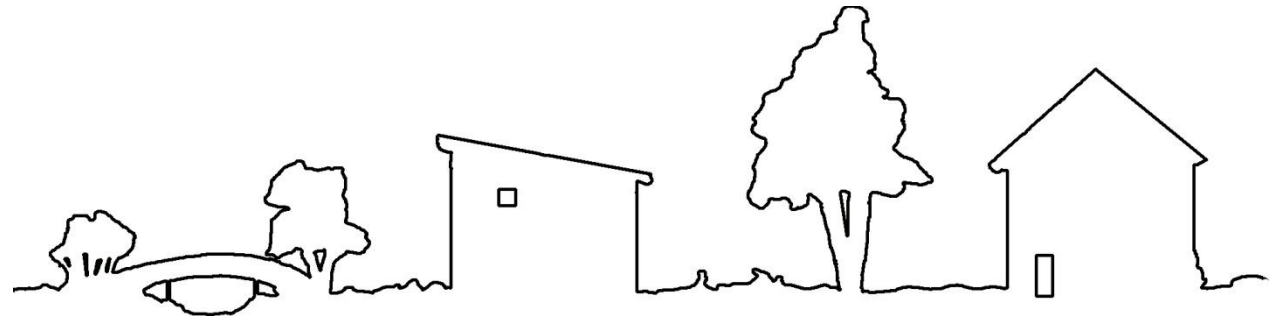


Commune de GUER



PLAN LOCAL D'URBANISME

1.1. Rapport de présentation

Approbation du PLU : 1^{er} avril 2016

Révision allégée n°1 : 14 décembre 2018

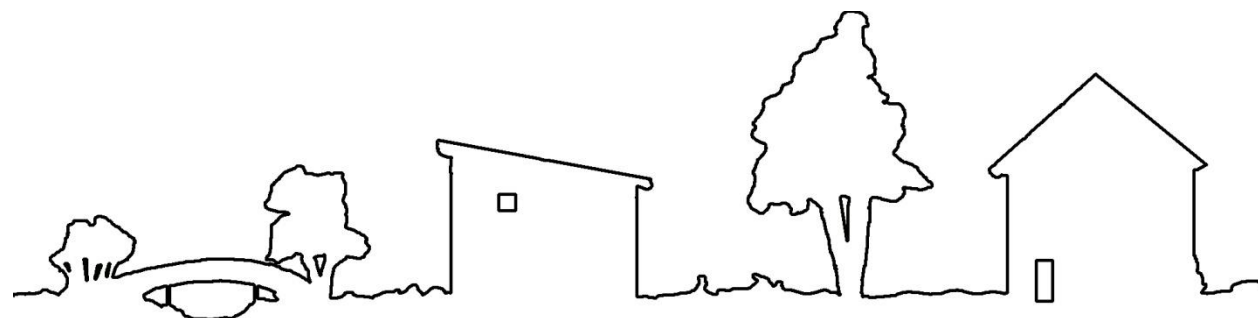
Modification n°1 : 2 avril 2021

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 2 avril 2021

Le maire,



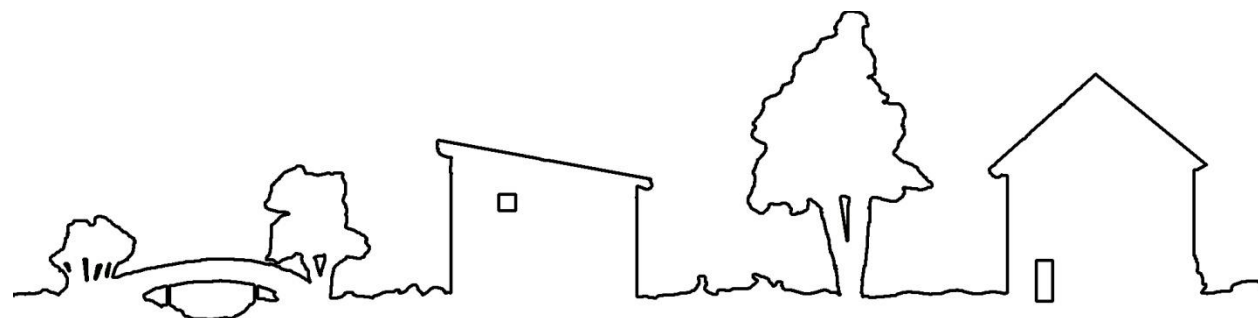
A handwritten signature in blue ink, likely of the mayor, positioned to the right of the official seal.



Sommaire

Contexte général	6		
Les objectifs de l'élaboration du PLU	7		
Situation géographique	8		
Situation administrative	9		
Partie 1 – État initial de l'environnement	11		
Introduction	12		
I. Environnement Physique – énergies – nuisances et risques	14		
I.1 Topographie	15		
I.2 Géologie	16		
I.3 Hydrologie	17		
I.4 Énergies renouvelables	20		
I.5 Pollutions et Nuisances	21		
I.6 Risques naturels et technologiques	28		
II. Environnement biologique	30		
II.1 Espaces naturels remarquables	31		
II.2 Bocage et boisements	33		
II.3 Milieux agricoles	35		
II.4 Zones humides	36		
II.5 Espèces remarquables/protégées	38		
II.6 Trame Verte et Bleue	39		
III. Génie urbain	40		
III.1 Assainissement eaux usées	41		
III.2 Assainissement eaux pluviales	42		
III.3 Adduction d'eau potable	43		
III.4 Transport électrique	45		
III.5 Gestion des déchets	46		
		Partie 2 – Territoire et populations	47
		I. Organisation du territoire	48
		I.1 Les entités paysagères	49
		I.2 Les dynamiques d'urbanisation	50
		I.3 La consommation foncière	52
		I.4 Les tissus urbains	56
		I.5 Les capacités d'accueil résiduelles	59
		I.6 Déplacements et accès	74
		I.7 Patrimoine bâti	77
		I.8 Les typologies architecturales	78
		II. Dynamiques socio-économiques	79
		II.1 La population	80
		II.2 Le logement	87
		II.3 Commerces et services	94
		II.4 Les équipements et services publics	95
		II.5 La dynamique économique	97
		II.6 Les activités primaires	102
		III. Synthèse	103
		III.1 Les constats sociaux-démographiques	104
		III.2 Les constats économiques	105
		III.3 Les constats environnementaux	106
		III.4 Les constats de déplacement	107
		III.5 Les constats urbains et architecturaux	108
		III.6 Les points de fragilité issus du diagnostic	109

Partie 3 – Le projet du P.L.U.	111
I. Enjeux de l'élaboration du P.L.U. et les choix retenus	112
I.1 Les objectifs retenus pour la révision du PLU	113
I.2 Les grandes lignes du P.A.D.D. et la stratégie retenue	114
I.3 Les choix retenus pour établir les règlements écrits et graphiques	120
I.4 Les choix retenus pour établir les OAP	137
I.5 Comparaison des surfaces du PLU en vigueur et du projet de PLU	139
I.6 Les informations utiles et périmètres de protection	140
I.7 Le respect des dispositions réglementaires du PLU	162
I.8 Modifications entre l'arrêt et l'approbation	170
II. Incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement	178
II.1 Méthodologie et surfaces du Plan Local d'Urbanisme	179
II.2 prise en compte des enjeux environnementaux	180
II.3 Prise en compte des secteurs naturels et des paysages	185
II.4 Prise en compte de l'assainissement	186
II.5 Prise en compte des risques et nuisances	186
III. Indicateurs de suivi	187



Contexte Général

Les objectifs de l'élaboration du PLU

► Historique des documents d'urbanisme

Le Conseil Municipal a approuvé un premier Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 25 mars 2005. Après plusieurs modifications, la commune a souhaité mettre son PLU en révision, en prescrivant cette dernière par délibération du 10 décembre 2010.

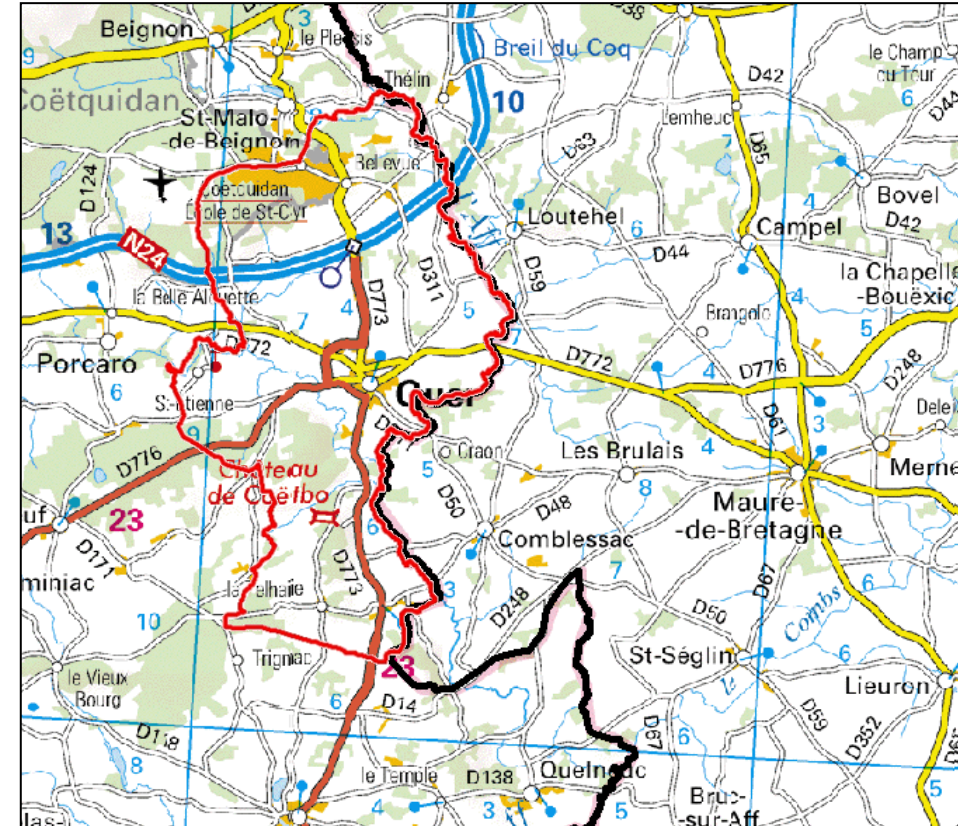
Cette délibération dressait le constat des évolutions législatives et réglementaires qui nécessitaient une révision du PLU. Elle donnait également le cadre et les moyens à mettre en œuvre pour la concertation à mener avec les associations.

► Objectif de la révision du PLU

Les objectifs poursuivis par la procédure ont été précisés par délibération complémentaire du 09 décembre 2011. Ils sont les suivants :

- ▶ Rationaliser la consommation du foncier par l'urbanisation
- ▶ Hiérarchiser et relier les différents pôles du territoire
- ▶ renforcer les conditions d'attractivité du centre-ville
- ▶ Créer les conditions du développement commercial
- ▶ Préserver l'activité agricole
- ▶ Préserver la biodiversité et améliorer la qualité de l'eau des cours d'eau
- ▶ Assurer les conditions du maintien de la mixité sociale et de l'équilibre générationnel
- ▶ Organiser la multi modalité des déplacements
- ▶ Compléter le réseau de cheminements doux pour le quotidien
- ▶ Adapter les quartiers aux normes environnementales à venir
- ▶ Maintenir le dynamisme économique
- ▶ Protéger les paysages et le patrimoine
- ▶ Anticiper les adaptations du territoire en fonction de l'attractivité et des objectifs d'accueil
- ▶ Préserver de la diversité sociale et culturelle, pour faire apparaître la notion de lien social inter-catégoriel

Situation géographique



Guer se trouve à :

- ▶ 70 km ou 55 minutes de Vannes
- ▶ 27 km ou 20 minutes de Ploërmel
- ▶ 47 km ou 40 minutes de Rennes

L'INSEE estime la population totale de 2008 à 6240 habitants.

Sa superficie est de 5211 hectares.

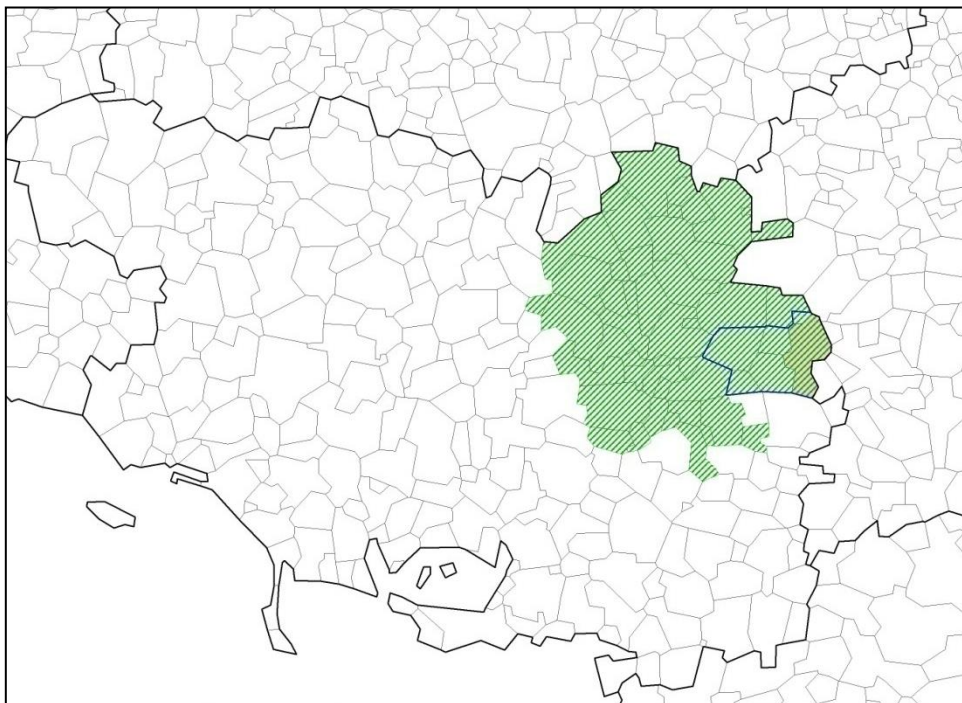
La commune de Guer se situe à la frontière avec l'Ille-et-Vilaine. Elle est bordée par 10 communes au total. En voici la liste donnée depuis le Nord dans le sens des aiguilles d'une montre :

- ▶ Saint-Malo-de-Beignon (56)
- ▶ Pleslan-le-Grand (35)
- ▶ Loutehel (35)
- ▶ Maure-de-Bretagne (35)
- ▶ Les Brulais (35)
- ▶ Comblézac (35)
- ▶ Carentoir (56)
- ▶ Monteneuf (56)
- ▶ Porcaro (56)
- ▶ Beignon (56)

Situation administrative

Guer fait partie des structures administratives suivantes :

- ▶ Le pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne, qui regroupe 6 communautés de communes
- ▶ Le canton de Guer
- ▶ La communauté de communes du Pays de Guer



La communauté de communes du pays de Guer regroupe 6 communes sur une superficie de 155 km². Elle comptait 9 941 habitants en 2008 (INSEE).

La communauté de communes exerce les compétences suivantes :

Compétences obligatoires :

Développement économique,

dont aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique d'intérêt communautaire
dont actions de développement économique d'intérêt communautaire

Développement touristique, dont gestion d'équipements et conception de supports de communication

Aménagement de l'espace, dont SCoT et ZAC d'intérêt communautaire

Aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire

Politiques du logement social d'intérêt communautaire et actions, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées

Compétences optionnelles ou facultatives :

Environnement, dont plantations de haies bocagères et contrat nature

Assainissement non collectif

Culture, sport, loisirs

Valorisation du patrimoine culturel ou historique

Nouvelles technologies

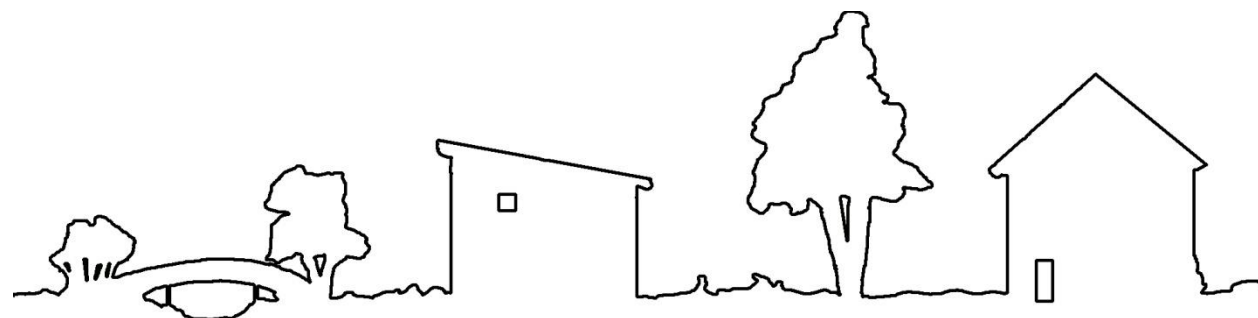
Actions sociales, dans le domaine de la jeunesse, enfance et petite-enfance, dans le domaine périscolaire et celui des personnes âgées

Secours et incendie

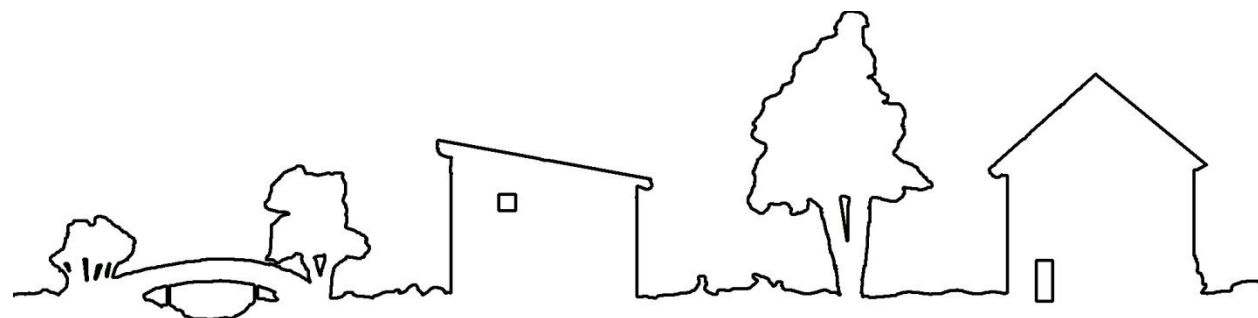
Transports

Points d'accès au droit

Source : site internet de la Communauté de communes



Partie 1 . État initial de l'environnement



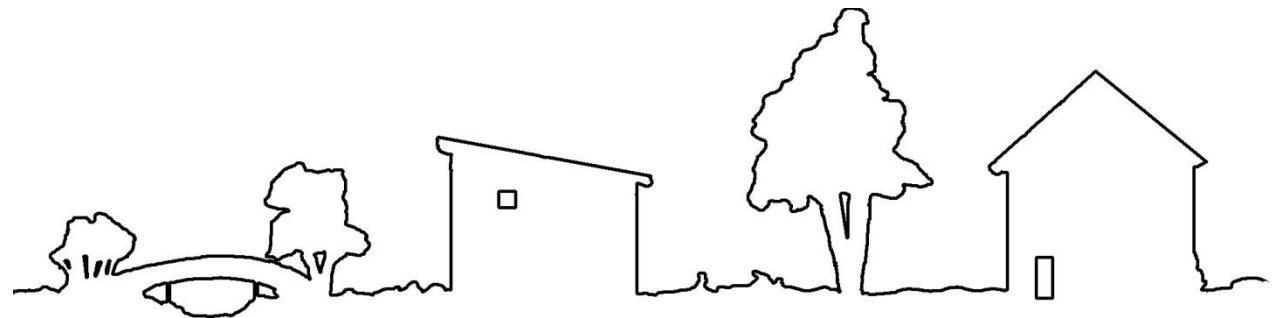
Partie 1 . État initial de l'environnement

Introduction

Introduction

- ▶ L'état initial de l'environnement est une description de la commune à un instant T, c'est-à-dire avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il consiste à dresser un état des lieux des différentes composantes de l'environnement sur le territoire communal.
- ▶ Il permet d'analyser les atouts et les menaces relatives à l'environnement sur le territoire communal. La finalité étant d'identifier les enjeux environnementaux du territoire et de les hiérarchiser pour assurer leurs prises en compte dans le développement futur de la commune.
- ▶ L'élaboration de l'état initial de l'environnement est réalisé à partir du recueil et de l'analyse des données existantes sur le territoire. Cette analyse s'effectue à partir du Porter-à-Connaissance de l'Etat, des études préalables existantes (inventaire, zones humides, schéma directeur, étude déplacement, recensements des arbres remarquables,...), de recherches bibliographiques et de la consultation des acteurs et institutions locales.

Composantes de l'environnement	Thématiques abordées
Environnement Physique	Climat, Relief, Géologie, Hydrologie
Energie, Pollutions, nuisances et risques	Energies renouvelables Risques naturels et technologiques Qualité de l'air Nuisances sonores
Environnement Biologique	Espaces naturels remarquables (Natura 2000) Zones humides Bocage et boisements Trame verte et bleue
Génie Urbain	Assainissement eaux usées Assainissement eaux pluviales Adduction d'eau potable Gestion des Déchets
Paysages, consommations foncières et déplacements	Ces thématiques sont traitées en partie 2 : Territoire et Population – chapitre 1 : Organisation du territoire



Partie 1 . État initial de l'environnement

I. Environnement physique – énergies – nuisances et risques

I.1 Topographie

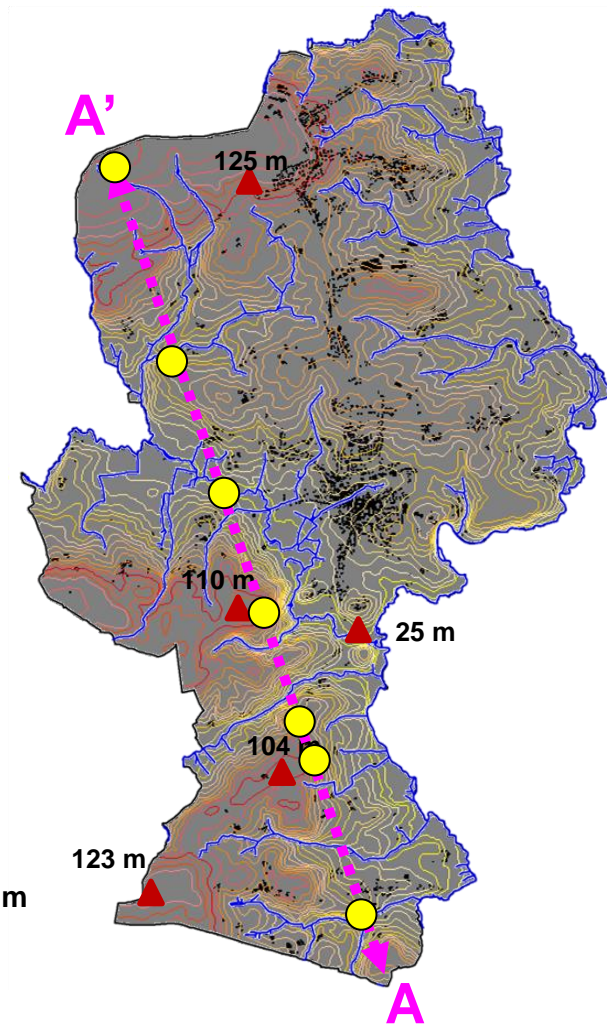
Carte du relief et du réseau hydrographique

► Dans la moitié Nord de la commune, le plateau s'abaisse du Nord au Sud-Est avec des altitudes supérieures à 125m dans le bois de la basse lande et 25m à la confluence de l'Oyon et de l'Aff

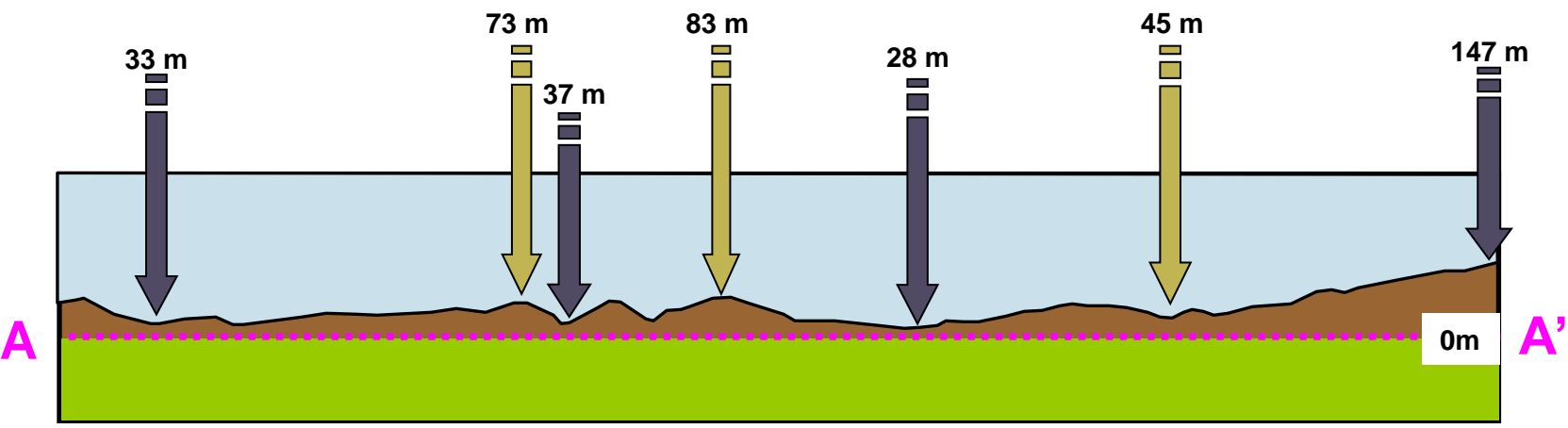
► Au Sud de l'Oyon, le territoire communal se rétrécit et le relief est plus accidenté. Le versant au niveau de la Butte du Dran est plus abrupt.

► La coupe réalisée entre le Sud-Est et le Nord-Ouest de la commune permet d'appréhender le relief vallonné provoqué par l'érosion du plateau schisteux par le réseau hydrographique, et notamment les nombreux affluents de l'Oyon et de l'Aff

5	40	75
10	45	80
15	50	85
20	55	90
25	60	95
30	65	100
35	70	



Coupe SE – NO de la commune



I.2 Géologie

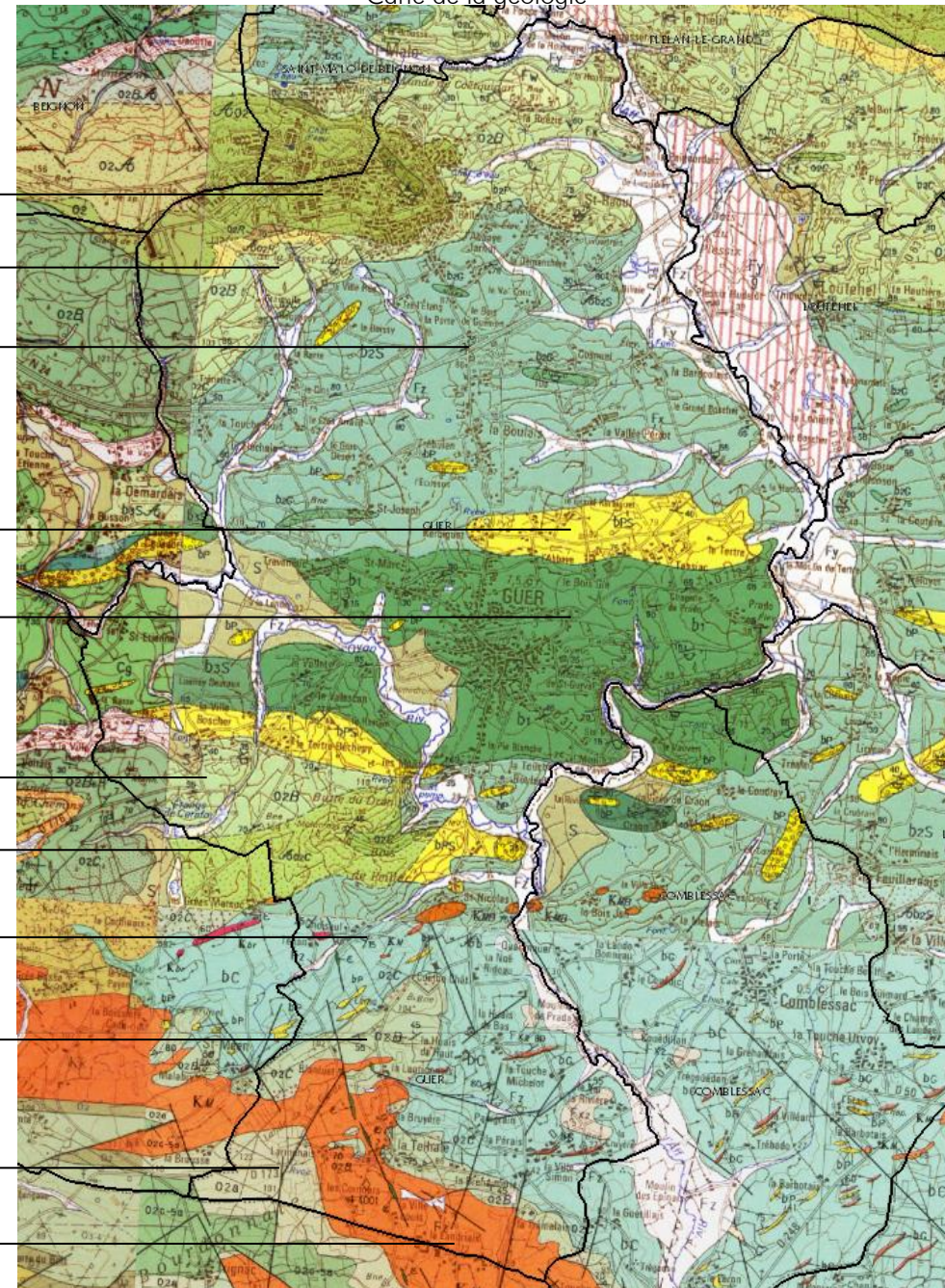
► Le plateau de Ploërmel, dans lequel se situe la commune de Guer, se caractérise par un paysage de plateaux ondulés, de régions bocagères limitées au Sud par les Landes de Lanvaux, au Nord-Est par le plateau gréseux de Paimpont qui assure la transition avec le bassin de Rennes.

► La géologie de Guer est largement marquée par un socle composé de siltites et de grès, divisé à hauteur de la Telhaie par des laves issues des formations de Marsac

► Les rivières et ruisseaux, et en particulier l’Aff et l’Oyon, reposent sur des alluvions récentes constituées de vases, d’argiles et de sables.

Carte de la géologie

- Grès altérés
- Formations Paléozoïque : siltites pourpres
- Formations de la Mayenne : siltite gis-bleu à débit grossier
- Formations de la Mayenne : poudingue à galet de quartz blanc et siltite
- Formations de la Mayenne : siltite à débit très grossier
- Formations Paléozoïque : siltites pourpres
- Formations Paléozoïque : grès altéré
- Argilo-siltites
- Formations de Pont-Réan : siltites grossières
- Formations du grès armoricain
- Formations de Marsac : laves, volcanites

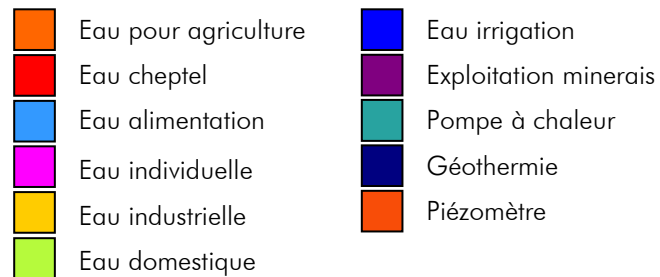
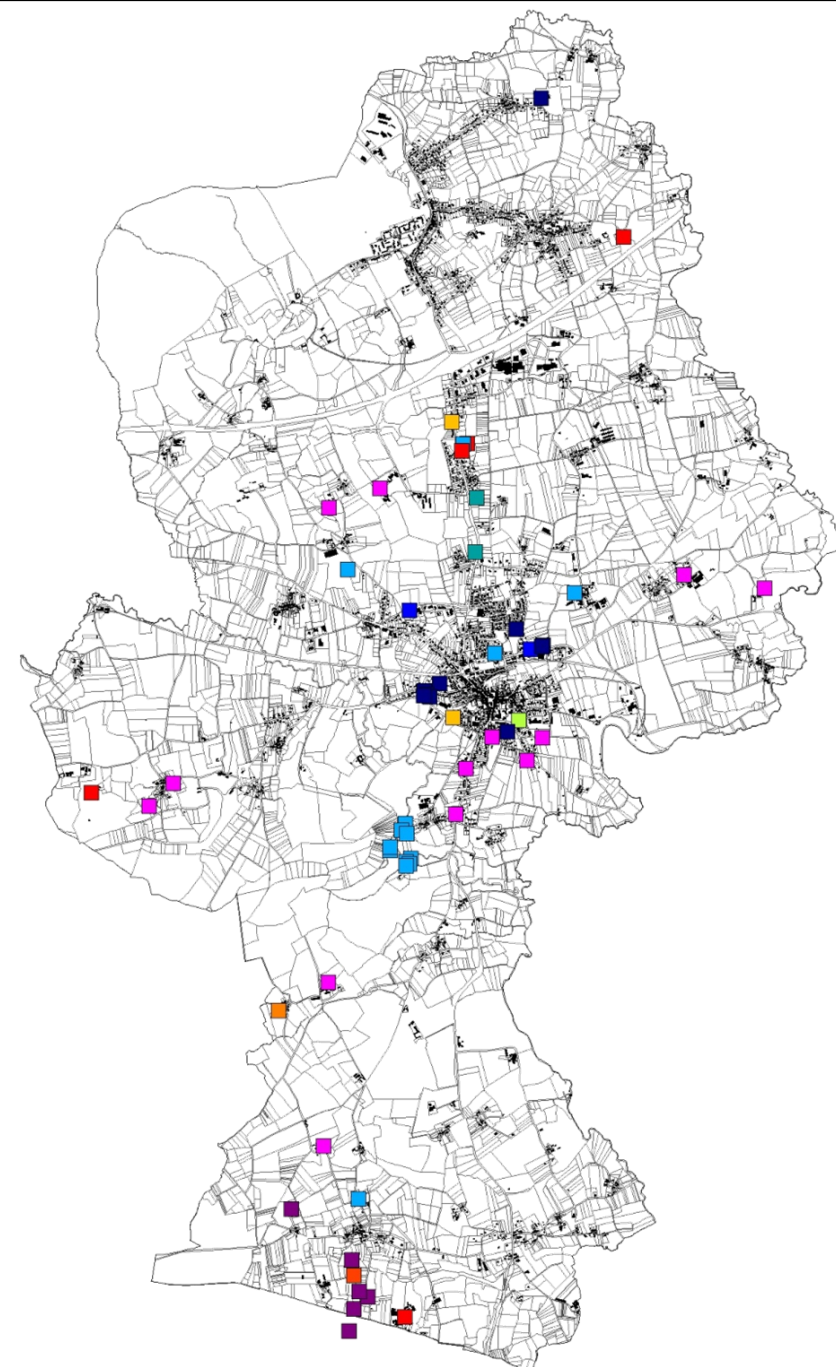


I.3 Hydrologie

I.3.1. Eaux souterraines

► Le BRGM, établissement public de référence en matière des sciences de la terre, a inventorié au total 73 forages. Si l'usage de 58 de ces forages est connu, celui des 15 autres ne l'est pas.

► Les forages identifiés, s'ils servent majoritairement à la production d'eau, ont pour certain un usage tout autre : exploitation de minerais, mise en place de solutions d'énergie par la géothermie ou les pompes à chaleur.



I.3 Hydrologie

I.3.2. Eaux de surface : eaux douces

La commune de Guer abrite un maillage de petits ruisseaux temporaires ou permanents

La commune se décompose en 16 sous-bassins versants, pour 2 bassins-versants principaux : celui de l'Oyon et celui de l'Aff.

L'Aff est l'exutoire final.

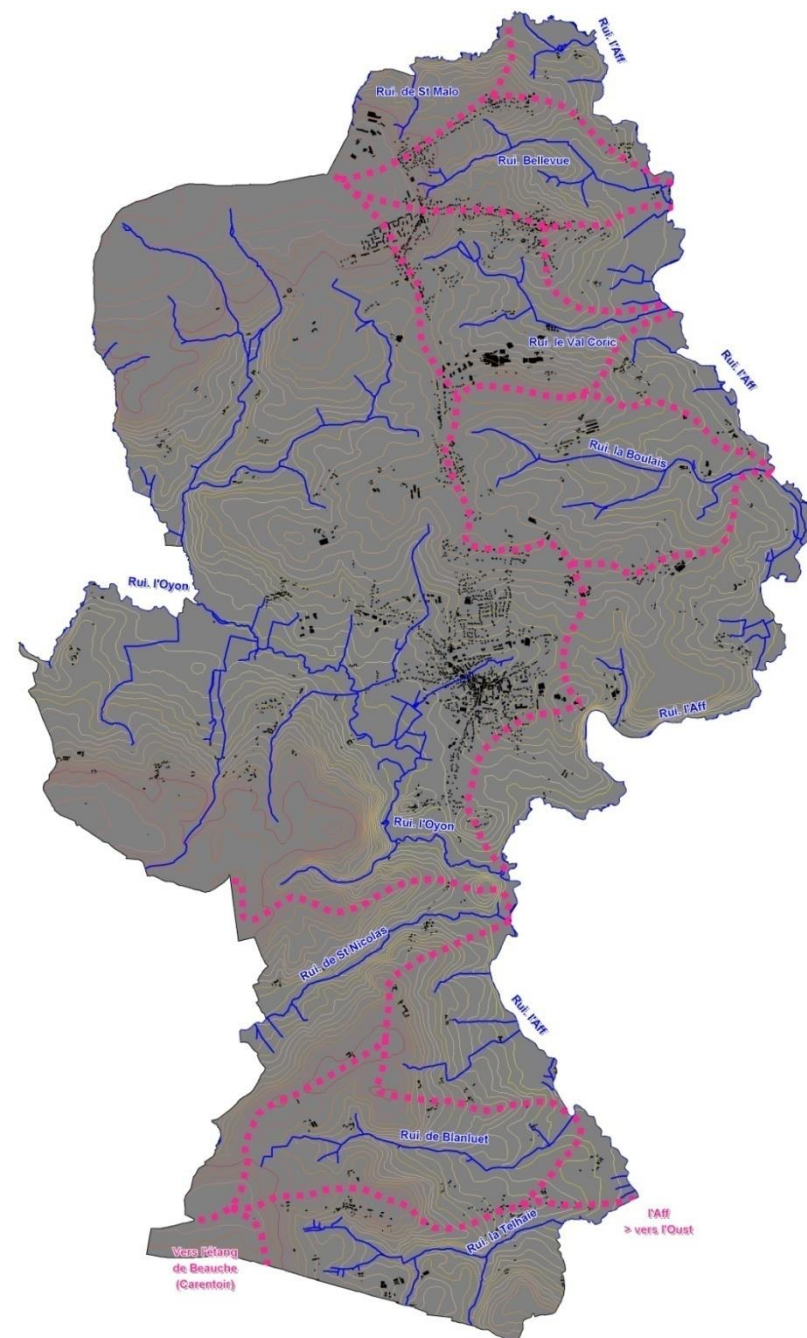
► La qualité des eaux superficielles

- ▶ Teneur importante de glyphosate (Pesticides) et de son sous produit l'AMPA l'acide aminométhylphosphonique sur le bassin versant de l'Aff-Ouest
 - Absorbé par les particules du sol – Bonne solubilité – Peu soluble dans l'air
 - En 2006 ce sont les produits les plus retrouvés dans les eaux françaises
 - Toxique puissant – conséquences sur la santé humaine et la fertilité

- ▶ Teneur trop élevée en phosphore dans les cours d'eau du bassin versant de l'Aff-Ouest
 - Très volatil absorbé par les animaux
 - Toxique sous sa forme pure
 - Pollution des sols et responsable de l'eutrophisation des milieux aquatiques

- ▶ Teneur trop importante en nitrate sur le bassin versant de l'Aff-Ouest
 - Toxicité pour les amphibiens
 - Eutrophisation des eaux douces

Il s'agit bien là de la qualité de l'eau de l'AFF, pas de la qualité de l'eau distribuée dans le réseau d'eau potable.



I.3 Hydrologie

19

I.3.3. Usages de l'eau

► Eaux souterraines

Nombreux captages privés, qu'ils soient industriels, agricoles ou destinés à l'usage des particuliers

► Eaux superficielles

Pas d'usage spécifique identifié sur le territoire communal.

I.4 Énergies renouvelables

► Le Groupement d'Intérêt Public Bretagne Environnement a réalisé en mars 2012 un observatoire par commune des énergies renouvelables et gaz à effet de serre.

► Il est réalisé à partir des données de 2010.

► Les principales énergies renouvelables à cette époque à Guer sont le bois bûche (en chauffage principal ou chauffage d'appoint) et le bois chaufferie, suivis du solaire photovoltaïque ou thermique.

Type d'EnR primaire	Filière EnR	Nombre d'installations	Electricité		Chaleur		Total
			Puissance kW	Production MWh	Puissance kW	Production MWh	Production MWh
EnR électrique	Eolien	0	0	0			0
	Hydraulique	0	0	0			0
	Ener. marines (La Rance)	0	0	0			0
	Solaire photovoltaïque	13	33	nd			nd
	sous-total	13	33	0			0
EnR thermique	UIOM	0	0	0	nd	0	0
	Solaire thermique	6			59	34	34
	Biogaz	0	0	0	nd	0	0
	Bois bûche	nd			nd	8 528	8 528
	Bois chaufferie	3			720	1 505	1 505
sous-total	9	0	0	nd	10 067	10 067	
TOTAL		22	33	nd	nd	10 067	10 067

nd : non disponible



I.5 Pollutions et nuisances

Le bruit

► La commune de Guer est concernée par l'arrêté du 1^{er} décembre 2003 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. La voie concernée est la RN 24 pour laquelle une largeur de 100m est affectée par le bruit.

► Cet arrêté impose des normes de construction par rapport à l'isolation acoustique des bâtiments inclus dans les secteurs concernés.

► De plus, des marges de recul ont été fixées le long des voies départementales, d'après les dispositions règlement départemental de voirie établi par le Conseil Général du Morbihan et approuvé par l'arrêté du 4 décembre 1996. Elles sont présentées dans le tableau ci-à droite.

Marges de recul des RD

Voie départementale concernée	Secteur concerné	Marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée
RD 776 RD 311 RD 173	Zones A et N	35 m
	Zones U et AU hors agglomération	20 m
	Zones U et AU en agglomération	/
RD 773 RD 772	Zones U,AU et Ah hors agglomération	15 m

I.5 Pollutions et nuisances

Les installations classées pour la protection de l'environnement

► Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- ▶ la commodité du voisinage,
- ▶ la santé,
- ▶ la sécurité,
- ▶ la salubrité publique,
- ▶ l'agriculture,
- ▶ la protection de la nature et de l'environnement
- ▶ la conservation des sites et des monuments.

► Dans le but de minimiser les risques relatifs à ces installations, la loi 76-663 du 19 juillet 1976 définit les procédures relatives aux ICPE.

► La gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation va dépendre du volume et du type d'activités pratiquées par ces installations.

► Le site de l'Inspection des installations classées ⁽¹⁾ a fourni la liste des ICPE industrielles et agricoles présentes sur la commune. Cette liste n'est pas mise à jour régulièrement et ne prend donc pas en compte le changement de statut ou d'activité des agriculteurs et des entreprises. Quatre installations classées en fonctionnement sont recensées sur la commune.

(1) – En ligne, disponible sur <http://installationsclassees.ecologie.gouv.fr>

Établissement	Type	Activité	Régime
CHARIER CM	Non Seveso	Exploitation de carrières	Autorisation
HOCHET Gerard SARL	Non Seveso	Exploitation de carrières	Autorisation
Mix Buffet	Non Seveso	Industrie alimentaire (20 rubriques IC)	Autorisation et Déclaration
SIFDDA	Non Seveso	Equarrissage (13 rubriques IC)	Autorisation et Déclaration

Qualité de l'air

► Les principaux polluants de l'air sont répertoriés en 6 grandes catégories :

- ▶ les composés organiques volatils,
- ▶ le dioxyde de soufre,
- ▶ les oxydes d'azote,
- ▶ l'ozone,
- ▶ les particules en suspension,
- ▶ la radioactivité atmosphérique.

► Aucune donnée récente sur la qualité de l'air n'est disponible pour Guer. Les dernières données du réseau Air Breizh remontent à 2003 pour la commune. Il est difficile de leur attribuer une valeur à l'heure actuelle.

► Les stations les plus proches d'analyse de l'air sont situées à Vannes et Lorient pour le réseau Air Breizh.

1.5 Pollutions et nuisances

Sites et sols pollués

► 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. 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 :

► BASIAS (1) : inventaire des sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols.

► BASOL (2) : inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

► Pour la commune de Guer, aucun site pollué n'est recensé dans la base de données BASOL.

► En revanche, 34 sites potentiellement pollués ont été répertoriés sur BASIAS. Ils sont recensés dans le tableau présenté ci-après. On retrouve notamment les garages et stations service. Sur les 34 sites, 15 sont encore en activité aujourd'hui. 7 sites sur les 9 autres sont localisés sur la carte ci –contre.

► Il est nécessaire de prendre en compte ces pollutions potentielles dans les projets d'aménagement, et notamment pour l'implantation de zones d'habitat.

(1) – En ligne, disponible sur <http://basias.brgm.fr>

(2) – En ligne, disponible sur <http://basol.ecologie.gouv.fr>



Carte des sites potentiellement pollués dont l'activité est terminée

I.5 Pollutions et nuisances

ID	N° SUR LA CARTE	RAISON SOCIALE	ADRESSE	ACTIVITE	ETAT OCCUPATION	ETAT DE CONNAISSANCE
BRE5600877	1	BECKER CRUSSON, station service, générateur d'acétylène, garage	Angle des rues de Saint Gurval et de Verdun	station service de toute capacité de stockage, combustibles gazeux, Garages, ateliers mécaniques et soudures	Activité terminée	Inventorié
BRE5600909	2	PICHON, POIRIER, garage et station service (autoservice)	Bellevue Coëtquidan	Garages, ateliers mécaniques et soudures, Carrosserie, peinture, station service	En activité	Inventorié
BRE5600897	3	POIRIER/ VIVIER, garage	Bellevue Coëtquidan	Garages, ateliers mécaniques et soudures	En activité	Inventorié
BRE5600874	4	BETTENFELD, LAUD, DLI (ess)	Bellevue (rue de)	Dépôt de liquides inflammables	Activité terminée	Inventorié
BRE5600907	5	MORIN Fabrice, POIRIER Joseph , MIGUE SARL, garage, station service	Bordure CD n° 773	Garages, ateliers mécaniques et soudures, station service de toute capacité de stockage	En activité	Inventorié
BRE5600889	6	MASSON, atelier de menuiserie artisanale	Bourg	Imprégnation du bois	Activité terminée	Inventorié
BRE5600910	7	ROBERTS TRANSPORTS, station service	Bourgeois (ZA Le)	station service de toute capacité de stockage	En activité	Inventorié
BRE5600908	X	BRETONNE DE DISTRIBUTION DE MAZOUT STE, station service	Centre commercial de Guer	station service de toute capacité de stockage	En activité	Inventorié
BRE5602720	8	POIRIER Louis, DLI (hydroc)	chêne (le)	Dépôt de liquides inflammables	Activité terminée	Inventorié
BRE5600893	9	POIRIER Louis, DLI (hydroc)	Chêne (le), Ruézie (la)	Dépôt de liquides inflammables	Activité terminée	Inventorié
BRE5600906	10	COTARD J.*, station service BOISSEAU M. J., DLI	Coëtquidan	Dépôt de liquides inflammables, station service de toute capacité de stockage	Activité terminée	Inventorié
BRE5600904	X	SERAZIN SARL, SERAZIN Louis et Fioul de l'Ouest*, DLI	Dame (la), chez Louis SERAZIN	Dépôt de liquides inflammables	En activité	Inventorié
BRE5600911	X	TRANSPORTS ROUSSEL SA, station service	Espace du Val Coric	station service de toute capacité de stockage	En activité	Inventorié
BRE5600882	X	ROBERT Jacques, BOUCARD, atelier de menuiserie	Four (rue du)	Sciage, rabotage, imprégnation du bois	En activité	Inventorié

I.5 Pollutions et nuisances

ID	N° SUR LA CARTE	RAISON SOCIALE	ADRESSE	ACTIVITE	ETAT OCCUPATION	ETAT DE CONNAISSANCE
BRE5600905	11	MARTIN Roger, garage, station service, tôlerie, DLI	Gare (place de la) N°1 et N°5 , Gare (rue de la)	Dépôt de liquides inflammables, station service, Garages, ateliers mécaniques et soudures, Carrosserie, peinture	Activité terminée	Inventorié
		DESBOIS, DLI (hydroc)				
		MAGUERO & KERNIC, DLI (hydroc)				
BRE5600896	12	HERVIAUX François, garage	Hyppodrome (avenue de l') n°16	Garages, ateliers mécaniques et soudures	En activité	Inventorié
BRE5600875	13	POIRIER Joseph, DLI (hydroc)	Leclerc (avenue du Général)	Dépôt de liquides inflammables	Activité terminée	Inventorié
BRE5600900	X	RIO Jean et RIO Pierre, DLI (hydroc), garage	Leclerc (avenue du Général)	Garages, ateliers mécaniques et soudures, station service, Dépôt de liquides inflammables	En activité	Inventorié
BRE5600903	14	POIRIER, garage de la croix rouge	Leclerc (avenue du Général) N°5	Dépôt de liquides inflammables	Activité terminée	Inventorié
		CHOTARD Gérard et DESBOIS Antoine, DLI				
BRE5600881	15	DELANOË Jean, garage + DLI	Leclerc (rue du Général)	Garages, ateliers mécaniques et soudures, Dépôt de liquides inflammables	Activité terminée	Inventorié
BRE5600898	16	(LOUON-SERAZIN), COULON Joseph, DLI (FOD)	Malac (rue du Docteur) (N°2 RD)	Dépôt de liquides inflammables	En activité	Inventorié
BRE5600895	17	GRAMAUD, SHELL-BERRE, station service (FOD)	Manoir (rue du) 28	station service de toute capacité de stockage	Activité terminée	Inventorié
BRE5600888	X	EALET Bernard, DLI (hydroc)	Redon -Guer (route de)	Dépôt de liquides inflammables	Activité terminée	Inventorié
BRE5600891	18	BOUREL, mécanique pour 2 roues (motos, ...)	Roux (rue au)	Garages, ateliers mécaniques et soudures	En activité	Inventorié
		TROUSSET Bernard, atelier de mécanique				
BRE5608277	19	ROUSSEL, activité employant des liquides halogénés : pressing	Saint Cyr (rue de) N°28, Bellevue Coëtquidan	Stockage de produits chimiques	En activité	Inventorié

I.5 Pollutions et nuisances

ID	N° SUR LA CARTE	RAISON SOCIALE	ADRESSE	ACTIVITE	ETAT OCCUPATION	ETAT DE CONNAISSANCE
BRE5600878	20	LUCAS, DEDELLOT, MAZARGUIL et BELLAMY, station service, garage	Saint Cyr (rue de) N°30	Garages, ateliers mécaniques et soudures, station service de toute capacité de stockage	Activité terminée	Inventorié
BRE5600885	21	MOUREAUD Pierre, DLI	Saint-Cyr (rue) n°17	Dépôt de liquides inflammables	Activité terminée	Inventorié
BRE5600873	22	MAZARGUIT Alfred, garage, générateur d'acétylène, DLI	Saint Gerval (rue de)	Station service, combustibles gazeux, Garages, ateliers mécaniques et soudures	Activité terminée	Inventorié
BRE5600883	23	ECONOMIQUE DE RENNES, DLI (hydroc)	Saint Gerval (rue de)	Dépôt de liquides inflammables	En activité	Inventorié
BRE5600876	24	DELANOË Jean, DLI (hydroc), station service	Saint Gerval (rue de) , Chemin CG n° 30	Dépôt de liquides inflammables, Station service	Activité terminée	Inventorié
BRE5604054	25	Commune de Guer, décharge brute (sauvage)	Saint Raoul	Collecte des déchets non dangereux dont les ordures ménagères	Activité terminée	Inventorié
BRE5600887	26	LANDAIS Roger, dépôt de ferrailles et vieux chiffons		Recyclage, récupération	Activité terminée	Inventorié
BRE5600869	X	ESSO Standard, DLI		Dépôt de liquides inflammables	Activité terminée	Inventorié
BRE5600899	X	SIVDA, SARIA, TIMO ETS, DLI (hydroc)		Dépôt de liquides inflammables	En activité	Inventorié

I.5 Pollutions et nuisances

Pollution lumineuse

► Eclairage public :

- La ville a entamé un programme de réduction du temps d'éclairage depuis 2012.

De 2012 à 2013 l'extinction est passée de 23h30 à 23h00.

De 2013 à 2014 l'extinction est passée de 23h00 à 22h30.

A partir du 15 février 2016, l'allumage a été retardé de 6h00 à 6h45.

Au total c'est 1h45 d'éclairage public par jour qui a été économisé entre 2012 et aujourd'hui.

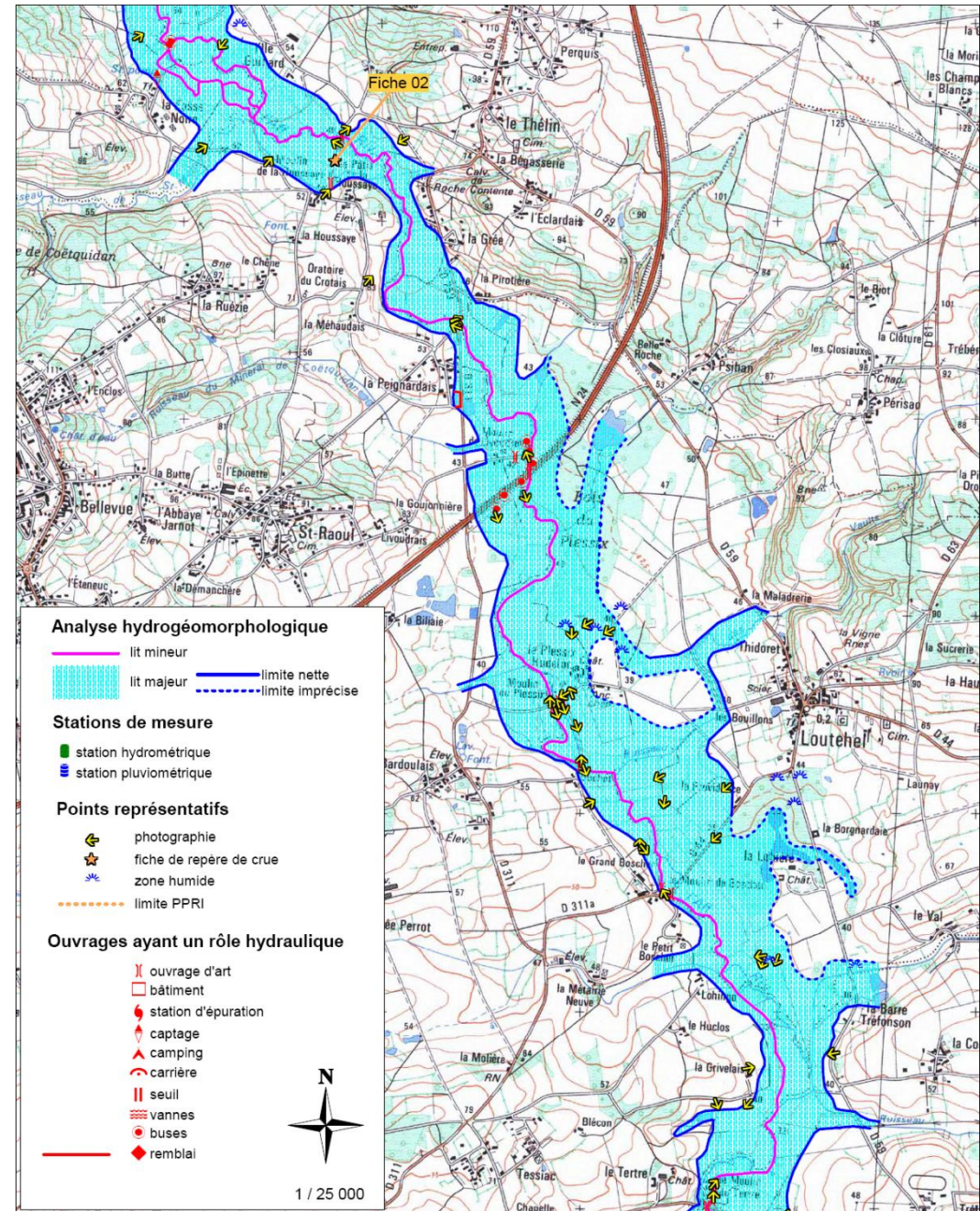
- Sensibilisation des commerçants éclairage des vitrines la nuit.

Suite à la loi de 2013 sur l'interdiction d'éclairer les vitrines commerciales entre 1h et 7h du matin, la ville avait réalisé une sensibilisation auprès des commerçants mais qui n'a pas eu un grand impact.

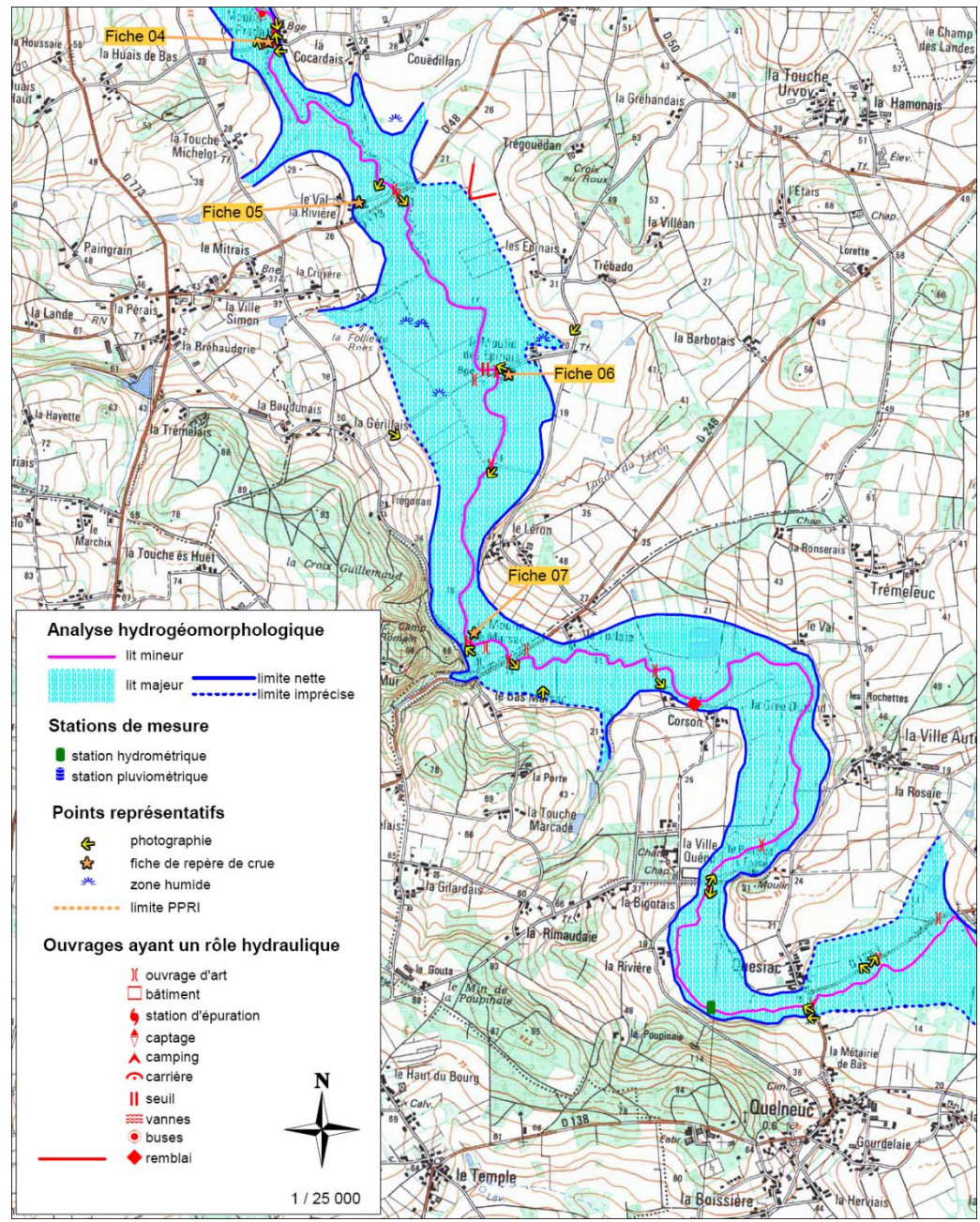
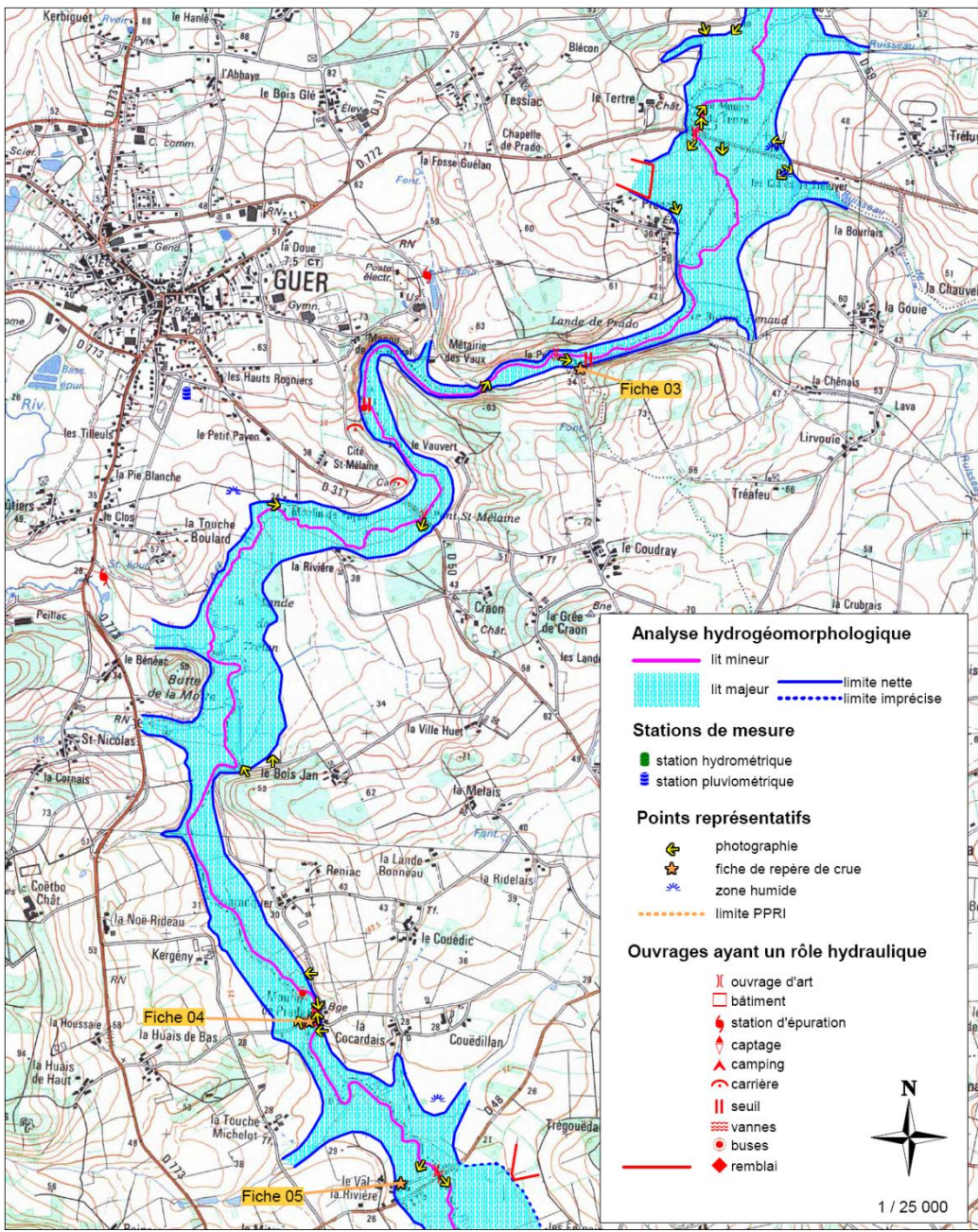
I.6 Risques naturels et technologiques

La commune est menacée par un certain nombre de risques, la plupart naturels :

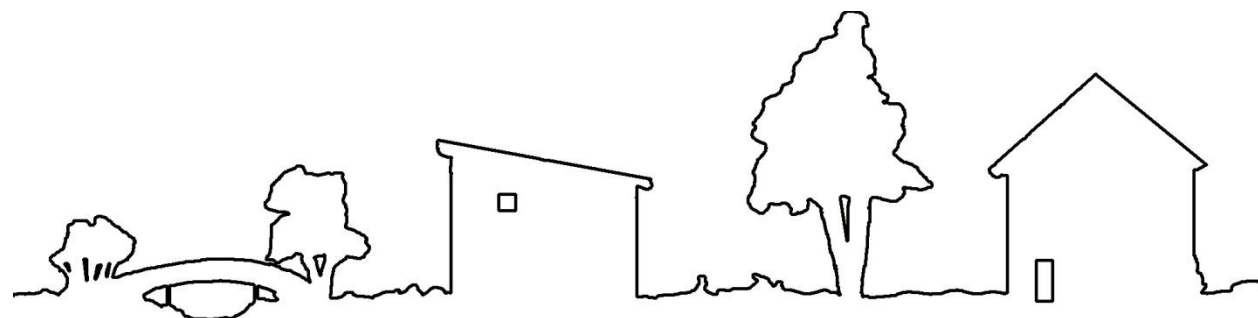
- ▶ Le risque d'inondation fluviale (au moins deux arrêtés de catastrophe naturelle) . L' Atlas des Zones Inondables est annexé au PLU.
- ▶ Le risque de feux de landes et de forêt / feu d'espaces naturels : la commune est soumise à l'arrêté préfectoral du 21 février 2001.
- ▶ Le risque de retrait et gonflement des argiles, comme tout le Morbihan
- ▶ Le risque de séisme – risque faible – au même titre que les autres communes bretonnes
- ▶ Le risque technologique lié au transport de matières dangereuses :
 - ▶ Transport routier sur les RD 776 et 773
 - ▶ Transport routier sur la RN 24



1.6 Risques naturels et technologiques



Atlas des zones inondables Aff (Planche 4 et 5)



Partie 1 . État initial de l'environnement

II. Environnement biologique

II.1 Espaces naturels remarquables

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

► Les ZNIEFF n'ont pas de valeur juridique directe mais indiquent la présence d'un enjeu important. Elles constituent un outil de connaissance de la richesse et la sensibilité des sites remarquables répertoriés qui n'interdit pas tout aménagement, mais informe des conséquences possibles sur le milieu naturel.

► ZNIEFF de type 1 : délimitée et caractérisée par un intérêt biologique remarquable (les tourbières par exemple).


► ZNIEFF de type 2 : grand ensemble naturel riche et peu modifié qui offre des potentialités biologiques importantes (le bois, les marais, les landes par exemple).

► Les ZNIEFF de type 1 font référence à des espèces protégées par la loi de 1976, relative à la protection de l'environnement. Des textes insérés dans le code de l'urbanisme peuvent concerner les ZNIEFF ou y faire référence directement :

► l'article L 110 oblige les collectivités publiques à assurer la protection des milieux naturels dans leurs prévisions et décisions d'utilisation de l'espace

► l'article L 122-1 sur les schémas directeurs indique que ceux-ci fixent les orientations en tenant compte de la préservation des sites naturels.

► Dans ce contexte les ZNIEFF permettent de définir une démarche rationnelle de protection, de planification, d'aménagement et de gestion de l'espace

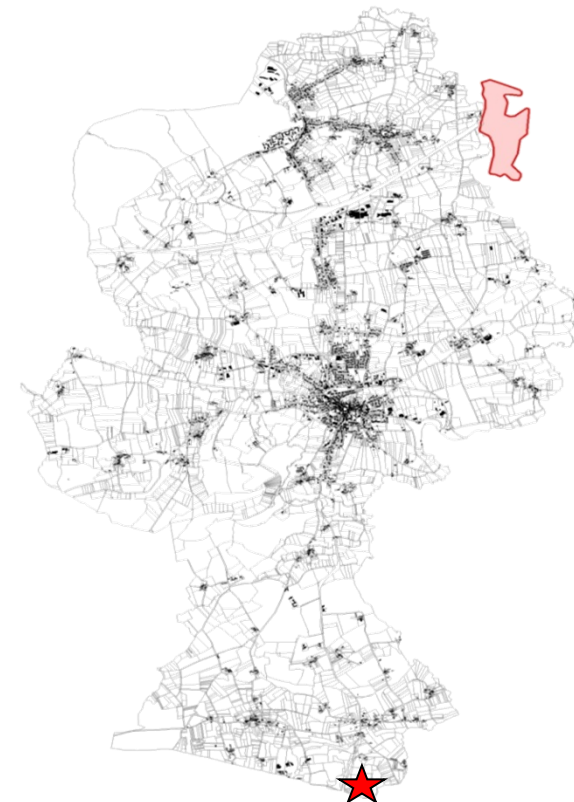
► *La commune est frontalière avec une ZNIEFF de type 1 : la ZNIEFF du bois du Plessix, qui ne concerne la commune qu'à la marge* 

Les sites géologiques remarquables



► La commune compte un site géologique remarquable, celui de *la Trémelais*, daté de l'époque paléozoïque. Il s'agit d'une ancienne carrière n'étant pas assortie de préconisations particulières. Elle est composée d'une coulée de lave kératophyrique appartenant à l'ensemble des manifestations volcaniques reconnues sous la série rouge initiale (formation de Pont-Réan) dans l'unité paléozoïque de Réminiac. Cette ancienne carrière exploitée jusqu'en 2013 par la société CHARIER va être réaménagée, le projet comportera un remblaiement du site avec des matériaux inertes qui permettra de lui redonner une vocation agricole.

Selon les articles R512-39-1 à R512-29-6 du Code de l'Environnement, la société CHARIER TP a une obligation de remettre en état ce site après son exploitation.



II.1 Espaces naturels remarquables

Les sites classés et sites inscrits

Il faut distinguer 2 niveaux de servitudes :

► les **sites classés** dont la valeur patrimoniale justifie une politique rigoureuse de préservation. Toute modification de leur aspect nécessite une autorisation préalable du Ministre de l'Environnement ou du Préfet de Département après avis de la DIREN, de l'Architecte des Bâtiments de France et, le plus souvent de la Commission Départementale des Sites.

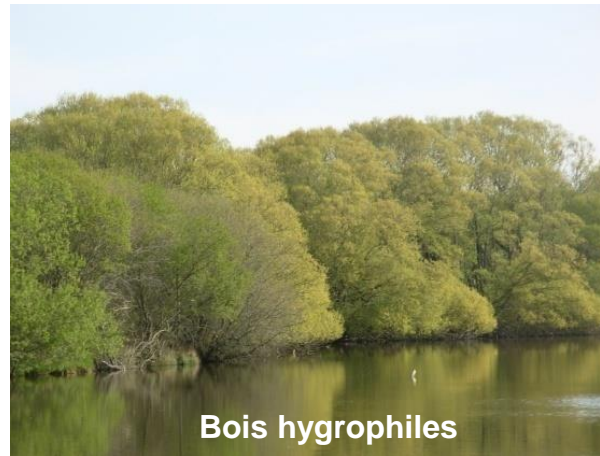
► les **sites inscrits** dont le maintien de la qualité appelle une certaine surveillance. Les travaux y sont soumis à l'examen de l'Architecte des Bâtiments de France qui dispose d'un avis simple sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme.

► *Guer ne compte ni site classé, ni site inscrit*

II.2 Bocage et boisements

Les boisements

- ▶ Les boisements sont pour partie composés de résineux : pins et mélèzes issus de plantations, le plus souvent sans couvert au sol, hormis fougères et lierres. On les trouve essentiellement dans le bois de Peillac.
- ▶ Les boisements de feuillus sont essentiellement composés d'essences endémiques : ormes, charmes, chênes, châtaigniers, érables champêtres, ... Ils sont présents sur tout le territoire.
- ▶ Les boisements hygrophiles sont les bois des milieux humides : ils sont essentiellement composés d'aulnes, de saules, de frênes, de bouleaux, ... On les trouve dans les fonds de vallées, les zones humides, le long des cours d'eau et sur les rives des plans d'eau.
- ▶ Les boisements mixtes enfin sont composés à la fois de résineux et de feuillus. On les retrouve essentiellement en lisière des bois de résineux.



Bois hygrophiles



Bois mixtes



Bois de résineux



Bois de feuillus

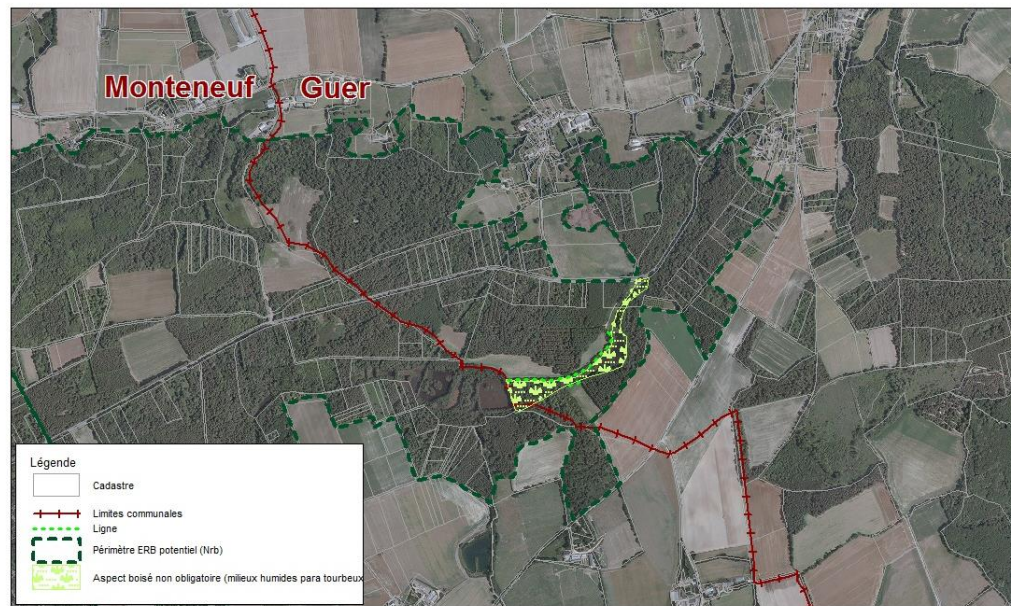
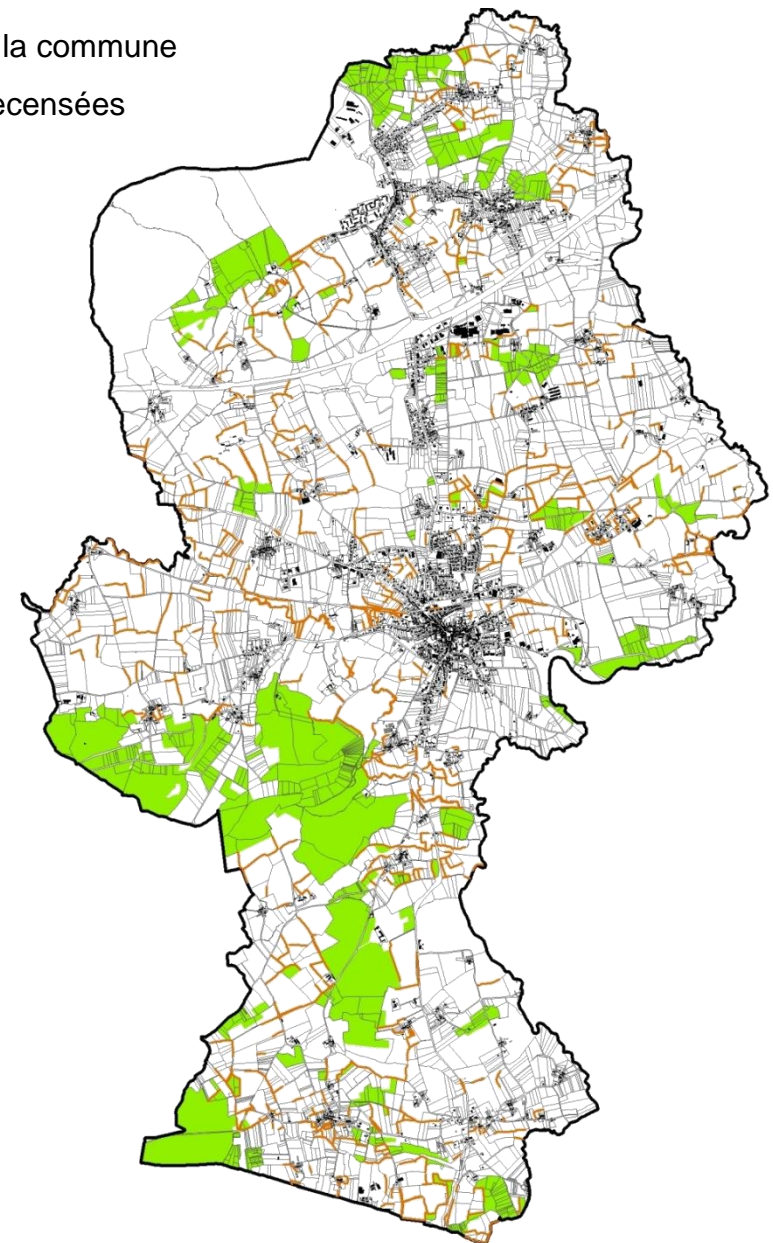
II.2 Bocage et boisements

► Les principaux massifs boisés de Guer sont les suivants : la Lande de Coëtquidan, tout au Nord de la commune, la Lande basse un peu plus à l'Ouest, et au Sud de la commune, la Lande des cinq Chemins, la Butte de Dran, le Bois de Peillac et la Lande de la garde.

► L'Association des Landes a défini un périmètre pour le futur Espace Remarquable des Landes et des Mégalithes de Monteneuf, dont une partie se situe sur la commune de Guer.

► La commune cumule un linéaire de haies d'environ 101km. Les haies sont de qualité inégale, certaines constituées de plusieurs strates, arbustive et arborée, parfois plantées sur des talus, d'autres sont de qualité plus médiocre et ne jouent plus le rôle de brise-vent, avec un intérêt plus faible du point de vue environnemental : qualité et infiltration des eaux, réservoir de biodiversité, ...

- Bois de la commune
- Haies recensées



Réalisé par Association Les Landes, février 2013_Source IGN BDORTHO 2010, MapInfo professional 9.0

II.3 Milieux agricoles

Sur les 5209 hectares de surface communale, on comptabilise environ 3460 hectares de surface agricole utile soit 66,4% de la superficie communale, pour 2817ha déclarés à la PAC. La production est largement tournée vers la production céréalière et la prairie temporaire.

Les terres agricoles occupent tout le territoire, à l'exception du camp militaire au Nord-Ouest de la commune, des abords de Saint-Raoul (Lande de Coëtquidan), et des surfaces concernées par les principaux bois communaux dans le Sud de la commune (Lande des 5 Chemins, Butte de Dran, Bois de Peillac, Lande de la Garde)

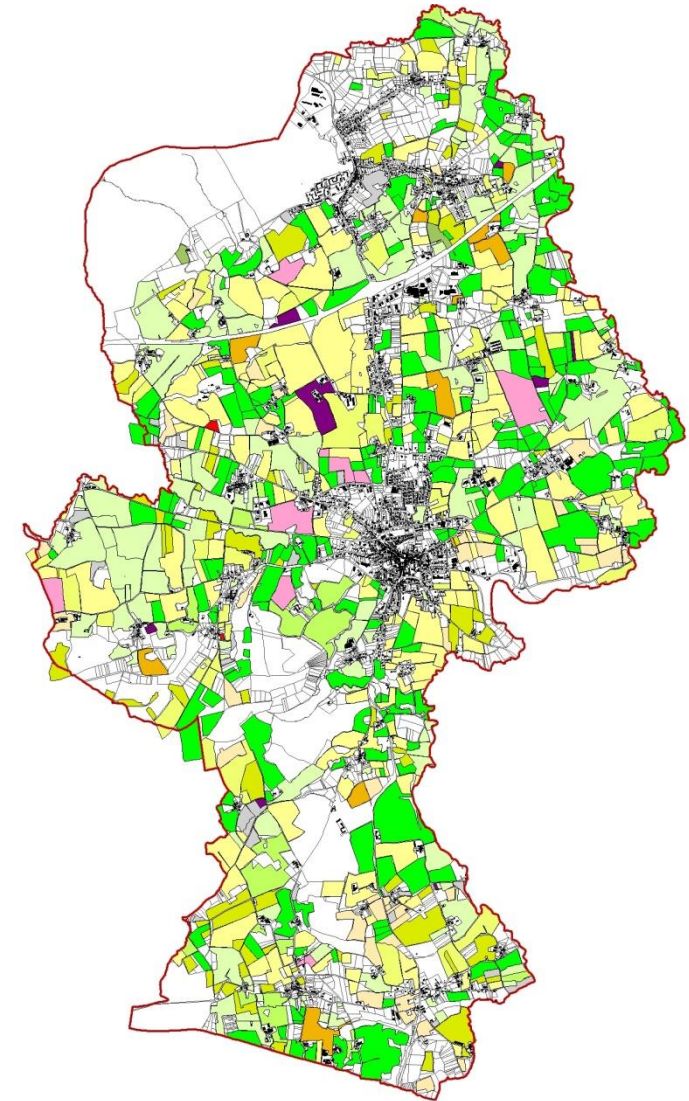
► Intérêts et menaces liés aux milieux agricoles :

Ce sont des milieux fortement artificialisés mais selon le type d'exploitation et la proximité de milieux « naturels », ils peuvent avoir un intérêt plus ou moins important pour la faune et la flore.

Les prairies naturelles permanentes, par exemple, sont propices au développement d'une flore diversifiée accompagnée d'un cortège d'insectes et autres arthropodes. Elles servent de lieu d'alimentation et de refuge ainsi que de déplacement pour de nombreuses espèces animales; elles sont également le terrain de chasse de nombreux oiseaux et petits mammifères. A Guer elles ne représentent que 99ha en 2010.

Au contraire, les grandes cultures (maïs, blé...) offrent peu d'intérêt pour la faune et en l'absence de haies bocagères, les zones de grandes cultures sont écologiquement pauvres.

L'agriculture est soumise à de fortes pressions urbaines. Sur le département du Morbihan, le foncier agricole breton perdu utilisé pour le bâti représente 69%.



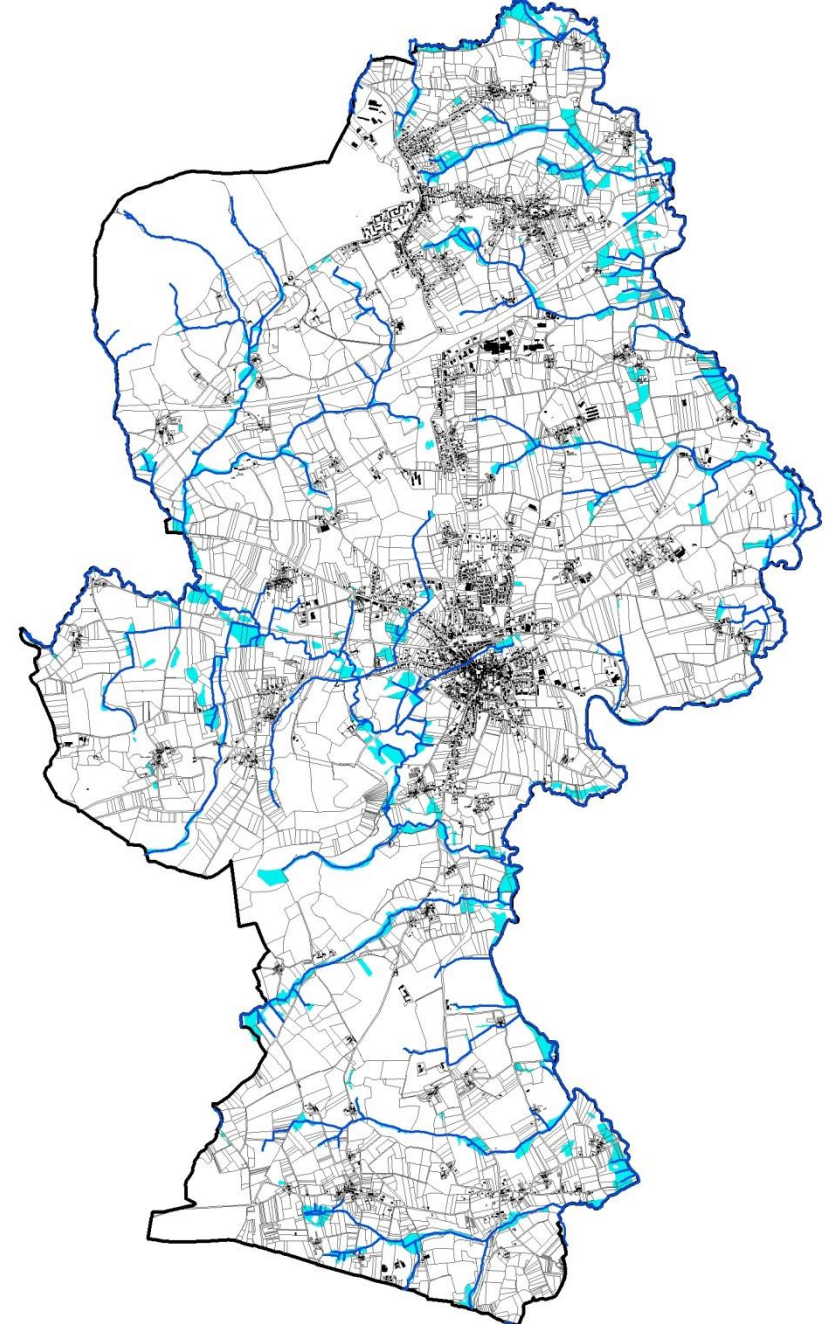
■ Blé tendre	■ Foin
■ Maïs grain - ensilage	■ Prairies permanentes
■ Orge	■ Prairies temporaires
■ Autres céréales	■ Vergers
■ Colza	■ Légumes-fleurs
■ Proteagineux	■ Divers
■ Gels	■ tous les autres

Mode d'exploitation agricole : îlots de culture du RPG 2010

II.4 Zones humides

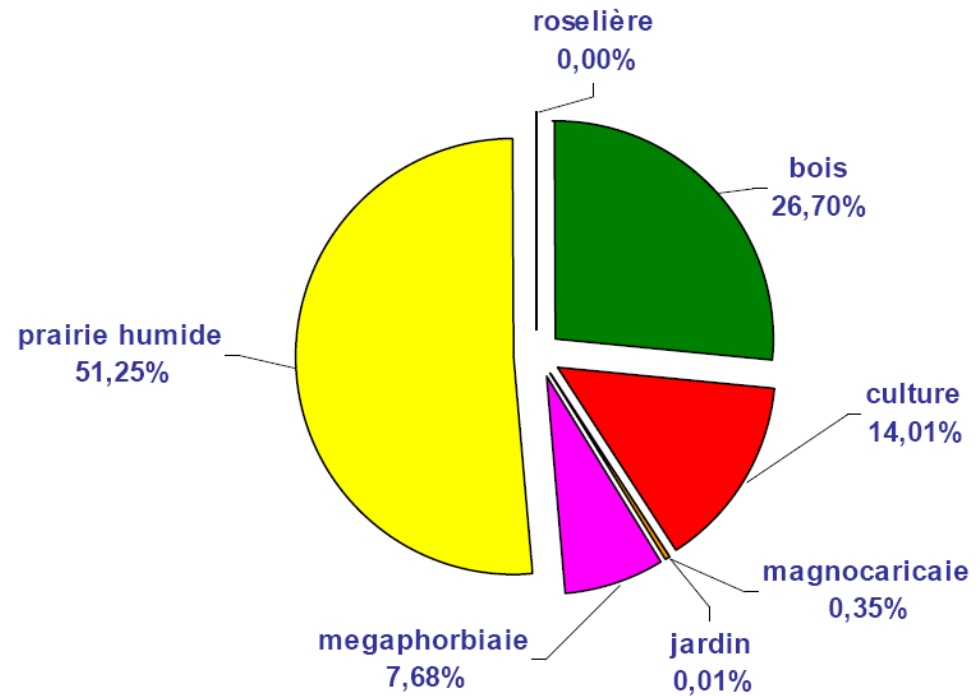
- ▶ L'inventaire des zones humides et des cours d'eau de Guer a été réalisé entre avril et septembre 2009 par le Grand Bassin de l'Oust.
- ▶ Le rapport et la cartographie d'inventaire ont été validés par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2010.
- ▶ Les zones humides couvrent une surface de 254,47ha. Sachant que Guer s'étend sur 4856,5ha hors camp militaire, les zones humides représentent donc 5,24% du territoire.
- ▶ D'un point de vue géographique, 87% des zones humides sont en situation de tampon. Les zones d'émergence (sources) représentent 12%.
- ▶ Les zones humides assurent de nombreuses fonctions que l'on peut regrouper en trois grandes catégories :
 - ▶ Fonctions biologiques : grandes richesses écologiques, nombreuses espèces protégées.
 - ▶ Les fonctions hydrologiques et de protection de la ressource en eau : régulation hydrique, épuration naturelle des eaux
 - ▶ Les fonctions économiques et sociétales : zones de loisirs, intérêt paysager, forte production de biomasse,...
- ▶ La longueur cumulée des cours d'eau est de 112,5km. La commune compte également 151 plans d'eau couvrant une surface totale de 22,30ha.

Carte des zones humides et des cours d'eau



II.4 Zones humides

Type de de milieux humides rencontrés



(Source : Grand Bassin de l'Oust)

- L'inventaire des zones humides présente 17 typologies d'habitats différentes
- Les zones humides de Guer sont majoritairement constituées de prairies (à plus de 50%), et de bois humides (26,4%).
- Les prairies humides sont principalement des prairies humides atlantiques.
- L'inventaire met en avant la part importante des cultures annuelles dans les parcelles inventoriées en zones humides (14%), ce qui peut avoir un impact sur la qualité de l'eau.

II.5 Espèces remarquables et/ou protégées

- ▶ La commune compte plusieurs espèces protégées :
 - ▶ soit au titre de la Directive 79/409/CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et dite « directive Oiseaux » : le Busard cendré et la Bécasse des bois.
 - ▶ Soit au titre de la Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 modifiée par la directive 97/62/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages : le fragon (Ruscus aculeatus)
 - ▶ Soit au titre d'autres conventions ou arrêtés (ex : convention de Berne relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe) : chevreuil européen, salamandre tachetée, busard cendré, bécasse des bois

- ▶ La commune abrite des espèces qui ne sont pas encore menacées mais pourraient le devenir : le lapin de Garenne (*Oryctolagus cuniculus*), qui a le statut d'espèce quasi menacée (rubrique NT de la liste rouge mondiale des espèces menacées)

- ▶ D'autres espèces ne présentent qu'une préoccupation mineure avec un risque faible de disparition en France : le Plantain d'eau, l'Aulne Glutineux, le Chevreuil, le Busard cendré, ...



II.6 Trame verte et bleue

- La Trame Verte et Bleue symbolise la biodiversité à l'échelle de la commune en identifiant les zones riches en biodiversité (réservoirs de biodiversité) et les liens entre elles (corridors).
- Les corridors permettent la circulation, les échanges de la faune et de la flore.
- Cette carte identifie également une rupture de continuité liée à une RD au Sud de la commune.

Les réservoirs de biodiversité

Les discontinuités : continuités biologiques fragiles entre deux réservoirs de biodiversité

Les ruptures : parties artificialisées (urbanisation, voirie,...) qui coupent ou traversent les réservoirs de biodiversité

Trame Verte : bois, haies, friches, prairies naturelles

Trame Bleue : zones humides, cours d'eau, étangs et plans d'eau

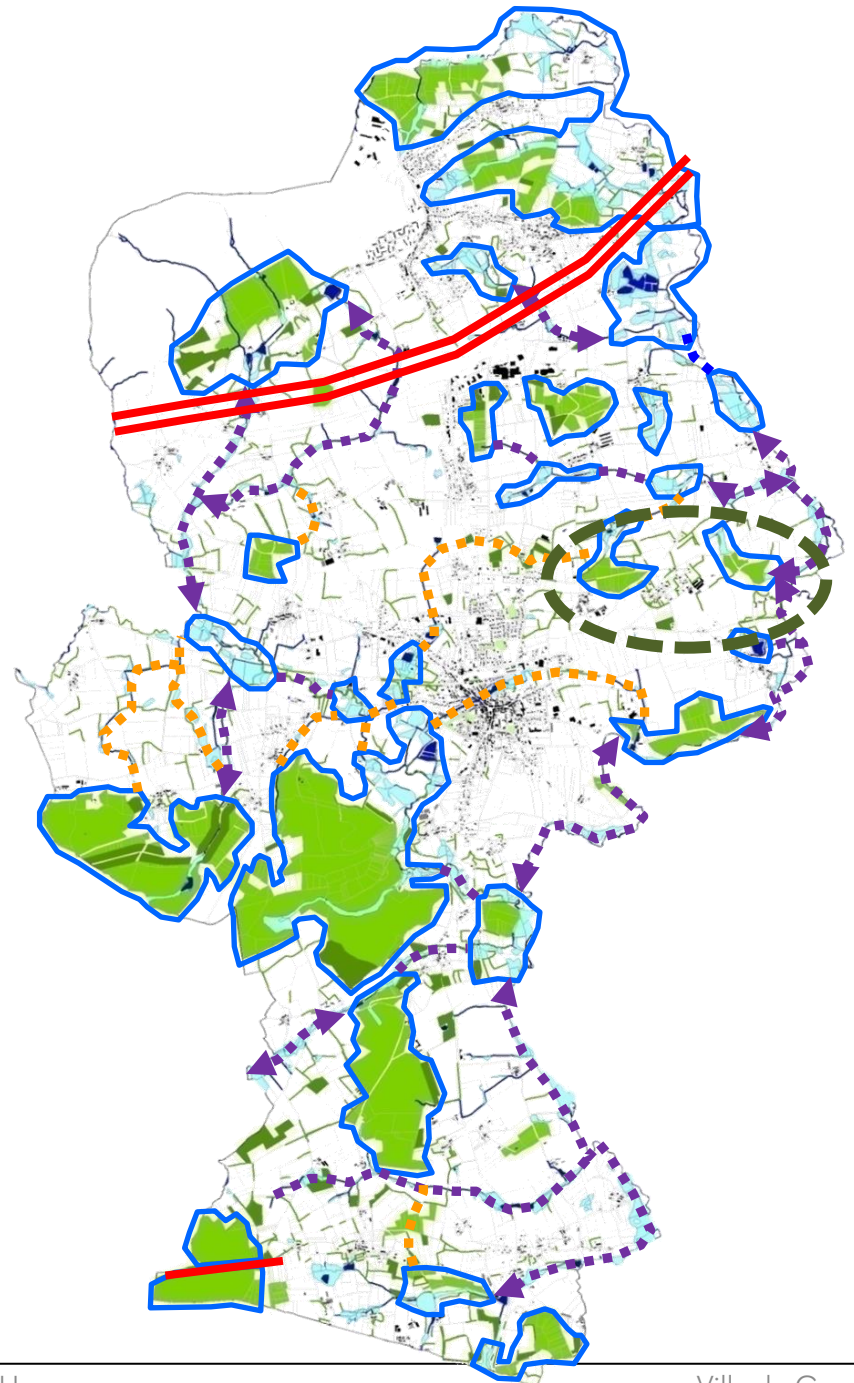
- Bocage
- + Boisements
- + Cours d'eau
- + Zones Humides

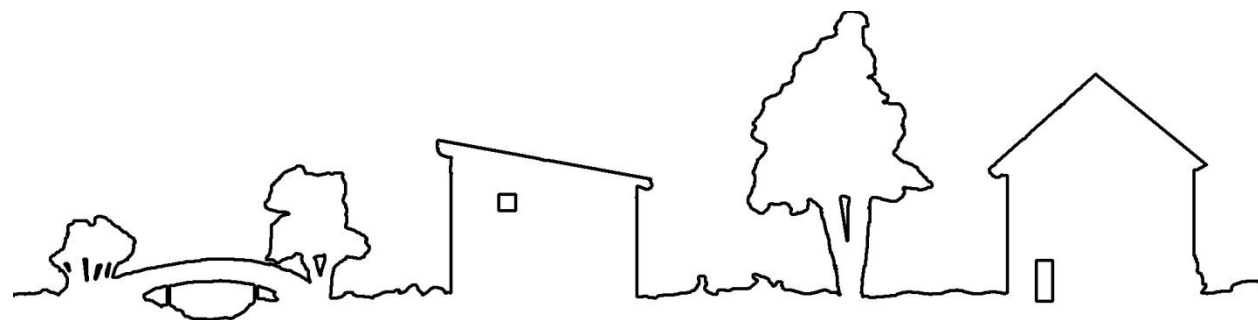
— = trame verte et bleue

↔ (dotted purple) Continuités écologiques

== (red) Ruptures

--- (dotted orange) Discontinuités





Partie 1 . État initial de l'environnement

III. Génie urbain

III.1 Assainissement eaux usées

L'assainissement collectif des eaux usées.

Le service de collecte et traitement des eaux usées, organisé sous l'autorité de la ville de Guer, est géré VEOLIA Eau – Cie Générale des Eaux.

Mise en service au 31 décembre 2000, la station d'épuration recourt aux traitements suivants :

- Eau – boue activée (aération prolongée)
- Boue – Epaissement statique gravitaire

Sa capacité de 6 000 équivalents habitants permettrait de traiter 1 065 m³/j. Cela signifie que la STEP existante peut assimiler une progression de 1212 Eqh à partir de 2014.

La station est donc compatible avec les ouvertures à l'urbanisation dimensionnées dans le PLU. Le milieu récepteur est l'Oyon, dans le bassin versant de l'Aff.

Le camp militaire dispose de sa propre station. Cette station du camp de Coëtquidan possède une capacité de charge en pointe de 3 000 équivalents habitants pour une capacité totale de 5 000 éq-hab (source: Rapport d'audit de la station d'épuration des écoles de Coëtquidan à Guer (56), 2013). Une partie du réseau d'assainissement collectif, dans le secteur Nord à proximité des écoles militaires, y est raccordé. Une convention entre l'Etat, le commune et la Région (pour le lycée de Brocéliande) est en cours.

Année	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Charge maximale en entrée en équivalents habitants	3200 eqh	3100 eqh	3800 eqh	3850 eqh	4545 eqh	3080 eqh	4788 eqh
Débit entrant moyen	1058 m ³ /jour	2800 m ³ /jour	758 m ³ /jour	648 m ³ /jour	831 m ³ /jour	1031 m ³ /jour	1280 m ³ /jour
Production de boues (en tonnes de matière solide)	81 tMS /an	100 tMS /an	58 tMS/an	52 tMS /an	71 tMS /an	29 tMS /an	24 tMS /an

► Rendement de la station d'épuration :

Paramètres	2010
DCO (Demande Chimique en Oxygène)	92%
DBO5 (Demande Biochimique en Oxygène)	98%
MES (Matières en Suspension)	96,4%
NTK (Azote Kjeldahl)	96%
NGL (Azote global)	94,1

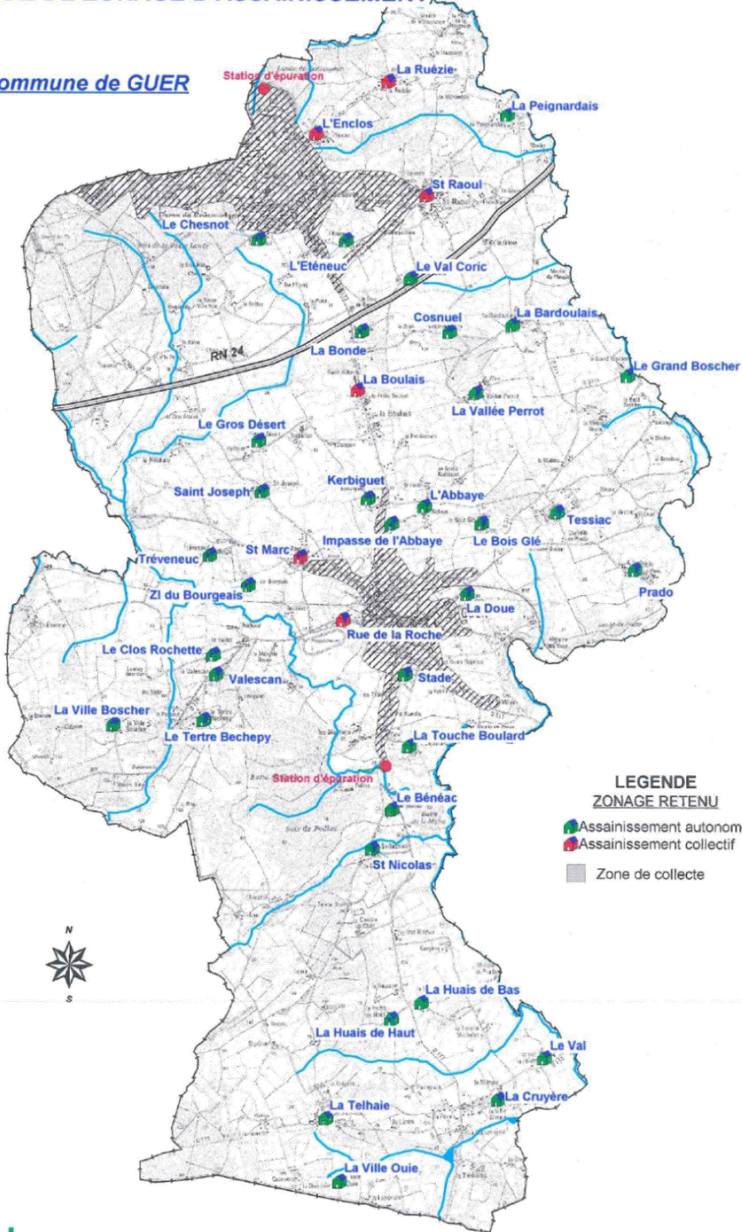
► Au 31/12/2012, la station d'épuration est conforme à la réglementation, tout comme le réseau de collecte.

► Les capacités épuratoires résiduelles de la commune s'élèvent à 3212 équivalent-habitants en 2014.

III.1 Assainissement eaux usées

ETUDE DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Commune de GUER



Réalisation novembre 1997 - échelle : 1/35 000 ème

► Le zonage d'assainissement des eaux usées a été réalisé en 1997.

Une étude de diagnostic du réseau a été menée en 2012 par le cabinet Bourgois. Sa conclusion est la suivante:

« le système d'assainissement de l'agglomération de Guer a fortement évolué depuis la précédente étude de diagnostic en 1998.

La nouvelle station d'épuration de route de Carentoir de capacité 6000 éq-hab assure un traitement performant des eaux usées collectées. Depuis sa mise en service en 1999, la charge organique moyenne atteint à peine 40% de la capacité nominale en 2008-2010.

Par contre, la charge hydraulique reçue dépasse fréquemment la capacité nominale de la station d'épuration en période de nappe haute et forte pluie. Au cours de la période 2008-2010, la fréquence de dépassement avoisine les 21%, soit 76 jours par an. Cette station de traitement ne dispose pas d'un dimensionnement hydraulique important qui lui permet d'absorber ces sur-débits d'eaux parasites sans baisse de performance.

Le bassin tampon en entrée station d'épuration joue son rôle de régulation des apports en période pluvieuse, mais aussi en limitation volumique des apports sur 24h en période de nappe très haute (réseau hydrographique en crue).

Depuis l'étude de diagnostic de 1998, on note une baisse notable des apports parasites de nappe collectés liée en particulier au renouvellement des réseaux anciens, le résiduel demeure encore massif à certaine période de l'année. La collectivité doit donc poursuivre son programme de renouvellement des réseaux anciens et de réhabilitation des collecteurs plus récents. Un objectif de gain de 30% à 40% sur les apports parasites de nappe soit être atteint.

Les travaux de réhabilitation des collecteurs plus récents qui pourraient être engagés sur le réseau public comprendront essentiellement:

Des étanchements du réseau ou des regards par injection visant à redonner à celui-ci son étanchéité sans renforcer la structure,

Des reprise structurantes par l'extérieur (remplacement) ou par intérieur chemisage, gainage, etc...) avec pour objectif de restituer au réseau ses capacités mécaniques. »

Une série de travaux a été engagée suite à cette étude: remise en état des collecteurs sur le domaine public; optimisation des conditions de rejet de l'entreprise Mix Buffet; renouvellement du collecteur très dégradé avenue du Général Leclerc.

Cette étude s'accompagne d'un programme de travaux pour poursuivre la mise à niveau des équipement de collecte et de transfert afin de maintenir le patrimoine de la collectivité à un haut niveau de service.



ZONAGE D'ASSAINISSEMENT



III.2 Assainissement eaux pluviales

L'assainissement eaux pluviales

- ▶ Un Schéma Directeur d'Assainissement eaux Pluviales a pour la première fois été réalisé à Guer, en parallèle de l'élaboration du PLU, par le Cabinet Bourgois – Groupe Merlin
- ▶ Ce document a permis d'analyser le fonctionnement actuel du réseau d'assainissement pluvial de la commune.
- ▶ Le rapport a permis de caractériser le réseau d'eaux pluviales, qui se compose de :
 - ▶ 46km de linéaire de collecteurs (200mm à 1000mm de diamètre)
 - ▶ 32km de linéaire de fossé
 - ▶ 1500 ouvrages associés aux collecteurs (regards, grilles, plaques, avaloirs)
 - ▶ 6 bassins de régulation
 - ▶ 2 noues
- ▶ Les dysfonctionnements du réseau pluvial se limitent en général à des débordements récurrents lors des fortes pluies au niveau de la rue de la Rencontre et de la rue Saint-Gurval dans le centre-ville. Aucun débordement ou dysfonctionnement n'a été identifié sur Bellevue et Saint-Raoul. Ces débordements sont principalement causés par des ouvrages d'assainissement pluvial insuffisamment dimensionnés pour les débits qu'ils doivent supporter, et la mise en charge des canalisations reprenant un ruisseau.
- ▶ Le Cabinet Bourgois a modélisé le réseau du centre-ville, qui compte 4 bassins-versants pour plus de 30 sous-bassins-versants.
- ▶ Des travaux nécessaires en aval de la voie verte, sur le Bassin Versant Nord-Ouest ont été identifiés. Un emplacement réservé a été prévu à cet effet dans le PLU. Sur les autres bassins-versants, des travaux de redimensionnement des réseaux à la hausse ont été préconisés pour certains tronçons (rue de l'abbaye, rue De Gaulle...), et la nécessité de limiter l'imperméabilisation exprimée.
- ▶ L'étude met également en évidence l'impact fort qu'une pluie de retour 2 à 5 ans aurait sur la pollution des cours d'eau.

III.3 Adduction d'eau potable

La ressource en eau potable

À l'échelle départementale, la gestion de la ressource en eau et des moyens de production est exercée par plusieurs collectivités et principalement:

- Le Syndicat d'Eau du Morbihan, compétent en Production et Transport sur 230 communes morbihannaises et 2 communes d'Ille-et-Vilaine;
- L'agglomération de Lorient;
- Les villes de Vannes et Séné.

L'usine de Férel sur la Vilaine (capacité nominale 4500 m³/h, 90000m³/j); gérée par l'Institution d'Aménagement de la Vilaine, y participe également, puisque sa vocation est d'assurer une sécurisation à l'échelle interdépartementale, vers les départements du Morbihan, de l'Ille-et-Vilaine et de Loire-Atlantique.

Eau du Morbihan gère les ressources et les capacités de production de façon mutualisée et partagée, ainsi que les achats d'eau nécessaires auprès de l'IAV et de la ville de Vannes, afin d'assurer la sécurisation départementale.

À l'échelle du collège territorial de l'Aff, la compétence en eau potable est assumée totalement par Eau du Morbihan qui exerce les compétences Production, Transport et Distribution.

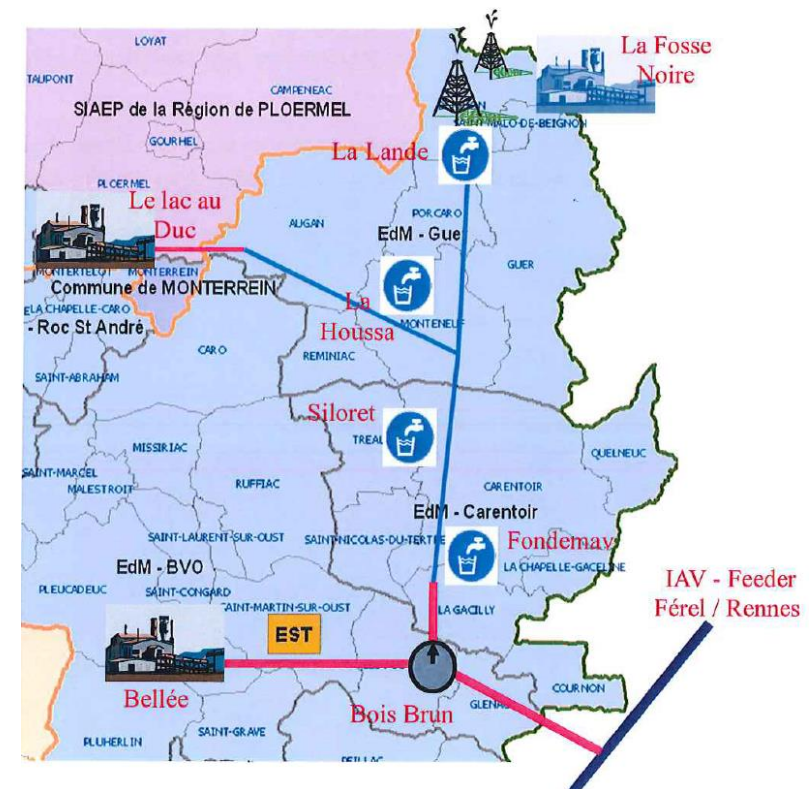
La ressource locale repose sur:

Les eaux superficielles: l'unité de production de la Fosse Noire qui disposait d'une prise d'eau sur l'Aff est à l'arrêt depuis 2013.

Les eaux souterraines: plusieurs unités de production sont en fonctionnement:

- La lande de Beignon: elle a remplacé l'UP de la Fosse Noire pour une production de 125 m³/h – 2500 m³/j;
- La Houssa-Bézier à Monteneuf: production 25 m³/h – 500 m³/j;
- Fondemay à Carentoir, production 55 m³/h – 1100 m³/j;
- Siloret, production 30 m³/h – 600 m³/j.

En fonctionnement normal, une importation depuis le collège territorial de Ploërmel (unité de production du Lac au Duc) vers le territoire de l'ex-SIAEP de Guer et une alimentation de La Gacilly par le Collège territorial de l'Ouest Moyen (UP de Bellée Saint Congard ou importation IAV) permette de couvrir les besoins actuels en période de pointe. En cas de défaillance d'une ou plusieurs unités d'eaux souterraines (étiage particulièrement sévère), il est possible d'augmenter les importations depuis les collèges voisins et en particulier depuis l'IAV au niveau de 120 m³/h au maximum.



III.3 Adduction d'eau potable

Gestion future et adéquation besoin/ressource sur le collège territorial de l'Aff:

Une actualisation du schéma directeur Eau du Morbihan a été réalisée en 2014 pour prendre en compte les évolutions des besoins des secteurs à l'horizon 2030. Une focalisation sera faite sur le secteur Est. Pour le secteur de l'Aff, cette étude a prescrit le redimensionnement du surpresseur de Kerbiquet (Guer) pour assurer un secours total à l'ensemble du collège territorial. Les travaux sont planifiés au 1^{er} semestre 2016.

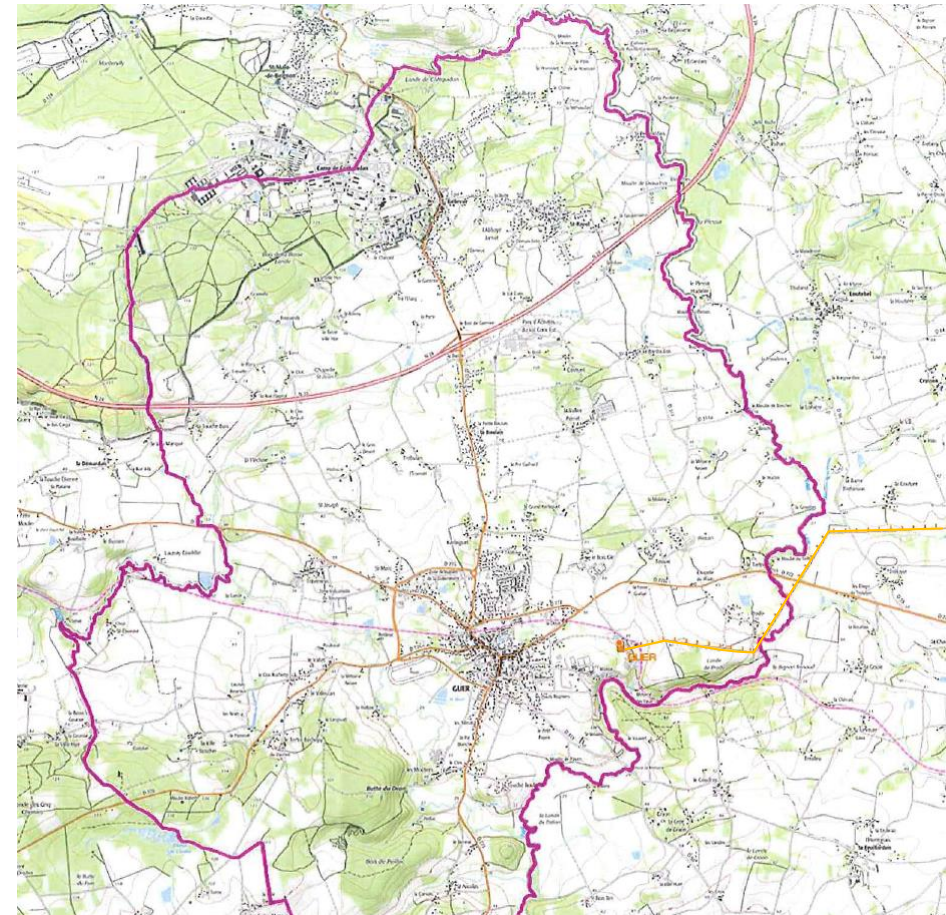
La gestion globale mutualisée de la ressource via le système d'interconnexion de Eau du Morbihan, alliée à la poursuite des échanges d'eau avec la ville de Vannes **permettent de couvrir les besoins actuels et futurs**, en période consommation moyenne de pointe. Elle s'appréhende à l'échelle d'un grand secteur (SCoT) et se coordonne à l'échelle départementale, et non à l'échelle communale.

L'eau potable distribuée a été analysée au 31 décembre 2012. Elle présentait une conformité bactériologique ainsi que physico-chimique.

III.4 Transport électrique

La commune de Guer possède un ouvrage de transport d'énergie électrique, il s'agit de la **liaison 90kv NO 1 GUER-MESSAC**. Cette ligne de transport électrique génère une marge de recul inconstructible de 30m de part et d'autre de son axe.

Il est important de consulter le RTE pour toute demande d'autorisation d'urbanisme afin de s'assurer de la comptabilité des projets de construction avec la présence de cet ouvrage (au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).



III.5 Gestion des déchets

- ▶ La gestion des déchets ménagers relève de la compétence de la communauté de communes du Pays de Guer.
- ▶ La collecte des ordures ménagères (poubelle verte) se fait le mardi, sauf pour les écoles militaires (le jeudi) et les logements SNI (le lundi)
- ▶ La collecte des déchets recyclables issus du tri sélectif (poubelle jaune) se fait le mercredi pour le centre-ville de Guer, les écoles militaires et les logements SNI, et le mardi après-midi en campagne.
- ▶ En 2013 la commune est équipée de 13 colonnes de verre, tant dans le centre ville qu'à Bellevue, Saint-Raoul, la Telhaie et en campagne.
- ▶ Si la commune ne dispose pas de déchetterie, en revanche les communes voisines de Poracro et Plélan le Grand en comptent chacune une accessible aux Guérois.
- ▶ La collecte des déchets est confiée au SMICTOM – Syndicat Mixte Intercommunal De Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères du Centre Ouest. Son prestataire de collecte sur le territoire de Guer est l'entreprise THEAUD.
- ▶ Le syndicat est équipé d'une usine de traitement et d'un centre de stockage à Gaël.



SMICTOM CENTRE OUEST

Trions nos emballages en verre recyclables !!

Déposons dans le conteneur "verre"...

Bouteilles

Bocaux

Pots

Interdits dans les colonnes à verre

~~Bouchon, couvercle, capsule~~

~~Vaisselle~~

A jeter dans la poubelle ordures ménagères

SMICTOM CENTRE OUEST

Trions nos emballages recyclables

Déposons dans les bacs jaunes...

BOUTELLES ET FLACONS EN PLASTIQUE

Bouteilles en plastique pour boisson (eau, jus de fruits, soda, lait...)

Flacons de gel douche, de shampooing, de produits d'hygiène...

Cubiteaux de vin et bidons plastiques vides...

Bouteilles d'huile, de vinaigrette, de mayonnaise, de ketchup, de moutarde...

Bouteilles de produits d'entretien

CARTONNETTES

Suremballages en carton

Boîtes en carton

BRIQUES ALIMENTAIRES

Briques de jus de fruits, de lait, de soupe...

Interdits dans le bac jaune

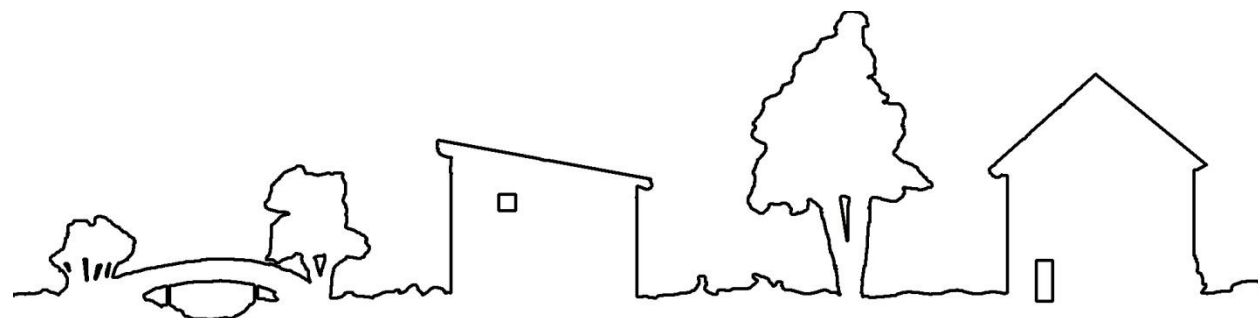
~~Papiers cadeaux~~

~~Films plastiques~~

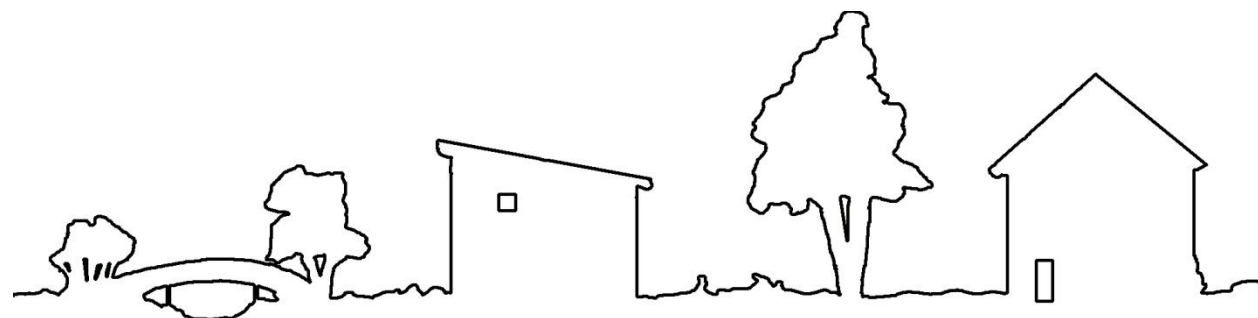
~~Articles d'hygiène~~

~~Enveloppes marrons~~

A jeter dans la poubelle ordures ménagères



Partie 2 . Territoire et population



Partie 2 . Territoire et population

I. Organisation du territoire

I.1 Les entités paysagères

On peut distinguer trois secteurs principaux. Le secteur Nord est celui du camp militaire : paysage plutôt boisé, relief vallonné.

Le secteur central est celui du centre-ville et de la zone d'activités de Val Coric, mais aussi des grands plateaux agricoles.

Enfin, le secteur Sud au relief plus accidenté, entre l'Oyon et l'Aff, est celui des landes et des bois.

Carte du paysage



- RN 24
- Cours d'eau
- - - Voie verte
- Bois et landes
- Espaces à dominante agricole
- Villages
- Agglomérations
- Hameaux

I.2 Les dynamiques d'urbanisation

Le territoire communal a connu une croissance urbaine constante depuis le début du XX^{ème} siècle. Il n'y a pas comme dans d'autres communes rurales un exode rural suivi d'un réinvestissement dans les années 1970.

Les secteurs ayant le plus fortement évolués sont ceux qui constituent aujourd'hui une polarité : secteur de Bellevue, le Bourg, et Val Coric. La vallée du ruisseau de la Telhaie a également été urbanisée de manière constante. Cela reste moins perceptible car l'urbanisation ne s'est pas agrégée comme elle l'a fait à Bellevue.

Si la croissance urbaine a été constante, ça n'a pas été le cas de la croissance démographique : les deux phénomènes ne sont pas couplés.

Croissance du Bourg : le processus principal est un processus d'urbanisation informelle. Il s'agit d'une urbanisation « à la parcelle », en dehors de tout plan d'ensemble. Les opérations d'ensemble (nécessitant une autorisation d'urbanisme autre que le permis de construire individuel et créant des espaces communs) n'apparaissent qu'après les années 1970, et ne deviennent réellement significative qu'après 1990.

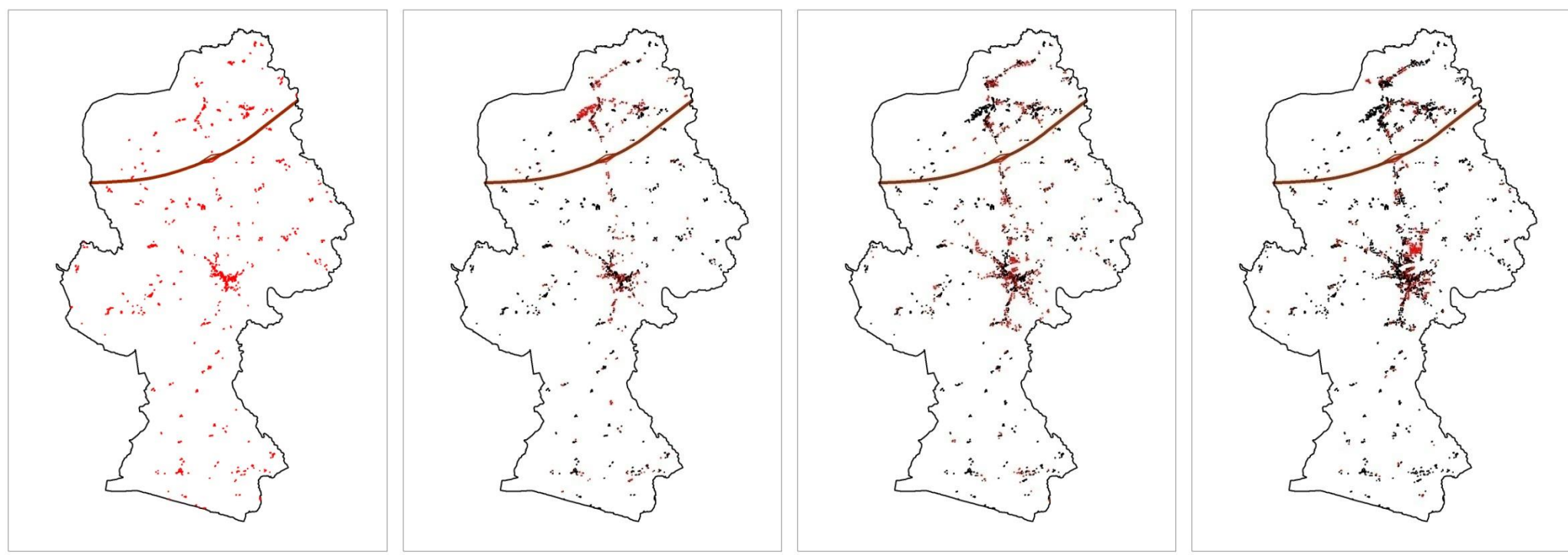
Ce processus aboutit à une urbanisation linéaire : installation de construction le long des voies.


Il ne s'agit donc pas à proprement parler d'une croissance du bourg. Les cartes chronologiques page suivante montrent clairement qu'il s'agit d'une urbanisation périphérique au bourg qui vient ensuite rejoindre le noyau villageois.


Secteur de Bellevue : il s'agit du même processus informel et de la même forme d'urbanisation linéaire que dans le bourg. Dans la 1^{ère} partie du XX^{ème} siècle, les constructions se sont installées le long de la rue de Saint Cyr, et non autour des villages et hameaux. Suite à l'installation du camp militaire, ce processus s'est poursuivi entre la rue de Saint-Cyr et les routes qui mènent à Saint Raoul et à La Ruezie. Le relief n'a pas permis les mêmes processus d'épaississement qu'autour du Bourg. Cependant, on remarque une tendance de l'urbanisation à descendre dans les vallées s'amorçant dans les années 1970, et se confirmant ensuite.

Croissance de Val Coric : l'urbanisation linéaire le long de la RD a commencé bien avant l'installation de la ZI, et avant même la construction de l'échangeur de Val Coric en 1993. Cette urbanisation s'est épaissie à partir des années 1970. Depuis 1990, il y a peu de nouvelles constructions dans ce secteur. Par contre, le bourg s'étend vers le Nord, ce qui a pour effet une confortation de cette urbanisation.

I.2 Les dynamiques d'urbanisation




 Bâti avant 1950


 Bâti avant 1950

 Bâti entre 1950 et 1969

 Bâti avant 1970

 Bâti entre 1970 et 1989

 Bâti avant 1990

 Bâti entre 1990 et 2004

I.3 La consommation foncière

- ▶ Depuis le vote de la loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols apparaît comme un des objectifs majeurs du droit de l'urbanisme.
- ▶ À Guer l'espace artificialisé est important, notamment en raison des processus d'urbanisation à l'œuvre très consommateurs d'espace. Les constructions ont tendance à s'éparpiller, les parcelles sont très grandes pour la plupart, et l'emprise du bâti par rapport à la parcelle est en moyenne assez faible. Les cartes présentes en pages suivantes montrent bien qu'en dehors des noyaux anciens, c'est-à-dire en périphérie du centre, en campagne ou dans le cadre de l'urbanisation linéaire, de très grandes parcelles sont peu bâties mais utilisées à des fins d'habitat et de jardin.
- ▶ En terme d'espaces artificialisés pour l'habitat, la période 1999-2007 a finalement été moins consommatrice que la période précédente au regard de la population accueillie. Cela correspond à un changement dans les processus d'urbanisation: les opérations d'ensemble ont permis de mieux rationaliser l'usage du foncier.

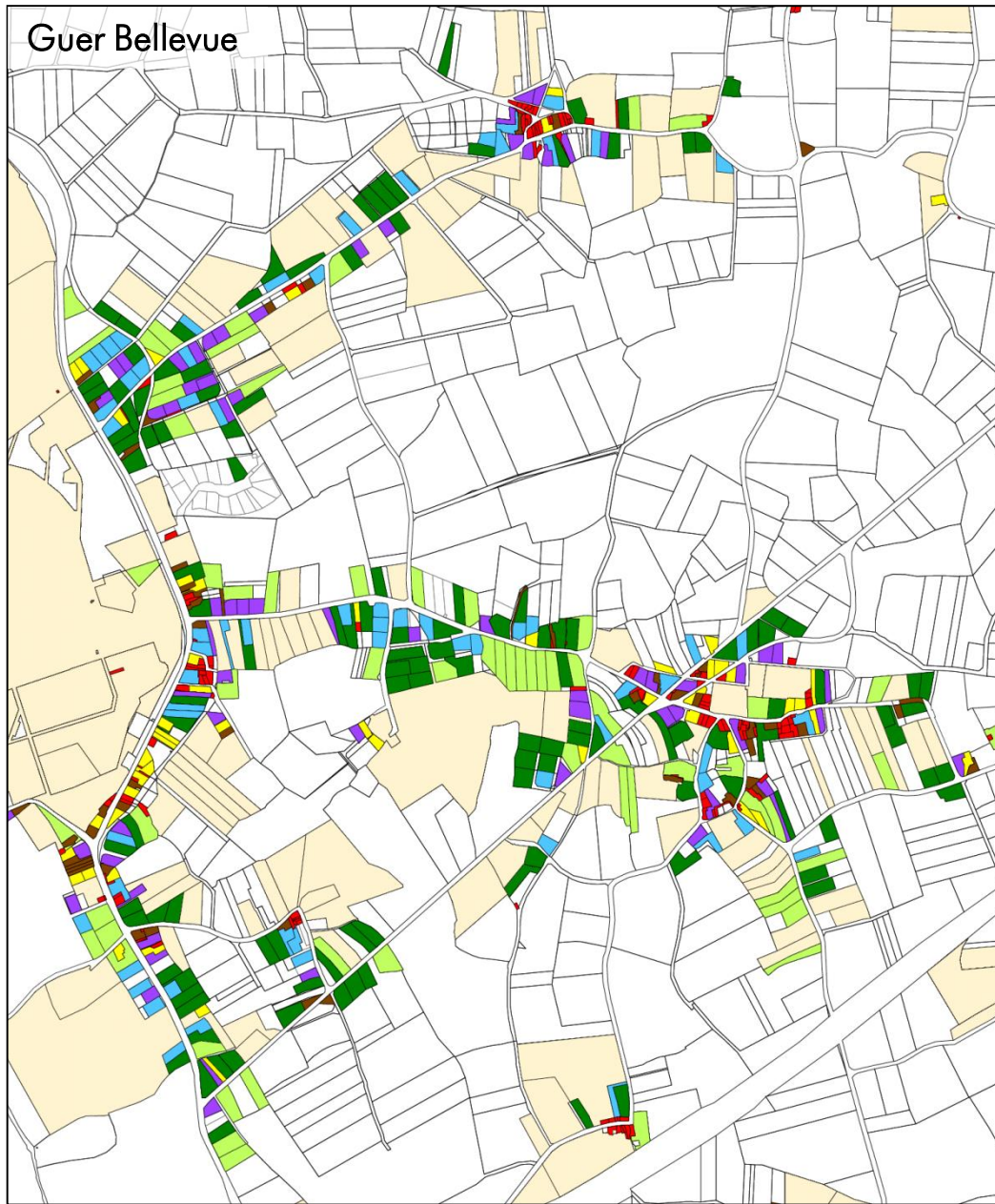
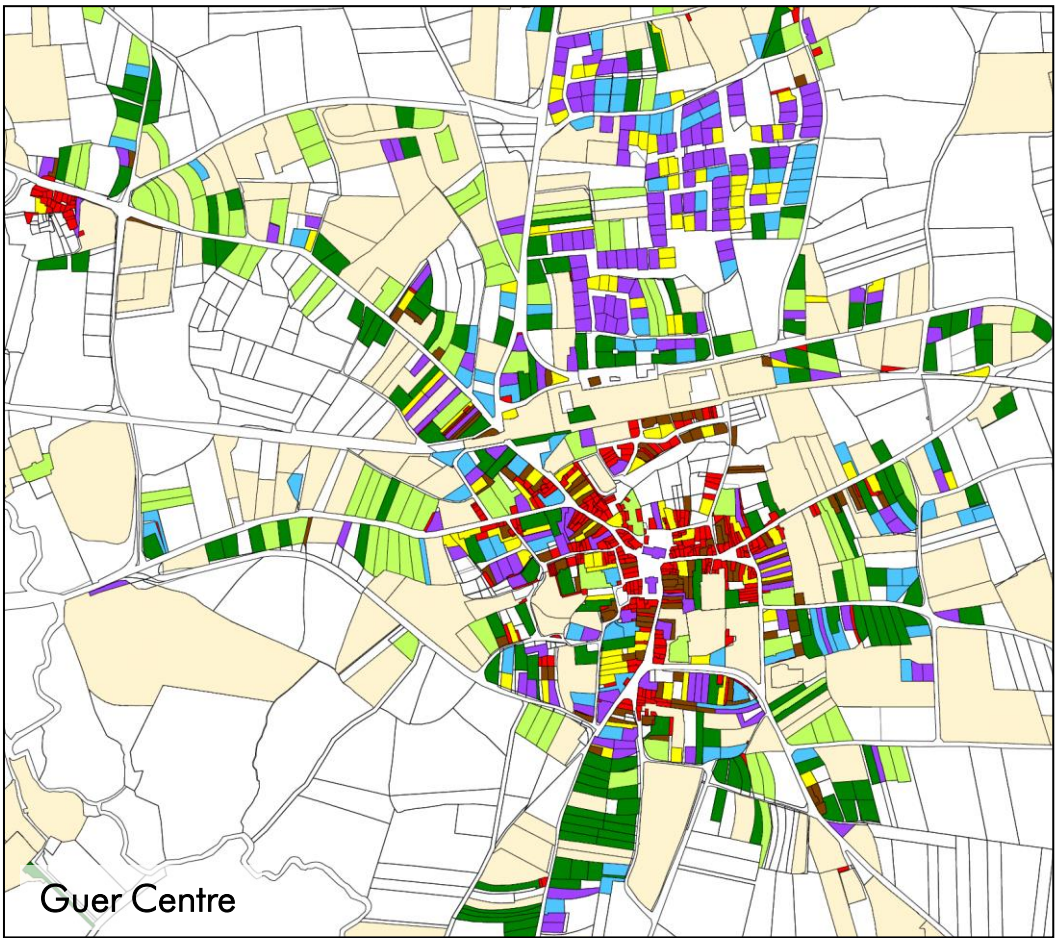
BILAN ENTRE 1999 ET 2007:

- ▶ L'espace artificialisé pour l'habitat représente: 27,4 ha
- ▶ L'espace artificialisé pour les activités représente: 29 ha.
- ▶ L'espace artificialisé pour les équipements représente: 7 ha.
- ▶ Au total, ce sont 63,4 ha artificialisés sur la période 1999-2007, soit 7,9 ha par an, soit un rythme de 12,4%/an.

Evolution du nombre d'habitants et de la surface urbanisée pour l'habitat par période

	Evolution habitants	Hectares consommés
En 1945	6820	88,3
1945-1975	-898	237,3
1975-1982	-265	45,8
1982-1999	-102	43,1
1999-2007	750	27,4

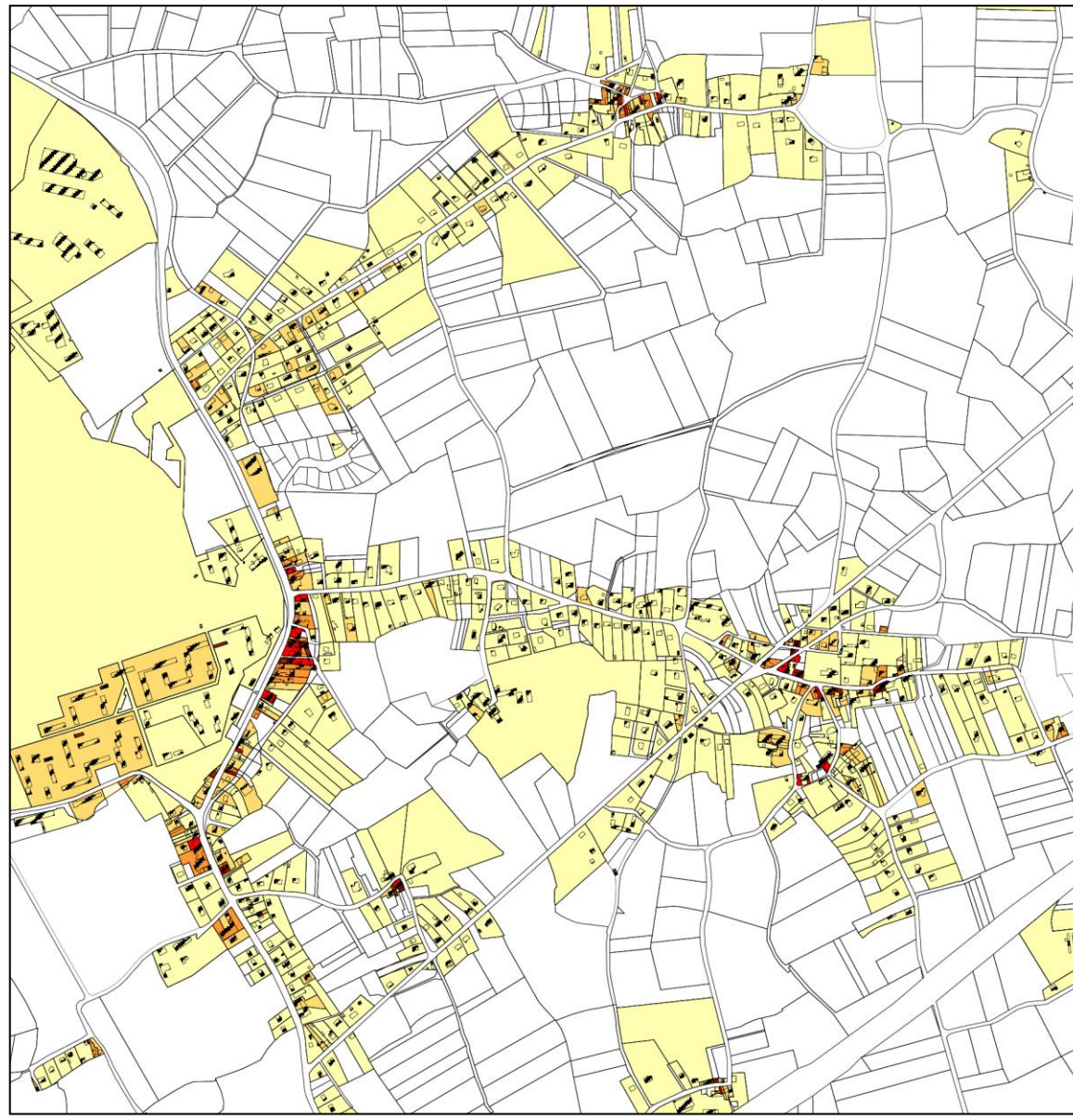
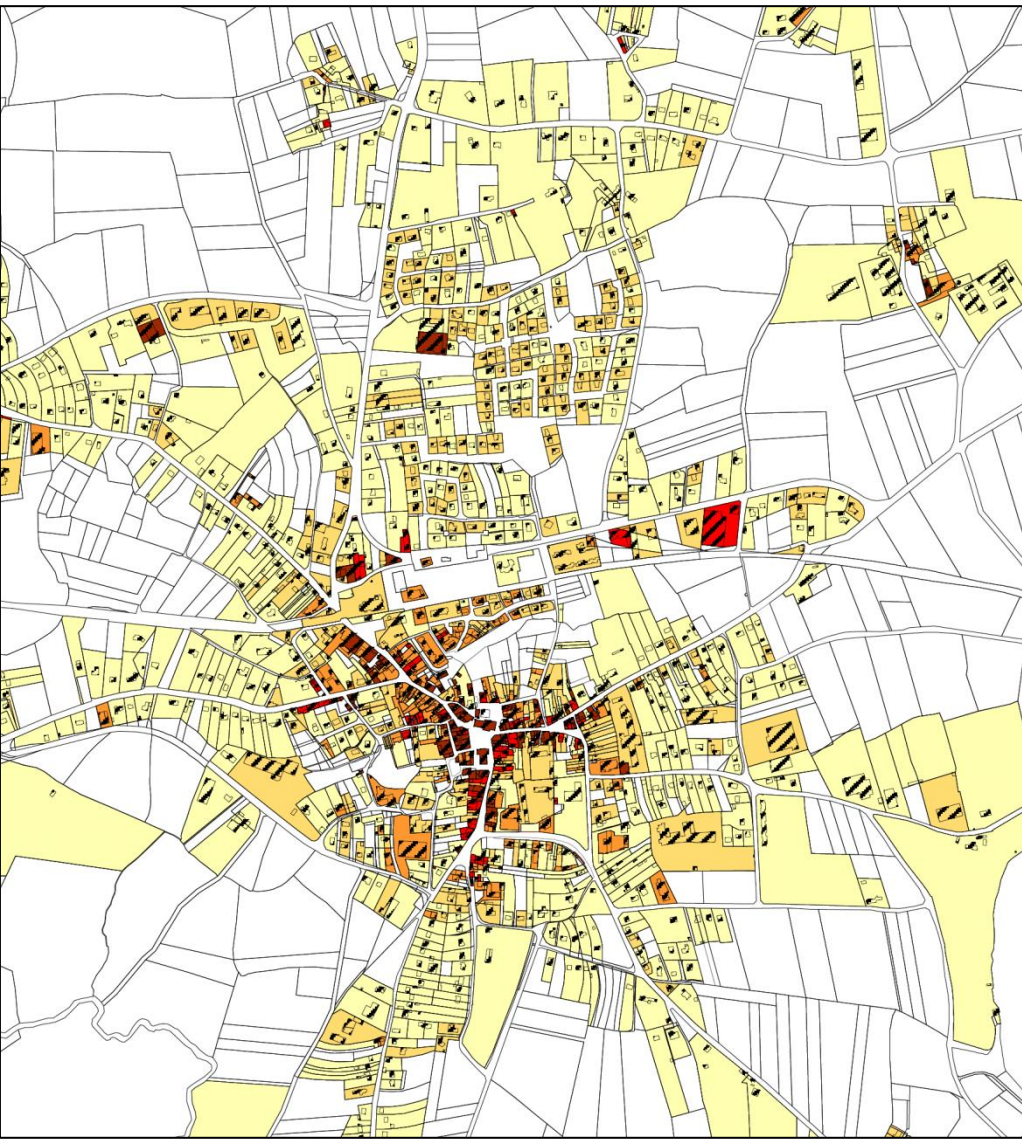
I.3 La consommation foncière : surface des parcelles bâties



Surface des parcelles bâties (en m²)

■	1 à	300
■	300 à	450
■	450 à	600
■	600 à	800
■	800 à	1 000
■	1 000 à	1 500
■	1 500 à	2 000
■	2 000 à	1 500 000

I.3 La consommation foncière : emprise au sol des bâtiments



I.4 Les tissus urbains : définition

► Un tissu urbain intègre l'ensemble des constructions, rues, places, jardins publics et privés,... qui constituent un espace urbanisé. Les différents tissus urbains sont caractérisés par des types de bâtiments, des voies et des processus d'urbanisation différents. Ils se repèrent tant sur le cadastre que dans le paysage.

L'urbanisation traditionnelle

La principale caractéristique est architecturale. Elle est constituée par des constructions dites « vernaculaire », en matériaux du pays et adaptées aux activités de leurs premiers habitants.

Le bâti est en général resserré (dense), mais les tissus anciens ne sont pas tous uniformes.

L'organisation générale du bâti se fait par rapport à un élément de focalisation : la rue, une cour commune, un puits, une chapelle, etc. ou par rapport à un élément déterminant du climat : protection contre le vent dominant par exemple

L'urbanisation à la parcelle

Processus qui consiste à construire sur une ancienne parcelle de culture, dont la taille s'y prête, une ou deux maisons individuelles. Il s'agit d'une simple division foncière. Il n'y a pas création de voie.

Ce type de parcelle se trouve aux abords immédiats des villages ou des hameaux, ou encore le long des chemins qui reliaient deux noyaux voisins.

Ce type de tissu suit les voies et réseaux et est marqué par une implantation des constructions en recul des voies dans la plupart des cas. Le parcellaire est peu modifié et l'aspect final de l'urbanisation est peu encadré.

Les opérations d'aménagements

Elles permettent d'accueillir de nouvelles constructions sur une ou plusieurs parcelles trop grandes pour y implanter moins de 3 maisons. Elles intègrent la création de voies de desserte internes à l'opération, ou s'appuient sur d'anciens chemins.

Elles opèrent un redécoupage foncier et règlementent les constructions. Ce type de procédure n'intervient en général qu'une fois que les petites parcelles desservies sont devenues rares, et que les poches non-bâties doivent être désenclavées et viabilisées.

Les zones d'activités et d'équipements

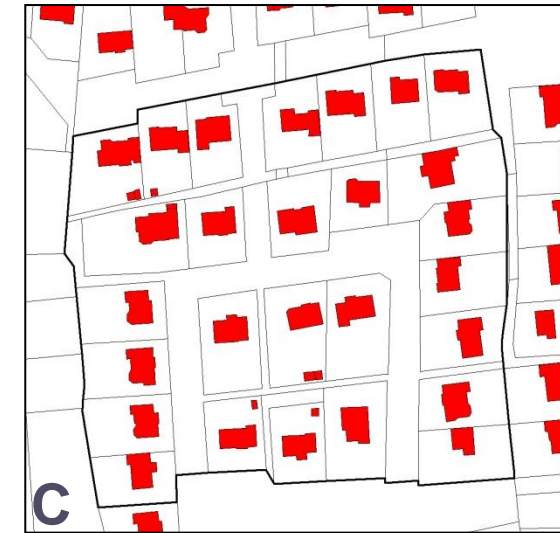
Les zones d'activités et de commerces ainsi que les équipements se repèrent à la taille de leurs bâtiments et à l'emprise foncière importante qu'elles nécessitent.

I.4 Les tissus urbains : exemples de densité dans les tissus urbains

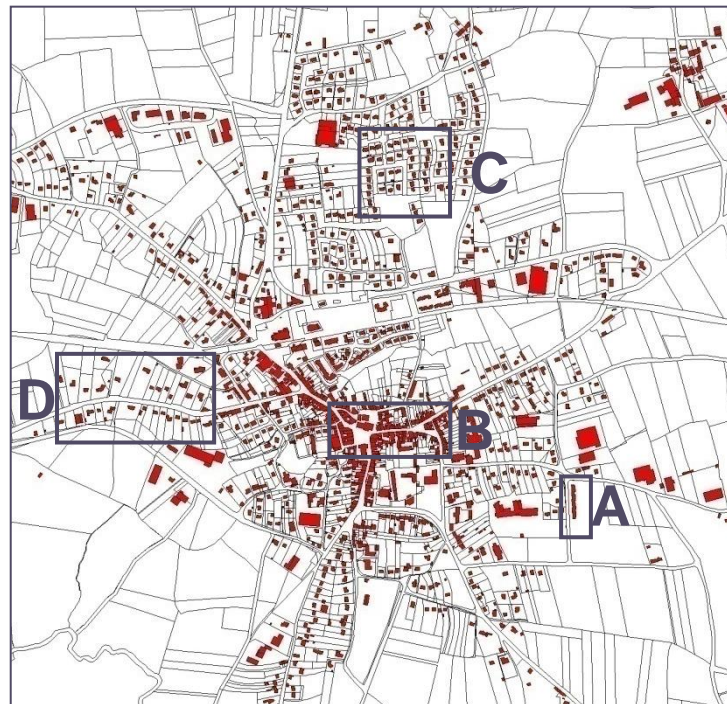
Urbanisation traditionnelle
40 logements/ha



Lotissement
11 logements/ha



Permis groupé
32 logements/ha



Urbanisation à la parcelle
6 logements/ha



I.4 Les tissus urbains : les espaces publics

- ▶ Les espaces publics du centre-ville sont traités de façon inégale, certains par des aménagements récents quand d'autres comment à dater.
- ▶ La rue, les places, parcs et les aires de jeux constituent des espaces de rencontre. Ils peuvent être partagés entre les voitures et les piétons ou réservés aux piétons uniquement.
- ▶ Certains espaces publics ne sont pas destinés à être fréquentés. Ils constituent des délaissés du parcellaire qui ont été paysagés et offrent ainsi des respirations dans le tissu urbain.
- ▶ La question des espaces publics à Guer est indissociable du traitement des entrées de ville. En particulier à Guer, elles sont difficilement perceptibles. Une première entrée se fait à Val Coric en quittant l'échangeur, une seconde entrée se perçoit à hauteur du giratoire, à proximité du supermarché, et une dernière possibilité d'entrée de ville est perçue à hauteur de la voie verte, où le tissu bâti est encore distendu avant d'entrer dans le centre-ville.



I.5 Les capacités d'accueil résiduelles : les dents creuses

59

Les constructions résiduelles de la commune ont été identifiées selon la méthodologie suivante :

- ▶ Repérage des dents creuses dans le tissu urbain : périmètre de 15m autour des constructions
- ▶ Numérotation des emprises non bâties repérées
- ▶ Analyse multicritère.
- ▶ Prise en compte du rythme de DP pour division observé ces 4 dernières années.

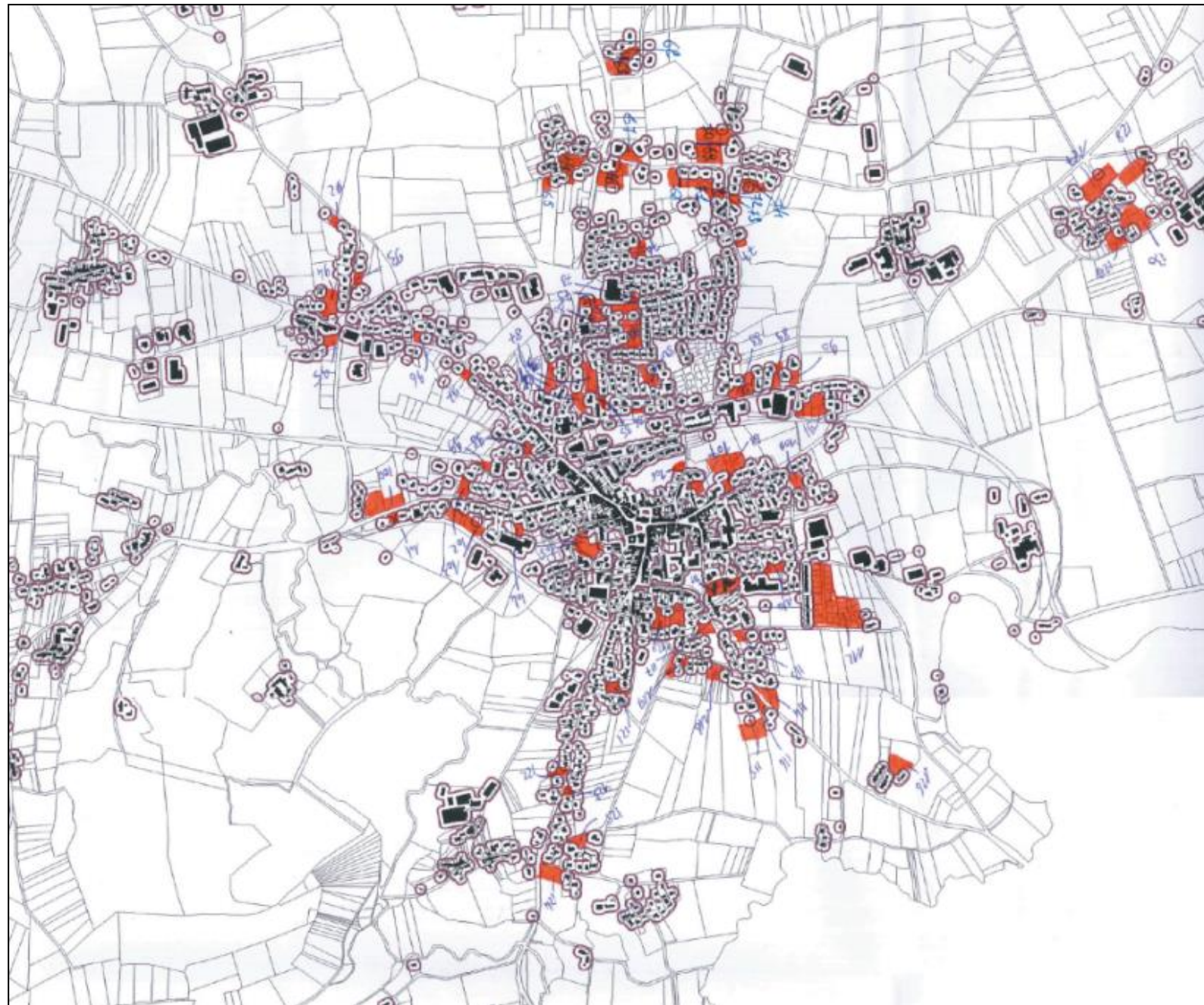
Repérage des dents creuses : La Telhaie



I.5 Les capacités d'accueil résiduelles : les dents creuses

60

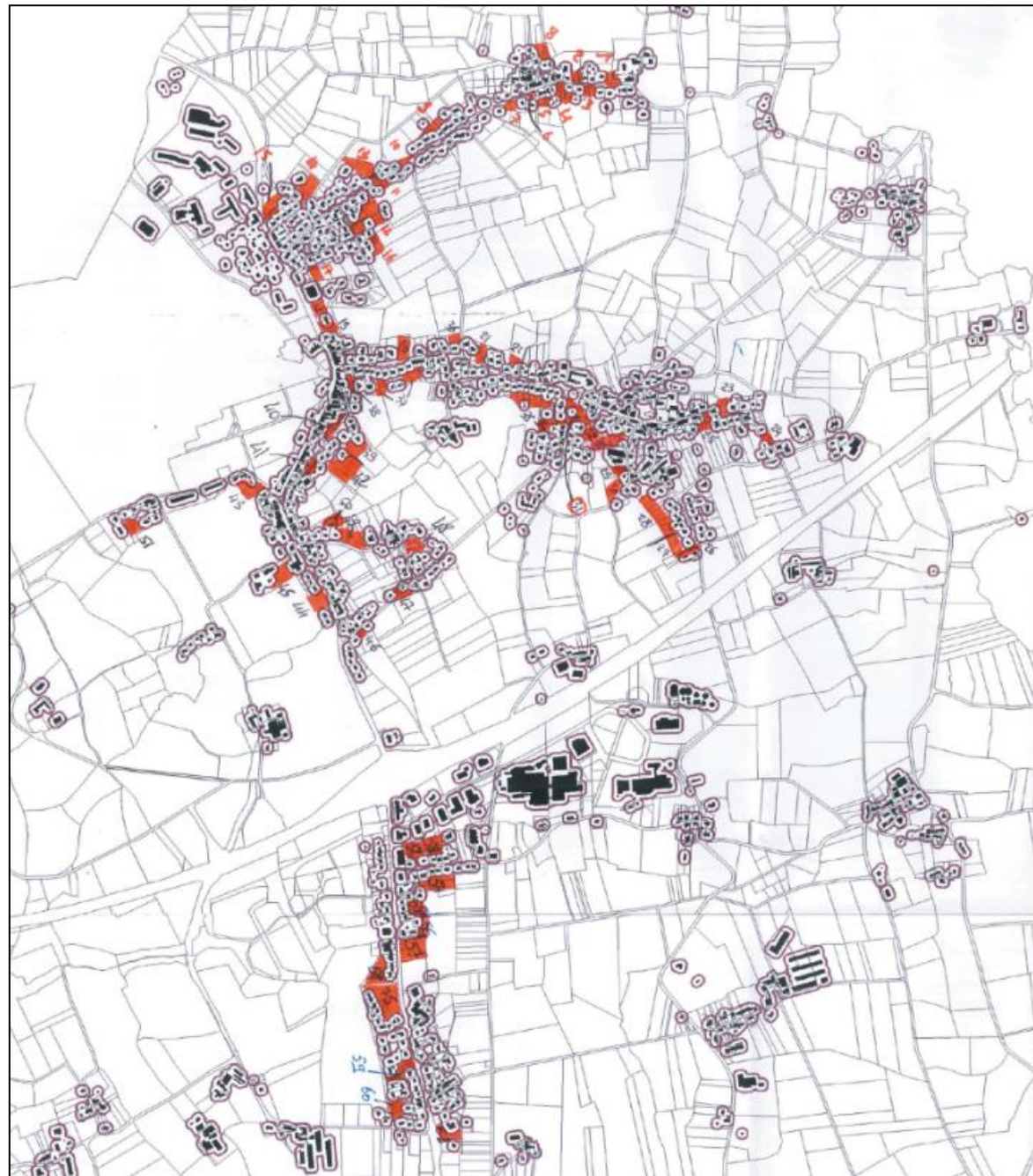
Repérage des dents creuses :
Guer Centre



I.5 Les capacités d'accueil résiduelles : les dents creuses

61

Repérage des dents creuses :
Guer Nord et Val Coric



I.5 Les capacités d'accueil résiduelles : les dents creuses

Analyse multicritère

N° sur plan	Division permise ? Oui/Non (sécurité, paysage...)	Nb de logements possible	Surface approximative concernée constructible en m ²	Surface non mobilisable	Non mobilisable	Contexte du terrain	Observations complémentaires	Réseaux eau potable et eaux usées présents
1	oui	1	800			Accès sur rue		
2	oui	1	800			Accès sur rue		
3	oui	2	1600			Accès sur rue		
4	oui	2	1600			Accès sur rue		
5	Non	0		1000	Non mobilisable	Fonds de jardin en cœur d'îlot		Non
6	oui	1	800			Accès sur rue		
7	oui	2	1600			Accès sur rue		
8	oui	2	1600			Accès sur rue		
9	oui	2	2000			Fond de jardin non desservi par une rue		
10	oui	1	800			Accès sur rue		
11	oui	1	1000			Accès sur rue		
12	oui	3	1600			Fond de jardin non desservi par une rue		
13	Non	0		3000	Non mobilisable	Parcelle non bâtie en cœur d'îlot autre que jardin. (espace agricole exploité, friche).	non desservie	Non
14	oui	2	1600			Accès sur rue		
15	oui	2	1600			Accès sur rue		
16	oui	2	2000			Fond de jardin non desservi par une rue		
17	oui	1	800			Accès sur rue		
18	Non	0		2000	Non mobilisable	Parking commerce	Espace de vente	Oui
19	oui	1	800			Accès sur rue		
20	oui	1	800			Opération en cours ou réalisée		
21	oui	2	1600			Accès sur rue		
22	oui	1	800			Fond de jardin non desservi par une rue		
23	oui	2	1600			Accès sur rue		
24	oui	1	800			Accès sur rue		
25	oui	1	1000			Accès sur rue		
26	oui	1	800			Accès sur rue		
27	oui	2	1600			Fonds de jardin desservis par une rue		
28	Non	0		5000	Non mobilisable	Fonds de jardin en cœur d'îlot		Non
29	oui	1	800			Accès sur rue		
30	oui	2	1600			Accès sur rue		
31	oui	2	1600			Accès sur rue		
32	oui	2	1600			Accès sur rue		
33	Non	0		4000	Non mobilisable	A laisser en U pour cohérence de la zone.		Non
34	oui	1	800			Fonds de jardin desservis par une rue		

I.5 Les capacités d'accueil résiduelles : les dents creuses

N° sur plan	Division permise ? Oui/Non (sécurité, paysage...)	Nb de logements possible	Surface approximative concernée constructible en m²	Surface non mobilisable	Non mobilisable	Contexte du terrain	Observations complémentaires	Réseaux eau potable et eaux usées présents
35	Non	0		5000	Non mobilisable	A retirer de la zone U.	Pas d'accès possible.	Non
36	oui	1	800			Fonds de jardin desservis par une rue		
37	oui	3	2000			Fond de jardin non desservi par une rue		
38	oui	2	1600			Accès sur rue		
39	Non	0		1000	Non mobilisable	Non mobilisable car présence d'une piscine		Eau oui mais pas assai collectif
40	oui	3	2000			Accès sur rue		
41	oui	1	800			Accès sur rue		
42	Non	0		3000	Non mobilisable	A retirer de la zone U.	NJ ?	Non
43	oui	3	2000			Accès sur rue		
44	oui	3	2000			Accès sur rue		
45	oui	2	1600			Accès sur rue		
46	oui	1	800			Accès sur rue		
47	oui	2	1600			Accès sur rue		
48	Non	0		2500	Non mobilisable	A retirer de la zone U.	NJ ?	Oui
49	oui	3	2000			Accès sur rue		
50	Non	0		1500	Non mobilisable	Parcelle non bâtie en cœur d'îlot autre que jardin. (espace agricole exploité, friche).		Non
51	Non	0		1500	Non mobilisable	Parcelle non bâtie en cœur d'îlot autre que jardin. (espace agricole exploité, friche).		Non
52	oui	2	1600			Fond de jardin non desservi par une rue		
53	oui	2	2000			Parcelle non bâtie en cœur d'îlot autre que jardin. (espace agricole exploité, friche).	A laisser en U pour cohérence de la zone.	
54	Non	0		3000	Non mobilisable	Parcelle non bâtie en cœur d'îlot autre que jardin. (espace agricole exploité, friche).		Non
55	Non	0		1000	Non mobilisable	Parcelle non bâtie en cœur d'îlot autre que jardin. (espace agricole exploité, friche).		Non
56	oui	2	1600			Fond de jardin non desservi par une rue		
57	oui	4	2500			Accès sur rue		
58	Non	0		2500	Non mobilisable	Parcelle non bâtie en cœur d'îlot autre que jardin. (espace agricole exploité, friche).		Non
59	oui	2	1600			Fonds de jardin en cœur d'îlot		
60	oui	2	1600			Fonds de jardin en cœur d'îlot		

I.5 Les capacités d'accueil résiduelles : les dents creuses

N° sur plan	Division permise ? Oui/Non (sécurité, paysage...)	Nb de logements possible	Surface approximative concernée constructible en m²	Surface non mobilisable	Non mobilisable	Contexte du terrain	Observations complémentaires	Réseaux eau potable et eaux usées présents
61	oui	2	1600			Fonds de jardin en cœur d'îlot		
62	oui	1	800			Fonds de jardin desservis par une rue		
63	oui	3	2000			Fonds de jardin desservis par une rue		
64	oui	3	2000			Fonds de jardin en cœur d'îlot		
65	oui	1	800			Fonds de jardin desservis par une rue		
66	oui	3	2000			Fonds de jardin desservis par une rue		
67	oui	1	800			Accès sur rue		
68	oui	1	800			Accès sur rue		
69	oui	3	2000			Accès sur rue		
70	Non	0		3000	Non mobilisable	Parcelle non bâtie en cœur d'îlot autre que jardin. (espace agricole exploité, friche).		Non
71	Non	0		2000	Non mobilisable	Fonds de jardin en cœur d'îlot		Non
72	oui	1	800			Accès sur rue		
73	oui	1	800			Fonds de jardin en cœur d'îlot		
74	Non	0		1500	Non mobilisable	Parcelle non bâtie en cœur d'îlot autre que jardin. (espace agricole exploité, friche).		Non
75	oui	17	7000			Opération d'ensemble.	Lotissement privé en cours mais sans construction pour le moment.	
76	Non	0		1500	Non mobilisable	Opération en cours ou réalisée		Oui
77	oui	1	800			Accès sur rue	Attention pas d'assainissement collectif	
78	oui	1	800			Accès sur rue		
79	Non	0		1500	Non mobilisable	Zonage non adapté.	Appartient à Carrefour Market, stockage poubelles, station service, espaces verts.	Oui
80	oui	2	1600			Accès sur rue		
81	oui	8	4000			Accès sur rue		
82	oui	3	2000			Accès sur rue		
83	oui	3	2000			Accès sur rue		
84	oui	3	2000			Accès sur rue		
85	oui	1	800			Accès sur rue		
86	oui	1	800			Accès sur rue		
87	oui	3	2000			Accès sur rue		

I.5 Les capacités d'accueil résiduelles : les dents creuses

N° sur plan	Division permise ? Oui/Non (sécurité, paysage...)	Nb de logements possible	Surface approximative concernée constructible en m²	Surface non mobilisable	Non mobilisable	Contexte du terrain	Observations complémentaires	Réseaux eau potable et eaux usées présents
88	oui	3	2000			Accès sur rue		
89	Non	0		1000	Non mobilisable	Opération en cours ou réalisée		Oui
90	Non	0		1000	Non mobilisable	Opération en cours ou réalisée		Oui
91	oui	3	2000			Accès sur rue		
92	Non	0		1000	Non mobilisable	Opération en cours ou réalisée		Oui
93	oui	1	800			Accès sur rue		
94	oui	4	2500			Opération d'ensemble.		
95	Non	0		2000	Non mobilisable	Parking commerce	Restaurant	Oui
96	oui	1	800			Accès sur rue		
97	oui	2	1600			Accès sur rue		
98	oui	1	800			Accès sur rue		
99	Non	0		1000	Non mobilisable	A retirer de la zone U.	Pas d'accès possible.	Non
100	oui	4	2500			Accès sur rue		
101	oui	1	800			Accès sur rue		
102	oui	1	1500			Accès sur rue		
103	oui	3	2000			Accès sur rue		
104	oui	1	800			Accès sur rue		
105	oui	20	10000			Opération d'ensemble.	Propriété de BSH. Pas de projet pour le moment non mobilisable.	
106	oui	1	800			Accès sur rue		
107	Non	0		1000	Non mobilisable	Opération en cours ou réalisée		Oui
108	oui	4	2500			Opération d'ensemble.		
109	oui	1	800			Accès sur rue		
110	Non	0		1500	Non mobilisable	A retirer de la zone U.	Pas d'accès possible.	Non
111	Non	0		5000	Non mobilisable	Zonage non adapté.	Passer en zone Ube car cantine et centre aéré.	Oui
112	Non	0		15000	Non mobilisable	Opération en cours ou réalisée		Oui
113	Non	0		1000	Non mobilisable	Opération en cours ou réalisée		Oui
114	oui	2	1600			Accès sur rue		
115	Non	0		3000	Non mobilisable	A retirer de la zone U.	A ?	Non
116	oui	1	800			Accès sur rue		
117	oui	2	1600			Accès sur rue		
118	oui	2	1600			Accès sur rue		

I.5 Les capacités d'accueil résiduelles : les dents creuses

N° sur plan	Division permise ? Oui/Non (sécurité, paysage...)	Nb de logements possible	Surface approximative concernée constructible en m ²	Surface non mobilisable	Non mobilisable	Contexte du terrain	Observations complémentaires	Réseaux eau potable et eaux usées présents
119	oui	2	1600			Accès sur rue		
120	oui	5	5000			Accès sur rue		
121	oui	1	800			Accès sur rue		
122	oui	1	800			Accès sur rue		
123	oui	1	800			Accès sur rue		
124	oui	3	2000			Accès sur rue		
125	Non	0		1000	Non mobilisable	A laisser en U pour cohérence de la zone.	non desservie	Non
126	oui	3	2000			Accès sur rue	Terrain communal	
127	oui	4	3500			Accès sur rue		
128	oui	2	1600			Accès sur rue	2 seulement car accès difficile	
129	oui	1	800			Accès sur rue		
130	oui	5	3000			Accès sur rue		
131	oui	1	800			Accès sur rue	La Télhaie	
132	oui	1	800			Accès sur rue	La Télhaie	
Total logements possibles		234	164000	79000	Non mobilisable			
Soit		14,3	Logements par hectare					

Sur l'ensemble des dents creuses recensées:

► 79 000 m² ne sont pas mobilisables (enclavement, pas de desserte réseaux...)

► 164 000 m² sont mobilisables pour **234 logements potentiels**, soit une densité moyenne de 14,3 logements/ha.

Rythme annuel de déclaration préalable pour division observé:

2014 : 9

2013 : 9

2012 : 7

2011 : 7

I.5 Les capacités d'accueil résiduelles : les logements vacants

Résultats de l'étude « logements vacants » de février 2015 (Annezan), annexée au rapport de présentation

Le parc de logements selon les différentes sources :

	MAGIC 2011	INSEE 2010	FILOCOM 2011 (ADIL56)
Nombre de logements	3 266	2 939	3 302
Nombre de logements vacants	325	403	723
Taux de logements vacants	9,95%	13,7%	21,9%

Les écarts que l'on peut constater entre ces trois sources tiennent essentiellement à des différences dans la définition de la vacance.

Pour l'étude, le repérage des logements vacants s'est fait en trois temps :

1- une étude des fichiers fiscaux afin d'établir une première liste des logements vacants après actualisation : suppression des éléments non concernés : caves, places de stationnement, transformateurs électriques...

2- deux réunions en commission afin de valider cette liste (11 juin 2014 et 10 juillet 2014) ;

3- un travail de terrain (août et septembre 2014) à partir de la rue afin de :

- > préciser la situation des logements pour lesquels la réunion communale n'a pas permis d'apporter de réponse totalement certaine ;

- > ajouter des logements qui n'apparaissent pas sur la liste fournie par le service des impôts ;

- > apporter une appréciation qualitative sur l'état du bien et des espaces environnants.

Ce travail a permis d'identifier **212 logements vacants mobilisables**, lesquelles ont été classé en 3 catégories (à partir du fichier des impôts et du travail de terrain) :

- **55 logements vacants** depuis peu ou avec des projets (**classe 1**) : remis sur le marché

- **40 logements vacants** depuis longtemps, 30 en campagne, 10 en secteur urbanisé. État proche de la ruine nécessitant de gros travaux (**classe 2**) : les 10 en secteur urbanisé sont susceptibles d'être réhabilités.

- **117** demandant une intervention spécifique de la collectivité (insalubrité, etc...) (**classe 3**). La plupart sont des constructions mitoyennes. 36 vont être démolis (SNI). Une 10aine se trouve en dehors du bâti continu, ils sont susceptibles d'être réhabilités. Les autres seront traités dans le cadre du PLH à mettre en place.

Bilan : 75 logements vacants récupérables, qui représentent 2,5% du parc de logement total en 2010. (2939 logements dont 2536 résidences principales)

Ce pourcentage met en évidence Une tension sur le marché de l'occasion : la vacance frictionnelle est très nettement inférieure au taux de 5% d'un marché dynamique. Bien que le taux de vacance général soit élevé, le marché de l'occasion est tendu.

Cette étude nous permet de dégager 2 axes de travail:

- Éliminer la vacance structurelle sur le long terme par des actions menées par la collectivité.

- Retrouver un taux de vacance frictionnelle de 5% pour redynamiser le marché de l'occasion sur le moyen terme : il faut prévoir des logements neufs en compensation de la vacance frictionnelle.

I.5 Les capacités d'accueil résiduelles : les changements de destination

Un travail de terrain a été effectué sur l'ensemble de la commune pour repérer les constructions agricoles désaffectées qui pourraient changer de destination. Ces changements de destination introduisent de l'habitat des tiers dans l'espace agricole. Il importe donc qu'il n'y ait pas d'impact négatif pour l'activité agricole.

Les critères de choix retenus sont les suivants:

- ▶ Ancien bâti agricole à l'intérieur d'un noyau bâti (pas de construction isolée) ou d'une longère
- ▶ Valeur patrimoniale et identitaire.
- ▶ Localisation hors périmètre sanitaire

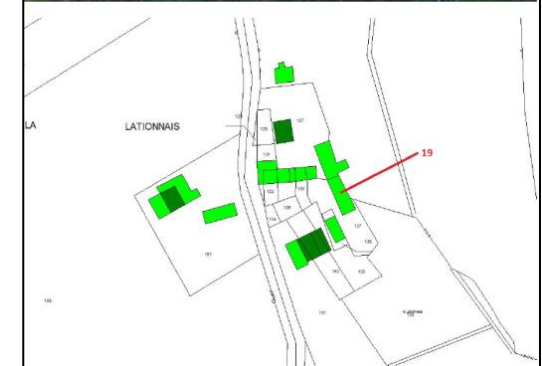
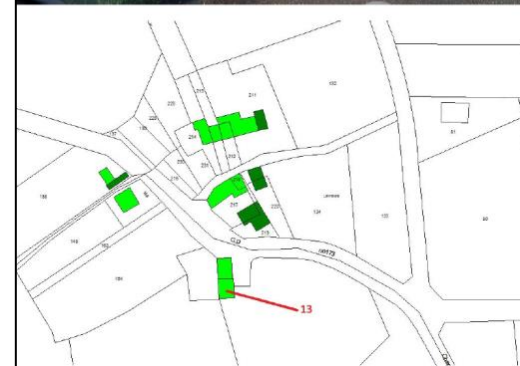
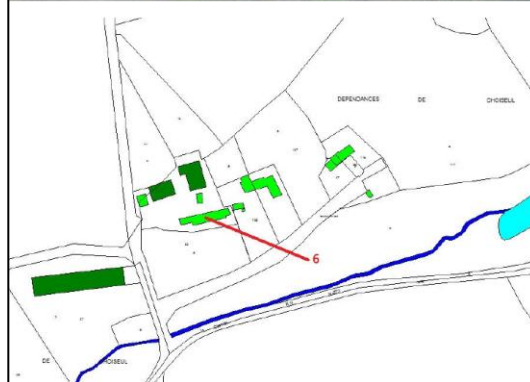
26 bâtiments ont ainsi été repérés :

Saint-Nicolas

Le Choiseul de Haut

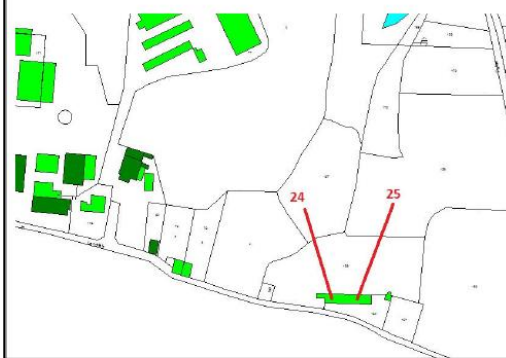
Le clos de Larmelais

La Lantionais



1.5 Les capacités d'accueil résiduelles : les changements de destination

La cour de Trélo



Dépendance de la Noë Ride



La Métairie neuve



Le domaine du Pérais



La ville Boscher



Saint Etienne



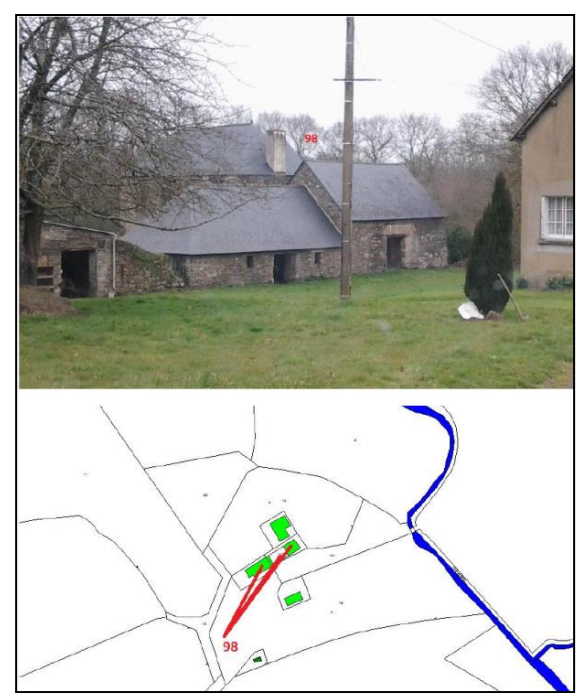
Treveuneuc



Dépendances de la Fléchaie



Terre de Lonhinga

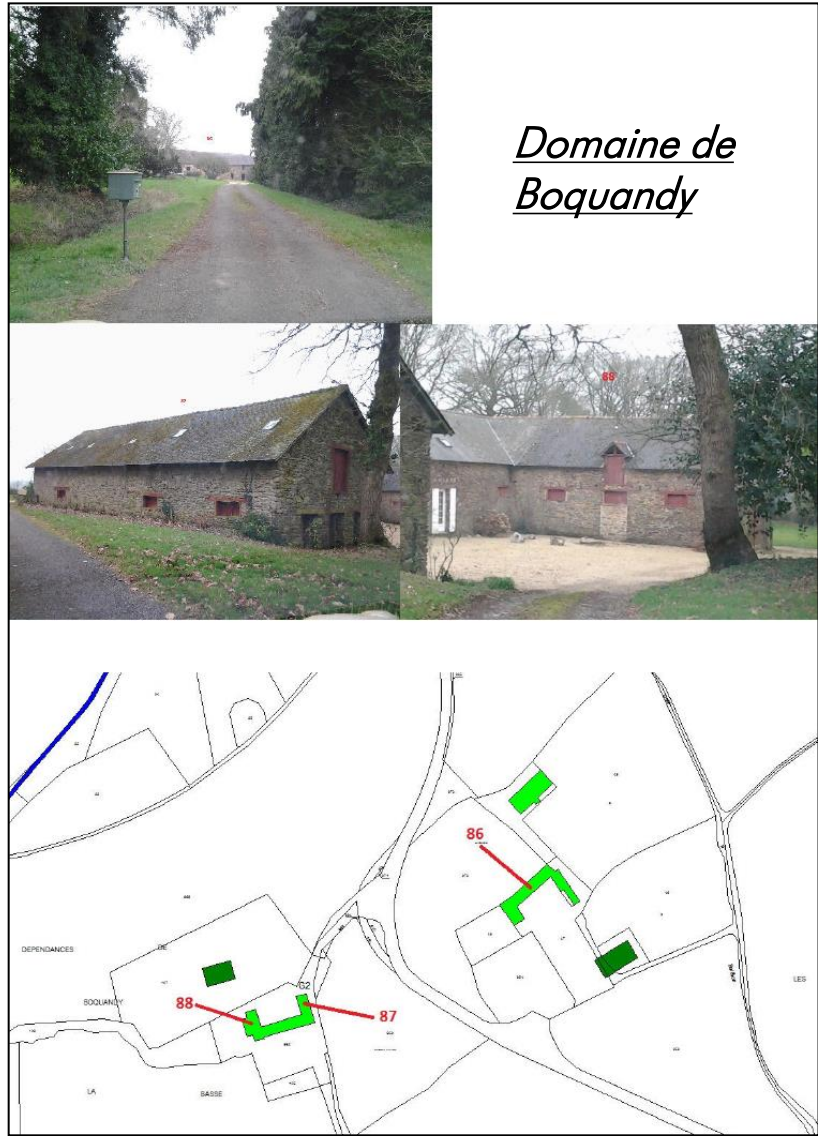


I.5 Les capacités d'accueil résiduelles : les changements de destination

Domaine de Boquandy



La peignardaie



La Garenne



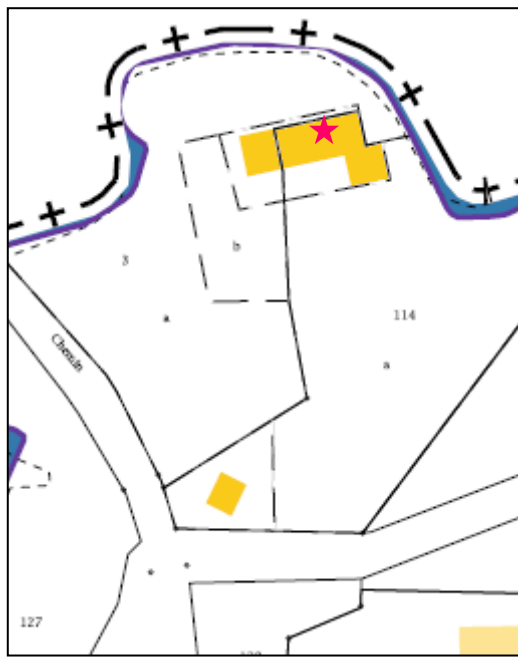
La Bardoulais



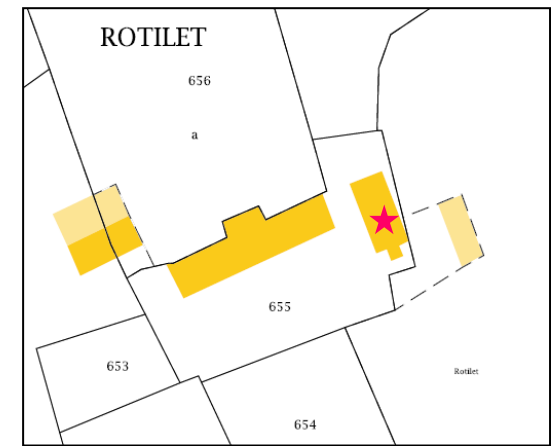
Cour de Trébulan
Parcelles YA 198 et 199



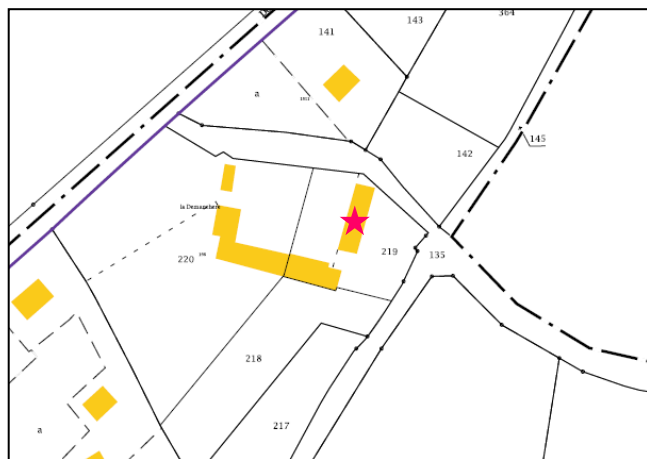
Château de Couëdor
Parcelles ZS 3 et 114



Village du Rotilet
Parcelle OQ 655



La Demanchère Parcelle YK 219

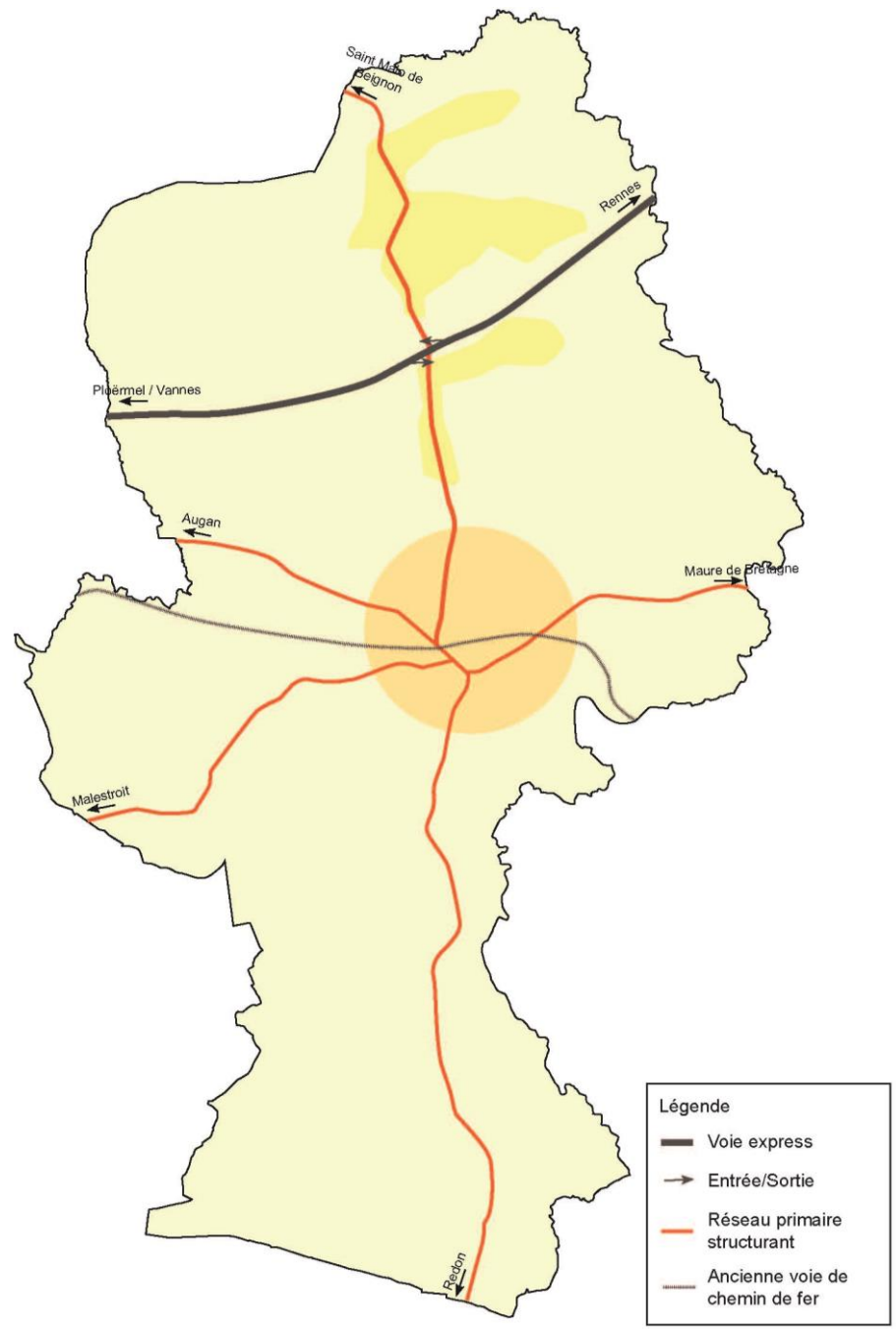


I.6 Déplacements et accès : la trame viaire

A l'origine la commune constituait un carrefour entre les routes de Ploërmel/Malestroit, Redon et Rennes.

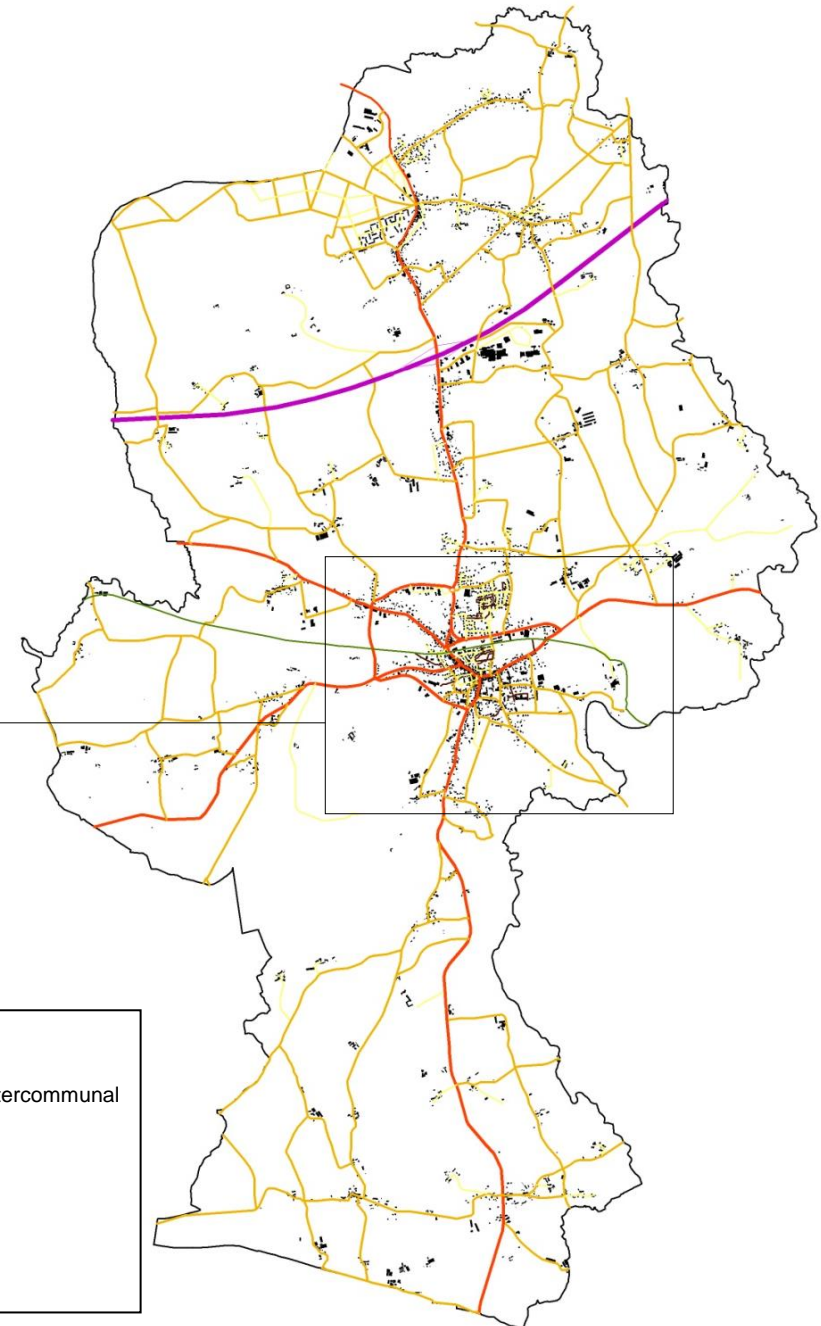
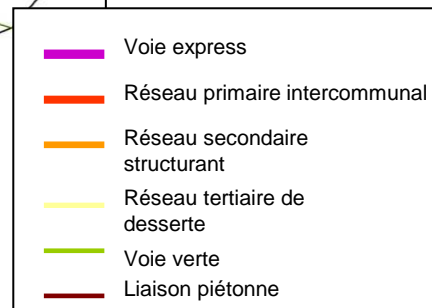
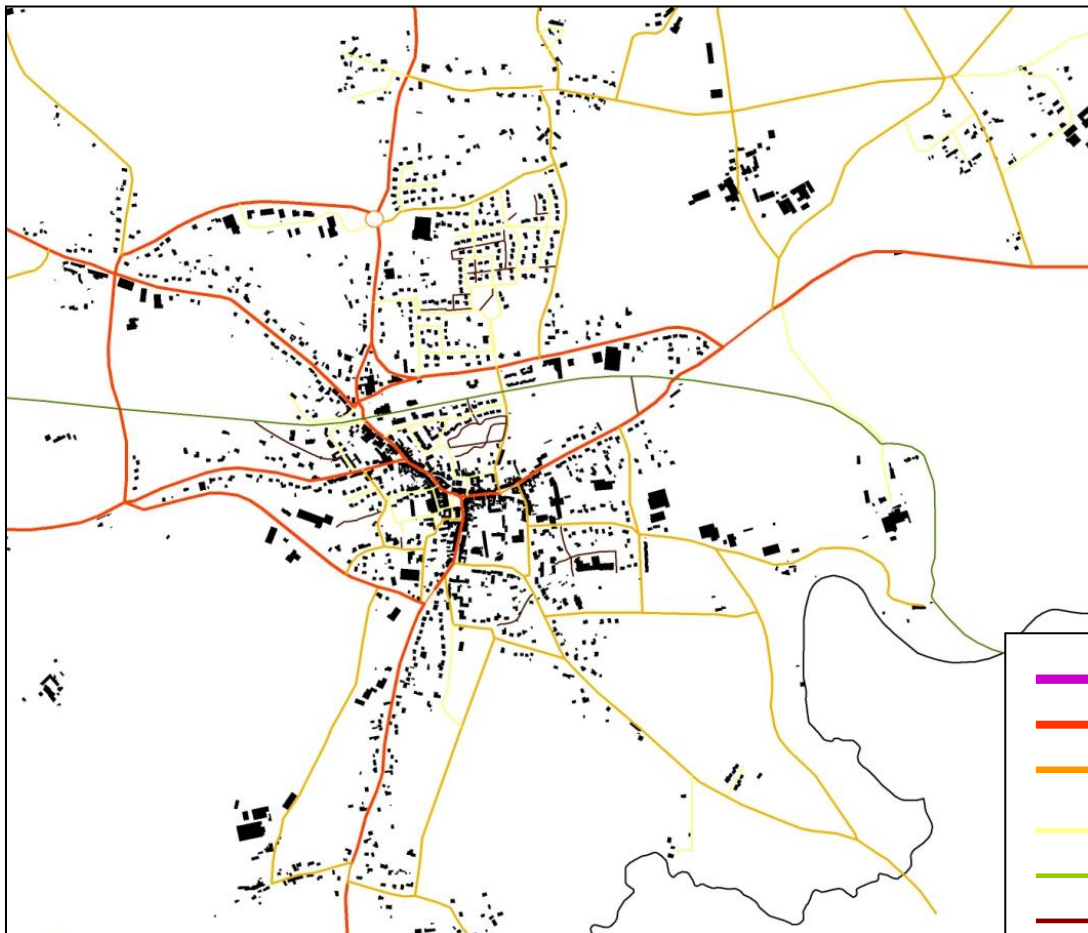
Deux lignes de chemin de fer ont par le passé traversé la commune : la voie Ploërmel/Rennes (actuellement voie verte) et le tramway d'Ille et Vilaine passant par Coëtquidan (actuellement partie de la route de Saint Malo de Beignon)

La commune présente un réseau en étoile depuis le bourg, avec un axe privilégié vers la voie express. Elle dispose d'un échangeur avec la voie express au niveau de la zone d'activité de Val Coric. Il constitue un véritable atout pour le développement de la commune, et notamment de son tissu économique.



I.6 Déplacements et accès : la trame viaire du centre-ville

- ▶ Le réseau viaire du centre-ville s'articule en étoile depuis la place de l'Hôtel de Ville.
- ▶ La commune, largement irriguée par les routes départementales qui desservent son centre, bénéficie de contournements Nord, Ouest et Sud du bourg.
- ▶ Le réseau secondaire est largement hérité des chemins d'exploitation, qui ont été convertis en voies au fur et à mesure de la progression de l'urbanisation
- ▶ Le réseau tertiaire est tantôt en impasse (ex : Bellevue), tantôt maillé (ex : Nord du bourg).



I.6 Déplacements et accès : transports doux et transports collectifs

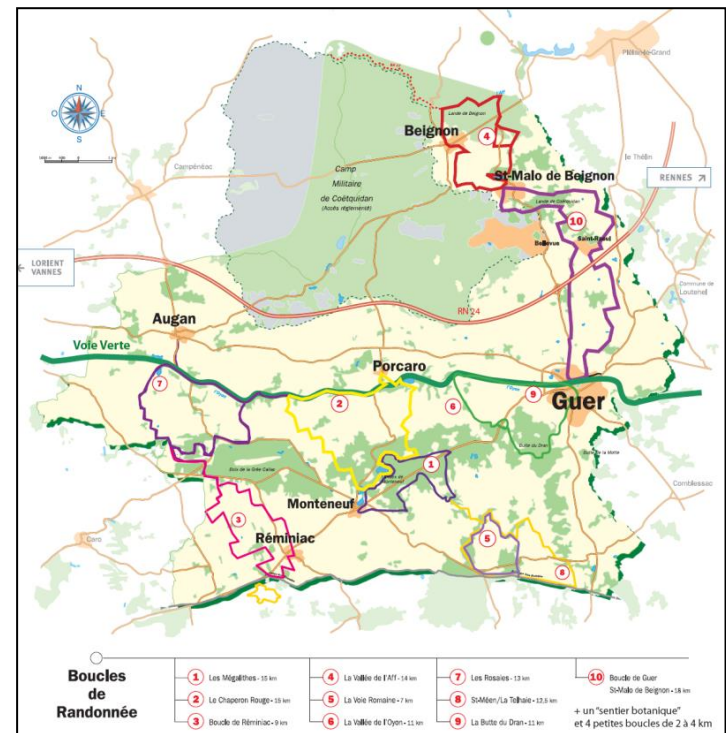
La commune compte une ligne régulière de transport en commun Pontivy/Rennes desservant Val Coric. Celle-ci réalise une dizaine de rotations par jour par jour. Une aire de covoiturage a été réalisée à proximité de l'arrêt de car et de la voie expresse.



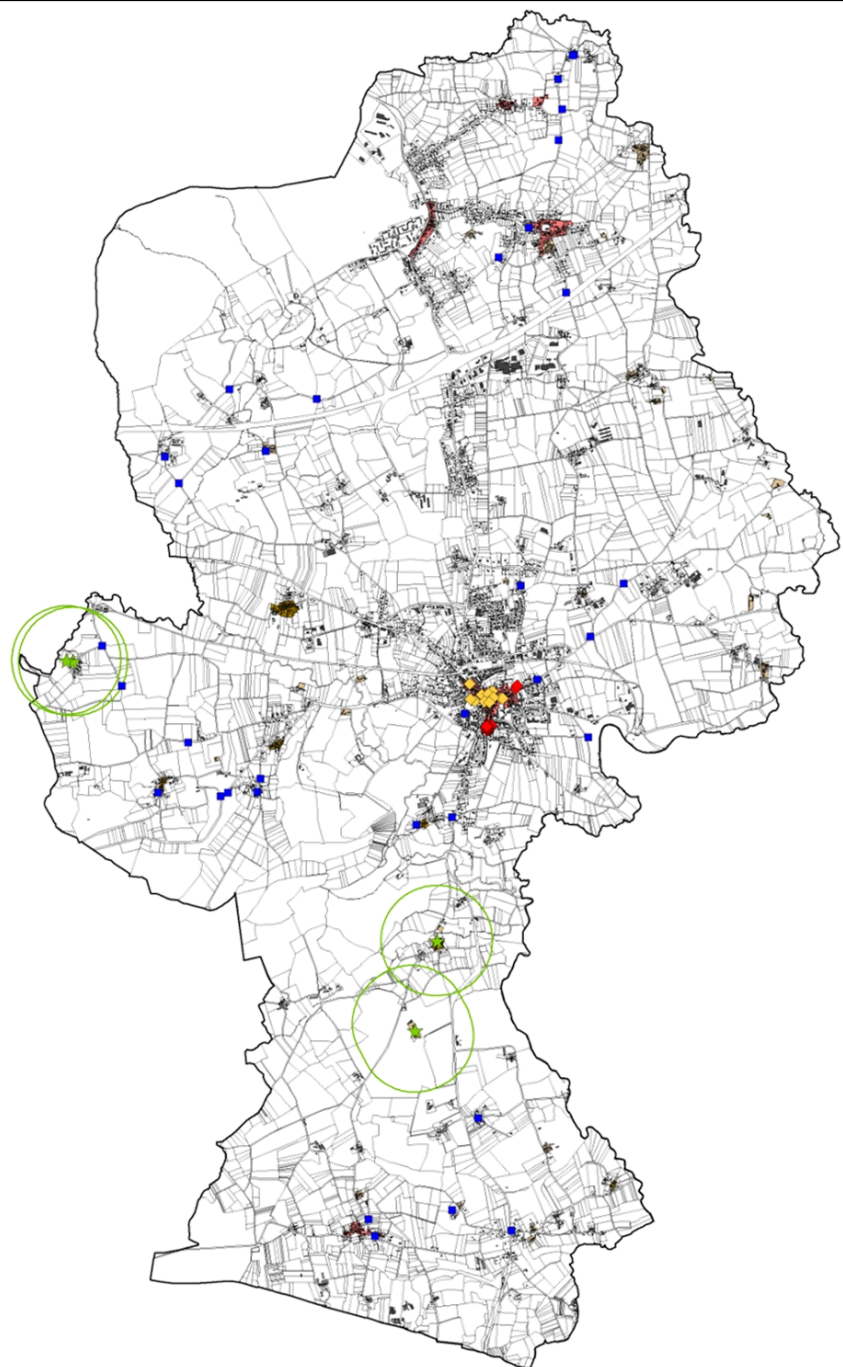
Du point de vue des voies douces, une liaison à échelle départementale traverse la commune : il s'agit de la voie verte, qui permet de relier Rennes par Messac et Ploërmel via l'ancienne voie de chemin de fer.

La commune compte peu de liaisons douces utilitaires inter-quartier hormis un maillage piétonnier bien présent dans les quartiers au Nord du bourg, ainsi qu'à proximité des équipements (école notamment) à l'Est

Au niveau des déplacements doux de tourisme, deux boucles de randonnée prennent leur départ dans le centre-ville.



I.7 Le patrimoine bâti :



■ Éléments de petit patrimoine:

◆ Bâtiments remarquables (maisons de ville, anciennes fermes du bourg)

★ Monuments historiques

La commune de Guer abrite un patrimoine bâti remarquable:

▶ 3 bâtiments sont classés au titre des Monuments Historiques:

- La chapelle Saint-Étienne;
- Les vestiges d'un édifice gallo-romain à Saint-Étienne;
- Le château de Coëtbo

▶ 1 élément est inscrit au titre des Monuments Historiques: la croix devant la chapelle Saint-Nicolas.

▶ Les bâtiments remarquables du bourg ont été repérés: maisons de ville, anciennes fermes du bourg.

▶ 38 éléments du petit patrimoine sont recensés. Ce sont les éléments de patrimoine qui témoignent du quotidien dans les campagnes et de l'histoire de la commune :

- 1 arbre remarquable,
- 25 croix
- 4 fontaines
- 4 four à pain
- 1 oratoire
- 2 puits.

Si certains de ces éléments sont en parfait état, d'autres attendent encore d'être restaurés.

I.8 Les typologies architecturales

R (+C)

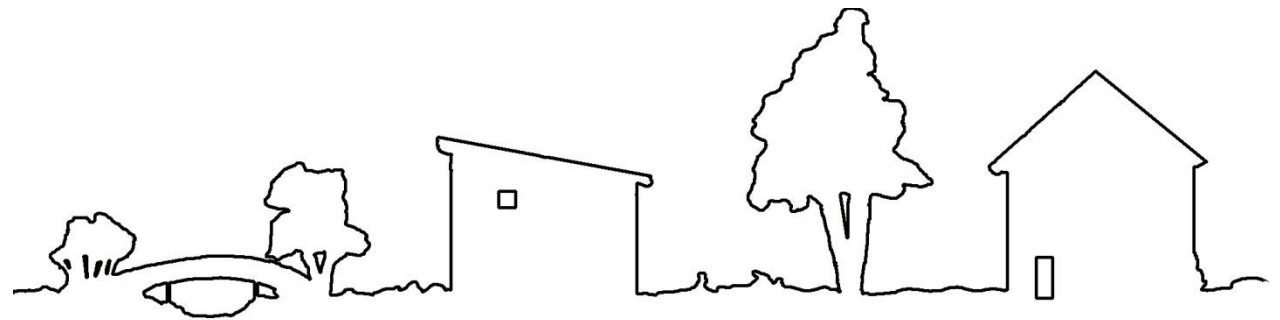


R+1 (+C)



R +2 (+C)





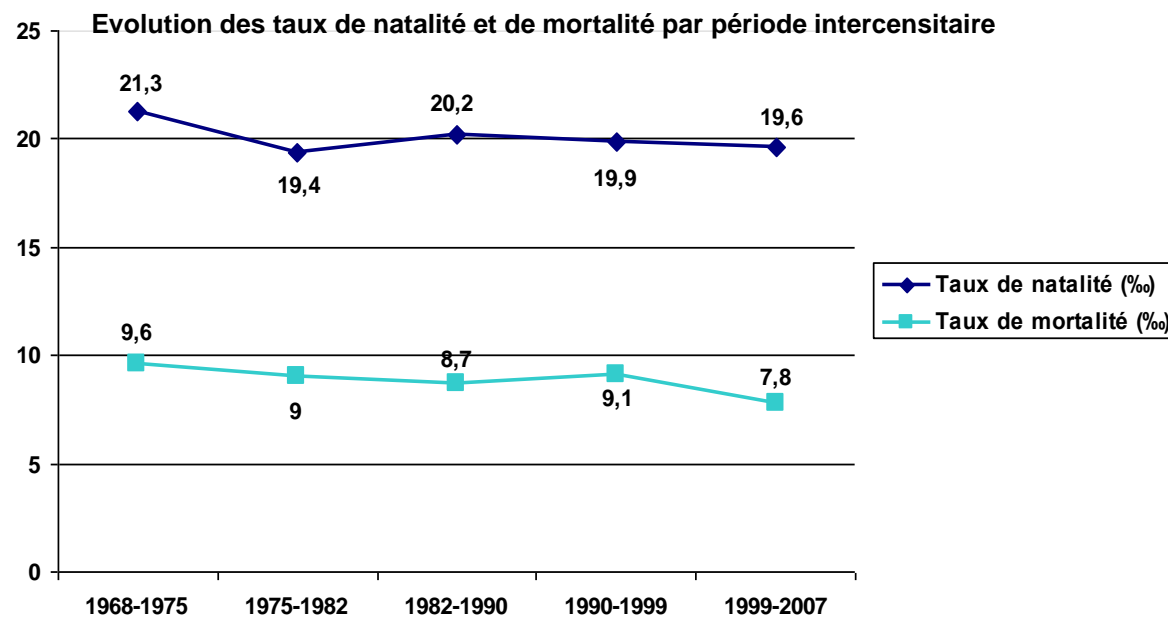
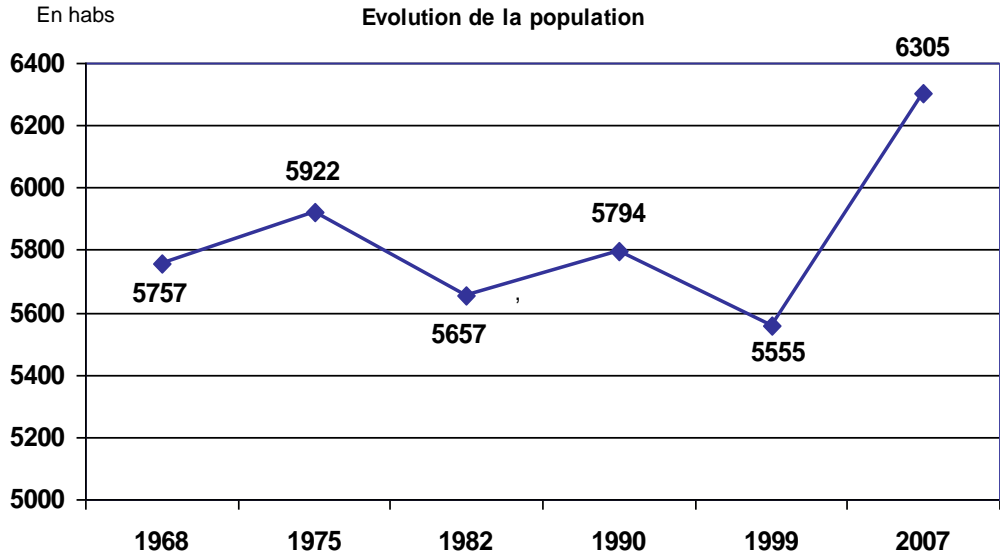
Partie 2 . Territoire et population

II. Dynamiques socio-économiques

II.1 La population

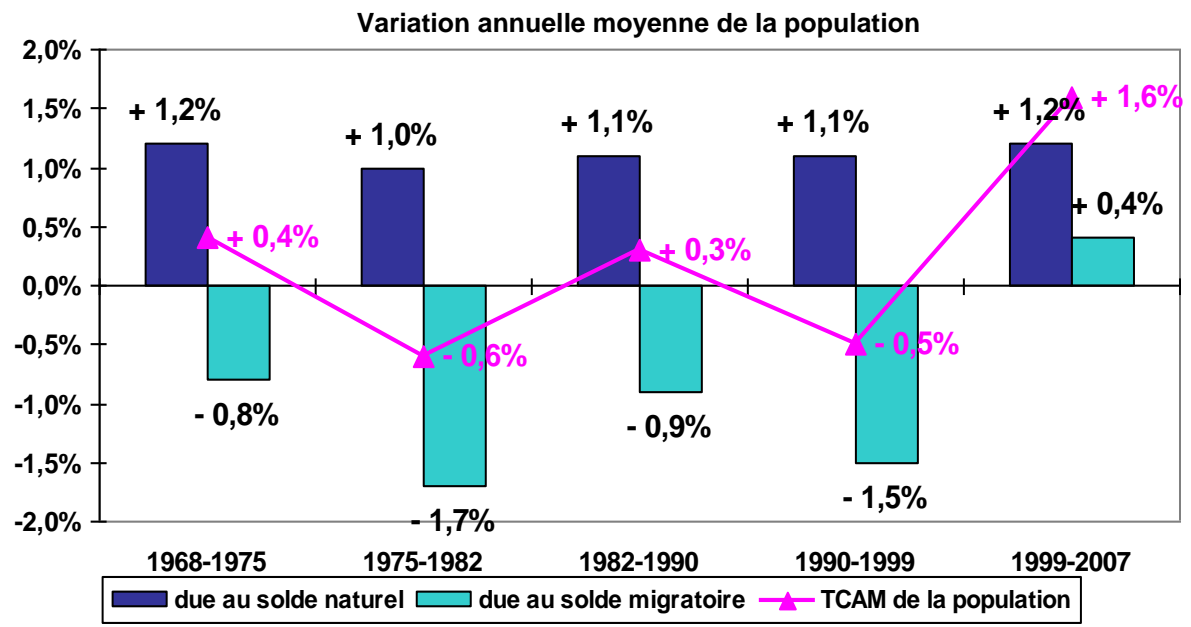
- ▶ Une évolution démographique en dents de scie depuis 1968. La réduction de population entre les années 60 et 1990 s'explique en grande partie par la réduction du contingent d'appelés au service militaire, qui ont pu représenter jusqu'à 700 à 800 hommes.
- ▶ Chaque phase de progression démographique a été suivie par une phase de déclin plus forte
- ▶ Entre 1999 et 2007, la commune a atteint un nombre d'habitants qu'elle n'avait plus connu depuis 1975.
- ▶ La progression enregistrée sur cette dernière période est de +13,5%, soit un taux de croissance annuel moyen de +1,6%.

- ▶ Depuis 1968, le taux de natalité a toujours été plus important que le taux de mortalité.
- ▶ S'il enregistre une diminution continue depuis 1982, celle-ci est cependant très modérée.
- ▶ En revanche, la diminution du taux de mortalité observée sur la période 1999 -2007 est plus significative, et traduit à la fois la tendance nationale du gain d'espérance de vie et une pyramide des âges où les tranches les plus âgées sont peu importantes.



II.1 La population

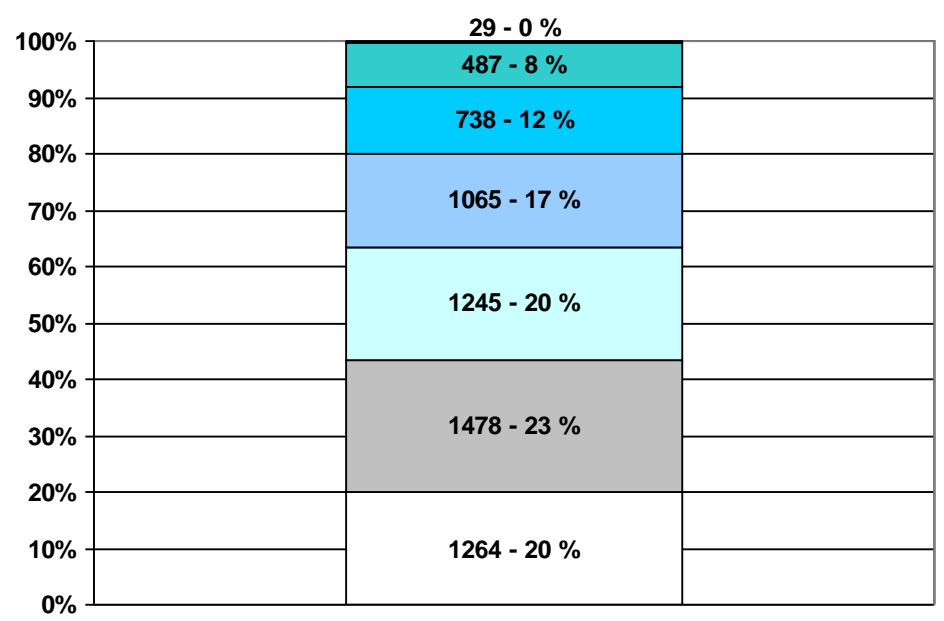
- ▶ Jusqu'en 1999, le solde migratoire a toujours été négatif
- ▶ Le solde naturel, toujours positif depuis 1968, a permis de limiter le déclin démographique sur les périodes 75-82 et 90-99, car plus fort en valeur absolue
- ▶ Il n'était cependant pas suffisant pour compenser des soldes migratoires très négatifs.
- ▶ La période 1999-2007, période qui a enregistré la plus forte croissance de population depuis 1968, est aussi la première à connaître un solde migratoire positif.



Une population jeune

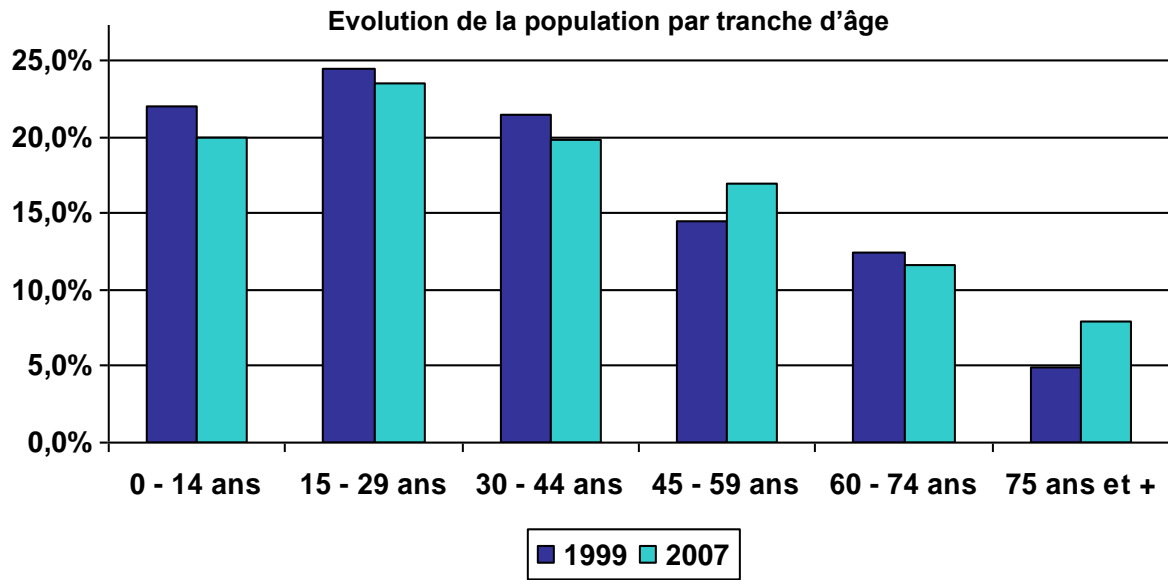
- ▶ La pyramide des âges est bien équilibrée : les tranches d'âges les plus jeunes sont les plus importantes.
- ▶ Les plus de 60ans ne représentent que 20% de la population

Répartition de la population par tranche d'âge en 2007

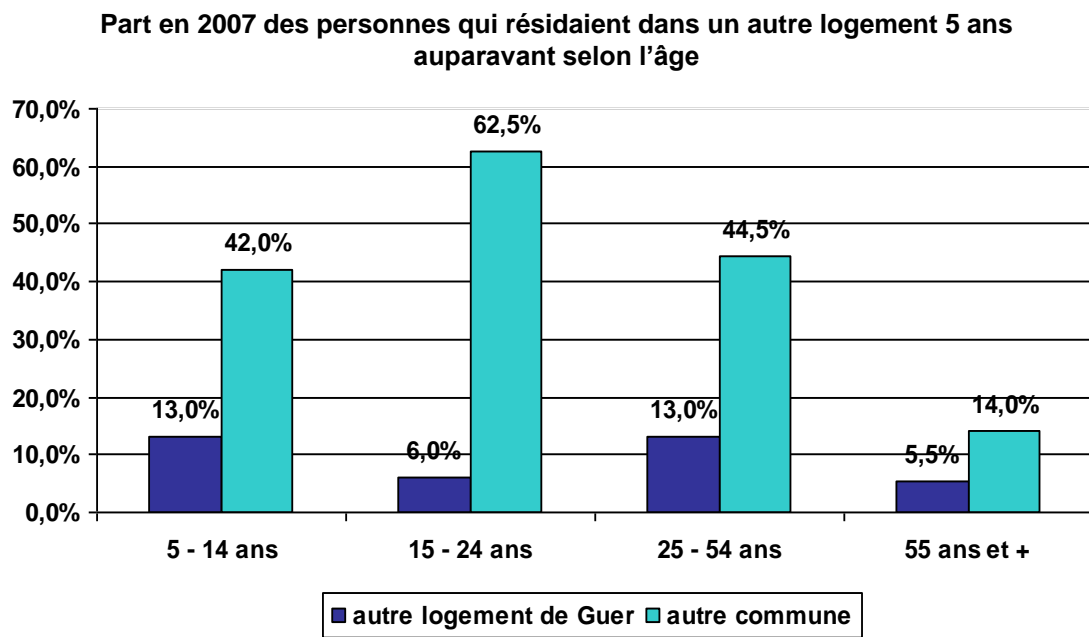


II.1 La population

- ▶ Néanmoins, entre 1999 et 2007, la part des tranches d'âges les plus jeunes diminue au profit de tranches plus âgées.
- ▶ Accueil d'actifs important (les 45 - 59ans)
- ▶ La part des 45-59ans et celle des 75ans et + progressent rapidement
- ▶ Cette tendance au vieillissement de la population est un phénomène national, mais il est bien moins marqué à Guer que dans le reste du Morbihan.



- ▶ L'apport migratoire est très visible sur le graphique ci-contre.
- ▶ 42% des habitants âgés entre 5 et 14 ans en 2007 n'habitaient pas à Guer en 2002. Ce nombre est à mettre en relation avec la progression quasi-similaire de la tranche d'âge des parents (25-54 ans).
- ▶ Guer est donc un choix de localisation privilégié pour les couples avec enfants.
- ▶ Encore plus importante, la progression des 15 -24 ans
- ▶ A noter également que 23% de la population recensée en 2007 habitait dans une autre région 5 ans auparavant, 6,5% une autre commune morbihannaise, et 7,8% une commune d'un autre département breton.



II.1 La population

► L'indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20ans et les 60ans et plus) est bon à Guer. Il signifie que la population est plutôt jeune.

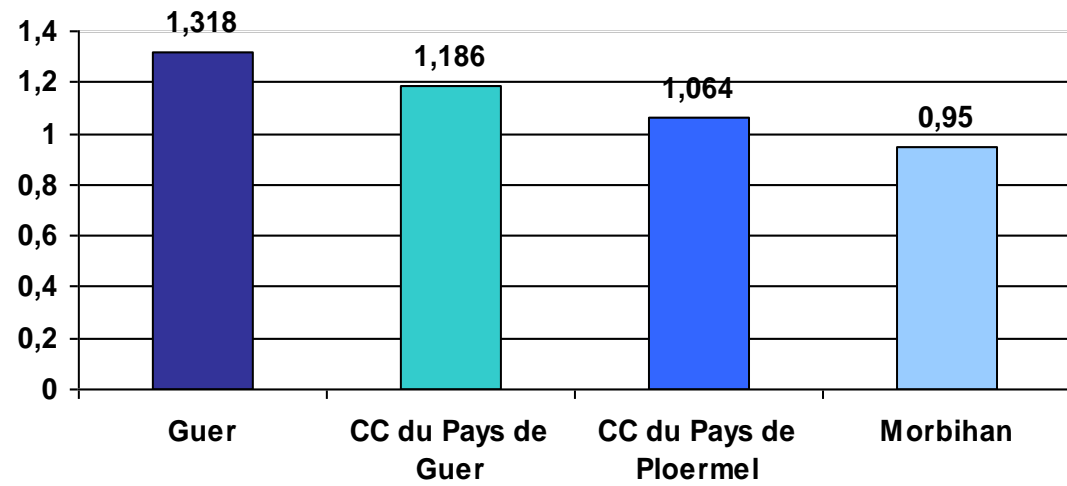
► Cet indice est meilleur que dans la Communauté de Communes, et bien meilleur que dans le Morbihan.

► Entre 1999 et 2007, l'indice de jeunesse de Guer s'est dégradé, plus rapidement que celui du Morbihan.

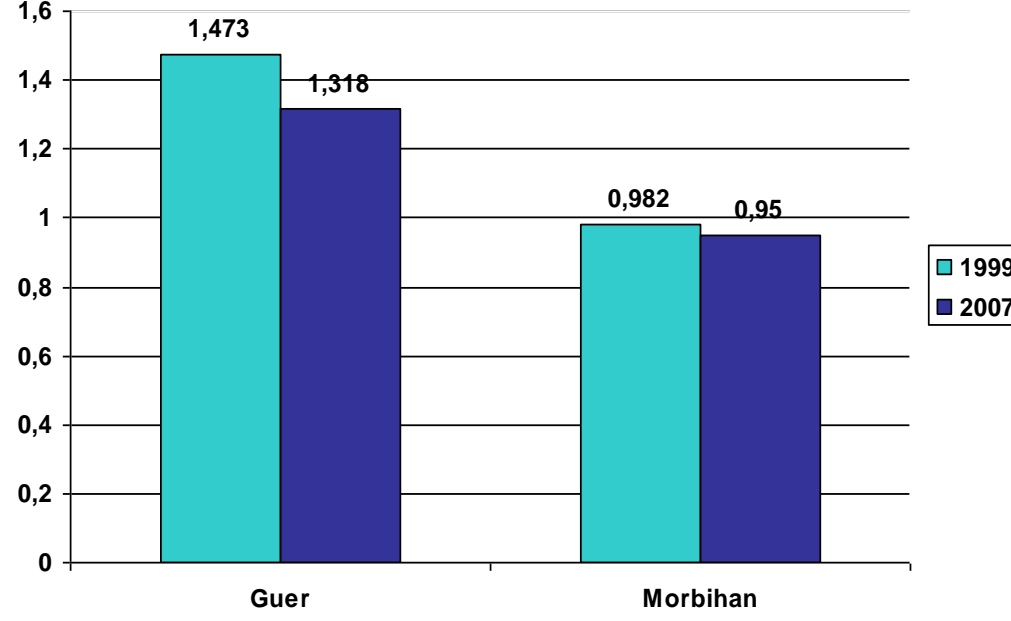
► Phénomène de rattrapage de la tendance nationale, mais qui reste faible

► Le nombre de personnes de 75ans et + a augmenté de 86,3% (de 277 à 516), soit une progression de leur part dans la population de 3 points (de 5% à 8%) → vieillissement naturel + apport migratoire lié à l'EHPAD

Indice de jeunesse en 2007

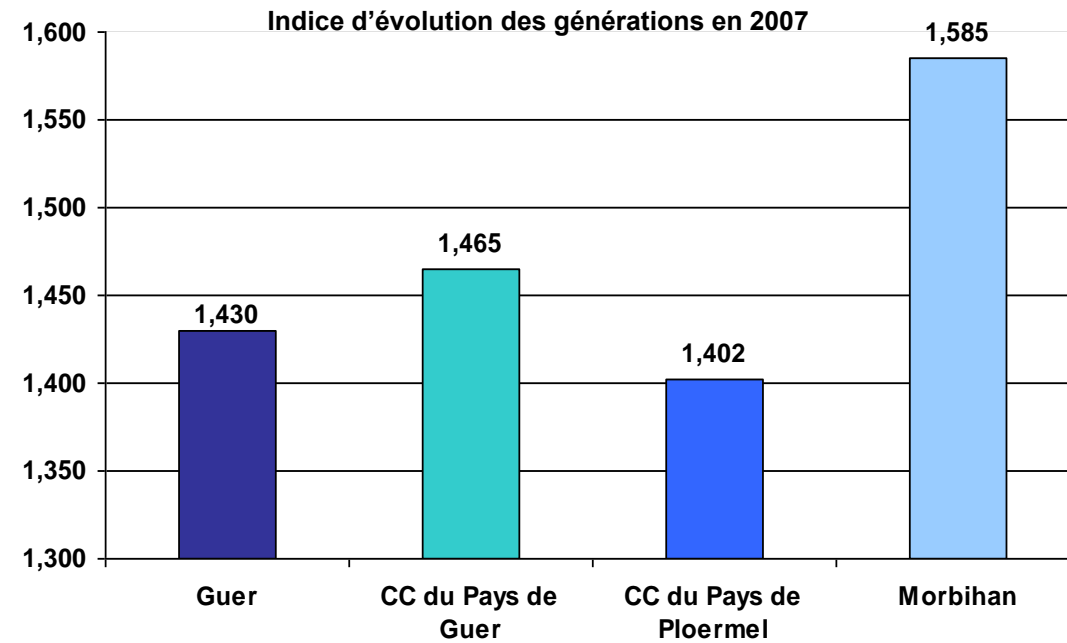


Evolution de l'indice de jeunesse entre 1999 et 2007



II.1 La population

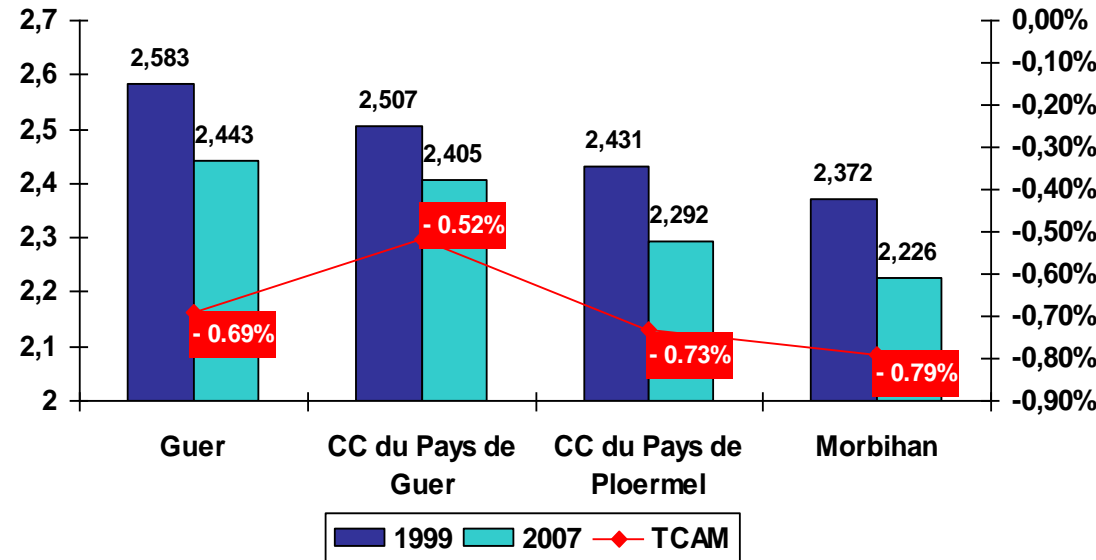
- L'indice d'évolution des générations (rapport entre les 60-74 ans et les 75 ans et +) mesure le vieillissement attendu sur le territoire. Ce vieillissement sera d'autant plus important que l'indice est élevé.
- L'indice est plutôt bon à Guer, plus faible que pour la CC et que dans le Morbihan. Il implique néanmoins une hausse prévisible du nombre de personnes de 75 ans et + dans la décennie.



II.1 La population

- ▶ Entre 1999 et 2007, la taille moyenne des ménages a diminué de 5,4%, soit une diminution annuelle de 0,69%, pour atteindre à peine plus de 2,4 individus par ménage en 2007.
- ▶ Cette évolution, si elle est plus rapide que dans le pays de Guer, reste pour autant moins marquée que dans le Morbihan.
- ▶ Les raisons sont multiples : décohabitation et desserrement des ménages, éclatement de la famille nucléaire au profit de familles monoparentales, construction de petits logements (offre rare sur le marché et générant de la relocalisation depuis les communes voisines).

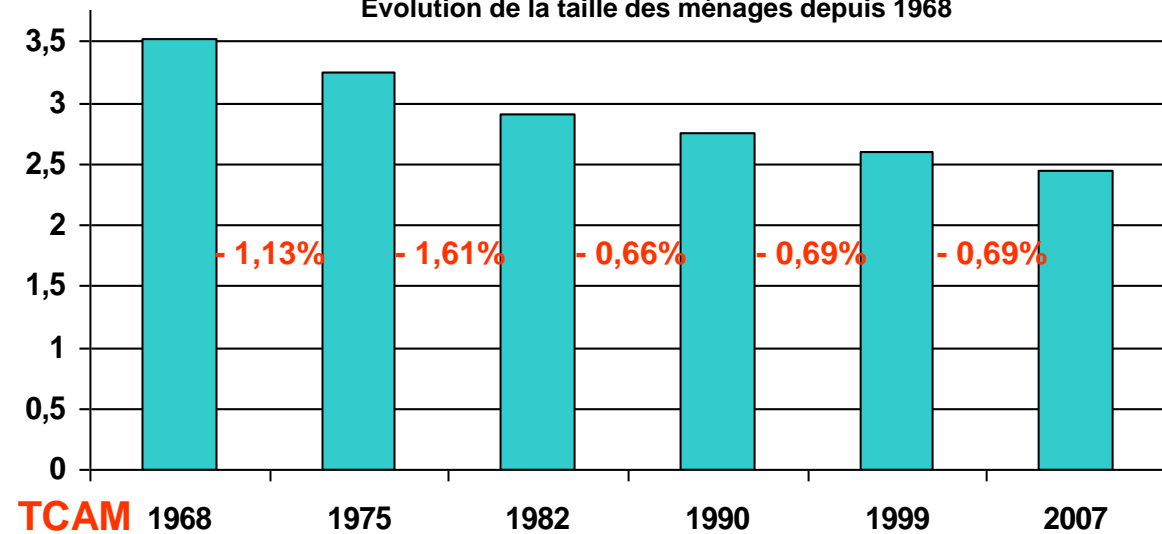
Evolution comparée de la taille des ménages entre 1999 et 2007



- ▶ Cette tendance à la réduction de la taille des ménages à Guer s'est réalisée sans à-coup.
- ▶ Elle était même plus marquée sur la période 1968 -1975 et s'est atténuée depuis lors pour se stabiliser à -0.69% / an.

Les personnes vivant dans des habitations mobiles, les sans-abris, et les personnes vivant en communauté (foyers de travailleurs, maisons de retraite, résidences universitaires, maisons de détention...) sont considérées comme vivant hors ménage.

Evolution de la taille des ménages depuis 1968

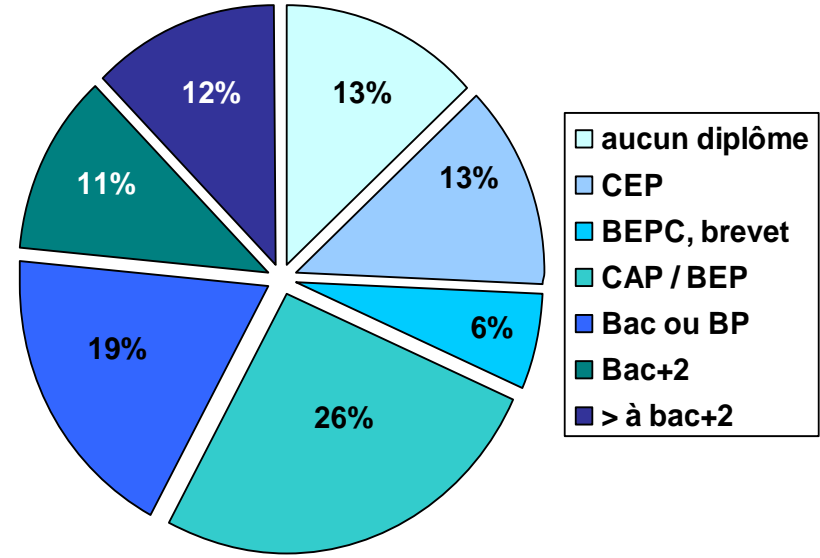


II.1 La population

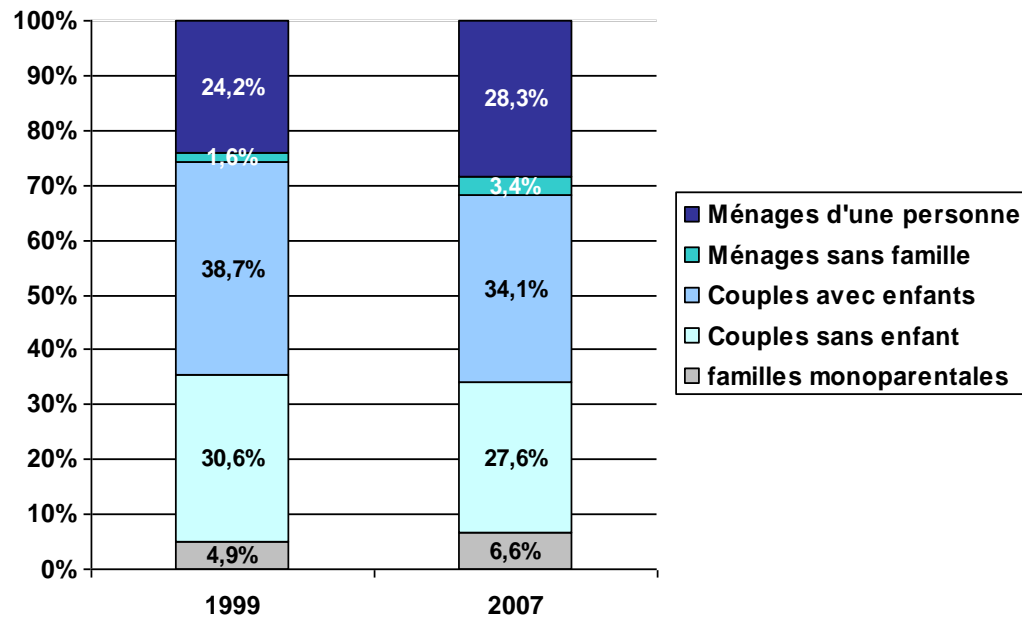
- La population de Guer est assez diplômée puisque 42% des habitants ont le bac ou un diplôme supérieur ; à mettre en parallèle avec la proportion de cadre (23% en 2007) et de professions intermédiaires (20%)
- 26% de la population est titulaire d'un CAP / BEP (à mettre en parallèle avec le nombre de commerçants et le nombre d'artisans).

- Entre 1999 et 2007, on observe une progression de la part des ménages unipersonnels, des ménages sans famille (colocations) et des familles monoparentales.
- En contrepartie, la commune enregistre une diminution de la part des couples, avec ou sans enfant.
- ➔ Ces évolutions sociétales impliquent des besoins nouveaux en matière de logements.

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus



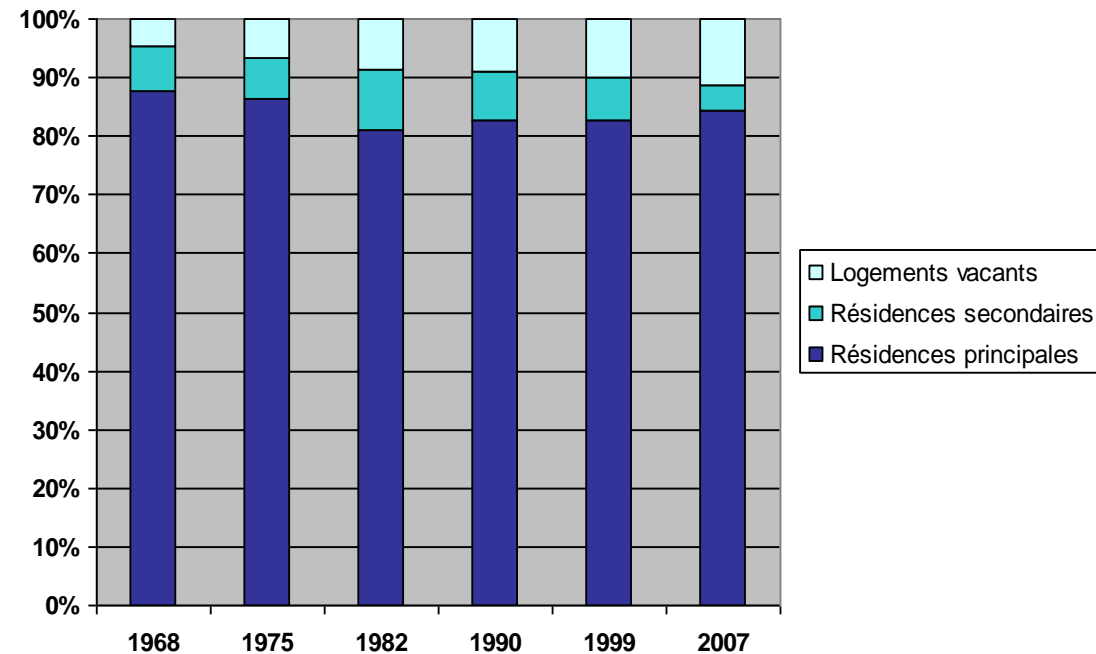
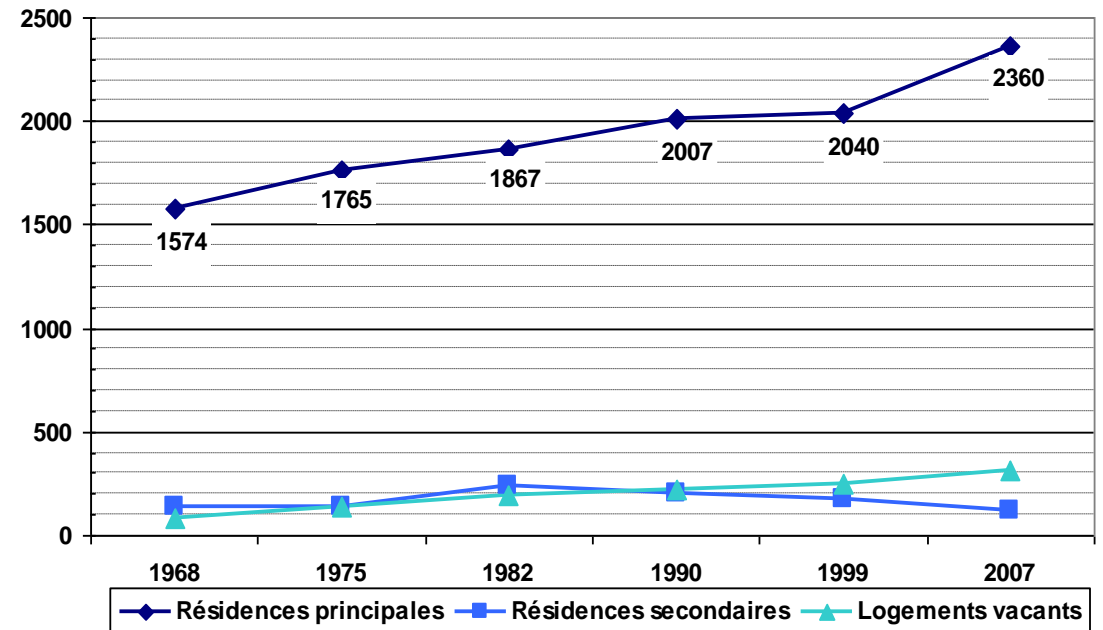
Evolution de la composition des familles entre 1999 et 2007



II.2 Le logement

Les différents segments du parc

- On observe une progression rapide du nombre de résidences principales entre 1999 et 2007.
- Les logements vacants ont également progressé (+22,4%, de 246 à 317) tandis que le nombre de résidences secondaires a chuté (-41,9%, passant de 176 en 1999 à 124 en 2007).
- Les logements vacants représentent 11,3% du parc en 2007, ce qui est très important. Dans la mesure où les bâtiments vétustes qui hébergeaient au préalable les élèves militaires ont été détruits en 2011, cela signifie que les logements vétustes inclus ici dans ces 11,3% dépendent du parc privé.
- L'analyse a montré qu'une grande part de ces logements vacants sont ceux situés au-dessus des commerces du bourg, ainsi que nombre de logements anciens en campagne.

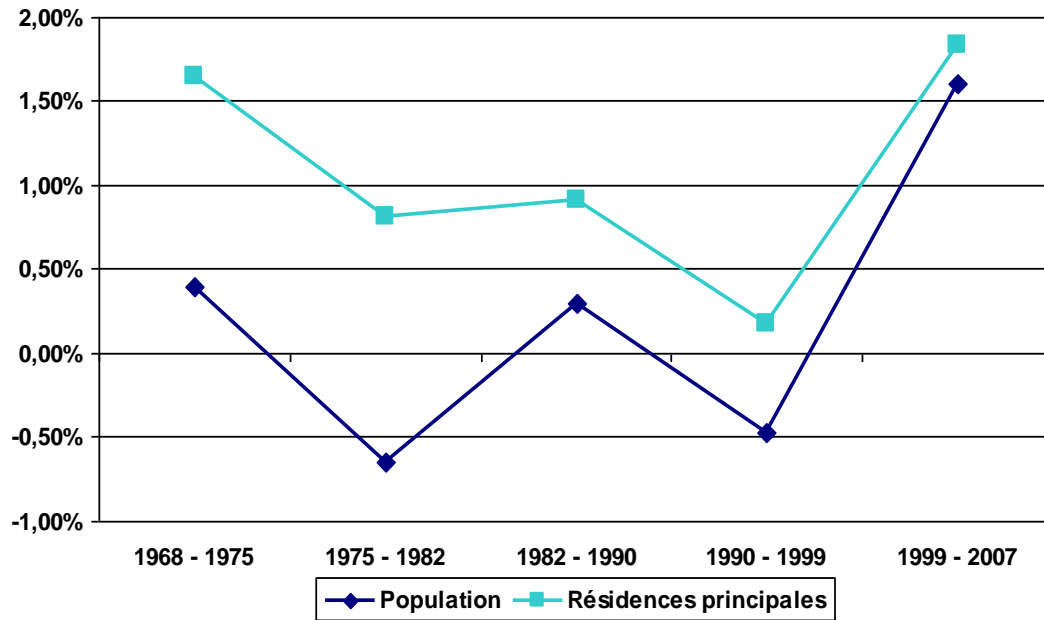


II.2 Le logement

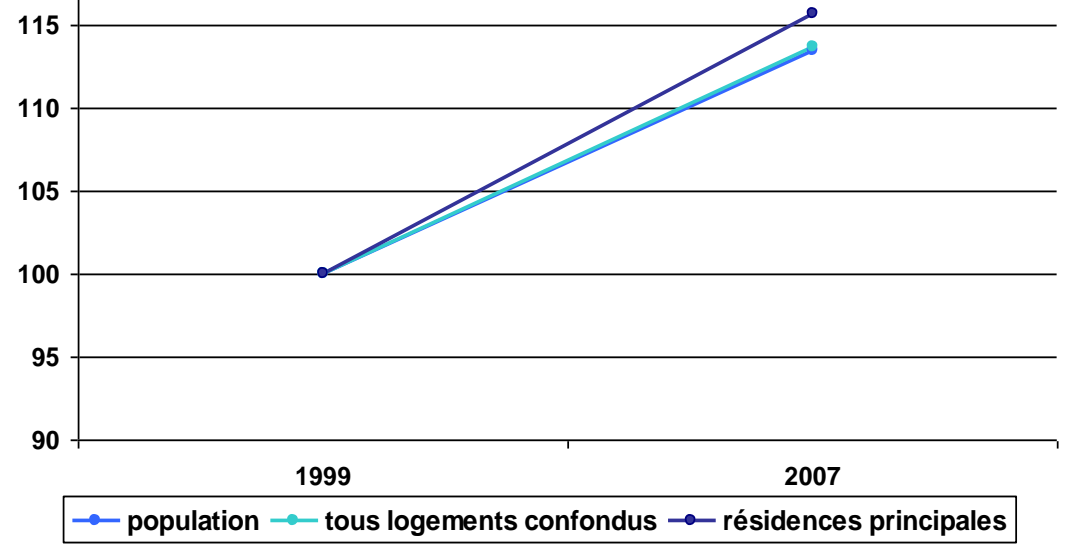
- ▶ Depuis 1968, l'évolution annuelle du nombre de résidences principales enregistre la même tendance que l'évolution de la population.
- ▶ Néanmoins, les résidences principales progressent même lorsque la population diminue, ce qui traduit le desserrement des ménages et explique la progression des logements vacants

- ▶ Ce graphique met en évidence 2 aspects de la dynamique socio-démographique de Guer :
 - Le desserrement des ménages est visible puisque les résidences principales progressent plus rapidement que la population.
 - La reconversion d'une partie des résidences secondaires en résidences principales a permis de compenser en partie l'impact du desserrement sur la construction de logements

Evolution comparée des TCAM de la population et des résidences principales

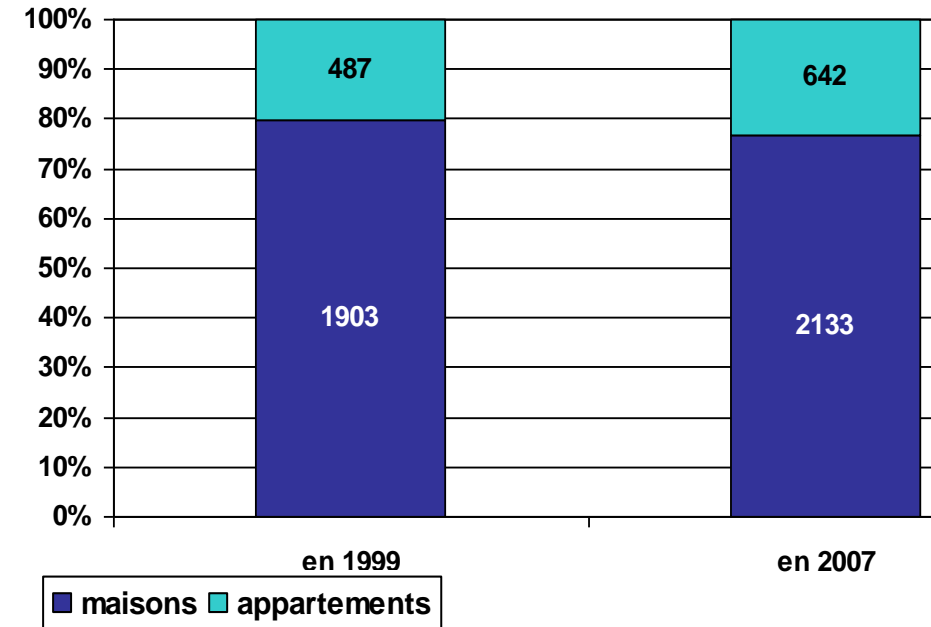


Evolution comparée de la population et des logements (base 100 en 1999)



II.2 Le logement

Evolution de la forme d'habitat entre 1999 et 2007



- ▶ En 2007, le parc de logements est constitué à 77% de maisons et 23% d'appartements.
- ▶ Les appartements ont néanmoins progressé en nombre et en part sur la période 1999 - 2007, mais de façon modérée (+2,6 points)
- ▶ Or le nombre de pièces et la taille moyenne des maisons sont plus importants que pour les appartements.

- ▶ Il y a une déconnexion entre l'offre et le besoin en logements : au regard de la structure des ménages, il n'y a pas assez de petits logements, et trop de grands logements.
- ▶ En effet, la commune compte en 2007 671 ménages unipersonnels, pour seulement 235 logements de type T1-T2, les plus adaptés à cette taille de ménage.
- ▶ A l'inverse elle compte 2125 logements de taille T3 ou plus, pour seulement 938 ménages de 3 personnes et plus.

Relation entre la typologie d'habitat proposée et la taille des ménages

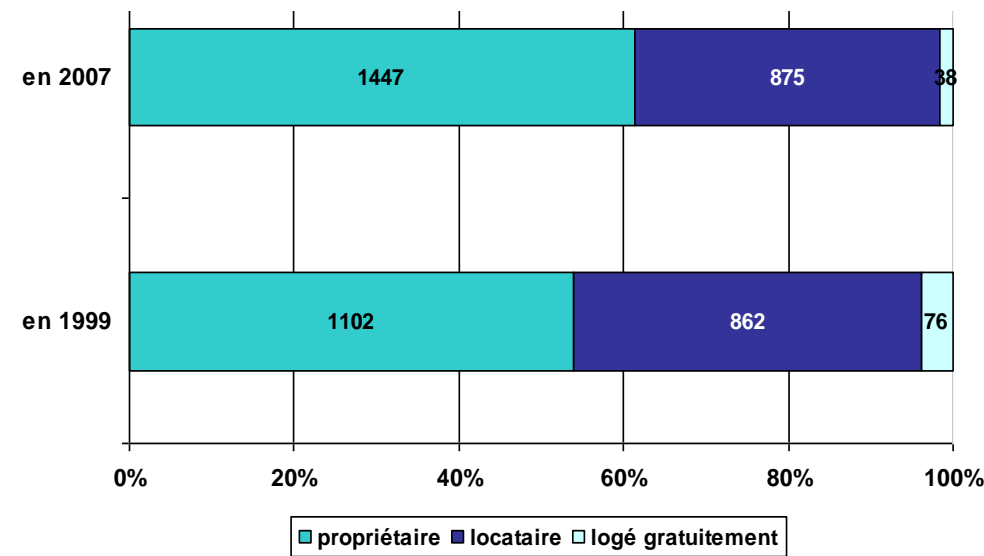
Taille des ménages	Nombre de ménages	T1	T2	T3	T4	T5 et +	Total logements
1 personne	671	59	176				235
2 personnes	760		176	336			512
3 et +	938			336	496	1293	2125

II.2 Le logement

Les statuts d'occupation

► Progression de la part des propriétaires entre 1999 et 2007.

Evolution du statut d'occupation du logement entre 1999 et 2007



Le logement social

► La ville de Guer compte, fin 2010, 128 logements sociaux dont :

- 70 gérés par les bailleurs sociaux
- 19 logements en foyer
- 39 logements privés conventionnés ANAH

► La réduction du nombre de logements collectifs de 98 en 2009 à 58 en 2010 correspond à la démolition de 40 logements devenus inadapés aux Grandes Pommeries.

► Il faut y ajouter les 20 logements du Pont Minier et les 16 pavillons de la Croix Logée construits depuis lors. Cela représente en 2012 un total de **164 logements sociaux**, dont 106 gérés par les bailleurs sociaux. Ils représentent environ **6,8%** des résidences principales recensée en 2011.

Evolution du parc HLM sur la période 2000 - 2010

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Individuel	0	0	0	0	0	0	2	2	12	12	12
Collectif	76	76	88	88	88	91	88	88	98	98	58
TOTAL	76	76	88	88	88	91	90	90	110	110	70

II.2 Le logement

La commune de Guer n'est pas couverte par un PLH. Elle n'est pas soumise à des objectifs de production de logements sociaux au titre de la loi SRU. Elle renforce néanmoins son parc de logements sociaux en associant les bailleurs aux opérations d'aménagement. Le Plan Départemental de l'Habitat, approuvé le 23 septembre 2009, énonce des orientations par bassin de vie. Ce document, sans portée réglementaire, a pour objectif de mettre en œuvre une politique de l'habitat plus cohérente, plus lisible et mieux adaptée au contexte départemental. Pour le Pays de Ploërmel, dont Guer fait partie, les orientations sont les suivantes:

→ Les orientations

Le degré de sensibilité des EPCI aux orientations départementales (Plus le nombre de + est élevé, plus le territoire est concerné)	C.C. de Ploërmel	C.C. de Mauron en Brocéliande	C.C. du Pays de Guer	C.C. du Pays de Josselin	C.C. du Porhoët	C.C. du Val d'Oust et de Lanvaux	Hors EPCI	Pays de Ploërmel
1/ Promouvoir une approche cohérente du développement et de l'aménagement durable								
Organiser le développement de l'habitat	+++	+	++++	+	+	++	++++	+++
2/ Soutenir le développement du parc social								
Accroître le taux de locatifs sociaux (privé et public)	++	+	++	+	+	++	+	++
3/ Renforcer les actions en direction des populations ayant des besoins spécifiques								
Maintenir à domicile les personnes âgées et handicapées	+	++++	+	+++	++++	+++	+	+
Développer l'offre en direction des populations à faibles ressources	++	+++	+	+++	++++	+++	+	+++
4/ Valoriser le parc existant								
Réhabiliter le parc privé	+++	++++	++++	++++	++++	+++	+++	++++
Valoriser le patrimoine social ancien	+++	++++	++	++	++++	+++		++

II.2 Le logement

Le développement de l'offre sociale et en direction des publics spécifiques:

En 2015, l'opérateur Bretagne Sud Habitat, qui gère les Grandes Pommeries, ne fait pas état de problème de vacance, mais il n'a pas de demandes supplémentaires sur la commune. BSH n'envisage pas de nouvelles opérations. Ses investissements sont allés à la réhabilitation de son parc existant. Des logements ont été réhabilités en centre-ville. Un terrain à construire lui appartenant reste disponible dans la continuité des Grandes Pommeries. Une réserve foncière pour le logement social existe donc de fait.

Le faible nombre de demandes sur Guer peut s'expliquer par un report sur d'autres communes qui ont des disponibilités. Les enjeux pour le développement d'une offre abordable rejoignent les enjeux de vitalité au centre-ville, avec la mobilisation des logements vacants dans le centre. La commune de Guer s'est portée candidate à l'Appel à Manifestation d'Intérêt « centres-bourgs » lancée par la région. Les principaux axes énoncés sont:

- Retrouver une attractivité de l'habitat par le réinvestissement des biens vacants, le comblement des dents creuses, l'amélioration du bâti.
- Conforter le commerce de centre-ville en luttant contre la vacance et les changements d'usage;
- Faire évoluer le plan de circulation pour éviter les déplacements de transit et, parallèlement, favoriser les déplacements doux ainsi que l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

La commune de Guer n'a pas été retenue, mais la réflexion engagée continue. Cette problématique des logements vacants sera abordée à l'échelle supra-communale avec l'élaboration du SCoT et la mise en place d'un PLH.

Cette réflexion pourrait aboutir à une OPAH ou un PIG (programme d'intérêt général, qui permet de produire du logement social) avec l'ANAH.

La ville de Guer a été sollicitée par une association pour la mise à disposition d'un terrain dans le but de construire un établissement destiné à l'accueil de personnes handicapées. Le futur bâtiment s'implantera dans le secteur de la Croix Logée, sur une partie des parcelles ZM 393 et 421 pour une surface total d'environ 6 500 m².

Une aire d'accueil des gens du voyage est projetée.

II.2 Le logement : synthèse

► Le tableau ci-contre analyse les taux de croissance de différentes variables entre 1999 et 2008 en comparant les données pour Guer à celles de la CCPG (Communauté de Communes du Pays de Guer)

► Population : la CCPG enregistre une croissance rapide de sa population, plus rapide que celle de Guer.

► Logements : la CCPG enregistre une croissance rapide du nombre de logements, plus rapide que celle de Guer. Mais cette croissance cache des disparités, ce que nous montre l'analyse des logements par segment :

► Résidences principales : la croissance est forte entre 1999 et 2008, et plus rapide à Guer que dans la CCPG.

► Résidences secondaires : quand entre 1999 et 2008 la ville de Guer enregistre une réduction significative de son parc de résidences secondaires, il progresse dans le même temps à l'échelle de la CCPG. Cela indique une progression d'autant plus importante du nombre de résidences secondaires dans les autres communes de la CCPG, puisqu'elle compense la diminution du nombre d'entre elles à Guer.

► Logements vacants : entre 1999 et 2008, la progression forte du nombre de logements vacants est sensiblement similaire entre Guer et la CCPG, preuve que cette problématique touche toute l'intercommunalité.

TCAM = Taux de Croissance Annuel Moyen

Plus forte progression (à la hausse ou à la baisse)

Plus faible progression (à la hausse ou à la baisse)

		GUER	CCPG
Population	1999	5555	8741
	2008	6240	9941
	Croissance période	12,3%	13,7%
	Croissance annuelle	1,30%	1,44%
Logements	1999	2462	4129
	2008	2860	4852
	Croissance période	16,17%	17,51%
	Croissance annuelle	1,68%	1,81%
Résidences Principales	1999	2040	3380
	2008	2361	3869
	Croissance période	15,74%	14,47%
	Croissance annuelle	1,64%	1,51%
Résidences Secondaires	1999	176	406
	2008	140	484
	Croissance période	-20,45%	19,21%
	Croissance annuelle	-2,51%	1,97%
Logements vacants	1999	246	343
	2008	358	499
	Croissance période	45,53%	45,48%
	Croissance annuelle	4,26%	4,25%

II.3 Commerces et services

Des commerces majoritairement de proximité

Les commerces et services sur la commune sont principalement de proximité et concentrés autour du centre-ville et de Bellevue. Ils répondent aux besoins courants de la population.

La principale zone de commerces est le centre-ville, ainsi que les zones d'activités périphériques (la Dabonnière, la Croix Loge, ..)

Néanmoins le centre-ville revêt des disparités, avec certaines rues dont la vacance des locaux persiste : la rue aux roux, rue de la cour Buchet, ...

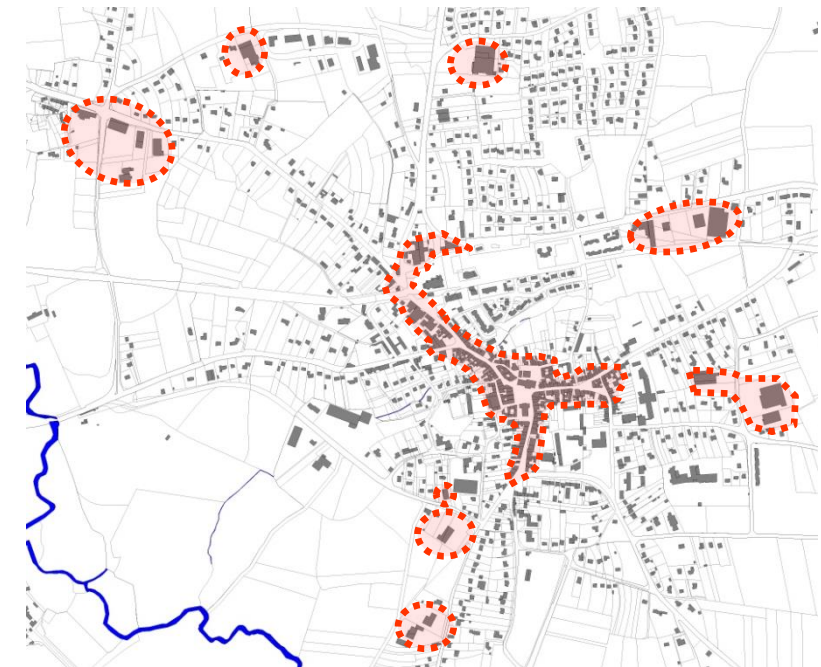
On trouve également une offre commerciale disséminée le long de la RD 773, artère reliant le centre-ville à Bellevue.

Une étude commerciale a été menée par CVL Convergence en 2011, est annexée au présent rapport de présentation. Elle conclut à la fragilité de l'offre commerciale de Guer, qui stagne lorsque la population progresse.

Ce rapport indique entre autre que l'offre commerciale est trop éclatée à l'échelle de la zone de chalandise et que les implantations sont trop disséminées. Elle ne couvre pas tous les besoins, il y a de l'évasion commerciale vers Ploërmel et Plélan pour Guer Nord.

Le centre-ville profite du flux convergent de 3 surfaces alimentaires, qui jouent ainsi le rôle de locomotive.

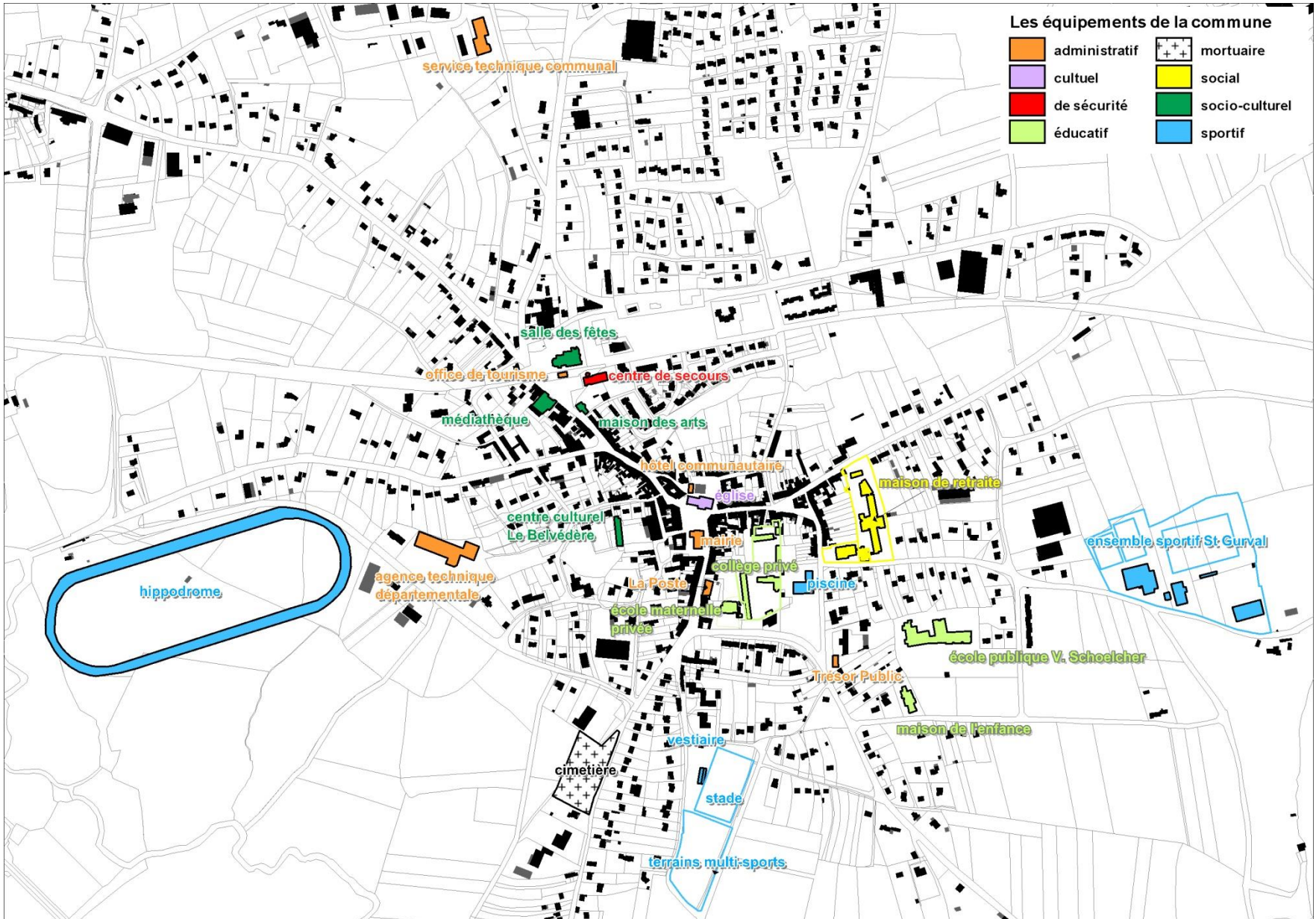
L'implantation d'un alimentaire à Guer Nord permettrait de développer une offre qui capte la demande au Nord et au Nord-Est.



Offre commerciale du centre-ville de Guer

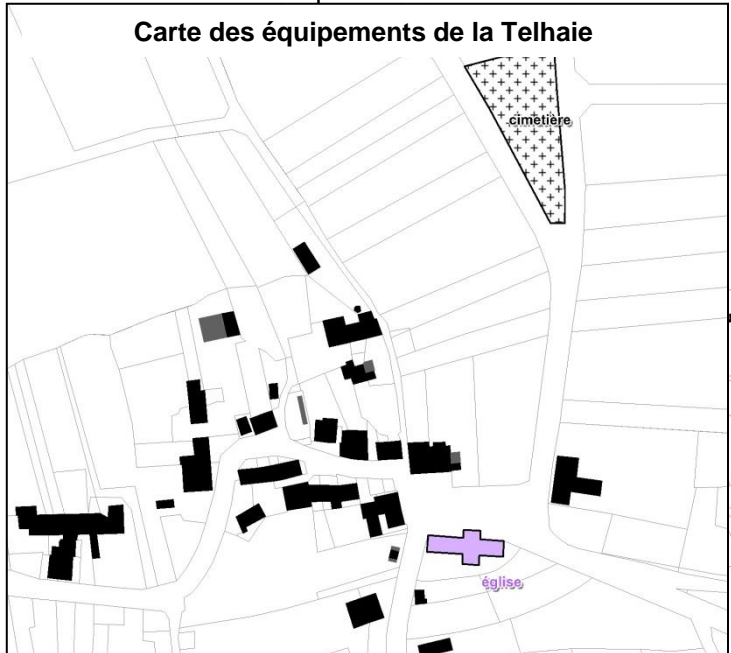
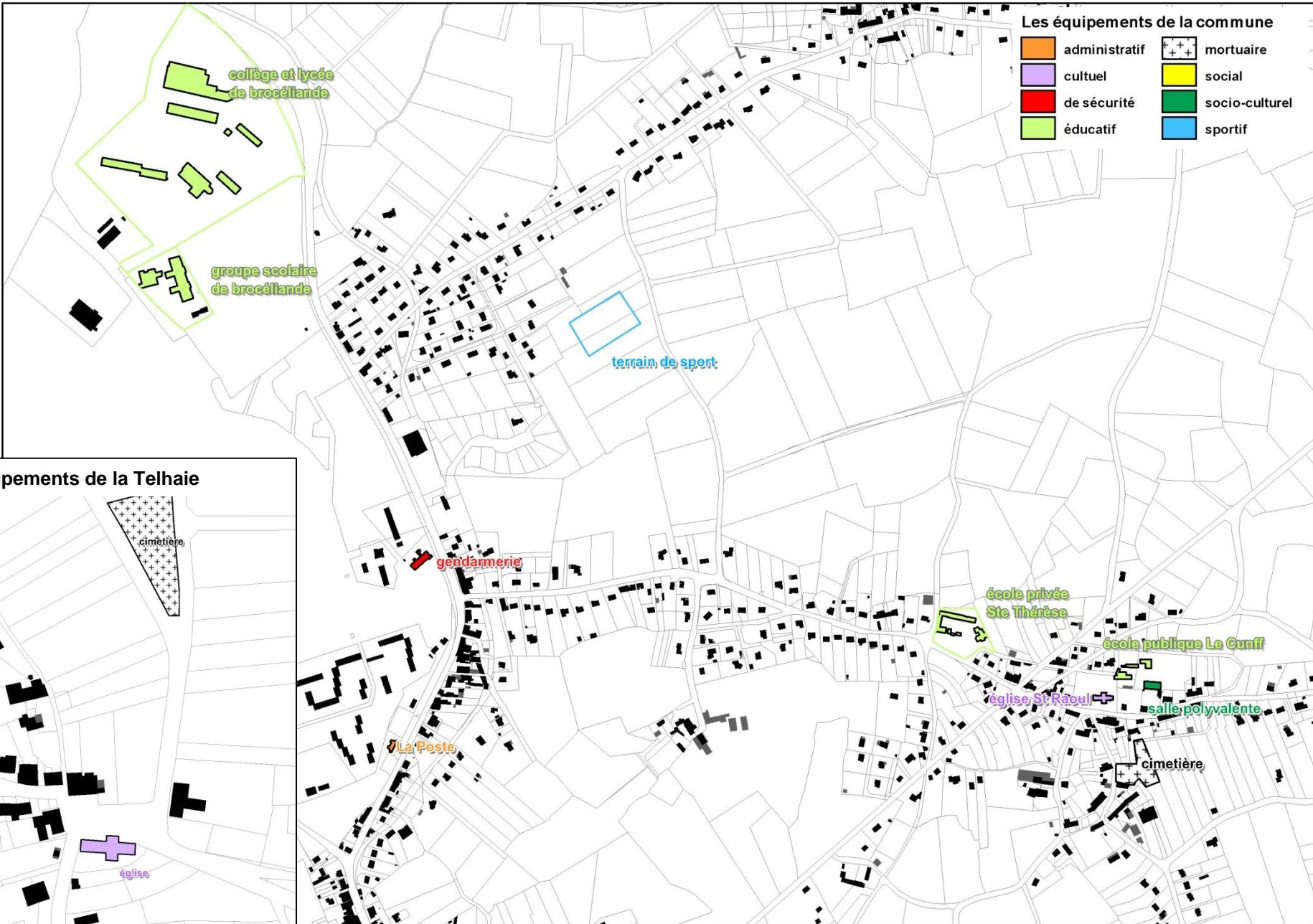


Carte des équipements du centre-ville



II.4 Les équipements et services publics

Carte des équipements de Saint-Raoul



II.5 La dynamique économique

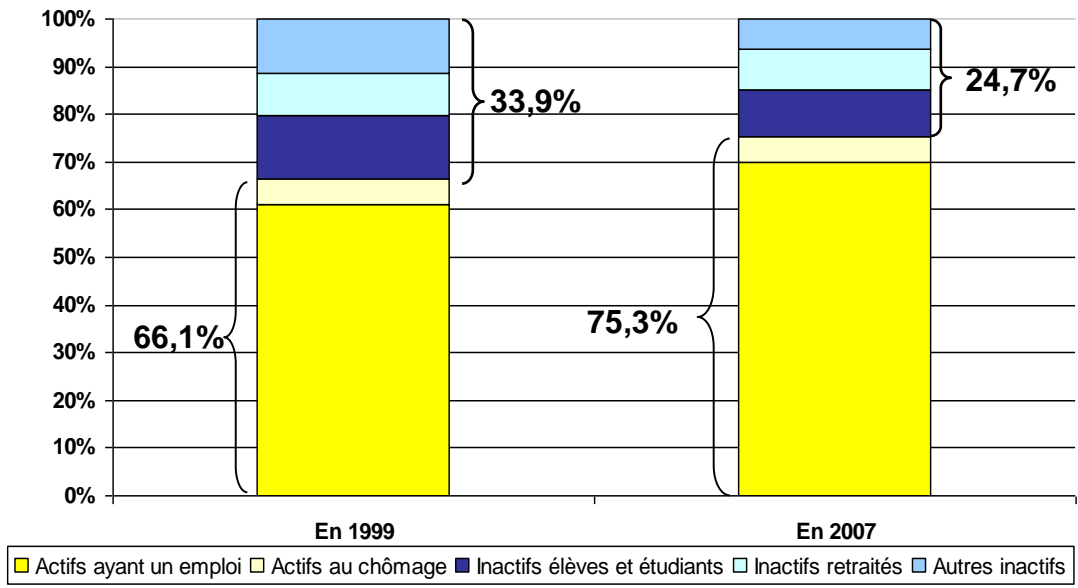
Une population active en progression

- ▶ Entre 1999 et 2009, la part des actifs dans la population en âge de travailler a fortement progressé (+ 9,2 points).
- ▶ Ce sont essentiellement les actifs occupés qui progressent (+9 points), la part des chômeurs restant stable (+0.2 point à 5.5%)
- ▶ Concernant les inactifs, la part des retraités reste stable à 8,6% (+43 retraités)
- ▶ Le nombre d'élèves/étudiants et celui des autres inactifs (hommes et femmes au foyer) dans la population en âge de travailler diminue.

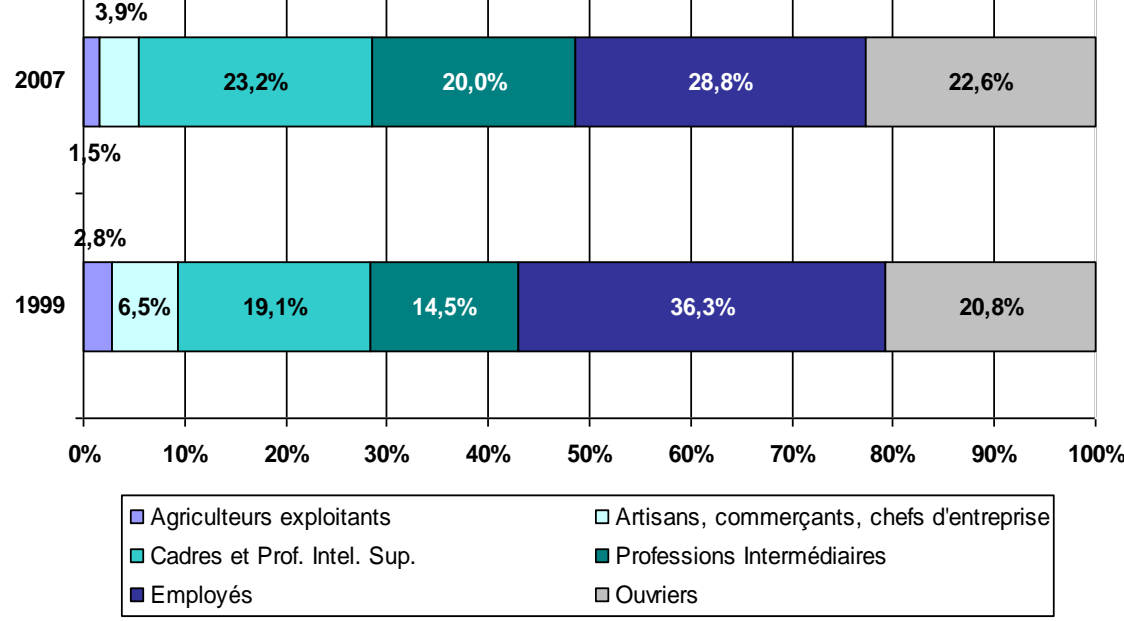
Une population active qui se segmentarise

- ▶ La population active a connu une évolution différenciée par CSP entre 1999 et 2007. 3 CSP progressent : les cadres et professions intellectuelles supérieures, les professions intermédiaires, les ouvriers
- ▶ Les autres catégories socio-professionnelles ont enregistré un repli sur la période
- ▶ Il y a donc une segmentation qui se crée : augmentation des classes les plus aisées et des plus pauvres sur la commune, recul de la « classe moyenne »

Evolution du type d'activité dans la population des 15-64 ans

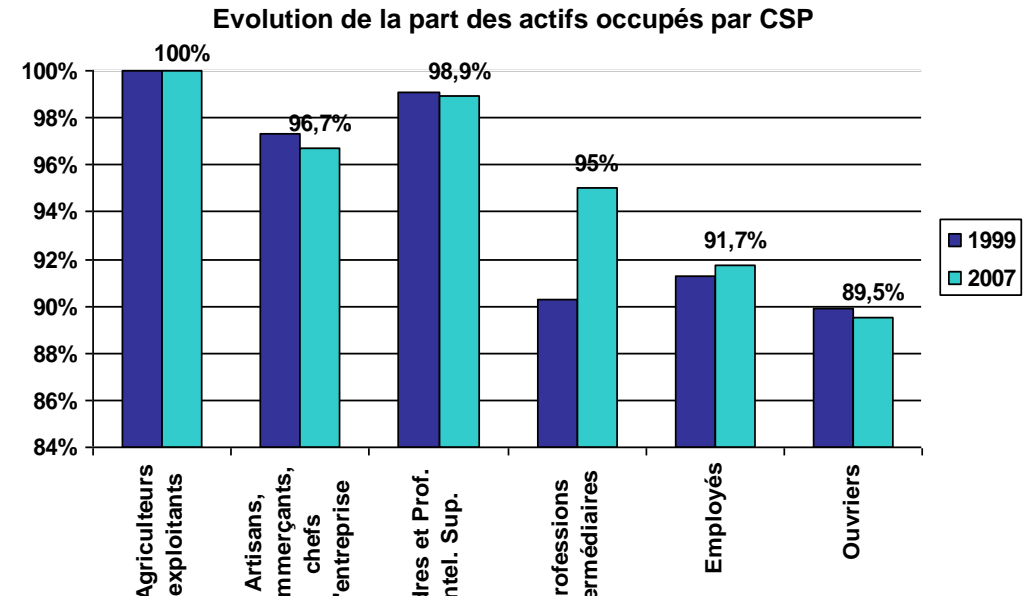


Evolution de la population active de 15-64 ans par CSP



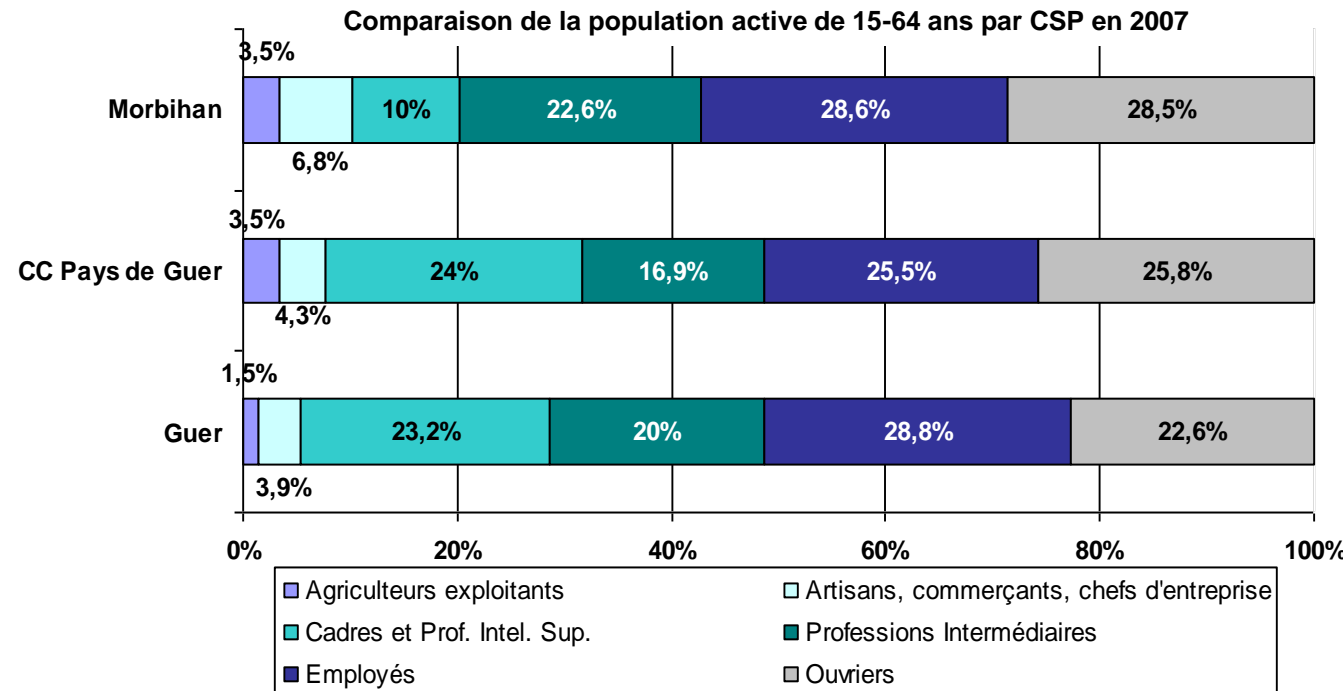
II.5 La dynamique économique

En outre, le second graphique montre que les classes les plus touchées par le chômage sont les employés et les ouvriers.



A Guer, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont surreprésentées par rapport au reste du Morbihan

En revanche, la part des ouvriers est nettement moins importante, même si un rattrapage s'est amorcé entre 1999 et 2007.



II.5 La dynamique économique

Corrélation lieu de vie – lieu de travail

Entre 1999 et 2007, la commune a vu la création de 1534 emplois, soit une progression de 52,5%.

Dans le même temps, le nombre d'actifs occupés résidant à Guer a progressé de 31%.

Cela signifie qu'une part importante d'actifs résidant en dehors de Guer vient y travailler chaque jour. On assiste donc à un phénomène de migrations pendulaire.

En 2007, 66.8% des actifs occupés habitant Guer y travaillent également

14.4% travaillent dans une autre commune morbihannaise

16.4% travaillent dans un autre département breton (bassin Rennais ?)

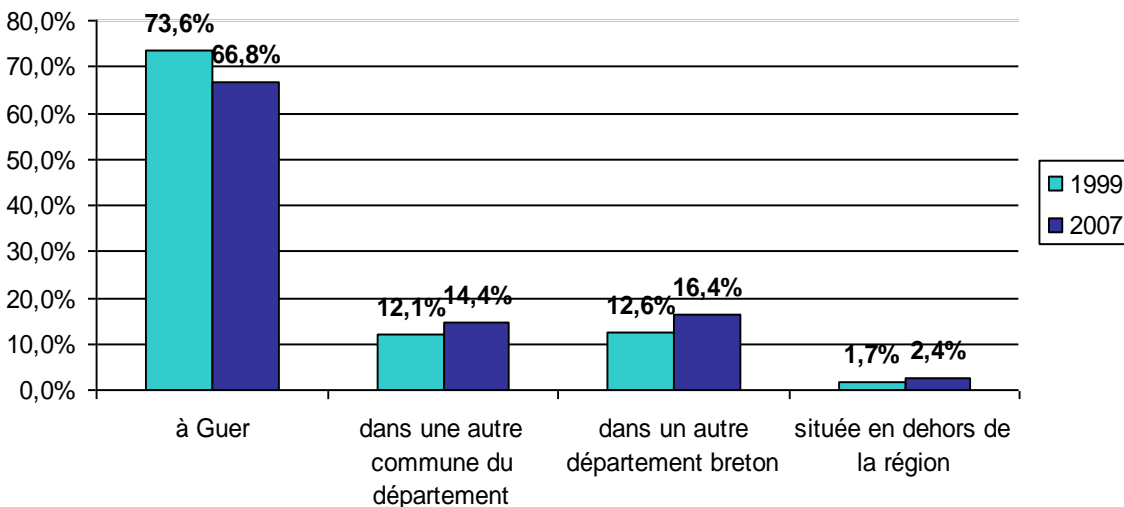
Néanmoins la part d'actifs occupés habitant et travaillant à Guer est en réduction.

La catégorie ayant la plus forte progression est celle des actifs occupés habitant Guer et travaillant dans une commune bretonne située hors du Morbihan.

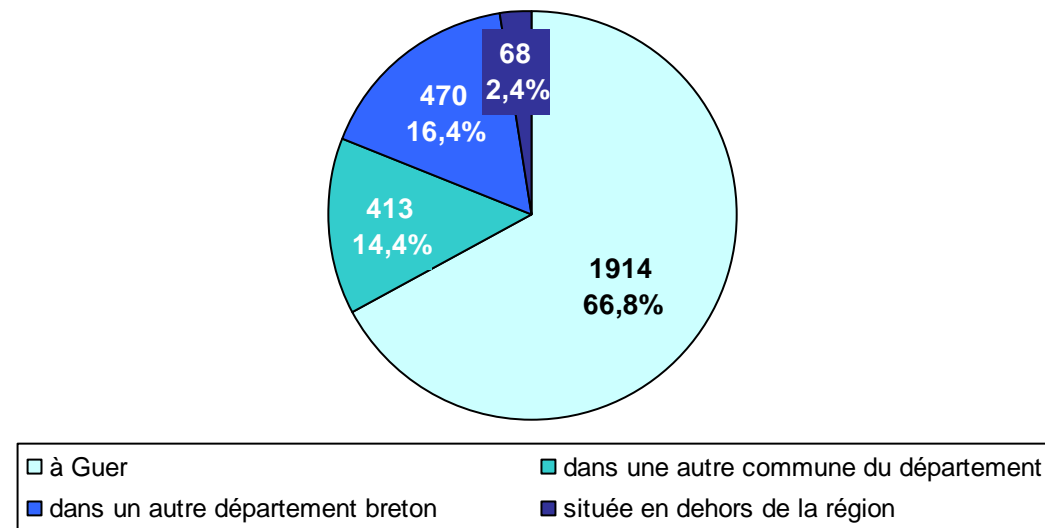
	1999	2007
Nombre d'emplois à Guer	2924	4458
Actifs ayant un emploi résidant à Guer	2187	2866
Indicateur de concentration d'emploi	133.7	155.5
Taux d'activité parmi les 15ans ou plus en %	55.2	61.3

Source INSEE

Comparaison du lieu d'emploi des actifs occupés habitant Guer entre 1999 et 2007



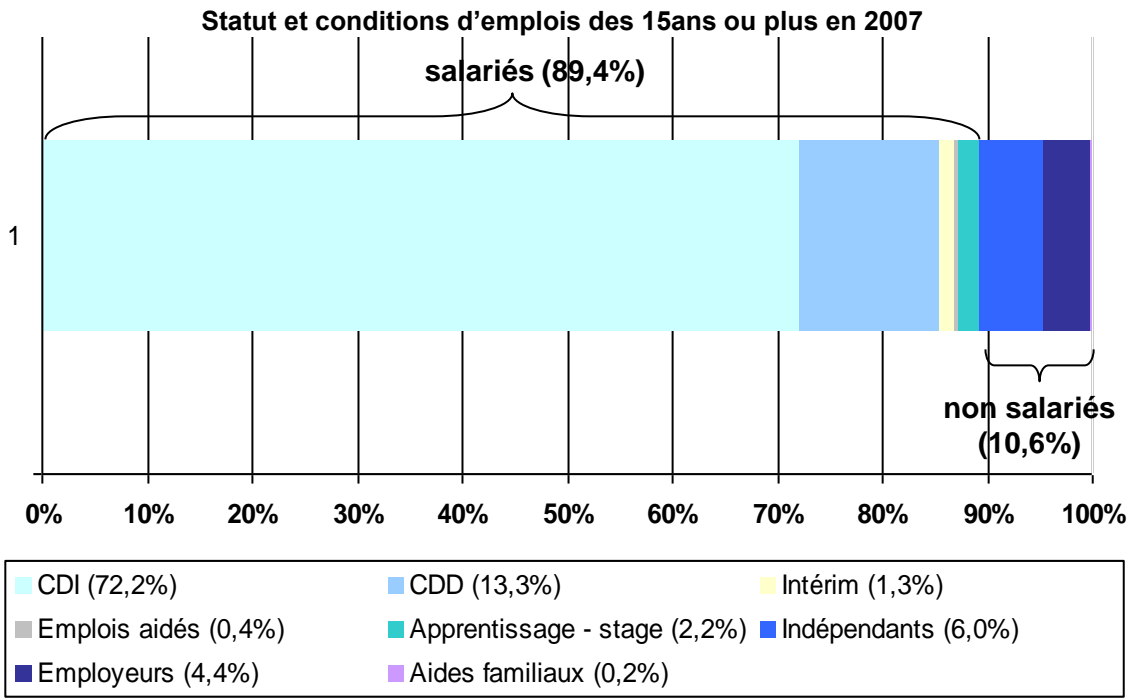
Actifs ayant un emploi qui résident à Guer et travaillent



II.5 La dynamique économique

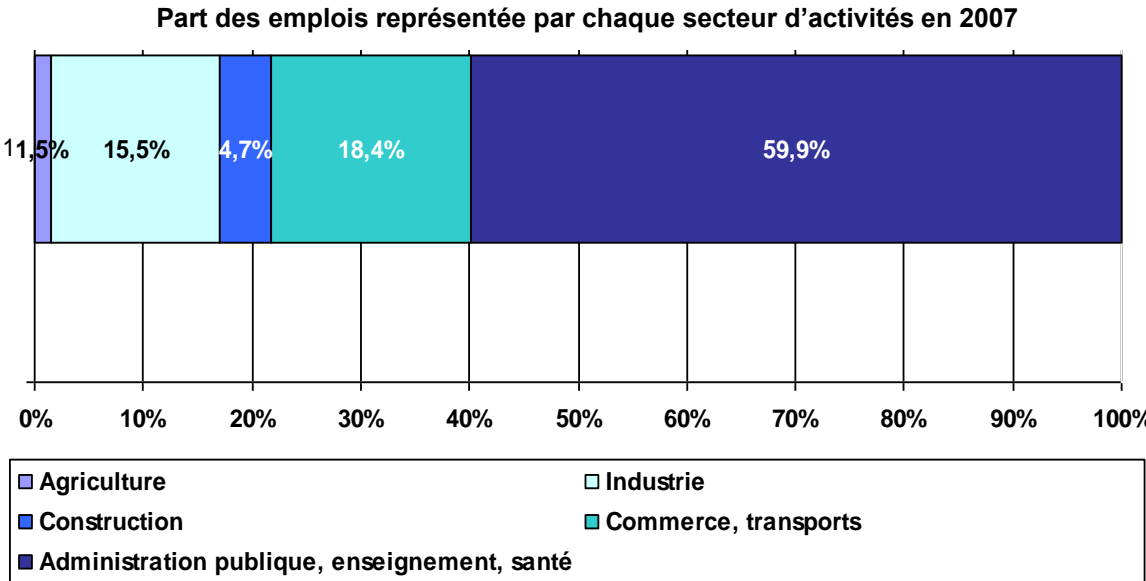
89% des emplois occupés par les actifs habitant à Guer sont des emplois salariés.

15% des emplois sont précaires (CDD, intérim, emplois aidés) contre 9,4% des emplois en 1999. Il y a donc une précarisation des salariés



Le secteur qui emploie le plus en 2007 est celui de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale avec 2670 emplois : écoles publiques et privées, collège, lycée, EHPAD, foyer logement,

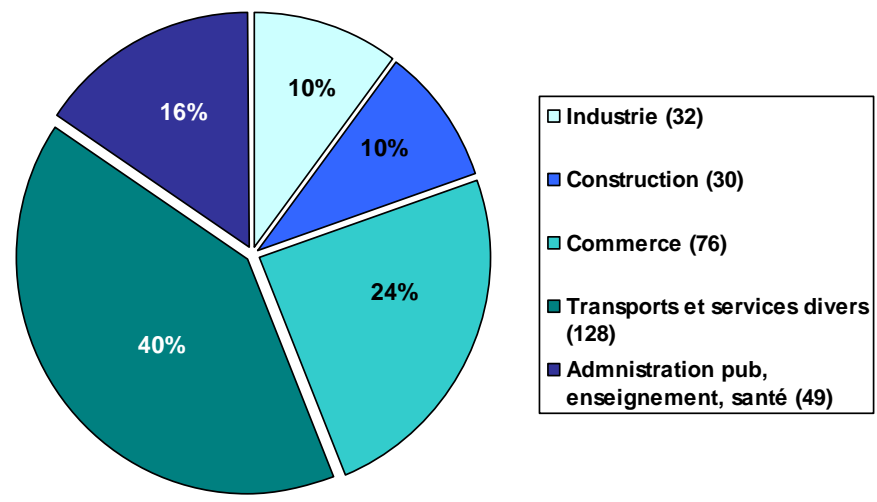
Suit le secteur des commerces et des transports avec 818 emplois, puis celui de l'industrie avec 692 emplois



II.5 La dynamique économique

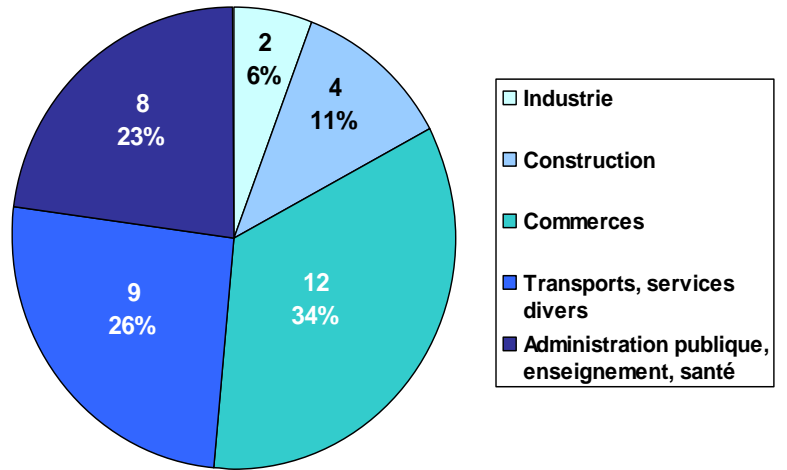
Les transports et services représentent 40% des établissements de la commune
 Le deuxième secteur comptant le plus d'établissements est celui des commerces.

Part du nombre d'établissements par secteur d'activités au 1^{er} janvier 2009



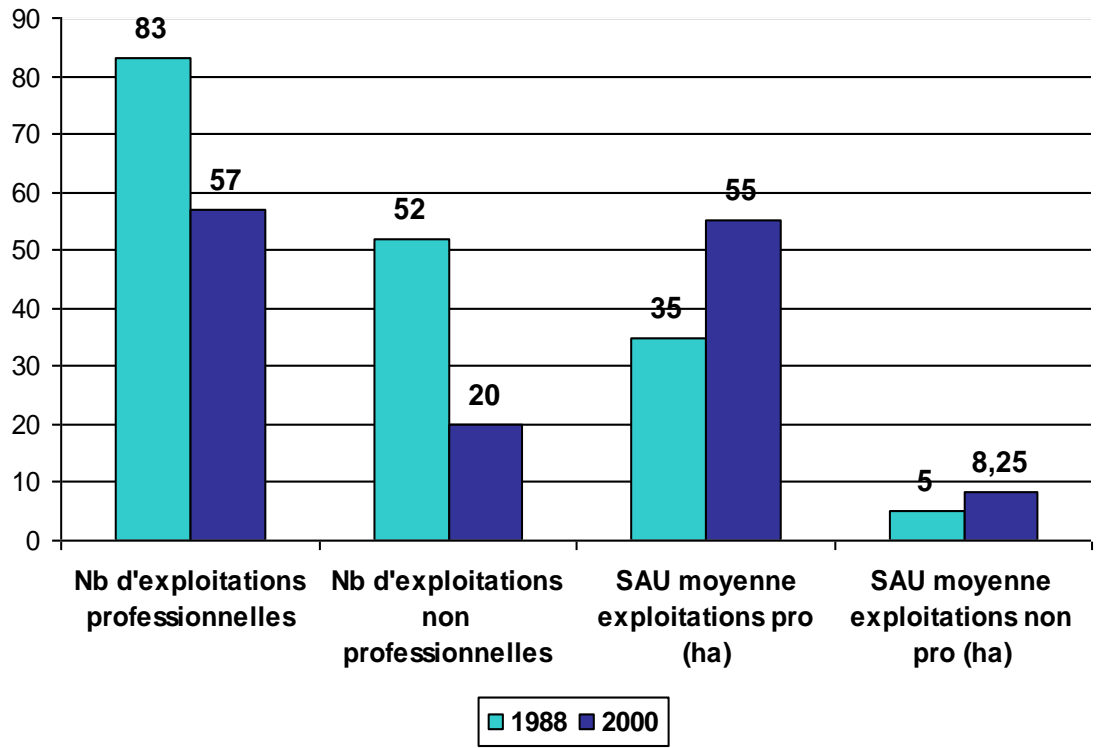
En 2009, 34% des établissements créés sont des commerces

Créations d'établissements par secteur d'activités en 2009

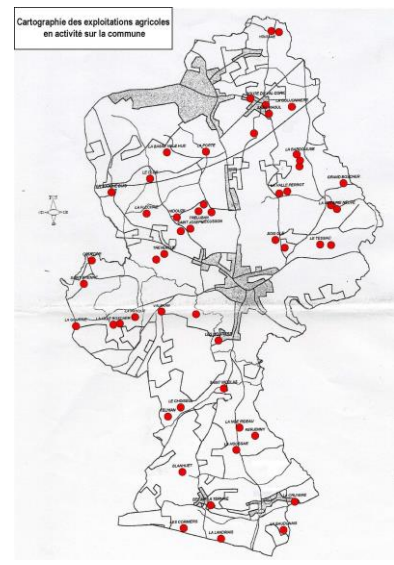


II.6 Les activités primaires

- ▶ Entre 1988 et 2000, le nombre d'exploitations professionnelles a diminué de 31,3%, et celui des exploitations non professionnelles de 61,5%. En 2010, le recensement agricole indique qu'il ne resterait plus que 54 exploitations.
- ▶ Pour autant entre 1988 et 2000, la SAU totale a progressé de 134ha, soit une hausse de 4,23% → défrichage, mise en culture. Elle a encore progressé de 160ha supplémentaires entre 2000 et 2010.
- ▶ Entre 1988 et 2000, la SAU moyenne des exploitations professionnelles a progressé de 20 ha. Cela signifie que les agriculteurs reprennent en exploitation les terrains de leurs collègues cessant leur activité.
- ▶ Néanmoins depuis 2000, l'urbanisation a fortement progressé (notamment zones d'activités), et la SAU a donc diminué.
- ▶ Possibilité de réaliser un diagnostic agricole afin de connaître de façon précise les terres exploitées, la structure des exploitations et l'âge des exploitants, le type d'agriculture,

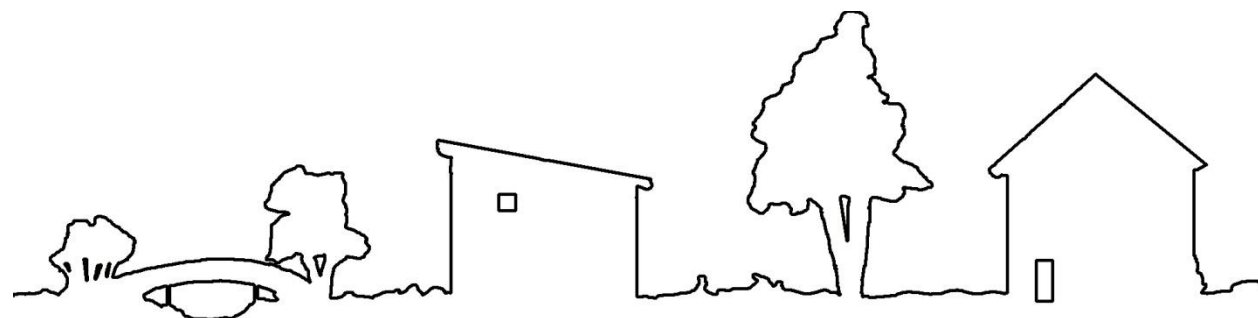


	1988	2000
Nb d'exploitations professionnelles	83	57
Nb d'exploitations non professionnelles	52	20
SAU moyenne exploitations pro (ha)	35	55
SAU moyenne exploitations non pro (ha)	5	8,25
SAU totale (ha)	3166	3300



Clé de lecture

▶ SAU = Surface Agricole Utile. Elle est composée des terres arables (grande culture, culture maraîchère ...), des surfaces toujours en herbe (prairies permanentes, alpages...) et des cultures pérennes (vignes, vergers...). Elle ne comprend pas les espaces boisés ou les forêts. Son calcul sert à évaluer les terres consacrées à la production agricole.



Partie 2 . Territoire et population

III. Synthèse

III.1 Les constats socio-démographiques

DÉMOGRAPHIE

- ▶ Une croissance en dent de scie depuis 1968, avec un solde naturel stable (entre +1 et +1.2% selon les périodes intercensitaires), mais de fortes variations sur le solde migratoire: de -1.7 à -0.8% entre 1968 et 1999
- ▶ Une progression démographique importante entre 1999 et 2007 (+13,5% soit +1,6% /an), due à un solde migratoire positif: +0.4%
- ▶ Une attractivité principalement pour les actifs, dépassant le cadre régional: en 2002, 23% de la population recensée en 2007 habitait une autre région, 7.8% un autre département (secteur rennais)
- ▶ Une forte proportion de population « hors ménage » (militaires) impactant la démographie communale sans impacter le parc de logements, sur laquelle les politiques communales ont peu d'influence
- ▶ Une pyramide des âges équilibrée, avec une population plus jeune que dans le reste du département, mais tout de même marquée par la tendance nationale au vieillissement: dégradation de l'indice de jeunesse entre 1999 et 2007.
- ▶ Une taille des ménages (« desserrement » des ménages) qui diminue depuis 1968, même si elle reste au-dessus de la moyenne nationale: 2.45 personnes par ménage en 2007
- ▶ Un rythme de desserrement qui se stabilise autour des -0.69%/an
- ▶ Un changement de structures familiales : de plus en plus de ménages unipersonnels, de familles monoparentales et de couples sans enfants
- ▶ Un changement de structure sociale : une population active qui se segmente entre classes aisées et classes modestes, les classes moyennes étant en recul et la population de cadres étant supérieure à la moyenne départementale

EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

- ▶ Des équipements scolaires et culturels, ainsi que des services publics essentiellement situés dans le bourg et regroupés par genre
- ▶ Des équipements scolaires au rayonnement supra-communal: lycée de Brocéliande (intercommunal), écoles militaires de Saint-Cyr (national) situés à Bellevue
- ▶ Un rattrapage récent sur les équipements liés à la petite enfance, regroupés dans le quartier Victor Schloecher
- ▶ Des équipements culturels nombreux: salle polyvalente, cinéma, maison des arts, salle d'exposition, médiathèque
- ▶ Des équipements sportifs en frange de bourg: stades, ensemble sportif Saint-Gurval, piscine, hippodrome, et des équipements complémentaires à Bellevue
- ▶ Des équipements tournés vers les personnes âgées (maison de retraite, foyer logement et foyer restaurant), qui pourraient avoir besoin d'être étoffés

III.2 Les constats économiques

DYNAMIQUE GÉNÉRALE

- ▶ Une ville dont le développement économique a été favorisée par l'installation des écoles militaires tout d'abord, puis la réalisation de la RN 24
- ▶ Guer est un pôle d'emploi en plein développement: la commune propose plus d'emploi qu'elle n'a de population active et a vu une progression de son nombre d'emploi de 52.5% entre 1999 et 2007
- ▶ Le développement de l'emploi repose largement sur le développement des zones industrielles, artisanales et commerciales, et en particulier la zone de Val Coric

STRUCTURE DU TISSU D'ACTIVITÉ

- ▶ Une activité agricole qui reste dynamique: la SAU avait augmenté entre 1988 et 2000, même si le nombre d'exploitation avait diminué. Les terres semblent toujours exploitées en 2011: peu de friches dans le paysage (à vérifier par un diagnostic agricole récent)
- ▶ Un site industriel majeur : Val Coric
- ▶ Guer dispose de zones d'activités disposées en étoile autour du centre
- ▶ Une offre touristique peu développée et peu visible
- ▶ Une tertiarisation de l'économie: le plus fort secteur d'emploi en 2007 est celui de l'administration publique

PROBLÉMATIQUE COMMERCIALE

- ▶ Une concurrence probable entre les commerces de Guer centre et ceux de Bellevue
- ▶ Une concurrence probable entre les commerces du centre-ville et ceux de la périphérie
- ▶ Une problématique liée aux locaux commerciaux vacants, en particulier dans la rue aux Roux

III.3 Les constats environnementaux

ENERGIE-CLIMAT

- ▶ Recours important à la voiture individuelle dans les déplacements
- ▶ Une part du parc de logement énergivore (isolation de mauvaise qualité)
- ▶ Une chaufferie bois servant aux équipements communaux : école, maison de l'enfance
- ▶ Faible par des énergies renouvelables dans les habitations: un peu de solaire photovoltaïque recensé par le site Bretagne-environnement

III.3 Les constats environnementaux

BIODIVERSITÉ, TRAME VERTE ET BLEUE

- ▶ Richesse environnementale due à la diversité des milieux : zones humides, réseaux bocagers (reliquats), boisements, prairies, ...
- ▶ Une trame verte et bleue structurée, pouvant être renforcée
- ▶ Une forte consommation du foncier par l'urbanisation
- ▶ Des espèces protégées recensées dans la commune : Busard cendré, Bécasse des bois, Salamandre tachetée, Chevreuil, Fragon, Aulne Glutineux

EAU

- ▶ De nombreux cours d'eau (112,5 km), dont une majorité prenant leur source dans la commune, et de nombreuses zones humides en accompagnement des cours d'eau, constituant une trame bleue importante
- ▶ Des zones humides qui ceignent le bourg à l'Ouest
- ▶ Une qualité de l'eau dégradée dans l'Oyon : pollutions au nitrate, au glyphosate (pesticide) et au phosphore

RISQUES ET NUISANCES

- ▶ Vulnérabilité moyenne aux inondations : pas de PPRI, mais un AZI
- ▶ Commune soumise à l'arrêté préfectoral du 21 février 2001 relatif au risque de feu de forêt
- ▶ Risque lié au transport des matières dangereuses en raison du réseau routier qui la traverse
- ▶ La RN 24 est classée route à grande circulation

ASSAINISSEMENT (EU, EP, DÉCHETS)

- ▶ Collecte de déchets ménagers assurée par le SICTOM du Centre Ouest 35
- ▶ La commune dispose d'un zonage d'assainissement eaux usées: de nombreux noyaux bâtis non raccordés en campagne
- ▶ Une station d'épuration qui demande une remise à niveau, actuellement à l'étude
- ▶ La commune a commencé la réalisation d'un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial

PRODUCTION ET DISTRIBUTION D'EAU POTABLE

- ▶ Bonne qualité de l'eau potable
- ▶ Commune dépendante des importations d'eau du camp de Coetquidan (volumes produits par le SIAEP en 2009 = 1 61 000 m³ : volumes importés : 639 000 m³)
- ▶ Une consommation moyenne par abonnement domestique de 85 m³

III.4 Les constats de déplacements

LA PLACE DE LA VOITURE

- ▶ La commune est traversée par la RN 24, route à grande circulation
- ▶ Un trafic véhiculaire dense sur la RD 773 (axe bourg – Val Coric – Bellevue)
- ▶ Une aire de covoiturage placée à hauteur de l'échangeur à Val Coric

LES CHEMINEMENTS DOUX

- ▶ Une voie verte intercommunale qui sert plus pour les loisirs que pour le quotidien
- ▶ Un maillage piéton déconnecté de la voirie en cours de constitution, avec de fortes discontinuités
- ▶ Des chemins de randonnées balisés entre bourg et campagne, mais une accessibilité piétonne difficile pour les trajets du quotidien

LES TRANSPORTS EN COMMUNS

- ▶ Pas de ligne régulière de transport collectif intra-communale
- ▶ Une ligne régulière de transport en commun Pontivy-Rennes desservant Val Coric
- ▶ Le transport scolaire est néanmoins assuré à destination des écoles, collèges et lycée de Guer par la communauté de communes, placée sous l'autorité du C.G.
- ▶ La communauté de commune propose un service de taxi à destination de l'arrêt TER du Val Coric

III.6 Les constats paysagers, urbains et architecturaux

LE SITE

La commune est marquée par 2 cours d'eau majeurs : l'Aff qui la borde à l'Est, et l'Oyon qui la traverse d'Ouest en Est

- ▶ Une commune comportant 3 grands secteurs: la nord de la RN, le Bourg au centre, la partie campagne au Sud
- ▶ Une organisation tripolaire : Bellevue - Saint-Raoul, qui s'est développé autour du camp militaire; Val Coric, entrée de la commune depuis la RN 24, pôle d'emploi et pôle multimodal avec les transports en commun et le covoiturage, le Bourg qui concentre les fonctions de centre (commerces-équipements-services-habitat)
- ▶ De nombreux hameaux en campagne

III.5 Les constats paysagers, urbains et architecturaux

LES PAYSAGES

- ▶ Des paysages façonnés par l'agriculture
- ▶ Un bocage présent dans les perceptions, mais au maillage lâche
- ▶ Deux plateaux gréseux formant les points hauts de la commune: le secteur Nord urbanisé, et le secteur Sud boisé
- ▶ Un bourg aux ambiances campagnardes: partie ancienne, lotissements intégrant plantations et espaces verts, reliquats de secteurs de jardins, présence agricole...
- ▶ Une entrée de ville difficilement repérable depuis la RD 773
- ▶ Des secteurs cultivés en franges d'urbanisation

LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

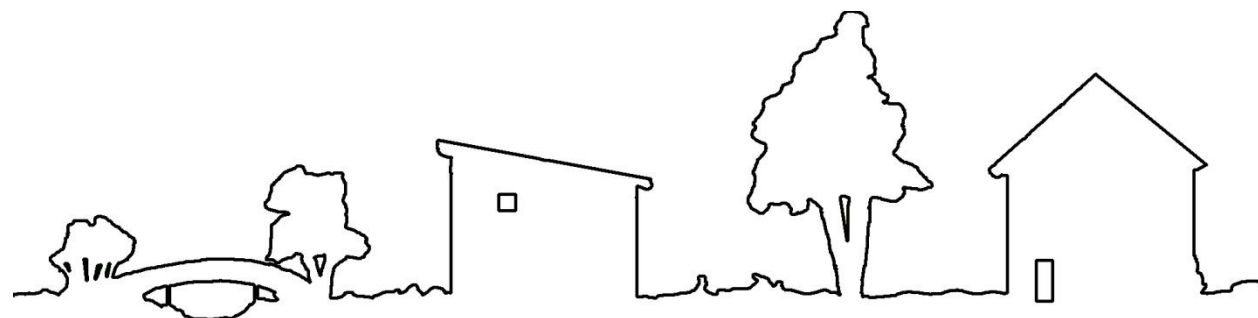
- ▶ Une croissance urbaine qui a étoffé les 3 polarités, et un mitage présent en campagne
- ▶ Des modes d'urbanisation engendrant une faible densité et intégrant des dents creuses: urbanisation linéaire, constructions au coup par coup, et un développement tardif des opérations d'aménagement : lotissements, résidences
- ▶ Un bourg qui intègre les fonctions de centre, en cours de recomposition (équipements, services, espaces publics)
- ▶ Une offre en logement dominée par la maison individuelle (77%), en décalage avec la diversification des structures familiales
- ▶ Un taux de vacance élevé (plus de 11% en 2007) dû à des logements vétustes ou inadaptés aux modes de vie actuels situés soit en campagne, soit dans le centre ancien
- ▶ Le logement social, un segment du parc de logement ancien et insuffisant

L'ARCHITECTURE ET LE PATRIMOINE

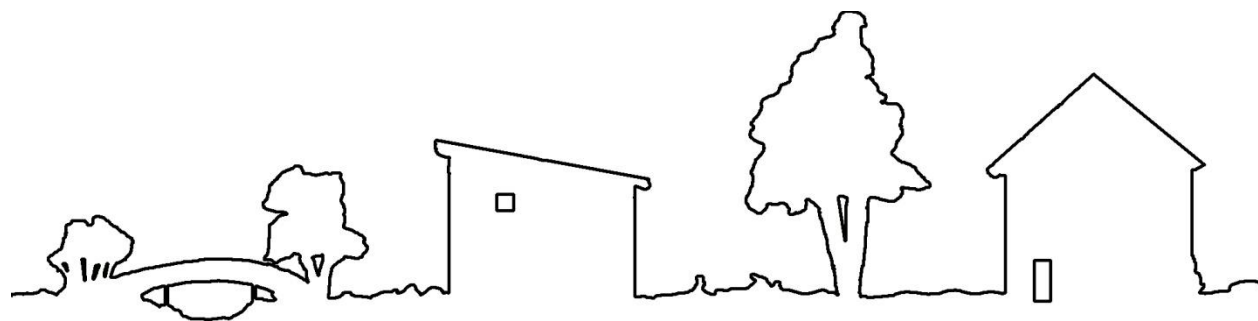
- ▶ Un bâti vernaculaire de qualité, porteur d'identité
- ▶ Des maisons individuelles proposant une variété typologique correspondant à leur époque de construction, des années 1930 à nos jours
- ▶ Quatre monuments historiques classés ou inscrits, mais peu impactant pour l'urbanisation (car situés hors des pôles)
- ▶ Un petit patrimoine important : croix, fontaines, puits, fours à pains
- ▶ Des bâtiments anciens nécessitant des rénovations : châteaux et manoirs, moulins, métairies, chapelles

III.6 Les points de fragilité issus du diagnostic

CONSTATS	FRAGILITES
Une attractivité due au dynamisme économique	Offre en logement ne tenant pas compte des évolutions de la structure sociale de la commune et des évolutions des structures familiales
Un bourg qui regroupe l'ensemble des fonctions urbaines	Une commune dont les 3 pôles ne sont pas hiérarchisés et mis en relation
Un activité agricole très présente sur le territoire	Un développement urbain en concurrence avec l'agriculture
Une structure générationnelle équilibrée	Un risque de vieillissement de la population « sur place »
Des équipements tournés vers l'enfance et la jeunesse	Un manque de services et d'aménagement accompagnant le vieillissement de la population
Présence de commerces de proximité dans le bourg et de zones commerciales en périphérie immédiate	Risque de concurrence en défaveur des commerces de proximité
Vacance de logements dans le bourg ancien	Risque de dévitalisation des commerces du bourg
Vacance de logements anciens dans les hameaux	Risque de dégradation du patrimoine vernaculaire et de banalisation de la campagne par les constructions neuves
Trame verte et bleue structurée	Qualité de l'eau à améliorer
	De nombreux hameaux en assainissement individuel
Un réseau de chaleur bois	Des logements énergivores
Des espaces publics présents	Des espaces publics de qualité inégale
Présence de cheminements doux	Un maillage inachevé
	Entrées de commune et entrées de bourg non identifiées ou valorisées



Partie 3 . Le projet du P.L.U.



Partie 3 . Le projet du P.L.U.

I. Enjeux de l'élaboration du PLU et les choix retenus

I.1 Les objectifs retenus pour la révision du PLU:

Le diagnostic fait apparaître une dynamique générale équilibrée qu'il convient de maintenir. Il s'agit de l'encadrer de façon à éviter les risques de déséquilibre. Les objectifs à atteindre par la révision du PLU ont été exprimés de la façon suivante:

- Rationaliser la consommation du foncier par l'urbanisation
- Hiérarchiser et relier les différents pôles du territoire
- Renforcer les conditions d'attractivité du centre-ville
- Créer les conditions du développement commercial
- Préserver l'activité agricole
- Préserver la biodiversité et améliorer la qualité de l'eau des cours d'eau
- Assurer les conditions du maintien de la mixité sociale et de l'équilibre générationnel
- Organiser la multi modalité des déplacements
- Compléter le réseau de cheminements doux pour le quotidien
- Adapter les quartiers aux normes environnementales à venir
- Maintenir le dynamisme économique
- Protéger les paysages et le patrimoine
- Anticiper les adaptations du territoire en fonction de l'attractivité et des objectifs d'accueil
- Préserver de la diversité sociale et culturelle, pour faire apparaître la notion de lien social inter-catégoriel

Certains de ces enjeux sont paradoxaux:

Protection des hameaux à valeur patrimoniale et identitaire et protection des activités agricoles:

Une partie des constructions à valeur patrimoniale et/ou identitaire se trouve dans le centre-ville. Une autre partie est constituée par les hameaux en campagne. Ces hameaux peuvent se situer à l'intérieur d'un périmètre sanitaire. Il s'agit à la fois de ne pas permettre de nouveaux logements de tiers dans les périmètres sanitaires, tout en assurant une protection de la qualité architecturale des ensembles bâtis concernés.

La gestion de la ressource foncière amène une réflexion particulière. Les logements vacants et les dents creuses sont nombreux, mais la collectivité ne dispose que de peu de leviers pour agir sur leur mobilisation.

Le choix des secteurs à urbaniser doit également tenir compte des phénomènes de rétention foncière.

I.2 Les grandes lignes du PADD et la stratégie retenue

Avec son PLU « Grenelle » de 2013, Guer souhaite poursuivre sa politique de développement maîtrisé, en prenant en compte les éléments suivants:

- ▶ le diagnostic du territoire et les enjeux qui en découlent;
- ▶ le PLU antérieur
- ▶ les principes émanant de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain régissant la démarche d'élaboration du PADD et du PLU
- ▶ Les principes de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite loi « Grenelle » .
- ▶ Les principes de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR
- ▶ Les principes de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, du 13 octobre 2014 .

Pour répondre à ces enjeux, la commune souhaite axer ses orientations d'urbanisme autour de 5 grandes orientations :

- I. TROUVER UN ÉQUILIBRE DES PÔLES URBANISÉS DE LA COMMUNE
- II. ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE
- III. POURSUIVRE LA POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE L'EMPLOI
- IV. VALORISER LE CADRE DE VIE ET LES RICHESSES DE LA COMMUNE
- V. AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE

Ces orientations permettent de répondre aux quatre grands objectifs que doivent respecter les documents d'urbanisme :

- ▶ équilibre entre développement et renouvellement urbain d'une part, préservation et protection des espaces d'autre part
- ▶ diversité des fonctions urbaines et mixité sociale permettant de répondre aux besoins présents et futurs
- ▶ utilisation économe et équilibre des espaces, maîtrise des besoins en déplacements et préservation de l'environnement

- ▶ consommation modérée de l'espace rural

Croissance démographique retenue

Rappel des données INSEE 2008:

pop totale = 6240 habitants (données INSEE)

Dont en ménage (92% de la population totale): 5792 personnes

Dont hors ménage (8% de la population totale): 448 personnes

	Commune	CCPG
Augmentation de la population sur les 10 dernières années en nbre d'habitants (INSEE 1999-2008)	Pop des ménages: +532 Pop hors ménage: +153 (8% de la population totale) Pop totale: +685	Pop des ménages: +872 Pop hors ménage: +328 Pop totale: +1200
Taux de variation annuelle de population sur les 10 dernières années (%/an) (INSEE 1999-2008)	Pop des ménages: +1,08% Pop hors ménage: +4,75% Pop totale: + 1,30%/an	Pop des ménages: +1,10%/an Pop hors ménage: +9,07%/an Pop totale: +1,44%/an
Taux de Croissance annuel moyen de la taille des ménages sur la période 1999-2008	-0,62%/an	-0,5%/an

I.2 Les grandes lignes du PADD et la stratégie retenue

Guer est un territoire attractif. Son solde migratoire, négatif depuis 1968, est redevenu positif sur la dernière période intercensitaire : +0,1% par an en moyenne. Cette attractivité caractérise à la fois le contexte général : attractivité de la Bretagne Sud, proximité de Rennes Métropole, mais est également due à des caractéristiques locales : présence du camp militaire, développement de l'emploi et des équipements, désenclavement routier, qui font de Guer une petite ville bien équipée.

La croissance de la population totale entre 1999-2008 a été de 1,3%/an. Cette croissance a été alimentée par l'augmentation conjointe de la population des ménages et de la population hors ménage, principalement représentée par la population du camp militaire. Les évolutions possibles de cette population ne sont pas quantifiables à ce jour (politique nationale). Actuellement, cette part représente 8% de la population totale.

Le nombre de ménage a augmenté sous l'effet de la croissance démographique, lié au développement local, mais également sous l'effet du desserrement des ménages. La décroissance du nombre de personnes par ménage, et donc par logement est un mouvement de société de fond. A Guer, il a été de -0,62%/an entre 1999 et 2008. En 2008, le nombre de personnes par ménage est de 2,44, ce qui reste au-dessus de la CCPG (2,40), et de la moyenne nationale (2,3). Le solde naturel positif a pu ralentir ce phénomène (+1,2%/an).

Il apparaît souhaitable de maintenir et renforcer cette attractivité de façon à maintenir la position de ville-centre de la CCPG.

3 hypothèses ont été quantifiées:

1. ralentissement du rythme de croissance démographique
2. maintien du rythme de croissance démographique
3. augmentation du rythme de croissance démographique

Scénario retenu: poursuite de la croissance de la population des ménages et stabilité de la proportion de population hors ménage. Poursuite du desserrement des ménages.

Croissance de la population des ménages : + 1,20%/an
 Stabilisation de la population hors ménage: 8% de la population totale
 Soit une croissance de la population totale de +1,25%/an.
 Desserrement des ménages de - 0,62%/an

Résultats:

2008: pop totale = 6240 habitants (données INSEE)
 Dont en ménage (92% de la population totale): 5792 personnes
 Dont hors ménage (8% de la population totale): 448 personnes
 2013: pop totale= 6730 habitants
 Dont en ménage (92% de la population totale): 6150 personnes
 Dont hors ménage (8% de la population totale): 580 personnes
 2023: pop totale= 7500 habitants
 Dont en ménage (92% de la population totale): 6900 personnes
 Population hors ménage (8% de la population totale): 600 personnes
Période 2008-2013 : 358 nouveaux habitants en ménages
Période 2013-2023 : 750 nouveaux habitants en ménages

Desserrement des ménages : -0,6%/an soit :

2008 : 2,44 personnes par ménage (données INSEE)
 2013 : 2,37 personnes par ménage (projection)
 2023 : 2,23 personnes par ménage (projection)
Nombre théorique de ménages à accueillir entre 2008 et 2013 : +225 environ
Nombre théorique de ménages à accueillir entre 2013 et 2023 : +500 environ

I.2 Les grandes lignes du PADD et la stratégie retenue

La gestion de la ressource foncière amène une réflexion particulière. Les études d'élaboration du PLU ont identifié 3 leviers d'encadrement de la consommation du foncier par l'habitat:

1. La remise sur le marché de logements actuellement vacants
2. Les possibilités de densification des tissus urbains déjà constitués
3. La capacité d'accueil des nouveaux quartiers: nombre de logements/ha

Les logements vacants

Les logements vacants sont en augmentation constante depuis 1968 et atteignent 12,5% en 2008, soit 358 logements, malgré la destruction de 3 bâtiments vétustes par la SNI. Cela correspond à une part de 7,5% au-dessus d'une vacance de marché normale, soit 215 logements en excédent.

Ils progressent de 2,86%/an entre 1999 et 2008. C'est un problème que l'on retrouve à l'échelle de la CCPG: progression des logements inoccupés de 4,25%/ an sur la même période.

Une étude spécifique a été menée sur le territoire communal en 2014. Elle est annexée au présent rapport de présentation. Elle a été menée à partir de différentes sources et complétée par un questionnaire envoyé aux propriétaires concernés.

	MAGIC 2011	INSEE 2010	FILOCOM 2011 (ADIL56)
Nombre de logements	3 266	2 939	3 302
Nombre de logements vacants	325	403	723
Taux de logements vacants	9,95%	13,7%	21,9%

L'étude recense 212 logements vacants mobilisables en 2014, classés en 3 catégories :

- ▶ 55 vacants depuis peu ou avec des projets (classe 1): remis sur le marché;
- ▶ 40 vacants depuis longtemps, 30 en campagne, 10 en secteur urbanisé. Ils sont dans un état proche de la ruine et nécessitent de gros travaux. (classe 2): les 10 en secteur urbanisé sont susceptibles d'être réhabilités.
- ▶ 117 demandant une intervention spécifique de la collectivité (insalubrité, etc...)

(classe 3). La plupart sont des constructions mitoyennes. 36 vont être démolis (SNI). Une dizaine se trouve en dehors du bâti continu. Ils sont susceptibles d'être réhabilités. Les autres seront traités dans le cadre du PLH à mettre en place.

Bilan: **75 logements vacants sont récupérables**, ce qui représentent 2,5% du parc de logement total en 2010. (2939 logements dont 2536 résidences principales).

La vacance frictionnelle réelle s'avère est très inférieure au taux de 5% d'un marché dynamique. Bien que le taux de vacance général soit élevé, le marché de l'occasion est tendu. Il convient d'en tenir compte pour ne pas aggraver cette tension, qui jouerait en faveur d'une hausse du coût du foncier.

S'ajoutent à ces 75 logements les logements en campagne pouvant faire l'objet de changement de destination. **26 constructions** ont été repérées.

Les possibilités de densification:

L'analyse multicritère des constructibilités résiduelles d'après le cadastre de 2014 fait apparaître un potentiel théorique de 164 000 m² mobilisables soit 234 logements (densité moyenne de 14,3 logements/ha).

Le nombre de division foncière pour la création de nouveaux logements de 2011 à 2014 est de l'ordre de 7 à 9 par an. Le potentiel de densification correspond à une vingtaine d'année de production si le rythme de densification s'accélère. Nous retiendrons la valeur de **100 logements en densification douce** pour les 10 années que couvre le PLU.

Le tissu urbain de Guer Centre comporte également des cœurs d'îlots de taille significative, pouvant recevoir des opérations d'ensemble: secteur des dépendances de l'Abbaye (environ 6ha) et secteur des Hauts Rogniers (0,47 ha).

Les extensions d'urbanisation pour l'habitat:

Elles doivent permettre de satisfaire aux objectifs d'accueil sans créer une pression foncière et immobilière qui tendrait le marché. Leur choix de localisation tient compte du niveau de disponibilité du foncier (rétention,

I.2 Les grandes lignes du PADD et la stratégie retenue

nombre de propriétaires), des facilités d'accès des secteurs (niveau d'enclavement), de la possibilité de compléter le maillage de cheminements doux. Elles confortent les pôles de Guer Centre et de Guer Nord.

Besoins en logements estimés

Les besoins estimés pour les ménages entre 2008 et 2013 sont couverts par les autorisations en cours : 109 logements ont été produits entre 2008 et 2011 (données sit@del); 3 opérations d'ensemble font l'objet d'une autorisation, prévoyant 79 logements au total dans le secteur de Guer Centre. 188 logements sur les 225 estimés sont assurés. Les certificats d'urbanisme et les déclarations préalables en cours de validité ainsi que le stock de logements inoccupés laissent supposer que les 37 logements manquants seront produits.

Le PLU doit prévoir l'accueil de 500 nouveaux ménages. Il doit aussi prévoir de compenser la vacance frictionnelle manquante pour éviter les tensions sur le marché du logement.

En 2008: 2361 résidences principales, 5% de résidences secondaires+logements vacants. 225 résidences principales en production et 500 nouvelles résidences principales.

2023: composition idéale

3086 résidences principales (90%)

171 résidences secondaires (5%)

171 logements vacants (5%). L'étude « logements vacants » a démontré que seuls 75 logements vacants étaient mobilisables. La vacance structurelle requiert d'autres outils que le PLU et des actions de moyen et long terme pour une remise sur le marché. Il faut prévoir 96 logements en compensation de la vacance frictionnelle.

Total de logements à prévoir (toute nature confondue): entre 500 et 584.

Production de logements:

Constructibilité résiduelle dans les zones U: 100 logements.

Logements vacants mobilisables: 75 logements

Logements en campagne: 26 changements de destination

Restent à produire entre 311 et 395 logements en zones 1AU.

La mixité sociale et les logements pour publics spécifiques:

Bretagne Sud Habitat dispose d'une réserve foncière dans Guer-centre, qui lui permettra de conduire une opération d'aménagement si les demandes le justifie. Par conséquent, il n'y a pas d'autres terrains affectés à du logement au titre de l'article L 123-2-b.

La commune est en train de réfléchir à la mobilisation des logements vacants du centre-ville, dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local de l'Habitat et du SCoT. Une des piste de travail est la mise en place d'un PIG, qui permettrait de mobiliser des logements de centre-ville pour du logement social.

La commune souhaite poursuivre son partenariat habituel avec les opérateurs sociaux pour créer du logement social dans les quartiers qui s'y prêtent lors des opérations d'aménagement. Il n'a pas été introduit de pourcentage obligatoire.

La ville de Guer a engagé une procédure de DUP pour mettre à disposition par une association pour la mise à disposition sur une partie des parcelles ZM 393 et 421 située dans le secteur de la Croix Logée, dans le but de construire un établissement destiné à l'accueil de personnes handicapées. Le futur bâtiment s'implantera dans le secteur de la Croix Logée, pour une surface total d'environ 6 500 m².

Une aire d'accueil des gens du voyage est projetée.

Les extensions d'urbanisation pour les activités:

Val Coric, pôle économique de la commune :

L'accueil des activités se fait actuellement autour de la RN 24, sur le secteur de Val Coric, et en périphérie du noyau de Guer Centre. Cette zone d'activités est intercommunale et a obtenu le label Bretagne Qualiparc.

Aujourd'hui, l'aménagement de la Zone d'Activités de Val Coric Est est achevé. L'aménagement de la première et de la deuxième tranche de la partie Ouest sont terminées. La révision du PLU tient compte de ces états de fait et confirme le secteur de Val Coric comme pôle d'activités économiques principal de la commune, porté par l'intercommunalité. Le Conseil Général 56 réaménage l'aire de covoiturage existante en pôle multimodal, qui sera également desservi par les transports en commun et les circulations douces. La largeur de la voie principale desservant la zone permettra de dévier le trafic de transit empruntant actuellement la RD 773 et d'envisager sa transformation sur le long terme en boulevard urbain entre Val Coric et Guer Centre.

I.2 Les grandes lignes du PADD et la stratégie retenue

Guer Nord :

Ce pôle trouve une confortation côté Guer Nord, au Nord de la RN24, dans le secteur dit du Bois Guégnion. Il permet de renforcer le noyau de Guer Nord. Il est envisagé l'accueil d'une GMS avec station-service. Ce commerce est attendu par la population de Guer Nord. Il devrait également capter la clientèle qui passe par la RN 24 et qui se fournit habituellement à Ploërmel.

Le secteur de Guer Nord a une dynamique différente de Guer Centre. L'étude commerciale a démontré que les zones de chalandise de ces 2 pôles sont différentes. La possibilité d'une GMS à Guer Nord ne devrait pas remettre en cause l'équilibre commercial de Guer Centre.

Guer Centre :

Il n'y a pas de nouvelle zone d'activités créée à Guer Centre. La zone du Bourgeois est confortée pour compléter l'accueil d'entreprises, et anticiper les besoins du centre de secours, aujourd'hui enclavé. Elle est destinée à des implantations de taille moyenne. Un agrandissement de la zone pourra permettre la restructuration de l'ensemble du site.

La vocation de la zone d'activités de New-York n'est pas pérennisée. Elle est destinée à de l'habitat à long terme. Les activités actuelles, compatibles avec l'habitat, demeurent, et pourront être relocalisées dans le secteur de Val Coric ou du Bourgeois.

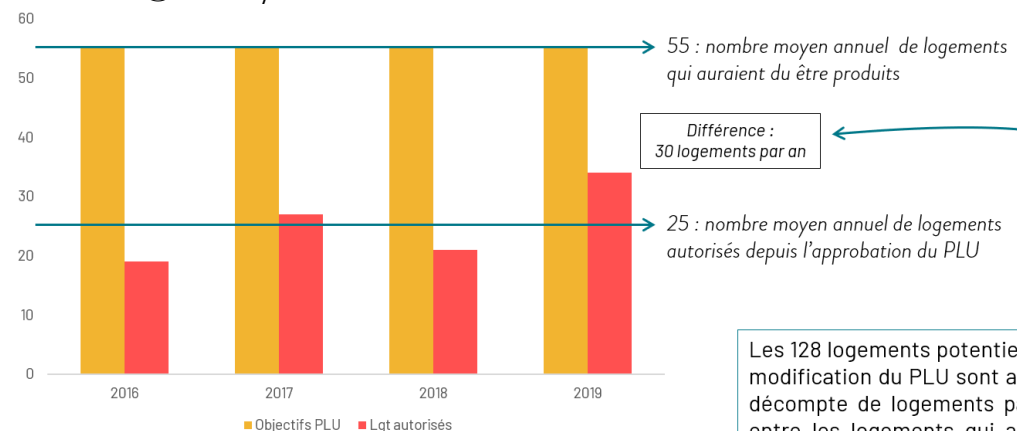
Après 4 années d'application du PLU, la modification n°1 du document d'urbanisme a été l'occasion d'une part de revoir la répartition des densités de logements attendus dans les secteurs soumis à OAP (conformément au SCoT du Pays de Ploërmel-Cœur de Bretagne et de modifier la vocation du secteur des terrains de sports du Fouillé.

Ces ajustements ont entraîné une augmentation du nombre de logements potentiellement réalisable par le PLU. Cette augmentation représente 96 logements potentiels supplémentaires.

Cette augmentation ne remet pas en cause l'économie générale du projet puisque si on regarde les chiffres de la production réelle de logements sur GUER depuis l'approbation du PLU, on s'aperçoit que c'est en moyenne 25 logements/an qui ont été réalisés entre 2016 et 2020 (quatre années), soit la moitié de l'objectif. 100 logements ont été réalisés en 4 ans contre 220 logements attendus.

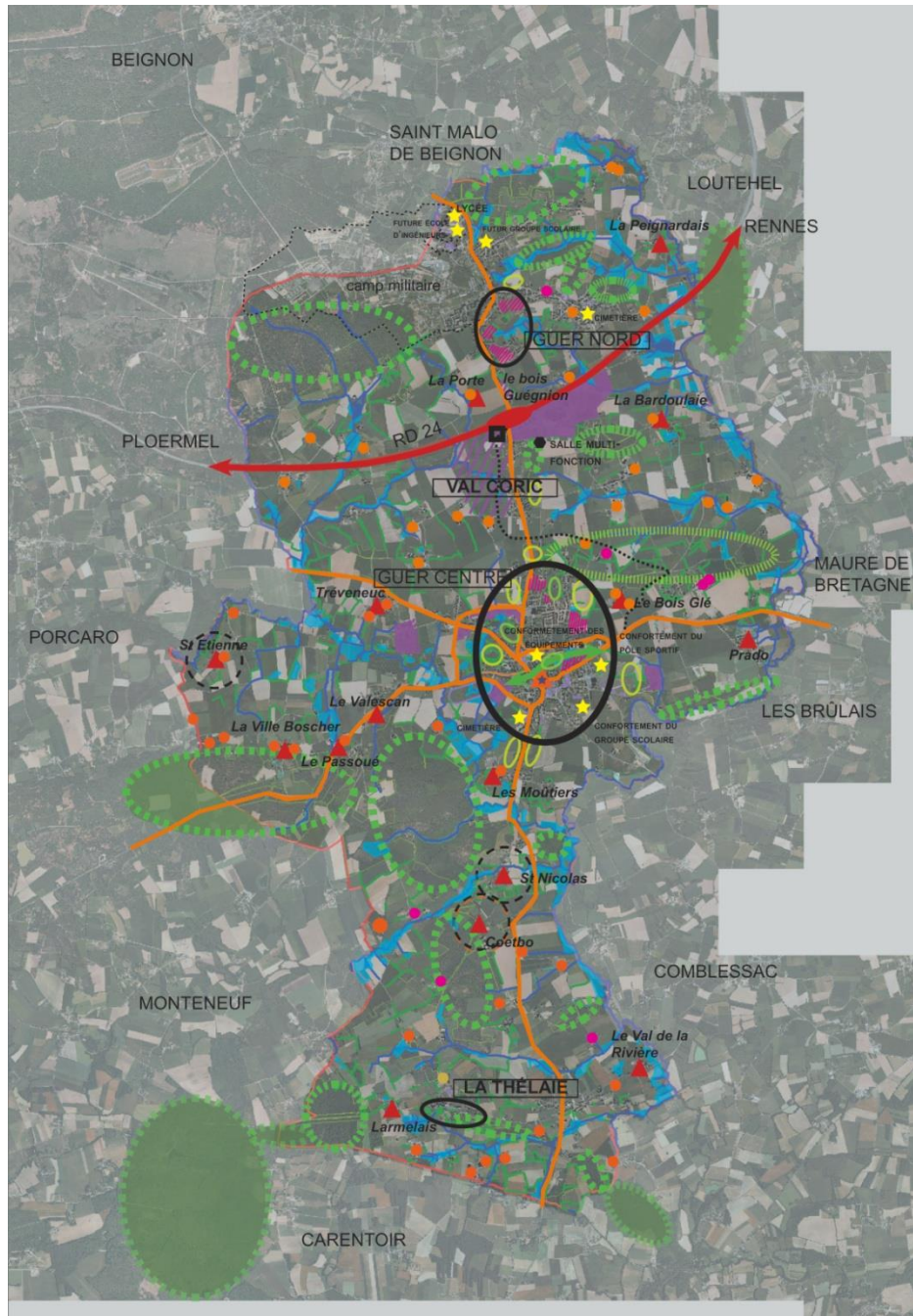
L'augmentation du nombre de logements potentiels du fait de la modification de la vocation du secteur Ube du Fouillé et des densités dans les secteurs soumis à OAP (modification n°1 du PLU) est donc toute relative, elle permet au contraire de compenser les logements qui n'ont pas été réalisés sur les premières années de vie du PLU.

Le graphique ci-dessous permet de comparer visuellement la différence entre le nombre de logements qui auraient dû être produits en moyenne et le nombre effectivement autorisés. Les données sur le nombre de logements autorisés sont issues de la base de données nationale Sit@del-beyond et de la mairie de GUER.

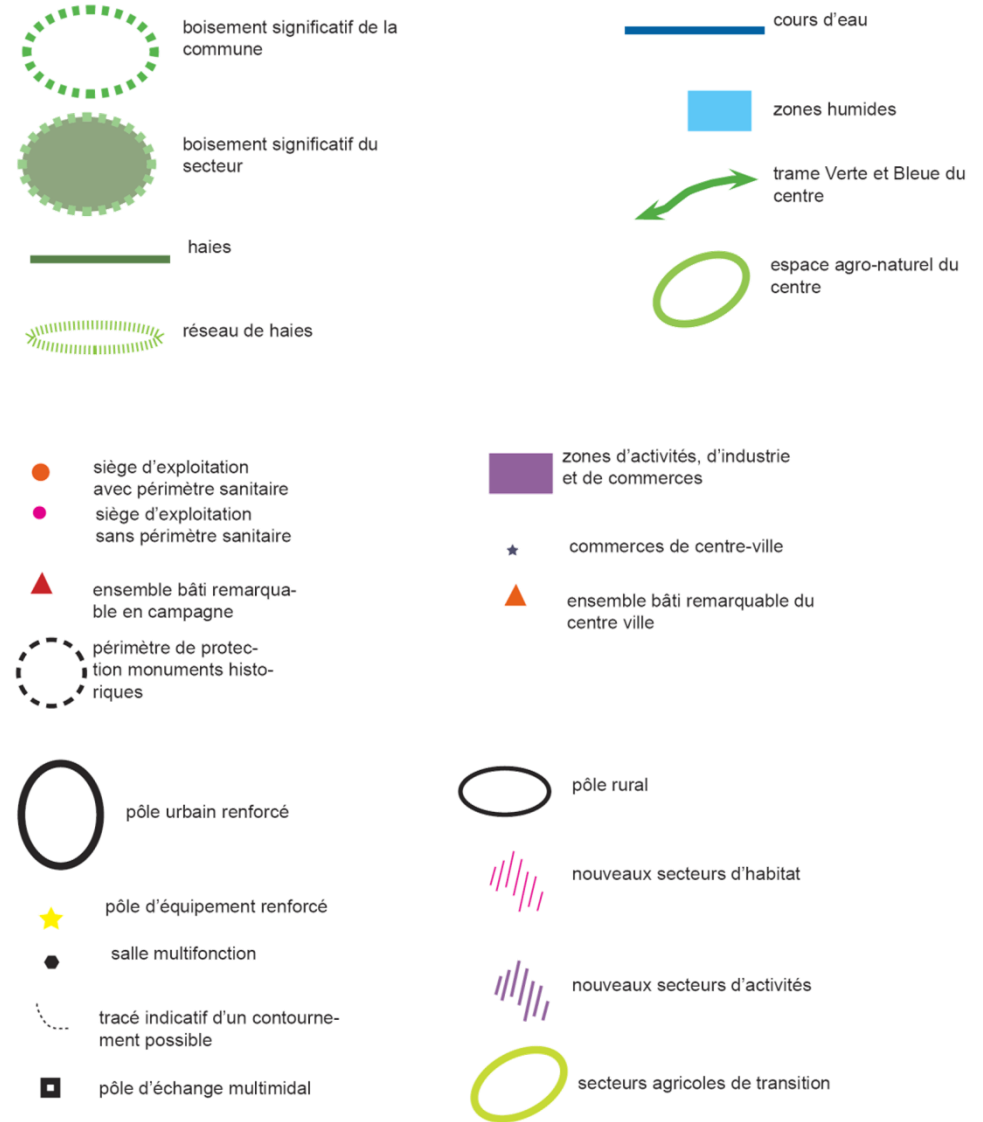


Les 128 logements potentiels ajoutés par la modification du PLU sont absorbés dans le décompte de logements par la différence entre les logements qui auraient dû être produits sur la période 2016-2020 et ceux effectivement autorisés

I.2 Les grandes lignes du PADD et la stratégie retenue



Le Schéma du PADD



I.3 Les choix retenus pour établir les règlements écrit et graphique

120

► La vocation des zones

Il s'agit au travers des articles 1 et 2 de définir la vocation de la zone, c'est-à-dire le type d'occupation du sol qui sont autorisés. La vocation des zones est expliquée dans le tableau accompagnant chaque zone dans les pages suivantes.

► Les critères nécessaires à la viabilisation

Les articles 3, 4 et 5 définissent les conditions nécessaires pour que la construction soit autorisée en matière de desserte, accès, réseaux (EDF, téléphone, eau) d'assainissement et de gestion des eaux pluviales. En règle générale, les secteurs où les constructions sont autorisées sont soit réputés viabilisés, soit les réseaux sont existants à proximité immédiate.

Pour les secteurs non reliés à l'assainissement autonome, il est précisé que le terrain devra avoir les aptitudes nécessaires pour disposer d'un assainissement conforme. Le traitement des eaux pluviales est encadré par le Zonage d'Assainissement Pluvial qui prévoit: un coefficient d'imperméabilisation dans les secteurs urbanisés densifiables, avec des mesures compensatoires en cas de dépassement; des mesures de limitation des débits de fuite en sortie d'opérations pour les secteurs à urbaniser. Le busage des fossés est soumis à condition.

Voirie:

Dans les secteurs U : « Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques ou urbanistiques et de sécurité le permettent. »

Dans les secteurs AU : il est ajouté que « Le tracé des voies nouvelles doit permettre un débouché à chacune de leurs extrémités.

Exceptionnellement, des voies en impasse pourront être admises à condition :

- *Qu'elles ne supportent qu'un usage de desserte et que les autres usages (enlèvement des ordures ménagères, etc.) soient pris en compte de manière satisfaisante dans le fonctionnement général du secteur,*
- *Qu'il s'agisse de voie mixte carrossable,*
- *ou si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future dont le tracé de principe figure en orientation d'aménagement et de programmation.*

Voie pour piétons / cycles : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies pour piétons / cycles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent. Toutefois, leur largeur ne peut pas être inférieure à 1,50 mètre. »

Dans les secteurs A et N : « La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès :

sur les routes express et itinéraires importants ci-dessous :

- *RN 24, RD 773, 772, 311, 776, 173*

ni emprunter les pistes cyclables, les sentiers piétons balisés dont c'est le seul usage.

Le long des autres voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à deux par propriété au plus.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. »

Dans les secteurs Ui : « Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 5,50 mètres de largeur pour les voies destinées à la circulation générale et de 3,50 mètres de largeur pour les voies de desserte. »

I.3 Les choix retenus pour établir les règlements écrit et graphique

► Les critères définissant les formes urbaines

Les règles inscrites aux articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 du règlement écrit permettent de définir les formes urbaines adaptées aux objectifs de chaque zone. D'une manière générale, le but du règlement de ce PLU est de générer des formes urbaines plus variées et d'aller dans le sens d'un urbanisme durable en générant plus de densité (meilleure constructibilité de la parcelle), en tenant compte des apports solaires et en laissant la possibilité de réaliser des constructions avec de nouvelles techniques, plus respectueuses de l'environnement.

En fonction de la localisation des constructions, pour assurer une trame urbaine cohérente aux différents tissus urbains, les règles régissant la construction sont diversifiées. Les CES ont été établis en cohérence avec le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial, qui a analysé les impacts de l'imperméabilisation des sols.

Pour toutes les zones où les dépendances sont autorisées, les dépendances dont l'emprise au sol est inférieure de 12 m² ne doivent pas dépasser 3,00m au point le plus. La hauteur des dépendance de 12 m² et plus d'emprise sol est limitée à 3.50m au sommet de la façade, 3.80m à l'acrotère, 7.00m au faîtage et 3.80m au point le plus élevé. Les dépendances doivent jouxter les limites séparatives ou être implantée à 1.90m minimum de celles-ci, sauf en Ubc où cette distance est portée à 3.00m.

Les centres anciens à valeur patrimoniale et/ou identitaire: Uaa, Uab :

Les implantations et les hauteurs: les règles correspondent aux caractéristiques des tissus anciens, de façon à ce que les extensions comme les nouvelles constructions le cas échéant s'intègrent au gabarit général.

L'emprise au sol: les parties anciennes présentant déjà une forte occupation du sol, le CES n'est pas limité.

L'aspect des constructions: les prescriptions ont pour objectifs de conserver les caractéristiques des constructions existantes (composition de la façade, toitures, matériaux) et d'assurer une bonne intégration des constructions nouvelles le cas échéant et des extensions.

Les constructions remarquables: protection au titre du L123-5 III 2°

Le 3/ de l'annexe 2 du PLU énonce les prescriptions s'appliquant aux constructions remarquables repérées au plan de zonage.

Les tissus urbains à dominante pavillonnaire: Uba, Ubb, Ubc :

L'implantation et les hauteurs :

Secteurs Uba et Ubb : l'implantation en limite de voie est privilégiée. Cependant, pour pouvoir s'adapter aux situations particulières et prendre en compte les problématiques liées à l'orientation du bâti.

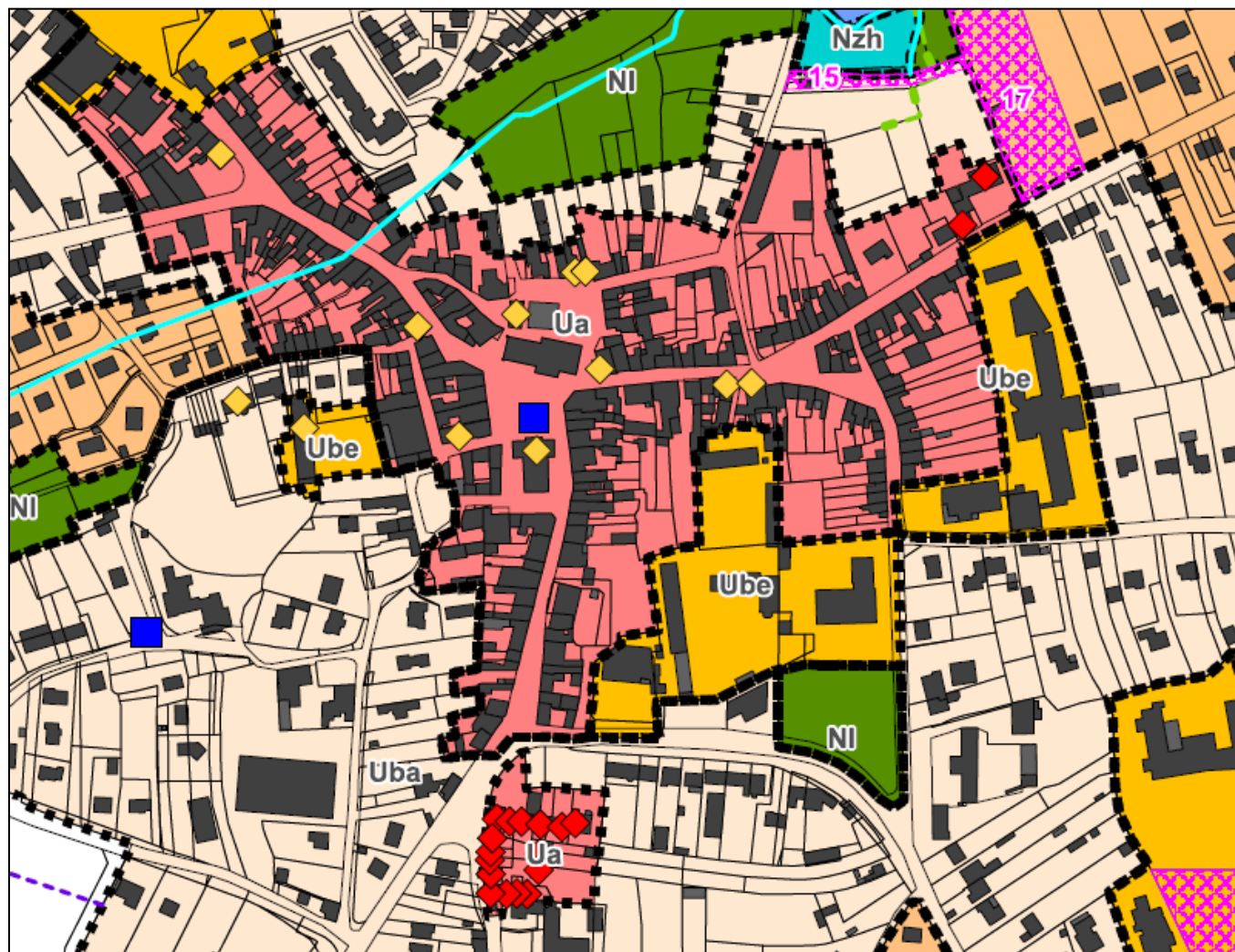
« Toutefois, une implantation différente de l'implantation proposée peut être imposée aux pétitionnaires pour :

- Des raisons de cohérence architecturale avec l'environnement bâti ;
- Des raisons de sécurité ;
- En fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée postérieurement à l'approbation du présent PLU ;
- La préservation d'un élément végétal de qualité et structurant le paysage ;
- La réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux ; »

Le recul par rapport aux limites séparatives a été diminué pour favoriser les extensions : 0 ou 1,90m, cette valeur étant celle indiquée par le code civil pour l'ouverture de fenêtres en direction du fonds voisin.

I.3 Les choix retenus pour établir les règlements écrit et graphique

Les bâtiments peuvent également être protégés soit au titre du L 123-1-5 III-2°. Ils sont repérés par un symbole auquel avec des prescriptions associées dans l'annexe 2 du PLU.



- Petit patrimoine protégé au titre de l'art. L123-1-5-7°
- ◆ Anciennes fermes du bourg protégées au titre de l'art. L123-1-5-7°
- ◆ Maisons de ville remarquables protégées au titre de l'art. L123-1-5-7°

I.3 Les choix retenus pour établir les règlements écrit et graphique

123

Secteur Ubc: afin de maintenir l'ambiance paysagère et contenir la densification du secteur, des reculs correspondant aux implantations observées ont été retenus: entre 10 et 50m par rapport à la voie, 6m par rapport aux limites séparatives.

Les hauteurs varient en fonction du tissu urbain existant: R+2 en secteur Uba (tissu urbain mixte autour de la partie ancienne de Guer Centre), R+1 dans les autres secteurs pavillonnaires.

L'emprise au sol:

Secteur Uba: différenciation entre les activités économiques et l'habitat, et entre desserte ou non au réseau public d'assainissement.

Secteur Ubb: 40%

En secteur Ubb, les contraintes liées à l'imperméabilisation maximale des sols (25%) et aux mesures compensatoires en cas de dépassement relativisent les possibilités de densification.

L'aspect des constructions:

Les contraintes ont été réduites de façon à ne pas empêcher l'utilisation de techniques de construction ou de matériaux participant à la construction durable. L'encadrement des clôtures fonctionnent « en creux »: les aspects indésirables sont interdits. Les hauteurs ont été limitées.

Les équipements d'intérêts collectifs: zones Ube et 1AUe.

Pas de contraintes réglementaires.

Les zones d'activités: Uia, Uib, 1AUi.

Les implantations et les hauteurs:

Implantation par rapport à la voie: en fonction des marges de recul ou à 10m.

Implantation par rapport aux limites séparatives: ½ hauteur sans pouvoir être inférieure à 3m à l'intérieur de la zone et en limite de zone non habitée ou habitable.

En bordure de zone habitée ou habitable: 20m pour les installations classées soumises à déclaration, 50m minimum pour les installations classées soumises à autorisation.

Les hauteurs ne sont pas limitées.

L'emprise au sol: le CES est limité à 60%.

L'aspect des constructions: les prescriptions ont pour objectif d'harmoniser les constructions sur un secteur en limitant le nombre de couleurs. Les types de clôtures possibles sont limités.

I.3 Les choix retenus pour établir les règlements écrit et graphique

124

La zone Um, affectée à la partie urbanisée du camp militaire

Les règles du PLU de 2005 ont été reconduites.

Les secteurs Uj, identifiant les fonds de jardins en contact avec la zone agricole ou naturelle: seule les dépendances sont autorisées dans la limite de 35 m² d'emprise au sol. Les constructions doivent être implantées à 1,50m minimum des limites séparatives, sous réserve de préserver les arbres, haies et talus existants, et à au moins 1,50 mètres de l'emprise des voies. Les règles de hauteurs sont celles qui s'appliquent à toutes les dépendances.

Les STECAL: Ah

Les implantations et les hauteurs:

Implantation en limite des voies ou en fonction des marges de recul.

Implantation par rapport aux limites séparatives: 0 ou à 3m.

Les hauteurs correspondent à un gabarit de R+Combles.

L'emprise au sol: le CES est limité à 200 m² pour les constructions, y compris extensions, dépendances et annexes. L'emprise au sol des dépendances est limitée à 35 m².

L'aspect des constructions: pour les nouvelles constructions les contraintes ont été réduites de façon à ne pas empêcher l'utilisation de techniques de construction ou de matériaux participant à la construction durable. Pour les rénovations et les extensions, les contraintes d'aspect sont données en fonction du type architectural: constructions anciennes (terre/pierre) et autres constructions. Les prescriptions ont pour objectifs de conserver les caractéristiques des constructions existantes (composition de la façade, toitures, matériaux) et d'assurer une bonne intégration des constructions nouvelles le cas échéant et des extensions.

L'encadrement des clôtures fonctionnent « en creux »: les aspects indésirables sont interdits. Les hauteurs ont été limitées.

La zone Ngv: aire d'accueil des gens du voyage.

Les règles du PLU de 2005 ont été reconduites.

► Les dispositions concernant les parties non bâties des secteurs urbanisés et à urbaniser

L'article 13 indique:

En Ua: « *Les arbres et les haies abattus seront remplacés par des plantations équivalentes. Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus.* »

En Ub: le pourcentage minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel a été défini en cohérence avec le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et le CES.

En Uj: « *Les marges de recul et d'isolement, notamment par rapport aux voies et aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de végétation formant écran, sauf en cas d'incompatibilité avec l'activité exercée. Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations*

I.3 Les choix retenus pour établir les règlements écrit et graphique

équivalentes.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les surfaces non-construites doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m²

La plantation d'espèces invasives dont la liste figure en annexe n°4 du PLU est interdite. »

En 1AU:

« Les plantations à conserver et à créer ainsi que les éventuels espaces communs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. 30% minimum de la superficie du terrain doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel »

En 1AUi :

« Les marges de recul et d'isolement, notamment par rapport aux voies et aux autres zones, doivent être plantées d'arbres de haute tige ou de végétation formant écran, sauf en cas d'incompatibilité avec l'activité exercée.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les surfaces non-construites doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200m² »

Les constructions existantes en zones agricoles et les changements de destination:

Les logements de fonctions doivent être implantés à plus de 100m des bâtiments d'exploitation, et à moins de 50m d'un ensemble bâti.

L'extension des logements de fonction existant est limitée à 50m² de surface de plancher.

L'extension des constructions à destination d'habitat existantes (habitat des tiers en dehors des périmètres sanitaires) est limitée à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (1^{er} avril 2016) avec un maximum de 50m² de CES, extension et dépendance comprises. Cette disposition répond aux propositions formulées dans la charte Agriculture et Urbanisme révisée en 2020.

Une annexe par habitation existante ainsi qu'une piscine peuvent être réalisées. Leur emprise au sol est limitée à 40m² et leur hauteur au point le plus haut à 3,50m. Elles doivent être implantées à une distance n'excédant pas 20m par rapport à la construction principale.

L'aspect des extensions des constructions à destination d'habitat existantes: les contraintes d'aspect sont données en fonction du type architectural: constructions anciennes (terre/pierre) et autres constructions. Les prescriptions ont pour objectifs de conserver les caractéristiques des constructions existantes (composition de la façade, toitures, matériaux) et d'assurer une bonne intégration des constructions nouvelles le cas échéant et des extensions.

La hauteur des bâtiments d'exploitation n'est pas limitée.

La hauteur des logements de fonction correspond à un gabarit R+Combles.

Les extensions sont limitées à la hauteur des constructions étendue.

Dans toutes les zones, :

« Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. (cf annexe 3 du présent règlement).

La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°4 du présent règlement est interdite. »

I.3 Les choix retenus pour établir les règlements écrit et graphique

126

Les constructions existantes en zones naturelles:

L'extension des constructions à destination d'habitat existantes (habitat des tiers en dehors des périmètres sanitaires) est limitée à 50m² de CES, extension et dépendance comprises. Les dépendances et annexes doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale et à moins de 30m du bâtiment principal.

Leur hauteur est limitée à la hauteur de la construction étendue.

L'aspect des extensions des constructions à destination d'habitat existantes: les contraintes d'aspect sont données en fonction du type architectural: constructions anciennes (terre/pierre) et autres constructions. Les prescriptions ont pour objectifs de conserver les caractéristiques des constructions existantes (composition de la façade, toitures, matériaux) et d'assurer une bonne intégration des constructions nouvelles le cas échéant et des extensions.

Dans toutes les zones,:

« Les essences locales sont préférées pour les espaces végétalisés. (cf annexe 3 du présent règlement).

La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°4 du présent règlement est interdite. »

I.3 Les choix retenus pour établir les règlements écrit et graphique

► Les secteurs de l'habitat

Les centres anciens à valeur patrimoniale et/ou identitaire

Nom	Vocation	Principe de classement
Uaa	Tissus urbains denses de Guer Centre et Guer Bellevue	Habitat et activités compatibles; Gabarit R+2; prescriptions architecturales; implantation à l'alignement sauf adaptation, sur au moins 1 limite séparative.
Uab	Grands villages de la Ruezie, Saint Raoul et la Telhaie	Idem Uaa sauf gabarit: R+1; prescriptions architecturales; implantation à l'alignement sauf adaptation, sur au moins 1 limite séparative.

Les zones Ua sont dédiées au bâti ancien des pôles de Guer Nord et Guer Centre. Il est possible de construire de nouveaux logements sous conditions d'intégration au tissu urbain existant, et dans le respect de la qualité architecturale. Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire commercial et artisanal » ne peuvent pas changer de destination.

L'urbanisation résidentielle récente pouvant s'étendre et/ou se densifier

Nom	Vocation	Principe de classement
Uba	Tissu urbain mixte à dominante pavillonnaire	CES activités économiques: 60%. CES habitat en assainissement collectif 50%. CES habitat en assainissement autonome 40%. Gabarit R+2; implantation en limite de voie sauf adaptation, à 0 ou 1,90m des limites séparatives.
Ubb	Tissus urbain résidentiel moins dense	CES selon réseau d'eau pluviale (40%). Gabarit R+1. implantation en limite de voie sauf adaptation, à 0 ou 1,90m des limites séparatives.

Dans les zones Uab, Uba et Ubb, seuls les commerces dont la surface de plancher est inférieure à 300m² sont autorisés

I.3 Les choix retenus pour établir les règlements écrit et graphique

L'urbanisation résidentielle récente pouvant s'étendre et/ou se densifier

Les zones Ub correspondent aux zones résidentielles des pôles de la commune: Guer Centre et Guer Nord, ainsi qu'à certains hameaux pouvant s'étendre: Tessiac (hors périmètre sanitaire), partie récente de Prado, Sainte Melaine.

Elle comporte 3 sous-secteurs:

- Uba correspondant à un tissu urbain mixte à dominante d'habitat, pouvant se densifier. Sa délimitation tient compte du tissu urbain relativement dense et mixte, et du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.
- Ubb correspondant au tissu urbain résidentiel à dominante pavillonnaire, moins dense. Sa délimitation tient compte du tissu urbain pavillonnaire et du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.
- Ubc correspondant au tissu urbain résidentiel de caractère paysager. Cette zone englobe les constructions de part et d'autre de la rue des Chênes, en frange Nord de Guer Centre. Ce secteur comporte de grandes parcelles: 9,8ha pour 18 terrains, soit une moyenne de 5400 m². Cette configuration confère à cette rue une ambiance particulière. Les constructions sont récentes et leur mutation peu probable dans les 10 années à venir. Leur densification pourrait être envisagée dans le cadre de l'urbanisation des terrains situés au Nord, pour la période de PLU suivante. Pour la période 2013-2023, la conservation du caractère paysager est souhaitée.

Les fonds de jardin pouvant se densifier de façon limitée:

Nom	Vocation	Principe de classement
Uj	jardin	Jardins en contact avec la zone agricole ou naturelle. Dépendances autorisées dans la limite de 35 m ² d'emprise au sol.

La zone Uj identifie les fonds de jardin qu'il n'est pas souhaitable de densifier pour des raisons de qualité paysagère de la frange urbaine, de risque de multiplication des sorties sur la voie de desserte (cas des divisions en drapeau) ou encore d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif (topographie.)

L'urbanisation en campagne

Nom	Vocation	Principe de classement
Ah	hameau	Nouvelles constructions en dents creuses. CES forfaitaire: 200m ²
Agv	Aire d'accueil des gens du voyage	Constructions et aménagements liées à l'aire d'accueil des gens du voyage existante.

I.3 Les choix retenus pour établir les règlements écrit et graphique

Le zonage Nh a été appliqué aux hameaux identifié comme STECAL. Ils peuvent être densifier. Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extension. Les dépendances sont permises.

Le zonage Ngv identifie l'aire d'accueil des gens du voyage actuellement aménagée.

► Les secteurs d'activités économiques

Nom	Vocation	Principe de classement
Uia	<p>Activités économiques dont l'implantation ne présentent pas d'inconvénients pour l'environnement, sauf PRL, camping, camping-caravaning.</p> <p>L'implantation d'activités commerciales est réglementée</p>	<p>Pas de changement p/r au PLU sauf aspect des constructions et clôtures</p> <p>CES: 60%; pas de limite de hauteur; construction hors marge de recul ou 10m minimum; implantation à 3m min. des limites séparatives, < 1/2 hauteur; marge d'isolement par rapport aux secteurs limitrophes.</p>
Uib	<p>Activités économiques de toute nature, sauf PRL, camping, camping-caravaning.</p> <p>L'implantation d'activités commerciales est réglementée</p>	Idem Uia
Um	Zone militaire	Partie urbanisée du camp militaire/ pas de changement

Les secteurs d'activités de la commune ont été classé en 2 catégories:

Zonage Uia: Les constructions et installations à usage commercial y sont autorisées, sous réserve d'être liées et nécessaires à une activité productive implantée dans la zone et que la surface de plancher soit supérieure à 300m². le zonage concerne : Val Coric Est, la ZA du Bourgeois, le secteur de entrepôts, le secteur de la CECAB, la zone d'équarrissage.

Zonage Uib: Les constructions et installations à usage commercial y sont autorisées. Si elles répondent à des besoins courants leur surface de plancher doit être comprise entre 300 et 4000m². S'ils répondent à des besoins non courant, leur surface de plancher doit être inférieure à 2500m².

La zone d'activité de New York a été classée en Uba et non en Uia. Son maintien sur place n'est pas souhaité. De même, les garages situés route de Carentoir, au Sud de Guer Centre, ont été zonés en Ubb et non en Uib. Le secteur des Tilleuls a été classé Uba2 suite à la modification n°1 du PLU. Dans ce secteur à requalifier, il est possible d'y implanter des constructions à vocation d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat selon les règles de la zone Uba. Peuvent également y être implantées des activités commerciales, si elles répondent aux exigences formulées pour les zones Uib.

Zonage Um: il correspond au secteur bâti de l'emprise du camp militaire située sur la commune de Guer. En l'absence de cadastre, cette zone a été délimitée en s'appuyant sur les orthophotos plans.

I.3 Les choix retenus pour établir les règlements écrit et graphique

► Les secteurs d'équipement

Nom	Vocation	Principe de classement
Ube	Équipements d'intérêt publics ou collectif	Implantation à 3m min. des limites séparatives, < 1/2 hauteur.

Les secteurs d'équipements de la commune ont été identifiés par un zonage Ube. Il comprend les équipements scolaires, sportifs, culturel existants sur la commune.

► Les secteurs dédiés aux activités primaires :

Nom	Vocation	Principe de classement
Aa	Agricole	Espace agricole à protéger car nécessaire au maintien et au développement de l'activité agricole; permet le logement de fonction de l'agriculteur. <i>Charte agriculture et urbanisme 56: possibilité d'extension des constructions non-agricoles existantes de 30m²</i> Constructions existantes non liées à la vocation de la zone: choix de la commune d'extension de 50 m ² d'emprise au sol sans création de nouveaux logements ni dépendance à la date d'approbation du PLU actuel (25 mars 2005)
Ab	Agricole inconstructible	Espace agricole mais avec une interdiction de construire tout bâtiment, même agricole. Extension d'installations existantes possibles.
Azh	Zones humides	Zones humides recensées faisant partie d'un secteur agricole; Protection stricte
Etoilage	Agricole → habitat	Bâtiment anciennement agricole, sans usage actuel, ayant une valeur patrimoniale.

I.3 Les choix retenus pour établir les règlements graphique

► Les secteurs dédiés aux activités primaires :

Les activités primaires sont représentées par l'agriculture sur la commune de Guer. 3 types de zones agricoles ont été repérées sur le plan réglementaire:

La zone Aa, dédiées aux activités agricoles et toutes les installations et construction en rapport avec la vocation de la zone. Elle constitue la majeure partie des zones agricoles. Sa délimitation s'appuie sur la cartographie des îlots de culture du RPG 2010 ainsi que sur la mise à jour des sièges d'exploitation effectués avec le concours des élus et du comité « agriculteurs » concerté dans le cadre de l'élaboration du PLU. Les parties couvertes par un périmètre sanitaires sont zonées en Aa.

La zone Ab, dédiées aux activités agricoles, sans qu'aucune construction ou installation n'y soit autorisée. Les zones Ab sont situées à proximité des pôles urbanisés de la commune et reprennent l'emprise des zones 1AUd du POS. Le zonage Ab a également été utilisé pour délimiter les marges de recul de la RN24 qui borde le secteur de Val Coric et qui sont entretenues par l'agriculture, à l'exclusion de la partie aménagée pour le co-voiturage, zonée en Ui comme le reste de la zone. Une convention d'entretien a été signée entre le propriétaire des terrains et un exploitant le 7 février 2015. Les marges de recul des cours d'eau ont également été zonées en Ab. Le règlement permet les retenues d'irrigation.

La zone Azh protège les zones humides issues du recensement validé par délibération du conseil Municipal du 24 septembre 2010, qui se situent en zone agricole. À l'intérieur de la zone agricole, 26 constructions agricoles désaffectées ont été repérées pour autoriser un changement de destination. Elles présentent des qualités architecturales et patrimoniales. Leur situation ne vient pas compliquer l'exploitation agricole.

► Les secteurs dédiés à la préservation du patrimoine naturel

Nom	Vocation	Principe de classement
Nd	naturelle	Zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt. Pas de construction sauf installations liées à la sécurité et à l'ouverture au public ➔ Espace Boisé Classé; secteur d'archéologie préventive. Constructions existantes non liées à la vocation de la zone: extension de 50 m ² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU actuel (25 mars 2005) sans création de nouveaux logements ni dépendance. (idem zone A)
Nzh	Zone humide	Zones humides recensées faisant partie d'un secteur naturel; Protection stricte

Les zones Nd correspondent aux zones naturelles protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt. La commune de Guer étant essentiellement agricole, les zones naturelles à strictement parler sont constituées par:

- Les Espaces boisés Classés;
- Les parcelles soumises à l'archéologie préventive.

La zones Nzh protège les zones humides issues du recensement validé par délibération du conseil Municipal du 24 septembre 2010, qui se situent en zone naturelle.

I.3 Les choix retenus pour établir les règlements écrit et graphique

► Les secteurs dédiés à la préservation du patrimoine naturel

Nom	Vocation	Principe de classement
Nℓ	Naturelle de loisirs	Espaces naturels en milieu urbain. Ouvrages nécessaires à la découverte des sites, cheminements doux, accueil du public et sports de plein air, ouvrage de régulation des eaux pluviales ne remettant pas en cause le caractère paysager de la zone.
Nm	Partie naturelle du camp militaire	Constructions, installations ou activités d'utilité publique ou directement liées aux activités militaires.

Les zones Nℓ correspondent aux espaces naturels en milieu urbain. Il s'agit:

- Des espaces récréatifs aménagés publics ou privés de la commune;
- Du secteur des Sapins Verts, urbanisable au PLU de 2005. Ce secteur n'a pas été maintenu constructible pour des plusieurs raisons: enclavement, complexité foncière, usage actuel d'agriculture de loisir;
- Du secteur naturel au Nord de la voie verte. Cette zone vient conforter une zone humide importante. Les études du Schéma Directeur des Eaux Pluviales ont fait apparaître un besoin de régulation des eaux pluviales de la partie Nord de Guer Centre. Ce zonage permettra la réalisation d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales (emplacement réservé n°14).

La zone Nm correspond au secteur naturel de l'emprise du camp militaire située sur la commune de Guer. En l'absence de cadastre, cette zone a été délimitée en s'appuyant sur les orthophotos plans.

I.3 Les choix retenus pour établir les règlements écrit et graphique

► Les secteurs à urbaniser

Nom	Vocation	Principe de classement
1AUa	Habitat et activités compatibles Commerces dont la surface de plancher est inférieure à 300m ²	Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation; CES=50%; gabarit R+2 secteur rue Rencontre; gabarit R+1 autres secteurs
1AUia	Activités économiques de toute nature, sauf PRL, camping, camping-caravaning. Secteur du Bourgeais	Pas de hauteur maximum
1AUib	Activités économiques de toute nature, sauf PRL, camping, camping-caravaning. secteur de Val Coric Ouest et du Bois Guénion	Maîtrise d'ouvrage collective (CCPG). Aménagement en cours (Bretagne Qualiparc) pour Val Coric Ouest. Pas de hauteur maximum
1AUe	Equipements d'intérêt public ou collectif	Pas de contrainte d'implantation ni de hauteur.

Les zones 1AUa correspondent aux secteurs à urbaniser à dominante d'habitat. Ces secteurs sont soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation. **Ces zones ne peuvent être urbanisées que par opération d'ensemble**, en fonction des sous-secteurs déterminés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Le choix de leur localisation s'est fait:

- Autour des pôles de la commune: Guer Nord et Guer Centre.
- En tenant compte de la problématique de la rétention foncière.
- En tenant compte de la structure foncière de la zone
- En tenant compte du niveau d'enclavement de la zone
- En tenant compte du complément qui pourra être apporté au réseau de cheminements doux.

Les zones 1AU de Guer Centre prévoient l'accueil de 363 nouveaux logements. Le nombre de logements à l'hectare varie entre 22 et 12, en fonction du degré d'enclavement des secteurs, de la proximité du centre ville et du tissu urbain environnant. La densité moyenne représente 19 logements/ha.

Les zones 1AU de Guer Nord prévoient l'accueil de 134 nouveaux logements, pour une densité moyenne de 20 logements/ha.

La zone U de la Thélaie doit permettre l'accueil de 5 nouveaux logements avec une typologie de quartier proche de celle du village.

A noter que la modification n°1 du PLU introduit une échéancier dans l'aménagement des zones soumises à OAP, afin de temporiser l'urbanisation des secteurs les moins stratégiques pour le développement de la commune.

I.3 Les choix retenus pour établir les règlements écrit et graphique

134

► Les secteurs à urbaniser

Actuellement, la commune ne maîtrise pas de foncier dans les zones 1AU. Elle termine l'aménagement du secteur des Camélias 2, pour lequel elle a pris le relais de l'absence d'initiative privée. Pour le moment, une seule zone 1AU est susceptible d'être aménagée rapidement: le secteur des dépendances de l'Abbaye à Guer Nord.

I.3 Les choix retenus pour établir les règlements écrit et graphique

► Répartition de la production de logements attendue selon les secteurs de la commune

zone	Surface (ha)	Densité (logts/ha)	Nbre de logts
Les dépendances de l'abbaye	4,84	13	65
Rue Rencontre	3,34	22	74
Les Vaux	2,04	22	45
Les hauts Rogniers	0,47	20	10
La Pie Blanche	1,5	20	28 à 30
Total 1AU Guer centre	12,19	21 en moyenne	224
Eteuneuc Sud	2,99	20	60
Eteuneuc Nord	2,17	20	44
L'abbaye Jarnot	1,48	20	30
Total 1AU Guer Nord	6,64	20	134
La Telhaie	0,24		5
Changements de destination			26
Total campagne			31
Constructibilité résiduelle			80
Densification douce (secteurs U soumis à OAP)	6,9	20	107
Logements vacants mobilisés			75
TOTAL			647

Intégration d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Les échéances sont données à titre prévisionnel, elles fixent un délais minimum à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

Echéance d'obtention des autorisations d'urbanisme :

- Court terme : 0 à 3 ans
- Moyen terme : 4 à 5 ans
- Long terme : au-delà de 5 ans.

SECTEURS	TRANCHES	SURFACE (ha)	VOCATION	NB DE LGT PROJÉTÉS	Echéancier
Les dépendances de l'abbaye Nord et Sud	Nord	0,89	Habitat	14	Court terme
Les dépendances de l'abbaye Nord et Sud	Sud	0,94	Habitat	14	Court terme
Les dépendances de l'abbaye Nord et Sud	Centre	2,36	Habitat	29	Court terme
Les dépendances de l'abbaye Nord et Sud	Est	0,65	Habitat	8	Court terme
Rue rencontre	3	3,34	Habitat	74	Court terme
Secteur de Vaux		2,04	Habitat	45	Court terme
Les Hauts Rogniers		0,47	Habitat	10	Long terme
Secteur des écoles (Densification)		0,83	Habitat	19	Court terme
la Pie Blanche		1,5	Habitat	30	Long terme
Secteur des Camélias (Densification)		0,89	Habitat	20	Moyen terme
Eteneuc Sud		2,99	Habitat	60	Long terme
Eteneuc nord		2,17	Habitat	44	Long terme
L'abbaye Jarnot		1,48	Habitat	30	Long terme
La Telhaie (Densification)		0,24	Habitat	5	Long terme
Le Fouillé (Densification)		2,2	Habitat	44	Court terme
Rue de la Roche (Densification)		0,52	Habitat	10	Court terme
Rue des Chênes (Densification)		0,63	Habitat	9	Court terme
Secteur de Bellevue		4	Equipements		Long terme
Secteur des Bourgeois		5,8	Activités éco		Long terme
Le Bois Guénion		4,14	Activités éco		Moyen terme
Val Coric		16,9	Activités éco		Court terme

I.3 Les choix retenus pour établir les règlements écrit et graphique

► Les secteurs à urbaniser

Les zones 1AU_i correspondent aux zones pouvant accueillir des activités économiques de toute nature, sauf PRL, camping, camping-caravaning. Selon les secteurs les implantations commerciales sont réglementées.

Il s'agit de la tranche 3 du secteur de Val Coric Ouest et de l'extension de la zone du Bourgeois.

Le secteur de Val Coric est une zone d'activité intercommunale aménagée par la CCPG. Le périmètre du secteur s'appuie sur des limites naturelles.

Il était également en 1 AU dans la version du PLU de 2005. Depuis, les études d'aménagement ont été faites, avec étude d'impact et le dossier loi sur l'eau. Les acquisitions foncières ont été faites. Cette zone étend la zone de Val Coric Est, aujourd'hui occupée. Elle est destinée à l'accueil d'entreprises incompatibles avec l'habitat, et/ou demandant de grandes emprises foncières. L'aménagement de la partie Nord, qui correspond à l'agrandissement de l'aire de covoiturage et sa transformation en pôle d'échange multimodal, est en cours. Le principe général de desserte a pour objectif l'aménagement d'une voie structurante destinée à recueillir le trafic de transit qui emprunte actuellement la RD 773 entre la RN 24 et Guer Centre. Cette disposition permettra à terme le réaménagement de la RD 773 en boulevard urbain.

L'extension de la zone du Bourgeois est destinée à accueillir les entreprises qui ne trouveront pas leur place dans la zone, comme des entreprises du bâtiment demandant des emprises relativement modestes par rapport à des activités industrielles. Son emprise englobe les parcelles situées au Nord de la voie d'accès entre la ZI actuelle et les marges de recul du cours d'eau à l'Est. Ce cours d'eau forme une limite naturelle. Cette zone sera également du ressort de la CCPG.

La zone du Bois Guégnion a été achetée et fait l'objet d'une étude pour l'implantation d'une Moyenne ou Grande Surface avec station service. Les conditions d'accès ont été vues avec le Conseil Général (pas de sortie sur la RD, réalisation d'un giratoire). Le projet a été vu avec les communes situées au Nord de Guer. Le projet est en attente de passage en CDAC.

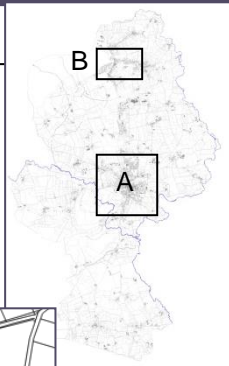
Les zones 1AU_e sont prévues pour des extensions d'équipement existants ou la création de nouveaux équipements collectifs:

Secteur de Guer Nord: emprise pour une structure de logement spécifique; emprise pour le déplacement possible de l'école de Saint Raoul, aujourd'hui enclavée et sans possibilité d'extension, à proximité de la rue de Bellevue.

Plan d'ensemble du secteur de Val Coric Ouest - source CCPG

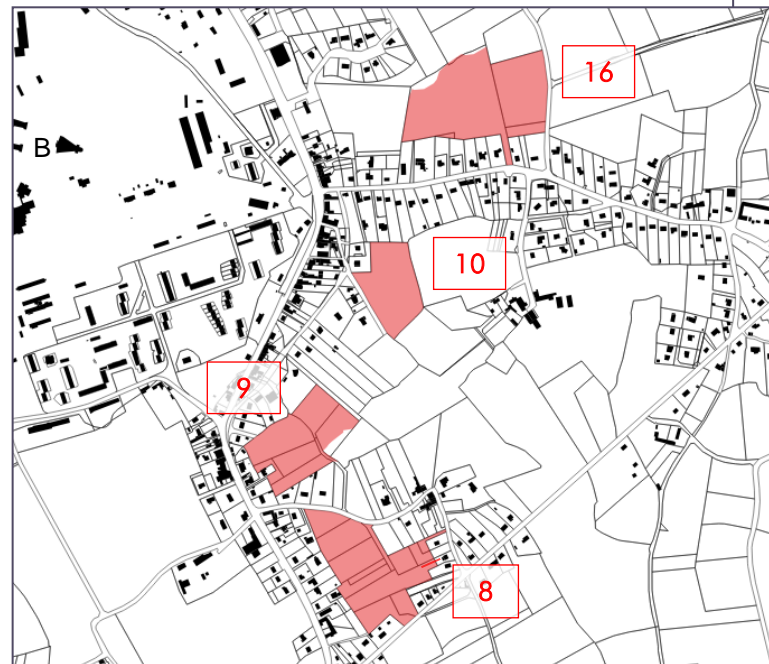
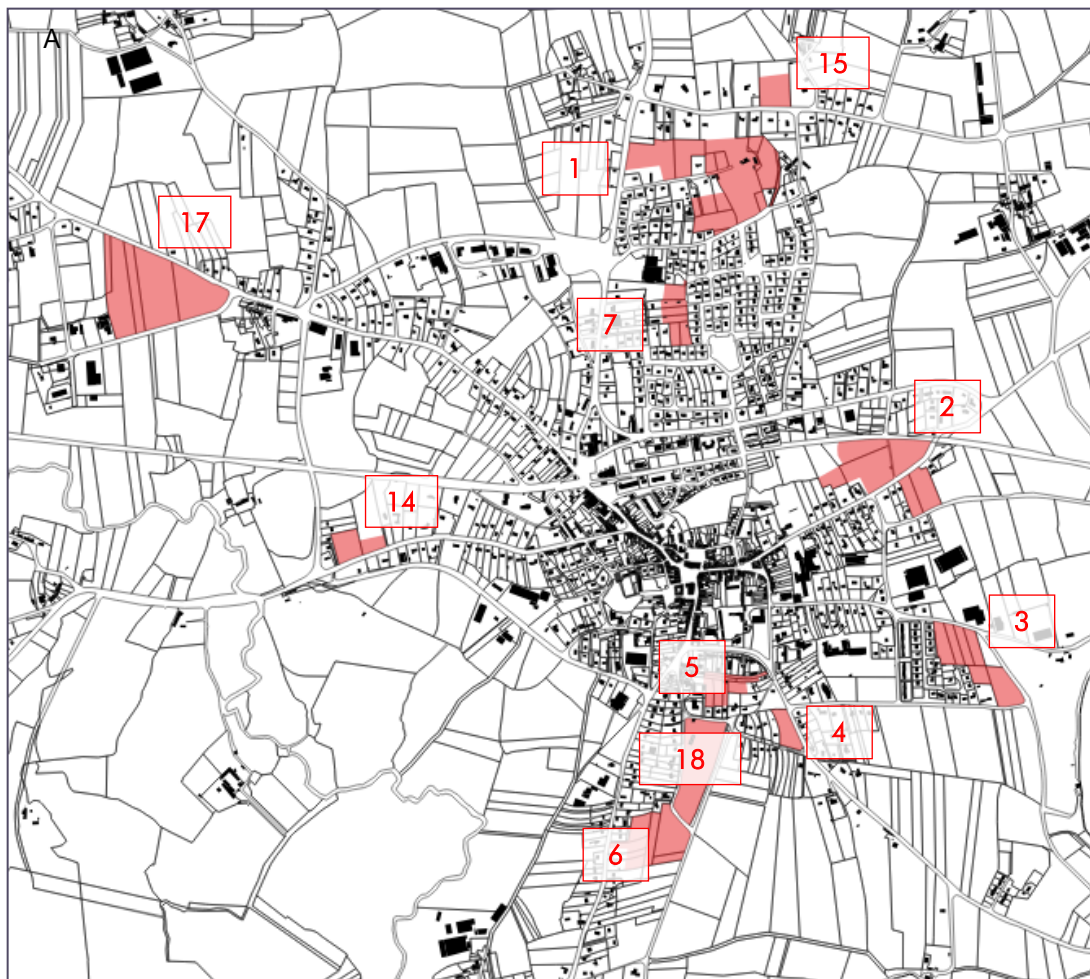


I.4 Les choix retenus pour établir les orientations d'Aménagement et de programmation



► Localisation des zones 1AUa et U soumises à OAP

- | | | |
|---|-----------------------------|---------------------------|
| 1. Secteur les dépendances de l'Abbaye Nord, Sud et Est | 7. Secteur des Camélias | 16. Secteur de Bellevue |
| 2. Secteur de Rencontre | 8. Secteur Eteuneuc Sud | 17. Secteur des Bourgeois |
| 3. Secteur de Vaux | 9. Secteur Eteuneuc Nord | 18. Secteur du Fouillé |
| 4. Secteur Les Hauts Rogniers | 10. Secteur l'Abbaye Jarnot | |
| 5. Secteur des écoles | 11. Secteur La Telhaie | |
| 6. Secteur des champs de la Pie Blanche | 14. Rue de la Roche | |
| | 15. Rue des Chênes | |



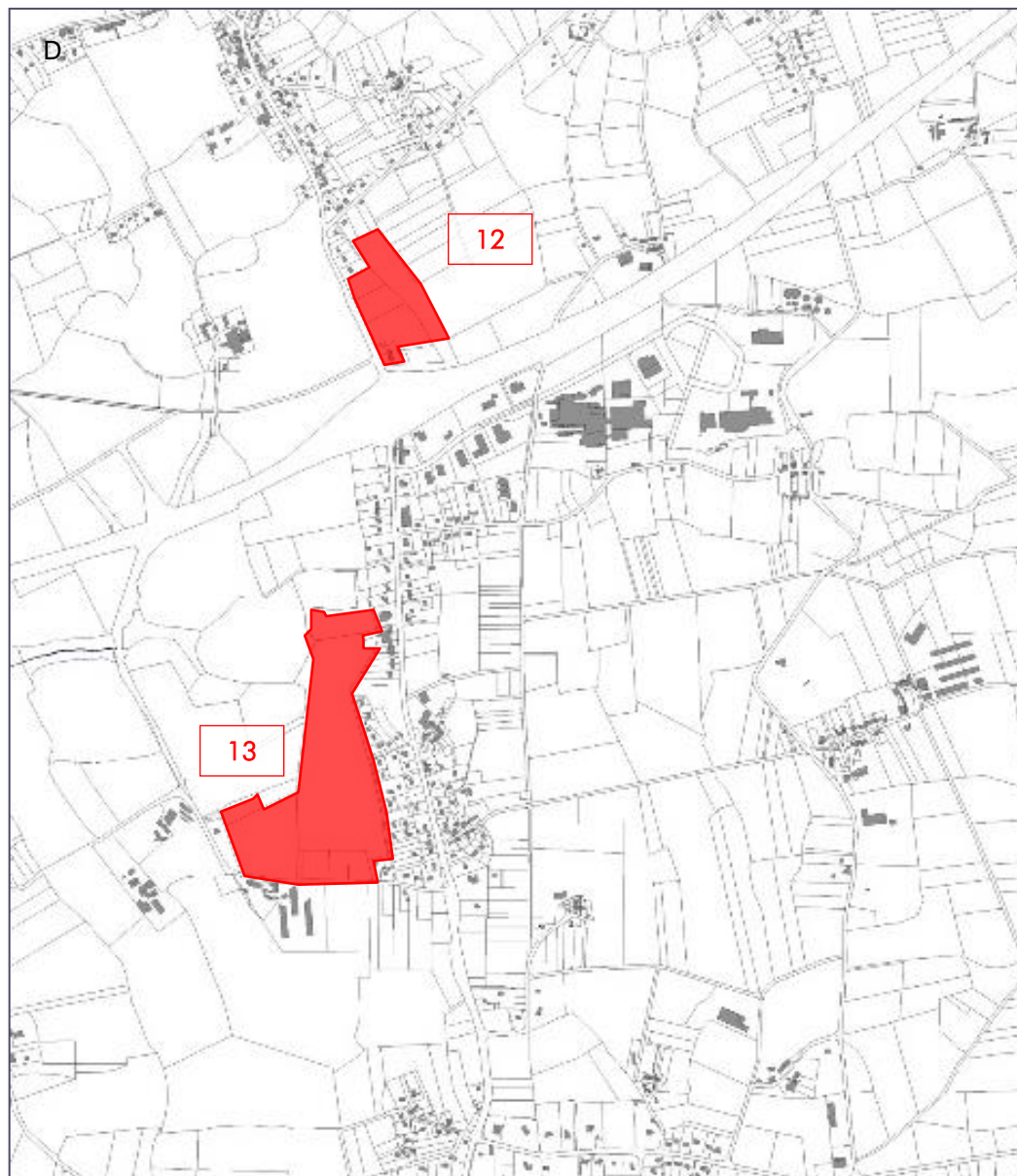
Le choix des zones à urbaniser s'est fait en fonction de plusieurs critères:

- Le critère de proximité par rapport aux éléments de centralité (centre-ville, Guer Bellevue)
- Le niveau d'enclavement
- La capacité à accepter la densification
- Les dispositions du SCoT du Pays de Ploërmel – Cœur de Bretagne

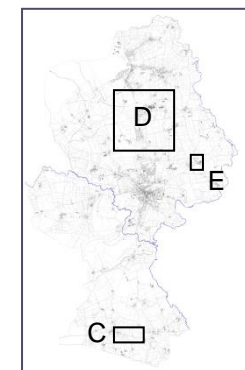
À Guer Nord: les zones 1AU sont à moins de 500m des commerces. À Guer Centre: les extensions sont à moins de 1km du centre (distance facilement couverte en vélo) ou à moins de 500m (distance facilement couverte à pied), sauf pour le secteur dépendance de l'Abbaye, située à proximité d'une GMS d'entrée de ville et de 2 secteurs d'activité (gisements d'emplois). Le secteur des Camélias et des dépendances de l'Abbaye constituent des dents creuses significatives. 35% des logements prévus sont dans le tissu urbain existant.

I.4 Les choix retenus pour établir les orientations d'Aménagement et de programmation

► Localisation des zones 1AUa et U soumises à OAP



- 12. Le bois Guégnion
- 13. Val Coric



Les zones 6 et 7 sont en secteur Ub. Ce sont des dents creuses assorties d'OAP. Le secteur Ua de la Telhaie est également couvert par une OAP.

Les orientations d'aménagement et de programmation intègrent des prescriptions sur:

- Les accès
- Les voies structurantes
- Les cheminements doux
- Le traitement des eaux pluviales
- Les espaces végétalisés
- La densité minimum attendue, exprimée en nombre de logements/ha
- L'implantation et la typologie du bâti

I.5 Comparaison des surfaces du PLU en vigueur et du projet de PLU

Le tableau des surfaces a été mis à jour par la modification n° 1 du PLU

TYPE DE ZONE	Superficie des zones du PLU de 2005			Superficie des zones du PLU révisé		
	LIBELLE	SURFACE		LIBELLE	SURFACE	
		Ha	%		Ha	%
ZONES URBAINES	Uaa	50,2	0,9	Uaa	12,4	0,24
	Uab	26,0	0,5	Uab	7,9	0,15
	Uba	80,2	1,5	Uba	47,44	0,92
	Ubb	150,8	2,9	Ubb	181,33	3,52
				Ubc	7,95	0,15
	Ubl	24,5	0,5	Ube	48,13	0,93
	Um	213,7	4,1	Um	140,41	2,73
				Uj	8,34	0,16
	Nr	14,5	0,3	-	-	-
	Nh	36,4	0,7	Ah	8,76	0,17
	NI	0,6	0,01	Ngv	0,67	0,01
TOTAL Habitat	596,9	11,5	TOTAL ZONES U	463,33	9,00	

TYPE DE ZONE	Superficie des zones du PLU de 2005			Superficie des zones du PLU révisé		
	LIBELLE	SURFACE		LIBELLE	SURFACE	
		Ha	%		Ha	%
ZONES URBAINES Et A URBANISER pour activités	Uia	24,8	0,5	Uia	54,9	1,1
	Uib	13,2	0,3	Uib	44,7	0,9
	AUi1	31,7	0,6	1AUia	5,8	0,1
	AUi3	12,8	0,3			
	AUi4	42,3	0,8	1AUib	21,1	0,4
	TOTAL activités	134,8	2,6	TOTAL activités	126,5	2,5

TYPE DE ZONE	Superficie des zones du PLU actuel			Superficie des zones du projet de PLU		
	LIBELLE	SURFACE		LIBELLE	SURFACE	
		Ha	%		Ha	%
ZONES A URBANISER Habitat et Equipements	AUb	61,7	1,2	1AUa	22,07	0,44
	AUc	14,7	0,3	-	-	-
				1AUe	8,38	0,16
	AUd	27,2	0,5	-	-	-
	TOTAL ZONES AU	103,6	2	TOTAL ZONES AU	30,45	0,60

TYPE DE ZONE	Superficie des zones du PLU de 2005			Superficie des zones du PLU révisé		
	LIBELLE	SURFACE		LIBELLE	SURFACE	
		Ha	%		Ha	%
ZONES AGRICOLES	A	3064,1	58,8	Aa	2872,78	70,06
				Ab	533,42	
				Azh	222,01	
ZONES NATURELLES	N	1179,4	22,6	Nd	562,19	17,63
				NI	14,36	
				Nzh	35,46	
				Nrb	105,2	
				Nm	180,0	
TOTAL	4243,5	81,4	TOTAL	4511,03	87,69	

I.6 Les informations utiles et périmètres de protection

► Les zones humides

L'inventaire des zones humides situées sur le territoire de Guer a été approuvé par délibération municipale le 24 septembre 2010.

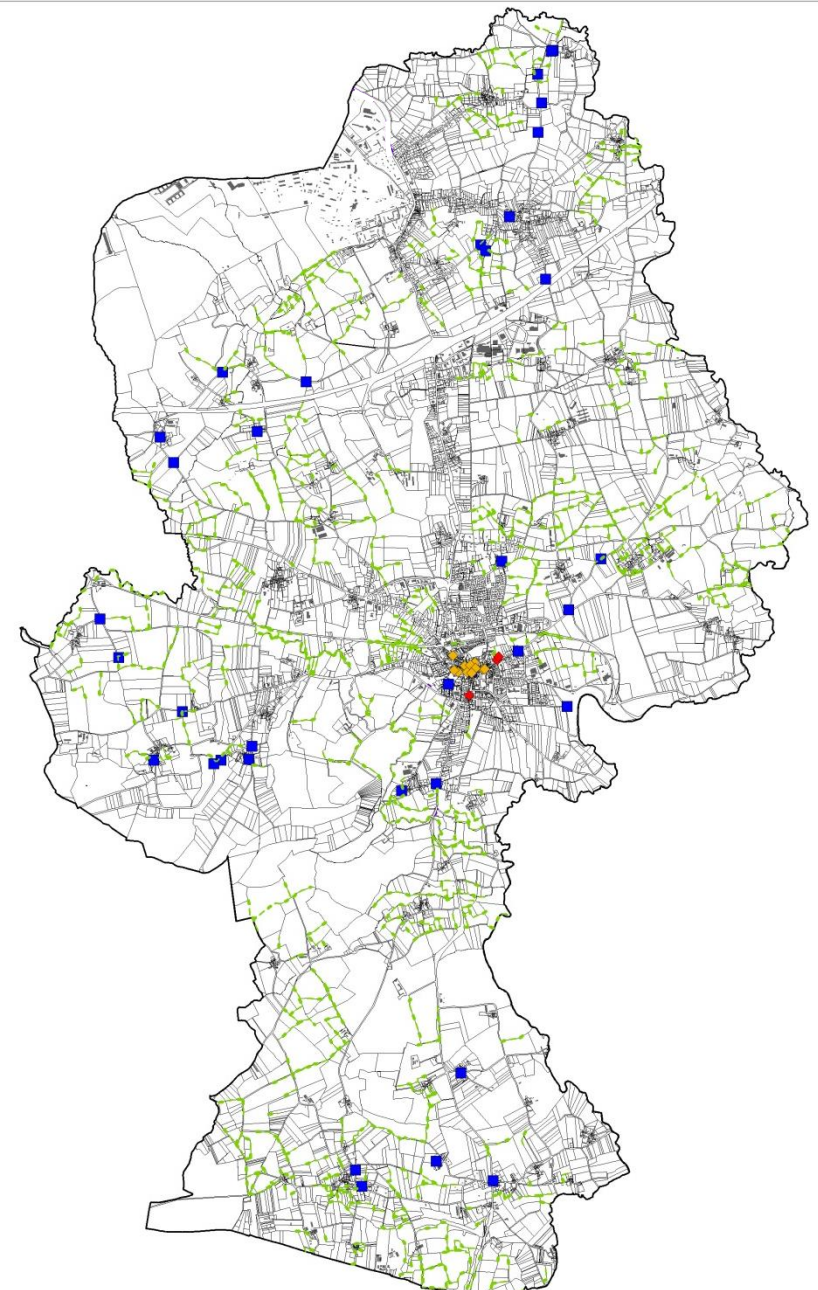
Au total, 257,47ha de zones humides ont été recensés, soit 5,3% du territoire.

La prise en compte des zones humides dans le projet de PLU se traduit par l'application d'un zonage particulier à ces zones : Nzh lorsqu'elles se trouvent en zone à vocation naturelle et Azh dans les zones à vocation agricole. Dans ces zones, l'utilisation et l'occupation du sol sont limitées, au regard de la nécessaire protection de ces espaces.

► Les éléments du paysage et du patrimoine à préserver (L123-1-5° III-2°)

Un total de 101km de linéaires de haies protégés au titre de l'art. L123-1-5 III-2°.

Les éléments du petit patrimoine, les anciennes fermes du bourg et les maisons de ville remarquables ont également été protégés. L'annexe du règlement indique les prescriptions à respecter.



- Eléments de petit patrimoine
- ◆ ◆ Bâtiments remarquables (maisons de ville, anciennes fermes du bourg)
- Haies bocagères et alignements d'arbres

I.6 Les informations utiles et périmètres de protection

► L'archéologie

Le service régional de l'archéologie a recensé de nombreux sites archéologiques sur le territoire de la commune pour lequel il demande l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et le décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (secteur soumis à l'archéologie préventive).

N°	mode de protection	parcelles	identification de l'identité archéologique
1	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2014 : ZR.105	2773 / 56 075 0001 / GUER / COEPLAN / COEPLAN / menhir / Néolithique
10	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014 : ZK.2 ; ZK.6 ; ZK.8 à 10 ; T.839	15514 / 56 075 0048 / GUER / LA VILLE DANIEL / LA VILLE DANIEL / Epoque indéterminée / enclos
11	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:T.820;T.859;T.860;ZK.1;ZO.100;ZO.11;ZO.12;ZO.125;ZO.13;ZO.14;ZO.15;ZO.16;ZO.17;ZO.18;ZO.19;ZO.20;ZO.21;ZO.22;ZO.23;ZO.24;ZO.25;ZO.26;ZO.27;ZO.28;ZO.29;ZO.30;ZO.31;ZO.32;ZO.33;ZO.34;ZO.35;ZO.36;ZO.41;ZO.64;ZO.65;ZO.66;ZO.67;ZO.68;ZO.69;ZO.70;ZO.71;	2768 / 56 075 0019 / GUER / LANDES DE CARAFORT / LANDES DE CARAFORT / nécropole ? / Gallo-romain
12	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:ZN.105;ZN.106;ZN.107;ZN.108;ZN.109;ZN.110;ZN.111;ZN.112;ZN.113;ZN.114;ZN.115;ZN.116;ZN.117;ZN.194;ZN.195;ZN.220;ZN.221;ZN.225;ZN.29;ZN.30;ZN.31;ZN.32;ZN.33;ZN.34;ZN.35;ZN.36;ZN.37;ZN.38;ZN.39;ZN.40;ZN.41;ZN.43;ZN.44;ZN.45;ZN.46;ZN.47;ZN.48;ZN.78	2763 / 56 075 0014 / GUER / LES MOUTIERS / LES MOUTIERS / occupation / Gallo-romain
13	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:ZM.153;ZM.386;ZM.387;ZM.388;ZM.456;ZM.457;ZM.93;ZM.95;ZM.96;ZM.97	7829 / 56 075 0030 / GUER / TERRAIN DES SPORTS / TERRAIN DES SPORTS / Epoque indéterminée / enclos
14	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:ZM.132;ZM.39;ZM.40;ZM.41;ZM.412;ZM.413;ZM.414;ZM.439;ZM.440	10518 / 56 075 0038 / GUER / LE PETIT PAYEN / LE PETIT PAYEN / Age du fer / enclos (système d')
15	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:ZM.126;ZM.152;ZM.208;ZM.209;ZM.210;ZM.22;ZM.235;ZM.258;ZM.264;ZM.265;ZM.285;ZM.286;ZM.287;ZM.288;ZM.289;ZM.290;ZM.291;ZM.292;ZM.293;ZM.294;ZM.325;ZM.327;ZM.363;ZM.365;ZM.374;ZM.375;ZM.402;ZM.403;ZM.421;ZM.422;ZM.450;ZM.451;ZM.453;ZM.95	3017 / 56 075 0024 / GUER / LES HAUTS ROGNIERS / LES HAUTS ROGNIERS / occupation / Gallo-romain
16	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:AA.130;Q.1542;Q.1543;Q.1544;Q.1545;Q.1602;Q.1859;Q.658;ZV.313a;ZV.320	13963 / 56 075 0042 / GUER / SAINT-MARC / SAINT-MARC / Epoque indéterminée / enclos

I.6 Les informations utiles et périmètres de protection

N°	mode de protection	parcelles	identification de l'identité archéologique
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:ZP.19;ZP.20;ZP.21;ZP.214;ZP.215;ZP.216;ZP.218;ZP.22;ZP.21;ZP.227;ZP.23;ZP.231;ZP.232;ZP.233;ZP.236;ZP.237;ZP.24;ZP.240;ZP.241;ZP.242;ZP.243;ZP.244;ZP.245;ZP.25;ZP.252;ZP.253;ZP.257;ZP.258;ZP.259;ZP.26;ZP.49;ZP.50;ZP.51;ZP.52;ZP.53;ZP.54;ZP.55;ZP.	13963 / 56 075 0042 / GUER / SAINT-MARC / SAINT-MARC / Epoque indéterminée / enclos
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:ZP.19;ZP.20;ZP.21;ZP.214;ZP.215;ZP.216;ZP.218;ZP.22;ZP.21;ZP.227;ZP.23;ZP.231;ZP.232;ZP.233;ZP.236;ZP.237;ZP.24;ZP.240;ZP.241;ZP.242;ZP.243;ZP.244;ZP.245;ZP.25;ZP.252;ZP.253;ZP.257;ZP.258;ZP.259;ZP.26;ZP.49;ZP.50;ZP.51;ZP.52;ZP.53;ZP.54;ZP.55;ZP.	2771 / 56 075 0022 / GUER / LE PASSOUE / LE PASSOUE / atelier de terre cuite architecturale / Gallo-romain
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:ZP.19;ZP.20;ZP.21;ZP.214;ZP.215;ZP.216;ZP.218;ZP.22;ZP.21;ZP.227;ZP.23;ZP.231;ZP.232;ZP.233;ZP.236;ZP.237;ZP.24;ZP.240;ZP.241;ZP.242;ZP.243;ZP.244;ZP.245;ZP.25;ZP.252;ZP.253;ZP.257;ZP.258;ZP.259;ZP.26;ZP.49;ZP.50;ZP.51;ZP.52;ZP.53;ZP.54;ZP.55;ZP.	2773 / 56 075 0001 / GUER / COEPLAN / COEPLAN / menhir / Néolithique
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:ZP.19;ZP.20;ZP.21;ZP.214;ZP.215;ZP.216;ZP.218;ZP.22;ZP.21;ZP.227;ZP.23;ZP.231;ZP.232;ZP.233;ZP.236;ZP.237;ZP.24;ZP.240;ZP.241;ZP.242;ZP.243;ZP.244;ZP.245;ZP.25;ZP.252;ZP.253;ZP.257;ZP.258;ZP.259;ZP.26;ZP.49;ZP.50;ZP.51;ZP.52;ZP.53;ZP.54;ZP.55;ZP.	2762 / 56 075 0013 / GUER / PRADO / PRADO / habitat / thermes ? / Gallo-romain
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:ZP.19;ZP.20;ZP.21;ZP.214;ZP.215;ZP.216;ZP.218;ZP.22;ZP.21;ZP.227;ZP.23;ZP.231;ZP.232;ZP.233;ZP.236;ZP.237;ZP.24;ZP.240;ZP.241;ZP.242;ZP.243;ZP.244;ZP.245;ZP.25;ZP.252;ZP.253;ZP.257;ZP.258;ZP.259;ZP.26;ZP.49;ZP.50;ZP.51;ZP.52;ZP.53;ZP.54;ZP.55;ZP.	20700 / 56 075 0052 / GUER / VOIE RENNES/VANNES / Section unique de Coeplan au Tertre-Béchepey / route / Gallo-romain - Période récente
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:YR.20;YR.200;YR.201;YR.209;YR.21;YR.210;YR.22;YR.23;YR.24;YR.26;YR.28;YR.3;YR.30;YR.31;YR.32;YR.34;YR.35;YR.36;YR.4;YR.45;YR.48;YR.49;YR.50;YR.52;YR.53;YR.54;YR.55;YR.56;YR.57;YR.59;YR.6;YR.60;YR.61;YR.62;YR.63;YR.64;YR.65;YR.66;YR.67;YR.68;YR.7;Y	2773 / 56 075 0001 / GUER / COEPLAN / COEPLAN / menhir / Néolithique

I.6 Les informations utiles et périmètres de protection

N°	mode de protection	parcelles	identification de l'identité archéologique
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:YR.20;YR.200;YR.201;YR.209;YR.21;YR.210;YR.22;YR.23;YR.24;YR.26;YR.28;YR.3;YR.30;YR.31;YR.32;YR.34;YR.35;YR.36;YR.4;YR.45;YR.48;YR.49;YR.50;YR.52;YR.53;YR.54;YR.55;YR.56;YR.57;YR.59;YR.6;YR.60;YR.61;YR.62;YR.63;YR.64;YR.65;YR.66;YR.67;YR.68;YR.7;Y	7831 / 56 075 0032 / GUER / LA METAIRIE NEUVE / LA METAIRIE NEUVE / Epoque indéterminée / enclos
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:YR.20;YR.200;YR.201;YR.209;YR.21;YR.210;YR.22;YR.23;YR.24;YR.26;YR.28;YR.3;YR.30;YR.31;YR.32;YR.34;YR.35;YR.36;YR.4;YR.45;YR.48;YR.49;YR.50;YR.52;YR.53;YR.54;YR.55;YR.56;YR.57;YR.59;YR.6;YR.60;YR.61;YR.62;YR.63;YR.64;YR.65;YR.66;YR.67;YR.68;YR.7;Y	2770 / 56 075 0021 / GUER / LE CLOS MASSON / LE CLOS MASSON / habitat / Gallo-romain
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:AB.1364;AB.173;AB.176;AB.21;AB.232;AB.233;AB.235;AC.1000;AC.1001;AC.1002;AC.1018;AC.1021;AC.1022;AC.1023;AC.1024;AC.1025;AC.1026;AC.1029;AC.1056;AC.1057;AC.1058;AC.1059;AC.1060;AC.1061;AC.1068;AC.1093;AC.1094;AC.1095;AC.1096;AC.1097;AC.1106;AC.110	2773 / 56 075 0001 / GUER / COEPLAN / COEPLAN / menhir / Néolithique
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	AH.17;AH.2;AH.20;AH.22;AH.23;AH.24;AH.25;AH.26;AH.27;AH.28;AH.29;AH.3;AH.30;AH.31;AH.33;AH.34;AH.35;AH.36;AH.37;AH.38;AH.39;AH.4;AH.40;AH.41;AH.42;AH.43;AH.5;AH.55;AH.56;AH.57;AH.58;AH.59;AH.6;AH.60;AH.61;AH.62;AH.63;AH.64;AH.65;AH.66;AH.67;AH.68;AH.7;	20700 / 56 075 0052 / GUER / VOIE RENNES/VANNES / Section unique de Coeplan au Tertre-Béchepy / route / Gallo-romain - Période récente
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	AH.17;AH.2;AH.20;AH.22;AH.23;AH.24;AH.25;AH.26;AH.27;AH.28;AH.29;AH.3;AH.30;AH.31;AH.33;AH.34;AH.35;AH.36;AH.37;AH.38;AH.39;AH.4;AH.40;AH.41;AH.42;AH.43;AH.5;AH.55;AH.56;AH.57;AH.58;AH.59;AH.6;AH.60;AH.61;AH.62;AH.63;AH.64;AH.65;AH.66;AH.67;AH.68;AH.7;	2770 / 56 075 0021 / GUER / LE CLOS MASSON / LE CLOS MASSON / habitat / Gallo-romain
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	AH.17;AH.2;AH.20;AH.22;AH.23;AH.24;AH.25;AH.26;AH.27;AH.28;AH.29;AH.3;AH.30;AH.31;AH.33;AH.34;AH.35;AH.36;AH.37;AH.38;AH.39;AH.4;AH.40;AH.41;AH.42;AH.43;AH.5;AH.55;AH.56;AH.57;AH.58;AH.59;AH.6;AH.60;AH.61;AH.62;AH.63;AH.64;AH.65;AH.66;AH.67;AH.68;AH.7;	2762 / 56 075 0013 / GUER / PRADO / PRADO / habitat / thermes ? / Gallo-romain

I.6 Les informations utiles et périmètres de protection

N°	mode de protection	parcelles	identification de l'identité archéologique
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	AH.17;AH.2;AH.20;AH.22;AH.23;AH.24;AH.25;AH.26;AH.27;AH.28;AH.29;AH.3;AH.30;AH.31;AH.33;AH.34;AH.35;AH.36;AH.37;AH.38;AH.39;AH.4;AH.40;AH.41;AH.42;AH.43;AH.5;AH.55;AH.56;AH.57;AH.58;AH.59;AH.6;AH.60;AH.61;AH.62;AH.63;AH.64;AH.65;AH.66;AH.67;AH.68;AH.7;	7831 / 56 075 0032 / GUER / LA METAIRIE NEUVE / LA METAIRIE NEUVE / Epoque indéterminée / enclos
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	AH.17;AH.2;AH.20;AH.22;AH.23;AH.24;AH.25;AH.26;AH.27;AH.28;AH.29;AH.3;AH.30;AH.31;AH.33;AH.34;AH.35;AH.36;AH.37;AH.38;AH.39;AH.4;AH.40;AH.41;AH.42;AH.43;AH.5;AH.55;AH.56;AH.57;AH.58;AH.59;AH.6;AH.60;AH.61;AH.62;AH.63;AH.64;AH.65;AH.66;AH.67;AH.68;AH.7;	2771 / 56 075 0022 / GUER / LE PASSOUE / LE PASSOUE / atelier de terre cuite architecturale / Gallo-romain
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	AH.17;AH.2;AH.20;AH.22;AH.23;AH.24;AH.25;AH.26;AH.27;AH.28;AH.29;AH.3;AH.30;AH.31;AH.33;AH.34;AH.35;AH.36;AH.37;AH.38;AH.39;AH.4;AH.40;AH.41;AH.42;AH.43;AH.5;AH.55;AH.56;AH.57;AH.58;AH.59;AH.6;AH.60;AH.61;AH.62;AH.63;AH.64;AH.65;AH.66;AH.67;AH.68;AH.7;	2773 / 56 075 0001 / GUER / COEPLAN / COEPLAN / menhir / Néolithique
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	AH.17;AH.2;AH.20;AH.22;AH.23;AH.24;AH.25;AH.26;AH.27;AH.28;AH.29;AH.3;AH.30;AH.31;AH.33;AH.34;AH.35;AH.36;AH.37;AH.38;AH.39;AH.4;AH.40;AH.41;AH.42;AH.43;AH.5;AH.55;AH.56;AH.57;AH.58;AH.59;AH.6;AH.60;AH.61;AH.62;AH.63;AH.64;AH.65;AH.66;AH.67;AH.68;AH.7;	13963 / 56 075 0042 / GUER / SAINT-MARC / SAINT-MARC / Epoque indéterminée / enclos
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014;YR.20;YR.200;YR.201;YR.209;YR.21;YR.210;YR.22;YR.23;YR.24;YR.26;YR.28;YR.3;YR.30;YR.31;YR.32;YR.34;YR.35;YR.36;YR.4;YR.45;YR.48;YR.49;YR.50;YR.52;YR.53;YR.54;YR.55;YR.56;YR.57;YR.59;YR.6;YR.60;YR.61;YR.62;YR.63;YR.64;YR.65;YR.66;YR.67;YR.68;YR.7;Y	20700 / 56 075 0052 / GUER / VOIE RENNES/VANNES / Section unique de Coeplan au Tertre-Béchepty / route / Gallo-romain - Période récente
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014;AB.1364;AB.173;AB.176;AB.21;AB.232;AB.233;AB.235;AC.1000;AC.1001;AC.1002;AC.1018;AC.1021;AC.1022;AC.1023;AC.1024;AC.1025;AC.1026;AC.1029;AC.1056;AC.1057;AC.1058;AC.1059;AC.1060;AC.1061;AC.1068;AC.1093;AC.1094;AC.1095;AC.1096;AC.1097;AC.1106;AC.110	20700 / 56 075 0052 / GUER / VOIE RENNES/VANNES / Section unique de Coeplan au Tertre-Béchepty / route / Gallo-romain - Période récente

I.6 Les informations utiles et périmètres de protection

N°	mode de protection	parcelles	identification de l'identité archéologique
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:AB.1364;AB.173;AB.176;AB.21;AB.232;AB.233;AB.235;AC.1000;AC.1001;AC.1002;AC.1018;AC.1021;AC.1022;AC.1023;AC.1024;AC.1025;AC.1026;AC.1029;AC.1056;AC.1057;AC.1058;AC.1059;AC.1060;AC.1061;AC.1068;AC.1093;AC.1094;AC.1095;AC.1096;AC.1097;AC.1106;AC.110	2770 / 56 075 0021 / GUER / LE CLOS MASSON / LE CLOS MASSON / habitat / Gallo-romain
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:AB.1364;AB.173;AB.176;AB.21;AB.232;AB.233;AB.235;AC.1000;AC.1001;AC.1002;AC.1018;AC.1021;AC.1022;AC.1023;AC.1024;AC.1025;AC.1026;AC.1029;AC.1056;AC.1057;AC.1058;AC.1059;AC.1060;AC.1061;AC.1068;AC.1093;AC.1094;AC.1095;AC.1096;AC.1097;AC.1106;AC.110	2762 / 56 075 0013 / GUER / PRADO / PRADO / habitat / thermes ? / Gallo-romain
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:AB.1364;AB.173;AB.176;AB.21;AB.232;AB.233;AB.235;AC.1000;AC.1001;AC.1002;AC.1018;AC.1021;AC.1022;AC.1023;AC.1024;AC.1025;AC.1026;AC.1029;AC.1056;AC.1057;AC.1058;AC.1059;AC.1060;AC.1061;AC.1068;AC.1093;AC.1094;AC.1095;AC.1096;AC.1097;AC.1106;AC.110	13963 / 56 075 0042 / GUER / SAINT-MARC / SAINT-MARC / Epoque indéterminée / enclos
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:AB.1364;AB.173;AB.176;AB.21;AB.232;AB.233;AB.235;AC.1000;AC.1001;AC.1002;AC.1018;AC.1021;AC.1022;AC.1023;AC.1024;AC.1025;AC.1026;AC.1029;AC.1056;AC.1057;AC.1058;AC.1059;AC.1060;AC.1061;AC.1068;AC.1093;AC.1094;AC.1095;AC.1096;AC.1097;AC.1106;AC.110	7831 / 56 075 0032 / GUER / LA METAIRIE NEUVE / LA METAIRIE NEUVE / Epoque indéterminée / enclos
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:AB.1364;AB.173;AB.176;AB.21;AB.232;AB.233;AB.235;AC.1000;AC.1001;AC.1002;AC.1018;AC.1021;AC.1022;AC.1023;AC.1024;AC.1025;AC.1026;AC.1029;AC.1056;AC.1057;AC.1058;AC.1059;AC.1060;AC.1061;AC.1068;AC.1093;AC.1094;AC.1095;AC.1096;AC.1097;AC.1106;AC.110	2771 / 56 075 0022 / GUER / LE PASSOUE / LE PASSOUE / atelier de terre cuite architecturale / Gallo-romain
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:YR.20;YR.200;YR.201;YR.209;YR.21;YR.210;YR.22;YR.23;YR.24;YR.26;YR.28;YR.3;YR.30;YR.31;YR.32;YR.34;YR.35;YR.36;YR.4;YR.45;YR.48;YR.49;YR.50;YR.52;YR.53;YR.54;YR.55;YR.56;YR.57;YR.59;YR.6;YR.60;YR.61;YR.62;YR.63;YR.64;YR.65;YR.66;YR.67;YR.68;YR.7;Y	2762 / 56 075 0013 / GUER / PRADO / PRADO / habitat / thermes ? / Gallo-romain

I.6 Les informations utiles et périmètres de protection

N°	mode de protection	parcelles	identification de l'identité archéologique
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:YR.20;YR.200;YR.201;YR.209;YR.21;YR.210;YR.22;YR.23;YR.24;YR.26;YR.28;YR.3;YR.30;YR.31;YR.32;YR.34;YR.35;YR.36;YR.4;YR.45;YR.48;YR.49;YR.50;YR.52;YR.53;YR.54;YR.55;YR.56;YR.57;YR.59;YR.6;YR.60;YR.61;YR.62;YR.63;YR.64;YR.65;YR.66;YR.67;YR.68;YR.7;Y	2771 / 56 075 0022 / GUER / LE PASSOUE / LE PASSOUE / atelier de terre cuite architecturale / Gallo-romain
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:YR.20;YR.200;YR.201;YR.209;YR.21;YR.210;YR.22;YR.23;YR.24;YR.26;YR.28;YR.3;YR.30;YR.31;YR.32;YR.34;YR.35;YR.36;YR.4;YR.45;YR.48;YR.49;YR.50;YR.52;YR.53;YR.54;YR.55;YR.56;YR.57;YR.59;YR.6;YR.60;YR.61;YR.62;YR.63;YR.64;YR.65;YR.66;YR.67;YR.68;YR.7;Y	13963 / 56 075 0042 / GUER / SAINT-MARC / SAINT-MARC / Epoque indéterminée / enclos
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:ZP.19;ZP.20;ZP.21;ZP.214;ZP.215;ZP.216;ZP.218;ZP.22;ZP.221;ZP.227;ZP.23;ZP.231;ZP.232;ZP.233;ZP.236;ZP.237;ZP.24;ZP.240;ZP.241;ZP.242;ZP.243;ZP.244;ZP.245;ZP.25;ZP.252;ZP.253;ZP.257;ZP.258;ZP.259;ZP.26;ZP.49;ZP.50;ZP.51;ZP.52;ZP.53;ZP.54;ZP.55;ZP.	2770 / 56 075 0021 / GUER / LE CLOS MASSON / LE CLOS MASSON / habitat / Gallo-romain
17	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:ZP.19;ZP.20;ZP.21;ZP.214;ZP.215;ZP.216;ZP.218;ZP.22;ZP.221;ZP.227;ZP.23;ZP.231;ZP.232;ZP.233;ZP.236;ZP.237;ZP.24;ZP.240;ZP.241;ZP.242;ZP.243;ZP.244;ZP.245;ZP.25;ZP.252;ZP.253;ZP.257;ZP.258;ZP.259;ZP.26;ZP.49;ZP.50;ZP.51;ZP.52;ZP.53;ZP.54;ZP.55;ZP.	7831 / 56 075 0032 / GUER / LA METAIRIE NEUVE / LA METAIRIE NEUVE / Epoque indéterminée / enclos
18	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:YO.168;YO.169;YO.172;YO.174;YO.186;YO.187;YO.188;YO.189;YO.190;YO.191;YO.192;YO.193;YO.194;YO.199;YO.200;YO.201;YO.202;YO.203;YO.204;YO.205;YO.206;YO.207;YO.208;YO.209;YO.210;YO.211;YO.212;YO.241;YO.242;YO.243;YO.244;YO.245;YO.246;YO.248;YO.256;YO	4182 / 56 075 0025 / GUER / LA FOSSE GUELAN / LA FOSSE GUELAN / Gallo-romain / enclos
18	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:YO.168;YO.169;YO.172;YO.174;YO.186;YO.187;YO.188;YO.189;YO.190;YO.191;YO.192;YO.193;YO.194;YO.199;YO.200;YO.201;YO.202;YO.203;YO.204;YO.205;YO.206;YO.207;YO.208;YO.209;YO.210;YO.211;YO.212;YO.241;YO.242;YO.243;YO.244;YO.245;YO.246;YO.248;YO.256;YO	4184 / 56 075 0027 / GUER / TESSIAC / TESSIAC / Gallo-romain ? / enclos

I.6 Les informations utiles et périmètres de protection

N°	mode de protection	parcelles	identification de l'identité archéologique
19	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:YT.34-35;YT.38-39;YN.41;YT.43àYT.46YT.50;YT.640;YT.641;YN.335;TN.208;	7834 / 56 075 0035 / GUER / L' ABBAYE / L' ABBAYE / Epoque indéterminée / enclos
2	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014 : ZS.132 ; ZV.159 à 161 ; ZV.163-164 ; ZT.1-2 ; ZS.7 à 9	4183 / 56 075 0026 / GUER / SAINT-ETIENNE 2 / SAINT-ETIENNE / Gallo-romain ? / enclos
23	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:ZV.10;ZV.11;ZV.12;ZV.13;ZV.14;ZV.15;ZV.16;ZV.186;ZV.189;ZV.20;ZW.105;ZW.106;ZW.32;ZW.34;ZW.41;ZW.42	7830 / 56 075 0031 / GUER / SAINT JOSEPH / TERRES ET LANDES DE TAILLEFER / Epoque indéterminée / enclos
24	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:F.10;F.11;F.2;F.3;F.4;F.5;F.6;F.604;F.605;F.9;G.1;G.10;G.107;G.11;G.12;G.121;G.125;G.126;G.13;G.14;G.15;G.16;G.17;G.18;G.19;G.2;G.20;G.21;G.22;G.23;G.24;G.25;G.26;G.27;G.28;G.29;G.3;G.30;G.31;G.32;G.33;G.34;G.35;G.36;G.37;G.38;G.39;G.4;G.40;G.41;G	2759 / 56 075 0010 / GUER / LA BOISSIERE / LA BOISSIERE / occupation / Gallo-romain
24	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:F.10;F.11;F.2;F.3;F.4;F.5;F.6;F.604;F.605;F.9;G.1;G.10;G.107;G.11;G.12;G.121;G.125;G.126;G.13;G.14;G.15;G.16;G.17;G.18;G.19;G.2;G.20;G.21;G.22;G.23;G.24;G.25;G.26;G.27;G.28;G.29;G.3;G.30;G.31;G.32;G.33;G.34;G.35;G.36;G.37;G.38;G.39;G.4;G.40;G.41;G	7828 / 56 075 0029 / GUER / BOQUANDY / BOQUANDY / Epoque indéterminée / enclos (système d')
24	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:F.10;F.11;F.2;F.3;F.4;F.5;F.6;F.604;F.605;F.9;G.1;G.10;G.107;G.11;G.12;G.121;G.125;G.126;G.13;G.14;G.15;G.16;G.17;G.18;G.19;G.2;G.20;G.21;G.22;G.23;G.24;G.25;G.26;G.27;G.28;G.29;G.3;G.30;G.31;G.32;G.33;G.34;G.35;G.36;G.37;G.38;G.39;G.4;G.40;G.41;G	21395 / 56 075 0053 / GUER / VOIE CORSEUL/RIEUX / Section unique du Camp de Coëtquidan à la Baudinai / route / Gallo-romain - Période récente
25	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:YP.1;YP.2;YP.3;YP.4;YP.74;YP.75	10517 / 56 075 0037 / GUER / LE PETIT BOSCHER / LE PETIT BOSCHER / Age du fer / enclos

I.6 Les informations utiles et périmètres de protection

N°	mode de protection	parcelles	identification de l'identité archéologique
31	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	AC.700;AC.707àAC.713;AC.73;AC.74;AC.75;AC.750;AC.757;AC.758;AC.759;AC.760;AC.761;AC.762;AC.763;AC.772;AC.773;AC.775;AC.776;AC.78;AC.782;AC.79;AC.796;AC.797;AC.799;AC.80;AC.81;AC.82;AC.821;AC.822;AC.823;AC.824;AC.825;AC.826;AC.827;AC.828;AC.832;AC.84;AC	21395 / 56 075 0053 / GUER / VOIE CORSEUL/RIEUX / Section unique du Camp de Coëtquidan à la Baudinais / route / Gallo-romain - Période récente
31	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	AC.101àAC.106;AC.108àAC.113;AC.115àAC.120;AC.122àAC.125;AC.128-130;AC.1010-1011;AC.1030;AC.1032-1033;AC.1063;AC.1066-1067;AC.1073;AC.1080àAC.1089;AC.1091;AC.1101àAC.1105;AC.1113-1114;AC.1116;AC.1118;AC.1119àAC.1130;AC.1141;AC.1164àAC.1167;AC.1169;AC.12	23338 / 56 075 0046 / GUER / HABITAT / HABITAT / habitat / Moyen-âge
31	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	AC.101àAC.106;AC.108àAC.113;AC.115àAC.120;AC.122àAC.125;AC.128-130;AC.1010-1011;AC.1030;AC.1032-1033;AC.1063;AC.1066-1067;AC.1073;AC.1080àAC.1089;AC.1091;AC.1101àAC.1105;AC.1113-1114;AC.1116;AC.1118;AC.1119àAC.1130;AC.1141;AC.1164àAC.1167;AC.1169;AC.12	21395 / 56 075 0053 / GUER / VOIE CORSEUL/RIEUX / Section unique du Camp de Coëtquidan à la Baudinais / route / Gallo-romain - Période récente
32	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	ZM.104;ZM.105;ZM.175;ZM.177;ZM.182;ZM.185;ZM.194;ZM.195;ZM.196;ZM.197;ZM.201;ZM.202;ZM.203;ZM.206;ZM.219;ZM.220;ZM.242;ZM.244;ZM.248;ZM.249;ZM.273;ZM.274;ZM.282;ZM.316;ZM.318;ZM.340;ZM.357;ZM.358;ZM.369;ZM.376;ZM.379;ZM.384;ZM.385;ZM.389;ZM.390;ZM.391;	2757 / 56 075 0008 / GUER / SAINT-NICOLAS / SAINT-NICOLAS / Gallo-romain / enclos
32	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	AC.1053;AC.1160;AC.1161;AC.1162;AC.1206;AC.1319;AC.1325;AC.1326;AC.1348;AC.1349;AC.253;AC.264;AC.549;AC.556;AC.680;AC.714;AC.716;AC.717;AC.718;AC.719;AC.720;AC.721;AC.722;AC.723;AC.724;AC.726;AC.727;AC.728;AC.729;AC.730;AC.731;AC.787;AC.789;AC.791;AC.8	21395 / 56 075 0053 / GUER / VOIE CORSEUL/RIEUX / Section unique du Camp de Coëtquidan à la Baudinais / route / Gallo-romain - Période récente

I.6 Les informations utiles et périmètres de protection

N°	mode de protection	parcelles	identification de l'identité archéologique
32	prescription archéologique dans une zone autre que N	AC.1053;AC.1160;AC.1161;AC.1162;AC.1206;AC.1319;AC.1325;AC.1326;AC.1348;AC.1349;AC.253;AC.264;AC.549;AC.556;AC.680;AC.714;AC.716;AC.717;AC.718;AC.719;AC.720;AC.721;AC.722;AC.723;	2757 / 56 075 0008 / GUER / SAINT-NICOLAS / SAINT-NICOLAS / Gallo-romain / enclos
32	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	ZE.159;ZE.160;ZE.174;ZE.185;ZE.186;ZE.187;ZE.188;ZE.33;ZE.34;ZE.36;ZE.37;ZE.86;ZK.105;ZK.106;ZK.111;ZK.112;ZK.113;ZK.114;ZK.47;ZK.54;ZK.55;ZK.56;ZK.57;ZK.58;ZK.59;ZK.84;ZK.85;ZK.87;ZK.89;ZK.90;ZK.91;ZK.92;ZK.93;ZK.94;ZK.95;ZL.101;ZL.102;ZL.103;ZL.11;ZL	23337 / 56 075 0041 / GUER / CHAPELLE SAINT-NICOLAS / SAINT-NICOLAS / chapelle / prieuré / Moyen-âge
32	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	ZM.104;ZM.105;ZM.175;ZM.177;ZM.182;ZM.185;ZM.194;ZM.195;ZM.196;ZM.197;ZM.201;ZM.202;ZM.203;ZM.206;ZM.219;ZM.220;ZM.242;ZM.244;ZM.248;ZM.249;ZM.273;ZM.274;ZM.282;ZM.316;ZM.318;ZM.340;ZM.357;ZM.358;ZM.369;ZM.376;ZM.379;ZM.384;ZM.385;ZM.389;ZM.390;ZM.391;	21395 / 56 075 0053 / GUER / VOIE CORSEUL/RIEUX / Section unique du Camp de Coëtquidan à la Baudinai / route / Gallo-romain - Période récente
4	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:ZR.1;ZR.10;ZR.102;ZR.109;ZR.11;ZR.12;ZR.110;ZR.137;ZR.138;ZR.139;ZR.2;ZR.3;ZR.4;ZR.5;ZR.6;ZR.65;ZR.66;ZR.7;ZR.8;ZR.9;ZS.102;ZS.103;ZS.104;ZS.105;ZS.106;ZS.107;ZS.108;ZS.109;ZS.110;ZS.111;ZS.112;ZS.113;ZS.116;ZS.117;ZS.133;ZS.134;ZS.135;ZS.136;ZS.1	2765 / 56 075 0016 / GUER / COEPLAN / COEPLAN / Gallo-romain / enclos
4	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:ZR.1;ZR.10;ZR.102;ZR.109;ZR.11;ZR.12;ZR.110;ZR.137;ZR.138;ZR.139;ZR.2;ZR.3;ZR.4;ZR.5;ZR.6;ZR.65;ZR.66;ZR.7;ZR.8;ZR.9;ZS.102;ZS.103;ZS.104;ZS.105;ZS.106;ZS.107;ZS.108;ZS.109;ZS.110;ZS.111;ZS.112;ZS.113;ZS.116;ZS.117;ZS.133;ZS.134;ZS.135;ZS.136;ZS.1	2223 / 56 075 0043 / GUER / SAINT-ETIENNE 4 / SAINT-ETIENNE / dépôt monétaire / Gallo-romain
5	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2014:ZS.100;ZS.122;ZS.123;ZS.78;ZS.96;ZS.97;ZS.98;ZS.99	14416 / 56 075 0044 / GUER / PRIEURE SAINT-ETIENNE / SAINT-ETIENNE / chapelle / prieuré / Moyen-âge - Période récente
6	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:ZH.10;ZH.108;ZH.109;ZH.11;ZH.110;ZH.111;ZH.112;ZH.113;ZH.114;ZH.12;ZH.13;ZH.9	2764 / 56 075 0015 / GUER / LES IRLAIS / LES IRLAIS / occupation / Gallo-romain
7	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014 : ZE.15 ; ZE.193-194	2755 / 56 075 0006 / GUER / LES CASTELS - LA HUAIS / LA HUAIS / villa / Gallo-romain

I.6 Les informations utiles et périmètres de protection

N°	mode de protection	parcelles	identification de l'identité archéologique
8	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014 : ZE.15 ; ZE.193-194	2755 / 56 075 0006 / GUER / LES CASTELS - LA HUAIS / LA HUAIS / villa / Gallo-romain
20	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:G.61;G.949;G.952;YA.118;YA.130;YA.134;YA.136;YA.138;YA.142;YA.144;YA.146;YA.148;YA.157;YA.158;YA.160;YA.166;YA.188;YA.189;YA.190;YA.191;YA.192;YA.193;YA.194;YA.195;YA.196;YA.197;YA.198;YA.199;YA.200;YA.201;YA.202;YA.22;YA.23;YA.234;YA.235;YA.236;Y	9889 / 56 075 0036 / GUER / TREBULAN / TREBULAN / Epoque indéterminée / enclos
20	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:G.61;G.949;G.952;YA.118;YA.130;YA.134;YA.136;YA.138;YA.142;YA.144;YA.146;YA.148;YA.157;YA.158;YA.160;YA.166;YA.188;YA.189;YA.190;YA.191;YA.192;YA.193;YA.194;YA.195;YA.196;YA.197;YA.198;YA.199;YA.200;YA.201;YA.202;YA.22;YA.23;YA.234;YA.235;YA.236;Y	2758 / 56 075 0009 / GUER / L' ECUSSON / L' ECUSSON / Gallo-romain / enclos
21	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:K.1208;K.1260;K.1267;K.1274;K.1285;K.1299;K.1308;K.1320;K.1321;K.1322;K.1323;K.1324;K.1325;K.1326;K.1327;K.1328;K.1329;K.1330;K.1331;K.1332;K.1333;K.1334;K.1335;K.1336;K.1337;K.1338;K.1339;K.1340;K.1341;K.1342;K.1343;K.1344;K.1345;K.1346;K.1347;K.	23333 / 56 075 0047 / GUER / VAL CORIC / VAL CORIC / occupation / Néolithique - Age du fer
21	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:K.1208;K.1260;K.1267;K.1274;K.1285;K.1299;K.1308;K.1320;K.1321;K.1322;K.1323;K.1324;K.1325;K.1326;K.1327;K.1328;K.1329;K.1330;K.1331;K.1332;K.1333;K.1334;K.1335;K.1336;K.1337;K.1338;K.1339;K.1340;K.1341;K.1342;K.1343;K.1344;K.1345;K.1346;K.1347;K.	20039 / 56 075 0051 / GUER / SAINT-HUBERT / SAINT-HUBERT / chemin / Age du fer - Gallo-romain
22	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:YO.10;YO.11;YO.12;YO.125;YO.126;YO.13;YO.14;YO.15;YO.16;YO.17;YO.18;YO.19;YO.21;YO.22;YO.23	10520 / 56 075 0039 / GUER / LA MOLIERE / LA MOLIERE / Age du fer / enclos
26	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:YL.109;YL.110;YL.114;YL.19;YL.20;YL.21;YL.22;YL.23;YL.24;YL.26;YL.31;YL.77;YL.78;YM.115;YM.258;YM.259;YM.74;YM.75;YM.76;YM.77;YM.79;YM.80;YM.88	2767 / 56 075 0018 / GUER / BUCHET / BUCHET / habitat / Gallo-romain

I.6 Les informations utiles et périmètres de protection

N°	mode de protection	parcelles	identification de l'identité archéologique
27	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:YN.178;YN.180;YN.181;YN.182;YN.183;YN.184;YN.185;YN.186;YN.187;YN.188;YN.190;YN.191;YN.194	2760 / 56 075 0011 / GUER / COUESNUEL / COUESNUEL / fanum / Gallo-romain
28	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:AK.33-34 + voirie	2751 / 56 075 0045 / GUER / SAINT-RAOUL / SAINT-RAOUL / occupation / Gallo-romain
29	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:YC.295	19442 / 56 075 0050 / GUER / L'ABBAYE JARNOT / L'ABBAYE JARNOT / exploitation agricole / Second Age du fer
3	zone N du PLU au titre de l'archéologie	2014 : ZS.3 ; ZS.114	2754 / 56 075 0005 / GUER / COUEDOR / COUEDOR / espace fortifié / Moyen-âge
30	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:ZX.157;ZX.158;ZX.176;ZX.181;ZX.185;ZX.189;ZX.240;ZX.241;ZX.36;ZX.37;ZX.40;ZX.41;ZX.43;ZX.73;ZX.74;ZX.76;ZX.77;ZX.79	7832 / 56 075 0033 / GUER / TRENETTE / TRENETTE / Gallo-romain / enclos
31	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	AC.700;AC.707àAC.713;AC.73;AC.74;AC.75;AC.750;AC.757;AC.758;AC.759;AC.760;AC.761;AC.762;AC.763;AC.772;AC.773;AC.775;AC.776;AC.78;AC.782;AC.79;AC.796;AC.797;AC.799;AC.80;AC.81;AC.82;AC.821;AC.822;AC.823;AC.824;AC.825;AC.826;AC.827;AC.828;AC.832;AC.84;AC	23338 / 56 075 0046 / GUER / HABITAT / HABITAT / habitat / Moyen-âge
32	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	ZM.104;ZM.105;ZM.175;ZM.177;ZM.182;ZM.185;ZM.194;ZM.195;ZM.196;ZM.197;ZM.201;ZM.202;ZM.203;ZM.206;ZM.219;ZM.220;ZM.242;ZM.244;ZM.248;ZM.249;ZM.273;ZM.274;ZM.282;ZM.316;ZM.318;ZM.340;ZM.357;ZM.358;ZM.369;ZM.376;ZM.379;ZM.384;ZM.385;ZM.389;ZM.390;ZM.391;	23337 / 56 075 0041 / GUER / CHAPELLE SAINT-NICOLAS / SAINT-NICOLAS / chapelle / prieuré / Moyen-âge

I.6 Les informations utiles et périmètres de protection

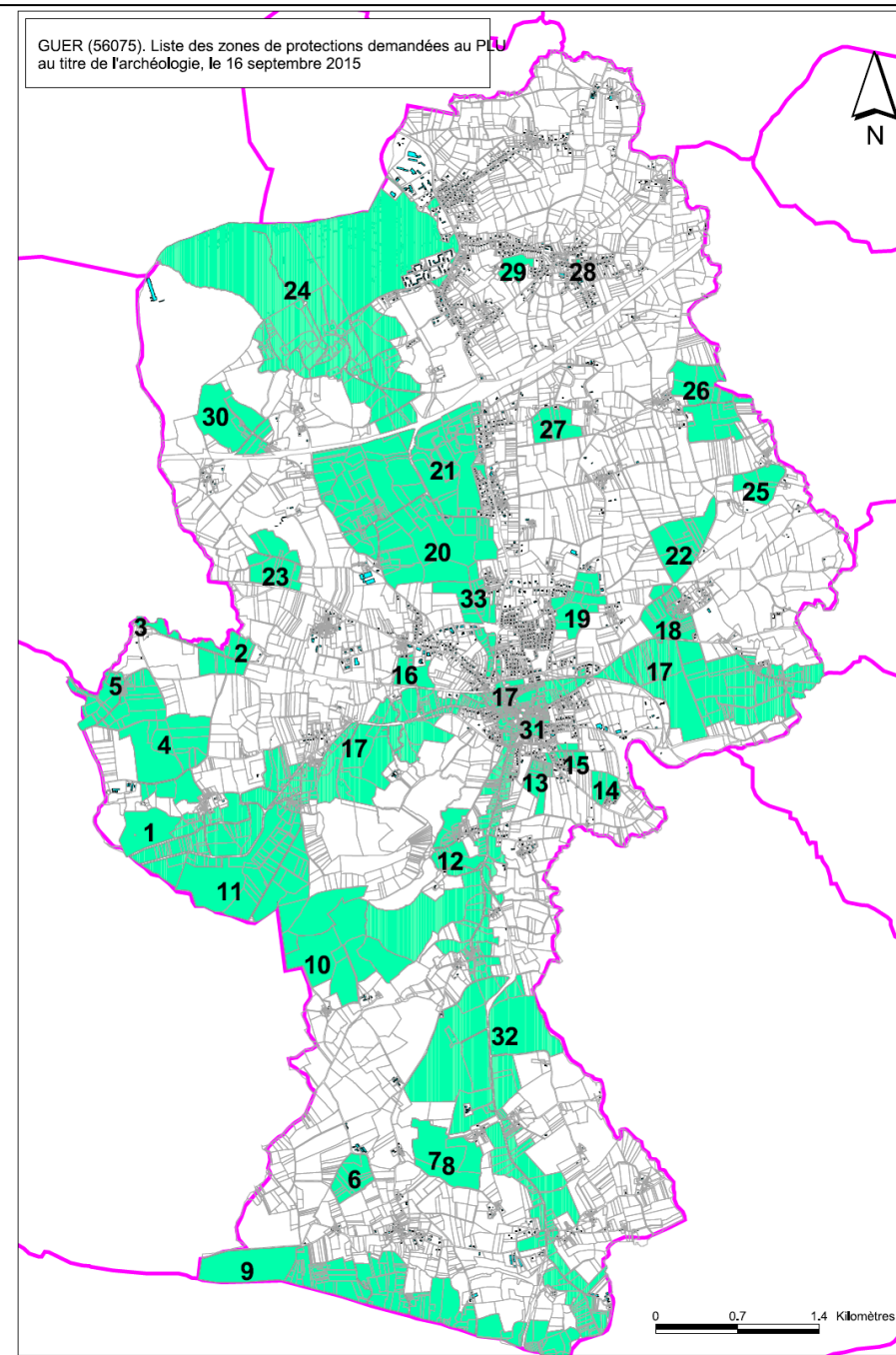
N°	mode de protection	parcelles	identification de l'identité archéologique
32	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	ZE.159;ZE.160;ZE.174;ZE.185;ZE.186;ZE.187;ZE.188;ZE.33;ZE.34;ZE.36;ZE.37;ZE.86;ZK.105;ZK.106;ZK.111;ZK.112;ZK.113;ZK.114;ZK.47;ZK.54;ZK.55;ZK.56;ZK.57;ZK.58;ZK.59;ZK.84;ZK.85;ZK.87;ZK.89;ZK.90;ZK.91;ZK.92;ZK.93;ZK.94;ZK.95;ZL.101;ZL.102;ZL.103;ZL.11;ZL	2757 / 56 075 0008 / GUER / SAINT-NICOLAS / SAINT-NICOLAS / Gallo-romain / enclos
32	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	ZE.159;ZE.160;ZE.174;ZE.185;ZE.186;ZE.187;ZE.188;ZE.33;ZE.34;ZE.36;ZE.37;ZE.86;ZK.105;ZK.106;ZK.111;ZK.112;ZK.113;ZK.114;ZK.47;ZK.54;ZK.55;ZK.56;ZK.57;ZK.58;ZK.59;ZK.84;ZK.85;ZK.87;ZK.89;ZK.90;ZK.91;ZK.92;ZK.93;ZK.94;ZK.95;ZL.101;ZL.102;ZL.103;ZL.11;ZL	21395 / 56 075 0053 / GUER / VOIE CORSEUL/RIEUX / Section unique du Camp de Coëtquidan à la Baudinai / route / Gallo-romain - Période récente
32	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	AC.1053;AC.1160;AC.1161;AC.1162;AC.1206;AC.1319;AC.1325;AC.1326;AC.1348;AC.1349;AC.253;AC.264;AC.549;AC.556;AC.680;AC.714;AC.716;AC.717;AC.718;AC.719;AC.720;AC.721;AC.722;AC.723;AC.724;AC.726;AC.727;AC.728;AC.729;AC.730;AC.731;AC.787;AC.789;AC.791;AC.8	23337 / 56 075 0041 / GUER / CHAPELLE SAINT-NICOLAS / SAINT-NICOLAS / chapelle / prieuré / Moyen-âge
33	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:AA.157;AA.158;AA.159;AA.54;AA.55;AA.56;AA.57;AA.58;AA.59;AA.61;AA.62;AA.63;AA.80;AA.81;AA.82;AA.83;AA.84;AA.85;AA.86;AA.87;AB.21;AB.235;AB.236;AB.239;YT.183;YT.185;YT.300;YT.301;ZY.104;ZY.159;ZY.160;ZY.161;ZY.198;ZY.199;ZY.312;ZY.314;ZY.320;ZY.47;	21395 / 56 075 0053 / GUER / VOIE CORSEUL/RIEUX / Section unique du Camp de Coëtquidan à la Baudinai / route / Gallo-romain - Période récente
4	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:ZR.1;ZR.10;ZR.102;ZR.109;ZR.11;ZR.12;ZR.110;ZR.137;ZR.138;ZR.139;ZR.2;ZR.3;ZR.4;ZR.5;ZR.6;ZR.65;ZR.66;ZR.7;ZR.8;ZR.9;ZS.102;ZS.103;ZS.104;ZS.105;ZS.106;ZS.107;ZS.108;ZS.109;ZS.110;ZS.111;ZS.112;ZS.113;ZS.116;ZS.117;ZS.133;ZS.134;ZS.135;ZS.136;ZS.1	2753 / 56 075 0004 / GUER / LE GRAND BERCE / LE GRAND BERCE - SAINT-ETIENNE / habitat / Gallo-romain
4	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:ZR.1;ZR.10;ZR.102;ZR.109;ZR.11;ZR.12;ZR.110;ZR.137;ZR.138;ZR.139;ZR.2;ZR.3;ZR.4;ZR.5;ZR.6;ZR.65;ZR.66;ZR.7;ZR.8;ZR.9;ZS.102;ZS.103;ZS.104;ZS.105;ZS.106;ZS.107;ZS.108;ZS.109;ZS.110;ZS.111;ZS.112;ZS.113;ZS.116;ZS.117;ZS.133;ZS.134;ZS.135;ZS.136;ZS.1	10519 / 56 075 0040 / GUER / SAINT-ETIENNE 3 / SAINT-ETIENNE / Gallo-romain / enclos

I.6 Les informations utiles et périmètres de protection

N°	mode de protection	parcelles	identification de l'identité archéologique
4	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:ZR.1;ZR.10;ZR.102;ZR.109;ZR.11;ZR.12;ZR.110;ZR.137;ZR.138;ZR.139;ZR.2;ZR.3;ZR.4;ZR.5;ZR.6;ZR.65;ZR.66;ZR.7;ZR.8;ZR.9;ZS.102;ZS.103;ZS.104;ZS.105;ZS.106;ZS.107;ZS.108;ZS.109;ZS.110;ZS.111;ZS.112;ZS.113;ZS.116;ZS.117;ZS.133;ZS.134;ZS.135;ZS.136;ZS.1	12748 / 56 075 0012 / GUER / SAINT-ETIENNE / SAINT-ETIENNE / édifice public / habitat / Gallo-romain
9	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:X.1060;X.1063;X.1130;X.1131;X.1132;X.1133;X.1134;X.1135;X.1140àX.1155;X.1159;X.1173;X.1174;X.1175;X.1176;X.1488;X.1492;X.1494;X.1543;X.1546;X.1549;X.1550;X.1552;Z.682;Z.683;Z.720;Z.723;Z.724;Z.725;Z.726;Z.727;Z.728;Z.729;Z.730;Z.731;ZA.1;ZA.100àZA	20682 / 56 033 0050 / CARENTOIR / VOIE ANGERS/CARHAIX / Section Est du Mur à Trignac / route / Age du fer - Période récente
9	prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2014:X.1060;X.1063;X.1130;X.1131;X.1132;X.1133;X.1134;X.1135;X.1140àX.1155;X.1159;X.1173;X.1174;X.1175;X.1176;X.1488;X.1492;X.1494;X.1543;X.1546;X.1549;X.1550;X.1552;Z.682;Z.683;Z.720;Z.723;Z.724;Z.725;Z.726;Z.727;Z.728;Z.729;Z.730;Z.731;ZA.1;ZA.100àZA	2756 / 56 075 0007 / GUER / LANDE DE LA GARDE / LANDE DE LA GARDE / occupation / dépôt monétaire ? / Gallo-romain

I.6 Les informations utiles et périmètres de protection

La carte ci-contre présente les sites archéologiques présents sur le territoire de la commune pour lequel le service régional de l'archéologie demande l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et du décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive (secteur soumis à l'archéologie préventive).



Carte des sites archéologiques recensés par le Service régional de l'archéologie de la DRAC

I.6 Les informations utiles et périmètres de protection

156

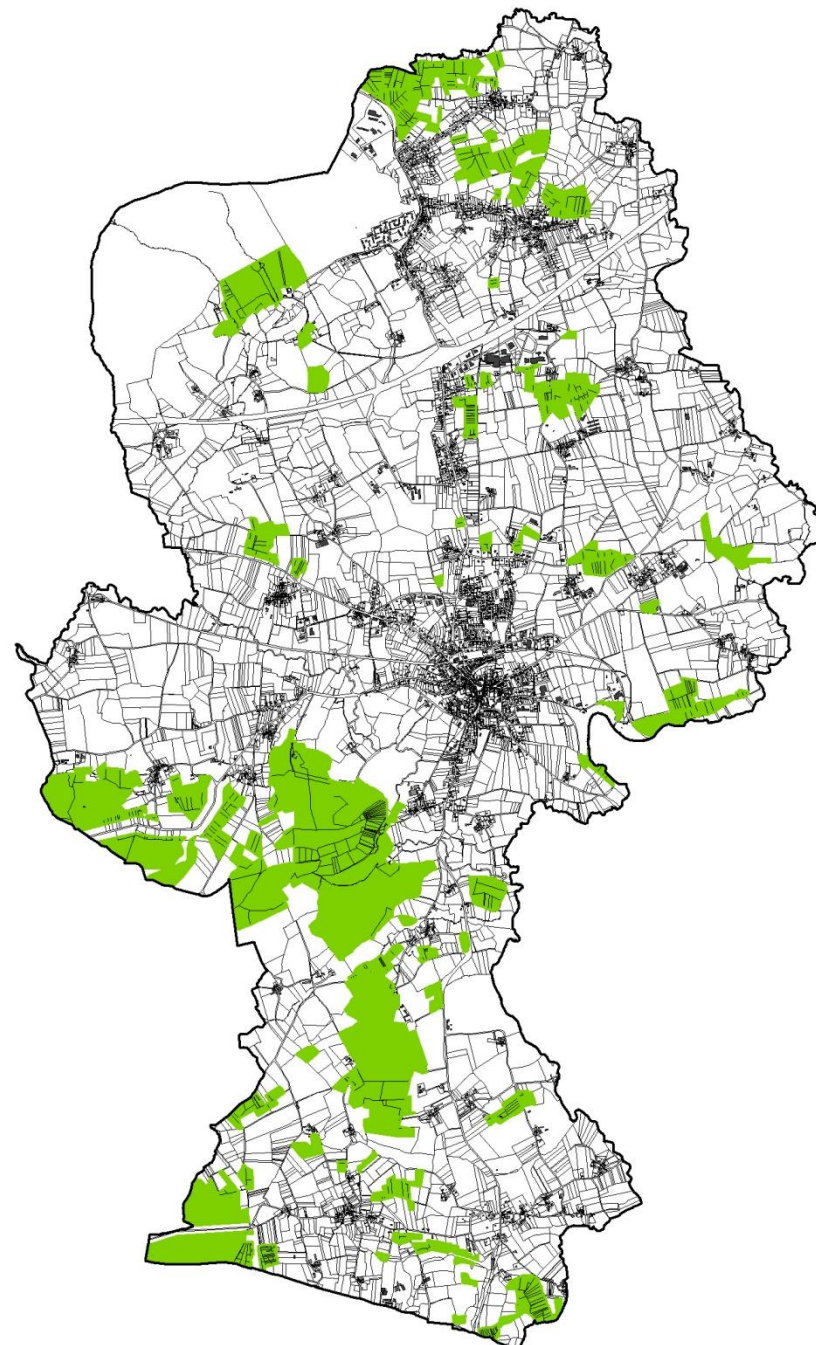
► Les EBC

C'est un périmètre de protection qui se superpose au zonage du PLU. Les obligations liées à la préservation de ces espaces sont détaillées dans les dispositions générales du règlement qui s'appliquent à chaque zone.

Les EBC ont été identifiés grâce à un travail combiné d'analyse du PLU déjà en vigueur, de repérage sur orthophoto et de sorties sur le terrain.

Les bois situés dans les zones humides n'ont pas été classés en EBC afin de faciliter l'entretien de ces espaces. De la même façon, ceux qui sont situés dans les marges d'isolement des routes départementales, conformément à la demande du Conseil Général, n'ont pas été classés.

Au final, ce sont **650,98** ha de bois qui sont classés en EBC.



I.6 Les informations utiles et périmètres de protection

► Les emplacements réservés

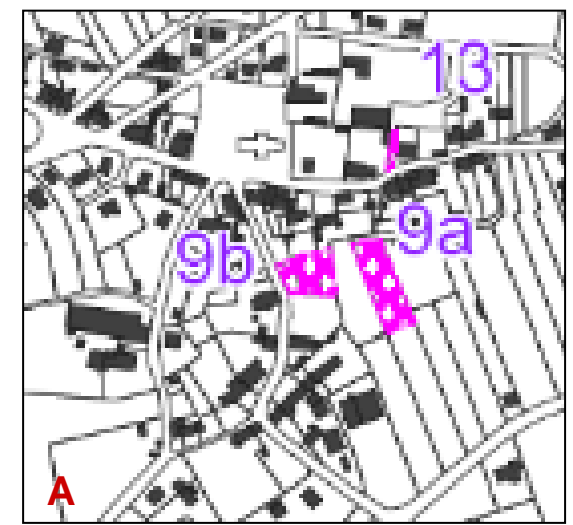
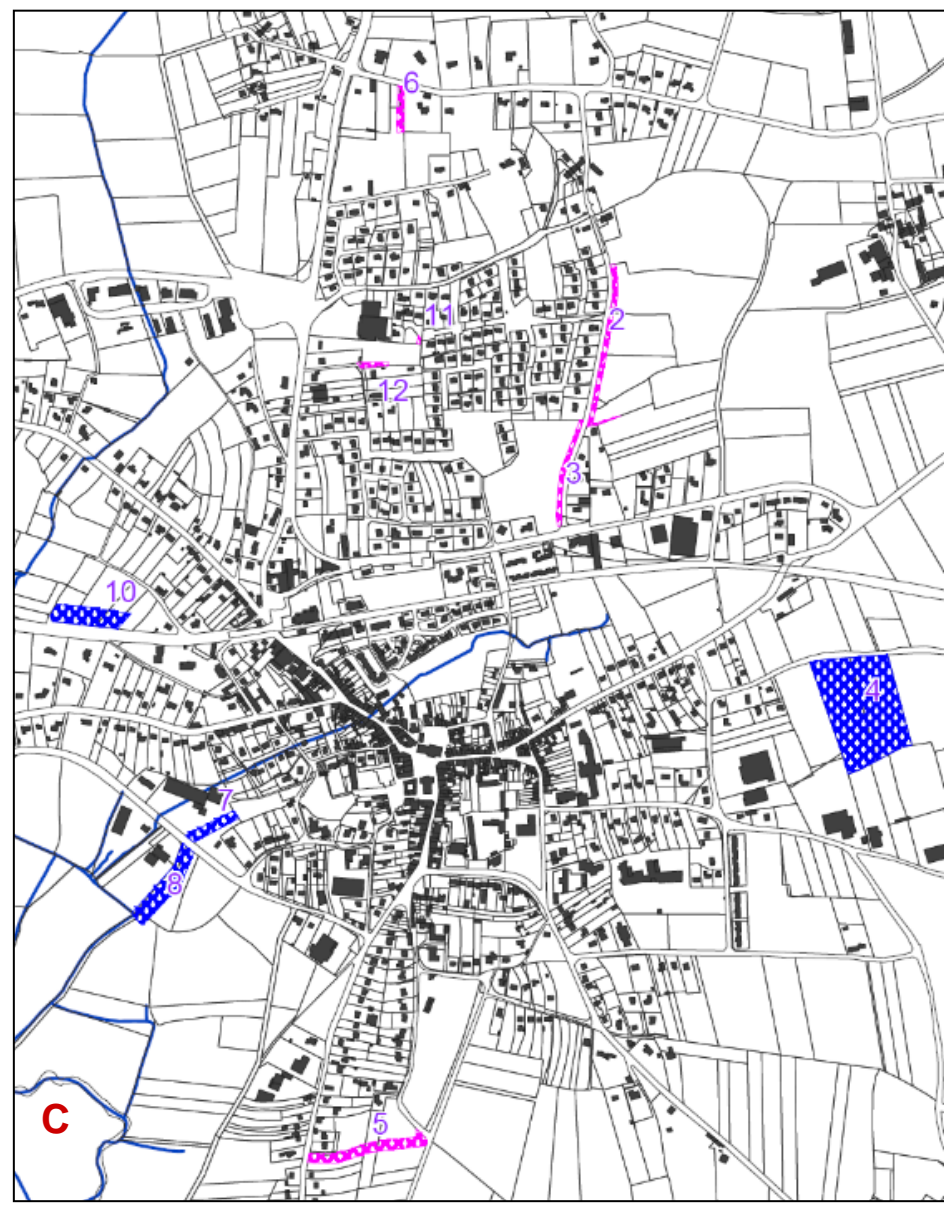
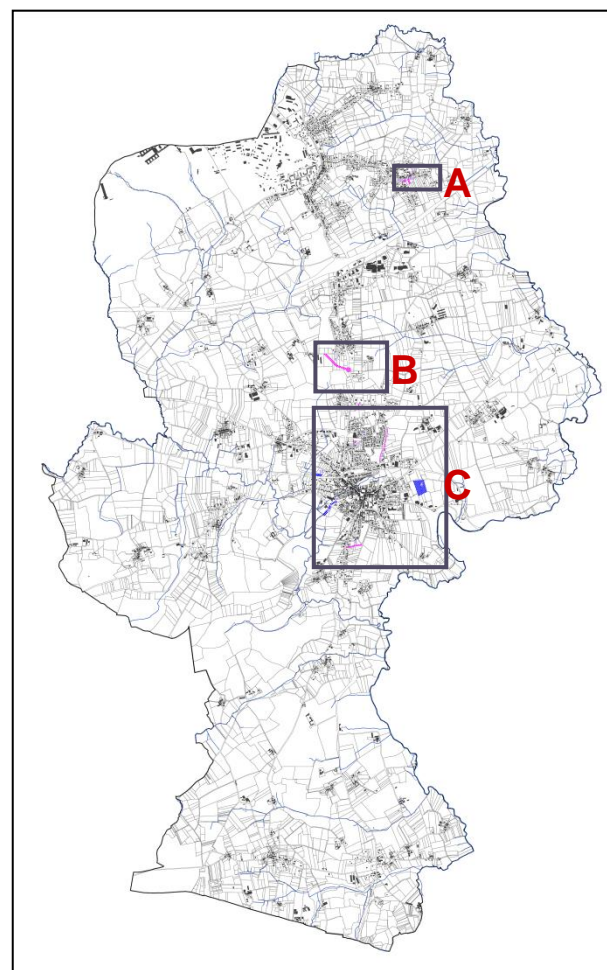
Les emplacements réservés présents sur la commune annoncent une volonté d'acquisition par la commune ou une autre collectivité publique en vue de réaliser des aménagements d'intérêt public. Ils donnent aux propriétaires un « droit de délaissement », c'est à dire que la commune peut être sommée d'acquérir les terrains dans un délai d'un an.

Le PLU compte **13** emplacements réservés détaillées dans le tableau ci-contre.

Les vignettes en page suivante permettent leur localisation.

N°	Objet	Surface (ha)	Bénéficiaire
1	Aménagement d'un carrefour au sud de La Boulais (RD773)	1,1101	Communauté de communes
2	Amélioration de l'emprise de la rue de l'Abbaye	0,2486	Commune
3	Amélioration de l'emprise de la rue de l'Abbaye	0,1408	Commune
4	Extension terrains de sport de St Gurval	2,4823	Commune
5	Desserte des futurs quartiers AU depuis la rue des Tilleuls	0,379	Commune
6	Voie de désenclavement	0,0994	Commune
7	Aménagement du cours d'eau	0,1654	Commune
8	Aménagement du cours d'eau	0,455	Commune
9a	Extension du cimetière de Saint-Raoul	0,1499	Commune
9b	Extension du cimetière de Saint-Raoul	0,1061	Commune
10	Bassin de rétention des eaux pluviales	0,4122	Commune
11	Accès	0,0063	Commune
12	Accès	0,0420	Commune
13	Cheminement piéton	0,0121	Commune

I.6 Les informations utiles et périmètres de protection



1.6 Les informations utiles et périmètres de protection

► Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique ont été regroupées dans un tableau récapitulatif et sur un plan général au 1/10000^{ème} figurant aux annexes du PLU (6.1.a et 6.1.b)

<i>Objet</i>	<i>Désignation</i>	<i>Référence législative et réglementaire</i>	<i>Service public concerné</i>	<i>Référence au plan</i>
Servitude de protection des monuments historiques classés et inscrits	1 - Chapelle St-Etienne (classé) 2 - Vestiges d'un édifice gallo-romain à St-Etienne (classé) 3 - Croix devant la chapelle St-Nicolas (inscrit) 4 - château de Coëtbo (classé)	Loi du 31-12-1913 modifiée Décret d'application du 18-03-1924 Décrets des 10-09-1970 10-10-1971 et 15-11-1984 Circulaire du 02-12-1977 (Ministère de la Culture et de l'Environnement)	Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine 31 rue Thiers 56000 VANNES	AC 1
Servitude aux abords des champs de tir	Camp de Coëtquidan	Loi du 13-07-1927 Article 25 Décret du 29-05-1975	Ministère de la Défense Etat Major Région Terre Nord Ouest Quartier Margueritte B.P. 20 35998 RENNES ARMEES	AR 6
Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations	RN 24 sur sa totalité	Code de la voirie routière Articles : L 151-1 à L 151-5 - R 151-1 à R 151-7 L 152-1 à L 152-2 - R 152-1 à R 152-2 Circulaires des : 27-05-1971, 26-07-1971 16-02-1987 - 01-12-1987 Décret du 5-02-1991	Direction Interdépartementale des Routes Ouest 11 rue André Meynier CS 63108 35031 RENNES CEDEX	EL 11

<i>Objet</i>	<i>Désignation</i>	<i>Référence législative et réglementaire</i>	<i>Service public concerné</i>	<i>Référence au plan</i>
Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques	Réseau de distribution moyenne tension Lignes de transport haute tension 90 kv Belle Epine-Guer-Plélan (1) Guer-Messac (2)	Loi du 15-06-1906 modifiée Loi du 08-04-1946 (article 35) Ordonnance du 23-10-1958 Décret du 06-10-1967 Décret du 11-06-1970	ERDF Service DR DICT 64 Boulevard Voltaire 35009 RENNES CEDEX Transport Electricité Ouest Groupe d'Exploitation Transport Bretagne ZA de Kerourvois Sud 29556 QUIMPER CEDEX	I 4
Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	Station du camp de Coëtquidan	Code des Postes et Télécommunications : Article L 48 Décret du 22-09-1989	Ministère de la Défense Etat Major Région Terre Nord Ouest Quartier Margueritte B.P. 20 35998 RENNES ARMEES	PT 1

<i>Objet</i>	<i>Désignation</i>	<i>Référence législative et réglementaire</i>	<i>Service public concerné</i>	<i>Référence au plan</i>
Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Liaison hertzienne Paimpont-Redon	Code des Postes et Télécommunications : Article L 48 Décret du 09-02-1976	Orange Unité de pilotage Réseau Ouest Département Territorial Bretagne 11 Avenue Miossec 29334 QUIMPER CEDEX	PT 2
Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Station du camp de Coëtquidan	Code des Postes et Télécommunications : Article L 48 Décret du 02-03-1990 Décret du 14-05-1990	Ministère de la Défense Etat Major Région Terre Nord Ouest Quartier Margueritte B.P. 20 35998 RENNES ARMEES	PT 2

<i>Objet</i>	<i>Désignation</i>	<i>Référence législative et réglementaire</i>	<i>Service public concerné</i>	<i>Référence au plan</i>
Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques	Fibre optique Rennes-Vannes	Code des Postes et Télécommunications : Article L 48 Arrêté 19-01-1996	France Télécom URR Bretagne Rue Alain Gerbault B.P. 511 56019 VANNES CEDEX	PT 3
Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement	Totalité du territoire communal	Code de l'Aviation Civile : Articles R 214-1 et D 244-1 à D 244-4 (Articles L 126-1 et R 126-1 du Code de l'Urbanisme) Arrêté et circulaire du 20-07-1990	Direction Générale de l'Aviation Civile Ouest Délégation Bretagne Aérodrome de Rennes-St Jacques B.P. 9149 35091 RENNES CEDEX	T 7

I.6 Les informations utiles et périmètres de protection

► Les marges de recul par rapport aux routes départementales

► La commune de Guer est concernée par l'arrêté du 1^{er} décembre 2003 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. La voie concernée est la **RN 24** pour laquelle une largeur de 100m est affectée par le bruit.

► Cet arrêté impose des normes de construction par rapport à l'isolation acoustique des bâtiments inclus dans les secteurs concernés.

► De plus, des marges de recul ont été fixées le long des voies départementales. Elles sont présentées dans les tableaux ci-dessous.

Marges de recul des grands axes - RN

Voie départementale concernée	Marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée
RN 24	100 m

Marges de recul des grands axes - RD

Voie départementale concernée	Secteur concerné	Marge de recul par rapport à l'axe de la chaussée
RD 776 RD 311 RD 173	Zones A et N	35 m
	Zones U et AU hors agglomération	20 m
	Zones U et AU en agglomération	/
RD 773 RD 772	Zones U,AU et Ah hors agglomération	15 m

I.7 Le respect des dispositions réglementaires du P.L.U.

I.7.1 La compatibilité avec les documents supracommunaux

► Le SDAGE Loire-Bretagne

L'ensemble de la commune de Guer est compris dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** Loire-Bretagne.

Ce SDAGE se compose de 14 chapitres correspondant aux 14 enjeux identifiés pour l'eau en Loire-Bretagne :

- Repenser les aménagements des cours d'eau,
- Réduire la pollution par les nitrates,
- Réduire la pollution organique et bactériologique,
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides,
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses,
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau,
- Maîtriser les prélèvements d'eau,
- Préserver les zones humides,
- Préserver la biodiversité aquatiques,
- Préserver le littoral,
- Préserver les têtes de bassin versant,
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques,
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers,
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

► Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Vilaine

Institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (ou SAGE) constitue un outil de planification locale de l'eau, sur le modèle des documents locaux d'urbanisme. Fortement révisé par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006, le SAGE comporte désormais un règlement et un plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau. Les SAGE déclinent à l'échelle locale le SDAGE. Ils ciblent des actions particulières après concertation à travers leurs plans d'aménagement et de gestion durable (PAGD).

La commune de Guer est couverte par le périmètre du SAGE Vilaine, révisé le 14 novembre 2014, dont les objectifs sont les suivants :

- Protection des Zones Humides
- Préservation des cours d'eau
- Préservation et restauration des peuplements piscicoles
- Protection de la baie de Vilaine
- Lutte contre l'altération de la qualité de l'eau par les nitrates
- Lutte contre l'altération de la qualité de l'eau par le phosphore
- Lutte contre l'altération de la qualité de l'eau par les pesticides
- Lutte contre l'altération de la qualité de l'eau par les rejets d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales)
- Lutte contre l'altération par les espèces invasives
- Prévenir le risque inondation
- Gérer les étiages
- Sécuriser l'alimentation en eau potable
- Organiser la formation et la sensibilisation
- Organiser les maîtrises d'ouvrages et les territoires.

Chaque objectif recouvrant plusieurs orientations, renvoyant à 210 dispositions sont approuvées pour le bassin de Vilaine. Nous recensons ci-dessous les principales dispositions du SAGE en lien avec l'élaboration du PLU de Guer.

I.7 Le respect des dispositions réglementaires du P.L.U.

Les dispositions concernées sont les suivantes :

Disposition 1 : Protéger les zones humides dans les projets d'aménagement et d'urbanisme;

Disposition 3: Inscrire et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme;

Disposition 5: Disposer d'inventaires communaux fiables et précis;

Disposition 16: Inscrire et protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme;

Disposition 105: Inventorier et protéger les éléments bocagers dans les documents d'urbanisme;

Disposition 125: Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement;

Disposition 133: Élaborer des schémas directeurs des eaux pluviales dans les territoires prioritaires pour délimiter les «zones à enjeu sanitaire» et les unités urbaines;

Disposition 134: Limiter le ruissellement lors des nouveaux projets d'aménagement;

Disposition 135: Limiter le ruissellement en développant des techniques alternatives à la gestion des eaux pluviales;

Disposition 141: Stopper l'utilisation ornementale d'espèces invasives ;

Disposition 155: Prendre en compte la prévention des inondations dans les documents d'urbanisme;

Disposition 157: Prendre en compte les zones inondables dans les communes non couvertes par un PPRI;

Disposition 205: Rendre les documents d'urbanisme compatibles avec le SAGE Vilaine.

Le projet du PLU apparaît compatible avec ces documents :

- l'inventaire des zones humides et des cours d'eau de Guer a été réalisé par le syndicat mixte du Grand Bassin de l'Oust. Il a été validé en conseil municipal le 24 septembre 2010. Les zones humides sont protégées par des zones Nzh et Azh;

- La quasi-totalité du linéaire des cours d'eau est protégée par une bande de 35m classée en zone Ab. Les zones humides sont classées en zone Azh et Nzh interdisant tout affouillement et exhaussement;

-2 emplacements réservés ont été mis en place pour permettre l'aménagement de cours d'eau;

- Concernant l'eau pluviale, il a été indiqué à l'article 4 du règlement écrit la nécessité de respecter le zonage d'assainissement pluvial, annexé au PLU;

-Les Orientations d'Aménagement et de Programmation renvoient également au zonage d'assainissement pluvial et indique le débit maximum de 3l/s/ha;

-Un emplacement réservé a été mis en place pour aménager un bassin de rétention des eaux pluviales;

-Les zones N~~l~~ délimitent les secteurs naturels en milieu urbain, où il est entre autre possible d'intégrer des ouvrages de rétention des eaux pluviales paysagés;

-Les Orientations d'Aménagement et de Programmation indiquent des Espace vert pouvant accueillir un ouvrage de rétention des eaux pluviales;

-Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial et le Zonage d'Assainissement Pluvial réalisé par le Cabinet Bourgois est annexé au PLU, ainsi que le zonage d'assainissement des eaux usées;

-La délimitation du lit majeur de l'Aff est reporté sur le règlement graphique, et les prescriptions qui lui sont associées sont reprises dans le règlement écrit. L'Atlas des Zones Inondables est annexé au PLU;

- Une liste des espèces invasives proscrites dans les plantations a été annexée au règlement écrit (Annexe n°4).

I.7 Le respect des dispositions réglementaires du P.L.U.

1.7.2 La compatibilité avec la loi Grenelle II, portant engagement national pour l'environnement

Le PLU intègre les dispositions de la loi Grenelle II et prévoit des mesures pour :

► Lutter contre l'étalement urbain : analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Pour la période courant de 2013 à 2023, la commune prévoit la construction de 500 logements.

► Les prévisions de logements en densification

Le diagnostic intègre une analyse des constructibilités résiduelles et du rythme de densification de 2011 à 2014. Une étude sur les logements vacants et leur mobilisation a été menée en 2014. Les changements de destination possibles en campagne ont été identifiés. Les cœurs d'îlots pouvant faire l'objet d'une opération d'ensemble ont été identifiés et s'accompagnent d'OAP imposant une densité minimum.

- Constructibilité résiduelle dans les zones U: 100 logements, dont la zone
- Logements vacants mobilisables: 75 logements
- Logements en campagne: 26 changements de destination
- Cœur d'îlot avec OAP: secteur des dépendances de l'Abbaye: 91 logements pour 6 ha; zone des Hauts Rogniers: 7 logements pour 0,47 ha. Le secteur des Ecoles et le secteur des Camélias sont comptabilisés avec les constructibilités résiduelles. Soit 299 logements sur les 500 prévus, représentant 60% des objectifs.

► Les prévisions de logements et équipements en extension

Le PLU prévoit 40% des logements à produire en extension d'urbanisation, répartis entre Guer Nord et Guer Centre. Ces secteurs sont en continuité d'urbanisation. leur urbanisation est encadrée par des OAP imposant une densité minimum. Ils représentent 5,14 ha à Guer Centre et 6,98 ha à Guer Nord, soit 12,12 ha au total. Le PLU prévoit une assiette foncière de 2,48 ha pour l'extension des équipements sportifs de Saint Gurval, et une assiette foncière de 3,88ha pour une nouvelle école à Guer Nord.

► Les prévisions zones d'activités en extension

Le PLU prévoit une zone d'activité de 4,14h à Guer Nord, l'extension de la zone d'activité de Val Coric sur 16,92 ha et l'extension de la ZA du Bourgeois sur 5 ha.

Le secteur à urbaniser de Val Coric correspond à la phase 3 de travaux d'aménagement bénéficiant d'une autorisation d'urbanisme. Ce projet est porté par la CCPG. L'extension de la zone du Bourgeois, excentrée par rapport au bourg, se fait en direction du bourg et respecte les terres irriguées exploitées au Sud-Est de la zone d'activité actuelle. Au total les zones d'activités en extension représentent 26,06 ha.

► Bilan de la consommation foncière

Au total, le PLU prévoit 44,54 ha urbanisable en extension, soit 4,4ha/an environ pour les 10 ans de prospective couverts par le PLU. Entre 1999 et 2007, 63,4 ha environ ont été effectivement artificialisés, soit 7,9ha/an.

Sur cette période, l'espace artificialisé pour l'habitat représentait 27,4 ha, soit 3,4ha/an. Le PLU prévoit 12,12 ha pour l'habitat, 1,5ha /an.

Si l'on ramène la consommation foncière au nombre d'habitant, les 750 nouveaux habitants accueillis entre 1999 et 2007 ont consommé 27,4 ha pour l'habitat. Le PLU prévoit l'accueil de 1260 nouveaux habitants entre 2013 et 2023 pour 12,12ha en extension d'urbanisation.

La réduction du rythme d'artificialisation des espaces est significative.

► Faciliter la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments

Les mesures inscrites dans les différentes pièces du PLU permettent de limiter la consommation énergétique des bâtiments :

Des formes urbaines alternatives au pavillon sont imposées par les densités de logements : meilleure compacité et moindre déperdition de chaleur.

Des prescriptions d'implantation en fonction des apports solaires sont imposées dans les OAP. De nombreuses liaisons douces depuis et vers les nouveaux quartiers ont été prévues au PLU et dans l'étude centre bourg (emplacements réservés, plan d'aménagement du bourg).

► Préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques

Le PLU identifie et protège la trame verte et bleue à travers différentes mesures : le chapitre « état initial de l'environnement » figurant au présent rapport de

I.7 Le respect des dispositions réglementaires du P.L.U.

166

présentation, inventorie les différents secteurs du territoire communal relevant de la trame verte et bleue et identifie les corridors écologiques à préserver et à conforter : les zones humides, plans d'eau et mares, les cours d'eau, les haies et talus et les boisements constituent la trame verte et bleue de Guer. Les différents zonages N, et A (Azh), ainsi que les Espaces Boisés Classés et les éléments protégés au titre du L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme sont autant de mesures de protection des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Les secteurs inscrits dans le tissu urbain et participant à la trame verte et bleue ont également été identifiés et protégés : les espaces verts de lotissements sont classés en zone N_L, les haies sont protégées au titre du L123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme. Le règlement prévoit également un pourcentage d'espace vert à maintenir sur la parcelle, permettant de maintenir une aération du tissu urbain.

► Concevoir l'urbanisme de façon globale et créer un lien entre la densité et le niveau de desserte en transport en commun

- Afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre, le PLU prend en compte la nécessité de promouvoir les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle avec :
 - La mise en place d'emplacements réservés pour créer de nouvelles liaisons piétonnes;
 - Sur certains secteurs, les OAP prévoient également l'aménagement de liaisons piétonnes.
 - Le règlement écrit prévoit que les places de stationnement puissent être mutualisées.
 - L'annexe stationnement du règlement écrit impose la réalisation d'abris pour les vélos pour les activités et équipements. Dans les logements collectifs, des locaux spécifiques devront être réalisés.

1.7.3 La compatibilité avec la loi ALUR et la compatibilité avec la loi AAAF

La commune de Guer est couverte par un périmètre de Scot mais ne dispose pas d'un SCoT approuvé. Le débat sur les orientations du PADD a eu lieu avant le 26 mars 2014. Le PLU intègre les dispositions de la loi ALUR et de la loi AAAF et prévoit des mesures pour :

► La lutte contre l'étalement urbain

Le PLU analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Les dispositions favorisant la densification de ces espaces ainsi que la limitation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, ainsi que l'analyse de la consommation foncière sont exposés au chapitre 1.7.2.

► La règle de constructibilité limitée de l'article L 111-2-1

Le PLU ne prévoit pas de possibilité de création de nouveaux logements ni de dépendances dans les espaces naturels, agricoles ou forestiers en dehors de STECAL. Une aire d'accueil des gens du voyage est prévue avec un zonage Ngv.

► Les STECAL

Le PLU identifie 3 STECAL: l'aire d'accueil des gens du voyage, zonée en Agv, et 2 noyaux bâtis à proximité du bourg, zonés en Ah.

L'aire d'accueil des gens du voyage est une structure existante, de la compétence de Guer Communauté. Le choix de localisation a été fait en fonction de critères de proximité du centre-bourg, de proximité des écoles, et de disponibilité du foncier (propriété communale). La station n'occasionne que très peu de nuisances sonores et olfactives. Il existe d'autres habitations dans ce secteur. La Communauté de Communes projette un agrandissement de cette aire d'accueil. Une étude d'aménagement est en cours. Le zonage Agv prend en compte la nécessité d'accroître les capacités d'accueil.

Les critères retenus pour le choix des STECAL sont: la proximité du bourg et l'attractivité des hameaux. L'attractivité a été évaluée au regard des autorisations d'urbanisme en cours et de CU positifs.

I.7 Le respect des dispositions réglementaires du P.L.U.

Le PLU a identifié 2 noyaux bâtis à proximité du bourg, qui peuvent recevoir de nouveaux logements et de dépendance: le hameau de Tessiac et le secteur des Bruyères situé entre la RD 773 et le lieu-dit de Pré Guihard. Les autres hameaux à proximité du bourg, n'ayant pas fait l'objet de demande de CU ou d'autorisation d'urbanisme, n'ont pas été retenus.

Ces 2 secteurs ont été zonés en Ah. L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation, en bâtiment neuf comme pour l'existant avec extension possible, (y compris annexe) ne pourra excéder 200 m². L'emprise au sol des annexes est limitée à 35 m². La hauteur des constructions principales qui ne se situent pas dans le prolongement d'une construction existante ne pourra excéder :

5 m au sommet de la façade et 10 m au faîtage. La hauteur des extensions autorisées et des constructions dans le prolongement d'une construction existante ne peut excéder la hauteur au sommet de la façade et au faîtage de la construction qu'elle viendrait jouxter. En cas de toiture-terrasse, la hauteur de l'acrotère ne peut excéder la hauteur au sommet de la façade de la construction existante.

La hauteur maximale des dépendances de 12 m² de CES et plus est limitée à 4m.
La hauteur maximale des dépendances de moins de 12 m² de CES est limitée à 3m.

► La règle de l'urbanisation limitée de l'article L 122-2

La révision du PLU ne comporte pas d'ouverture à l'urbanisation de zone à urbaniser délimitée après le 1^{er} juillet 2002 ou de zones naturelles.

► L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

La révision du PLU ne comporte pas d'ouverture à l'urbanisation de zone 2AU.

► Le changement de destination de bâtiments situés en zones naturelles, agricoles ou forestières:

Le règlement désigne 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.

Les critères retenus pour l'identification de ces bâtiments sont:

- Ancien bâti agricole à l'intérieur d'un noyau bâti (pas de construction isolée) ou d'une longère;
- Hors périmètre sanitaire;
- Valeur patrimoniale et identitaire.

Le règlement écrit rappelle que 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. Il n'y a pas de changement de destination identifié en zone N.

► L'extension des logements existants dans les zones naturelles, agricoles ou forestières:

Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le PLU encadre la surface, la hauteur et l'aspect des extensions de façon à assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

I.7 Le respect des dispositions réglementaires du P.L.U.

168

I.7.4 La prise en compte des principes généraux de l'urbanisme

► L'article L.110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Le PLU de Guer vise à maintenir et à conforter les grands équilibres de son territoire.

Il prend en compte les besoins de la collectivité en matière d'habitat et les besoins en termes d'activités : agriculture, artisanat, industrie, commerce. Il propose un équilibre entre développement démographique, rationalisation des déplacements, prise en compte de la zone rurale en recentrant l'urbanisation sur Guer-centre et Guer-Nord.

Il assure la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité en protégeant les haies bocagères, les bois, les zones humides et les berges des cours d'eau qui constituent les continuités écologiques de la commune. Il favorise les déplacements doux en inscrivant de nombreux chemins à préserver et à créer dans le règlement graphique et dans les orientations d'aménagement.

Il est ainsi compatible avec les dispositions de l'article L.110.

I.7 Le respect des dispositions réglementaires du P.L.U.

I.7.4 La prise en compte des principes généraux de l'urbanisme

► L'article L.123-1

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

(...)

Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire.

Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

(...)

En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. (...)

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones naturelles, agricoles ou forestières dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

(...)

Le PLU de Guer répond à ces obligations en définissant un ensemble de zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles tenant compte des servitudes d'utilités publiques, des risques naturels et technologiques tout en préservant la qualité des paysages.

Il comporte un projet d'aménagement et de développement durable qui explicite les objectifs de la municipalité en terme de développement urbain. Ce projet a été élaboré en tenant compte des atouts et des contraintes du territoire définis lors de la phase du diagnostic.

Il prévoit d'autre part un ensemble de règles définissant les conditions d'implantation des constructions en fonction des caractéristiques urbaines ou paysagères à préserver.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour les secteurs à ouvrir à l'urbanisation en extension ou en dent creuse.

I.7 Le respect des dispositions réglementaires du P.L.U.

I.7.4 La prise en compte des principes généraux de l'urbanisme

► L'article L.121-1

« Les (...) plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions qui permettent d'assurer:

1°: L'équilibre entre:

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable;

1°bis: La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville;

2°: La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

3°: La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Les choix retenus dans le PLU présentés au chapitre précédent entrent dans le cadre d'application de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. Ils se

résumant comme suit:

- La prise en compte des constructibilités résiduelles des pôles bâtis de Guer centre et Guer Nord et la prise en compte de la présence de logements vacants, permettant de minimiser les besoins fonciers en extensions d'urbanisation et de favoriser la vitalité des centres urbains.
- Un développement urbain encadré par l'élaboration d'orientations d'aménagement pour chacune des grandes dents creuses du bourg et des zones à urbaniser.
- La préservation des espaces agricoles, en conservant des zones agricoles constructibles en continuité des sièges existants, Aa, et en affichant l'activité agricole avec des zones Ab et Azh.
- La prise en compte des activités économiques avec la délimitation de secteurs pour étendre les zones d'activités intercommunales déjà existantes (Val Coric), ou en créer de nouvelles.
- La protection des espaces naturels et des paysages : Le PLU a porté une attention particulière à la préservation des espaces naturels et des paysages en s'appuyant sur la prise en compte de la ressource en eau, sur la protection des paysages, la protection des boisements significatifs (EBC et éléments du paysage à préserver) et protection d'éléments du paysage (haies bocagères, petit patrimoine). Le développement du centre-ville se fera en intégrant les espaces naturels existants et permettra leur mise en valeur (cheminements piétons).
- La gestion des eaux en tenant compte des préconisations du SDAGE et du SAGE, en renforçant la protection des cours d'eau et des zones humides.
- La satisfaction des besoins en logements présents et futurs. La commune associe notamment les bailleurs sociaux aux opérations d'aménagement.
- La sauvegarde du patrimoine bâti en protégeant les bâtiments remarquables ou à forte valeur identitaire, et en permettant le changement de destination des bâtiments à valeur patrimoniale et architecturale en zone agricole.

I.8 modifications entre l'arrêt et l'approbation

171

La révision du PLU de la commune de Guer a été initiée en 2011. Un premier arrêt a eu lieu le 1^{er} mars 2013. Un avis favorable des PPA (personnes publiques associées) avec réserve relative à la prise en compte des logements vacants et des dents creuses en parties urbanisées avait été rendu au moment de l'arrêt.

Une première enquête publique s'est tenue du 19 août au 19 septembre 2013.

Suite à l'avis des services, une étude « logements vacants » a été lancée. La commune a recensé dents creuses des parties urbanisées et estimé leur potentiel d'accueil. En 2014, la loi ALUR est venue modifier les conditions de construction en campagne, avec un impact conséquent sur le PLU. Le Conseil municipal a pris la décision d'arrêter de nouveau le projet de PLU de façon à ce que les modifications des documents suite aux études logements vacants, dents creuses et à la loi ALUR soient présentées à la population.

Le 2^{ème} arrêt du PLU révisé a eu lieu le 26 juin 2015 sans que le PADD ne soit remis en cause. Deux points ont été retravaillés: la réduction des extensions d'urbanisation, et la fin de l'urbanisation en campagne.

Suite à l'arrêt, s'en sont suivis 3 mois de consultation des Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLU.

A l'issue de ces 3 mois, les Personnes Publiques Associées suivantes ont rendu des avis sur le projet de PLU, avec un certain nombre de remarques ou de réserves dont ils souhaitaient la prise en compte avant l'approbation du PLU : Services de l'Etat, Conseil Général du Morbihan, Chambre d'Agriculture du Morbihan, Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan, Guer Communauté et RTE (Réseau de transports d'électricité). Les autres personnes publiques associées n'ont pas formulé d'avis.

Une enquête publique s'est tenue du 20 novembre 2015 au 21 décembre 2015. Outre les documents constitutifs du PLU, étaient présentés à cette enquête les avis des Personnes Publiques Associées. La commission d'enquête a tenu ses permanences à la mairie de Guer. Un dossier et un registre étaient également à disposition du public au service de l'urbanisme.

Au cours de cette enquête publique, particuliers et associations se sont également exprimés, soit par courrier adressé à la commission d'enquête, soit par remarque portée au registre : demandes concernant des changements souhaités, des précisions à apporter, etc...

Ces remarques ont fait l'objet d'un examen par le Commissaire Enquêteur qui s'est positionnée favorablement pour un certain nombre d'entre elles. L'avis du Commissaire Enquêteur est consigné dans son rapport.

Le 9 mars 2016 s'est tenue en mairie la réunion de retour d'enquête publique par le Comité de pilotage et le 17 février 2016 s'est tenue la réunion d'analyse des avis en présence des Personnes Publiques Associées. Ces réunions ont permis de passer en revue l'ensemble des remarques et de décider de solutions proportionnées et adaptées à apporter par la Ville, comme en atteste le compte-rendu joint dans l'annexe 6.4 du présent PLU (Comptes-rendus des réunions PPA).

Ces décisions et réponses apportées aux avis et requêtes ont des conséquences sur le contenu des différentes pièces du PLU qu'il a été nécessaire dès lors d'adapter. Ce sont ces différents changements qui sont présentés dans cette partie.

1.8.1 La prise en compte des remarques des PPA

Le compte-rendu de la réunion de préparation de l'approbation du PLU qui s'est déroulée le 17 février 2016 en présence des personnes publiques associées présente la manière dont les différentes remarques ont été prises en compte (annexe 6.4).

I.8 modifications entre l'arrêt et l'approbation

1.8.2 La prise en compte de l'enquête publique

La commission d'enquête a émis un avis favorable sans réserve, assorti de 6 recommandations:

1. Corriger tous les inventaires au titre du Patrimoine (étoilage et article L132-1-5 III 2°), des haies protégées et des EBC;
2. Mettre au point un processus de mise à jour régulier de ces inventaires en suscitant des remontées de la population;
3. Répondre aux questions développées dans le paragraphe 2.7.1 du rapport;
4. Revoir la charte graphique pour une meilleure lisibilité tant couleur que symbole et ajouter un hachurage propre à la conservation de la mémoire des activités classées;
5. Gérer au niveau communal la carte des périmètres sanitaires en tenant compte des règles définies dans la Charte de l'agriculture et de l'urbanisme Morbihan et de supprimer toute référence graphique partielle sur les plans du PLU
6. Construire un tableau de bord pertinent sur la base de ceux définis dans le rapport de présentation et en faire un outil de communication avec la commune.

Les recommandations 3; 4 et 6 ont été suivies.

Les recommandations 1 et 2 pourront être prises en compte après l'approbation du PLU pour ne pas retarder sa mise en application de manière significative.

La recommandation 5 est du ressort de la Chambre d'Agriculture, qui donne son avis sur les permis en zone Agricole.

L'enquête publique a donné lieu à 50 observations, 35 commentaires au registre, et 15 lettres ont été déposés. Ces remarques et lettres ont été complétées par 16 documents annexés .

Le Comité de Pilotage du PLU a pris en compte les demandes suivantes :

R1-1 + PJ 1 : parcelles X 1486, 1488, 1060, 1058 et 1552. Ce site concerne l'ancienne carrière de la Trémelais, l'entreprise qui l'exploitait demande à ce que le site soit restitué à l'agriculture. Le site est bien zoné en A dans le PLU et une trame a été ajoutée sur le plan de zonage afin que le site soit clairement identifié.

R1-2 : parcelle n°327 Demande de classement Ubb au lieu de Nd au regard de la construction existante sur la parcelle (garage) et de la proximité de la maison voisine.

R1-6: parcelle n°91 entre Tessiac et la Vallée Perrot. Remarque précisant que la haie figurant à protéger sur le plan de zonage n'existe pas. Correction graphique effectuée?

R1-10: parcelles n°YA198, 199, 200, 202: Demande de changement de destination sur des bâtiments situées au lieu-dit la Cour de Trébulan. Etoilage rajouté sur le plan de zonage.

R1-13: parcelles n°96 et 92: Demande d'agrandissement de la zone Ubb sur une zone Aa. La demande relève de l'adéquation de la zone limite constructible avec les règles de voisinage, elle est acceptée.

R1- 14: parcelles n°ZS3 et ZS114 Demande de changement de destination du château de Couëdor distinct de la métairie. Rajouté sur le plan de zonage.

R1- 16: parcelle n°655: Demande de changement de destination au village du Rotilet, Rajout au plan de zonage.

R1- 17: parcelle n°AA104: demande de passage en Ubb de la parcelle située en NI: Demande acceptée puisque le classement empêche le projet d'aménagement lié à une acquisition. Modification du zonage

I.8 modifications entre l'arrêt et l'approbation

173

R1-21: 20 rue des Bastards: des maisons non remarquables sont repérées comme « ancienne ferme du bourg », demande de révision. Demande acceptée: maintien de 1 bâtiment.

R1-22: parcelle n°302: demande de passage en Ubb d'une partie de la zone UJ: projet de construction en cours sur le secteur. Demande acceptée.

R1-25: parcelles n° 48 et 49: Demande de passage en Ubb d'une partie de la zone 1AUa au lieu-dit Eteneuc. Demande acceptée.

R1-27: parcelles n°YO 28, 32 : Demande de classement en Ah et non Aa car elles sont enclavées et non exploitables pour l'agriculture. Demande acceptée du fait de la dynamique développée par le requérant en terme de projets.

R2-1: parcelle n°1649: Demande de passage en Uba de la parcelle située en NI: Demande acceptée puisque le classement en NI interdit tout projet d'aménagement extérieur.

R2-2: parcelle n°1794: Lieu-dit St Marc: Demande de classement d'un secteur classé en Aa mais entièrement urbanisé autour: Demande acceptée puisque cela permettrait de créer l'alignement en bord de route.

R2- 6: parcelles n°YK216, 218, 219: Demande de changement de destination sur un bâtiment à la Demanchère. Demande acceptée.

Avis défavorable du Commissaire Enquêteur non suivis :

R2-3: parcelle n°96: Demande de passage en zone constructible d'une parcelle en Aa, du fait d'un accord avec l'exploitant.

R1-4 parcelles n°AC920, AC594 : Demande de passage en Ubb au lieu de Nj. Parcelles AC920, et 954: CU autorisés sur ces parcelles.

R1- 8: n°133 et voisines. Demande de passage en Uba au lieu de Nj. Demandes partiellement acceptées par la mairie.

R1-28: parcelle n°YK363: Demande de classement en Ubb de terrain situé en Aa dans le secteur de St Raoul. Demande acceptée par la mairie malgré avis défavorable du commissaire enquêteur.

Avis favorables du Commissaire Enquêteur non suivis:

R1-11 + PJ7: le secteur n'a pas été identifié comme STECAL.

R1-PJ8: modification de la limite entre zonage U et Nj à la marge.

R1-PJ23: application de la loi ALUR.

R2-PJ1: la reprise générale de l'inventaire des haies repousserait l'approbation du PLU de manière significative.

R2-PJ7: les OAP sont suffisantes pour encadrer l'urbanisation du secteur des Dépendances de l'Abbaye.

I.8 modifications entre l'arrêt et l'approbation

1.8.3. Les changements apportés aux documents du PLU

► évolutions du zonage

► Suppression et remplacement de Zone:

- Suppression du zonage Nrb secteur des dépendances de la métairie, devient Nd. Remarque DDTM
- Changement des zonages des STECAL en Ah au lieu de Nh, Remarque PPA de la DDTM sont concernés, le STECAL de Tessiac, et du Pré Guéhard
- Changement de zonage du STECAL dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage : Agv remplace Ngv
- Passage en Nd des zones de prescriptions archéologiques n°5 et 3 à l'ouest de la commune qui étaient zonées en A à l'arrêt (Ab et Aa). Remarque PPA de la DDTM. La zone n°1 étant déjà dans un zonage N.
- Suppression zone Nd au titre de l'archéologie préventive passage en Aa secteur du Cosnuel : conséquence de la mise à jour des zones de saisine archéologie préventive de la DRAC.
- Suppression d'une zone Ab et passage en Aa au sud du lieudit La Huais de Haut : conséquence de la mise à jour des zones de saisine archéologie préventive de la DRAC.
- Suppression d'une zone Ab et passage en Aa vers l'Abbaye Jarnot : conséquence de la mise à jour des zones de saisine archéologie préventive de la DRAC.

► Modification de limites de zones:

- Lieudit La Ruézie : Passage en Ubb d'une partie Nd, et passage en Aa.
- Lieudit La Ruézie : Passage en Uab d'une partie d'une zone agricole Aa.
- Passage en Uba d'une zone 1AUe et d'une partie de la zone Ube secteur des Coëtquidan
- Passage en Ubb d'une partie agricole Route de la Démanchère, CU déposés et accordés,
- Passage en Ubc d'une partie de la zone 1AUa : carrefour Avenue de Rennes ; Rue des Chênes. Mise en cohérence avec l'OAP.
- Agrandissement de la zone Ubb le long de la RD772,

- Passage en 1AUi d'une partie qui était intégrée au zonage Ui: Parc d'activités du Bourgeois : Remarque PPA de Guer Communauté.
- Passage en Ubb d'une parcelle en NI : Rue de la Gare.
- Passage en Uba d'un secteur en NI :
- Passage en Ubb d'une partie du secteur Uj à Saint Marc. Demande n°22 (R1-22) enquête publique
- Passage en Ubb d'une partie du secteur NI Rue du Pont Serret. Demandes n°4 (R1-4) et 8 (R1-8) de l'enquête publique.
- Insertion d'une partie Aa dans le STECAL à Tessiac.
- Agrandissement de la zone Ubb du lieudit du Clos sur la zone Aa
- Passage en Ubb d'une partie de la zone 1AUa :

► Autres évolutions du zonage:

- Une partie du linéaire de haies à protéger supprimée car la haie n'existe plus : entre les parcelles YO91 et YO92
- 2 changements de destination rajoutés au lieudit La Cour de Trébulan.
- Changement de destination rajouté Château de Couëdor.
- 1 Changement de destination rajouté au village du Rotilet.
- 1 changement de destination rajouté à la Demanchère.
- Actualisation des bâtiments à protéger au titre de l'article L 123-1-5 (Ancien code) 20 rue des Bastards. Un seul bâtiment gardé à l'angle les autres ne sont pas remarquables. 16 « losanges » supprimés.
- Identification au plan de zonage du site de l'ancienne carrière de la Trémelais.
- Ajout sur le plan de zonage du tracé de la ligne de transport d'énergie électrique moyenne tension (servitude I4)
- Diminution de l'ensemble des marges des RD 772 et 773 de 20 à 15m dans toutes les zones urbanisables (U, AU, Ah) hors agglomération.

I.8 modifications entre l'arrêt et l'approbation

► évolutions du règlement

- Remplacement de CDCEA par CDPENAF : p 56 Article A2
- Remplacement de CDCEA par CDNPS : p 78 Article N2
- Remplacement du terme dépendance par le terme annexe.(p59)
- Modification du règlement de la zone A (p52 à p64) :

- *Chapeau de règlement :p53*

Aa : Ce secteur comprend l'ancienne carrière de La Trémelais, identifiée au règlement graphique par une trame.(enquête publique R1-1)

Ces secteurs peuvent être concernés par :

Le risque inondation fluviale (cf annexe 6.7 du présent PLU).

La servitude de transport d'énergie électrique (liaison 90kV NO 1 Guer-Messac)

- *Article A2 : ajout p 54*

« **Ancienne carrière de La Trémelais, identifiée par une trame :**

Les remblais et dépôts inertes de matériaux tels que les terres, argiles, limons... sous réserve de contribuer à la restitution de l'unité paysagère et de favoriser le retour à la topographie originelle sur les sites.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'elles sont liées à l'activité de remblaiement, sous réserve de contribuer à la restitution paysagère et de favoriser le retour à la topographie originelle sur les sites »

En secteur Aa p 55

« les installations et changements de destination de bâtiments existants présentant un intérêt architectural identifiés au document graphique »

- *Article A11 : ajout p 61 et 62 et Article N11 ajout p 82 et 83*

« Rénovation et extension de bâtiments d'habitation anciens (construction terre et/ou pierre) »

« Rénovation et extension de bâtiments d'habitation autres que les bâtiments d'habitation terre/pierre (construction béton et agglomérés de béton) »

- Remplacement du zonage Nh par le zonage Ah : p 65 à 72
- Remplacement du zonage Ngv par le zonage Agv : p73 à 75
- Modification du règlement de la zone N (p77 à p :
 - Chapeau de règlement p77 : suppression de la zone Nrb (Remarque PPA de la DDTM)
 - Suppression des zones Nh et Ngv, remplacées par les zones Ah et Agv.

► Modification du règlement de la Zone Ui p 31

- Chapeau de zone :Ces secteurs peuvent être concernés par la servitude de transport d'énergie électrique (liaison 90kV NO 1 Guer-Messac).

► Modification du règlement de la Zone 1AU : p 44

Chapeau de zone : mise à jour de la liste des secteurs à vocation dominante d'habitat.

► Dispositions générales titre 9 p9 :

Indications des différentes législations s'appliquant au patrimoine archéologique.

► Dispositions générales titre 10 p10 :

Actualisation de la législation s'appliquant aux espaces boisés classés.

Modification du règlement de La zone Agv : p 73.

- Chapeau de zone: La zone Agv délimite le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité projeté pour l'aire d'accueil des gens du voyage.

► évolutions des annexes

- **Annexe 6.1.a:** Mise à jour du tableau des servitudes avec les éléments donnés par la DDTM.
- **Création d'une annexe: 6.1.c:** Servitude RTE
- **Annexe 6.3:** Mise à jour et rajout des délibérations manquantes
- **Annexe 6.4:** Rajout du CR de la réunion PPA avant approbation du 17 février 2016
- **Annexe 6.2:** Annexe sanitaire: Mise à jour de la notice des annexes sanitaires
- **Création d'une annexe 6.9:** Cartographie des zones de saisine archéologique

I.8 modifications entre l'arrêt et l'approbation

176

► évolutions du rapport de présentation

► **Compléments dans l'Etat Initial de l'Environnement :**

P 21 : mise à jour du tableau de recul des constructions le long des voies départementales. (R1-PJ9)

p. 27 : complément sur la pollution lumineuse (PPA)

p 28 : remplacement de la carte des remontées de nappes par celles de l'atlas des zones inondables.

P 31 : complément sur le site d'intérêt géologique de la Trémelais et sur le projet de renaturation de l'ancienne carrière.

P 41 : complément sur les capacités épuratoires de la station d'épuration de Coëtquidan et sur les capacités épuratoires résiduelles de la commune.(PPA)

P 42 : correction de l'adresse de la STEP route de Carentoir.

P 45 : création d'un paragraphe sur le transport d'énergie électrique (PPA)

P 72-73 : changements de destination ajoutés suite à enquête publique

p.128 : remplacement des zonages Nh et Ngv par Ah et Agv

p 131 et 132 : suppression du zonage Nrb

p 137 : compléments d'explication sur le choix des zones 1AU.

p 140 : mise à jour de la carte (suppression de la haie en limite de parcelle TO 91 -R1-6 et suppression de protection patrimoniale des maisons de la porte aux Bastards R1-21 et R1-27)

p 141 à 154 : mise à jour des informations sur l'archéologie préventive

p 158 à 160 : mise à jour du tableau des servitudes d'utilité publique

p 161 : mise à jour du tableau de recul des constructions le long des voies départementales. (R1-PJ9)

p 162 : mise à jour des enjeux du SDAGE

p 165-166 : compléments d'explications sur le choix des STECAL (demande PPA)

p 171 : ajout des surface du PLU approuvé

p 177 : suppression de la mention Nrb.

► évolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Mise en cohérence entre le plan de zonage et l'OAP n°1 (Les dépendances de l'Abbaye) (PPA+ enquête)
- OAP : mise en cohérence des surfaces de secteurs.
- Mise en cohérence du périmètre de l'OAP n°1 entre la p3 et la p9 des OAP. (PPA+ enquête)
- Secteur 8 : Modification du périmètre à aménager pour prendre en compte la demande n°25 (M. et Mme Massot)
- Rajout d'une demande d'étude ombres portées dans les conditions d'application des OAP.

I.8 modifications entre l'arrêt et l'approbation

1.8.4. conclusion: le respect de l'économie générale du projet

► évolution du nombre de logements: Nombre de logements à prévoir entre 500 et 584

	Arrêt	Approbation		Arrêt	Approbation
zone	Surface (ha)		Densité (logts/ha)	Nbre de logts	
Les dépendances de l'abbaye	6,07	5,09	15	91	77
Rue Rencontre	3,34		22	74	74
Les Vaux	2,04		22	45	22
Les hauts Rogniers	0,47		15	7	7
La Pie Blanche	1,80		16	28 à 30	28 à 30
Total 1AU Guer centre	11,68		21 en moyenne	245	210
Eteuneuc Sud	3,33	2,99	15	50	45
Eteuneuc Nord	2,17	2,17	15	33	33
L'abbaye Jarnot	1,48	1,48	15	22	22
Total 1AU Guer Nord	6,98		15	105	100
La Telhaie				4	4
Changements de destination				26	31
Total campagne				30	35
Constructibilité résiduelle				100	100
Logements vacants mobilisés				75	75
Extension Zones U et Ah					46
TOTAL				555	566

La surface de la Uba du camp militaire de Coëtquidan n'a pas été prise en compte pour évaluer le nombre de logements puisqu'il n'y aucune connaissance du projet susceptible de se faire sur ce secteur.

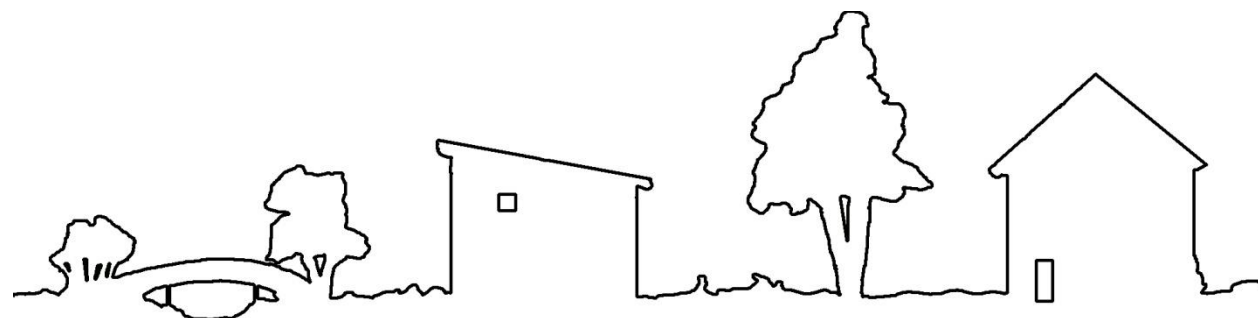
► évolution des surfaces entre l'arrêt et l'approbation.

TYPE DE ZONE	Superficie des zones du PLU arrêté		Superficie des zones du PLU approuvée
	LIBELLE	SURFACES	SURFACES
		Ha	Ha
ZONES URBAINES	Uaa	12,4	12,4
	Uab	7,9	8,24
	Uba	47,44	53,29
	Ubb	181,33	183,15
	Ubc	7,95	8,57
	Ube	48,13	47,14
	Um	140,41	140,38
	Uj	8,34	7,98
	Nh/Ah	8,76	9,39
	Ngv/Agv	0,67	0,67
	TOTAL ZONES U	463,33	471,25

TYPE DE ZONE	Superficie des zones du PLU arrêté		Superficie des zones du PLU approuvée
	LIBELLE	SURFACE	SURFACE
		Ha	Ha
ZONES A URBANISER Habitat et Equipements	1AUa	22,07	20,82
	1AUe	8,38	3,88
	TOTAL ZONES AU	30,45	24,7

TYPE DE ZONE	Superficie des zones du PLU arrêté		Superficie des zones du PLU approuvée
	LIBELLE	SURFACE	SURFACE
		Ha	HA
ZONES URBAINES Et A URBANISER pour activités	Uia	20,85	20,85
	Uib	79,11	78,35
	1AUi	26,08	26,85
	TOTAL activités	126,04	126,05

TYPE DE ZONE	Superficie des zones du PLU arrêté		Superficie des zones du PLU approuvée
	LIBELLE	SURFACE	SURFACE
		Ha	Ha
ZONES AGRICOLES	Aa	2872,78	2869,28
	Ab	533,42	508,58
	Azh	222,01	222,01
ZONES NATURELLES	Nd	562,19	694,2
	NI	14,36	13,66
	Nzh	35,46	35,46
	Nrb	105,2	0
	Nm	180,0	180,01
TOTAL	4511,03	4523,2	



Partie 3 . Le projet du P.L.U.

II. Incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement

II.1 Méthodologie et surfaces du PLU

L'étude d'incidences sur l'environnement est une étude scientifique des effets d'un projet sur l'environnement. Les incidences globales du projet à l'échelle de la commune sont abordées pour chacun des enjeux identifiés lors de l'état initial de l'environnement et des mesures y sont décrites.

Dans un premier temps, pour chaque grand enjeu, nous nous attachons à analyser l'état initial de la commune et de son environnement afin d'expliquer leur importance au sein du territoire.

Ensuite, nous réalisons une analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanent que le projet du PLU engendrera sur l'environnement en fonction des enjeux dégagés par l'état initial de l'environnement.

Enfin, nous présentons les différentes mesures et orientation choisies par la commune qui permettent d'éviter ou de réduire les incidences négatives ou même d'avoir un impact bénéfique sur la problématique considérée. L'analyse menée s'attache à mettre en avant lorsque cela est possible des données chiffrées permettant d'apprécier les incidences du projet et/ou l'efficacité des mesures associées.

	Surface du PLU arrêté en ha	Surface du PLU approuvé en ha
Uaa	12,4	12,44
Uab	7,9	8,24
Uba	47,44	53,29
Ubb	181,33	183,15
Ubc	7,95	8,57
Ube	48,13	47,14
Uia	20,85	20,85
Uib	79,11	78,35
Um	140,41	140,38
Uj	8,34	7,98
1AUa	22,07	20,82
1AUe	8,38	3,88
1AUi	26,08	26,85
Aa	2872,78	2869,28
Ab	533,42	508,58
Azh	222,01	222,01
Nd	562,19	694,2
Ngv	0,67	Agv: 0,67
Nh	8,76	Ah: 9,39
Nl	14,36	13,66
Nm	180,0	180,01
Nrb	105,25	0
Nzh	35,46	35,46
TOTAL	5145,50	5145,5

II.2 Prise en compte des enjeux environnementaux

Améliorer les déplacements à l'échelle communale: Organiser la multi-modalité des déplacements et compléter le réseau de cheminements doux pour le quotidien

La commune est traversée par la RN 24 dont le trafic est dense. Malgré la présence de l'aire de covoiturage à hauteur de l'échangeur à Val Coric, le moyen de transport le plus utilisé par les habitants de la commune de Guer est la voiture personnelle. En effet, la commune est peu desservie par les transports en communs. Il n'existe pas de ligne régulière de transport collectif intra-communale, seule une ligne régulière de transports en commun Pontivy-Rennes et desservant Val Coric est présente. Le transport scolaire est néanmoins assuré à destination des écoles, collèges et lycée de Guer.

La commune dispose de nombreux cheminements doux au sein de son territoire. Ils sont plus adaptés à un usage de loisirs qu'à un usage quotidien. Déconnectés de la voirie, avec des discontinuités, ils ne permettent pas de proposer une multi modalité des déplacements tels que des parking-relai, aires de covoiturages, parking à vélo, etc.

L'augmentation de la population au sein de Guer aura des incidences directes et indirectes sur les déplacements. Des mesures associées sont donc intégrées dans le PLU afin de réduire, limiter voir supprimer les différentes incidences théoriques.

Incidences potentielles	Mesures associées, intégrées dans le PLU
<input type="checkbox"/> Augmentation des déplacements	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Organiser l'offre de stationnements en centre ville</u> : (PADD) Privilégier les parkings en périphérie immédiate du centre-ville et améliorer la signalétique ▪ <u>Poursuivre le maillage des liaisons douces</u> : (PADD) Sécuriser la liaison Guer-Centre/Val Coric/Guer-Bellevue Relier les différents quartiers du centre-ville et équipements Intégrer des liaisons douces aux nouveaux quartiers Expérimenter un transport collectif urbain ▪ <u>Prévoir la possibilité de transformation de la RD 773 à Val Coric en boulevard urbain et déviation du trafic de transit du centre-ville</u> : (PADD) Maintenir l'emplacement réservé pour la création de voirie entre la nouvelle partie de la zone industrielle intercommunale de Val Coric et la RD 773. Indiquer un tracé possible de contournement de Guer Centre par l'Est

II.2 Prise en compte des enjeux environnementaux

Améliorer la qualité de l'eau

Un des enjeux important au sein de la commune de Guer est l'amélioration de la qualité de l'eau. En effet, le réseau hydrologique au sein de la commune est important et constitue donc une trame bleue importante. Cependant, la qualité de l'eau est dégradée dans l'Oyon notamment à cause de pollutions au nitrates, glyphosphates et phosphores. La présence de forages montre l'utilité de la ressource en eaux souterraines sur le territoire.

Le projet de PLU engendrera des incidences directes et indirectes sur l'environnement au sein du territoire de Guer.

Incidences potentielles	Mesures associées, intégrées dans le PLU
<input type="checkbox"/> Augmentation des rejets d'eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Limiter les débits d'eaux pluviales (RE) :</u> Le Schéma Directeur d'Assainissement Pluviale prévoit des mesures de limitation des débits de fuite en sortie d'opérations. Le busage des fossés est soumis à condition. Permettre l'infiltration des eaux pluviales sur les surfaces à urbaniser. Création d'emplacements réservés pour des bassins de rétention des eaux pluviales (RG- OAP)
<input type="checkbox"/> Augmentation des rejets d'eaux usées	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Limiter les risques de pollution (RG-RE) :</u> En règle générale, les secteurs où les constructions sont autorisées sont soit réputés viabilisés, soit les réseaux sont existants à proximité immédiate.
<input type="checkbox"/> Destruction/dégradation des milieux épurateurs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Préserver/protéger les haies, boisements et zones humides :</u> Création de haies et/ou préservation de haies existantes (OAP) Protection de 650,98 hectares de boisements en Espace Boisé Classé, 101 kilomètres de haies au titre du L123-1-5,7° et 257,47 hectares de zones humides par un zonage Azh et Nzh. (RG) ▪ <u>Protection des cours d'eau : (RG)</u> Création d'emplacements réservés pour l'aménagement de cours d'eau

RG : Règlement Graphique – RE : Règlement Ecrit – PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable – OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

II.2 Prise en compte des enjeux environnementaux

Préserver la biodiversité

La commune de Guer est dotée d'une richesse environnementale due à la diversité des milieux : zones humides, réseaux bocagers, boisements, prairies... Cette diversité est renforcée par l'importance des surfaces et des linéaires des milieux répartis au sein du territoire communal.

Les zones humides qui jouent le rôle d'épurateurs naturels des eaux de surface, représentent un peu plus de 5 % de la surface communale représentées majoritairement par des prairies (51%).

Tous ces éléments constituent la trame verte et bleue de la commune. Bien structurée, on observe néanmoins des coupures dues aux espaces urbanisés, et aux structures routières, et dans une moindre mesure aux espaces agricoles en culture intensive .

La commune abrite des espèces protégées telles que le Buzard cendré, le Chevreuil ou le Fragon.

Les incidences directes et indirectes engendrées par le projet de PLU sur la commune de Guer seront limitées, réduites voir supprimées par des mesures intégrées dans le PLU.

Incidences potentielles	Mesures associées, intégrées dans le PLU
<input type="checkbox"/> Ruptures de continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Valoriser le cadre de vie et les richesses de la commune</u> : (PADD - RG) Protection des zones humides et des berges des cours d'eau par une zonage spécifique (Azh et Nzh) et une marge de recul de 35 mètres, (PADD - RG) 650,98 hectares de boisements en Espace Boisé Classé et 101 km de haies bocagères préservées au titre des éléments du paysage à préserver (L123-1-5 III 2°), (PADD - RG) Prolonger les coulées vertes et les continuités écologiques dans les opérations d'aménagements (PADD – OAP)
<input type="checkbox"/> Baisse de la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Préserver la biodiversité</u> : Création de franges végétales, notamment de haie vive composée d'essences locales, de bandes enherbées... (OAP), Les arbres et les haies abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes dans les secteurs Ua. (RE) Les talus existants en limite séparative et les murets traditionnels doivent être maintenus dans les secteurs Ua. (RE) Interdiction d'utilisation de plantes invasives (RE)

RG : Règlement Graphique – RE : Règlement Ecrit – PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable – OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

II.2 Prise en compte des enjeux environnementaux

Energie: adapter les quartiers aux normes environnementales à venir

L'utilisation d'énergies renouvelables au sein de Guer passe par le bois bûche, le bois chaufferie ainsi que le solaire photovoltaïque et thermique. En 2011, les énergies renouvelables ont permis une production de chaleur de 7 956 MWh et une puissance de 38 KWh d'électricité et 720 KWh de chaleur. La commune dispose d'une chaufferie bois qui permet de chauffer les équipements communaux tels que l'école ou la maison de l'enfance.

La part des énergies renouvelables dans les habitations est faible et une part du parc de logement est ancien et par conséquent a de fortes chances d'être énergivore (isolation de mauvaise qualité). En effet, la commune est composée de nombreux hameaux avec des maisons individuelles proposant une variété typologique correspondant à leur époque de construction et dont la mise en place de mesures environnementales est limitée.

L'augmentation de la population au sein de Guer aura des incidences directes et indirectes sur l'environnement. Des mesures associées sont donc intégrées dans le PLU afin de réduire, limiter voir supprimer les différentes incidences théoriques.

Incidences potentielles	Mesures associées, intégrées dans le PLU
<input type="checkbox"/> Augmentation des consommations par les logements et activités	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Valoriser le cadre de vie</u> : Privilégier la restauration du bâti existant (PADD) Imposer une densité minimum dans les secteurs ouverts à l'urbanisation (PADD – OAP) Favoriser les formes urbaines variées et denses (RE) Tenir compte des apports solaires (OAP) Permettre des constructions avec de nouvelles techniques plus respectueuses de l'environnement (RE) Inciter l'utilisation des transports alternatifs à la voiture (PADD) ▪ <u>Protéger le patrimoine naturel et le bâti communal</u> : (PADD) Rester vigilant sur la restauration ainsi que l'articulation de l'ancien avec des extensions neuves

RG : Règlement Graphique – RE : Règlement Ecrit – PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable – OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

II.2 Prise en compte des enjeux environnementaux

Economiser la ressource foncière

L'espace artificialisé à Guer est important représentant près de 9,4% de la surface communale en raison des processus d'urbanisation consommateurs en foncier : urbanisation « à la parcelle » et en linéaire le long des voies. La croissance urbaine est constante depuis le début du 20^e siècle, mais la période 1999-2007 a été moins consommatrice que la période précédente au regard de la population accueillie.

En 80 ans, plus de 490 hectares ont été urbanisés au dépend des espaces naturels et agricoles. La consommation foncière due aux activités est très impactante : 128,8 hectares de zones d'activités soit 26,6% des surfaces totales urbanisées de la commune.

Entre 1999 et 2007 se sont 63,4 hectares qui ont été urbanisés soit 7,9 ha/an. 45,7% ont été destinés aux activités, 43,2% à l'habitat et 11% aux équipements.

Le PLU actuel prévoyait l'ouverture à l'urbanisation d'un peu plus de 190 hectares. Cependant, seuls 31 hectares ont réellement été urbanisés. Le futur PLU prend en compte les constructibilités résiduelles et la mobilisation des logements vacants qui peuvent l'être, privilégiant ainsi la densification des pôles principaux de Guer-Nord et de Guer-Centre. Le foncier mobilisé en extension d'urbanisation représente 44.54 ha dont 12.12 ha pour l'habitat, 6.36 ha pour les équipements et 26.06 ha pour l'activité.

La croissance démographique de la commune de Guer engendrera des incidences directes et indirectes sur l'environnement.

Thématiques	Incidences potentielles	Mesures associées, intégrées dans le PLU
Consommation foncière Mitage des milieux naturels et agricoles	<input type="checkbox"/> Destruction des parcelles agricoles et des habitats naturels	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Rationaliser la consommation du foncier agricole et naturel</u> : (PADD) Privilégier l'urbanisation des terrains non-bâti à l'intérieur des aires déjà urbanisées Imposer une densité minimum dans les secteurs ouverts à l'urbanisation Réduire les possibilités de construction en campagne Réduire le rythme de consommation du foncier par l'urbanisation Mise en œuvre d'un zonage spécifique pour les espaces naturels (Nd) d'environ 562,19ha et agricole (Aa et Ab) d'environ 3046,20ha. (RG)
	<input type="checkbox"/> Transformation/artificialisation des paysages (banalisation)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Adapter le nombre de constructions sur les dix prochaines années à la croissance démographique projetée</u> : Imposer une densité minimum dans les secteurs ouverts à l'urbanisation (PADD – OAP) Favoriser les formes urbaines variées et plus denses (RE)

RG : Règlement Graphique – RE : Règlement Ecrit – PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable – OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

II.3 Prise en compte des secteurs naturels et des paysages

Protection des zones humides et des cours d'eau

► La commune de Guer est située en totalité dans le périmètre du SAGE Vilaine. Conformément à ce document, les zones humides et les cours d'eau ont été recensés et sont inscrits au PLU afin de les protéger.

► Les zones humides couvrent une surface de 257,47ha. Sachant que Guer s'étend sur 4856,5ha hors camp militaire, les zones humides représentent donc 5,30% du territoire.

► La municipalité a décidé de réaliser une distinction entre les zones humides exploitées par l'activité agricole, qui seront classées en Azh, et les zones humides en milieux naturels, classées en Nzh.

► Dans les deux cas (Azh et Nzh), le règlement protège la zone humide en interdisant notamment affouillements et exhaussements, drainage et construction.

► Les cours d'eau sont protégés par des marges de recul inconstructibles de 35 m de part et d'autre, classés en zone Ab au PLU, sauf lorsque le secteur est déjà urbanisé, ou que le cours d'eau est busé.

Protection des paysages

► Les paysages de Guer sont principalement constitués par les prairies humides le long des cours d'eau, les boisements et l'espace agricole. Le territoire communal accueille une partie du futur Espace Remarquable de Bretagne des landes de Monteneuf.

► Les espaces agricoles, participant à l'entretien des paysages, ont été protégés par un zonage A.

► Les bois et landes, caractéristiques de la commune, font l'objet d'un classement en EBC. Le bocage est également protégé, au titre des éléments du paysage à préserver, conformément à l'article L123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.

► À Guer Centre, les espaces verts de la ville ont été identifiés par un zonage N qui assure leur pérennité.

II.4 Prise en compte de l'assainissement

II.5 Prise en compte des risques et nuisances 187

Assainissement eaux usées

- ▶ La commune dispose d'un zonage d'assainissement des eaux usées réalisé en 1997 toujours compatible avec le nouveau PLU en cours d'élaboration
- ▶ La commune met en œuvre le programme de travaux destinés à améliorer le réseau de collecte.
- ▶ Le règlement du PLU prévoit que les secteurs situés en Ua et 1AU feront obligatoirement l'objet d'un raccordement à l'assainissement collectif pour pouvoir être urbanisés.

Assainissement eaux pluviales

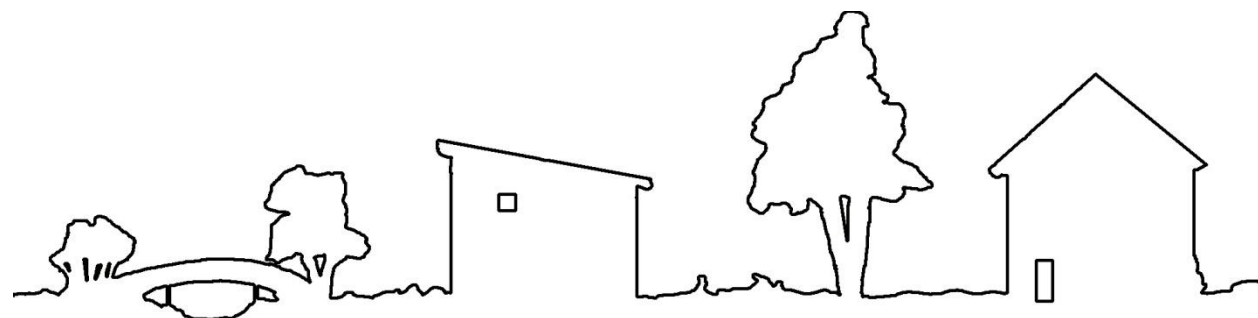
- ▶ La commune a confié la réalisation d'un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial au Cabinet Bourgois. Ce SDAP, outre qu'il dresse un état des lieux des écoulements pluviaux et des réseaux de la commune, donne des prescriptions et fixe des coefficients d'imperméabilisations maximum pour les secteurs à urbaniser, dans le cadre du zonage d'assainissement pluvial. Des travaux pour diminuer les problèmes actuels du centre-bourg sont prévus.

- ▶ Les nuisances que peuvent occasionner l'agriculture ont été prises en compte en interdisant la réalisation de nouvelles constructions dans les espaces couverts par un périmètre sanitaire.

- ▶ La vulnérabilité de la commune face aux risques d'inondation fluviale est moyenne. En effet, il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) mais un Atlas des Zones Inondables (AZI) a été réalisé. La délimitation du lit majeur de l'Aff a été reporté sur le règlement graphique et les préconisations associées ont été reprises dans le règlement écrit.

- ▶ Risque mouvement de terrain : Affaissement de cavités + retraits/gonflements des argiles

- ▶ La protection contre les bruits est prise en compte par l'interdiction de construction dans les marges de recul des voies à grande circulation : les différentes RD, et la RN24.



Partie 3 . Le projet du P.L.U.

III. Indicateurs de suivi

Les indicateurs logements et consommation foncière

Afin de procéder à un suivi du PLU et des impacts qu'il produit sur le territoire, un certain nombre d'indicateurs sont proposés ci-dessous. Ils ont été retenus pour leur étude simple permettant de connaître les évolutions, pouvant faire l'objet d'une analyse en mairie sans nécessité de recourir à un bureau d'études spécialisé. Il s'agit des indicateurs suivants :

- ▶ 1. Nombre de permis de construire instruits par année civile
- ▶ 2. Nombre de permis de construire délivrés par année civile
- ▶ 3. Progression de la population DGF par année civile
- ▶ 4. Progression du nombre de ménages
- ▶ 5. Progression de la population des ménages
- ▶ 6. Surfaces ouvertes à l'urbanisation mais pas encore urbanisées en Ua, Uba et Ubc
- ▶ 7. Surfaces ouvertes à l'urbanisation couvertes par des orientations d'aménagement non encore urbanisées en 1AU et Ubb
- ▶ 8. Progression des résidences secondaires

Ces indicateurs doivent notamment permettre d'aider à la commune à décider de la nécessité d'une mise en révision du PLU. Dans tous les cas, dans la mesure où ce PLU n'intègre pas la totalité des dispositions de la loi Grenelle, le PLU devant être arrêté avant le 1^{er} juillet 2012 et approuvé avant le 1^{er} juillet 2013, ce document d'urbanisme devra faire l'objet d'une révision d'ici 2016 afin d'être mis en conformité avec cette loi.

L'indicateur n°1 permettra d'analyser l'attractivité et le dynamisme de la commune. Couplé à l'indicateur n°2, il permettra de vérifier que le rythme de construction est cohérent avec les espaces prévus à cet effet sur le territoire communal.

L'idéal serait de distinguer les permis en campagne (Nh et rénovations ou changements de destination en Nr, Aa, Na, Ab) des permis dans le bourg afin de différencier l'attractivité du territoire communal par secteur.

L'analyse du différentiel entre l'indicateur n°1 et l'indicateur n°2 devrait également permettre de relever les éventuelles imprécisions, erreurs ou trop grandes restrictions du règlement écrit, et les éventuelles erreurs du règlement graphique.

L'indicateur n°3 doit permettre d'analyser l'évolution de la population au regard de l'objectif d'accueil de population poursuivi.

L'indicateur n°4, connu par le recensement INSEE, permettra en le couplant à l'indicateur n°5 d'étudier l'évolution de la taille des ménages au regard de la tendance retenue d'une réduction de 1,2% par an.

Les indicateurs n°6 et 7 doivent permettre de différencier l'attractivité des secteurs du bourg, et de relever les éventuels blocages ou rallongements des délais occasionnés par les orientations d'aménagement.

Enfin l'indice n°8 a pour objectif d'analyser l'hypothèse, retenue par la commune dans le cadre de son PADD, du maintien de la répartition entre résidences principales (60%) et résidences secondaires (40%).

Les indicateurs logements et consommation foncière

THEMATIQUES	Mesures	Indicateurs	N-1 2015	Etat à l'approbation du PLU: 2016	2017	2018	2019
URBANISME	Actes administratifs	Nombre de Permis de construire instruits par année civile	53				
		Nombre de Permis de construire délivrés par année civile	37				
DEMOGRAPHIE	Population	population totale INSEE	6605	6583			
		population des ménages INSEE	En attente				
CONSOMMATION FONCIERE	Actes administratifs	Surfaces ouvertes à l'urbanisation mais non encore urbanisées :					
		<ul style="list-style-type: none"> -En Uaa -1550 m2 -En Uab -7310 m2 -En Uba -17771 m2 -En Ubb -182844 m2 -En Ubc -12138 m2 -En Ah -29345 m2 -En 1AU -2082000 m2 					
		Foncier urbanisé en densification Foncier urbanisé en extension Foncier urbanisé en campagne Changement de destination					

Les indicateurs environnement

THEMATIQUES	Mesures	Indicateurs	N-1 2015	Etat à l'approbation du PLU: 2016	2017	2018	2019
Zones humides	Protection	Evolution des surfaces	257,47 ha	257,47 ha			
Cours d'eau	Protection	Evolution des linéaires	112,5 km	112,5 km			
Eau potable	Suivi des consommations	Volumes d'eau consommés par habitant et volumes gros consommateurs (Source SIAEP)	En attente	.		.	
Assainissement	Station de traitement des eaux usées	Capacité résiduelle de traitement de la STEP (source : gestionnaire)	2340 EH				
	Assainissement non collectif	Nombre de dossiers Travaux réalisés pour mise aux normes (Source SPANC)	41 contrôles 34 contrôles mise aux normes ou nouveaux branchements	.		.	
Milieus naturels et paysages	Respect des recommandations sur les linéaires de haies	Linéaires de haies conservées Linéaires de haies plantées	Environ 101 km	Environ 101 km			
Trames Vertes et Bleues	Protection	Maintien ou remise en état des ruptures de continuités	Pas de travaux prévus				
Déplacement	Aire multimodale de Val Coric	Taux de remplissage	50%				
	Vélos en libre service	Nombre de vélos Nombre d'abonnements mensuels	20 En attente de mise en service				