

COMMUNE DE GUENIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N° 1

APPROBATION

2 P.A.D.D

**(Projet d'Aménagement et de
Développement Durables)**



Espace, Aménagement et
Développement du Morbihan
C.S. 72055
56002 VANNES cedex

Vu pour être annexé à
notre délibération du
conseil municipal du
27 mars 2017



Le Maire

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) constitue une pièce du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) introduite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U) de décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (U.H) de juillet 2003 puis la loi Engagement National pour l'Environnement dite GRENELLE II de juillet 2010.

Selon l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, Il 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 » du territoire communal.

Le PADD arrête également « 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».

Enfin le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le mode actuel de développement doit répondre aux besoins du présent sans compromettre celui des générations futures.

L'épuisement des énergies fossiles, les évolutions climatiques, induisent des risques vis à vis de l'environnement à l'échelle mondiale. Le vieillissement de la population, l'attraction des régions proches du littoral, la concentration de l'emploi dans les centres urbains conduisent à des inégalités entre les territoires et à des déséquilibres potentiels. L'organisation de l'urbanisation devient un défi à relever pour limiter l'artificialisation de l'espace, rationaliser les besoins en déplacement et assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures les conditions d'habitat, d'emploi et de services. Cette ambition se résume par la notion de la « gestion économe de l'espace », patrimoine commun de la nation décrit par l'article L.101-1 du code de l'Urbanisme.

Les orientations du P.A.D.D doivent conduire à la mise en cohérence des politiques de l'habitat, des déplacements, du développement économique, de l'organisation des services et équipements, de la protection des espaces naturels en s'appuyant sur une maîtrise des coûts de l'intervention publique.

La gestion économe de l'espace, objectif fixé par le code de l'urbanisme, conduit à mobiliser en priorité le foncier proche des bourgs et des villages dotés des équipements collectifs, de la proximité d'accès aux commerces et aux services. Les opérations dites de renouvellement urbain sont à encourager, lorsqu'il existe des terrains sous occupés ou en friche (anciens bâtiments vétustes, hangars) dans les secteurs déjà bâtis et équipés, plutôt que de poursuivre un étalement urbain consommateur d'espace agricoles, naturels ou forestiers.

A. PERSPECTIVES ET ENJEUX

Le PLU en vigueur a été approuvé en 2005, la prescription de sa révision a été prise par délibération du conseil municipal du 8 décembre 2009.

Les objectifs énoncés évoquent la nécessité de mieux prendre en compte les évolutions récentes de l'urbanisation du bourg, de déterminer de nouveaux secteurs de développement en s'appuyant sur l'amélioration de la capacité de traitement de la station d'épuration des eaux usées du bourg, d'intégrer les résultats de l'inventaire des cours d'eau et des zones humides, et d'améliorer la rédaction du règlement pour tenir compte des nouveaux projets de constructions plus respectueuses en matière d'économie d'énergie et de développement durable.

Le développement communal s'inscrit également dans le SCOT (Schéma de COhérence Territoriale) du pays de PONTIVY, applicable depuis le 26 novembre 2016. La commune fait partie de son périmètre. Dans son diagnostic, GUENIN est identifiée comme une commune du plateau agricole participant au rayonnement économique du pays de BAUD grâce à ses différents sites d'activités présents à proximité des axes routiers majeurs.

Les perspectives de l'évolution communale sont tributaires de plusieurs facteurs :

- la présence de disponibilités foncières,
- le maintien d'une pression immobilière forte sur le secteur sud morbihannais, qui favorise une installation des ménages moins aisés dans les communes rétro-littorales,
- la qualité de la desserte routière avec les agglomérations régionales (LORIENT, VANNES, RENNES),
- le potentiel économique du centre MORBIHAN jusqu'à présent dominé par les entreprises du domaine de l'industrie agro alimentaire,
- l'attraction du centre de GUENIN par la qualité de ses services et équipements collectifs, voire le cas échéant, à l'avenir, grâce au commerce,
- l'évolution à la hausse du prix des carburants pourrait à contrario, dissuader les ménages de s'installer loin de leurs lieux de travail.

L'essor que connaît GUENIN provient du prix attractif des terrains à bâtir, notamment pour de jeunes ménages qui accèdent pour la première fois à la propriété. La proportion de propriétaires reste très dominante et tend à s'affirmer, alors que l'offre locative privée ou aidée suscite moins d'engouement.

Le représentant des bailleurs sociaux, personne publique associée présente au lancement des études de révision du PLU, a fait savoir que la demande spontanée en logement locatif aidé est réduite dans les communes rurales autour de BAUD, et ne nécessite pas de prévoir de nouvelles opérations en logement locatif social. Cette situation n'encourage donc pas à renforcer le parc locatif social (bailleurs sociaux et parc communal par l'intermédiaire de son CCAS) dans la commune. Il faut noter que certaines locations du parc privé dans l'habitat ancien proposent des loyers plus attractifs que dans les opérations sociales récentes.

La faiblesse de l'appareil commercial du centre de GUENIN, la présence de grands pourvoyeurs d'emplois implantés à l'écart du bourg, en périphérie de la commune (BONVALLON, TY ER DOUAR – LE DOUARIN) sur des sites mieux reliés à BAUD, sont autant de facteurs qui favorisent une demande spontanée en matière de logements locatifs sociaux sur le pôle urbain qui est mieux pourvu. La présence au bourg, d'un arrêt de transports collectifs (ligne quotidienne LORIENT PONTIVY), en plus du car scolaire, rend quand même nécessaire l'usage d'un ou plusieurs véhicules par ménage pour réaliser les parcours quotidiens.

La qualité de la desserte routière avec le passage des voies rapides RENNES LORIENT et LORIENT SAINT BRIEUC, facilite l'accès aux principales agglomérations, pôles d'emplois (BAUD, LOCMINE, LORIENT, PONTIVY), ainsi qu'au littoral voire aux pays côtiers d'AURAY et de VANNES par PLUVIGNER par le prolongement de la RD 768 au Sud de BAUD. La population de plus en plus mobile n'hésite pas à allonger les distances entre la commune de domicile et celle du lieu de travail, le choix de la résidence devient souvent un compromis d'implantation entre les lieux de travail des membres d'un même ménage.

Le choix de résider dans une commune rurale correspond aussi à une volonté de disposer d'un jardin d'agrément notamment pour les jeunes enfants. Ces données expliquent le succès de la commercialisation des terrains de la résidence du MANEGUEN (37 maisons individuelles non mitoyennes) à la fin des années 2000 au Nord Est du pôle d'équipements sportifs.

Le bourg de GUENIN reste à l'écart des grands flux de transit que constituent la RN 24 (RENNES / LORIENT) au Sud, et la RD 768 (SAINT BRIEUC / PONTIVY /BAUD) à l'Ouest. De ce fait, le centre bourg n'est pas un point de passage et ne dispose pas des effets des retombées des hameaux proches situés dans des communes voisines, voire à l'inverse, certains hameaux du territoire communal sont attirés par les bourgs voisins et surtout par BAUD.

Si cette localisation du bourg doit être regardée comme un atout sur le plan résidentiel, en revanche elle est plus gênante pour le renforcement commercial du bourg et l'accueil des activités économiques. Les habitants des hameaux sont plus facilement attirés par BAUD dont le pôle commercial est implanté à l'intersection des voies rapides (RN 24 et RD 768) à moins de 3 kilomètres du centre bourg.

L'organisation urbaine de la commune de GUENIN garde sa singularité liée à son passé. Elle s'inscrit dans une hiérarchie de l'espace, avec des pôles relais (villages) qui se sont développés à l'intersection des grands axes avec la voie de desserte du bourg : KOH KOED sur l'ancienne RN 24, et LANGROIX KERCHASSIC sur l'ancienne RD 768.

L'augmentation de la population permanente qui réside au bourg, constitue un objectif fort afin d'offrir de bonnes bases au développement commercial de ce noyau urbain, plutôt bien doté en matière d'équipements scolaires, sportifs et culturels.

L'enjeu qualitatif du cadre de vie passe par le maintien d'une offre foncière à prix attractif, dont le coût d'aménagement est maîtrisé. Cet objectif est plus facile à atteindre lorsque l'on prend aussi en compte la perspective de réduction de la consommation foncière, et donc l'optimisation des réseaux publics déjà en place.

Les prochaines années peuvent être marquées par la mise en place de projets immobiliers comportant des constructions mitoyennes et moins consommatrice d'espace. Cette évolution doit être encouragée car elle permet d'atteindre plus facilement de meilleures performances énergétiques en complément d'une implantation de la construction favorisant les apports solaires passifs. La réduction de la consommation d'énergie reste un objectif majeur de la lutte contre le réchauffement climatique, même si l'effort doit porter en priorité sur la réduction de l'utilisation des énergies dites fossiles – non renouvelables.

Quelques dispositifs utilisant l'énergie solaire (panneaux photovoltaïques) ont été mis en place sur des grandes toitures bien exposées de bâtiments agricoles ou industriels (KEROPEH, LE CHATEAU, LE ROCH, et BONVALLON). Une dizaine de particuliers a aussi équipé leur toiture.

Les possibilités d'intervention sur les espaces centraux urbanisés ne doivent plus être négligées, il existe un potentiel de remise en état d'anciens bâtiments et surtout une possibilité de densifier l'habitat sur des grandes parcelles déjà desservies par les différents réseaux (grands jardins au Nord de l'église). Des mesures incitatives sont prises par l'intermédiaire des orientations d'aménagement et de programmation. Ces pistes contribuent ainsi à limiter l'artificialisation des sols toujours plus loin en périphérie du bourg.

Hypothèse démographique

Les données disponibles de l'INSEE pour la période 2006 à 2011 à partir de chiffres extrapolés présentent des résultats très positifs, supérieurs à la réalité. La variation annuelle moyenne de la population dépasserait les 3 %, correspondant à un solde annuel d'une quarantaine de nouveaux arrivants. A ce rythme, au premier janvier 2015, la population de GUENIN aurait dû atteindre 1800 habitants, le dénombrement fait état de 1719 habitants.

Les résultats enregistrés par l'INSEE en 2010 ont pris en compte les effets conjoncturels liés à la création du lotissement du CLOS DU MANEGUEN (39 lots), et ont amplifié le mouvement d'augmentation de la population.

La croissance démographique communale prise comme hypothèse par le PLU table donc plutôt vers un taux optimal de progression de 1,4 % par an soit un solde positif de l'ordre de 25 personnes et une perspective de 2000 habitants en 2026. L'évolution de la population guéninoise devrait pouvoir maintenir un rythme de progression basé à la fois sur le cumul des apports migratoires liés aux nouvelles installations et au solde positif de l'État civil basé sur la jeunesse des nouveaux ménages.

Réduction de la consommation foncière destinée à l'urbanisation

L'objectif de densité retenu dans le PLU est d'atteindre globalement pour le bourg de GUENIN une densité urbaine de 14 logements à l'hectare (taille moyenne nette de 550 à 600 m² de terrain par logement – hors voie de desserte et espaces communs tels qu'espaces verts ou stationnements). Au cours de la dernière décennie, la densité moyenne n'était que de 9 logements à l'hectare.

La densité de 14 logements à l'hectare correspond à celle fixée dans le SCOT pour les communes agglomérées des pôles urbains – (BAUD est considéré comme un pôle urbain) - dont l'objectif de croissance reste inférieur à 1,5 % par an.

Le besoin en nombre de logements est évalué à 150 pour la prochaine décennie dont 20 logements à réaliser dans des bâtiments existants déjà repérés comme pouvant changer de destination dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLU. De façon théorique, sur la base de la densité observée jusqu'à présent, il faudrait mobiliser 14,4 hectares pour accueillir 130 logements neufs contre seulement 9,3 hectares avec une densité de 14 logements à l'hectare. La réduction de la consommation foncière équivalente à 5,1 hectares représente une proportion de 35,4 %.

Le bourg de GUENIN recevra 108 logements supplémentaires dans le périmètre raccordable au réseau collectif de l'assainissement. Dans les 2 principaux villages (KOH KOED et LANGROIX KERCHASSIC) et hameaux de la partie rurale du territoire communal, la capacité d'accueil en nouveaux logements est estimée à 42 (neuf, rénovation et changement de destination confondus).

L'effort est également sensible pour la consommation foncière destinée aux sites d'accueil exclusif d'activités économiques. En effet la surface des zones AUi (à urbaniser pour des activités économiques futures) est réduite de 57 % à l'issue de la révision du PLU, passant de 38,92 hectares à 16,73 hectares.

L'évolution des besoins pour les activités économiques sont définies dans le cadre de la réflexion intercommunale, et les extensions projetées à GUENIN s'appuient sur les sites économiques existants. La diminution des réserves foncières s'effectue dans un souci de maîtrise de la consommation de l'espace qui affecte surtout des terrains du plateau agricole.

L'agriculture reste la première activité en matière d'occupation du territoire communal, et sa capacité d'adaptation ne doit pas être affectée par le mitage de l'espace rural.

L'intégration des résultats de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau, les dispositifs mis en œuvre pour l'amélioration du rôle du maillage bocager, constituent les fondements d'une prise en compte de la trame verte et bleue, favorisant les continuités écologiques, base du maintien de la biodiversité. La colline du MANEGUEN et la vallée de l'EVEL constituent l'ossature de cette trame verte et bleue.

B. ORIENTATIONS DU PADD

Orientations générales d'urbanisme

1 Renforcement du rôle central du bourg de GUENIN

Mise en avant de l'intérêt résidentiel du bourg, qui seul permet d'offrir une diversification des formes de l'offre de logements : maison individuelle, construction mitoyenne, voire à étage (maison de bourg) sur des tailles variées de terrains ; et des modes différents d'occupation (propriété, location privée ou aidée).

Absence de projet en logement locatif social, les bailleurs sociaux considèrent que la commune n'est pas prioritaire puisqu'il n'y a pas de demande spontanée. Le faible niveau de l'offre commerciale du bourg et la proximité de BAUD contribuent à cette situation.

Mobilisation foncière à l'Est du bourg dans la continuité du pôle d'équipements collectifs (scolaire, culturel et sportif) qui favorise la concentration des principaux flux de passage, facteur positif pour un renforcement éventuel de l'activité commerciale.

Schéma Illustratif des orientations d'aménagements pour le bourg



Mutualisation des aires de stationnement de la rue du MANEGUEN qui dessert le pôle d'équipements.

Organisation de l'extension urbaine en fonction des capacités de raccordement au réseau d'assainissement collectif (station de traitement des eaux usées d'une capacité de 700 équivalents habitants).

Opportunités ponctuelles de renouvellement urbain sur l'emplacement de bâtiments désaffectés, voire réalisation de nouvelles constructions sur les grandes parcelles au Nord de l'église (perméabilité piétonne à créer entre les rues de Saint Yvi et du presbytère pour accéder au pôle d'équipements publics sportif et culturel).

2 Achèvement de l'urbanisation des grands villages

Maintien des capacités de développement des villages non agricoles situés à l'intersection des anciens axes routiers majeurs: KOH KOED (ex RN 24), et LANGROIX KERCHASIC (ex RD 768).

Orientations générales d'aménagement

3 Amélioration des besoins actuels et futurs en équipements et services

Mise en valeur des équipements et sécurisation de leurs abords en application du plan de mise en accessibilité des espaces publics du bourg.

Organisation de circulations douces au bourg, notamment pour favoriser les liaisons entre les différents équipements collectifs, ces facilités d'accès à des équipements de proximité sont de nature à réduire les déplacements motorisés et donc contribuent dans une certaine mesure à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Valorisation des abords de la rue du MANEGUEN au droit de la salle polyvalente et de l'école privée en lien avec la desserte des équipements (aires de stationnement), voire éventuel potentiel commercial lié à la fréquentation des 2 établissements scolaires.

Échappées visuelles à améliorer vers le plan d'eau communal et facilités d'accès des piétons.

Réduction de la consommation d'énergies fossiles pour le chauffage, en encourageant la recherche d'une bonne exposition des constructions (utilisation des apports solaires passifs).

Poursuite de la réduction des zones blanches par l'amélioration de la couverture numérique.

4 Diversification des activités économiques

Consolidation du pôle intercommunal industriel, logistique et artisanal au carrefour des RN 24 et RD 768 aux portes de BAUD (réservation du site de KERFOURCHEC en extension).

Maintien des possibilités d'extension du site d'activités de BONVALLON autour de son principal établissement industriel.

Vocation artisanale du site communal d'activités de KERMARTIN, sans extension de sa surface.

Amélioration des conditions d'exploitation de l'installation classée isolée au Nord de BONVALLON.

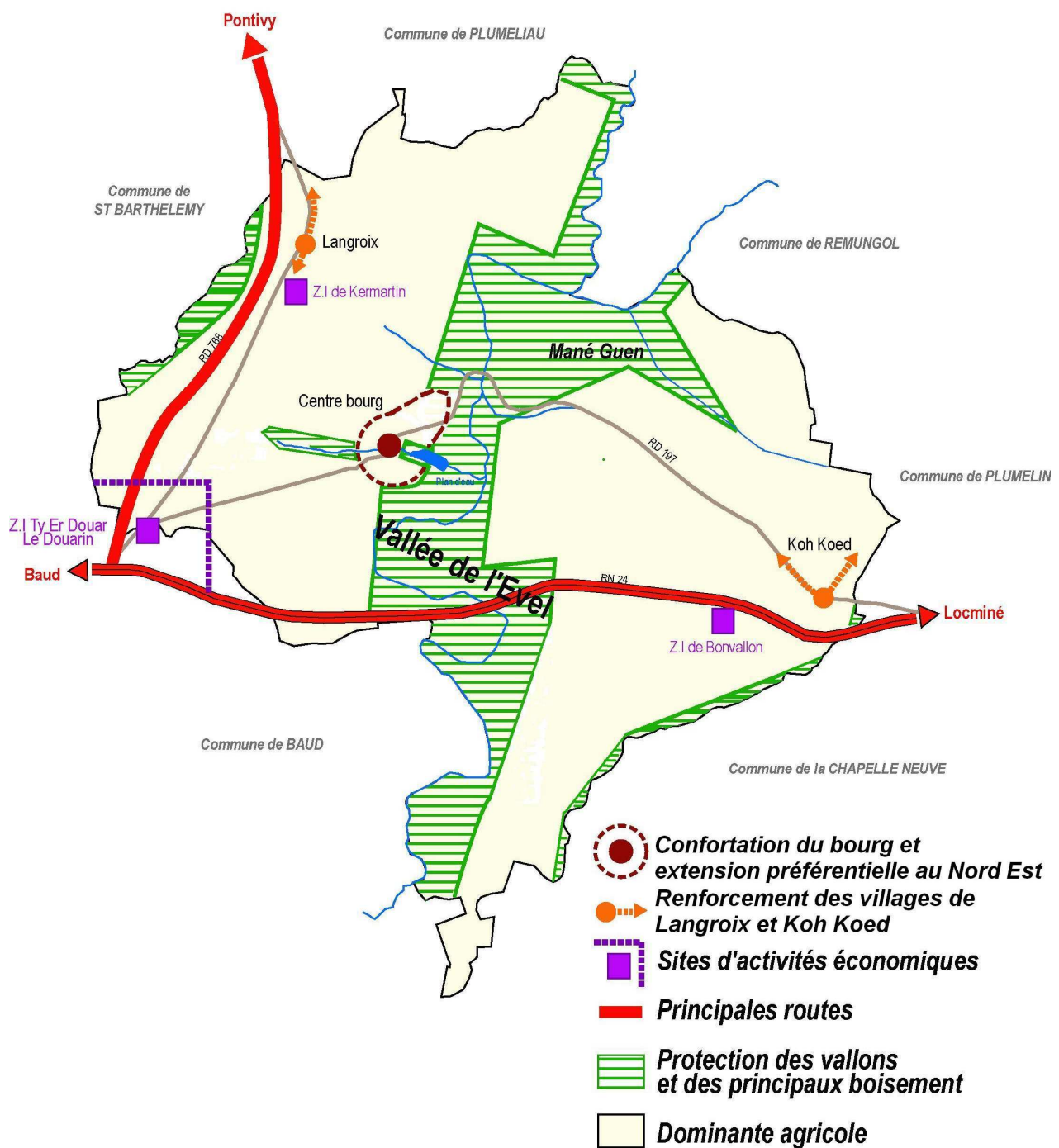
Orientations générales de protection des espaces agricoles:

5 Conservation des espaces supports de l'activité agricole

Transmission et pérennité de l'activité économique qui occupe la majeure partie de la commune (2/3 du territoire).

Détection du patrimoine bâti à mettre en valeur en priorité dans les hameaux et écarts où il n'y a plus d'activité agricole.

Schéma illustratif des orientations du PADD à l'échelle du territoire communal



Orientations générales de protection des espaces naturels et forestiers, ou de remise en état des continuités écologiques:**6 Préservation de l'environnement et des paysages**

Intégration des résultats de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau par la mise en place d'un zonage spécifique de protection, intégration des prairies et des boisements humides qui participent à la trame bleue.

Préservation des milieux aquatiques par l'amélioration de la desserte par le réseau collectif de l'assainissement au bourg et l'adoption de mesures de gestion des eaux pluviales limitant le temps de retour vers le réseau hydrographique. La commune de GUENIN engage une démarche de vérification des branchements sur le réseau collectif des eaux usées à la suite de la mise en place du réseau séparatif et éviter les apports hydrauliques parasites.

Protection de la masse boisée et des landes du MANEGUEN, élément identitaire du paysage de la commune, réservoir de biodiversité, et point d'intérêt touristique (patrimoine religieux et panorama).

Prise en considération des talus et haies bocagères en raison de leurs différentes fonctions (anti érosives, brise vents, continuités écologiques / trame verte, et intérêt paysager).