

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Arrêt du PLU : 14 mai 2024

Approbation du PLU :



# COMMUNE DE GUILLAC

# SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
1. ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAÎTRISÉ DE L'URBANISATION	p.4
2. SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	p.6
3. CONFORTER LE CADRE DE VIE	p.8
4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL	p.10

# AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de GUILLAC en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il permet d'exposer, dans le respect du SCoT du Pays de Ploërmel Coeur de Bretagne, l'ambition de la politique communale dans ces domaines à l'horizon 2032 et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

À GUILLAC, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Guillaçois, à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 4 grandes orientations :

1. Assurer un développement maîtrisé de l'urbanisation
2. Soutenir l'activité économique
3. Conforter le cadre de vie
4. Préserver le patrimoine naturel

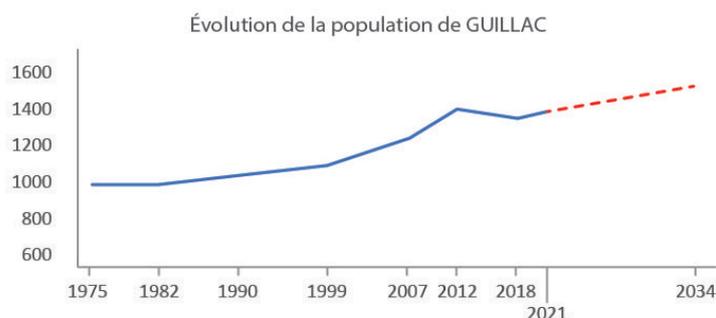
Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

# 1. ASSURER UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ DE L'URBANISATION

## OBJECTIF 1.1 : FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

Entre 1999 et 2012, GUILLAC a connu une croissance démographique soutenue : sa population est passée de 1 092 habitants en 1999 à 1 401 habitants en 2012, soit un taux de croissance annuelle moyen supérieur à 2%. Entre 2012 et 2018, on assiste à un léger déclin démographique mais la population augmente à nouveau depuis (+0,8%/an entre 2018 et 2021). La croissance démographique moyenne des dix dernières années est d'environ 0,30%/an.

Pour la prochaine décennie, la commune souhaite fixer un objectif de reprise démographique, à savoir une croissance démographique annuelle de 0,75%, afin d'atteindre 1 490 habitants à l'horizon 2034. Ce scénario correspondant aux objectifs que le SCoT prévoit pour les pôles de proximité. En outre, il se justifie par la



proximité immédiate de Ploërmel et Josselin, pôles du Pays, et de la RN 24.

Pour atteindre ce seuil de population et tenir compte du besoin en logements pour faire face au desserrement des ménages, la production de près de 70 logements est nécessaire pour les dix prochaines années.

## OBJECTIF 1.2 : POURSUIVRE LA DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ACTUEL

Afin de limiter la consommation des espaces, protéger les zones naturelles et agricoles, ne pas éloigner les futurs habitants des équipements et des services, limiter les déplacements de véhicules, maintenir un dynamisme dans le centre-bourg, la réalisation de nouveaux logements se fera en priorité en densification du bourg. Par conséquent, une partie des logements prévus pour la prochaine décennie devrait voir le jour au sein de l'enveloppe urbaine actuelle :

- L'analyse du potentiel de densification a permis de déterminer des dents creuses dans le bourg qui permettront d'accueillir une environ 24 logements.
- 5 logements vacants pourraient également être remis sur le marché.

Pour limiter la consommation de terres agricoles, les élus souhaitent également permettre la densification de deux hameaux, Équi et Brangoyan. Le potentiel de densification identifié permettrait d'accueillir 10 à 15 logements.

## OBJECTIF 1.3 : LIMITER LES EXTENSIONS URBAINES ET RECENTRER L'URBANISATION

Le bourg de GUILLAC dispose d'une offre commerciale de proximité, d'équipements scolaires, et plus largement d'équipements sportifs et de loisirs. C'est donc le secteur prioritaire pour accueillir une population nouvelle.

Les élus ont donc défini des secteurs d'extensions urbaines dans la continuité immédiate de l'enveloppe urbanisée pour permettre l'accueil d'une vingtaine de logements :

- Un secteur situé au sud du parc du Meunier qui pourra accueillir 11 logements.
- Un secteur situé au nord du cimetière. Il pourra accueillir environ 13 logements.

Ces secteurs préférentiels ont été déterminés par leur proximité avec le bourg (ses commerces, ses services et ses équipements) et par leur accessibilité.

Sur le reste de la commune, en dehors des hameaux d'Équi et de Brangoyan, le bâti existant en campagne conservera, sous conditions, des possibilités d'évolutions telles que les réhabilitations, les extensions, les constructions d'annexes ou encore les changements de destination.

## OBJECTIF 1.4 : RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Il s'agit de veiller à modérer la consommation foncière afin de laisser aux générations futures des capacités de développement sans mettre sous pression les espaces agricoles et naturels stratégiques.

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers montre une consommation foncière de l'ordre de 8,5 hectares entre 2011 et 2021 pour la construction de 55 logements, soit une densité de 6,4 logements par hectare.

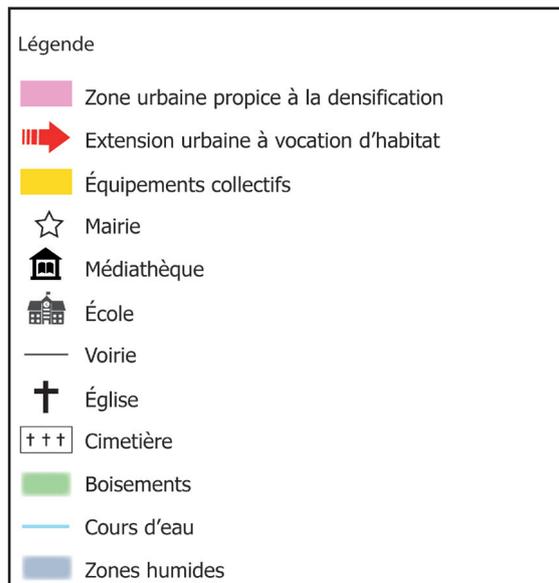
Toujours dans l'idée de protéger les zones naturelles et agricoles et pour ne pas éloigner les habitants des équipements et services l'objectif est d'appliquer une **densité moyenne de 15 logements par hectare** dans les secteurs faisant l'objet d'OAP. C'est un objectif qui

respecte les ambitions du SCoT du Pays de Ploërmel  
Coeur de Bretagne.

### OBJECTIF 1.5 : ENCOURAGER LA MIXITÉ

Les élus souhaitent apporter une réflexion particulière quant à la mise en oeuvre d'une mixité dans les futurs projets d'aménagement :

- mixité des types d'habitat (logements intermédiaires, individuels groupés et/ou lots libres) ;
- mixité sociale, en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres ;
- mixité des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).



Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement

## 2. SOUTENIR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

### OBJECTIF 2.1 : PROUFSUIVRE L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS

Pour accompagner le développement économique de Ploërmel Communauté, compétente en la matière, la commune de GUILLAC doit être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises.

C'est le cas notamment le cas de la zone d'activités de la Belle Alouette, qualifiée d'espace à vocation économique majeur dans le SCoT.

Située au niveau de l'échangeur de la RN 24 et donc très accessible, cette ZA pourra se développer sur une surface de 2 hectares environ.



### OBJECTIF 2.2 : FAVORISER LES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ

GUILLAC dispose dans son bourg de quelques commerces et services de proximité : café, boulangerie/alimentation. Véritables lieux de rencontre entre les habitants, les commerces de proximité sont des facteurs importants de lien social dans une commune. Pour soutenir la présence de commerces, la municipalité souhaite favoriser le développement économique, commercial et de services. Ainsi, il facilitera l'installation de nouveaux commerces et de services de proximité dans le bourg.

### OBJECTIF 2.3 : SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

L'histoire de GUILLAC est liée à celle de l'agriculture. Aujourd'hui, près de la moitié de la superficie communale possède encore un caractère agraire.

L'objectif du PLU est de préserver les sièges et sites de production en garantissant les conditions de viabilité des exploitations existantes et d'installations nouvelles, et en respectant les périmètres réglementaires d'inconstructibilité autour des exploitations.

Rappelons que l'urbanisation en extension urbaine, qui

engendre une consommation de terres agricoles, sera calibrée afin de répondre aux stricts besoins de la commune et de Ploërmel Communauté en ce qui concerne le développement économique, et en évitant de fragiliser les exploitations existantes.

Enfin, le mitage en milieu agricole sera interdit. Aucune construction nouvelle non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exceptions.



### OBJECTIF 2.4 : PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS INSTALLÉES EN CAMPAGNE

Dans la zone agricole, les entreprises existantes ne pourront faire l'objet d'extensions que si elles sont classées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

C'est pourquoi une analyse de ces entreprises, qui sont situées en campagne et qui seraient susceptibles d'évoluer dans les années à venir, sera réalisée.

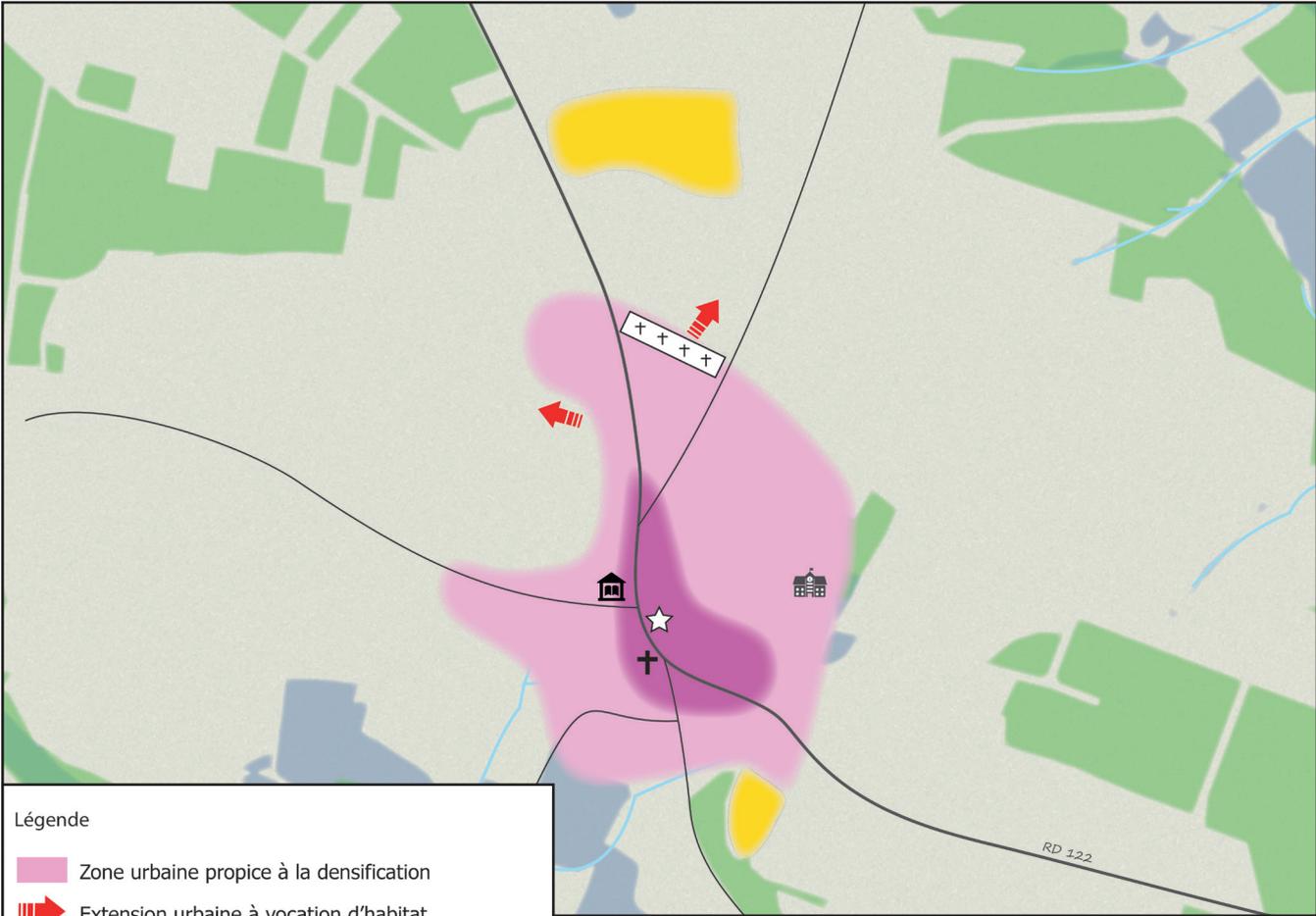
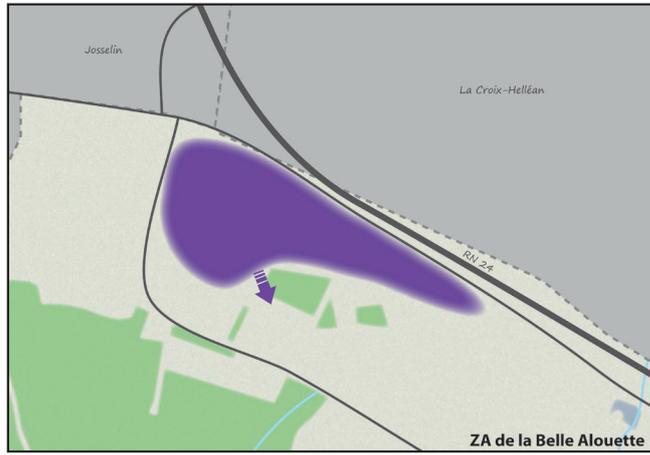
### OBJECTIF 2.5 : FAVORISER LES ACTIVITÉS DE LOISIRS

Un circuit de karting est installé à GUILLAC. Un porteur de projet souhaite réouvrir le circuit et développer de nouvelles activités de loisirs sur le site.

### OBJECTIF 2.6 : FAVORISER LE TOURISME

GUILLAC, fort d'un patrimoine naturel riche et varié, profite de la présence de la vallée de l'Oust et du canal de Nantes à Brest.

La commune souhaite ainsi confirmer le tourisme comme composante de l'économie guillacoise. Cela passe par le développement du camping des Cerisiers situé à Brancillet.



Légende

- Zone urbaine propice à la densification
- Extension urbaine à vocation d'habitat
- Centralité commerciale
- Activités économiques
- Extension urbaine à vocation d'activités
- Équipements collectifs
- Mairie
- Médiathèque
- École
- Voirie
- Église
- Cimetière
- Boisements
- Cours d'eau
- Zones humides

Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement



### 3. CONFORTER LE CADRE DE VIE

#### **OBJECTIF 3.1 : RÉPONDRE AUX BESOINS EN ÉQUIPEMENTS**

GUILLAC bénéficie d'un niveau d'équipements et de services de proximité satisfaisant. Ceux-ci participent à l'attractivité du territoire et permettent des temps d'échange et de mixité. De plus, la commune compte une douzaine d'associations touchant essentiellement les secteurs des sports, de la culture, des loisirs, du social et du périscolaire.

L'offre en équipements pourra être confortée et améliorée.

##### Sports et loisirs

Une extension urbaine de 0,95 ha est prévue au sud des équipements sportifs pour permettre leur développement et la création d'espaces de stationnement.

##### Santé

Une réflexion est engagée sur la création d'une maison médicale ou d'un pôle santé permettant de regrouper plusieurs praticiens, itinérants ou sédentaires.

##### Personnes âgées

Les élus réfléchissent à la création d'une maison pour personnes âgées qui permettrait de proposer des hébergements, des activités, l'interventions d'associations pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle.

#### **OBJECTIF 3.2 : VALORISER LE CADRE DE VIE NATUREL**

Un large espace situé au sud du bourg laisse le passage d'un ruisseau. Cet espace qualitatif, essentiel pour la gestion des eaux pluviales et la qualité de la ressource en eau, est préservé et mis en valeur pour les loisirs. Pour sa préservation aucun aménagement lourd n'y est autorisé.

Les élus souhaitent donc maintenir cet espace pour mettre en valeur le caractère naturel de la commune. Divers aménagements légers pourraient y prendre place pour la détente et le loisir des Guillaçois, tout en préservant la perméabilité des sols et la ressource en eau.



#### **OBJECTIF 3.3 : RENFORCER LES LIAISONS DOUCES**

Des liaisons douces seront créées dans les futurs lotissements et les élus souhaitent amener une réflexion sur la place du piéton dans le centre-bourg. L'objectif est de limiter l'utilisation des véhicules pour rejoindre les commerces, les services et les équipements collectifs dans le centre de GUILLAC. Les élus souhaitent également sécuriser l'accès aux équipements sportifs depuis le bourg.

Plus généralement, les élus souhaitent maintenir et développer des chemins de promenades à l'échelle de la commune afin de renforcer les itinéraires de randonnées existants, notamment les sentiers recensés au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée).

#### **OBJECTIF 3.4 : SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES**

Une démarche de qualité environnementale sera favorisée et encouragée pour les constructions neuves, tant publiques que privées, et dans l'utilisation des énergies renouvelables ou la préservation des ressources, en particulier en eau.

#### **OBJECTIF 3.5 : PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES**

Le projet de PLU, en regroupant au maximum le développement de l'habitat et de l'activité économique, permettra de favoriser le développement des communications numériques. La compatibilité avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Morbihan sera respectée.



Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement



Légende

-  Zone urbaine propice à la densification
-  Extension urbaine à vocation d'habitat
-  Centralité commerciale
-  Équipements collectifs
-  Extension urbaine à vocation d'équipements
-  Espace naturel de loisirs
-  Mairie
-  Médiathèque
-  École
-  Voirie
-  Église
-  Cimetière
-  Boisements
-  Cours d'eau
-  Zones humides

## 4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL

### OBJECTIF 4.1 : PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LEURS FONCTIONS

Les réservoirs de biodiversité peuvent être définis comme les espaces servant d'habitat à des espèces végétales ou animales d'intérêt patrimonial majeur ou remarquable au plan régional, national ou communautaire.

Des réservoirs de biodiversité ont été identifiés sur la commune, notamment les boisements et les zones humides.

Ces espaces méritent d'être protégés durablement afin de garantir leurs fonctionnalités et leur intégrité sur le plan écologique, dans une perspective de conservation durable de la biodiversité et de la restauration d'un bon état de conservation pour un maximum d'espèces.

### OBJECTIF 4.2 : PROTÉGER LA TRAME BLEUE

Le respect de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie des Guillaçais nécessitent la préservation des ressources naturelles.

Dans ce cadre, le PLU maintiendra la trame bleue constituée par les cours d'eau, les mares et les zones humides. Il s'agit en l'occurrence d'empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner leur destruction ou de nature à compromettre leurs fonctionnalités, dans le respect du SAGE Vilaine.

Une bande inconstructible protégera réglementairement les abords des cours d'eau de toutes constructions.

### OBJECTIF 4.3 : CONSERVER LA TRAME VERTE

Le territoire communal présente un réseau dense de haies et de boisements qui ponctue l'espace, garant du maintien de la biodiversité : diversité des milieux, faune et flore variées, axes de circulation pour les animaux.

Il s'agira d'identifier puis de maintenir ces boisements et ces haies bocagères, notamment celles qui ont pour rôle de :

- créer une transition végétale entre les espaces bâtis et les espaces agricoles,
- valoriser le paysage communal,
- réduire les problèmes d'érosion des sols lorsqu'elles sont plantées perpendiculairement à la pente,
- d'accompagner les cours d'eau, les sentiers de randonnée et les corridors écologiques.

### OBJECTIF 4.4 : METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES COMMUNAUX

Les paysages naturels, agricoles et urbains de GUILLAC

constituent les vecteurs de l'identité et de l'attractivité du territoire mais également de la qualité de vie offerte à ses habitants.

À ce titre, les aménagements doivent prendre en considération l'histoire des lieux et les formes traditionnelles de l'habitat. Plus largement, il s'agira de maintenir la qualité paysagère communale en respectant ces principes :

- prendre en compte la topographie dans la définition des projets urbains et considérer l'impact paysager de ce qu'ils donnent à voir,
- porter une attention au traitement des limites entre les zones urbanisées et le grand paysage,
- conforter la présence du végétal (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau,
- valoriser la diversité des activités agricoles pour préserver la diversité des paysages agraires (élevage, cultures...) et empêcher la fermeture des paysages.

### OBJECTIF 4.5 : SAUVEGARDER LA RICHESSE DU PATRIMOINE BÂTI

GUILLAC possède un riche patrimoine bâti à protéger, car témoignant d'une certaine valeur architecturale et de son histoire : l'abbaye de Saint-Jean-des-Prés, la colonne des Trentes, la fontaine Saint-Bertin, la croix du cimetière... édifices classés ou inscrits au monuments historiques.

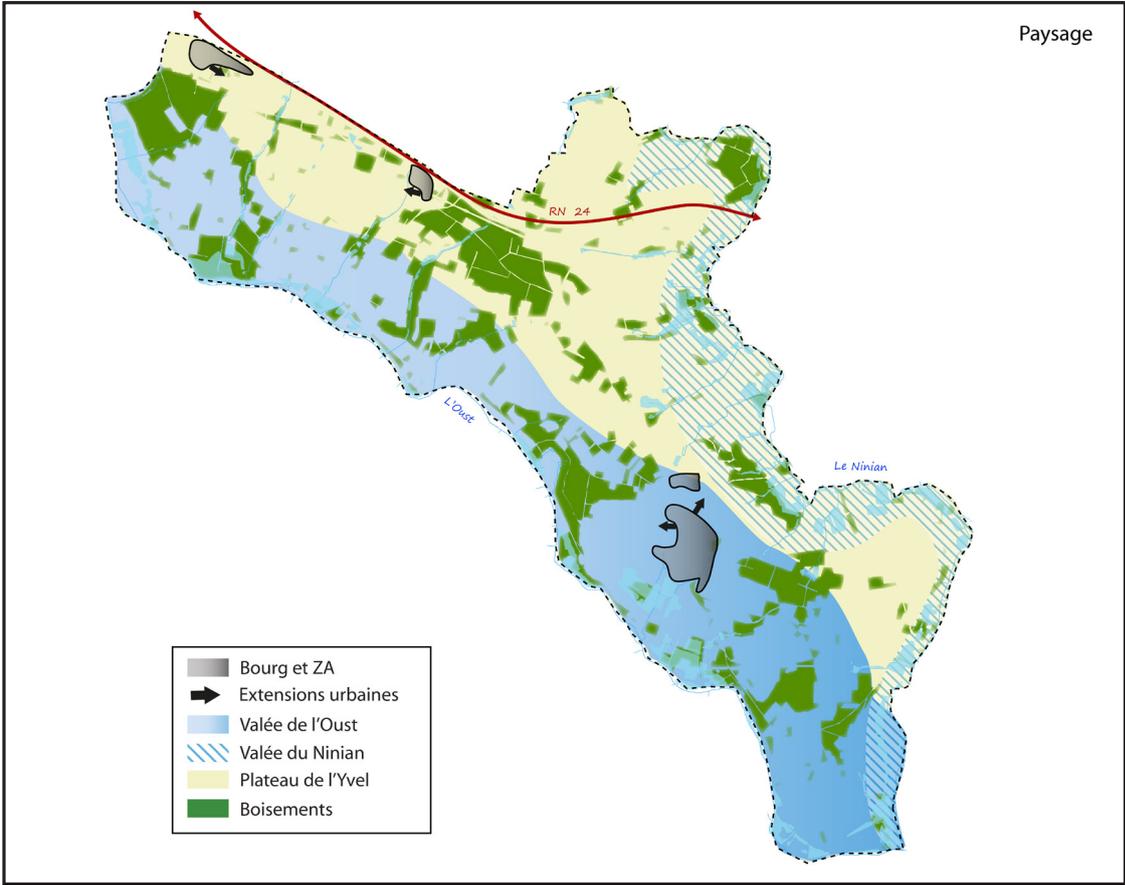
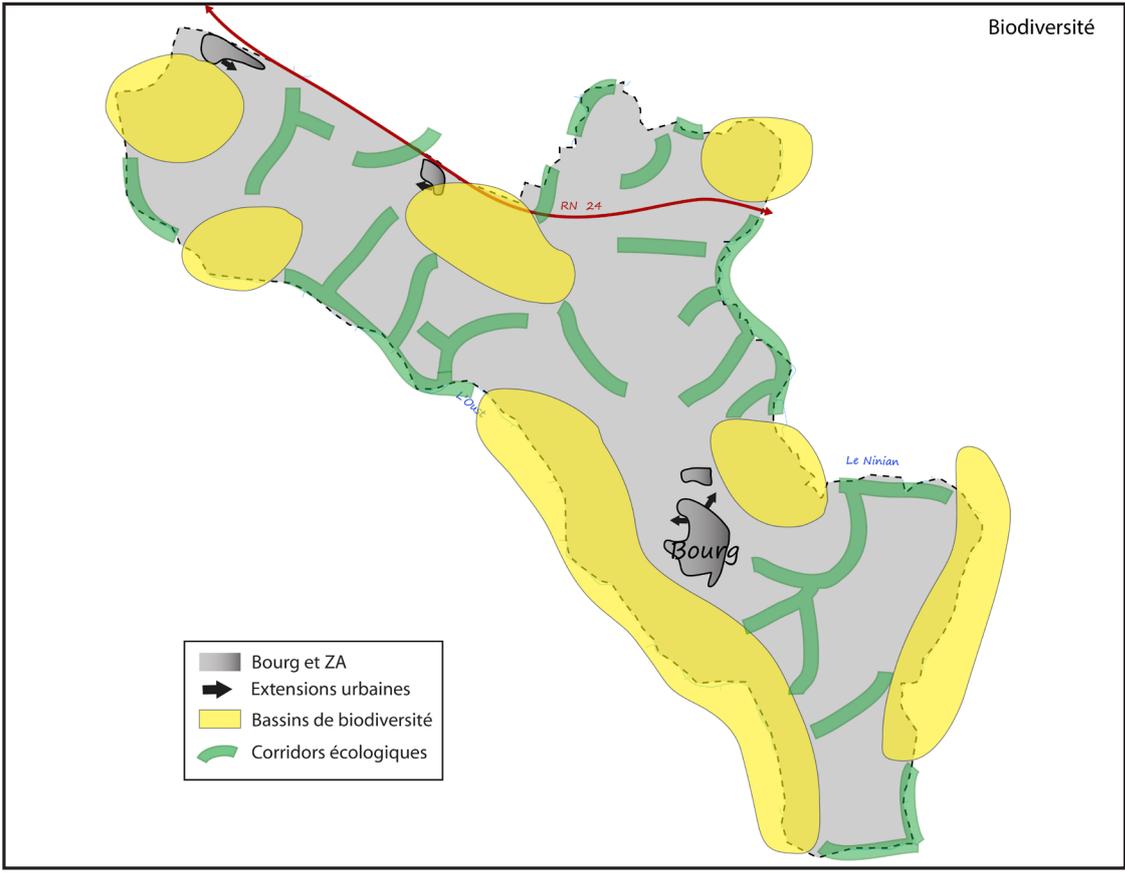
Il y a également d'autres édifices appartenant au patrimoine local qui méritent d'être protégés (maisons éclusières, passerelle, croix...).

La volonté des élus est d'encadrer l'évolution de ce patrimoine bâti et de faire en sorte que sa restauration se fasse dans le respect de la technique constructive.

### OBJECTIF 4.6 : SE PROTÉGER DU RISQUE D'INONDATION

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les secteurs ouverts à l'urbanisation sont situés en dehors des zones d'aléas de l'AZI PHEC 95.





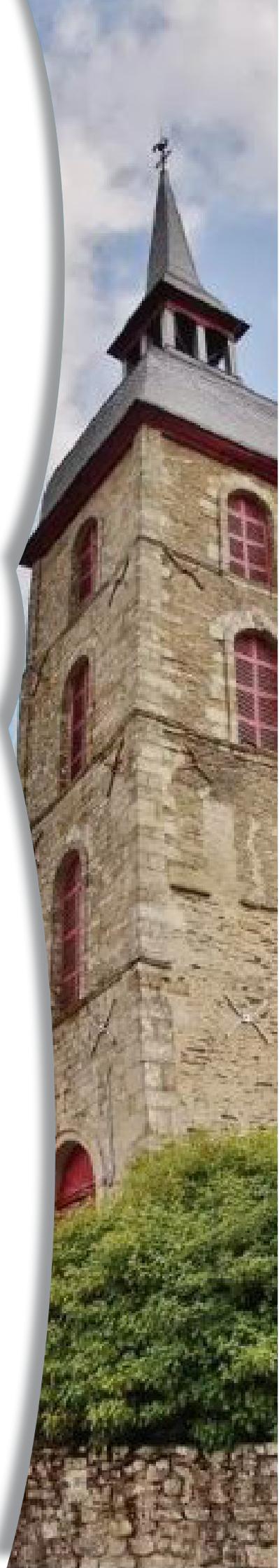
Habitat

Économie

Cadre de vie

Environnement





L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

36 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE