour lors de l'arrêt du PLU ; ainsi, selon les données de 2021, le taux de logements vacants a légèrement diminué et représente 12,9% à GUÉGON. Pour affiner ce chiffre que les élus estiment déconnecté de la réalité (vu le nombre important de demandes d'autorisation d'urbanisme déposées pour la réhabilitation de logements dans les hameaux), ils ont analysé les fichiers « LOVAC » 2022.

	Nombre de lots
« LOVAC » 2022 (données brutes)	220
Garages, remises, caves, ruines	22
Logements non vacants (occupés à titre de résidence principale par le propriétaire ou un locataire)	67
Résidences secondaires	16
Logements rénovés ou en cours de rénovation	72
Logements effectivement vacants	43

Sur ces 43 logements effectivement vacants, seuls 3 sont identifiés dans le bourg. Les élus estiment que 30% de ces logements vacants pourraient être remis sur le marché dans les dix prochaines années : 13 logements, soit 11% des futurs logements.

2.3.4. La production de logements dans la rénovation du bâti en campagne en changement de destination

Plusieurs bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Lors de la dernière décennie, quelques anciens bâtiments agricoles situés en campagne ont été transformés en logements. Pour les dix années à venir, les élus estiment qu'il pourrait y en avoir autant. L'objectif est donc la création de 4 logements par changement de destination.

2.3.5. Aucune construction de logement dans les hameaux

La production de logements nouveaux ne prévoit pas de constructions neuves dans les hameaux.

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.

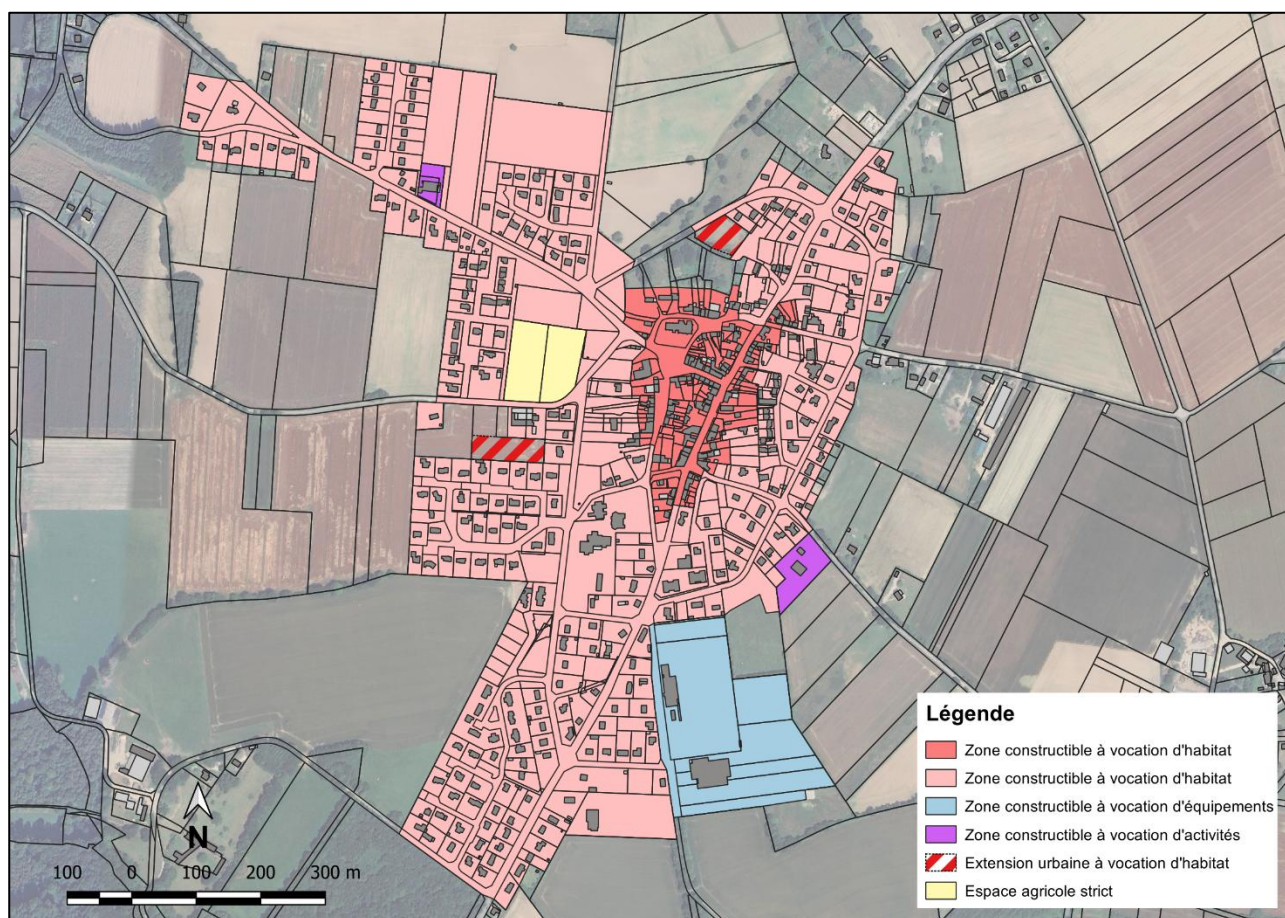
2.3.6. La nécessaire ouverture de zones à urbaniser

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 12 logements, soit 10% de l'estimation des logements** nécessaires à produire pour les 10 ans à venir. Elles mesurent 0,7 ha au total.

Ces deux secteurs ont fait l'objet d'expertises complémentaires des zones humides en avril 2024 et en février 2025 ; aucune zone humide n'a été recensée sur les secteurs d'extensions urbaines à vocation d'habitat.



Extension urbaine à vocation d'habitat

2.3.6.1. Les secteurs en continuité du bourg

Secteur à l'ouest du bourg

Ce secteur se situe à l'ouest de l'enveloppe agglomérée du bourg.

Il couvre partiellement la parcelle cadastrée ZN n°544. Il s'étend sur une superficie de **0,41 ha**.

Il accueillera au minimum **8 nouveaux logements**, soit une densité minimum d'environ **20 logements par hectare**.

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

Impact sur l'activité agricole :

La parcelle est exploitée par l'agriculture (SCEA Charlyvon et SCEA Saint-Antoine, respectivement situés à La Ville Hourman et à La Ville Desnoual à Guégon).

Surface totale en zone 1AUB	0,41 ha
Surfaces exploitées consommées	0,41 ha
N° section et parcelles	ZN n°544
Zonage PLU en vigueur	2AU
Zonage dans le projet de PLU	1AUB
Age de l'exploitant	54 à 57 ans
Cessation d'activité	Non
Repreneur	-
SAU totale	170
% de SAU impactée	0,24%

Justification du choix de ce secteur :

Ce secteur était déjà prévu à l'urbanisation (à long terme) au PLU en vigueur.

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

- son positionnement à l'ouest du bourg et en continuité de l'urbanisation existante,
- l'absence de valeur paysagère et environnementale de cette parcelle 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

Ce secteur se situe au nord de l'enveloppe agglomérée du bourg.

Il couvre entièrement la parcelle cadastrée ZP n°191. Il s'étend sur une superficie de **0,3 ha**.

Il accueillera au moins **4 nouveaux logements**, soit une densité minimum d'environ **13 logements par hectare**. Cette faible densité est justifiée par le dénivelé important de la parcelle qui présente des pentes de 7 à 9%

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

Impact sur l'activité agricole :

La parcelle est exploitée par l'agriculture (EARL Amiot située à La Ville Ruaud).

Surface totale en zone 1AUB	0,3 ha
Surfaces exploitées consommées	0,3 ha
N° section et parcelles	ZP n°191
Zonage PLU en vigueur	Na

Zonage dans le projet de PLU	1AUB
Age de l'exploitant	62 ans
Cessation d'activité	Oui
Repreneur	-
SAU totale	66
% de SAU impactée	0,45%

Justification du choix de ce secteur :

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

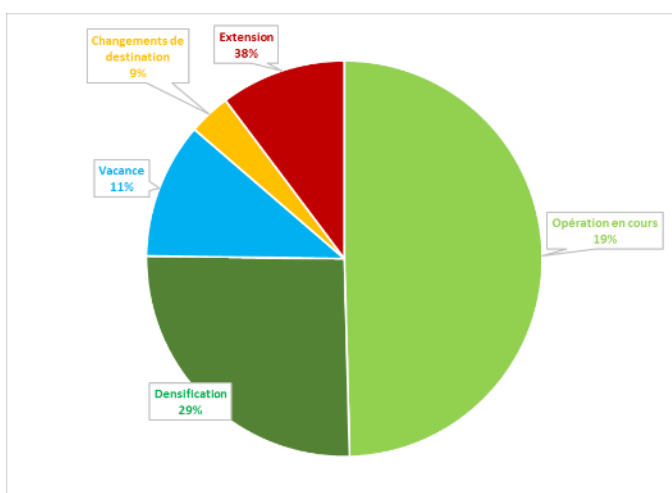
- son positionnement au nord du bourg et en continuité de l'urbanisation existante,
- l'absence de valeur paysagère et environnementale de cette parcelle enherbée,
- la proximité des équipements (mairie, maison de santé, ...),
- la proximité des commerces du centre-bourg.

2.3.7. 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 2 400 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

Logements nécessaires sur 10 ans : **117 environ**

58	Opérations en cours	50%
30	Densification cœur de bourg	26%
0	Densification des hameaux	0%
13	Vacance	11%
4	Changements de destination	3%
12	En extension du bourg	10%



L'objectif initial de la commune de GUÉGON 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 zones U et AU 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 n°1 – Extension urbaine



OAP n°2 – Extension urbaine

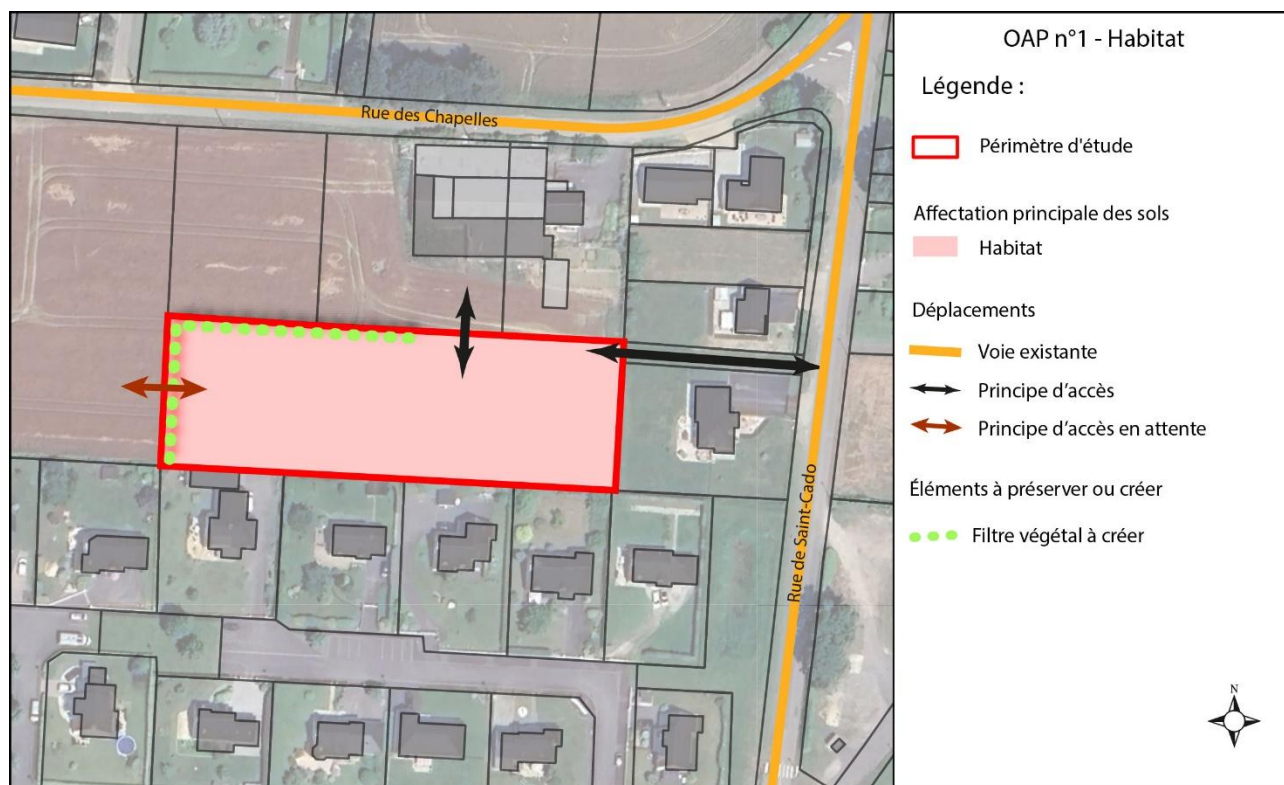


OAP n°3 – Densification



OAP n°4 – Densification

OAP sectorielle n°1 : Extension urbaine



PROGRAMMATION

Surface du périmètre d'étude : 0,41 ha

Surface de la zone constructible : 0,41 ha.

Secteur à vocation d'habitat.

Nombre minimum de logements : 8 (densité de 20 logements/ha).

L'aménagement du secteur à vocation d'habitat devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant éventuellement plusieurs phases.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès au secteur d'habitat pourra se faire par la rue Saint-Cado et/ou la rue des Chapelles (via la parcelle ZN 338).

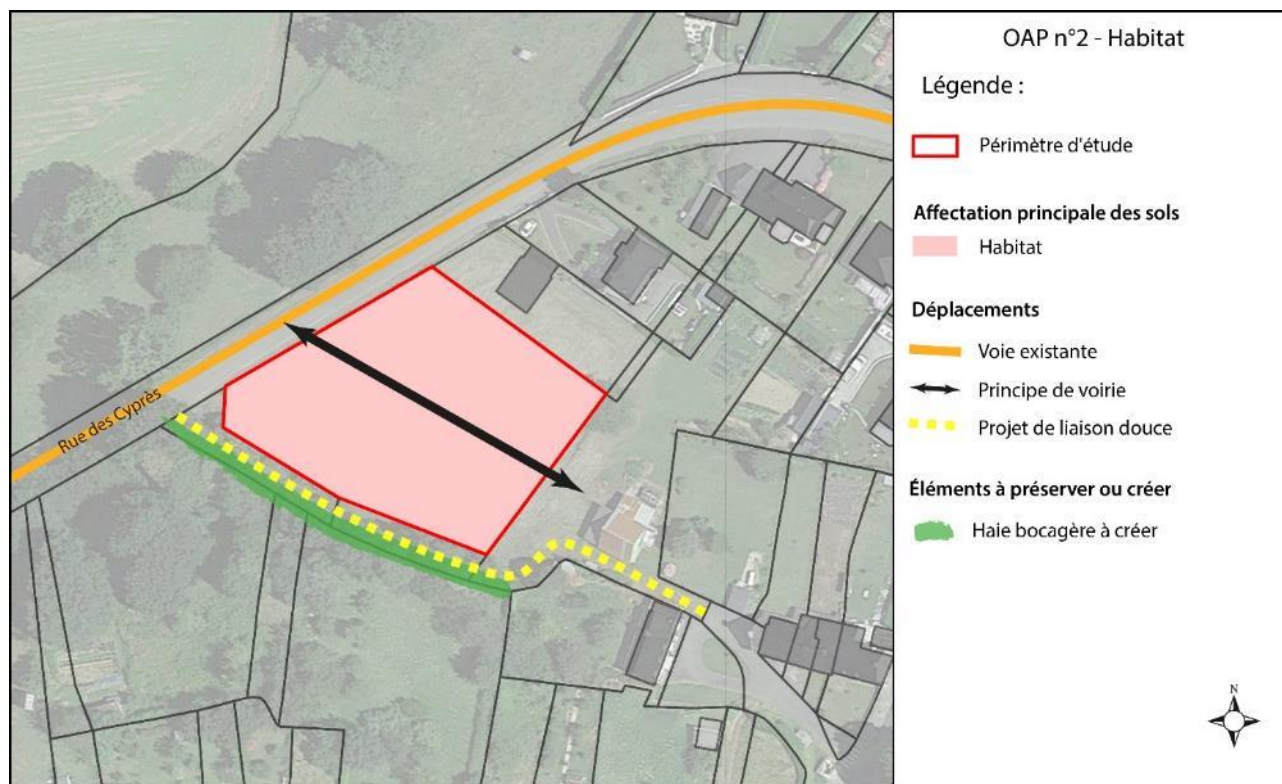
Des accès en attente seront créés pour permettre la desserte d'opérations futures.

Un maillage de liaisons douces desservira le secteur d'habitat en lien avec l'existant.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Un filtre végétal sera à créer en limites avec l'espace agricole.

OAP sectorielle n°2 : extension urbaine



PROGRAMMATION

Surface du périmètre d'étude : 0,3 ha

Surface de la zone constructible : 0,3 ha

Secteur à vocation principale d'habitat.

Nombre minimum de logements : 4 (densité de 13 logements/ha).

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

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

L'accès se fera par la rue des Cyprès.

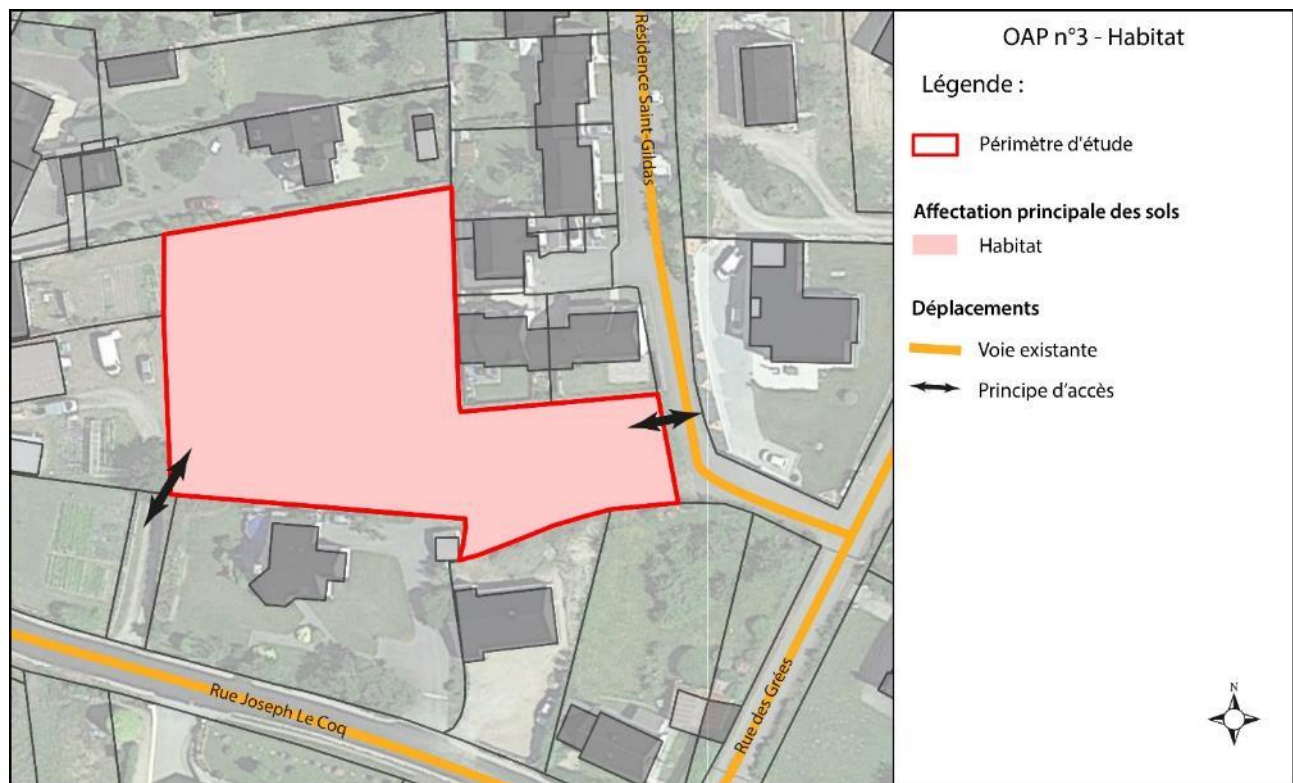
Une voie traversante permettra de desservir les parcelles (ZP 41, ZP 227 et ZP 228) à l'est du secteur.

Une liaison douce contourne le secteur par le sud et permettra de relier la rue des Cyprès et la rue Notre-Dame.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La haie existante, située au sud du site, devra être préservée.

OAP sectorielle n°3 : Densification



PROGRAMMATION

Surface du périmètre d'étude : 0,26 ha

Surface de la zone constructible : 0,26 ha

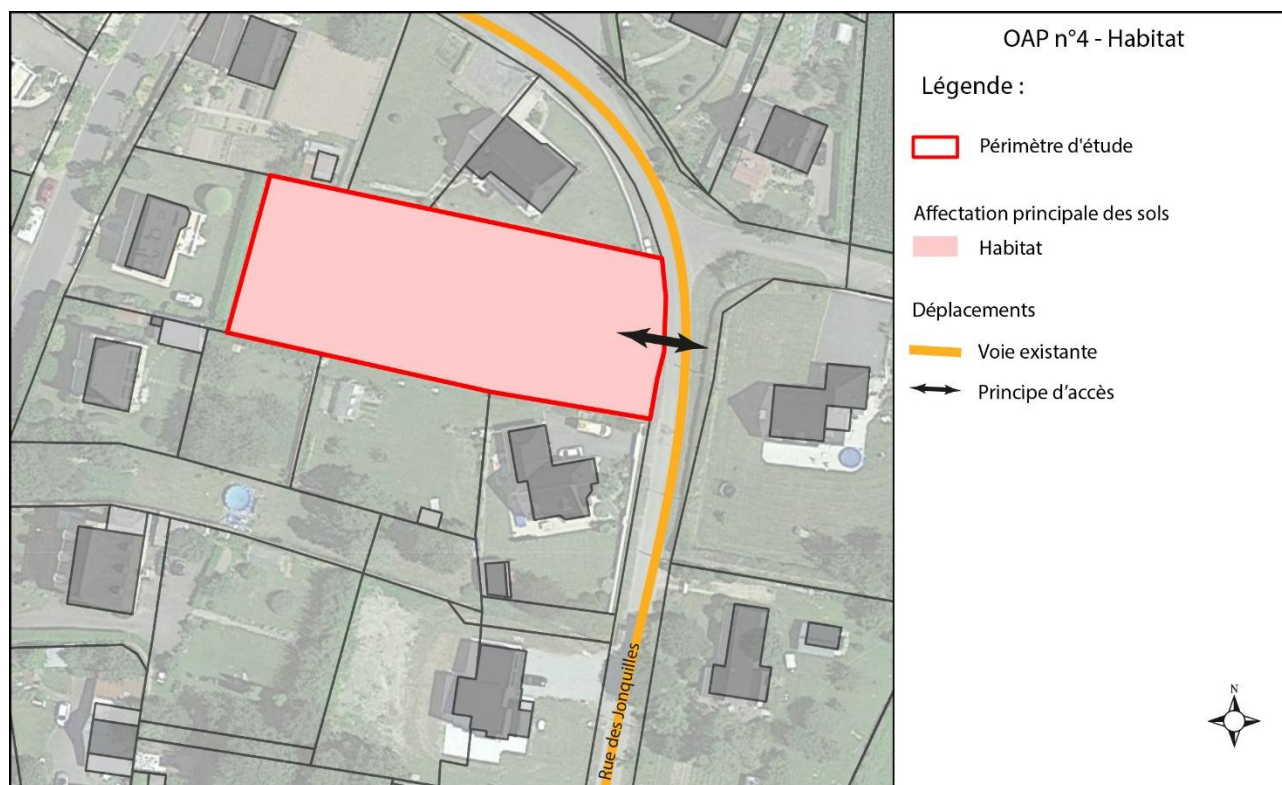
Secteur à vocation principale d'habitat.

Nombre minimum de logements : 4 (densité de 15 logements/ha).

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

La desserte du site se fera par la rue de la résidence Saint-Gildas.

Un autre accès pourra être créé sur la rue Joseph Le Coq via les parcelles AB 98 et AB 190.

OAP sectorielle n°4 : Densification**PROGRAMMATION**

Surface du périmètre d'étude : 0,21 ha

Surface de la zone constructible : 0,21 ha

Secteur à vocation principale d'habitat.

Nombre minimum de logements : 4 (densité de 19 logements/ha).

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

La desserte du site se fera par la rue des Jonquilles.

2.4.3. Synthèse des logements programmés dans les OAP

La moyenne globale de l'ensemble des secteurs **d'OAP en extensions urbaines est de 18 logements/ha.**

La moyenne globale de l'ensemble des OAP est de 17 logements/ha. L'OAP en densification prescrit une densité minimum de 15 logements/ha car la morphologie du secteur est complexe et qu'elle nécessitera probablement une placette de retournement qui impacte la densité brute.

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 - Rue des Chapelles - Rue de Saint-Cado	1AUB	0,4	20	8	/	Moyen à long terme
OAP n°2 - Rue des Cyprès	1AUB	0,3	13	4	/	Court terme
TOTAL zones 1AU	1AUB	0,7	18	12	/	
OAP n°3 - Saint-Gildas	UB	0,26	15	4	/	court à moyen terme
OAP n°4 - Rue des Jonquilles	UB	0,21	19	4	/	court à moyen terme
TOTAL habitat		1,17	17	20	/	

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est élaboré sur la base d'une durée de vie de PLU estimée à environ 10 ans, cet échéancier définit deux temporalités d'urbanisation :

- Court terme : premières zones urbanisées, à savoir dans les 4 à 5 premières années environ après l'approbation du PLU.
- Moyen à long terme : deuxièmes zones urbanisées.

Sur la durée de vie du PLU : l'urbanisation peut avoir lieu en plusieurs fois tout au long de la durée de vie du PLU.

3 Le développement de l'activité économique

3.1. Conforter les zones d'activités

Un secteur d'activités est présent à GUÉGON :

- la zone d'activité de Caradec au nord du territoire communal.

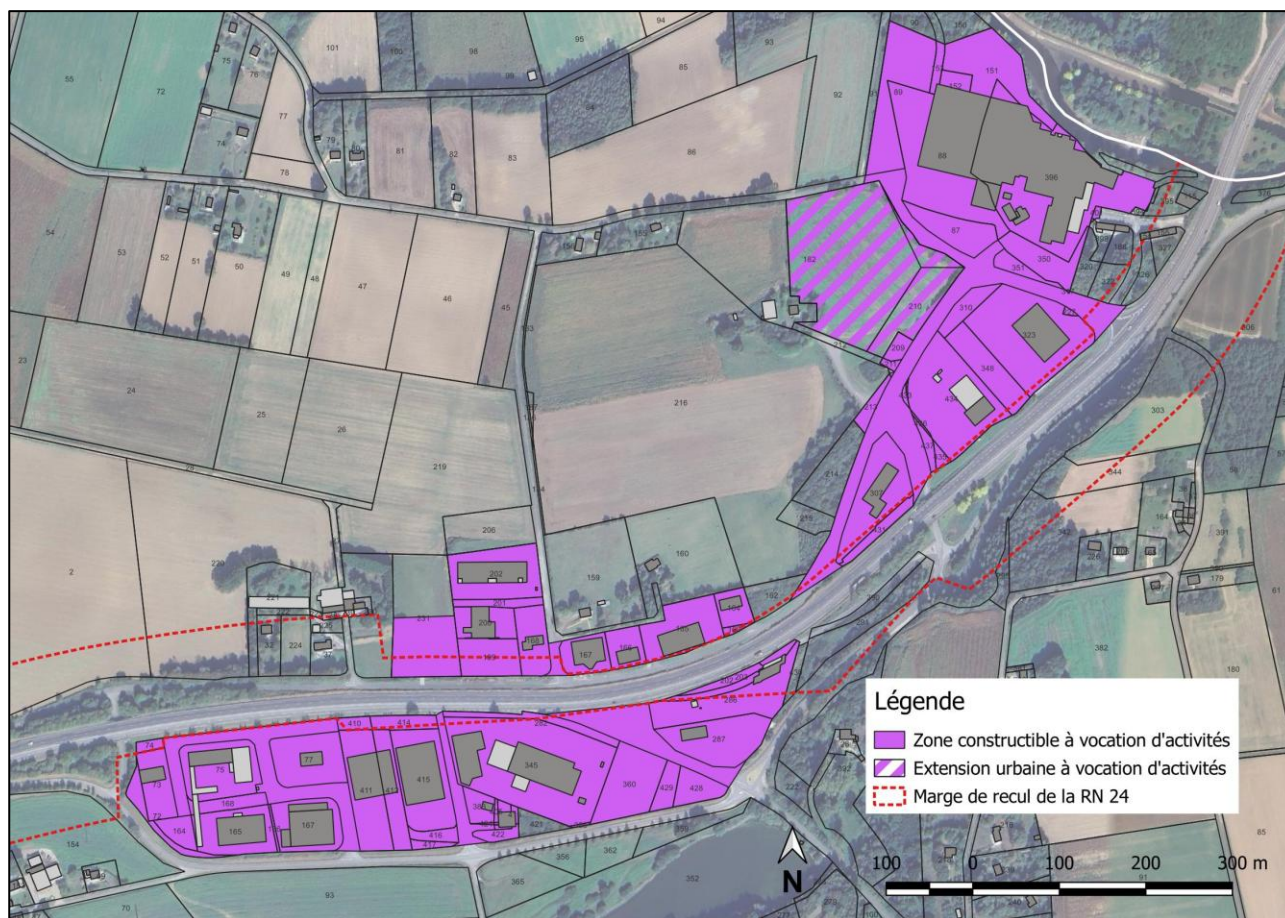
3.1.1. La zone d'activités de Caradec

La zone d'activités de Caradec est prévue pour accueillir diverses activités économiques ou artisanales. Elle est classée espace à vocation économique majeur dans le SCoT du Pays de Ploërmel.

Les élus de Ploërmel Communauté souhaitent confirmer sa vocation d'activités et autoriser une extension urbaine de 2,7 ha qui entre dans le programme de développement des activités économiques de l'EPCI. Par conséquent, la ZA bénéficie d'une extension urbaine de 2,7 ha recouvrant partiellement les parcelles cadastrées WE n°182, 212, 216 et entièrement la parcelle cadastrée WE n°210.

Cette zone d'activités a fait l'objet d'une étude Loi Barnier autorisant à déroger à la marge de recul de la RN 24 (L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme) lors de l'élaboration du PLU approuvée le 26 novembre 2010. La marge de recul reportée sur le plan de zonage est identique à celle du précédent PLU et l'étude Loi Barnier est annexée au présent PLU.

Ce secteur fait l'objet d'une OAP.



ZA de Caradec

L'impact sur l'activité agricole :

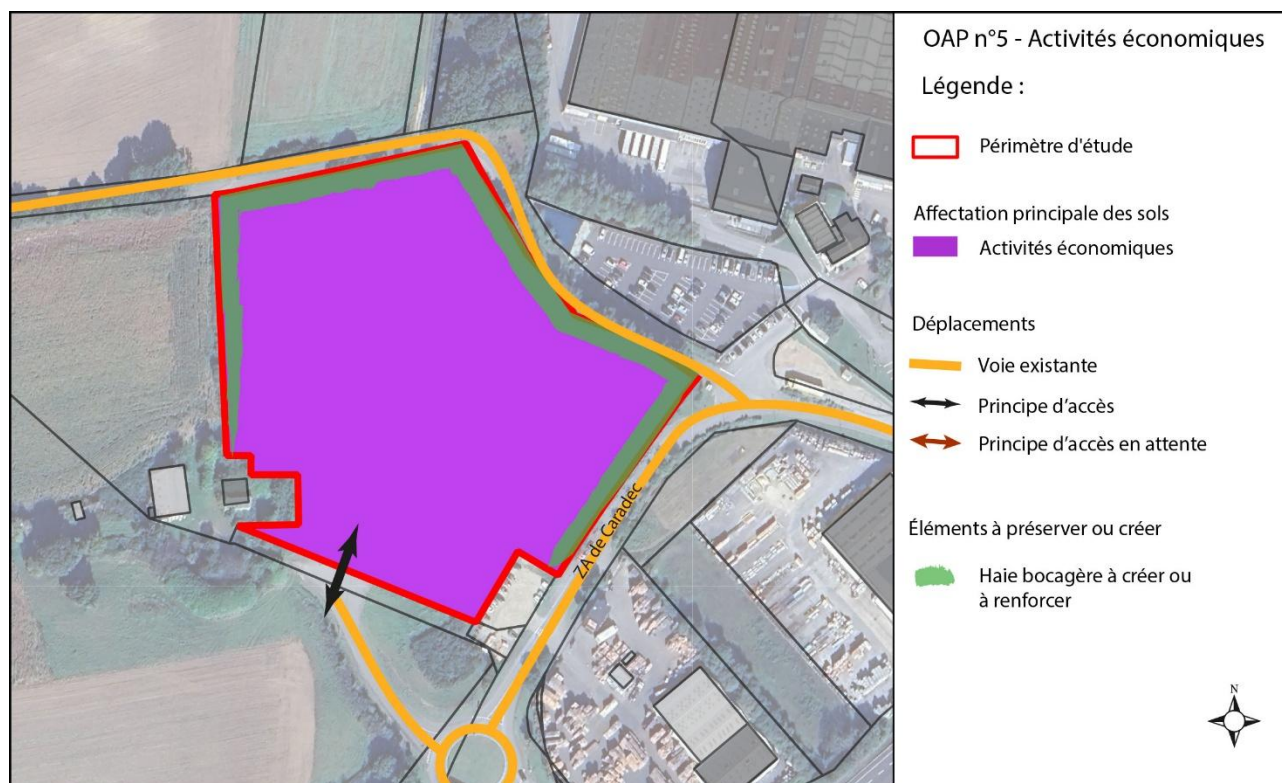
Le secteur d'extension urbaine occupe partiellement les parcelles cadastrées WE n°182, 212, 216 et entièrement la parcelle cadastrée WE n°210. Les parcelles WE 182 et 210 sont exploitées par l'agriculture. Les autres parcelles ne sont pas exploitées, ce sont des routes et des remblais.

Surface totale en zone 1AUI	2,7 ha
Surfaces exploitées consommées	2,5 ha
N° section et parcelles exploitées	WE n°182 et 210
Zonage en vigueur PLU	1AUi et 2AUi
Zonage dans le projet de PLU	1AUI
Age de l'exploitant	59 ans
Cessation d'activité	Oui, prévue en 2025
Repreneur	-
SAU totale	63 ha
% de SAU impacté	4,0 %

3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation

3.2.1. ZA de Caradec

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



PROGRAMMATION

Le secteur mesure 2,7 ha.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par les voies actuelles de la zone d'activités.

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

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Une haie bocagère sera créée en limite ouest pour faciliter l'intégration paysagère et permettre la transition avec l'espace agricole.

Les haies existantes sur les autres limites seront conservées et renforcées.

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

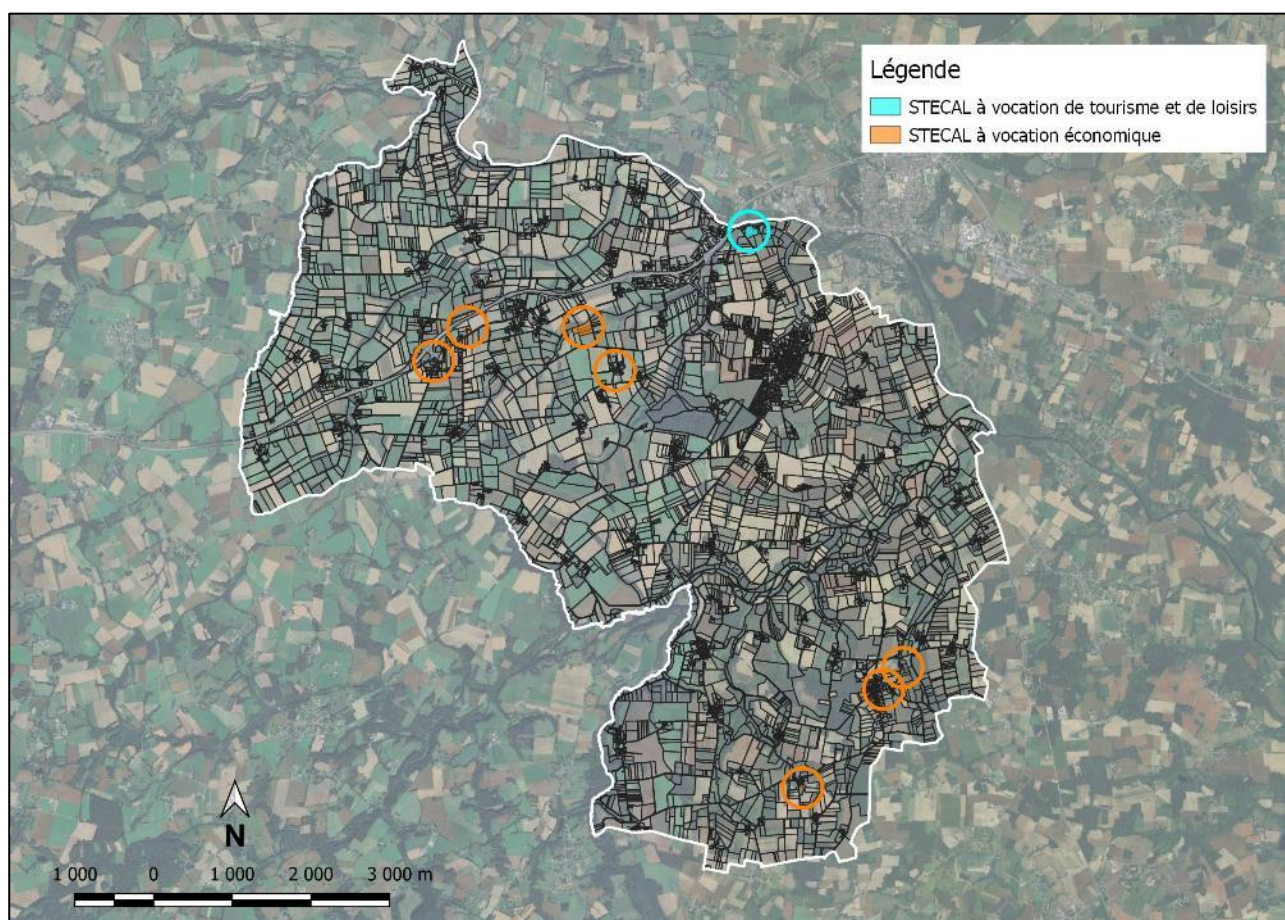
3.3. Les STECAL à vocation économique

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 GUÉGON, 8 STECAL à vocation économique ont été définis pour une superficie totale de 6,8 ha environ.

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 8 STECAL.

Le règlement des STECAL autorise les extensions et annexes aux habitations existantes dans les mêmes règles que la zone agricole :

- les extensions des habitations existantes sont limitées à une emprise au sol totale de 50m²,
- les nouvelles annexes sont limitées à une emprise au sol totale de 50m²,
- les piscines sont limitées à une emprise au sol de 50m² de bassin.

3.3.2. Le STECAL du camping Domaine de Kerelly

Ce STECAL, d'une superficie de 2,23 ha, est situé à environ 1,5 km au nord du bourg, au Bas de la Lande. Le STECAL occupe entièrement les parcelles cadastrées ZP n°102 et 103. 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 1,88 ha et la zone NTs mesure 0,35 ha.

Ces zones sont destinées aux sous-destinations « Restauration », « Activité de service où 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 » et « Autres hébergements touristiques ». 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 à date d'approbation du PLU.

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 m² d'emprise au sol maximum et annexes de 50 m² 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 l'activité agricole

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. Le STECAL Motocycles Guégonnais

Ce STECAL, d'une superficie de 2,94 ha, est situé à environ 2,3 km à l'ouest du bourg, au Pont Héro. Le STECAL occupe entièrement les parcelles cadastrées WH n°129, 130, 131, 132 et 149. Aucun bâtiment n'est présent.

Il couvre un circuit de motocross qui souhaite pouvoir évoluer.



STECAL Motocycle Guégonnais

Le règlement applicable

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

Cette zone est destinée exclusivement au circuit de motocross. Les constructions n'y sont pas autorisées ; seuls les affouillements et exhaussements le sont pour l'entretien et l'évolution du circuit.

Impact sur l'activité agricole

Étant donné la superficie limitée du STECAL et l'interdiction des 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 Trégranteur

Ce STECAL, d'une superficie de 0,18 ha, est situé à environ 4 km au sud du bourg, dans le village de Trégranteur. Le STECAL occupe entièrement la parcelle cadastrée YC n°16. Plusieurs bâtiments sont présents pour l'activité économique.

Il couvre des chambres d'hôtes/salon de thé et atelier d'artisanat.



STECAL Trégranteur

Le règlement applicable

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

Cette zone est destinée aux sous-destinations « Logement », « Autres hébergements touristiques », « Restauration » et « Artisanat et commerce de détail ». Les constructions nouvelles et extensions à vocation de l'activité économique sont limitées à une emprise au sol totale et cumulée représentant maximum 50% de l'emprise au sol des bâtiments existants à date d'approbation du PLU.

Impact sur l'activité agricole

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 des Touches

Ce STECAL, d'une superficie de 0,31 ha, est situé à environ 2 km à l'ouest du bourg, au lieu-dit Les Touches. Le STECAL occupe entièrement la parcelle cadastrée ZL n°165. Plusieurs bâtiments sont présents pour l'activité économique.

Il couvre une entreprise de sellerie.



STECAL Les Touches

Le règlement applicable

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

Cette zone est destinée à la sous-destination « Industrie ». Les constructions nouvelles à vocation de l'activité économique sont limitées à 400 m² d'emprise au sol. Les extensions des bâtiments à vocation de l'activité économique sont limitées à 50% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités existants.

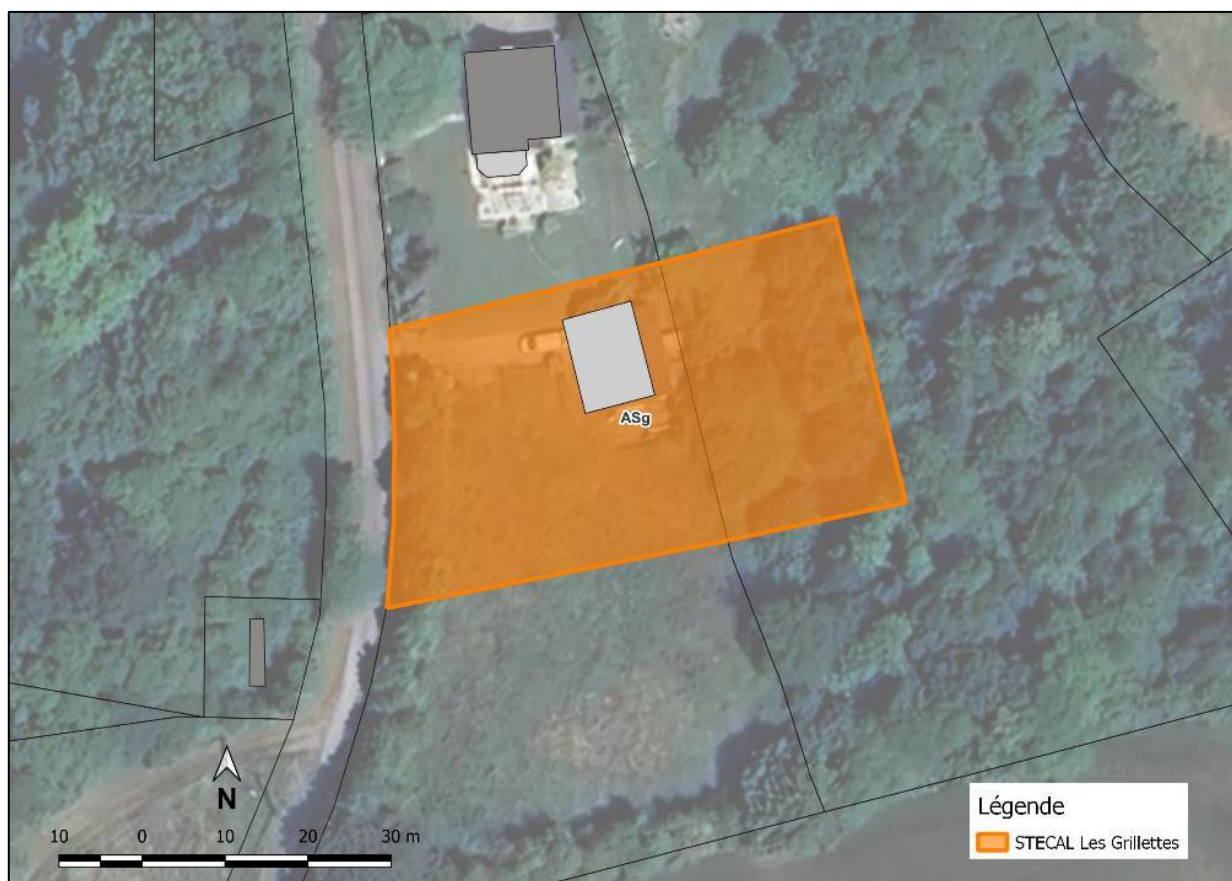
Impact sur l'activité agricole

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.

3.3.6. Le STECAL des Grillettes

Ce STECAL, d'une superficie de 0,20 ha, est situé à environ 4 km au sud du bourg, au lieu-dit Les Grillettes. Le STECAL occupe partiellement les parcelles cadastrées YC n°37 et 41. Un bâtiment est présent pour l'activité économique.

Il couvre un atelier de confection bois/métal. Cette activité propose également des stages/formations autour du travail du bois, du métal et de la fabrication d'hébergements légers et de tiny houses. Dans le cadre de ces formations, l'activité nécessite donc l'implantation d'hébergements légers de loisirs (HLL) pour l'hébergement temporaire des stagiaires/étudiants.



STECAL Les Grillettes

Le règlement applicable

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

Cette zone est destinée à la sous-destination « Industrie » et aux hébergements légers de loisirs. Les constructions nouvelles à vocation de l'activité économique sont limitées à 400 m² d'emprise au sol. Les extensions du bâtiment à vocation de l'activité économique sont limitées à 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'activités existant.

Le stationnement de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'hébergements légers de loisirs y est également autorisé.

Impact sur l'activité agricole

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.

3.3.7. Le STECAL de La Pointe 1

Ce STECAL, d'une superficie de 0,47 ha, est situé à environ 3,7 km à l'ouest du bourg, au lieu-dit La Pointe. Le STECAL occupe entièrement la parcelle cadastrée WC n°114. Plusieurs bâtiments sont présents pour l'activité économique.

Il couvre une entreprise de charpente qui souhaite développer son activité.



STECAL La Pointe 1

Le règlement applicable

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

Cette zone est destinée à la sous-destination « Industrie ». Les constructions nouvelles et les extensions des bâtiments à vocation de l'activité économique sont limitées à 1 000 m² d'emprise au sol cumulée.

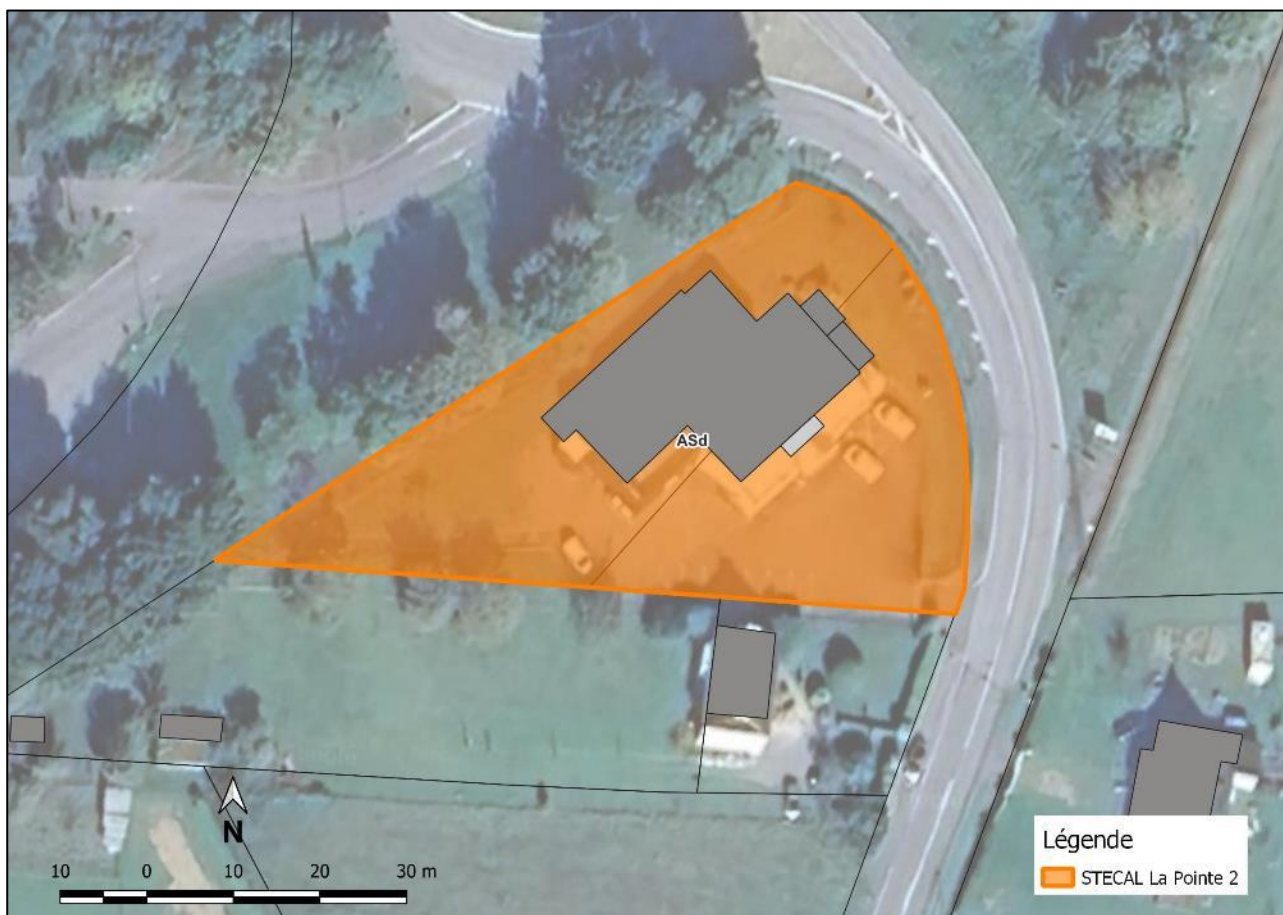
Impact sur l'activité agricole

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.

3.3.8. Le STECAL de La Pointe 2

Ce STECAL, d'une superficie de 0,24 ha, est situé à environ 4 km à l'ouest du bourg, au lieu-dit La Pointe. Le STECAL occupe entièrement les parcelles cadastrées WK n°49 et 138. Un bâtiment est présent pour l'activité économique.

Il couvre une fabrique de crêpes qui souhaite se développer.



STECAL La Pointe 2

Le règlement applicable

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

Cette zone est destinée à la sous-destination « Industrie ». Les constructions nouvelles à vocation de l'activité économique sont limitées à 600 m² d'emprise au sol cumulée. Les extensions du bâtiment à vocation de l'activité économique sont limitées à 50% de l'emprise au sol du bâtiment d'activités existant.

Impact sur l'activité agricole

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.

3.3.9. Le STECAL de La Ville David ès Caro

Ce STECAL, d'une superficie de 0,25 ha, est situé à environ 5 km au sud du bourg, au lieu-dit La Ville David ès Caro. Le STECAL occupe partiellement la parcelle cadastrée YH n°212. Un bâtiment est présent pour l'activité économique.

Il couvre une herboristerie qui souhaite développer son activité.



STECAL La Ville David ès Caro

Le règlement applicable

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

Cette zone est destinée à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail ». Les constructions nouvelles et extensions à vocation de l'activité économique sont limitées à 200 m² d'emprise au sol cumulée.

Impact sur l'activité agricole

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. Les bâtiments agricoles techniques (non patrimoniaux) pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

La mobilisation de ce bâti existant permettra de lui donner une seconde vie pour éviter sa vétusté, limiter la consommation foncière en accueillant des activités économiques dans le bâti existant et maintenir le dynamisme économique communal en permettant l'accueil d'activités qui n'auraient pas la possibilité de s'installer en zones d'activités.

Les élus de GUÉGON ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt économique, de la demande d'artisans et de la présence déjà effective de certaines activités dans ces bâtiments, le changement de destination de **13 constructions**, situées en zones agricole ou naturelle.

Les critères suivants ont permis au groupe de travail de sélectionner ces constructions :

- seules les constructions techniques et non patrimoniales (ni en pierres, ni en terre) peuvent être identifiées,
- seules les constructions mesurant 300 m² ou plus d'emprise au sol peuvent être identifiées,
- seules les constructions raccordées aux réseaux peuvent être identifiées,
- seules les constructions ne générant pas de conflits d'usage peuvent être identifiées,
- seules les constructions non isolées peuvent être identifiées (moindre impact sur l'activité agricole),
- seules les constructions n'étant pas situées en zone humide peuvent être identifiées,
- seules les constructions n'ayant plus d'usage agricole peuvent être identifiées,
- seules les constructions n'étant pas situées en zone inondable peuvent être identifiées.

Les changements de destinations sont autorisés uniquement vers les sous-destinations « Entrepôt » et « Industrie ».

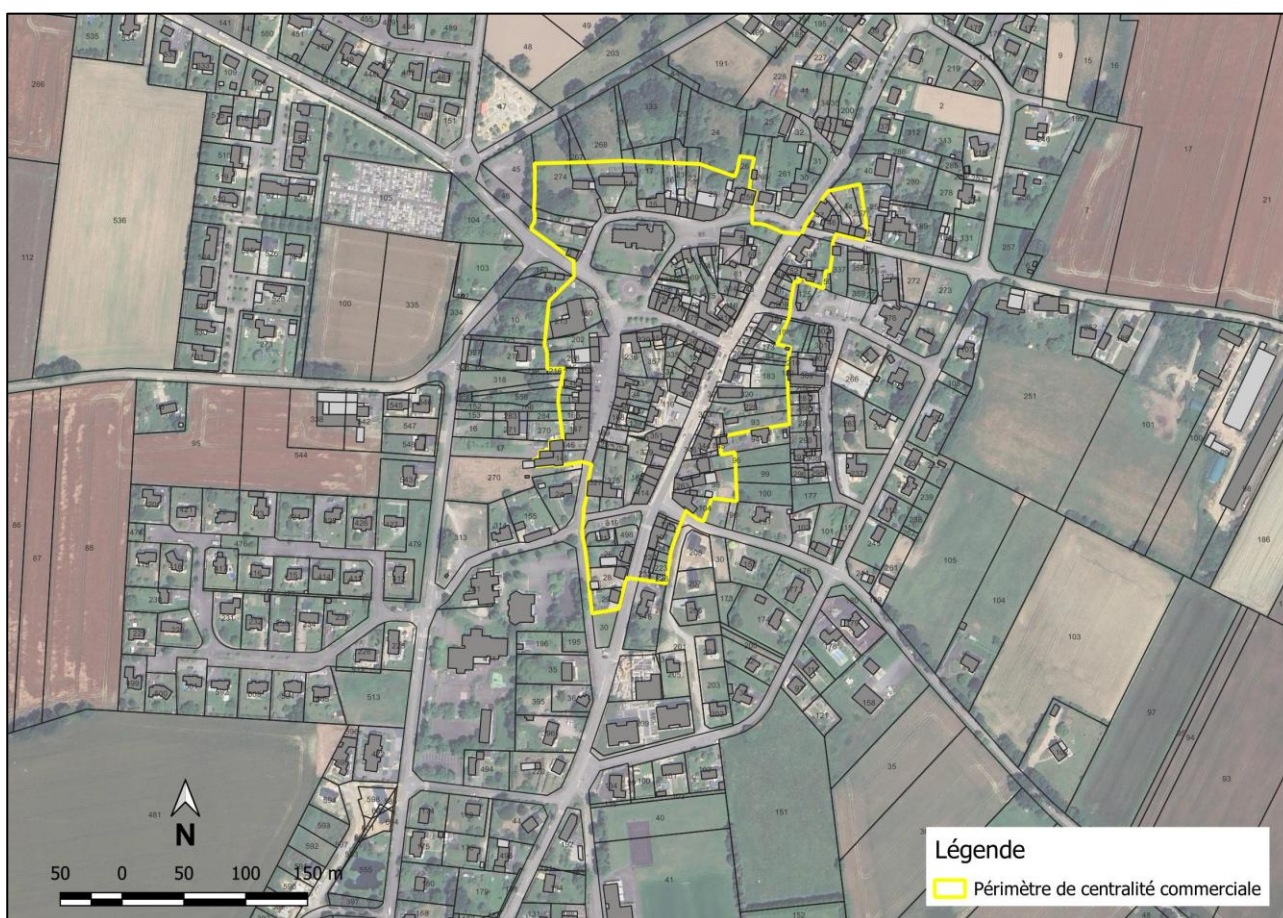
Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique et répertoriées en annexes du PLU : pièce 6.4.2 Atlas des changements de destination – Bâti technique

3.5. La préservation des commerces

3.5.1. 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.

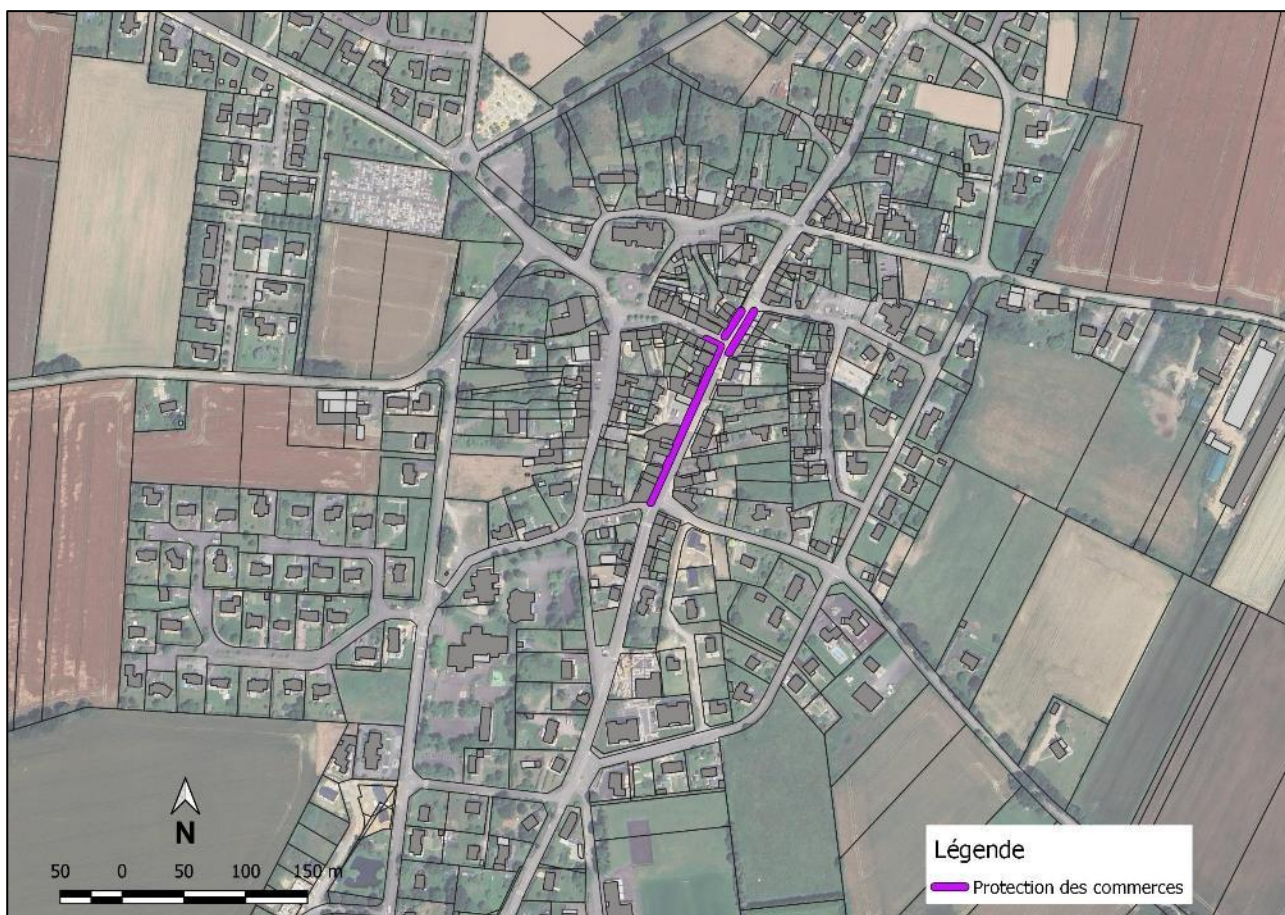


Localisation de la centralité commerciale du bourg.

3.5.2. Le contrôle du changement de destination de certains commerces

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. »

Participant pleinement à l'animation du bourg, les cellules commerciales identifiées dans le bourg sont préservées. Les changements de destination des commerces situés sur ces linéaires sont interdits.



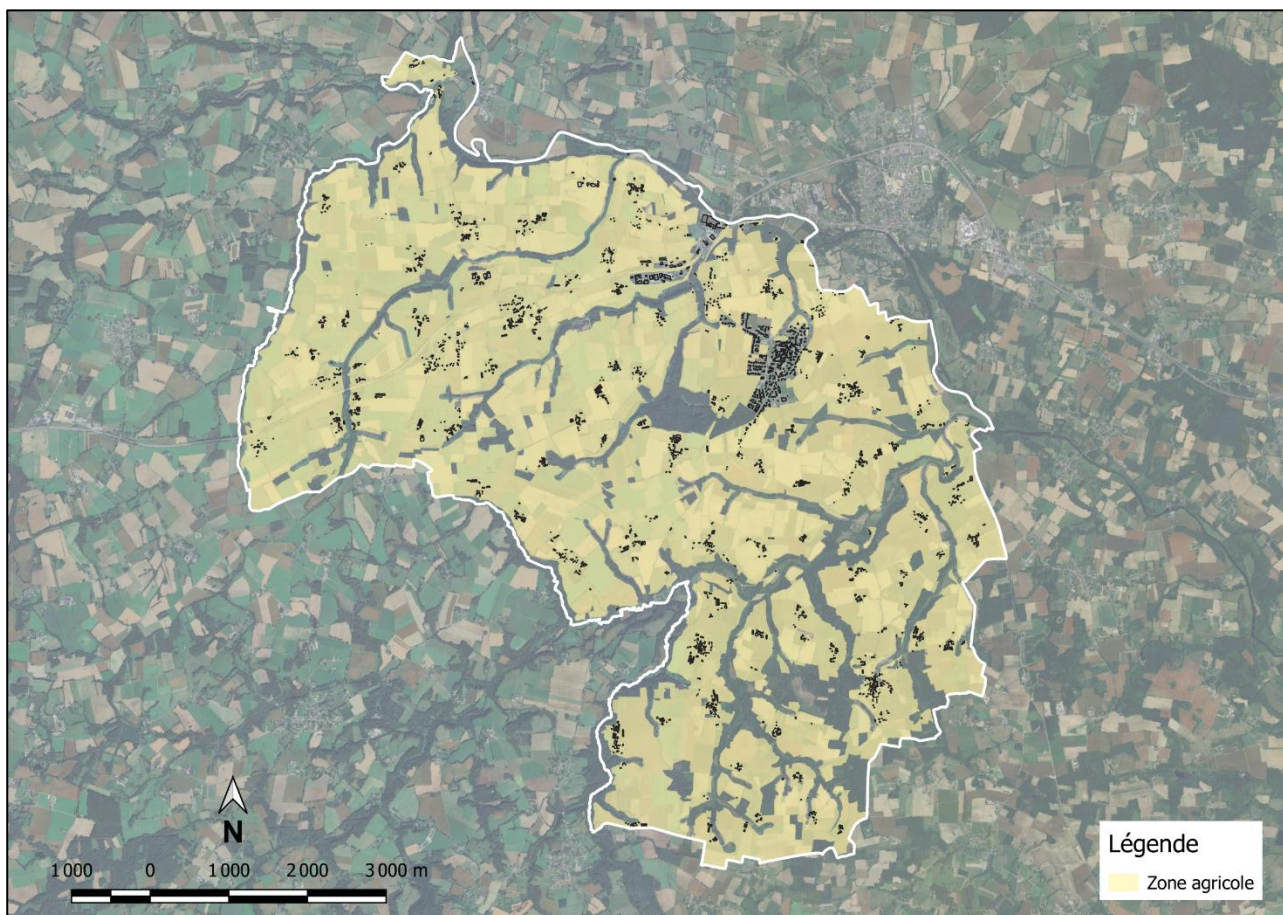
Cellules commerciales préservées dans le bourg.

3.6. La protection de l'activité agricole

Selon le recensement général agricole (RGA) 2020, 51 exploitations sont présentes à GUÉGON, pour une surface agricole utilisée de 3 165 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 4 106 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. 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 GUÉGON 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 18 logements par hectare, contre 11 logements par hectare lors de la dernière décennie).

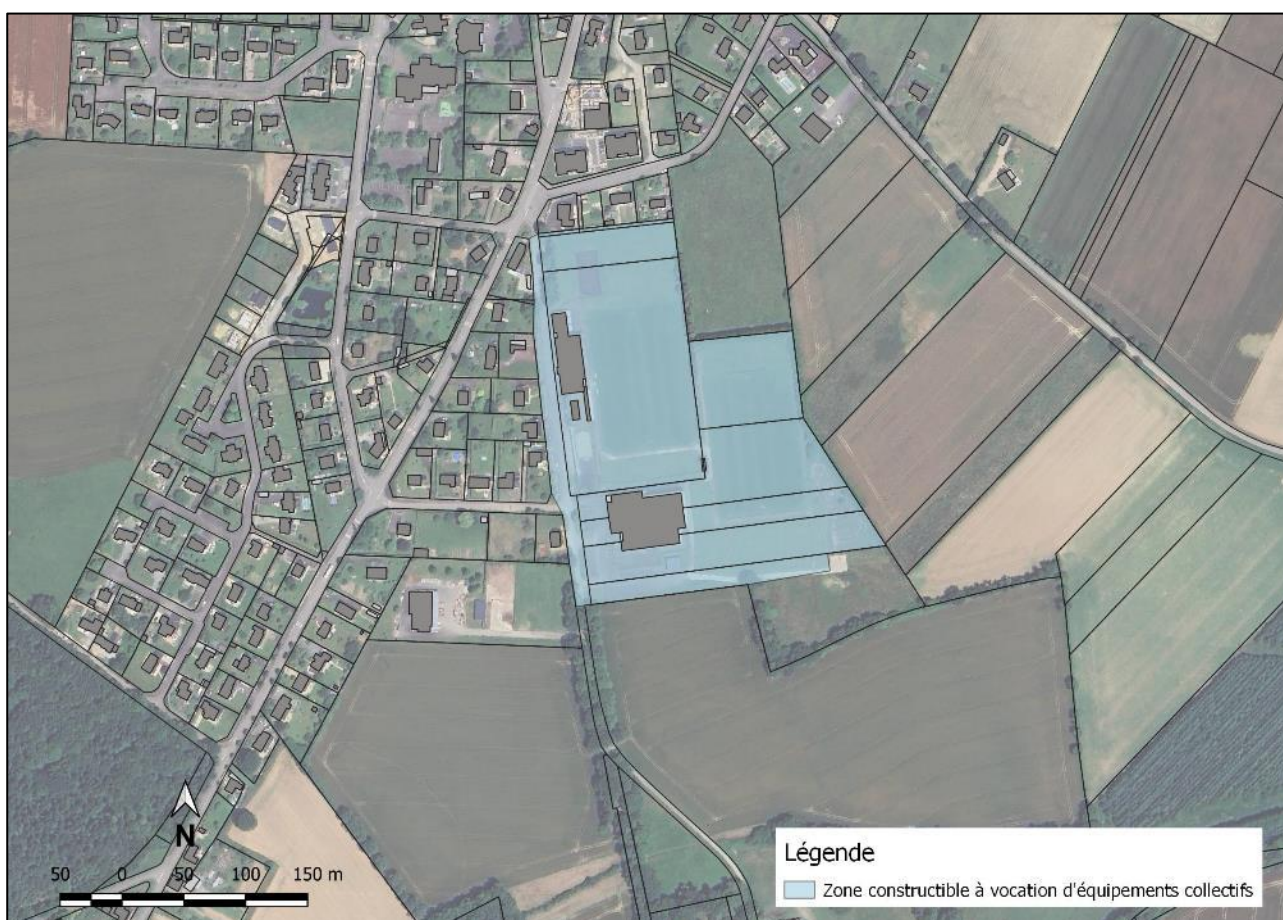
Enfin, le dimensionnement des zones constructibles est diminué par rapport au précédent document d'urbanisme (cf. paragraphe 1 du chapitre 7).

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, GUÉGON se doit de conforter et d'améliorer l'offre en équipements. C'est pourquoi une zone à vocation d'équipements est prévue. Elle mesure 5,65 ha et recouvre l'ensemble des équipements sportifs ainsi que la salle polyvalente.



Zones à vocation d'équipements

Aucune extension urbaine n'est prévue pour les équipements collectifs.

Impact sur l'activité agricole

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

4.2. Les zones naturelles de loisirs

4.2.1. La base de loisirs du Rouvray

Les élus de Ploërmel Communauté ont fait le choix de préserver la base de loisirs du Rouvray. Cette zone de loisirs, au bord du canal de Nantes à Brest, propose des espaces de pique-nique et de détente, une aire de jeux pour les enfants et des hébergements flottants. La passerelle permet également de rejoindre l'autre rive du canal.



Zone NL du Rouvray

Ploërmel Communauté, compétente en matière de développement touristique, souhaite que la base de loisir puisse continuer de se développer.

La zone NL du Rouvray mesure 5 ha. Elle couvre partiellement les parcelles cadastrées ZH n°7 et 111 et entièrement les parcelles cadastrées ZH n°8, 12, 105, 129, 130, 131, 132, 133 et 134. 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, ...).

4.2.2. La zone de loisirs de l'étang de Bisoizon

Les élus ont fait le choix de préserver les abords de l'étang de Bisoizon. Des aménagements légers de loisirs (tables de pique-nique, bancs, jeux, ...) pourraient y être implantés pour la mise en valeur des berges. Cependant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) contraint les élus à permettre ces aménagements uniquement sur les berges sud et ouest de l'étang. En effet, l'extension de la zone NL au nord de l'étang conduirait à dépasser la consommation d'ENAF autorisée pour la révision du PLU.



Zone NL de Bisoizon

La zone NL de Bisoizon mesure 0,86 ha. Elle couvre partiellement les parcelles cadastrées ZO n°278 et 352. 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, ...).

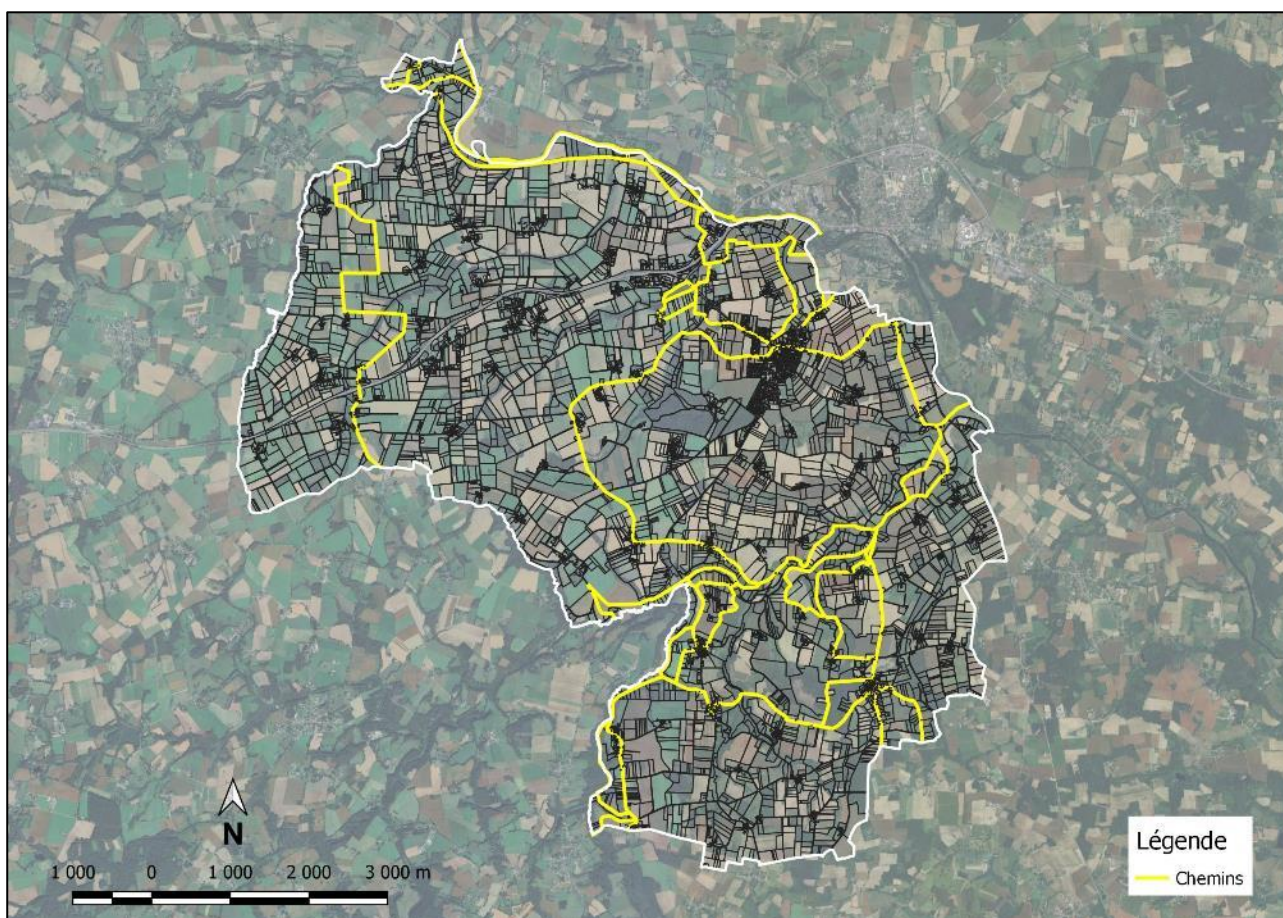
5 Les mobilités

5.1. La protection des chemins

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

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, 70 km de circuits de randonnées et/ou cyclables : l'ensemble des chemins recensés par le service tourisme de Ploërmel Communauté et les liaisons cyclables identifiées par le schéma directeur cyclable de Ploërmel Communauté.



Localisation des chemins protégés.

5.2. Les emplacements réservés

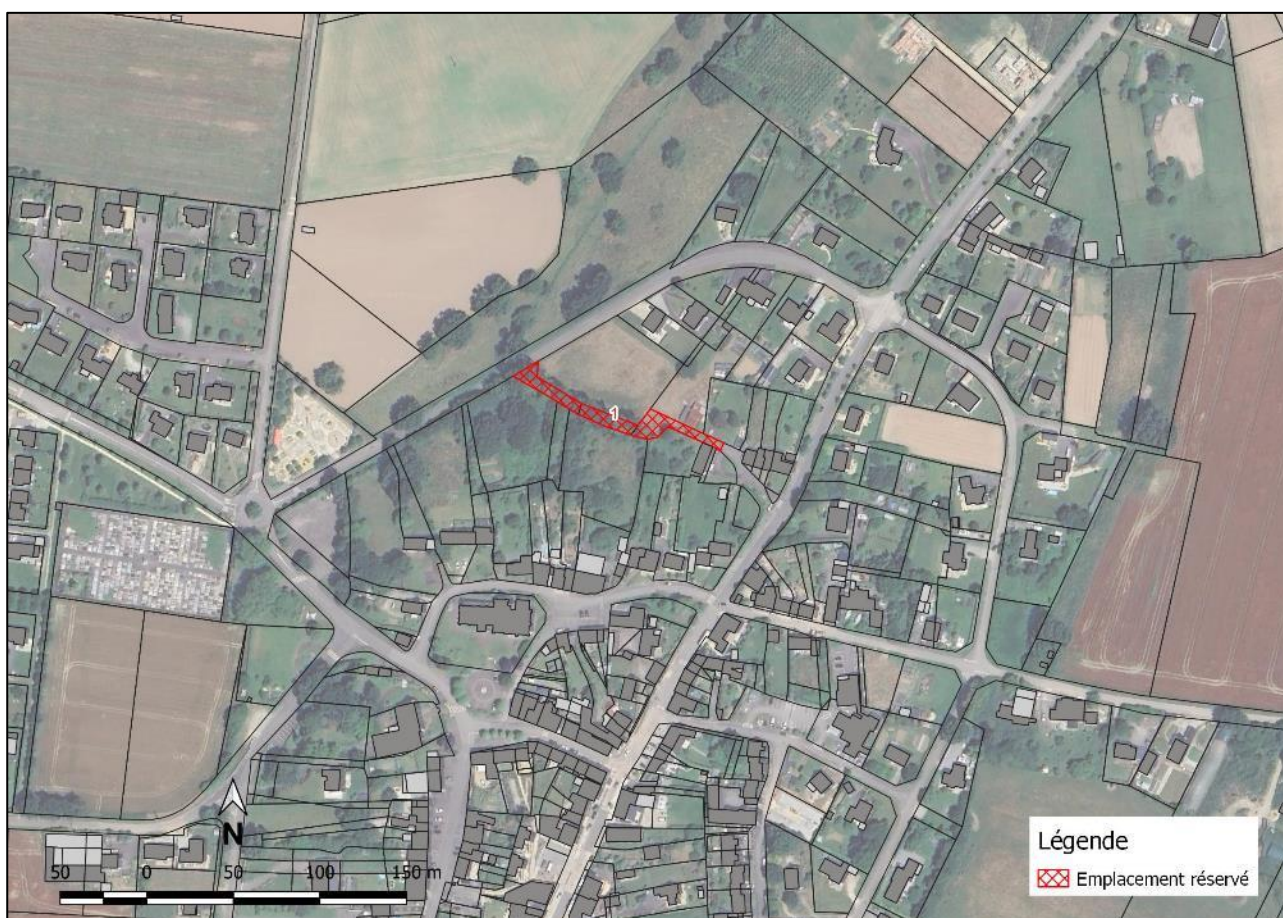
En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

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 1 emplacement réservé au PLU :

N°	Destination	Bénéficiaire	Référence cadastrale	Largeur (pour routes et chemins)	Superficie (m ²)
1	Liaison douce	Commune	ZP : 44, 191, 228	5 à 7 mètres	925



Emplacement réservé

6 La biodiversité

6.1. La protection du patrimoine naturel

6.1.1. La protection de la trame verte

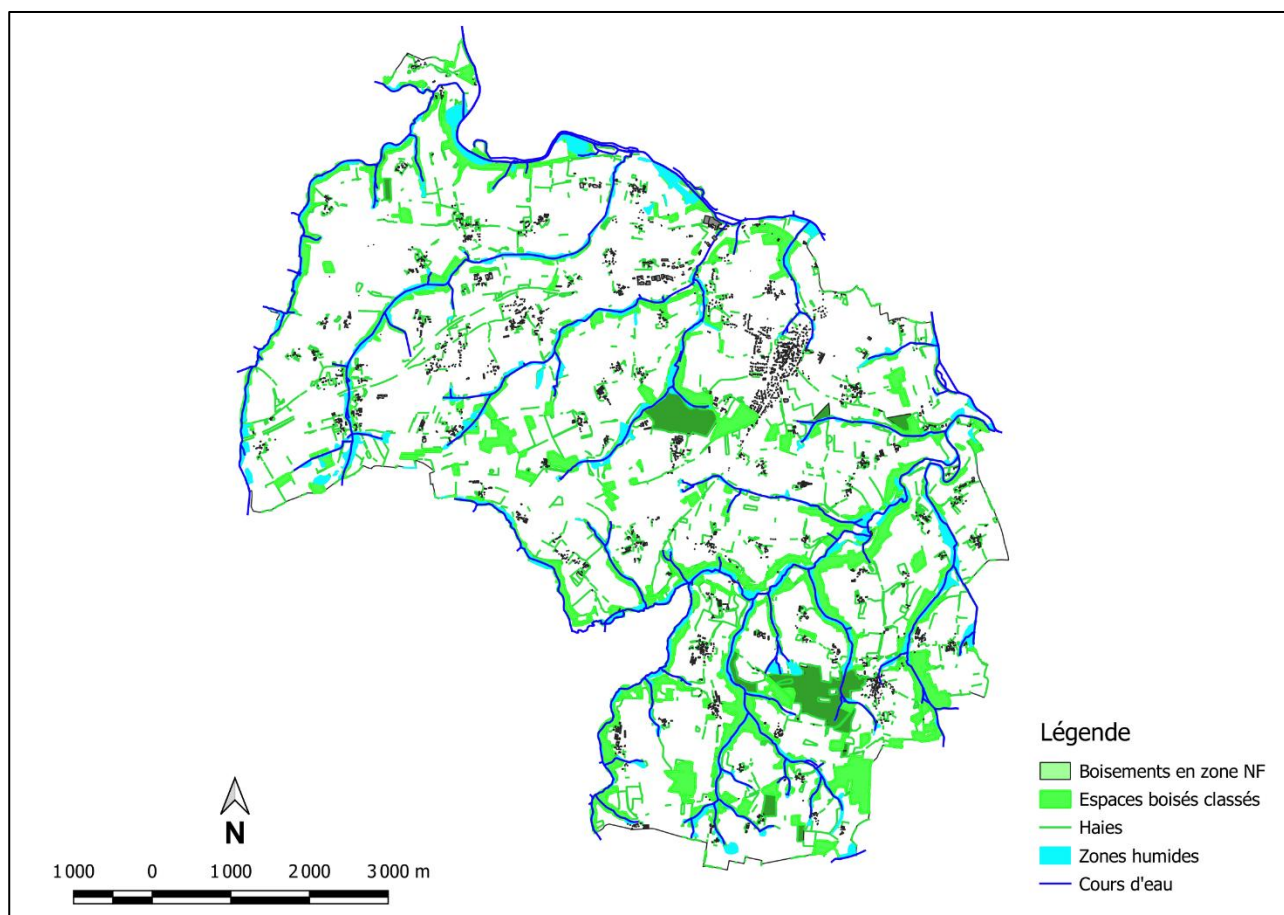
Le PLU introduit une protection du patrimoine paysager au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit :

- 402 km de **haies et talus**,
- 232 ha de **zones humides**,
- 108 km de **cours d'eau**.

Le PLU introduit également une protection des boisements surfaciques au titre des espaces boisés classés (L.113-1 du Code de l'urbanisme) :

- 600 ha de **boisements** (hors boisements faisant l'objet d'un plan simple de gestion ou du code des bonnes pratiques sylvicoles).



Ces éléments méritent d'être protégés 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 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, ils mesurent **106 ha**.

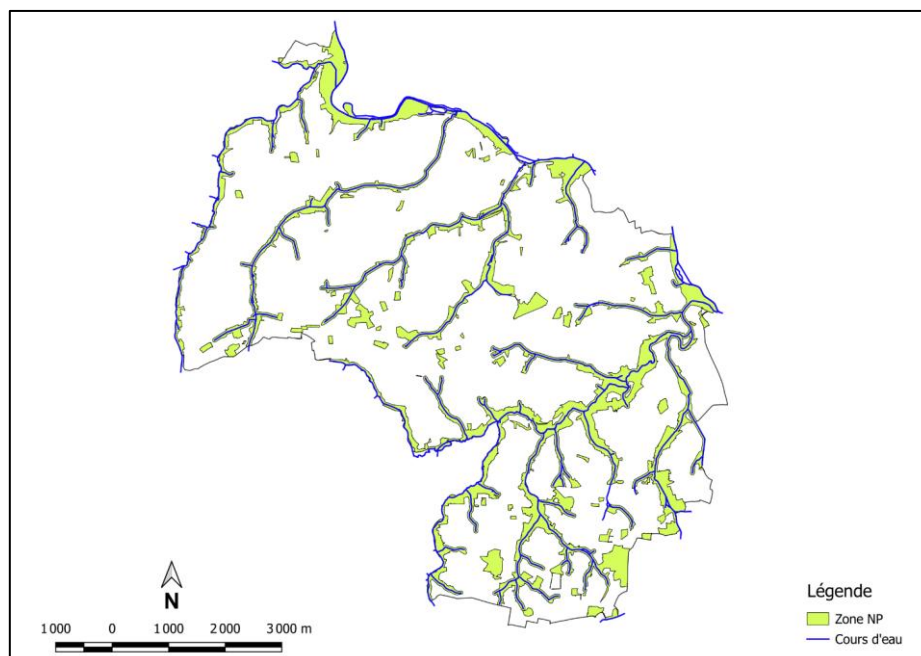
6.1.2. La protection de la trame bleue

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, installation, affouillement, exhaussement, terrassement et drainage à moins de 35 mètres des berges des 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.

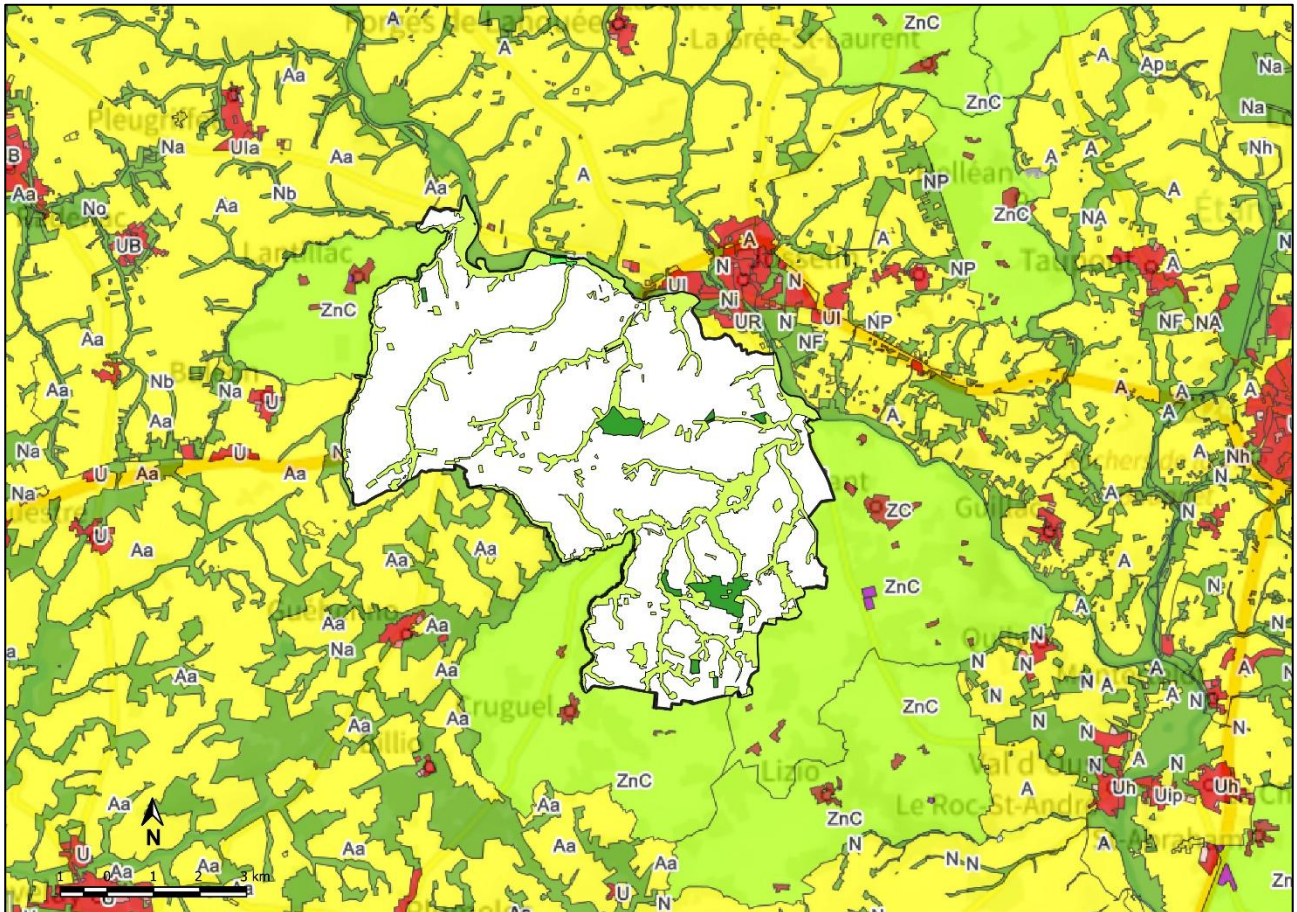


Localisation des cours d'eau

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 GUÉGON et son emboîtement avec le zonage des communes limitrophes.

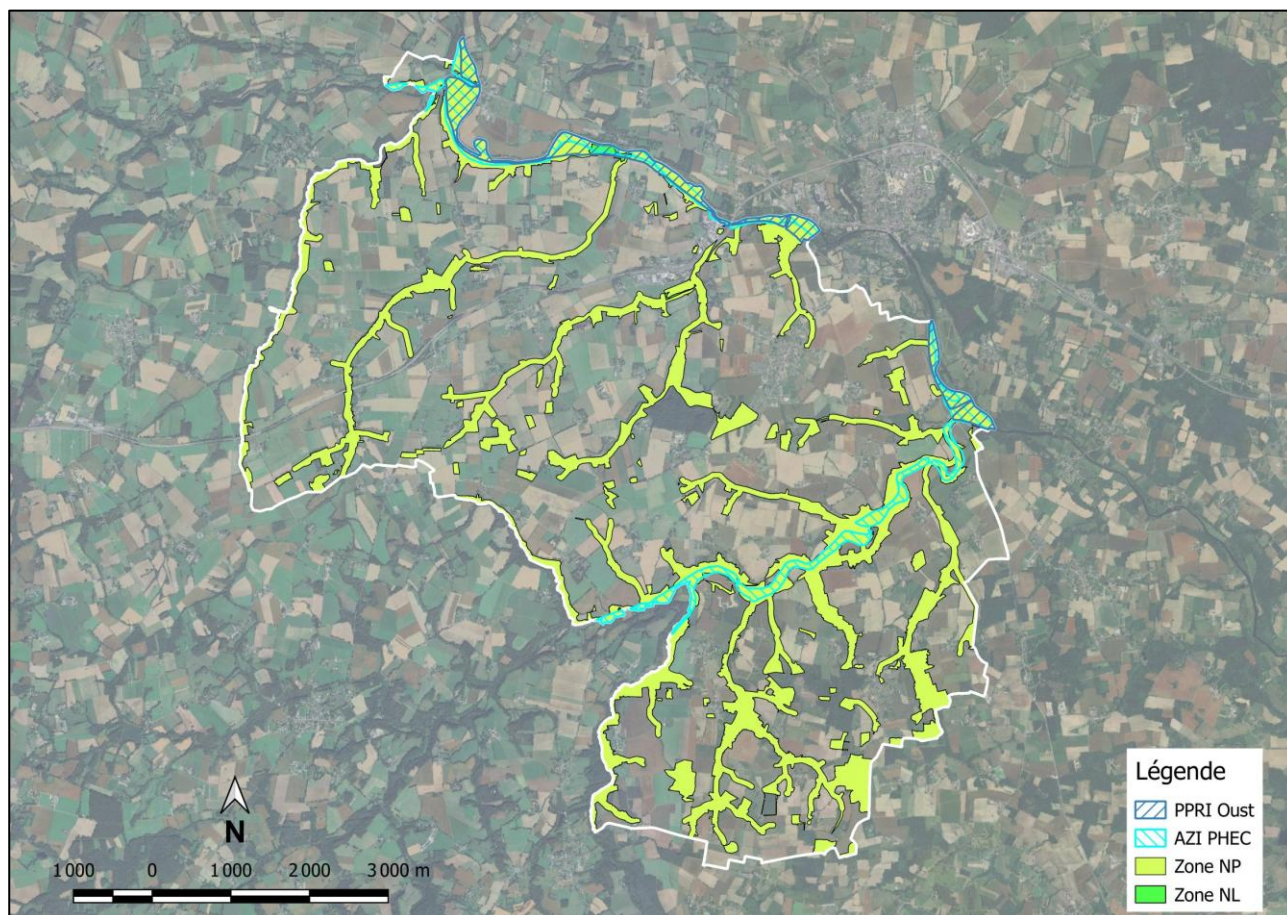


Zone naturelle du PLU et zonage des communes voisines. Source : géoportail de l'urbanisme

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

6.3. Les risques naturels

La commune est couverte par le PPRI de l'Oust et l'AZI PHEC. L'ensemble des secteurs soumis aux aléas inondations sont classés en zone naturelle stricte (NP) ou naturelle de loisirs (NL) à la base de loisirs du Rouvray.



PPRI et AZI par rapport à la zone NP du PLU

7 La protection du patrimoine paysager

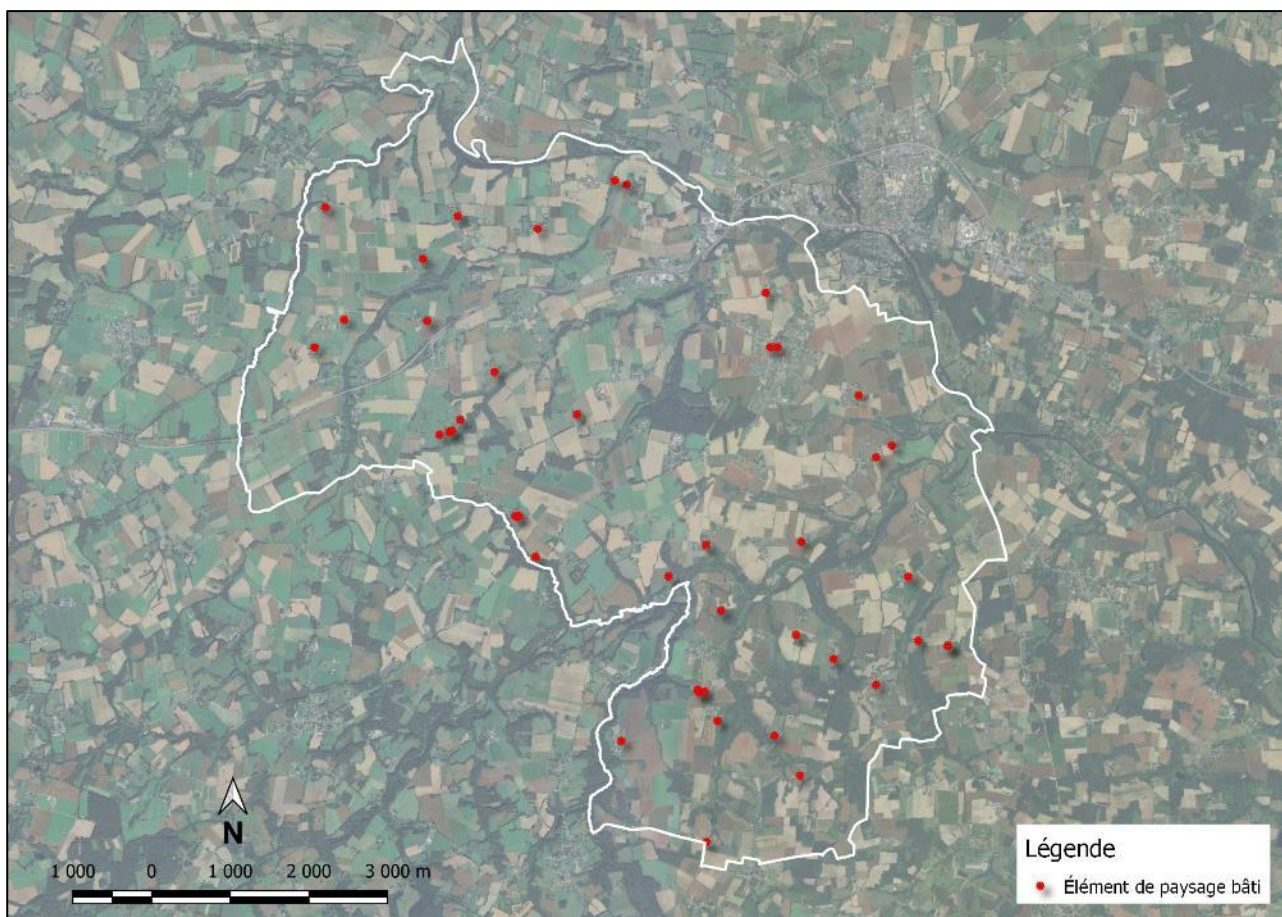
7.1. La protection du patrimoine bâti

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

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, **43 constructions** (maisons, manoirs, calvaires, fours, ...) sont protégées. 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.

7.2. Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme, le règlement peut désigner « en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les élus de GUÉGON ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination de **62 constructions**, situées en zones agricole ou naturelle.

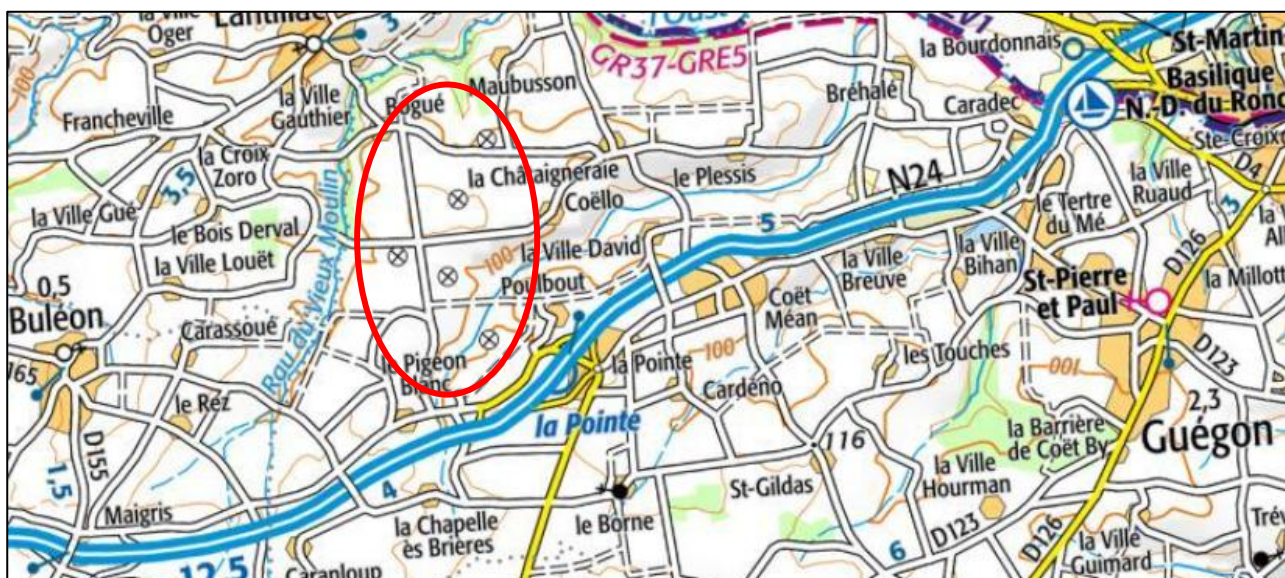
Les critères suivants ont permis au groupe de travail de sélectionner ces constructions :

- Seules les constructions en pierres ou en terre peuvent être identifiées.
- Seules les constructions non isolées peuvent être identifiées (moindre impact sur l'activité agricole).
- Seules les constructions n'étant pas situées en zone humide peuvent être identifiées.
- Seules les constructions n'ayant plus d'usage agricole peuvent être identifiées.
- Seules les constructions n'étant pas situées en zone inondable peuvent être identifiées.

Celles-ci sont identifiées sur le plan de zonage par une trame spécifique et répertoriées en annexes du PLU : pièce 6.4.1 Atlas des changements de destination – Bâti patrimonial.

7.3. La limitation de l'implantation de nouvelles éoliennes

Aujourd'hui, 5 éoliennes sont installées à GUÉGON ; elles sont situées dans la partie nord-ouest du territoire communal, entre les hameaux de Maubusson, Bogué, Le Pigeon Blanc, Coëlle et Poulbout.

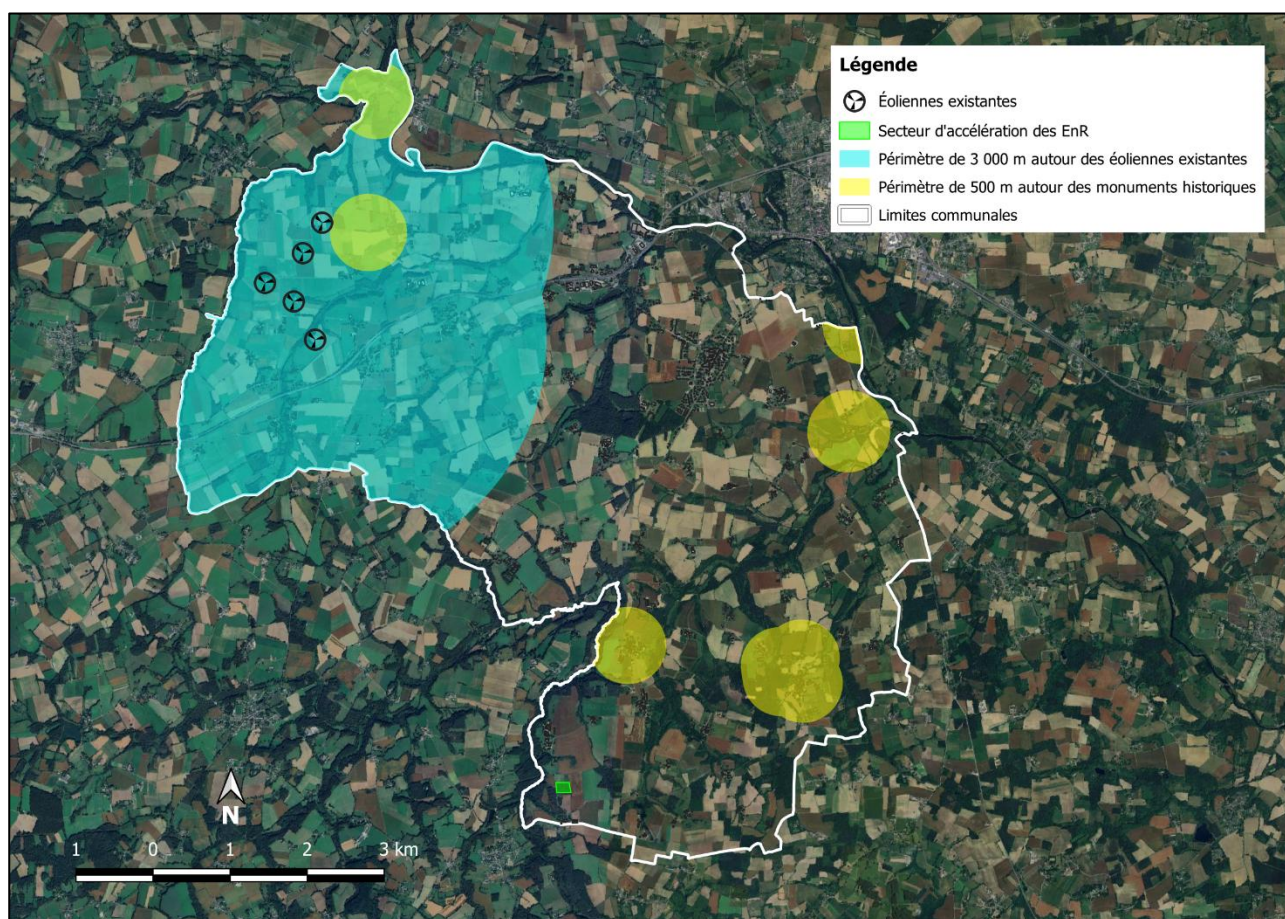


Localisation du parc éolien à Guégon

En application de l'article 35 de la loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi 3DS), qui stipule que « *le règlement du PLU peut délimiter les secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est soumise à conditions, dès lors qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant* », la commune souhaite interdire l'implantation d'éoliennes :

- dans un rayon de 3 000 m par rapport au parc éolien existant, entre les hameaux de Maubusson, Bogué, Le Pigeon Blanc, Coëllo et Poulbout, afin de limiter l'effet d'encerclement des villages (qui se situeraient entre les parcs).
- dans un rayon de 500 m par rapport aux monuments historiques de la chapelle de Trégranteur, du château de Trégranteur et de son parc, de la Colonne de Justice, du manoir du Val-au-Houx, du tympan de la chapelle de Coët-Bugat, de la croix du XVI^e siècle près de la chapelle de Canfroux, de la croix Forhan, de (protection pour des raisons d'ordre paysager et de protection du patrimoine).

Le cumul de ces surfaces mesure 2 244 ha soit 42% du territoire communal. Il reste donc 3 108 ha, soit 58% du territoire communal pour le développement éolien.



Localisation des secteurs où l'implantation de nouvelles éoliennes sera interdite et du secteur d'accélération des énergies renouvelables.

Le PADD (objectif 3.5) évoque l'encadrement de la production d'énergies renouvelable : il ne s'agit donc pas d'interdire les éoliennes mais d'orienter leur développement, notamment géographiquement, pour limiter l'impact sur le paysage et la sensation d'encerclement des riverains.

Guégon ayant déjà 5 éoliennes sur son territoire et ayant défini un secteur d'accélération des énergies renouvelables, mesurant 2,33 ha (parcelles YK 25, 26, 27, 28, 29 et 30), retranscrit dans le document-cadre

d'installations photovoltaïques sur les terrains agricoles naturels et forestiers rédigé par la Chambre d'Agriculture et approuvé par arrêté préfectoral le 18 mars 2026, la municipalité souhaite encadrer le développement éolien conformément à l'article L.151-41-2, II° du Code de l'urbanisme qui stipule que « Dans les communes des départements pour lesquels a préalablement été arrêtée une cartographie des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables en application de l'article L.141-5-3 du code de l'énergie et lorsque l'avis du comité régional de l'énergie a estimé, dans les conditions prévues au même article L.141-5-3, que les zones d'accélération identifiées par ladite cartographie sont suffisantes pour l'atteinte des objectifs régionaux établis en application de l'article L.141-5-1 du même code, le règlement peut également délimiter des secteurs d'exclusion d'installations d'énergies renouvelables, dès lors qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant. Les secteurs délimités en application du présent II sont applicables uniquement aux projets dont la demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente est déposée après l'approbation du plan local d'urbanisme dont le règlement comporte de tels secteurs. Les secteurs délimités en application du présent II ne sont pas applicables aux procédés de production d'énergies renouvelables en toiture ou aux procédés de chaleur à usage individuel. »



Extrait cartographique du document-cadre identifiant les parcelles destinées à l'accueil d'installations photovoltaïques à Guégon : parcelles YK 25, 26, 27, 28, 29 et 30.

CHAPITRE 6 - JUSTIFICATION DES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET LITTÉRAL

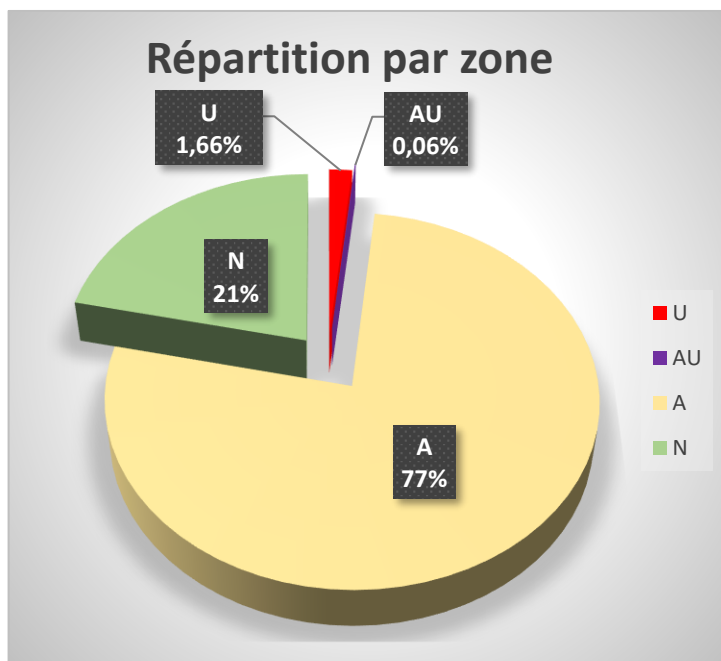
1 Le règlement graphique

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 quatorze zones différentes :

- ✓ 4 zones urbaines : UA, UB, UL et UI.
- ✓ 2 zones à urbaniser : 1AUB et 1AUI.
- ✓ 3 zones agricoles : A, AP et AS.
- ✓ 5 zones naturelles : NP, NF, NL, NT et NTs.



Zones	Superficies en ha	Pourcentage
U	88,61	1,66%
UA	5,59	0,10%
UB	52,49	0,98%
UL	5,65	0,11%
UI	24,88	0,46%
AU	3,37	0,06%
1AUB	0,71	0,01%
1AUI	2,66	0,05%
A	4106,79	76,73%
A	4100,89	76,62%
AP	1,30	0,02%
AS	4,60	0,09%
N	1153,23	21,55%
NP	1038,33	19,40%
NF	106,77	1,99%
NL	5,90	0,11%
NT	1,88	0,04%
NTs	0,35	0,01%
TOTAL	5 352	100,00%

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 cinq 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 aux secteurs d'habitat ancien du bourg de GUÉGON. 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
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
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 »). 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 ». Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Industrie » et « Cuisine dédiée à la vente en ligne ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Est autorisée l'extension ou la transformation d'activités à nuisances à condition de ne pas aggraver les inconvénients existants et les locaux de cuisines sous réserve que les commandes puissent être récupérées sur place. Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances.
Mixité fonctionnelle et sociale	Implantation des nouveaux commerces dans le périmètre de centralité commerciale et protection de certains locaux commerciaux.	Préserver le commerce.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• Hauteur maximale : - 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut. - 6 mètres pour les toits plats. - 7,5 mètres pour les toits monopente. Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut. • Implantation par rapport aux voies : Implantation (des constructions nouvelles) à l'alignement de la voie. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans certains cas. Annexes : elles ne peuvent pas s'implanter entre la voie et la construction principale. • Implantation par rapport aux limites séparatives : Implantation en limite ou à minimum 1,90 mètre de cette limite. Des implantations différentes	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification.

	peuvent être autorisées dans certains cas. Annexes : il n'est pas fixé de règles d'implantation.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles pour les toitures. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	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. Maintenir et protéger le patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application des articles L.113-1 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. 2 places par logement.	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.	Permettre une bonne défense incendie. 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. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone UB



La **zone UB** correspond aux extensions pavillonnaires du bourg de GUÉGON.

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
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
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 »). Sous-destinations « Restauration », « Hôtels », « Autres hébergements touristiques », « Cinéma » « Bureau ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif, des activités de services dans des secteurs ciblés. Préserver les zones

	Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Industrie ».	pavillonnaires des nuisances liées aux activités.
Interdiction et limitation	Sont autorisées, sous conditions de s'implanter dans le périmètre de centralité commerciale, les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Est autorisée l'extension ou la transformation d'activités à nuisances à condition de ne pas aggraver les inconvénients existants. Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances. Préserver le caractère patrimonial et architectural des maisons ouvrières des Forges.
Mixité fonctionnelle et sociale	Implantation des nouveaux commerces dans le périmètre de centralité commerciale et protection de certains locaux commerciaux.	Préserver le commerce.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Hauteur maximale</u> : - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut. - 6 mètres pour les toits plats. - 7,5 mètres pour les toits monopente. - Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut. • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : - 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. - Annexes : elles ne peuvent pas s'implanter entre la voie et la construction principale. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : - pour les constructions nouvelles : en limite ou en retrait de 2 mètres minimum ; implantations différentes si justification architecturale. - Pour les annexes : pas de règle particulière.	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification. Encadrer le développement des annexes.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	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.

		Maintenir et protéger le patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application des articles L.113-1 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. 2 places par logement.	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.	Permettre une bonne défense incendie. 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. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone UL



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
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
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 et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et	Sont interdites les occupations du sol non liées	Favoriser l'installation et

limitation	aux activités autorisées dans la zone.	l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
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 des articles L.113-1 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Non réglementé.	
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. 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



Le bourg



La ZA de Caradec

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.

Les objectifs des règles applicables en zone UI

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Autres équipements recevant du public », « commerces de gros », « Industrie », « Entrepôt », « Bureau » et « Cuisine dédiée à la vente en ligne ». Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Logement », « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Hôtels ».	Favoriser l'installation d'activités sur la commune. Limiter les nuisances sonores aux zones d'activités. Permettre l'évolution des activités existantes.
Interdiction et limitation	Le logement est autorisé à condition d'être intégré au volume d'un des bâtiments de l'activité et dans la limite de 30 m². Les extensions sont autorisées pour les sous-	Limiter les conflits d'usage en zone d'activités.

	destinations « Restauration » et « Hôtels ». La sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sous condition de vendre uniquement la production faite sur place (showroom) Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Logement », « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration ». Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Hauteur</u> : - 15 mètres au point le plus haut. • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Respect des marges de recul. Implantation en limite ou à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limite ou à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 5 mètres.	Favoriser l'implantation des entreprises. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles (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 des articles L.113-1 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques. Favoriser les stationnements mutualisés.	Limiter l'utilisation de l'espace public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas). Favoriser les mobilités douces.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait,	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de

	obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. Favoriser le passage de la fibre optique.	pluie. Prévoir le très haut débit.
--	---	---------------------------------------

2.2. Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU de GUÉGON sont divisées en deux sous-secteurs :

- ✓ La zone 1AUB, urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.
- ✓ 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 caractère 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
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
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 »). Sous-destinations « Restauration », « Hôtels », « Autres hébergements touristiques », « Cinéma » « Bureau ». Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Industrie ».	Favoriser la mixité des fonctions. Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif, des activités de services dans des secteurs ciblés. Préserver les zones pavillonnaires des nuisances liées aux activités.
Interdiction et limitation	Est autorisée, avec limite de 500 m² de surface de plancher, les sous-destinations « Artisanat et commerce de détail » et « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Est autorisée l'extension ou la transformation d'activités à nuisances à condition de ne pas aggraver les inconvénients existants. Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.	Réduire les risques de nuisances. Préserver le caractère patrimonial et architectural des maisons ouvrières des Forges.
Mixité fonctionnelle et sociale	Implantation des nouveaux commerces dans le périmètre de centralité commerciale et protection de certains locaux commerciaux.	Préserver le commerce.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Hauteur maximale</u> : - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut. - 6 mètres pour les toits plats. - 7,5 mètres pour les toits monopente. - Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut. • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : - 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. - Annexes : elles ne peuvent pas s'implanter entre	Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Favoriser la densification. Encadrer le développement des annexes.

	la voie et la construction principale. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : - pour les constructions nouvelles : en limite ou en retrait de 2 mètres minimum ; implantations différentes si justification architecturale. - Pour les annexes : pas de règle particulière.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale des constructions. Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	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. Maintenir et protéger le patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application des articles L.113-1 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement assuré en dehors des voies publiques. 2 places par logement.	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.	Permettre une bonne défense incendie. 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. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

Zone 1AUI



ZA de Caradec

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
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées »,	Favoriser l'installation d'activités sur la commune. Limiter les nuisances sonores aux

	« Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Autres équipements recevant du public », « commerces de gros », « Industrie », « Entrepôt », « Bureau » et « Cuisine dédiée à la vente en ligne ». Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Logement », « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Hôtels ».	zones d'activités. Permettre l'évolution des activités existantes.
Interdiction et limitation	Le logement est autorisé à condition d'être intégré au volume d'un des bâtiments de l'activité et dans la limite de 30 m². Les extensions sont autorisées pour les sous-destinations « Restauration » et « Hôtels ». La sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sous condition de vendre uniquement la production faite sur place (showroom) Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Logement », « Artisanat et commerce de détail » et « Restauration ». Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.	Limiter les conflits d'usage en zone d'activités.
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Hauteur</u> : - 15 mètres au point le plus haut. • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Respect des marges de recul. Implantation en limite ou à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3 mètres. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limite ou à une distance de cette limite au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 5 mètres.	Favoriser l'implantation des entreprises. Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Harmonie générale de la construction. Règles (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 des articles L.113-1 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Stationnement en dehors des voies publiques.	Limiter l'utilisation de l'espace

	Favoriser les stationnements mutualisés.	public. Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas). Favoriser les mobilités douces.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. 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. Favoriser le passage de la fibre optique.	Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie. Prévoir le très haut débit.

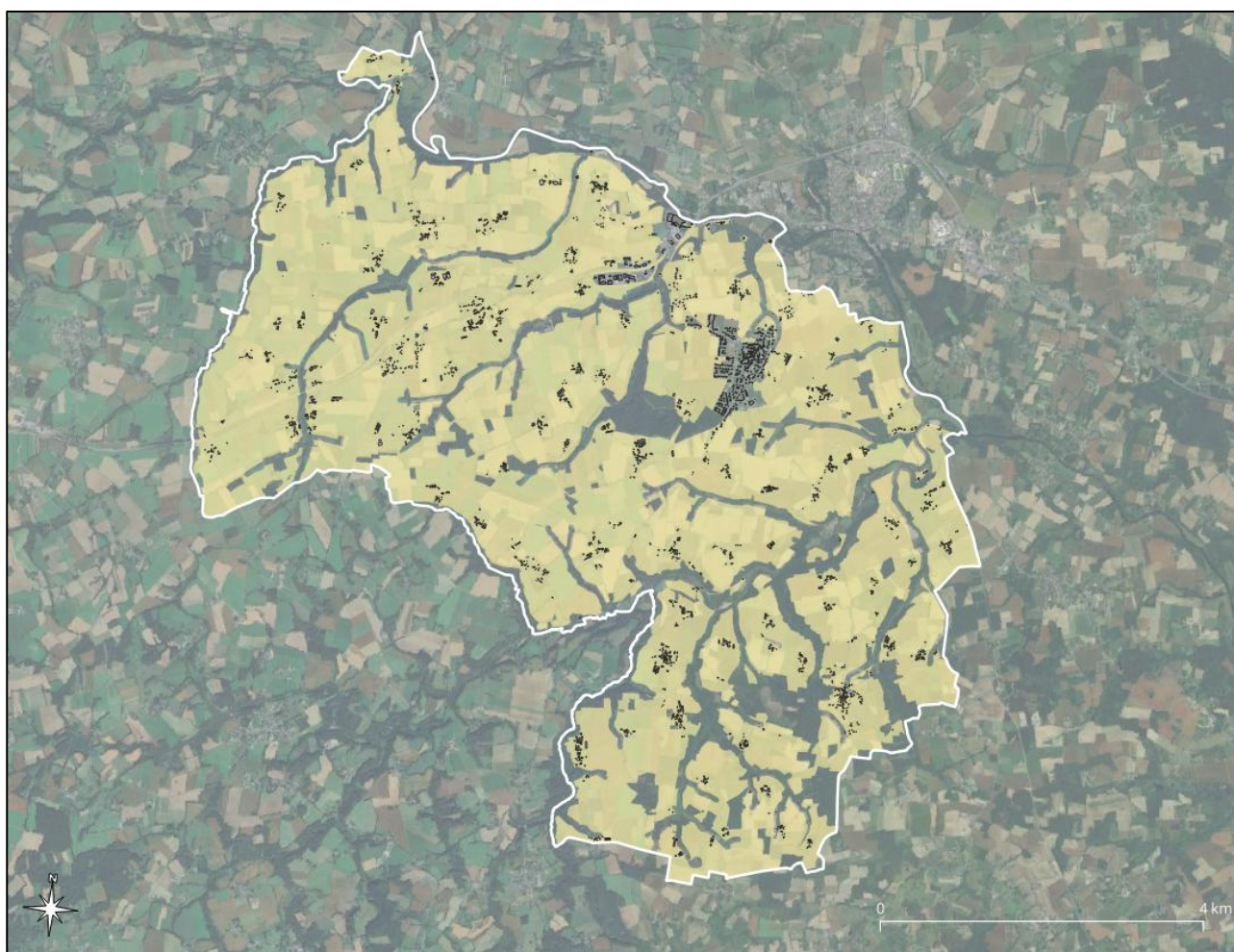
2.3. Les zones agricoles A

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 GUÉGON 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 AP qui couvre une parcelle exploitée en centre-bourg.
- ✓ la zone AS 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
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destination « Exploitation agricole ». Est autorisée sous condition la destination « Habitation » Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », « Restauration » et « Autres hébergements touristiques ».	Favoriser le développement et l'installation des exploitations.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone. Sont autorisées sous conditions : <u>Pour l'activité agricole :</u> les constructions et installations nouvelles destinées à l'activité agricole ou aux activités de diversification, les logements de fonction et leurs annexes. Les changements de destination. <u>Pour l'intérêt général :</u> Les constructions et infrastructures poursuivant un but d'intérêt général ou de service public. <u>Pour les tiers :</u> Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants. Les changements de destination.	Préserver le patrimoine bâti existant. Protéger la zone agricole et les conflits d'usages.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Hauteurs maximales :</u> Non réglementé pour les bâtiments agricoles. Pour les habitations/logements de fonction : - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut. - 6 mètres pour les toits plats. - 7,5 mètres pour les toits monopente. Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut. • <u>Implantation par rapport aux voies :</u>	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions. Limiter l'implantation des annexes dans un rayon de 25 mètres. Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant.

	Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 3 mètres de la limite des voies. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait de la moitié de la hauteur du bâti sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale. • <u>Emprise au sol</u> : Règles pour les nouveaux logements de fonction, les extensions, les annexes et les piscines.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Intégrer les constructions à l'environnement. Règles (hauteur et matériaux) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine, en particulier l'architecture s'inscrivant dans une démarche environnementale. Ne pas altérer l'environnement paysager.
Traitement environnemental et paysager	Application des articles L.113-1 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	2 par logement. 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.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

Zone AP



L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les constructions sont interdites ; les installations sont autorisées 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 :

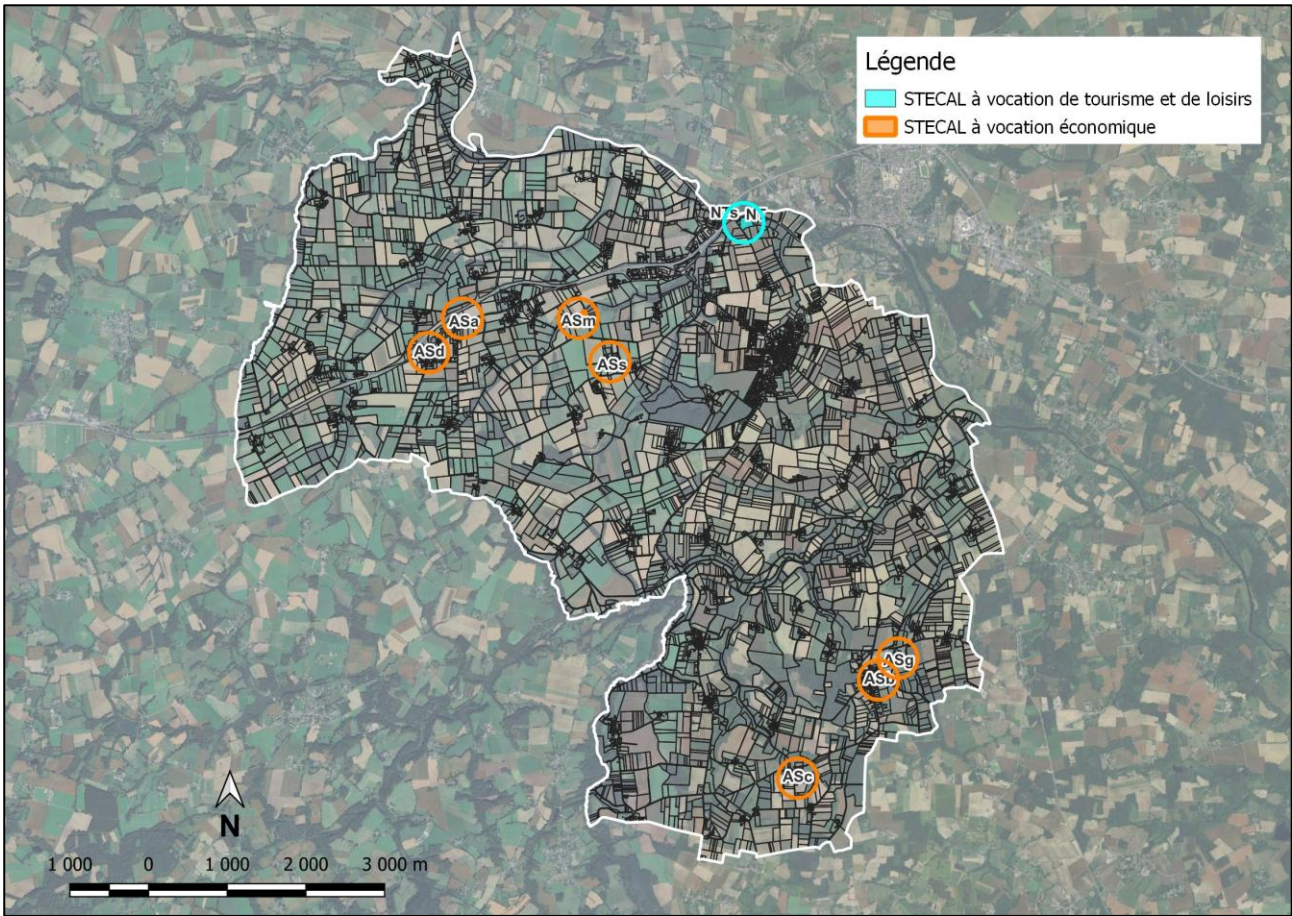
- Protéger l'usage agricole de la zone.

Les objectifs des règles applicables en zone AP

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Est autorisée sous conditions la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Interdiction et limitation	Les infrastructures et installations d'intérêt général sont autorisées sous conditions de s'insérer dans le site et de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.	Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	Non réglementé.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Non réglementé.	
Traitement environnemental et paysager	Application des articles L.113-1 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. Planter des essences locales, peu allergisantes et non invasives.
Stationnement	Non réglementé.	
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. 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 AS



La **zone AS** est située dans des secteurs à dominante agricole. Elle recouvre les STECAL à vocation économique.

L'objectif du règlement de la zone AS 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 économique.

Les objectifs des règles applicables en zone AS

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées, sous conditions, les sous-destinations « Logements », « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle », « Autres hébergements touristiques », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » et « Industrie ».	Préserver les espaces agricoles.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone et	Protéger la zone agricole et les conflits d'usages.

	existantes. Les sous-destinations autorisées sous conditions le sont selon l'activité présente dans chaque STECAL.	Favoriser le développement des activités existantes.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Hauteurs maximales</u> : Bâtiments d'activités : - 8 mètres au point le plus haut. Habitations : - 6 mètres au sommet de la façade. - 8 mètres au point le plus haut. Règle pour les annexes : 4 mètres au point le plus haut. • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 3 mètres de la limite des autres voies. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait de 3 mètres minimum. Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale. • <u>Emprise au sol</u> : <u>Bâtiments d'activités</u> En zone ASa et ASp Les constructions nouvelles et extensions des constructions à usage économique seront limitées à 1 000 m² d'emprise au sol cumulée. En zone ASb Les constructions nouvelles et extensions des constructions à usage économique seront limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes. En zone ASc Les constructions nouvelles et extensions des constructions à usage économique seront limitées à 200 m² d'emprise au sol cumulée. En zone ASd Les constructions nouvelles à usage économique seront limitées à 600 m²	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.

	d'emprise au sol. Les extensions des constructions à usage économique seront limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes. En zone ASg ASs Les constructions nouvelles à usage économique seront limitées à 400 m² d'emprise au sol. Les extensions des constructions à usage économique seront limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes. <u>Habitations existantes et annexes</u> En toutes zones Règles pour les extensions des logements existants, les annexes et les piscines.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Intégrer les constructions à l'environnement. 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. Ne pas altérer l'environnement paysager.
Traitement environnemental et paysager	Application des articles L.113-1 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. 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.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

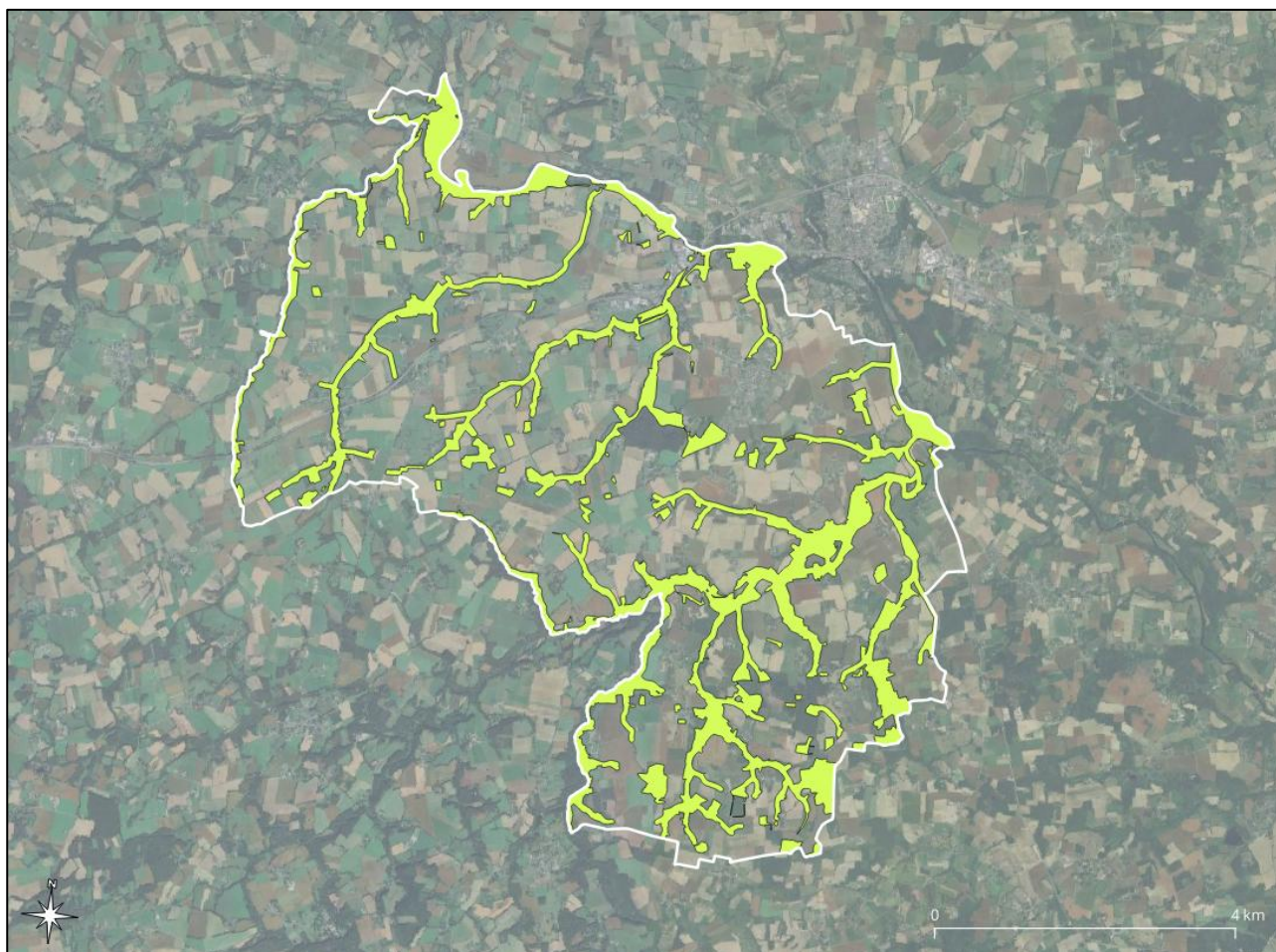
2.4. La zone naturelle et forestière N

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 GUÉGON comporte cinq 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 et de l'AZI.
- ✓ La zone NF qui recouvre les boisements gérés conformément à un plan simple de gestion (PSG) agréé ou à un code des bonnes pratiques sylvicoles (CBPS) approuvé.
- ✓ La zone NL qui couvre les secteurs naturels de loisirs.
- ✓ Les zones NT et NTs qui couvrent le STECAL du camping Domaine de Kerelly.

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 et de l'AZI

L'objectif du règlement de la zone N est de :

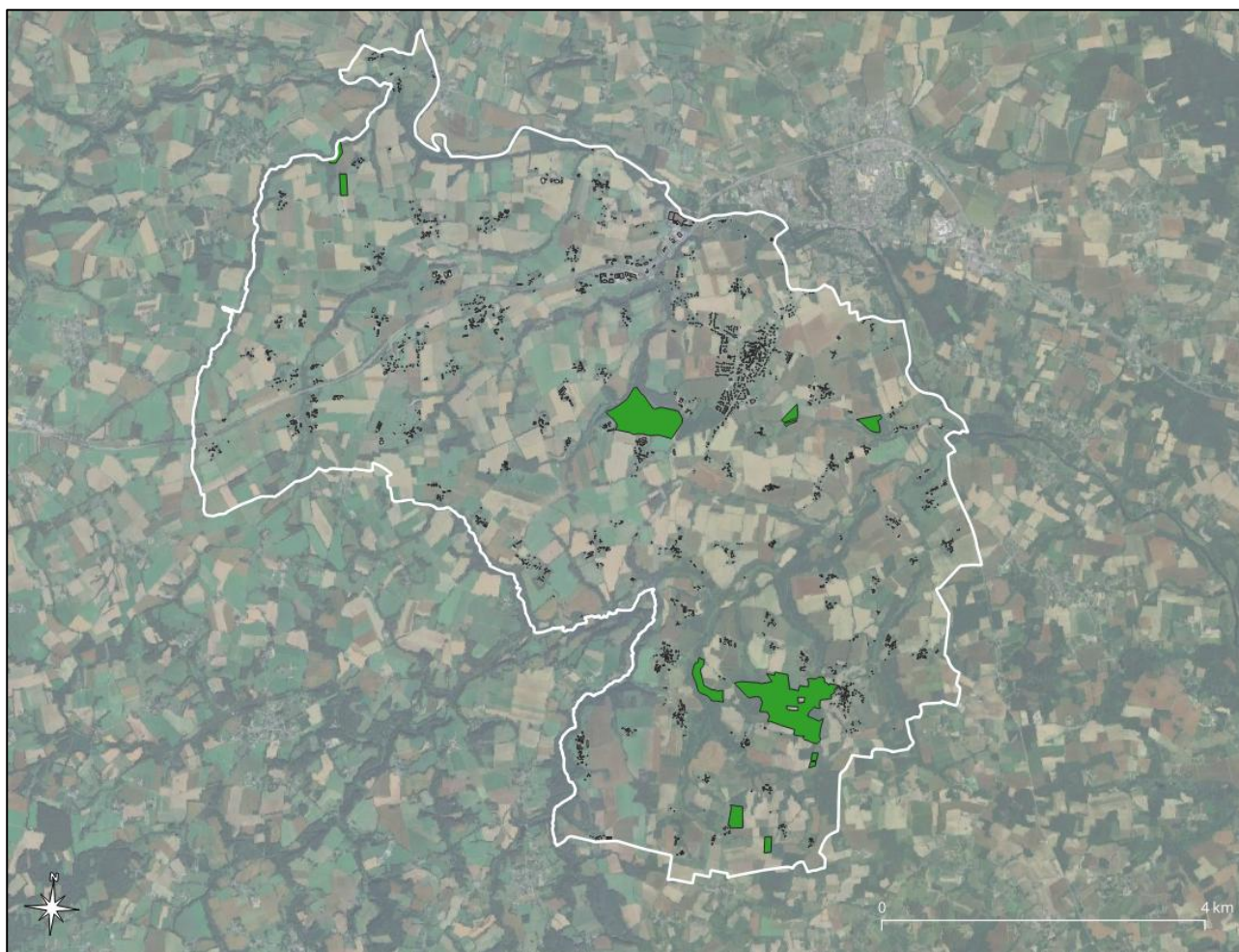
- Préserver ces secteurs de toute construction.
- Préserver le caractère naturel de la zone.
- Préserver les corridors écologiques.

Les objectifs des règles applicables en zone NP

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées sous conditions les sous-destinations « Exploitation forestière », « Logement » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».	Préserver les espaces naturels.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone. Les extensions et annexes aux habitations sont autorisées. Les dessertes et places de stockage pour les exploitations forestières sont autorisées.	Préserver les espaces naturels.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Hauteurs maximales</u> : Non réglementé pour les bâtiments agricoles. Pour les habitations/logements de fonction : - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout. - 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut. - 6 mètres pour les toits plats. - 7,5 mètres pour les toits monopente. - Règles particulières pour les annexes : 4 m au point le plus haut. • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 3 mètres de la limite des voies. • <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> : Implantation en limites séparatives ou en retrait de la moitié de la hauteur du bâti sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. - Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale. - Implantation des annexes à moins de 20 mètres de	

	l'habitation principale. • <u>Emprise au sol</u> : Règles pour les nouveaux logements de fonction, les extensions, les annexes et les piscines.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Règles (aspect) pour les clôtures. Application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.	Ne pas altérer l'environnement paysager. Préserver le patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Application des articles L.113-1 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. 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.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. 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
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sous-destination « Exploitation forestière ». Est autorisée sous conditions la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».	Favoriser l'activité sylvicole.

Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone. Est autorisée sous conditions, la restauration de bâtiments, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit. Les infrastructures et installations d'intérêt général sont autorisées sous conditions de s'insérer dans le site et de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.	Préserver les espaces naturels.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	Non réglementé.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement. Règles (aspect) pour les clôtures. Application des articles L.113-1 et L.151-19 du code de l'urbanisme.	Favoriser une architecture de bonne tenue. Ne pas altérer l'environnement paysager. Préserver le patrimoine bâti.
Traitement environnemental et paysager	Espèces fortement allergisantes et espèces invasives interdites.	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.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. 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



Base de loisirs du Rouvray



Étang de Bisoizon

La **zone NL** est située dans un secteur à dominante naturelle, elle couvre les espaces naturels de loisir de Bisoizon et du Rouvray.

L'objectif du règlement de la zone NL est de :

- Préserver les espaces naturels de loisirs.
- Autoriser la création d'aménagements légers de loisirs et de détente.

Les objectifs des règles applicables en zone NL

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Est autorisée sous conditions la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».	Préserver les espaces naturels.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone. Les infrastructures et installations d'intérêt général sont autorisées sous conditions de s'insérer dans le site et de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Sont autorisés sous conditions les aires de jeux, de sports et de loisirs de plein air ouvertes au public ainsi que l'édification des installations qui leur sont directement liées et nécessaires.	Préserver les espaces naturels. Permettre le développement de lieux de détente et de loisirs.
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation en retrait d'au moins 3 mètres de la	Assurer une bonne visibilité sur la voirie.

	limite des voies.	
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement. Règles (aspect) pour les clôtures.	Favoriser une architecture de bonne tenue. Ne pas altérer l'environnement paysager.
Traitement environnemental et paysager	Application des articles L.113-1 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	Maintenir et protéger les haies et boisements les plus intéressants. 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.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver les espaces naturels.

Zones NT et NTs



Les **zones NT et NTs** sont situées dans des secteurs à dominante naturelle. Elles recouvrent le STECAL à vocation touristique du camping Domaine de Kerelly.

L'objectif du règlement des zones NT et NTs est de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'évolution de l'activité touristique du camping.
- Préserver les espaces naturels et agricoles environnants en encadrant les possibilités de construire.

Les objectifs des règles applicables en zones NT et NTs

Objet	Nouvelle règle	Objectifs
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Destinations et sous-destinations autorisées	Sont autorisées, sous conditions, les sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées », « Restauration », « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Autres hébergements touristiques ».	Préserver les espaces agricoles.
Interdiction et limitation	Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone et existantes.	Protéger la zone agricole et les conflits d'usages. Favoriser le développement des activités existantes.

	Les infrastructures et installations d'intérêt général sont autorisées sous conditions de s'insérer dans le site et de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Les sous-destinations autorisées sous conditions le sont selon le sous-zonage affiché.	
Mixité fonctionnelle et sociale	Non réglementé.	
II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Volumétrie et implantation	• <u>Hauteurs maximales</u> : Bâtiments d'activités : - 8 mètres au point le plus haut. Habitations : - 6 mètres au sommet de la façade. - 8 mètres au point le plus haut. Règle pour les annexes : 4 mètres au point le plus haut. • <u>Implantation par rapport aux voies</u> : Implantation au-delà des marges de recul. Si aucune marge de recul, retrait d'au moins 3 mètres de la limite des autres voies. Implantation des annexes à moins de 20 mètres de l'habitation principale. • <u>Emprise au sol</u> : <u>Bâtiments d'activités</u> En zone NTs Les constructions nouvelles et extensions des constructions à usage économique seront limitées à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes. <u>Habitations existantes et annexes</u> En zone NTs Règles pour les extensions des logements existants, les annexes et les piscines.	Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Intégrer les constructions à l'environnement. 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. Ne pas altérer l'environnement paysager.
Traitement	Application des articles L.113-1 et L.151-23 du	Maintenir et protéger les haies et

environnemental et paysager	code de l'urbanisme. Espèces fortement allergisantes déconseillées et espèces invasives interdites.	boisements les plus intéressants. 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.
III. Équipement et réseaux		
Desserte par les voies	Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.	Permettre une bonne défense incendie. Assurer la commodité de la circulation.
Desserte par les réseaux	Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.	Préserver l'espace agricole.

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 GUÉGON lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2016 et 2025 (arrêt du PLU) a été effectuée. (*Source : Mairie de GUÉGON et données SITADEL*).

Typologie	Nombre de logements/entreprises	Surface artificialisée (en ha)
Habitat	85 (76 individuels + 19 collectifs)	9,33
Activités économiques (dont médicales)	7	3,53
Équipements collectifs	1	1,39

Entre 2016 et 2025, le bourg de GUÉGON et les hameaux constructibles se sont développés en accueillant 85 nouveaux logements. Ces logements, majoritairement de type pavillonnaire, se sont implantés dans des opérations de lotissements (Résidence des Écoliers, La Clé des Champs, ...) mais également de façon non maîtrisée (permis individuels).

Au total, 9,33 ha de terrains ont été artificialisés pour l'habitat.

Le développement économique, lui, a engendré l'artificialisation de 3,53 ha, pour l'accueil de 7 entreprises dont des professions médicales.

Enfin, le développement des équipements collectifs a engendré l'artificialisation de 1,39 ha en centre-bourg pour la création d'un bâtiment accueillant la médiathèque et la garderie.

1.2. Le bilan de la consommation d'espaces à venir

Les zones 1AUB, à vocation d'habitat, représentent une surface de 0,71 ha, soit 0,01% de la surface communale.

La zone 1AUI, à vocation économique, représente une surface de 2,70 ha, soit 0,05% de la surface communale.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés (zone U) représentent 88,61 ha, soit 1,66% du territoire.

Ces espaces constructibles atteindront donc, à terme, 91,98 hectares, soit 1,72% du territoire (58,79 ha pour l'habitat, 5,65 ha pour les équipements et 27,54 ha pour les activités économiques).

1.3. L'analyse comparative de la consommation d'espaces liée à l'habitat

	2016-2025	Projection sur la prochaine décennie
Surface artificialisée à vocation d'habitat	9,33 ha	Densification du bourg + résorption de la vacance + changements de destination + zones 1AUB (0,71 ha)
Nombre de logements réalisés	85 logements	117 logements
Densité moyenne	11 lgts/ha	18 lgts/ha dans les zones AU

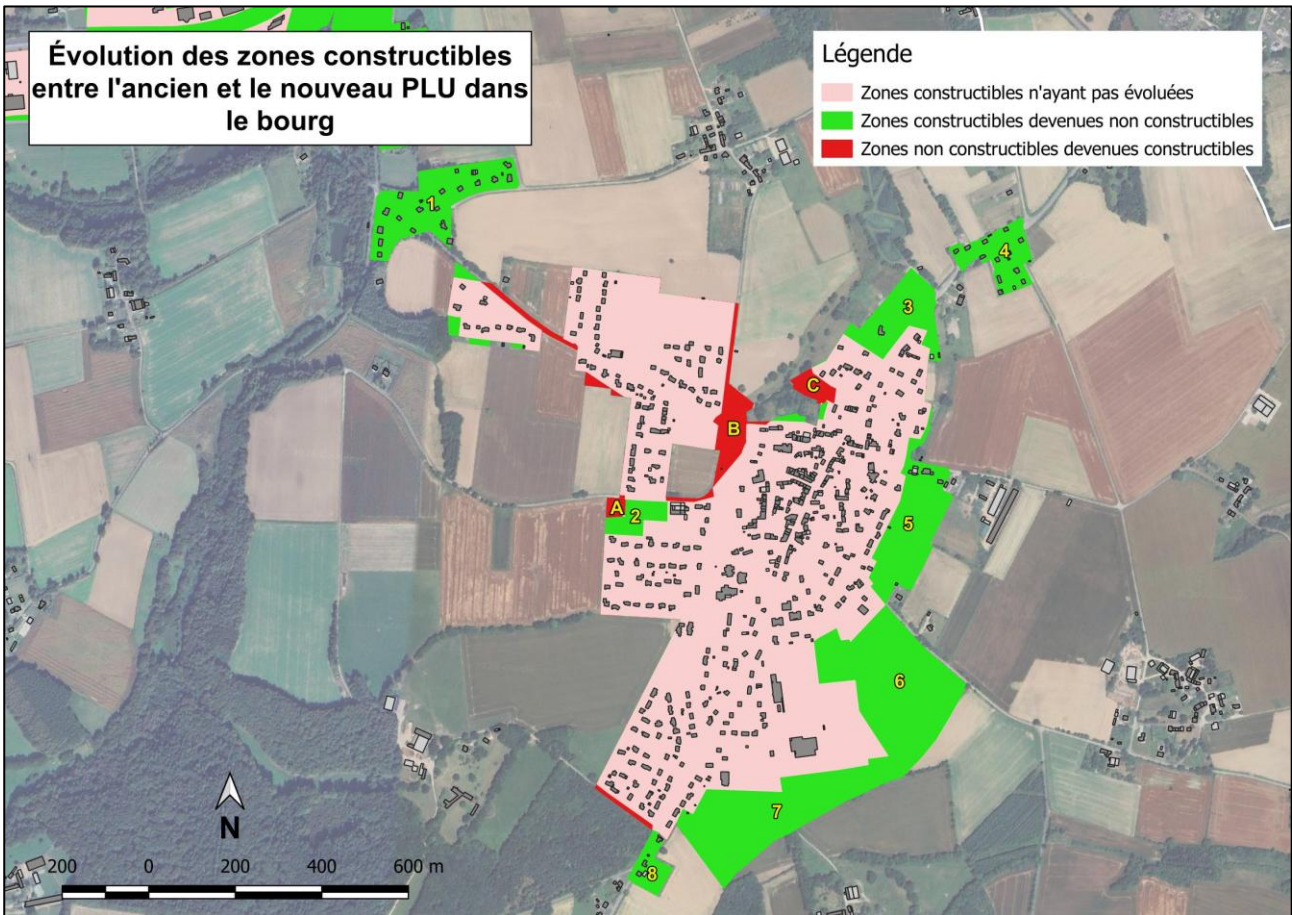
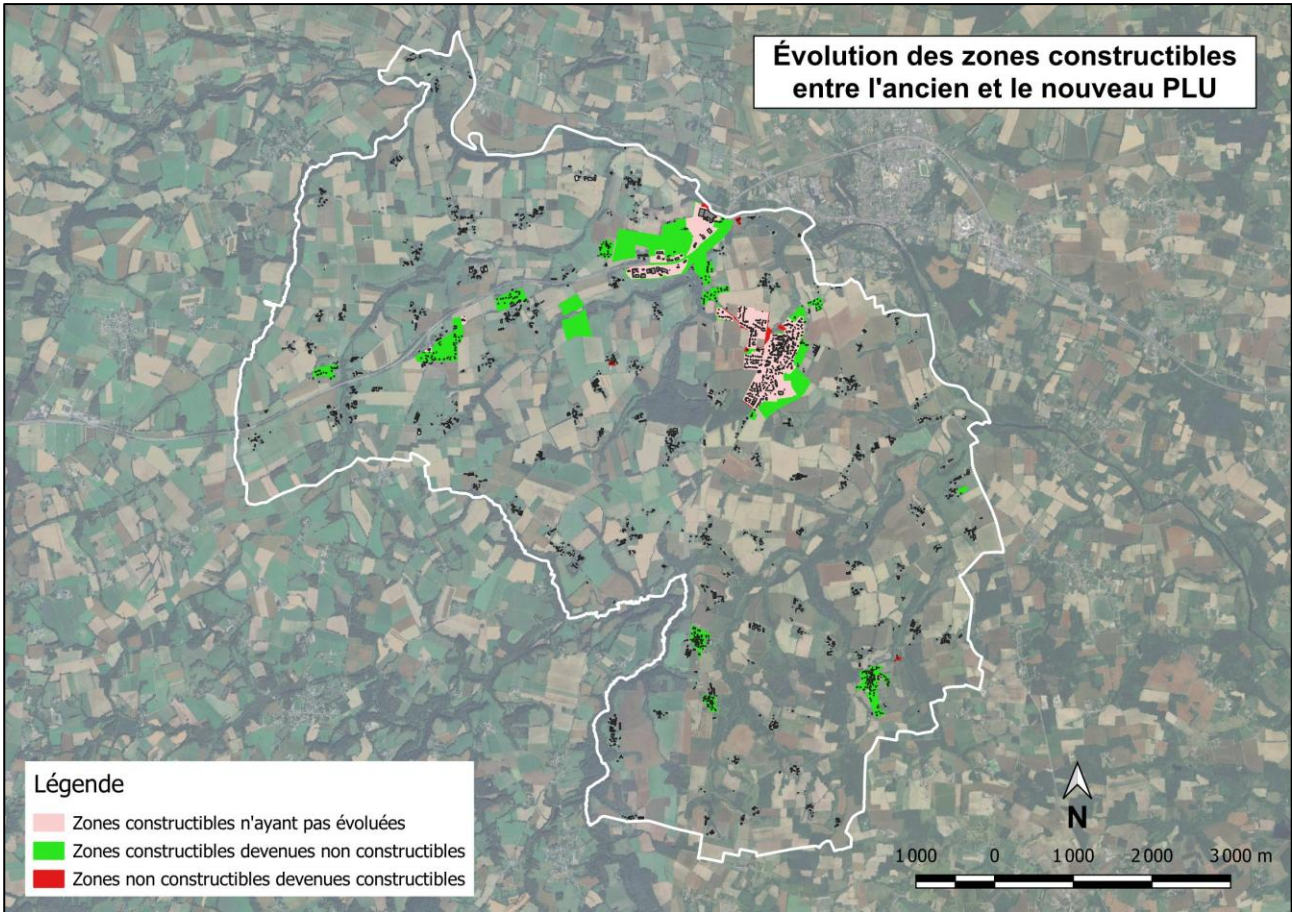
Pour l'horizon 2035, le présent PLU prévoit la construction d'environ 117 logements. Sur les secteurs d'extension urbaine et des secteurs de densification, des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place afin de maîtriser l'urbanisation à venir. Dans les deux zones à urbaniser, une densité moyenne de 18 logements à l'hectare devra être respectée.

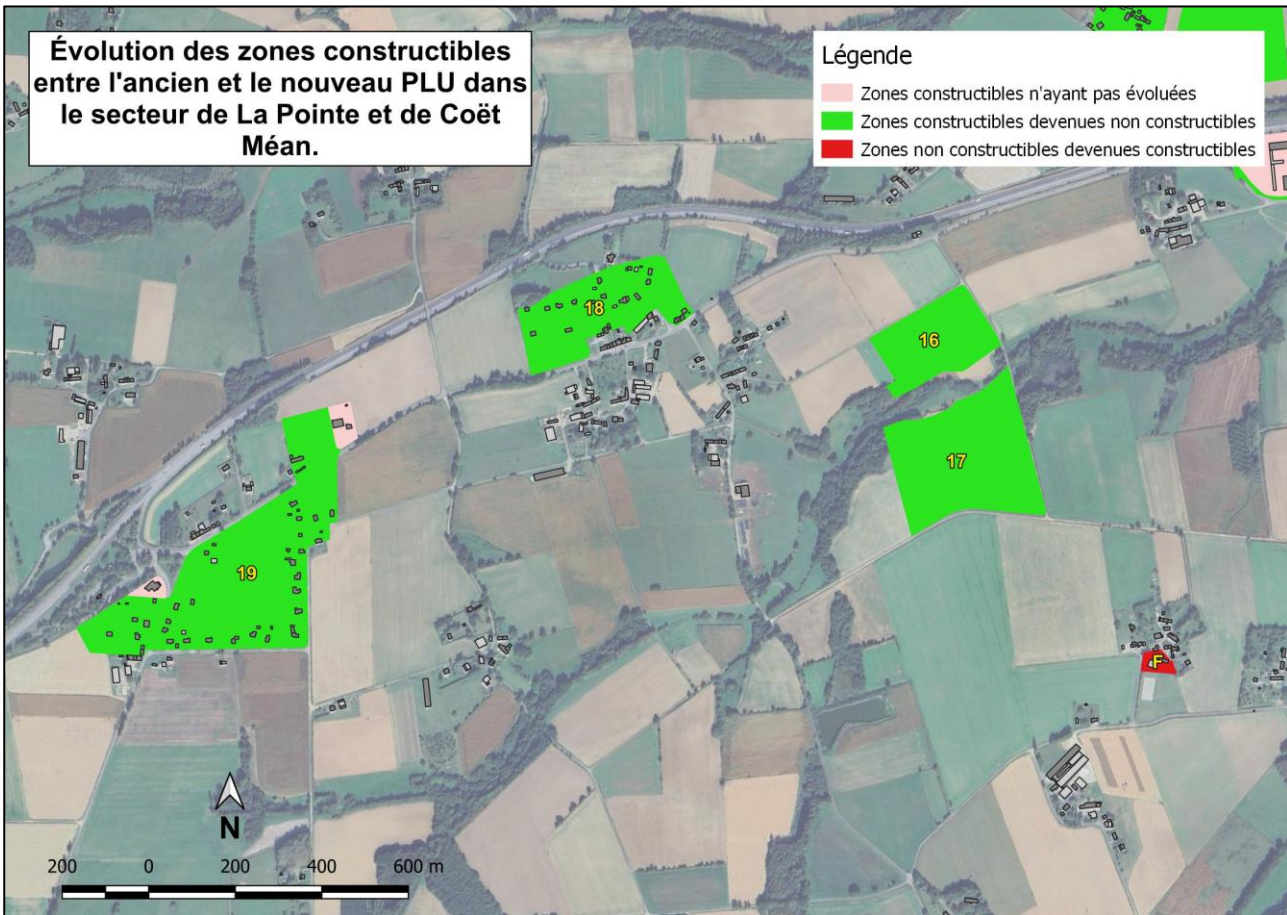
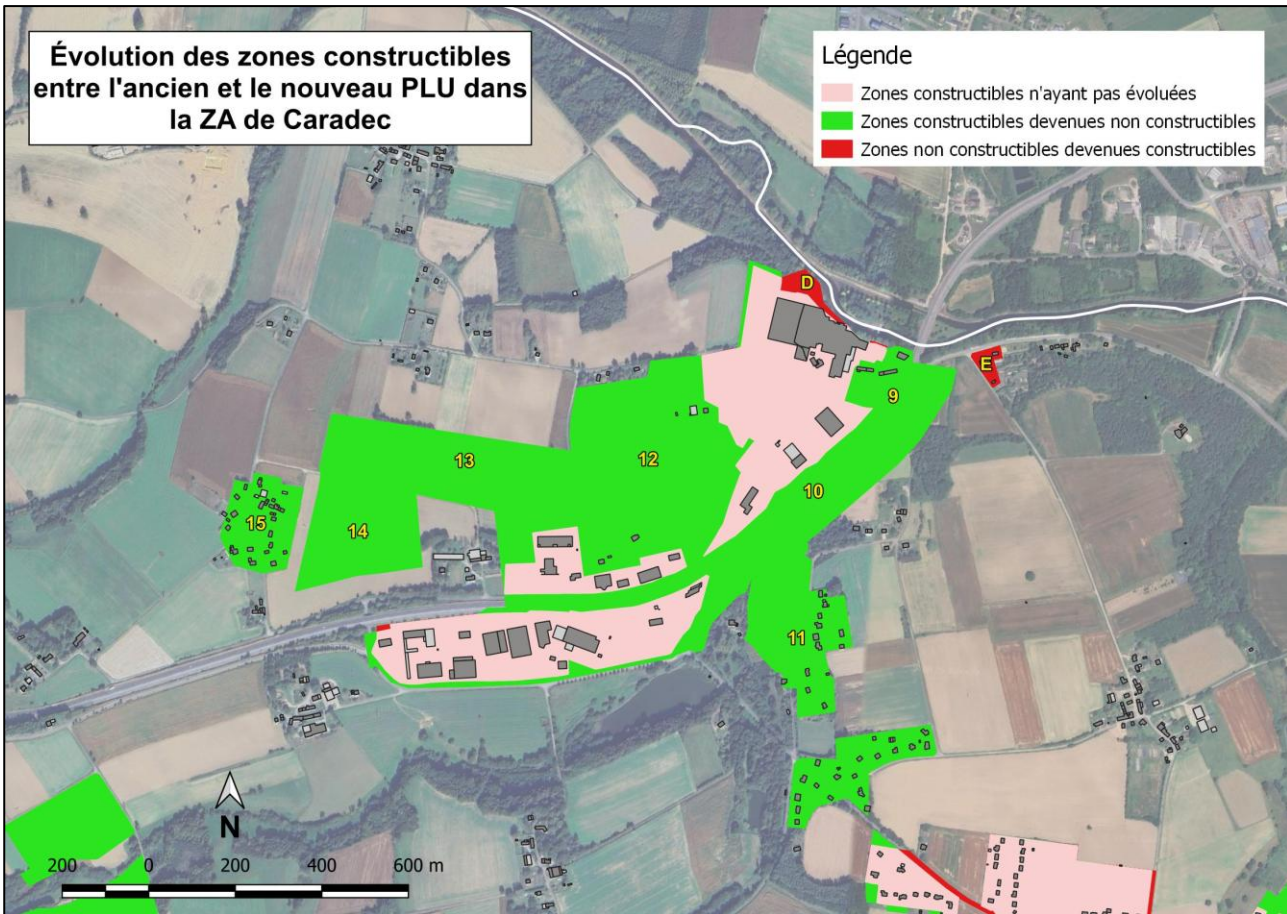
En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne 909 m² de terrain entre 2016 et 2025, les futures habitations consommeront 556 m² en moyenne. La consommation moyenne d'espace sera donc nettement réduite.

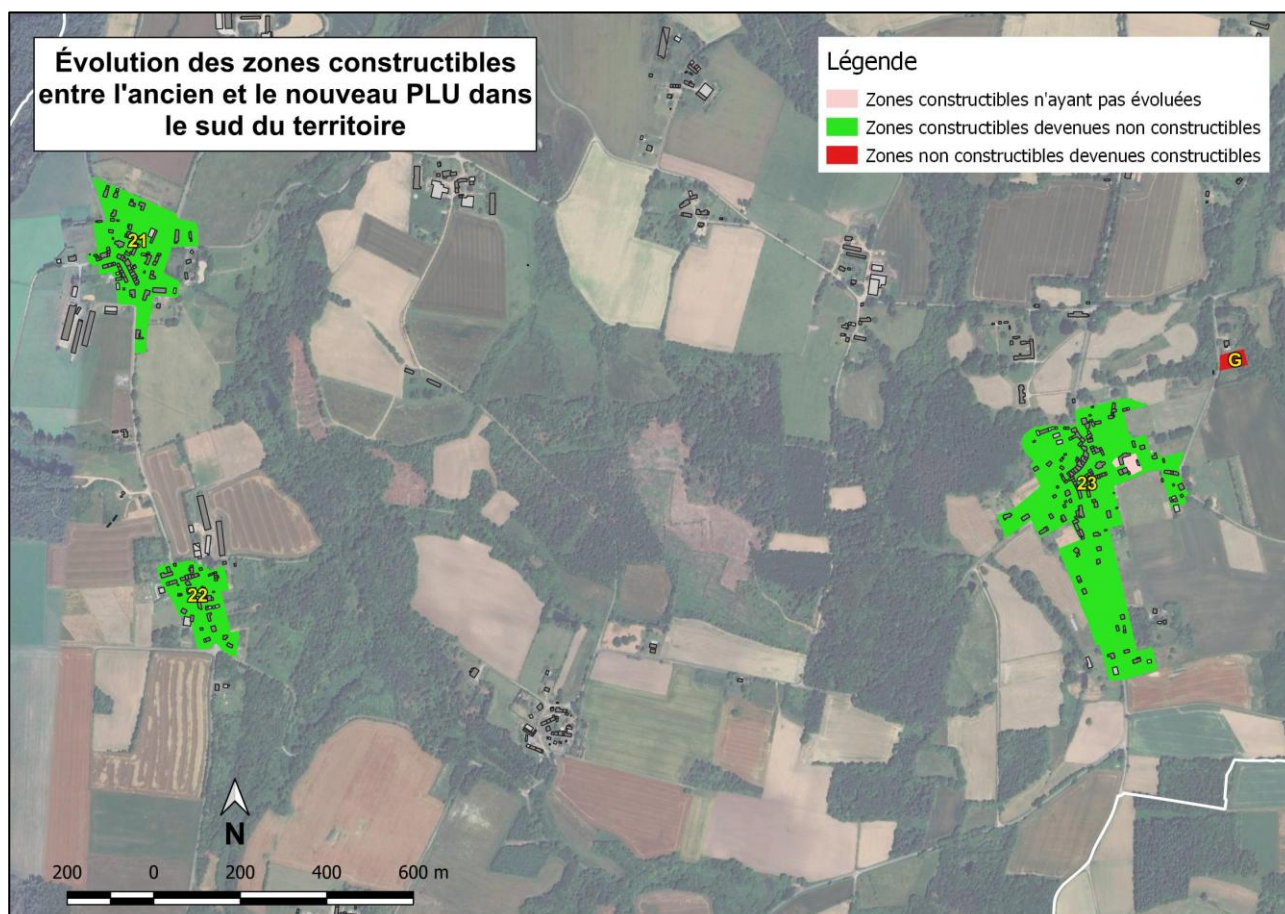
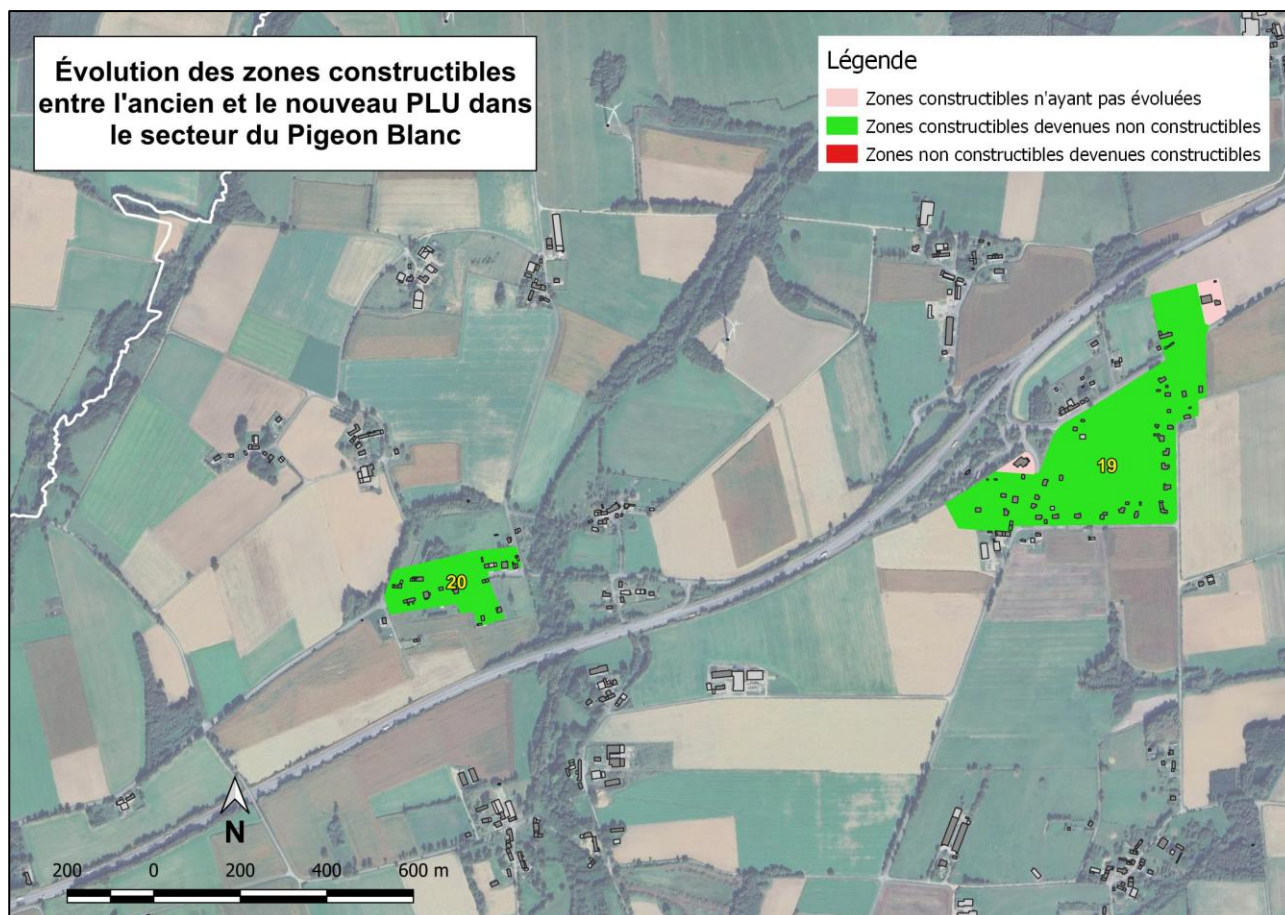
1.4. Les principales évolutions par rapport aux précédents documents

Les zones constructibles ont diminué par rapport au précédent PLU.

Les cartographies suivantes présentent les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution dans le bourg, les STECAL et dans plusieurs hameaux.







Les secteurs en rouge sont reclassés en zone constructible :

N° de secteur	Localisation	Surface (Ha)	Observations
A	Bourg	0,18	Ce secteur correspond à une parcelle qui intègre la zone constructible.
B	Bourg	1,17	Ce secteur correspond à l'aire de jeux, au parking et au parc urbain qui intègrent la zone constructible.
C	Bourg	0,47	Ce secteur correspond à l'OAP n°2 et aux fonds de parcelles qui intègrent la zone constructible.
D	ZA de Caradec	0,51	Ce secteur correspond à un espace de stockage de l'entreprise Smurfit Kappa.
E	Le Bas de la Lande	0,35	Ce secteur correspond au STECAL du camping Domaine de Kerelly (secteur NTs) qui autorise les constructions.
F	Les Touches	0,31	Ce secteur correspond au STECAL des Touches qui autorise les constructions.
G	Les Grillettes	0,20	Ce secteur correspond au STECAL des Grillettes qui autorise les constructions.

Les autres secteurs rouges (non numérotés) sont des ajustements aux fonds de parcelles ou les routes qui sont incluses dans la zone constructible.

Les secteurs en vert sont reclassés en zone non constructible :

N° de secteur	Localisation	Surface (Ha)	Observations
1	Le Tertre du Mé	3,53	Ce secteur correspond au hameau du Tertre du Mé qui est retiré de la zone car il n'accueillera pas de nouvelles constructions vu sa déconnexion de l'enveloppe urbaine du bourg.
2	Bourg	0,83	Ce secteur correspond à une parcelle exploitée en lisière du bourg qui est retirée de la zone constructible.
3	Bourg	2,27	Ce secteur correspond à l'habitat diffus, au nord du bourg, qui est retiré de la zone constructible.
4	Pont Croix	1,61	Ce secteur correspond au lieu-dit Pont Croix qui est retiré de la zone constructible.
5	Bourg	3,52	Ce secteur correspond à une zone 1AU qui n'a pas été urbanisée et qui est retirée des zones constructibles.
6	Bourg	6,83	Ce secteur correspond à des zones 1AU, 2AU et UBI qui n'ont pas été urbanisées et qui sont retirées des zones constructibles.
7	Bourg	5,85	Ce secteur correspond à des zones UBI (équipements) et Uib (activités économiques) qui n'ont pas été urbanisées et qui sont retirées des zones constructibles.
8	La Barrière de Coët-By	0,73	Ce secteur correspond au lieu-dit La Barrière de Coët-By, au sud du bourg, qui est retiré de la zone constructible car il n'accueillera pas de nouvelles constructions.

9	Caradec	2,88	Ce secteur correspond au lieu-dit Caradec et à une parcelle exploitée qui étaient classés Uia (activités économiques) et qui sont retirés de la zone constructible car ils n'accueilleront pas de nouvelles constructions.
10	Caradec	10,05	Ce secteur correspond à l'emprise de la RN 24 et quelques parcelles agricoles/naturelles environnantes qui étaient classées en zone Uia (activités économiques) et qui n'ont pas été urbanisées. Elles sont retirées des zones constructibles.
11	Le Tertre Failli	5,52	Ce secteur correspond au hameau du Tertre Failli, qui était classé Nh (possibilités de constructions nouvelles à vocation d'habitat) et 1AUh (habitat), qui n'a pas été urbanisé et qui est retiré de la zone constructible.
12	ZA de Caradec	15,18	Ce secteur correspond à des zones 1AUi et 2AUi (activités économiques) qui n'ont pas été urbanisées et qui sont retirées des zones constructibles.
13	ZA de Caradec	9,97	Ce secteur correspond à des zones Uia et 2AUi (activités économiques) qui n'ont pas été urbanisées et qui sont retirées des zones constructibles.
14	ZA de Caradec	5,49	Ce secteur correspond à une zone 1AUi (activités économiques) qui n'a pas été urbanisée et qui est retirée des zones constructibles.
15	Les Guérêts	3,20	Ce secteur correspond au hameau du Tertre Failli qui était classé Nh (possibilités de constructions nouvelles à vocation d'habitat) et qui est retiré des zones constructibles.
16	Pont Héro	4,09	Ce secteur correspond à une zone 1AUi (équipements collectifs) qui n'a pas été urbanisée et qui est retirée des zones constructibles.
17	Pont Héro	8,28	Ce secteur correspond à une zone 1AUi (équipements collectifs) qui n'a pas été urbanisée et qui est retirée des zones constructibles. Ce secteur reste un STECAL pour le circuit de moto cross mais il n'accueillera pas de nouvelles constructions, seules les affouillements et exhaussement y sont autorisés.
18	Coët Méan	5,53	Ce secteur correspond au hameau de Coët Méan qui était classé Nh (possibilités de constructions nouvelles à vocation d'habitat) et qui est retiré des zones constructibles.
19	La Pointe	14,00	Ce secteur correspond lieu-dit La Pointe qui était classé UBa (habitat), Uia (activités économiques), 1AU et 2AU (habitat). Ces secteurs n'ont pas été urbanisés et sont retirés des zones constructibles.
20	Le Pigeon Blanc	3,24	Ce secteur correspond au hameau Le Pigeon Blanc qui était classé Nh (possibilités de constructions nouvelles à vocation d'habitat) et qui est retiré des zones constructibles.
21	Coët Bugat	4,54	Ce secteur correspond au hameau de Coët Bugat qui était classé Ua et Uba (habitat) et qui est retiré des zones constructibles.

22	Pourmabon	2,25	Ce secteur correspond au hameau de Pourmabon qui était classé Nh (possibilités de constructions nouvelles à vocation d'habitat) et qui est retiré des zones constructibles.
23	Trégranteur	10,42	Ce secteur correspond au hameau de Trégranteur qui était classé Ua et Uba (habitat) et qui est retiré des zones constructibles à l'exception du STECAL de Trégranteur qui conserve des possibilités de construire pour l'activité présente.

Les autres secteurs verts (non numérotés) sont des ajustements aux fonds de parcelles.

Évolution des surfaces

Zones du précédent PLU	Superficie en hectares	Zones du nouveau PLU	Superficie en hectares	Évolution en hectares précédent/nouveau PLU
U	133,63	U	88,61	-45,02
Ua	17,13	UA	5,59	-11,54
Uba	56,56	UB	52,49	-4,07
Ubl	11,00	UL	5,65	-5,35
Ui	48,94	UI	24,88	-24,06
AU	59,58	AU	3,37	-56,21
1AUa	13,91	1AUB	0,71	-13,20
1AUI	8,88	/	/	-8,88
1AUi	13,78	1AUI	2,66	-11,12
1AUh	3,10	/	/	-3,10
2AU	5,63	/	/	-5,63
2AUi	14,28	/	/	-14,28
A	3 888,42	A	4 106,79	+218,37
A	3 814,68	A	4 100,89	+286,21
Ab	73,74	AP	1,30	-72,44
/	/	AS	4,60	+4,60
N	1 270,37	N	1 153,23	-117,14
Na	977,63	NP	1 038,33	+60,70
Np	232,21	/	/	-232,21
Nl	26,94	NL	5,90	-21,04
Nh	19,40	/	/	-19,40
Nr	14,19	/	/	-14,19
/	/	NF	106,77	+106,77
/	/	NT/NTs	2,23	+2,23

Les zones constructibles sont réduites de 101,23 ha au profit des zones naturelles et agricoles. À ces surfaces, il est possible d'ajouter **19,40 ha de surfaces classées Nh** (où les constructions nouvelles à vocation d'habitation étaient autorisées) qui sortent également des zones constructibles.

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, 11,6 ha d'ENAF ont été consommés entre 2011 et 2021 sur la commune de GUÉGON.

Déterminants de la consommation (ha)	GUÉGON
Activités et commerces	0,6
Équipements	3,5
Habitat	7,1
Urbain mixte et bâti divers	-
Infrastructures	0,4
Total	11,6
Total sans les activités économiques	11,0

Source : MOS

La consommation d'ENAF pour les activités économiques est retenue sur l'enveloppe de Ploërmel Communauté (compétence développement économique). Ainsi, les 0,6 ha consommés sur la période 2011-2021 à GUÉGON n'entrent pas en compte dans le total qui sert de référence au calcul de l'objectif de réduction de la consommation d'ENAF.

2.2. Les ajustements des surfaces du MOS suite aux erreurs relevées

Les équipements sportifs du bourg

La parcelle cadastrée ZS n°45 est entièrement classée en ENAF dans le MOS. Or une partie de cette parcelle (zonée UL pour les équipements collectifs dans le PLU) est occupée par le parking de la salle des sports et par le terrain de foot qui ont été créés au début des années 2000 pour le stationnement et au début des années 2010 pour le terrain de foot. Cette emprise artificialisée mesure 0,31 ha. Cette emprise ne sera donc pas comptabilisée comme consommation d'ENAF dans le projet de PLU.



Erreur de classification du MOS au sud des équipements sportifs

La base de loisirs du Rouvray

À la demande de Ploërmel Communauté qui souhaite maintenir la base de loisir du Rouvray, des erreurs de classification du MOS sont également relevées. Les parcelles ZH n°7 (partie résiduelle), 12, 105, 118, 131, 133, 134 et 135 sont classées en ENAF or les parcelles environnantes (ZH n°7, 8, 130 et 132) le long du canal, faisant également partie de la base de loisirs, sont classées « Sports et loisirs » (code 1421) ou « Parcs et jardins » (code 1412). Par conséquent, Ploërmel Communauté demande que les parcelles précédemment citées bénéficient du même classement, d'autant qu'elles accueillent déjà des équipements (aire de jeux) et des constructions (hébergements insolites flottants) antérieurs à 2021.

L'emprise de la zone NL de la base de loisirs de Rouvray, recouvrant ces espaces, ne sera pas comptabilisée comme de la consommation d'ENAF.



Erreurs de classification du MOS à la base de loisirs du Rouvray

2.3. L'objectif de division par deux de la consommation d'ENAF

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 5,5 ha à GUÉGON à consommer sur la période 2021-2031.

Le PLU prévoit la consommation suivante :

Surface (ha)	Parcelle(s)	Observations
0,41	ZN 544.	ENAF consommés par le secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat à l'ouest du bourg (OAP n°1).
0,30	ZP 191.	ENAF consommés par le secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat au nord du bourg (OAP n°2).
0,18	YC 41	762 m ² ha d'ENAF consommés par le STECAL des Grillettes.

	ZL 165.	989 m ² d'ENAF consommés par le STECAL de La Touche.
0,89		Total de la consommation d'ENAF du PLU.

Le projet initial prévoyait une consommation d'ENAF de 2,58 ha : 1,32 ha pour l'habitat en extensions urbaines, 0,36 ha pour l'habitat en densification, 0,52 ha pour les équipements en extension urbaine, 0,38 ha pour les STECAL. Lors de la réunion avec les personnes publiques associées, ce projet a reçu des avis défavorables conjointement émis par la DDTM et le SCoT, motivés par la croissance démographique relativement élevée, une densité de logements trop faible en extensions urbaines et une consommation d'ENAF trop élevée. Le projet a donc été revu avec les élus pour lever ces avis défavorables en abaissant l'objectif de croissance démographique, en élevant la densité de logements en extensions urbaines et en réduisant la consommation d'ENAF pour l'habitat et les STECAL. Il en résulte une consommation d'ENAF de 0,89 ha dans le projet de PLU au lieu des 2,58 ha initialement prévus.

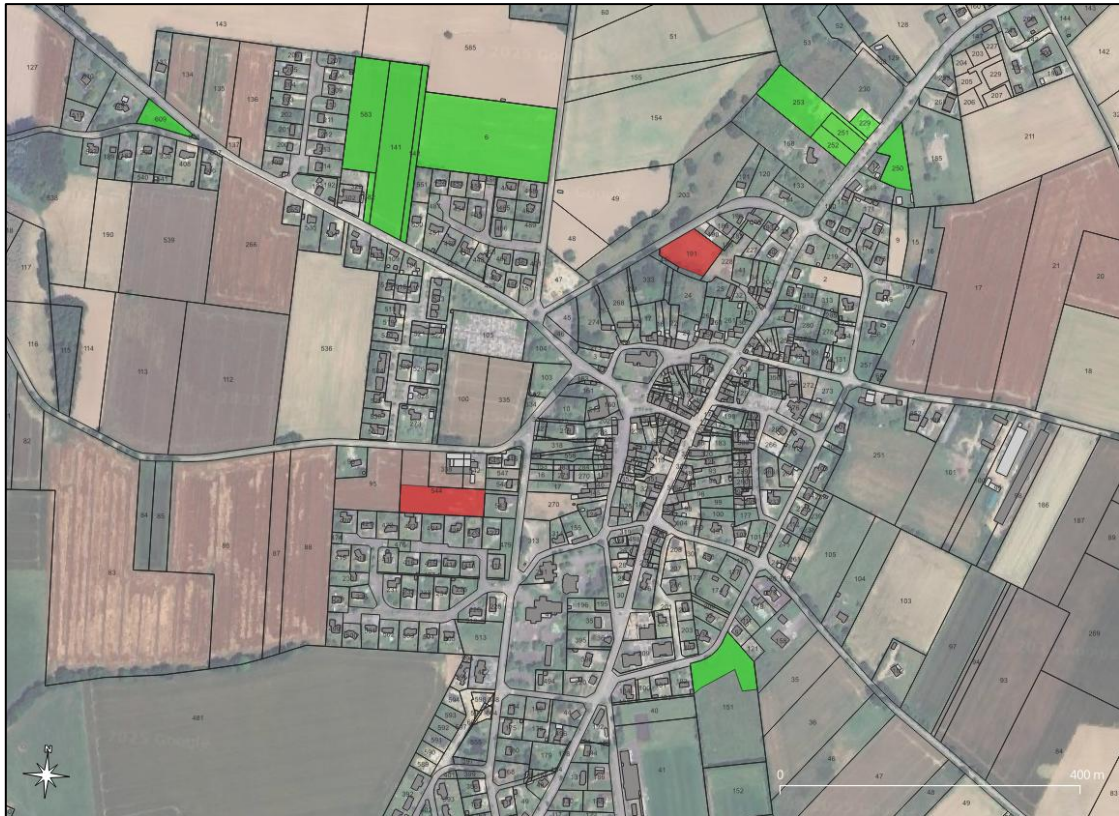
La consommation d'ENAF engendrée par l'extension urbaine de la ZA de Caradec (OAP n°5) est décomptée de l'enveloppe de Ploërmel Communauté pour le développement économique, par conséquent la surface consommée (2,66 ha) n'apparaît pas dans le décompte ci-dessus.

La consommation d'ENAF engendrée par la base de loisirs du Rouvray (zone NL créée à la demande de Ploërmel Communauté et délimitée selon le schéma transmis dans son avis suite à l'arrêt du PLU) est décomptée de l'enveloppe de Ploërmel Communauté, par conséquent la surface consommée (2,01 ha) n'apparaît pas dans le décompte ci-dessus. La consommation d'ENAF correspond à la prairie de la parcelle cadastrée ZH n°7 et aux surfaces en eau des parcelles cadastrées ZH n°7, 8, 129, 130, 131, 133 et 134.

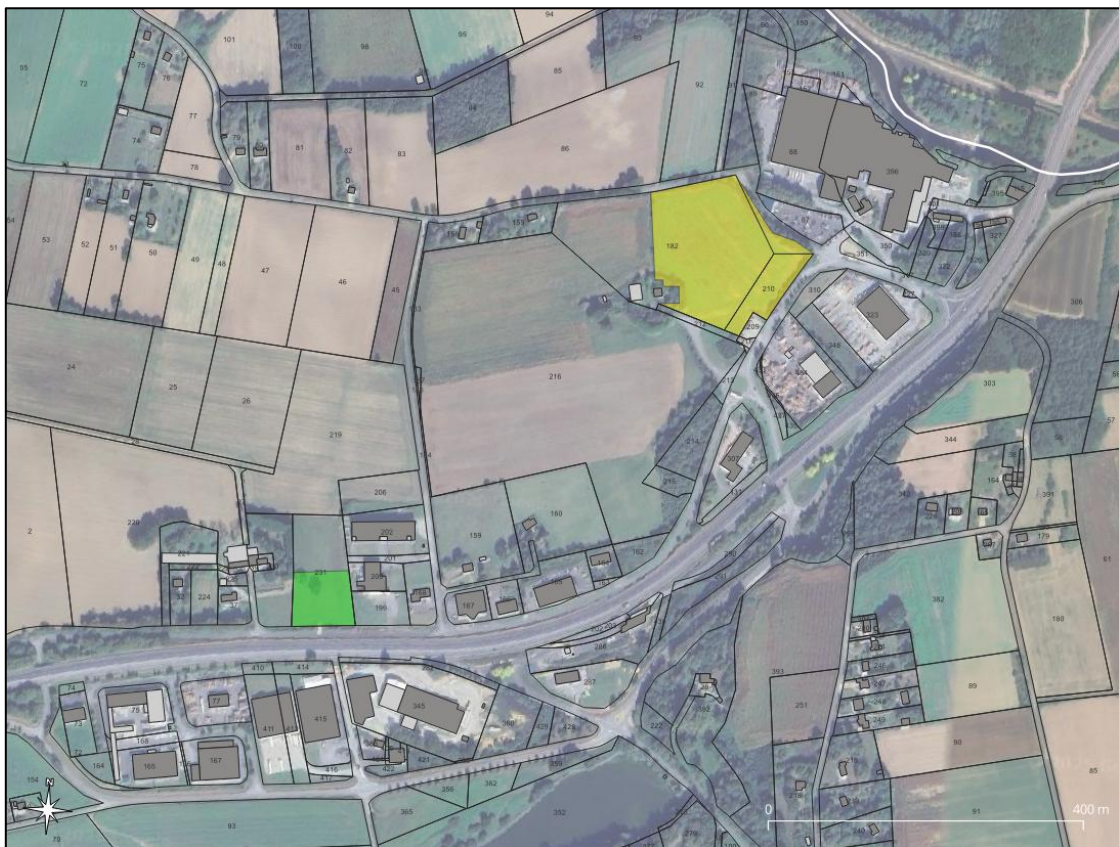
Par ailleurs, la consommation d'ENAF engendrée par les autorisations d'urbanisme délivrées depuis août 2021 représente 6,74 ha.

Les illustrations suivantes représentent la consommation d'ENAF :

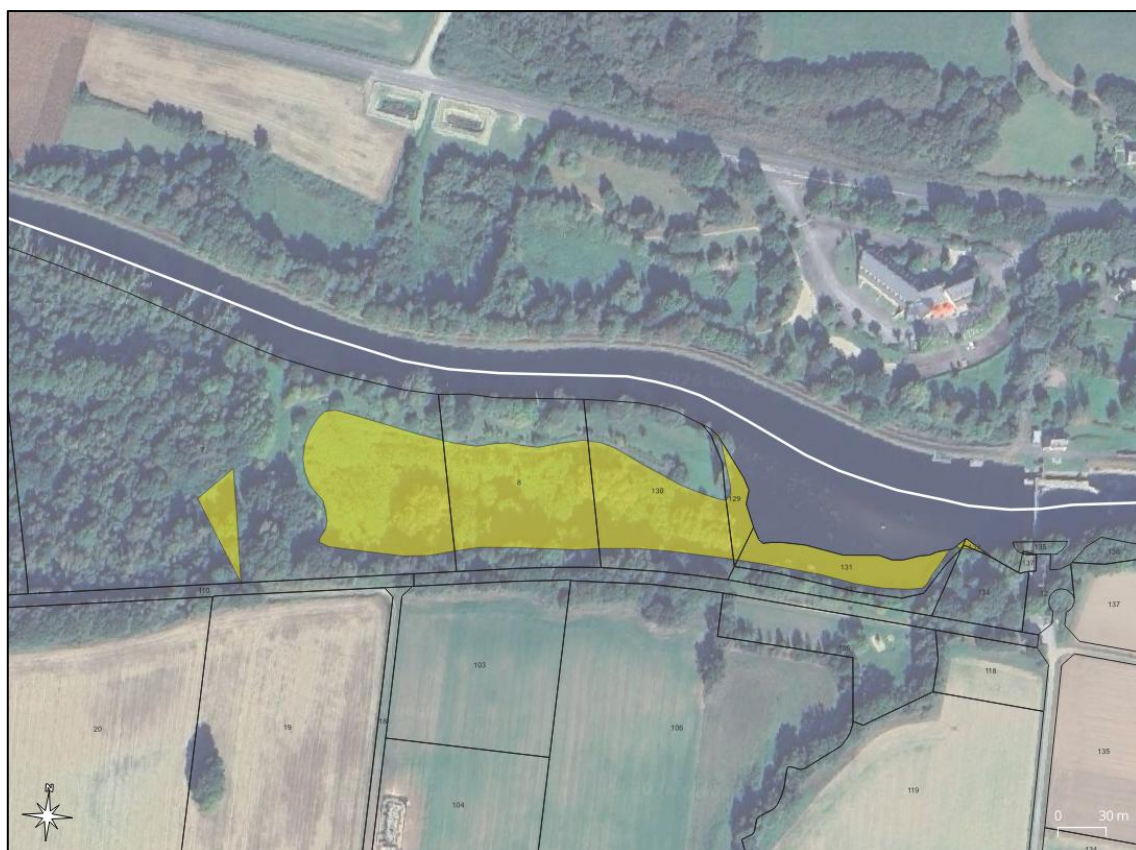
- **en vert**, les autorisations d'urbanisme délivrées entre 2021 et l'arrêt du PLU,
- **en rouge**, la consommation d'ENAF prévue dans le PLU,
- **en jaune**, la consommation d'ENAF prévue dans le PLU mais dont la surface est prise en compte par Ploërmel Communauté pour le développement économique.



Consommation d'ENAF dans le bourg



Consommation d'ENAF dans la ZA de Caradec



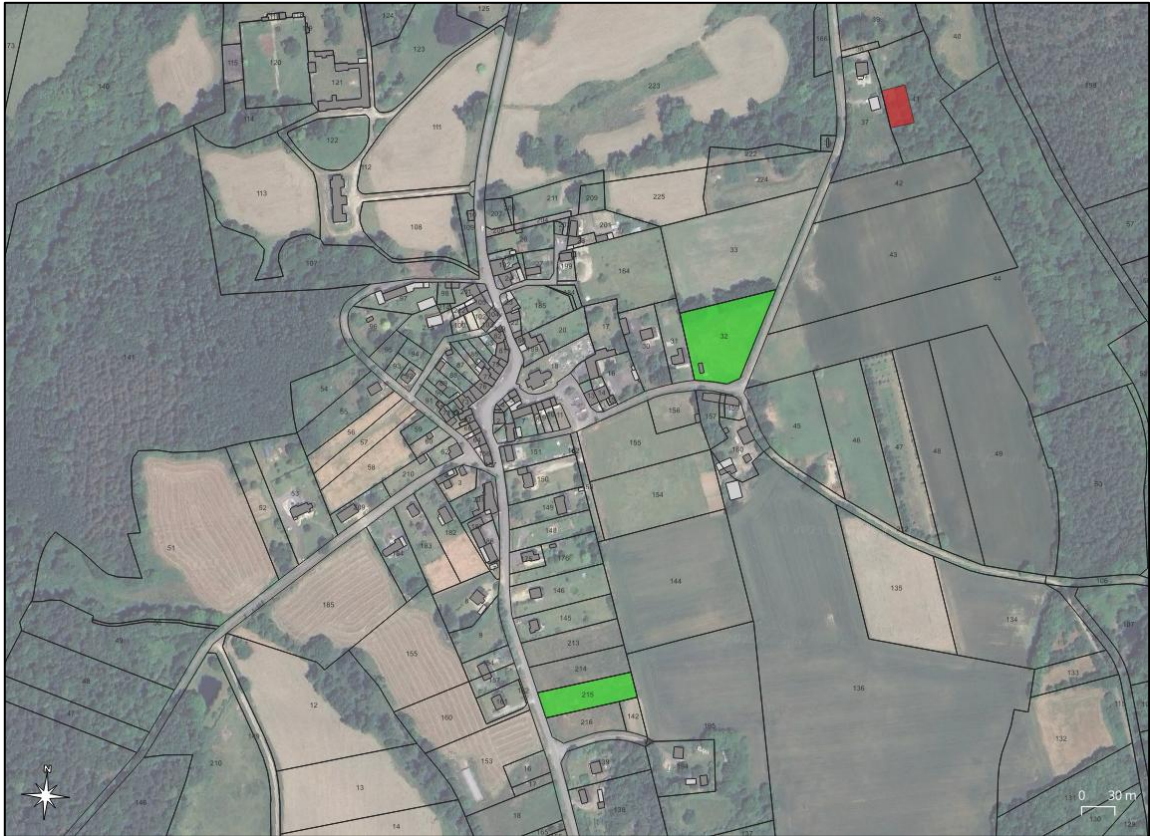
Consommation d'ENAF à la base de loisirs du Rouvray



Consommation d'ENAF à La Pointe



Consommation d'ENAF aux Touches



Consommation d'ENAF à Trégranteur.

La consommation d'ENAF entre le 1^{er} septembre 2021 et l'horizon du PLU (2035) est donc de 7,63 ha (0,89 ha pour le projet de PLU et 6,74 ha par les autorisations d'urbanisme délivrées entre 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 2035. Cette méthodologie consiste à estimer l'enveloppe 2021-2031 (5,5 ha), puis l'enveloppe 2031-2041 (2,8 ha), afin d'estimer une enveloppe plus précise (2021-2035).

Sur la période 2031-2035, le calcul consiste à effectuer un ratio : $2,8 \text{ ha} / 10 \text{ années} \times 4 \text{ (2035-2031)} = 1,12 \text{ ha}$. L'idée étant de comparer les enveloppes foncières :

- projets en cours (conso 2021-2025) et ENAF identifiés comme constructibles dans le PLU : 7,63 ha
- enveloppe "disponible" : $5,5 + 1,12 = 6,62 \text{ ha}$

Sur cette base, on peut dire que le projet de PLU tend vers l'objectif de 50 % de réduction de la consommation foncière.

2.4. 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 structurants 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.

GUÉGON s'est vu attribuer une enveloppe de 5,2 ha de consommation maximum à l'horizon 2031 (4,5 ha d'enveloppe de base et 0,7 ha correspondant aux erreurs relevées entre la première version du MOS et sa version définitive validée dans la modification du SRADDET approuvé le 17 avril 2024). *Source : Ploërmel Communauté.*

Le PLU prévoit la consommation suivante :

Surface (ha)	Parcelle(s)	Observations
0,41	ZN 544.	ENAF consommés par le secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat à l'ouest du bourg (OAP n°1).
0,30	ZP 191.	ENAF consommés par le secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat au nord du bourg (OAP n°2).
0,18	YC 41	762 m ² ha d'ENAF consommés par le STECAL des Grillettes.
	ZL 165.	989 m ² d'ENAF consommés par le STECAL de La Touche.
0,89		Total de la consommation d'ENAF du PLU.

0,89 ha auxquels il convient d'ajouter 6,74 ha consommés par les autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2021, soit 7,63 ha à l'horizon 2035.

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 2035 ; elle consiste à estimer l'enveloppe 2021-2031 (5,2 ha), puis l'enveloppe 2031-2041 (2,6 ha), afin d'estimer une enveloppe plus précise (2021-2035).

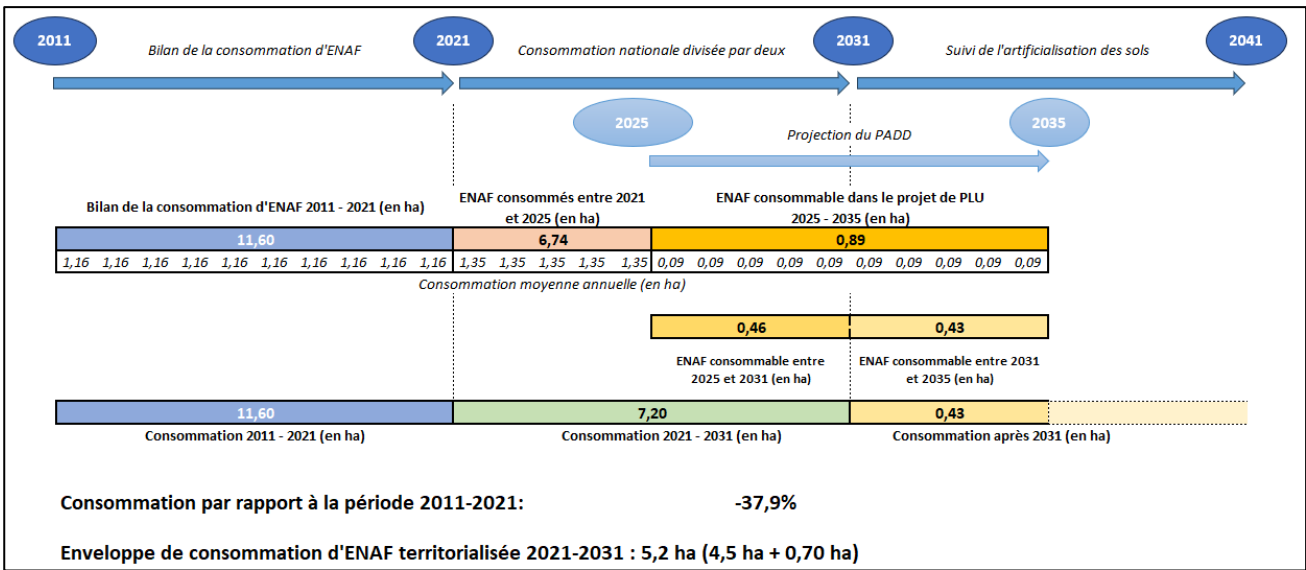
Sur la période 2031-2035, le calcul consiste à effectuer un ratio : $2,6 \text{ ha} / 10 \text{ années} \times 4 \text{ (2035-2031)} = 1,04 \text{ ha}$. L'idée étant de comparer les enveloppes foncières :

- projets en cours (conso 2021-2025) et ENAF identifiés comme constructibles dans le PLU : 7,63 ha
- enveloppe "disponible" : 5,2 + 1,04 = 6,24 ha

Sur cette base, on peut dire que le projet de PLU tend vers l'objectif de territorialisation de la réduction de la consommation foncière de Ploërmel Communauté.

2.5. Méthodologie complémentaire de mesure de la consommation d'ENAF

Une autre méthodologie propose de lisser la consommation d'ENAF par année et de la schématiser à la manière d'une frise chronologique pour l'évaluer par périodes : 2021-2025, 2025-2031, 2031-2035.



CHAPITRE 8 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

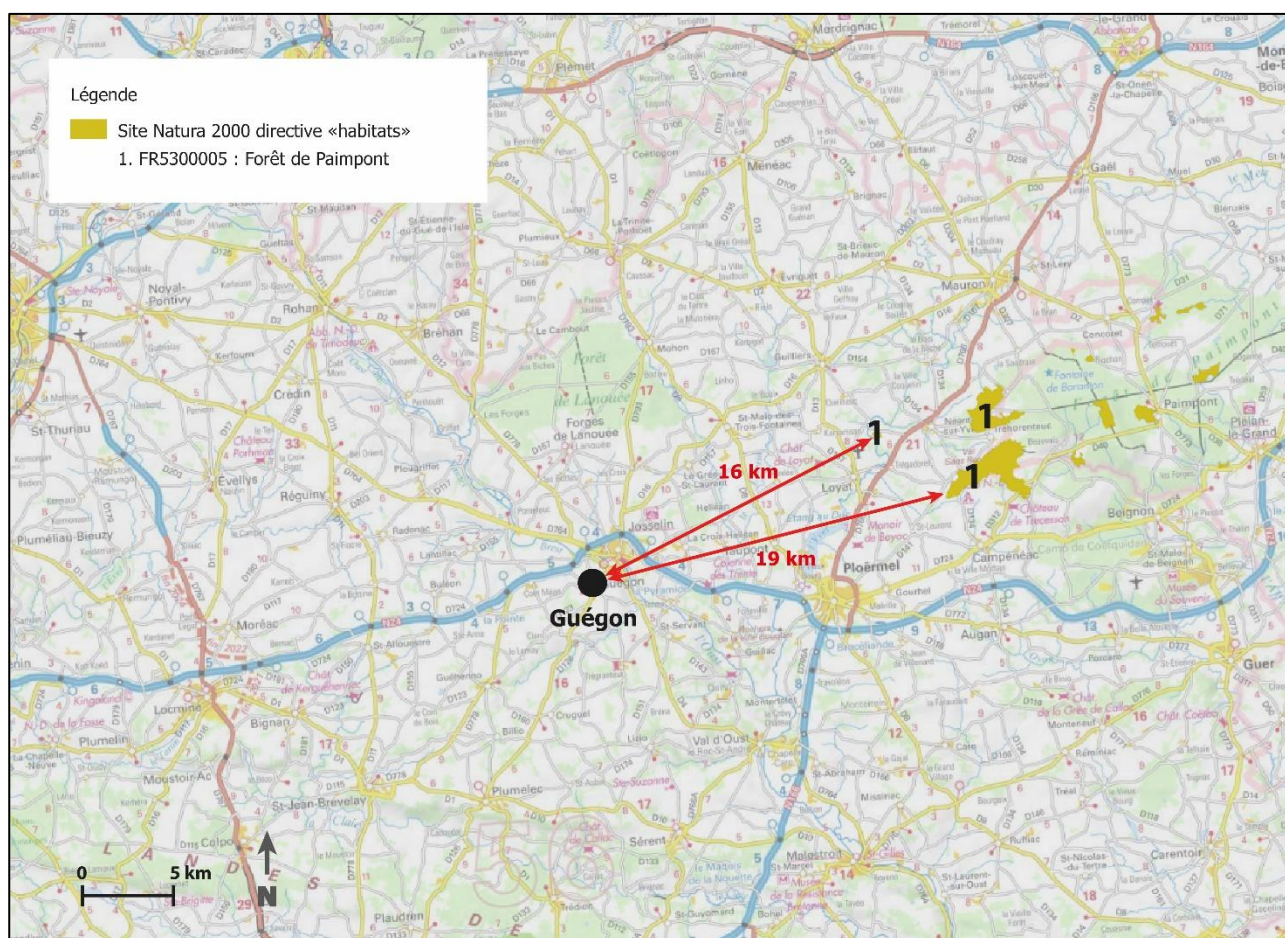
1 L'impact du PLU sur le site Natura 2000 le plus proche

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 GUÉGON est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 16 kilomètres des futures zones à urbaniser de GUÉGON. 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 16 km des zones à urbaniser les plus proches de GUÉGON.

Par ailleurs, les zones à urbaniser de GUÉGON, sont situées dans le même bassin versant que le site Natura 2000 « Forêt de Paimpont » (BV de l'Oust) mais les eaux de GUÉGON s'écoulent en direction de l'Oust alors que les eaux du site s'écoulent vers l'Yvel. Les confluences de l'Yvel et 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 GUÉGON 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	-	-	-	-	-	-	-
	I-6	=	=	=	=	=	=	=
	II-1	-	-	-	-	-	-	-
	II-2	=	=	=	+	=	=	=
	II-3	+	=	++	++	=	=	=
	II-4	=	=	=	+	-	-	-
	II-5	=	-	=	+	=	-	-
	III-1	=	=	=	+++	=	=	=
	III-2	=	=	=	+++	=	++	++
	III-3	=	=	=	+++	=	=	=
	III-4	=	=	=	+++	=	=	=
	III-5	=	=	=	=	=	=	+++
	IV-1	+++	++	++	++	=	+	+
	IV-2	++	+++	+	+	++	+	++
	IV-3	+++	++	++	+	+	+	+
	IV-4	+	+	++	+	=	=	+
	IV-5	=	=	=	+	=	=	=
	IV-6	++	++	++	++	+++	=	=
	IV-7	+	-	-	=	=	-	-

Nous pouvons constater que les incidences du projet politique sont majoritairement positives. Les principales incidences négatives proviennent des orientations I-1, I-4, I-5, II-1, II-4 et IV-7 qui sont les suivantes :

- OBJECTIF I-1 : POURSUIVRE LA REPRISE DÉMOGRAPHIQUE RÉCEMMENT OBSERVÉE
- OBJECTIF I-4 : RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE
- OBJECTIF I-5 : PRÉVOIR DES EXTENSIONS URBAINES RÉPARTIES AUTOUR DU BOURG
- OBJECTIF II-1 : CONFORTER LE PARC D'ACTIVITÉS DE CARADEC
- OBJECTIF II-4 : PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE
- OBJECTIF IV-7 : RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ENAF

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

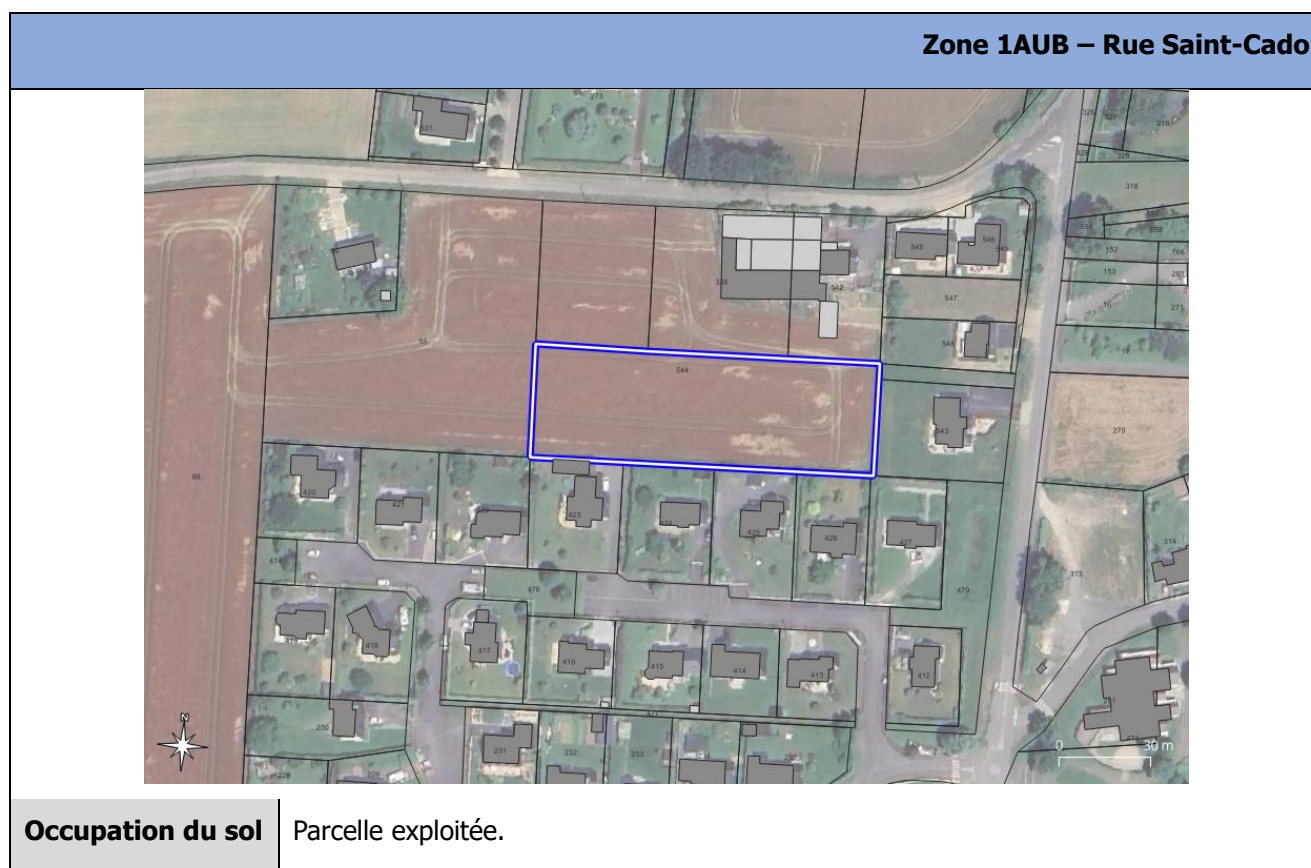
En termes d'habitat, le PLU prévoit une partie des logements en dents creuses du bourg ou dans le bâti existant (résorption de la vacance et changements de destination). La richesse biologique de ces milieux étant nulle à faible, leur urbanisation n'entraînera pas la destruction de milieux susceptibles d'accueillir des espèces faunistiques et/ou floristiques d'intérêt.

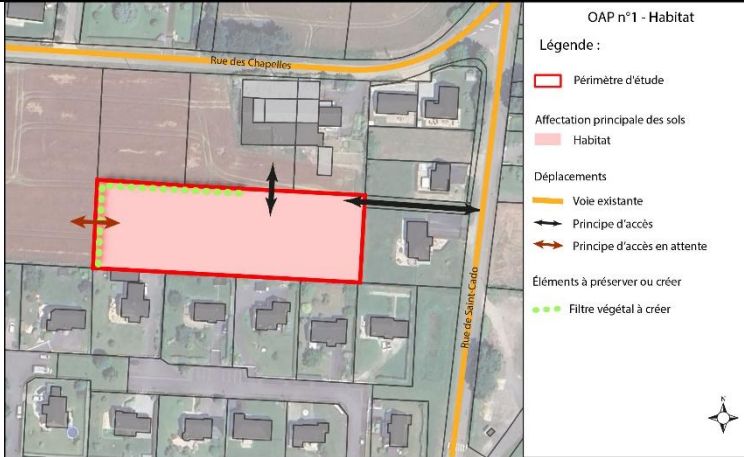
Les informations suivantes s'attachent donc à mesurer les incidences des deux OAP (extensions urbaines) sur l'environnement. Ces secteurs classés en zone 1AUB représentent 10% des nouveaux logements.

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, ni cours d'eau.

Les limites du secteur seront composées de haies afin de faire une transition entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.



Présentation du site et enjeux		
Ce secteur est situé dans la continuité de la zone agglomérée du bourg. Ce secteur de type openfield ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré. Le secteur est situé à une centaine de mètres de l'école, à 250 mètres des commerces et services du centre-bourg et à 400 mètres des équipements sportifs.		
OAP N°1 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
• Secteur desservi par les réseaux et raccordable à l'assainissement collectif. • Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles. • Le secteur est situé en dehors de zones humides recensées. • Le secteur est situé en dehors d'une zone inondable.	• 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. • Construction de nouveaux logements à 100 m de l'école. • Construction de nouveaux logements à 250 m des commerces et services du centre permettant de restreindre les besoins en déplacements motorisés (limite les émissions de gaz à effet de serre). • Construction de nouveaux logements à 400 m des équipements sportifs. • 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.	• Actualisation du zonage d'assainissement des eaux pluviales en parallèle du PLU afin de les mettre en conformité avec le zonage du PLU. • Schéma directeur eaux usées en cours par Ploërmel Communauté.

	• 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. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie. • Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent et sécurisent les accès à la zone.	
--	--	--

La zone d'extension au nord du bourg :

Elle n'est pas située dans un réservoir de biodiversité. Elle ne comprend ni zones humides, ni cours d'eau.

Les limites du secteur seront composées de haies afin de créer une transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels.

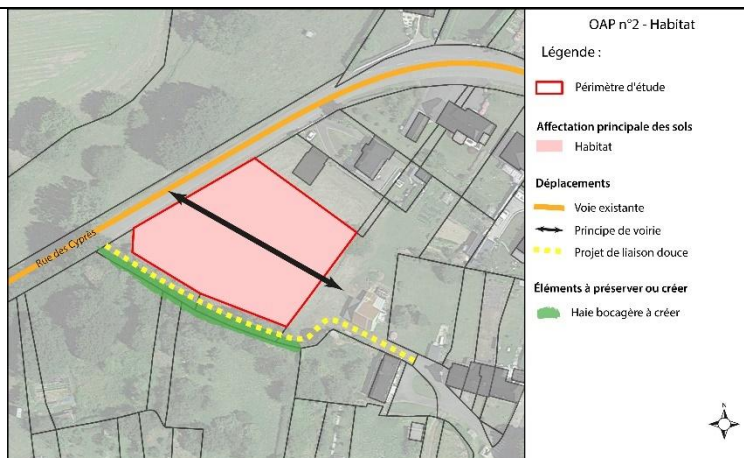
Zone 1AUB – Rue des Cyprès	
	
Occupation du sol	Parcelle non exploitée.
Présentation du site et enjeux	

Ce secteur est situé dans la continuité sud de la zone agglomérée du bourg. À l'écart des réservoirs de biodiversité, ce secteur ne présente pas d'intérêt faunistique et floristique avéré.

Le secteur est situé à 400 mètres de l'école, à 700 mètres des équipements sportifs et à 200 mètres des commerces et services du centre-bourg.

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 la 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
• Secteur desservi par les réseaux et raccordable à l'assainissement collectif. • Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles. • Le secteur est situé en dehors d'une zone inondable.	• Les haies périphériques seront conservées, dans le cadre de l'OAP, pour assurer l'insertion paysagère et limiter le ruissellement. • Construction de nouveaux logements à moins de 400 m de l'école. • 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). • Construction de nouveaux logements à moins de 700 m des équipements sportifs. • 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. • Mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation qui impose une densité	• Actualisation du zonage d'assainissement des eaux pluviales dans le cadre du PLU afin de les mettre en conformité avec le zonage du PLU. • Schéma directeur eaux usées en cours par Ploërmel Communauté.

	minimale supérieure par rapport aux opérations effectuées lors de la précédente décennie. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Orientations d'aménagement de programmation suggérant l'implantation du bâti pour obtenir une gestion optimisée du foncier et réaliser des économies d'énergie. • Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent et sécurisent les accès à la zone.	
--	---	--

3.2. Les incidences de l’ouverture à l’urbanisation des secteurs à vocation d’activités économiques

GUÉGON dispose d’une zone d’activités économiques.

Pour accueillir davantage d’entreprises et accompagner les porteurs de projets, il est nécessaire d’ouvrir une zone à urbaniser. Ce chapitre aborde l’analyse des incidences du PLU sur l’environnement sous l’angle des zones nouvellement ouvertes à l’urbanisation dans la ZA de Caradec.

La zone d’extension de la ZA de Caradec :

Zone 1AUI – ZA de Caradec	
	
Occupation du sol	Parcelle cultivée.
Présentation du site et enjeux	
Ce secteur est situé dans la continuité de la zone d’activités de Caradec.	
Situé à Caradec, 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.	 OAP n°5 - Activités économiques Légende : - Périmètre d'étude - Affectation principale des sols - Activités économiques - Déplacements - Voie existante - Principe d'accès - Principe d'accès en attente - Éléments à préserver ou créer - Haie bocagère à créer ou à renforcer	
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
• Secteur desservi par les réseaux. • La haie sera conservée et renforcée dans le cadre de l'OAP. • Ne supprime pas d'accès aux terrains agricoles. • Le secteur est situé en dehors des zones humides recensées. • Le secteur est situé en dehors d'une zone inondable.	• Les haies périphériques seront créées et/ou renforcées, dans le cadre de l'OAP, pour assurer la transition avec l'espace agricole/naturel, l'insertion paysagère et limiter le ruissellement. • Règlement favorisant l'emploi de matériaux durables. • Le règlement indique que les constructions doivent s'intégrer à l'environnement. • Des orientations d'aménagement et de programmation encadrent et sécurisent les accès à la zone. • Règlement favorisant la mutualisation du stationnement	• Actualisation du zonage d'assainissement des eaux pluviales dans le cadre du PLU afin de les mettre en conformité avec le zonage du PLU. • Schéma directeur eaux usées en cours par Ploërmel Communauté.

STECAL à vocation économique

Huit STECAL à vocation économique ont été définis sur la commune de GUÉGON pour une superficie totale de 6,83 ha environ (4,60 ha pour les zones AS et 2,23 ha pour les zones NT).

Seul le STECAL de Trégranteur est situé à proximité d'un réservoir de biodiversité, mais il est situé au sein du hameau de Trégranteur, donc dans un environnement déjà artificialisé.

Les périmètres de ces STECAL, 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.

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 STOPPER L'ÉTALEMENT URBAIN ET CONSTRUIRE DANS L'ENVELOPPE URBAINE

I-3 RECENTRER L'URBANISATION DANS LE BOURG

I-4 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE

II-3 SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

III-2 FAVORISER LES MOBILITÉS ACTIVES

IV-1 PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL

IV-2 PROTÉGER LE TRAME BLEUE

IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE

IV-4 PRENDRE EN COMPTE LA VARIÉTÉ DU PAYSAGE

IV-6 PRÉVENIR LE RISQUE D'INONDATION

IV-7 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ENAF

Incidences négatives

I-1 POURSUIVRE LA REPRISE DÉMOGRAPHIQUE RÉCEMMENT OBSERVÉE

I-5 PRÉVOIR DES EXTENSIONS URBAINES RÉPARTIES AUTOUR DU BOURG

II-1 CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DE CADAREC

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 des articles L.113-1 et 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).
- Huit STECAL économiques ont été créés, cependant les constructions autorisées seront modérées et soumises à conditions.
- Préservation de :
 - 402 km de haies bocagères (L.151-23 du CU).
 - 600 ha de boisements – 423 ha (L.113-1 du CU).
 - 232 ha de zones humides (L.151-23 du CU).
 - 108 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 de 18 logements à l'hectare contre 11 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.

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

GUÉGON est incluse dans le SAGE Vilaine approuvé par arrêté le 2 juillet 2015.

Le PLU de GUÉGON 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

IV-1 PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL

IV-2 PROTÉGER LE TRAME BLEUE

IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE

IV-4 PRENDRE EN COMPTE LA VARIÉTÉ DU PAYSAGE

IV-6 PRÉVENIR LE RISQUE D'INONDATION

Incidences négatives

I-1 POURSUIVRE LA REPRISE DÉMOGRAPHIQUE RÉCEMMENT OBSERVÉE

I-2 STOPPER L'ÉTALEMENT URBAIN ET CONSTRUIRE DANS L'ENVELOPPE URBAINE

I-3 RECENTRER L'URBANISATION DANS LE BOURG

I-4 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE (car la consommation n'est pas nulle)

I-5 PRÉVOIR DES EXTENSIONS URBAINES RÉPARTIES AUTOUR DU BOURG

II-1 CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DE CADAREC

II-5 FAVORISER LE TOURISME

IV-7 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ENAF (car la consommation n'est pas nulle)

4.2.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

Milieux aquatiques

L'ensemble des zones humides recensées, soit 232 hectares, est identifié et protégé 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 de 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 GUÉGON sont traitées par trois stations d'épuration :

- La station de Josselin dont la capacité nominale est de 15 667 équivalents habitants (EH). Le bourg de GUÉGON et la zone d'activité de Caradec y sont raccordés, soit 432 branchements représentant 732 équivalents habitants (EH) = 4,7% de la capacité nominale de la station.

L'étude de l'ensemble des raccordements, actuels et futurs de Josselin, de Forges de Lanouée, de Guillac et de Guégon, conduit à 12 681 EH sur la base théorique calculée à partir du nombre de branchement et entre 7 586 EH et 9 454 EH sur la base des données d'autosurveillance. Soit 48% de sa capacité organique nominale et 35% de sa capacité hydraulique nominale.

- La station de Coët Bugat, de type « filtres plantés de roseaux » et d'une capacité de 115 EH qui reçoit une charge moyenne de 66 EH sur la période 2019-2023 (soit 58% de sa capacité organique nominale et 46% de sa capacité hydraulique nominale).

Cette station ne recevra pas de nouveau branchement puisque les nouvelles constructions ne sont pas autorisées à Coët Bugat.

- La station de Trégranteur, de type « filtres plantés de roseaux » et d'une capacité de 183 EH qui reçoit une charge moyenne de 61 EH sur la période 2019-2023 (soit 34% de sa capacité nominale et 29% de sa capacité hydraulique nominale).

Cette station ne recevra pas de nouveau branchement puisque les nouvelles constructions ne sont pas autorisées à Trégranteur à l'exception du STECAL pour une activité déjà existante.

Un schéma directeur d'assainissement des eaux usées est en cours de réalisation à Ploërmel Communauté. Il permettra d'orienter les besoins et la programmation des travaux pour assurer les capacités des stations de traitement des eaux usées au développement démographique de la commune.

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 des 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 et de l'AZI.

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 STOPPER L'ÉTALEMENT URBAIN ET CONSTRUIRE DANS L'ENVELOPPE URBAINE

I-3 RECENTRER L'URBANISATION DANS LE BOURG

II-3 SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

IV-1 PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL

IV-2 PROTÉGER LE TRAME BLEUE

IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE

IV-4 PRENDRE EN COMPTE LA VARIÉTÉ DU PAYSAGE

IV-6 PRÉVENIR LE RISQUE D'INONDATION

Incidences négatives

I-1 POURSUIVRE LA REPRISE DÉMOGRAPHIQUE RÉCEMMENT OBSERVÉE

I-4 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE (car la consommation n'est pas nulle)

I-5 PRÉVOIR DES EXTENSIONS URBAINES RÉPARTIES AUTOUR DU BOURG

II-1 CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITÉS DE CADAREC

4.3.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté de valoriser autant que possible le potentiel foncier situé dans les enveloppes urbaines actuelles et de limiter les constructions nouvelles en secteur agricole constituent les mesures les plus fortes du PADD en faveur de la conservation des sols (90 à 100 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 GUÉGON (consommation totale de 0,71 hectare en extensions de la zone agglomérée du bourg). Le secteur d'extension à vocation économique consommera 2,70 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.

	2011-2021*	Projection sur les 10 prochaines années (densification, opération en cours et extensions urbaines)
Surface consommée pour l'habitat	7,1 ha	0,71 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,71 ha</i>	<i>0,07 ha</i>
Surface consommée pour l'activité économique, équipements et infrastructures	4,5 ha	2,70 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>0,45 ha</i>	<i>0,27 ha</i>
Surface consommée totale	11,6 ha	3,41 ha
<i>Moyenne annuelle</i>	<i>1,16 ha</i>	<i>0,34 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 des bourgs qui permet de limiter les besoins en extension : environ 30 nouveaux logements en densification.
- Poursuite de la commercialisation des lots libres dans les lotissements en cours : 58 logements.
- Mobilisation du potentiel vacant : environ 13 logements créés par résorption de la vacance.
- Mobilisation du bâti existant en dehors des bourgs : environ 4 logements créés par changement de destination du bâti existant.
- La surface nouvellement artificialisée à vocation de logements sera inférieure à celle de la décennie passée (0,71 ha contre 7,1 ha).
- Extensions urbaines diffuses proscrites : définition d'enveloppe urbaine sans extension au coup par coup, urbanisation uniquement par le biais d'opérations d'ensemble 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 18 logements par hectare (selon les opérations), contre 11 logements par hectare lors de la période 2016-2025 (données SITADEL).

4.4. L'impact sur le paysage

Le PADD contient plusieurs orientations ayant des incidences sur les paysages :

Incidences positives

I-2 STOPPER L'ÉTALEMENT URBAIN ET CONSTRUIRE DANS L'ENVELOPPE URBAINE

I-3 RECENTRER L'URBANISATION DANS LE BOURG

II-2 PRÉSERVER UNE CENTRALITÉ COMMERCIALE

II-3 SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

II-5 FAVORISER LE TOURISME

III-2 FAVORISER LES MOBILITÉS ACTIVES

III-3 CONFORTER LES ESPACES DE LOISIRS EN COEUR DE BOURG

III-4 CONFORTER LES ESPACES DE LOISIRS NATURELS SUR LE RESTE DU TERRITOIRE

IV-1 PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL

IV-2 PROTÉGER LE TRAME BLEUE

IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE

IV-4 PRENDRE EN COMPTE LA VARIÉTÉ DU PAYSAGE

IV-5 PRÉSERVER LE PATRIMOINE BÂTI

IV-6 PRÉVENIR LE RISQUE D'INONDATION

Incidence négative

II-1 CONFORTER LE PARC D'ACTIVITÉS DE CARADEC

Incidences mixtes

I-5 PRÉVOIR DES EXTENSIONS URBAINES RÉPARTIES AUTOUR DU BOURG

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 qui permet de limiter les besoins en extension : environ 30 nouveaux logements pourront y prendre place.
- Poursuite de la commercialisation des lots libres dans les lotissements en cours : 58 logements.
- Mobilisation des logements vacants : 13 logements y prendront place.
- Mobilisation du bâti pouvant changer de destination : 4 logements pourront y prendre place.
- Aucune construction nouvelle dans les hameaux.
- Mitage proscrit : préservation des espaces agricoles, 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 au 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.
- Préservation des cours d'eau, constitutifs du paysage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Préservation du patrimoine bâti (43 éléments) 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-2 STOPPER L'ÉTALEMENT URBAIN ET CONSTRUIRE DANS L'ENVELOPPE URBAINE

I-3 RECENTRER L'URBANISATION DANS LE BOURG

I-4 RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE

I-5 PRÉVOIR DES EXTENSIONS URBAINES RÉPARTIES AUTOUR DU BOURG

I-6 PERMETTRE LA MIXITÉ

II-2 PRÉSERVER UNE CENTRALITÉ COMMERCIALE

III-1 CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS

III-2 FAVORISER LES MOBILITÉS ACTIVES

III-3 CONFORTER LES ESPACES DE LOISIRS EN COEUR DE BOURG

III-4 CONFORTER LES ESPACES DE LOISIRS NATURELS SUR LE RESTE DU TERRITOIRE

III-5 PERMETTRE L'EMPLOI D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET FAVORISER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Incidence négative

II-1 CONFORTER LE PARC D'ACTIVITÉS DE CARADEC

4.5.1. Les incidences de la mise en œuvre du PLU

La volonté d'affirmer la place prépondérante des zones agglomérées comme principaux pôles 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-bourg et ses équipements, services, commerces et emplois.
- Recentrage de l'urbanisation à vocation d'habitat principalement dans les zones agglomérées du bourg limitant les déplacements motorisés.

- Renforcement des liaisons douces dans les secteurs d'ouverture à l'urbanisation, en direction des équipements collectifs et secteurs d'emplois.
- Programmer l'implantation des futures activités économiques en continuité directe de la ZA de Caradec avec des accès immédiats sur la RN 24.
- Affichage de l'ensemble des chemins pédestres sur l'ensemble du territoire communal.
- Prise en compte du schéma directeur cyclable de Ploërmel Communauté.

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

GUÉGON 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-2 STOPPER L'ÉTALEMENT URBAIN ET CONSTRUIRE DANS L'ENVELOPPE URBAINE

I-3 RECENTRER L'URBANISATION DANS LE BOURG

II-2 PRÉSERVER UNE CENTRALITÉ COMMERCIALE

III-2 FAVORISER LES MOBILITÉS ACTIVES

III-3 CONFORTER LES ESPACES DE LOISIRS EN COEUR DE BOURG

III-4 CONFORTER LES ESPACES DE LOISIRS NATURELS SUR LE RESTE DU TERRITOIRE

III-5 PERMETTRE L'EMPLOI D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET FAVORISER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

IV-1 PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL

IV-2 PRÉSERVER LA TRAME BLEUE

IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE

Incidences négatives

I-1 POURSUIVRE LA REPRISE DÉMOGRAPHIQUE RÉCEMMENT OBSERVÉE

I-5 PRÉVOIR DES EXTENSIONS URBAINES RÉPARTIES AUTOUR DU BOURG

II-1 CONFORTER LE PARC D'ACTIVITÉS DE CARADEC

II-3 SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

II-4 PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE

II-5 FAVORISER LE TOURISME

Incidences mixtes

III-1 CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS

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 (100 envisagés par le PLU en densification, dans les extensions urbaines et les lotissements en cours), hors remise sur le marché de logements vacants et changements de destination, aura pour conséquence le rejet dans l'atmosphère d'au moins 4 250* t eq CO₂. 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.

**100 logements de 100m² chacun en moyenne = 10 000m² de surface au sol*

Émissions GES pour construction sur 1m² = 425 kg eq CO₂

10 000 x 425 = 4 250 000 kg eq CO₂, soit 4 250 t eq CO₂

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 5 du RIV favorisera l'usage des transports en commun : les zones AU à vocation d'habitat sont situées à proximité de l'arrêt situé rue du 20 juin 1944.

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.

GUÉGON 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 lié aux retrait-gonflement des argiles,
- le risque lié aux feux de forêt,
- le risque lié aux tempêtes et grains,
- le risque radon,
- le risque lié aux installations classées.

Les pollutions

L'état initial de l'environnement fait état de neuf sites susceptibles d'être pollués par les activités industrielles sur la commune et de deux secteurs d'information sur les sols (SIS).

Les nuisances sonores

Concernant les nuisances sonores potentiellement liées au développement des activités économiques, le choix de regrouper celles-ci dans la zone d'activité de Caradec 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-6 PERMETTRE LA MIXITÉ

III-1 CONFORTER LES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS

III-2 FAVORISER LES MOBILITÉS ACTIVES

III-3 CONFORTER LES ESPACES DE LOISIRS EN COEUR DE BOURG

III-4 PERMETTRE L'EMPLOI D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET FAVORISER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

IV-1 PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL

IV-2 PRÉSERVER LA TRAME BLEUE

IV-3 CONSERVER LA TRAME VERTE

IV-6 PRÉVENIR LE RISQUE D'INONDATION

Incidences négatives

I-1 POURSUIVRE LA REPRISE DÉMOGRAPHIQUE RÉCEMMENT OBSERVÉE

I-5 PRÉVOIR DES EXTENSIONS URBAINES RÉPARTIES AUTOUR DU BOURG

II-1 CONFORTER LE PARC D'ACTIVITÉS DE CARADEC

4.7.2. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences

Mesures d'évitement des incidences

- La marge de recul de la RN 24 sera respectée pour réduire les nuisances sonores.
- Toutes les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont situées à distance de la RN 24 pour éviter d'aggraver l'exposition aux nuisances sonores.
- Pour éviter les nuisances sonores, les extensions urbaines à vocation d'activités économiques sont situées ZA de Caradec, à distance des zones résidentielles et des futures zones AU à vocation d'habitat.
- 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 et de l'AZI.
- Le secteur d'information sur les sols (SIS) est reporté règlementairement sur le plan de zonage.

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

GUÉGON 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 GUÉGON, 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 35 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

GUÉGON 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 mise 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 des inventaires complémentaires ont été réalisés 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 GUÉGON est compatible avec le Document d'Orientation 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 a défini 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 centres-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 GUÉGON est compatible avec ces objectifs en programmant la production de 117 logements environ, dont 58 dans les opérations en cours, 30 en densification du bourg, en prévoyant la remise sur le marché de 13 logements vacants et la création de 4 logements par changements de destination.

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 GUÉGON 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
Population	Population municipale en nombre d'habitants	INSEE	2022	2 308
Habitat	Nombre de logements sur la commune	INSEE	2021	1 373
	Nombre de logements commencés	SITADEL	2011-2020 2021-2022	29 logements 26 logements
	Typologie des logements produits	SITADEL	2011-2020 2021-2022	83% individuels purs 50% individuels purs
	Parc total de résidences principales	INSEE	2021	1 044 (76,1%)
	Parc total de logements vacants	INSEE	2021	177 (12,9%)
		Mairie (analyse LOVAC)	2020	43 (3,1%)
	Densité moyenne derniers logements	SITADEL/Mairie	2016-2025	11 logements/ha
	Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés	MOS	2011-2020	7,1 ha
	Nombre d'actifs occupés sur la commune	INSEE	2021	958 (73,5%)
Activités économiques	Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés	MOS	2011-2020	0,6 ha
	Nombre de sièges d'exploitations agricoles sur la commune	RGA	2020	51
	SAU	RGA	2020	3 165 ha
	Surface dédiée à la sylviculture (PSG ou CBPS)	CNPF	2025	99 ha (environ)
Équipements	Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés	MOS	2011-2020	3,5 ha
Eau potable	Nombre d'abonnés	-	-	-
	Consommation à l'échelle du syndicat (périmètre de Ploërmel)	-	-	-
	Volumes d'eau consommés par branchement	DM EAU	2025	90 m³/an
Assainissement	Nombre de constructions raccordées	DM EAU	2019-2023	66 sur la STEP de Coët Bugat 61 sur la STEP de Trégranteur 9 454 sur la STEP de Josselin
	Qualité de l'eau rejetée	-	-	-
	Charge organique	DM EAU	2019-2023	- 58% pour la STEP de Coët Bugat - 34% pour la STEP de Trégranteur - 60% pour la STEP de Josselin
	Charge hydraulique	DM EAU	2019-2023	- 46% pour la STEP de Coët Bugat - 29% pour la STEP de Trégranteur - 35% pour la STEP de Josselin
	Nombre d'assainissements autonomes	DM EAU	2025	909
	Installations autonomes non conformes ou inexistantes	DM EAU	2025	519
Déplacements	Linéaire de liaisons douces protégées	Ploërmel Communauté/élus	2025	65 km
	Nombre de véhicules/jour sur les RD	Conseil Départemental	2021	RN 24 : 20 532 RD 764 : 3 468 RD 4 : 2 378 RD 778 : 1 509 RD 126 : 1 442 RD 724 : 887 RD 123 : 394 RD 122 : 269
	Pourcentage de mobilité professionnelle	INSEE	2021	76,1%
	Superficie de zones humides protégées	Mairie	2025	232 ha
Biodiversité	Surface, linéaire ou éléments isolés protégés	Mairie	2025	- 402 km de haies bocagères et 108 km de cours d'eau protégés au titre de la Loi Paysage, - 600 ha de boisements protégés au titre de espaces boisés classés.