

SAINT-GUYOMARD

Révision du PLU

Diagnostic

Réunion publique

Quels enjeux pour demain ?

23 septembre 2022



1 | CADRAGE REGLEMENTAIRE

Quel contexte local et
supra?



2 | ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES

Qui habite le territoire?
Comment y habite-t-on ?
Qui y travaille ?



3 | VIE LOCALE

Quelle pratique du
territoire ?
Quel cadre urbain ?



4 | APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Quelles caractéristiques
environnementales ?



1 | CADRAGE REGLEMENTAIRE CONTEXTE

Quel contexte local et
supra?



2 | ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES

Qui habite le territoire?
Comment y habite-t-on ?
Qui y travaille ?



3 | VIE LOCALE

Quelle pratique du
territoire ?
Quel cadre urbain ?



4 | APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Quelles caractéristiques
environnementales ?





Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un **document stratégique** qui exprime le projet de la commune en matière d'aménagement pour les **10-15 prochaines années**.

Cet outil réglementaire définit l'usage des sols et les règles de construction.

QUE CONTIENT LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?



UN RAPPORT DE PRESENTATION : il comprend le diagnostic de la commune, les justifications des choix retenus et l'analyse des incidences sur l'environnement.



UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) : Il expose les orientations politiques générales du PLU.



UN ZONAGE ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) : le plan de zonage divise la commune en 4 grandes zones : Urbaine (U), Agricole (A), Naturelle (N) et À Urbaniser (AU), possédant chacune leurs propres règles. Les OAP se focalisent sur des secteurs bien précis pour orienter leur aménagement futur.



UN REGLEMENT ECRIT : le règlement écrit répond, pour chaque zone délimitée au plan de zonage, à 3 grandes questions : que puis-je construire ? Comment le construire ? Comment se raccorder aux réseaux ?



Pourquoi réviser le PLU ?

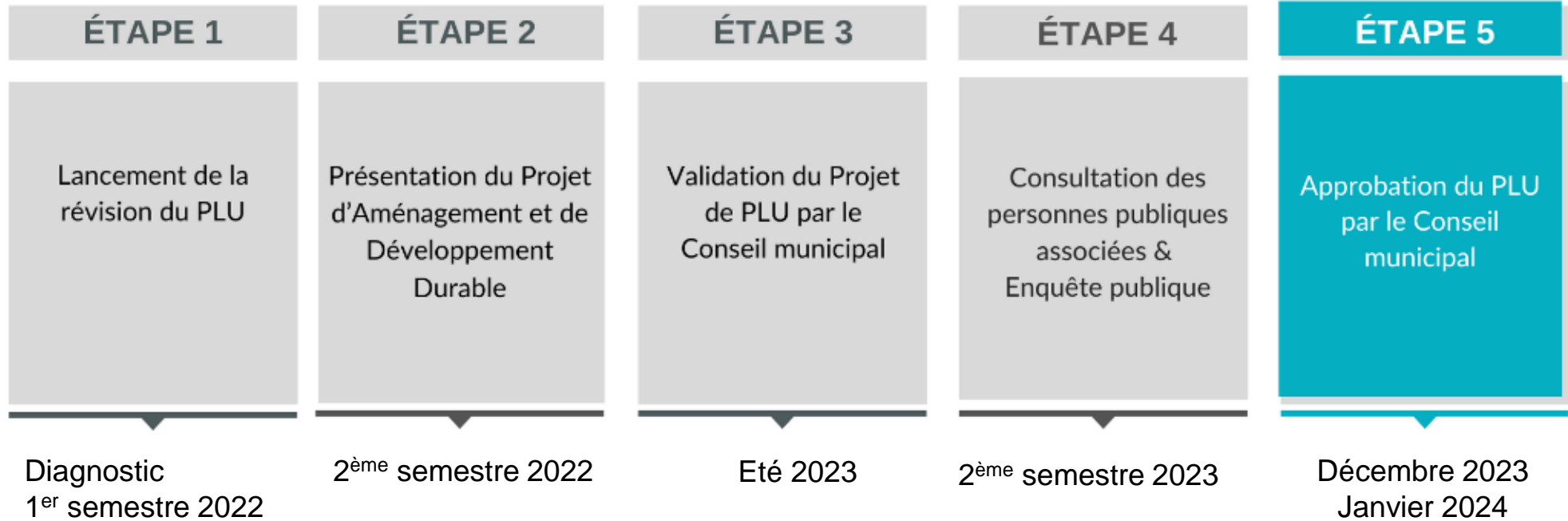
Notre PLU actuel a **bientôt 10 ans**, il est aujourd'hui temps d'engager une révision de celui-ci pour :

- + Poursuivre la réflexion globale sur la stratégie et le devenir du territoire,
- + Tenir compte des évolutions réglementaires
- + S'inscrire dans les réflexions supracommunales,
- + Protéger les caractéristiques locales fortes : patrimoine, architectural, historique, paysager, naturel.

Sa révision, procédure longue et participative, devrait se dérouler **sur 2 années**.



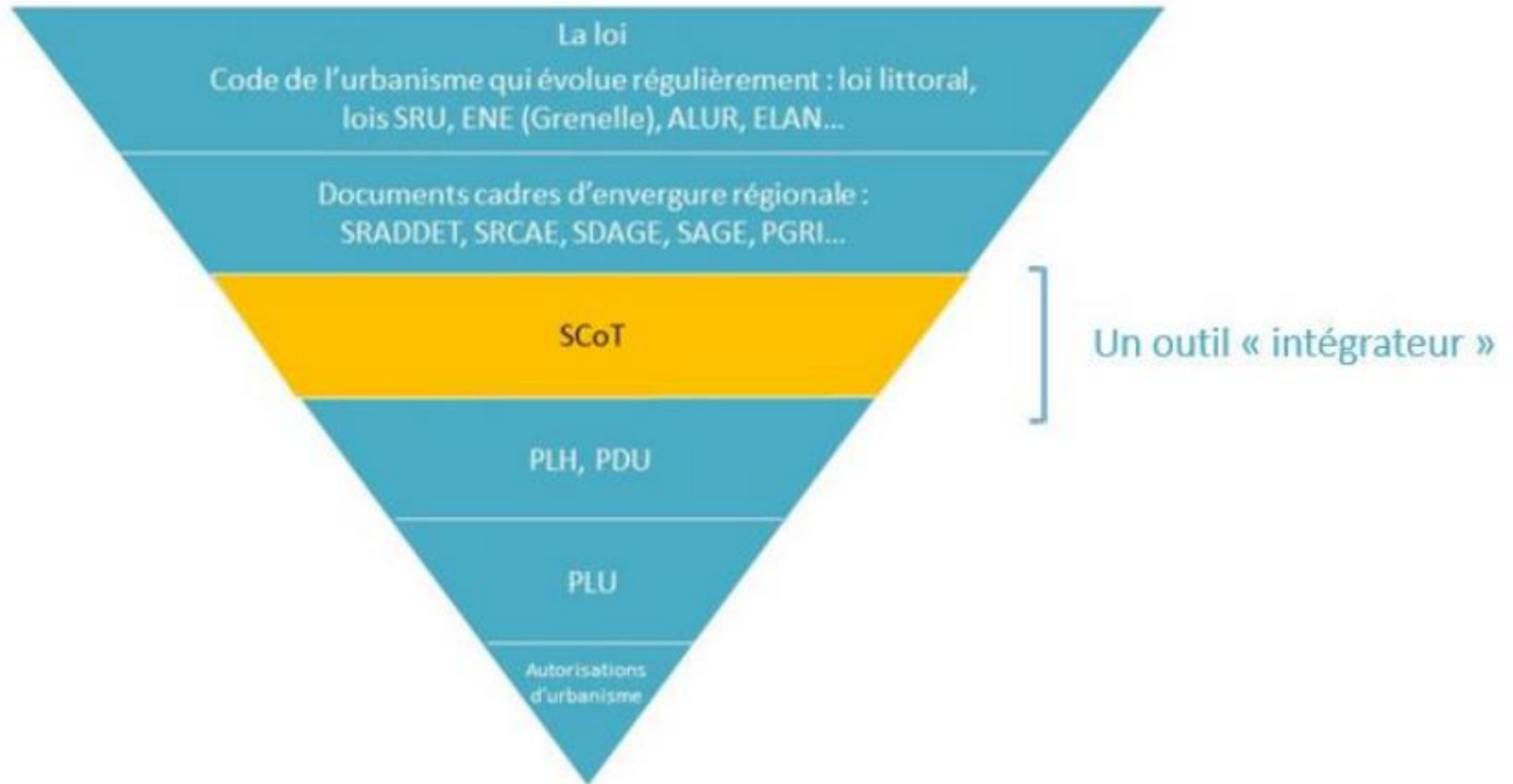
Révision du PLU





Le PLU s'inscrit dans une hiérarchie des normes : laquelle ?

Rappel de la hiérarchie des normes



Objectifs-clés	SCOT Pays de Ploërmel - Cœur de Bretagne
Armature urbaine	<ul style="list-style-type: none"> • St Guyomard = pôle de proximité Le bourg = la seule centralité du territoire (extensions urbaines possibles si justifiées) • Des « hameaux constitués » peuvent être exceptionnellement identifiés dans les documents d'urbanisme pour l'accueil de nouvelles constructions au sein de leur périmètre urbanisé sous réserve de remplir a minima les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Avoir au moins 10 habitations existantes</i> ✓ <i>Avoir les réseaux suffisants à proximité et accessibles</i> ✓ <i>Posséder un caractère compact et une concentration bâtie</i>
Habitat (Objectifs repris dans PLH)	<ul style="list-style-type: none"> • Taux de croissance annuel de 0,75%. Ce taux représente un ralentissement (1,5% par an entre 2013 et 2018). • Production de <u>90 logements</u> pour la période 2022 – 2032 • Diversification modéré du parc de logements
Conso foncière	<ul style="list-style-type: none"> • Densité moyenne de 13 logements/ha pour les nouvelles opérations d'habita
Environnement & Paysage (Objectifs repris dans SAGE Vilaine)	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver dans les documents d'urbanisme les zones humides identifiées, les éléments bocagers inventoriés pour des motifs écologiques • Intégrer l'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme



Le contexte législatif bouge : des mouvements à venir ?

*Loi Climat et Résilience du 22 août 2021
Objectif 0 artificialisation nette en 2050!*

1^{ère} étape : réduction de 50% de l'artificialisation nette pour 2021/2031 par rapport à 2011/2021.
Comment cet objectif est intégré dans les docs d'urbanisme ?



1 | CADRAGE REGLEMENTAIRE

Quel contexte local et
supra?



2 | ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES

Qui habite le territoire?
Comment y habite-t-on ?
Qui y travaille ?



3 | VIE LOCALE

Quelle pratique du
territoire ?
Quel cadre urbain ?





4 | APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Quelles caractéristiques
environnementales ?



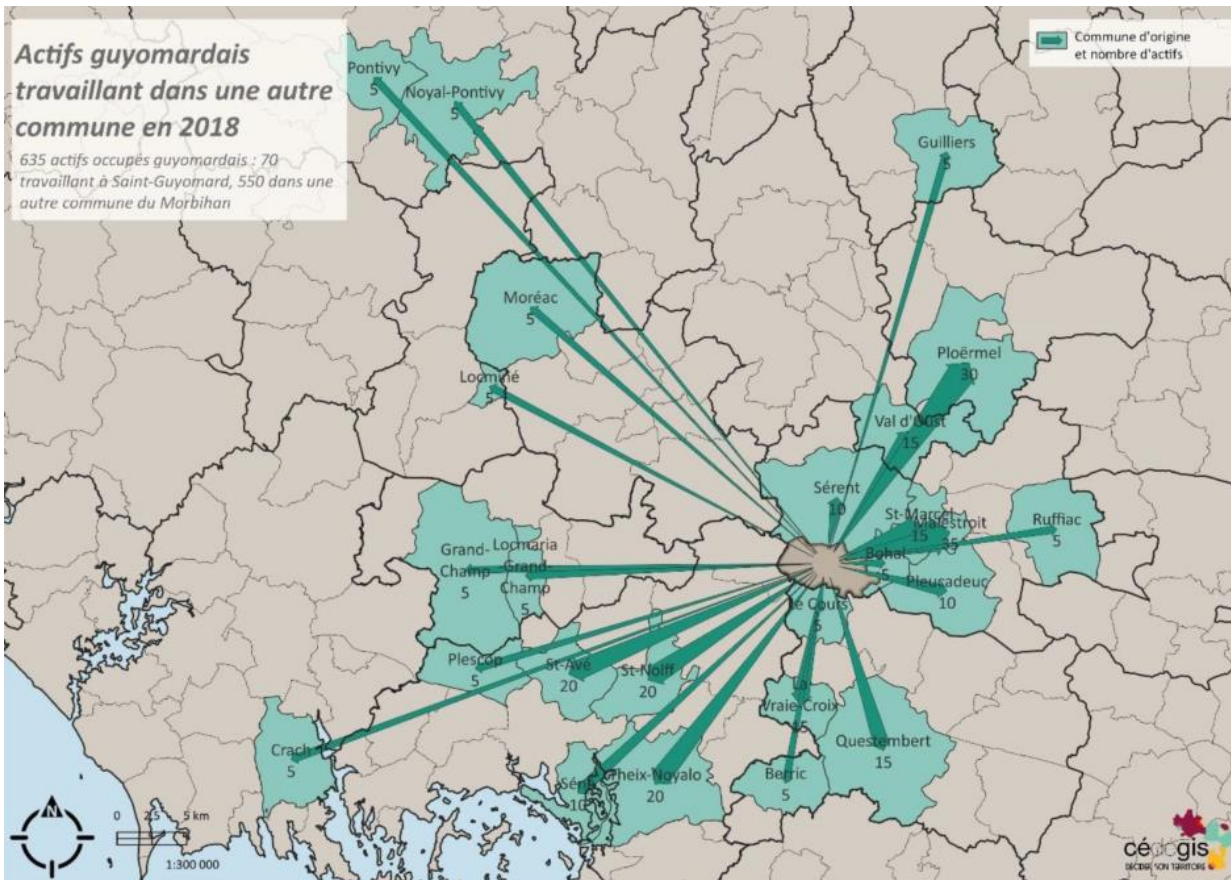
Un territoire qui offre des emplois


Actifs occupés
77,7%


Chômeurs
4,6%


Etudiants
4,9%


Retraités
8,1%



- + **82,3 %** des habitants sont actifs
- + Indice de concentration de l'emploi de **23,1**.
- + **Secteur tertiaire (construction) le plus représenté.**

Les actifs occupés de la commune sont majoritairement **des ouvriers** (205 sur les 635 actifs occupés), **des employés** (155 sur les 635 actifs occupés) et des **professions intermédiaires** (155 également sur les 635 actifs occupés).

Des flux domicile travail importants (la majorité des actifs travaillent dans une autre commune .

Sur les 635 actifs occupés de Saint-Guyomard, 70 d'entre eux travaillent sur la commune. Les 550 autres actifs résident dans une autre commune. Ces derniers vivent à majoritairement à **Malestroit, et Ploërmel**.

Ainsi, 91 % des actifs ayant un emploi utilisent leur voiture pour se rendre au travail.

Enjeux Emploi :

- Maintenir le niveau d'emplois de la commune

L'activité agricole :
17 exploitations agricoles essentiellement tournées vers l'élevage

Les éléments-clés des entretiens :

Point –

- 6 départs à la retraite dans les 10 prochaines années pour environ 190 hectares de SAU sur la commune de Saint-Guyomard

Point +

- 1 seule exploitation située au sein d'un lieu-dit pouvant répondre à la qualification de « hameau constitué » par le SCOT (Delliac) mais située en limite Ouest

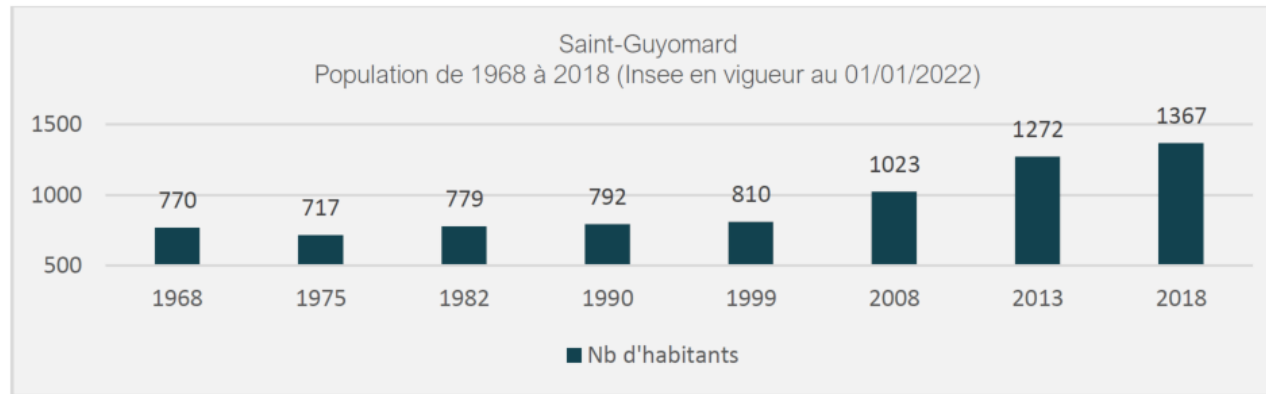


Enjeux Emploi :

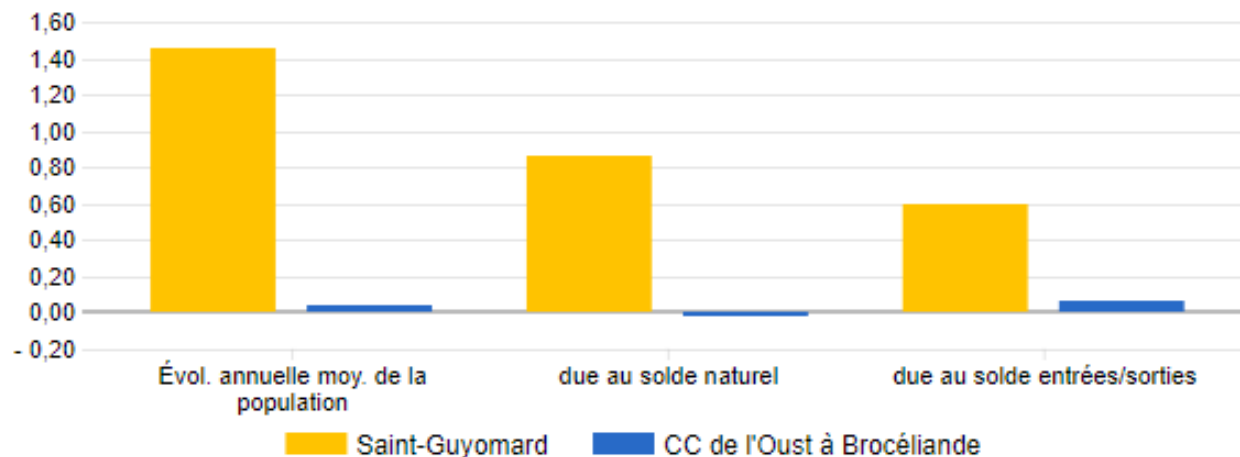
- Maintenir Les outils de production agricole dans un contexte de plusieurs cessations sans identification, à l'heure actuelle de repreneurs.

Population

1367 habitants en 2018 (Insee 2022)



Évolution de la population (en %)

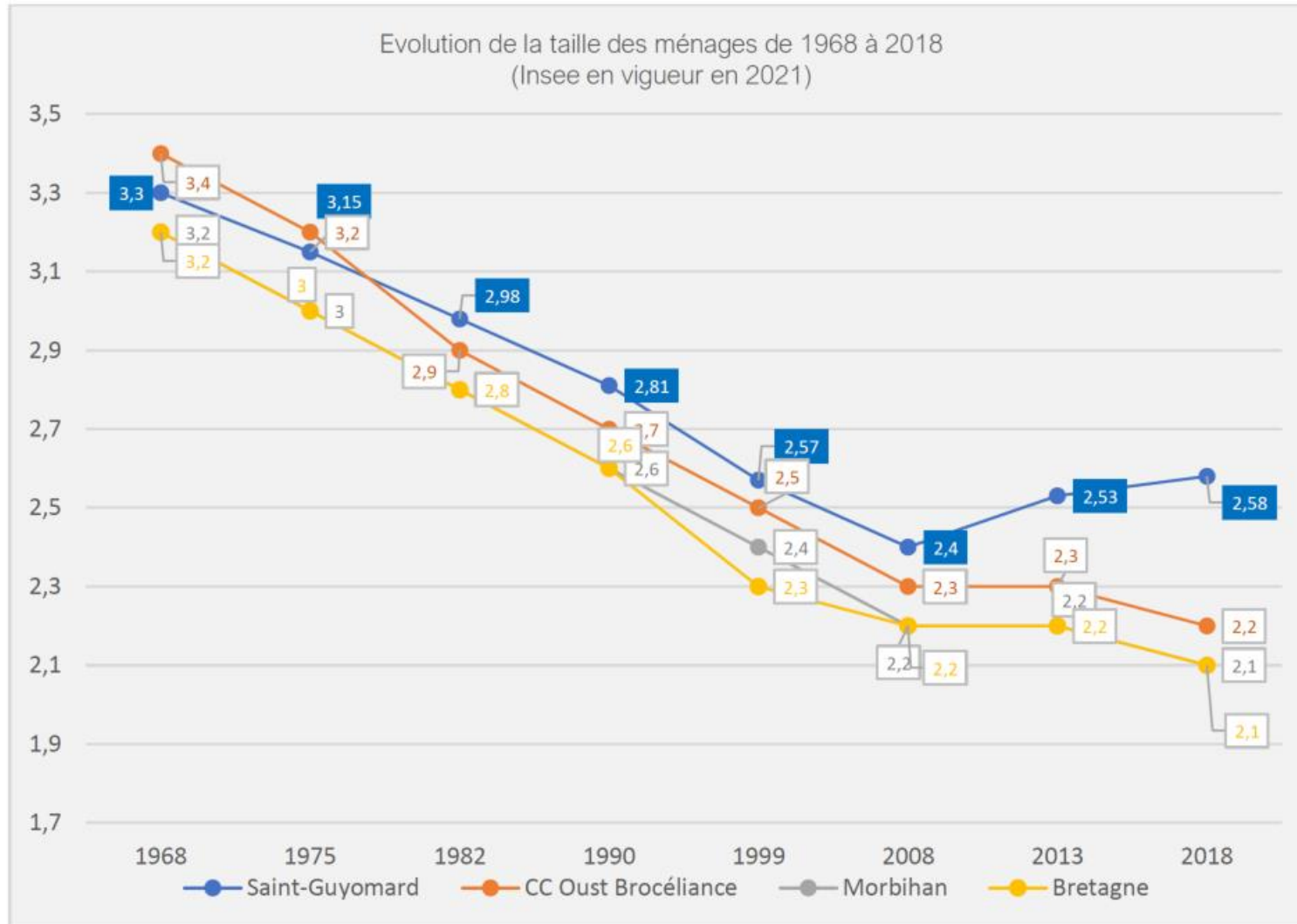


1968-1975 1975-1982 1982-1990 1990-1999 1999-2008 2008-2013 **2013-2018** >>

- + Un nombre d'habitants qui augmente constamment depuis 1975
- + Un taux de croissance moyen élevé de **+2,69%** par an ces 10 dernières années (soit environ 25 nouveaux habitants en moyenne par an depuis 2008) qui ralenti depuis 2013 (+1,5%).
- + Les nouveaux habitants ont longtemps été de nouveaux emménagés. La croissance démographique est majoritairement due au **solde naturel** (plus de naissances que de décès) depuis 2018.
- + Une population **vieillissante** et de **couples**

Population

1367 habitants en 2018 (Insee 2022)



+ **Une taille des ménages qui augmente!**

+ La taille des ménages depuis 1968 a d'abord constamment chuté, passant de 3,3 occupants par résidence principale à 2,58 en 2018. Cette tendance sur les cinquante dernières années est similaire à l'échelle départementale et intercommunale (la taille des ménages a également chuté de manière constante). Toutefois, Saint-Guyomard est l'une des seules communes de l'intercommunalité à avoir renforcé sa taille moyenne des ménages ces dix dernières années, passant ainsi de 2,40 occupants par résidence principale en 2008, à **2,58 en 2018**.

Enjeux Population :

- Maintenir une croissance démographique cohérente (le taux d'évolution du SCOT de +0,75% par an présente un net ralentissement au regard de l'évolution démographique constatée entre 2013 et 2018 (+1,5% par an).



Habitat

651 logements en 2018 (Insee 2022)



Total logements
651 logements



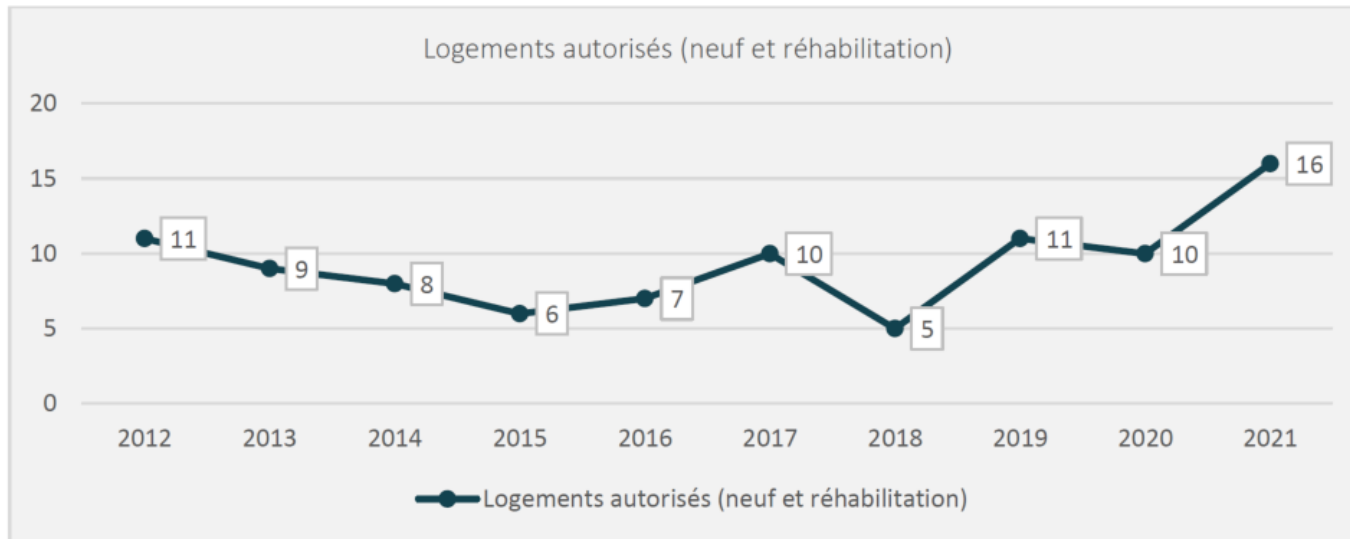
Résidences principales
529 logements
81,3 %



Résidences secondaires
63 logements
9,7 %



Logements vacants
59 logements
9,1 %



+ Majoritairement des **résidences principales**

+ Des logements vacants (43) qui diminuent (de nombreuses rénovations ces dernières années)

+ Une grande majorité de propriétaires occupants (87,5%)...dont **40% sont installés depuis +20 ans**

+ **33%** du parc total de logements de la commune a été créé ces 15 dernières années (plusieurs lotissements)

+ **93 logements autorisés** entre 2011 et 2020 soit **9 logts/an** dont **20% environ de réhabilitations**

+ **8 logements sociaux dans le bourg**

+ Le « point mort » est un indicateur théorique qui illustre la dynamique de production de logts de la commune : **13 logt** par an (la commune produit donc plus de logts depuis 2009 pour maintenir le niveau de sa population).

Enjeux Logement :

- Le point mort, en tant qu'indicateur, illustre le fait que le peu de diversité des typologies de logements ne permet pas de répondre au parcours résidentiel des ménages. Il s'agit de proposer une offre plus variée.

Un scénario SCOT qui marque une rupture par rapport à ce qu'à connu la commune

HYPOTHESES DE SIMULATION 2022 - 2032		
	Hypothèse SCOT	Hypothèse dernières années 2013-2018
Année	Population envisagée avec un taux de + 0,75% par an	Population envisagée avec un taux de + 1,5% par an
2022	1433	1433
2023	1444	1454
2024	1455	1476
2025	1465	1498
2026	1476	1521
2027	1488	1544
2028	1499	1567
2029	1510	1590
2030	1521	1614
2031	1533	1638
2032	1544	1663
Habts en plus ?	100	205
Quels besoins?		
Quel besoin en production de logements pour 2022-2032 ?		
Logts pour maintenir la population actuelle (point mort)	100	100
Prise en compte 30% point mort	30	30
Logts pour accueillir la nouvelle population (taille ménages : 2,58)	39	80
Total 1 <i>= prise en compte point mort + logts pour accueillir la nouvelle pop)</i>	69	110

Il est intéressant de réaliser des simulations démographiques avec plusieurs taux d'évolution mais toujours une taille des ménages de **2,58** (Insee 2018 en vigueur en 2022) :

Le tableau ci-contre présente 2 hypothèses de simulations démographiques correspondant à l'objectif SCOT (+0,75% par an) et celle de la période 2013-2018 (+1,5% par an).

1 | CADRAGE REGLEMENTAIRE

Quel contexte local et
supra?



2 | ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES

Qui habite le territoire?
Comment y habite-t-on ?
Qui y travaille ?



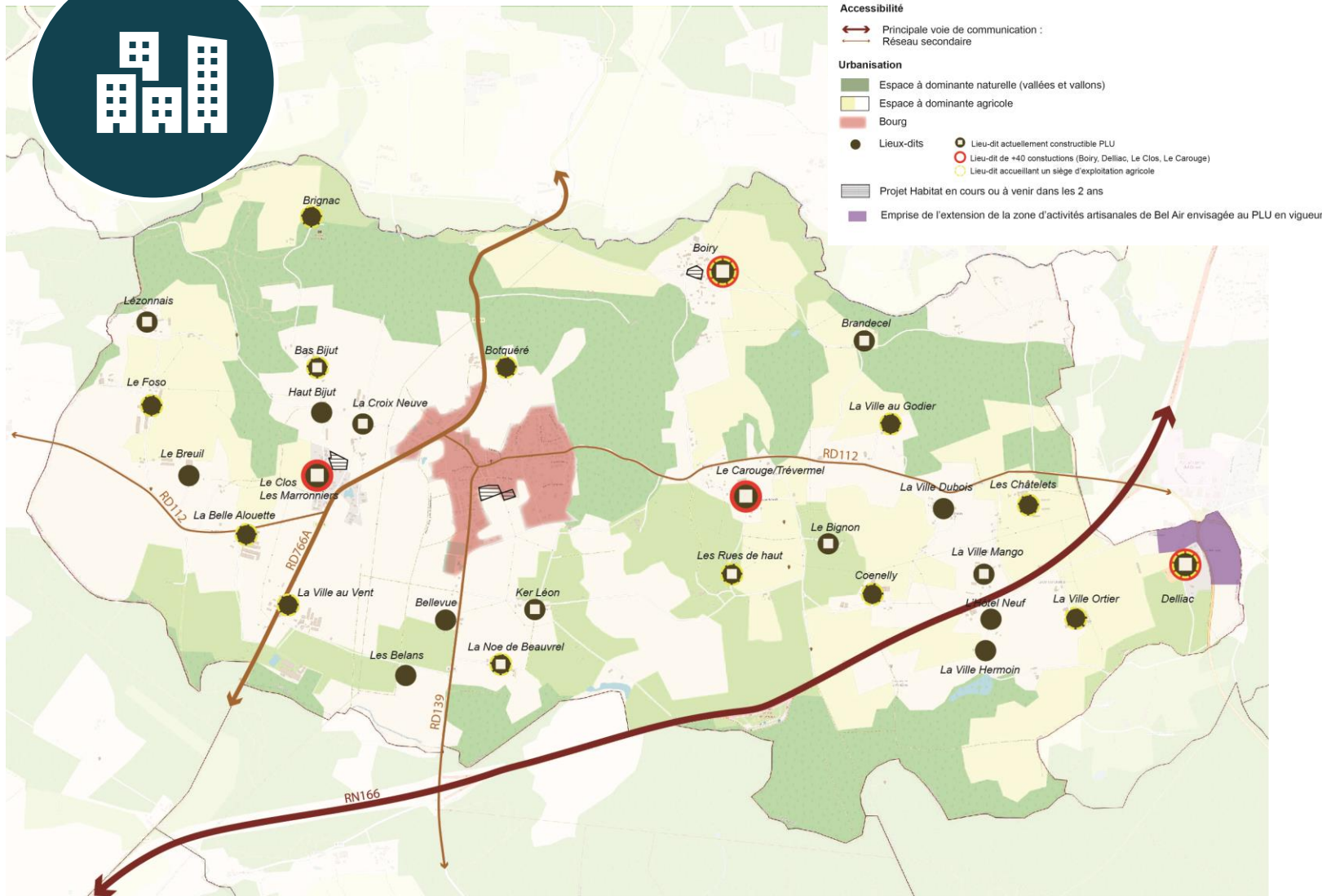
3 | VIE LOCALE

Quelle pratique du
territoire ?
Quel cadre urbain ?

4 | APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Quelles caractéristiques
environnementales ?





L'armature du territoire est caractérisée par :

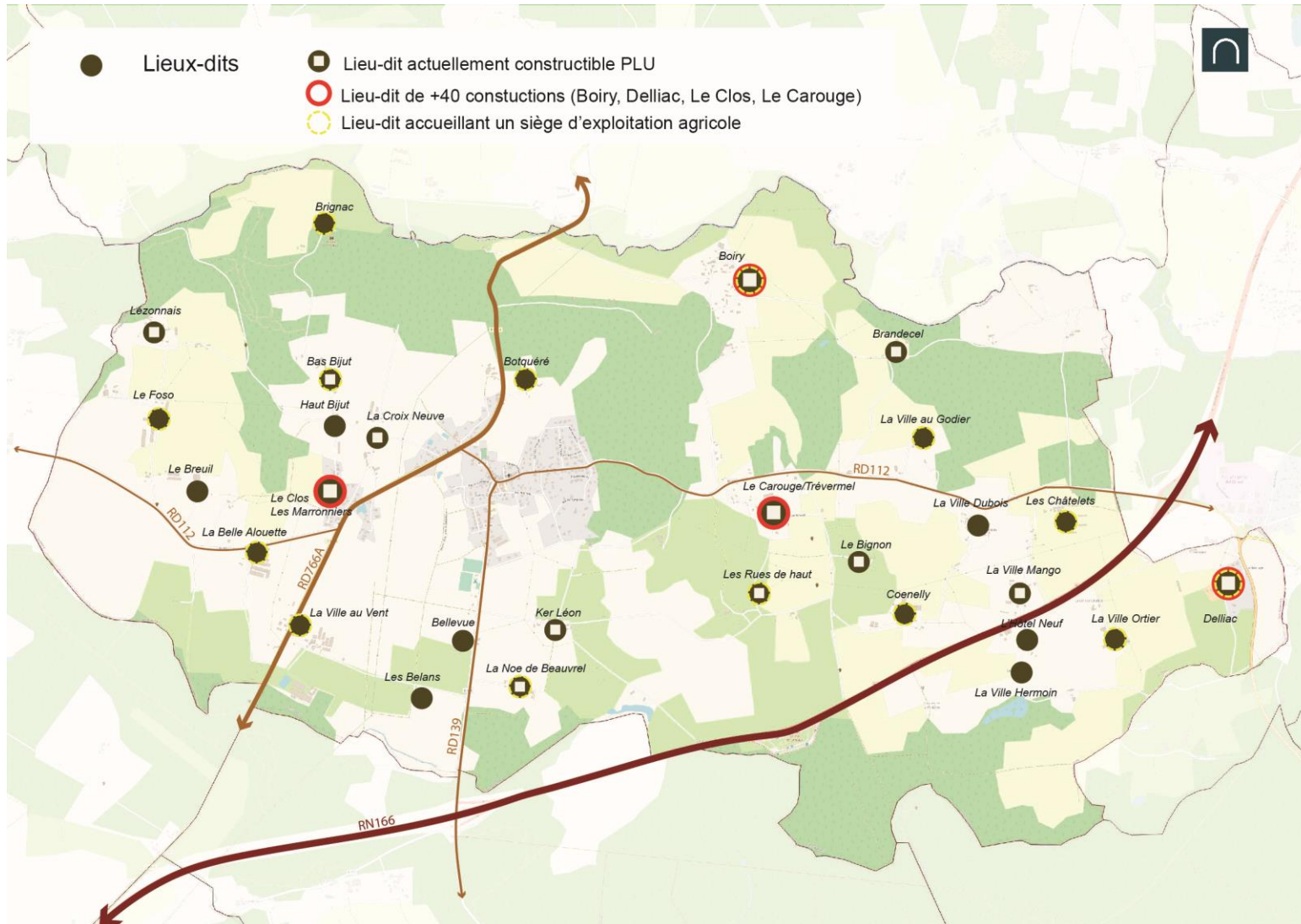
- Deux axes principaux de desserte du territoire : un axe structurant, la RN166, et un axe secondaire, la RD112

- Une centralité principale, le bourg de Saint-Guyomard

- Une trentaine de lieux-dits dont une douzaine accueillant un siège d'exploitation agricole soit environ 40% des lieux-dits du territoire

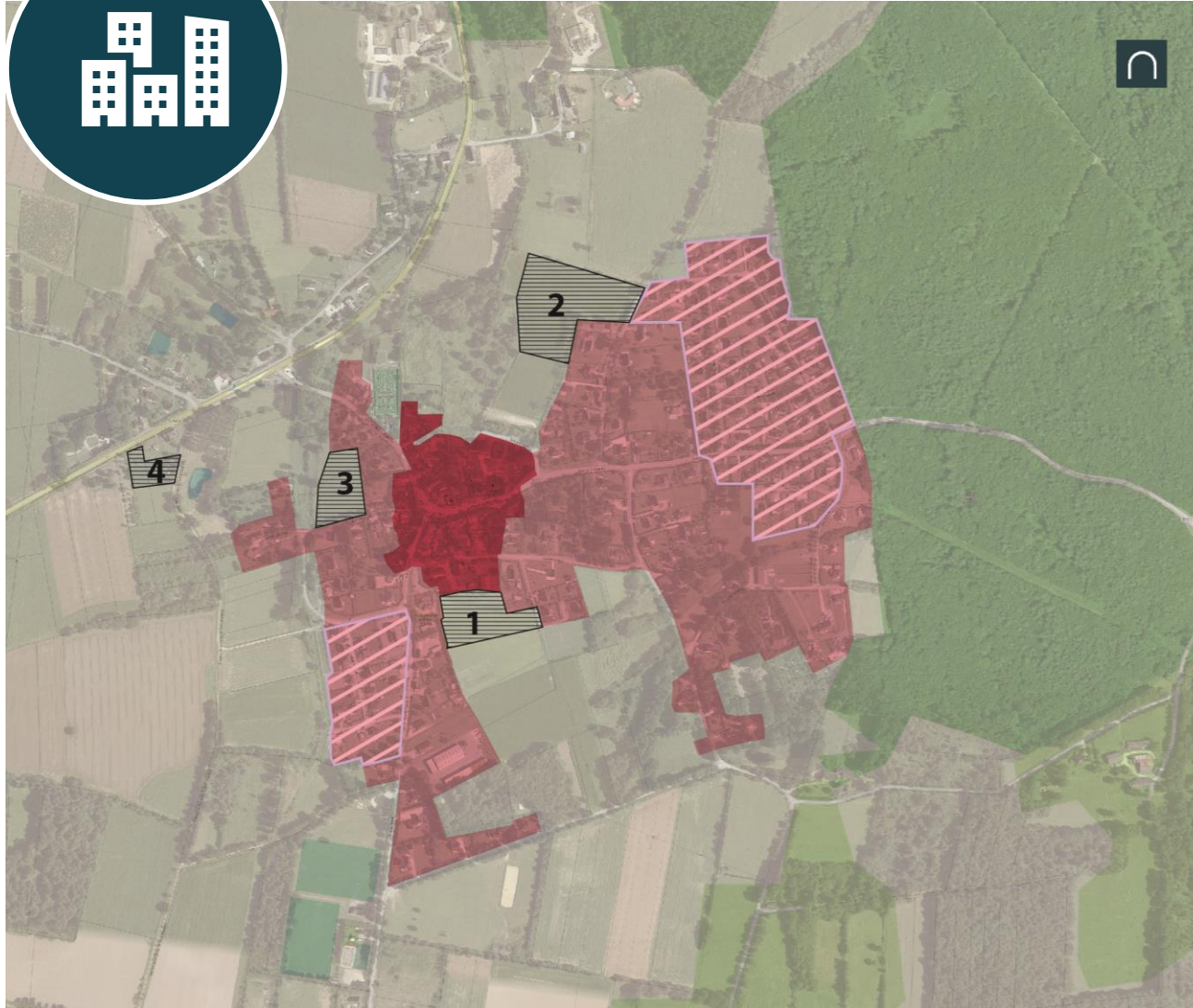
- Quatre hameaux de plus de quarante constructions (Boiry, Delliac, Le Carouge, Le Clos) dont deux accueillent un siège d'exploitation agricole

- Un secteur propice à l'extension du parc d'activités de Bel Orient situé en limite Est du territoire.



- + La commune compte ainsi une **trentaine de lieux-dits** dont une douzaine accueillant un siège d'exploitation agricole soit environ 40% des lieux-dits du territoire.
- + Parmi ces lieux-dits, **quatre d'entre eux peuvent être qualifiés de « hameau »** : Boiry, Delliac, Le Carouge/Trévermel, et Le Clos/Les Marronniers. Delliac et Boiry accueillent un siège d'exploitation agricole
- + Analyse des densités : de 6 logts/ha à 12 logts/ha





Secteur 11 – Delliac Cœur d'îlot bâti de Delliac	Secteur 12 – Le Clos/ Les Marronniers Entrée Sud du hameau / Opération récente
<p>Typologie des constructions : Tissu ancien, constructions à l'alignement à l'Ouest de Delliac et tissu récent constructions en retrait, non mitoyennes.</p> <p>Surface de l'îlot bâti : Environ 20 740 m²</p> <p>Typologie du bâti : RDC , R+1, R+1+combles</p> <p>Nombre de logements : Environ 17</p> <p>Densité moyenne constatée : 8 logts/ha</p>	<p>Typologie des constructions : tissu récent constructions en retrait, non mitoyennes</p> <p>Surface de l'îlot bâti : Environ 6 750 m²</p> <p>Typologie du bâti : RDC , R+1, R+1+combles</p> <p>Nombre de logements : 7</p> <p>Densité moyenne constatée : 10 logts/ha</p>

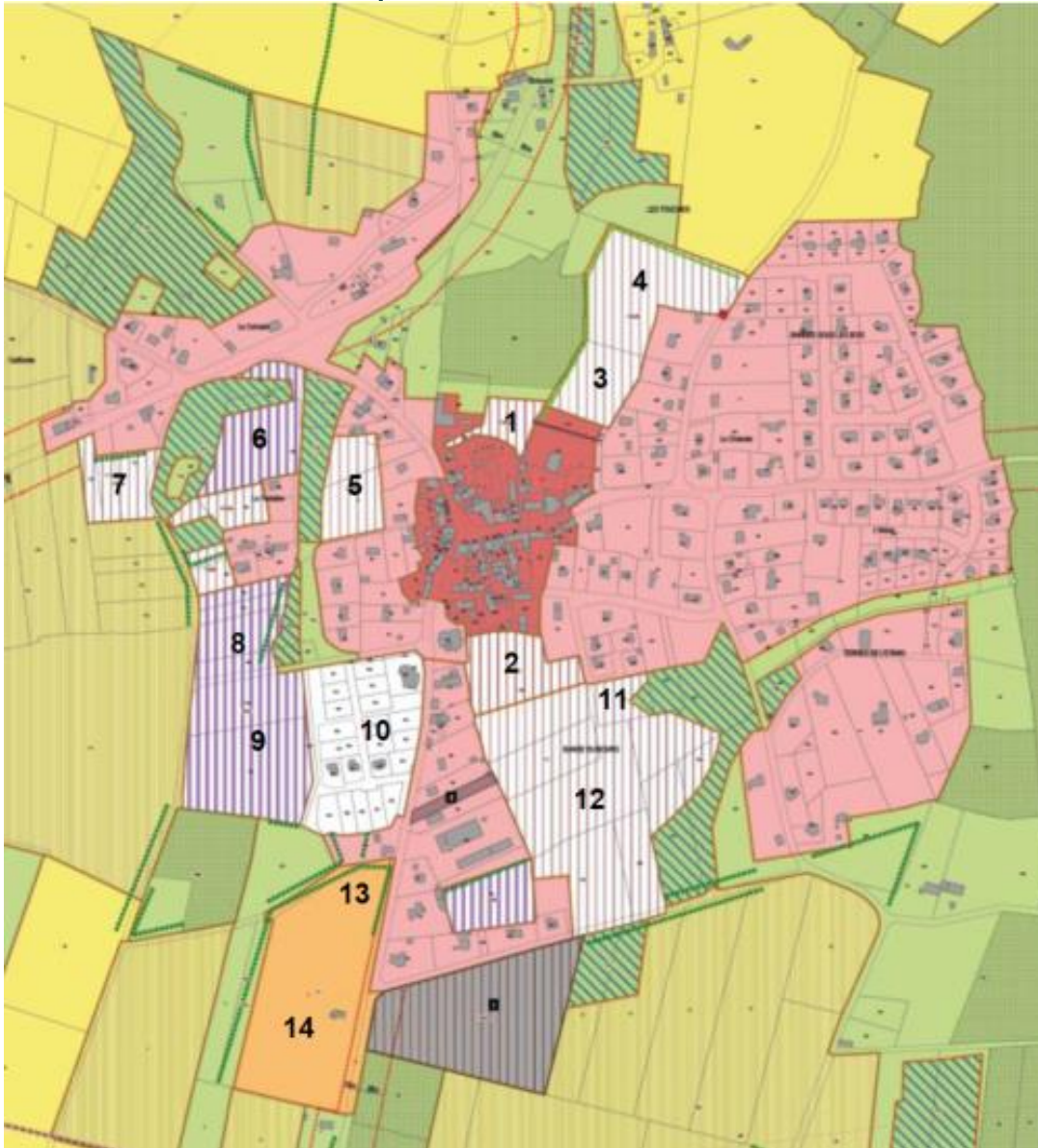


+ Le bourg de Saint-Guyomard est bien identifiable et est situé au centre du territoire. Le développement de son urbanisation s'est réalisé à l'Ouest puis à l'Est sans épaissement des parties Nord et Sud du bourg.

TISSUS DANS LE BOURG

Tissus urbains

-  Tissu ancien (Plus de 30 logements/ha)
-  Tissu constitué au coup par coup en extension immédiate du centre ancien (densité variable entre 10 et 15 logements/ha)
-  Tissu récent de type lotissement (moins de logements/ha)
-  Projets Habitat envisagés par la commune en 2022 :
 - 1 : Envisagé à court terme Terrain en cours d'acquisition par la commune.
 - 2 : Envisagé à moyen/long terme
 - 3 : En cours de construction (12 lots)
 - 4 : En cours de construction (6 lots)



- **Secteur 1** : Destination Habitat. construit (7 lots)
- **Secteur 2** : Destination Habitat. Terrain en cours d'acquisition par la commune (compromis de vente signé).
- **Secteur 3** : Destination Habitat mais souhait de la faire évoluer en Equipement (extension de la salle polyvalente). Pas de projet à l'étude ni d'acquisition foncière
- **Secteur 4** : Destination Habitat. Pas de projet à l'étude ni d'acquisition foncière. Souhait de conserver cette zone d'extension.
- **Secteur 5** : Destination Habitat. En cours de construction. Sera achevé dans les 2 ans (12 lots).
- **Secteur 6** : Destination Habitat. Pas de projet à l'étude ni d'acquisition foncière. Souhait de conserver cette zone d'extension.
- **Secteur 7** : Destination Habitat. En cours de construction. Sera achevé dans les 2 ans (6 lots).
- **Secteur 8** : Destination Habitat. Pas de projet à l'étude ni d'acquisition foncière. Souhait de conserver cette zone d'extension.
- **Secteur 9** : Destination Habitat. Pas de projet à l'étude ni d'acquisition foncière. Pas de souhait de conserver cette zone d'extension.
- **Secteur 10** : Destination Habitat. Entièrement construit (22 lots)
- **Secteur 11** : Destination Habitat. Permis d'aménager délivré. Sera achevé dans les 2 ans (5 lots).
- **Secteur 12** : Pas de projet à l'étude ni d'acquisition foncière. Souhait de conserver cette zone d'extension.
- **Secteur 13** : Destination Equipement. Souhait de réaliser une salle de sport.
- **Secteur 14** : Destination Equipement / Loisirs. Actuellement occupé par le complexe sportif de la commune.



+ Le référentiel foncier qui a servi de base à la réflexion a été réalisé par **l'intercommunalité en 2020**. A l'issue de l'analyse menée par le groupe de travail communal le 12 juillet 2022, il s'avère :

- ✓ qu'un potentiel de **17,5 logements** peut être mobilisé concernant les gisements fonciers.
- ✓ qu'un potentiel en renouvellement urbain de **6,5 logements** dégradés peut être mobilisé dans le projet de PLU.
- ✓ Soit **24 logements potentiels (équivalent de 3 années de production)**

Enjeu :

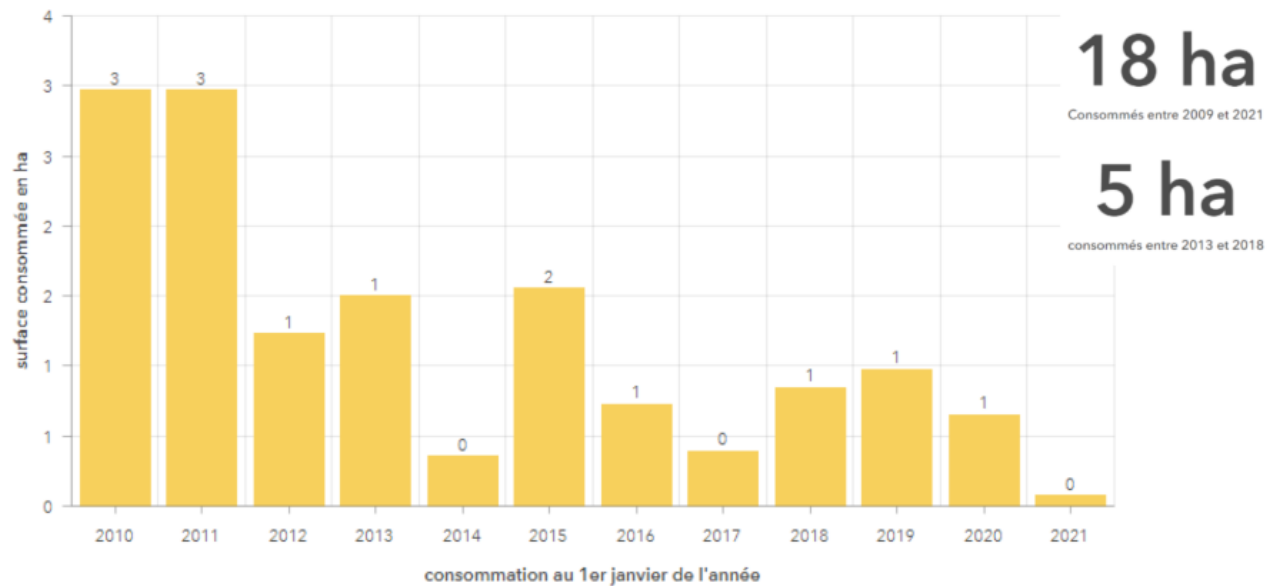
- Ces logements en densification seront mobilisés dans le projet de PLU
- Le besoin en zone d'extension urbaine est conditionné au nombre de logements réalisables au sein des gisements fonciers



La consommation foncière des 10 dernières années (2009-2020)

- + La commune a consommé **18 ha** d'espaces naturels, agricoles et forestiers quasi-exclusivement pour l'habitat.

consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'habitats entre 2009 et 2021



Enjeux :

- Pour la période 2022-2032, la commune devra au moins réduire la consommation foncière de **50%**

1 | CADRAGE REGLEMENTAIRE

Quel contexte local et
supra?



2 | ENJEUX SOCIO DEMOGRAPHIQUES

Qui habite le territoire?
Comment y habite-t-on ?
Qui y travaille ?



3 | VIE LOCALE

Quelle pratique du
territoire ?
Quel cadre urbain ?



4 | APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Quelles caractéristiques
environnementales ?



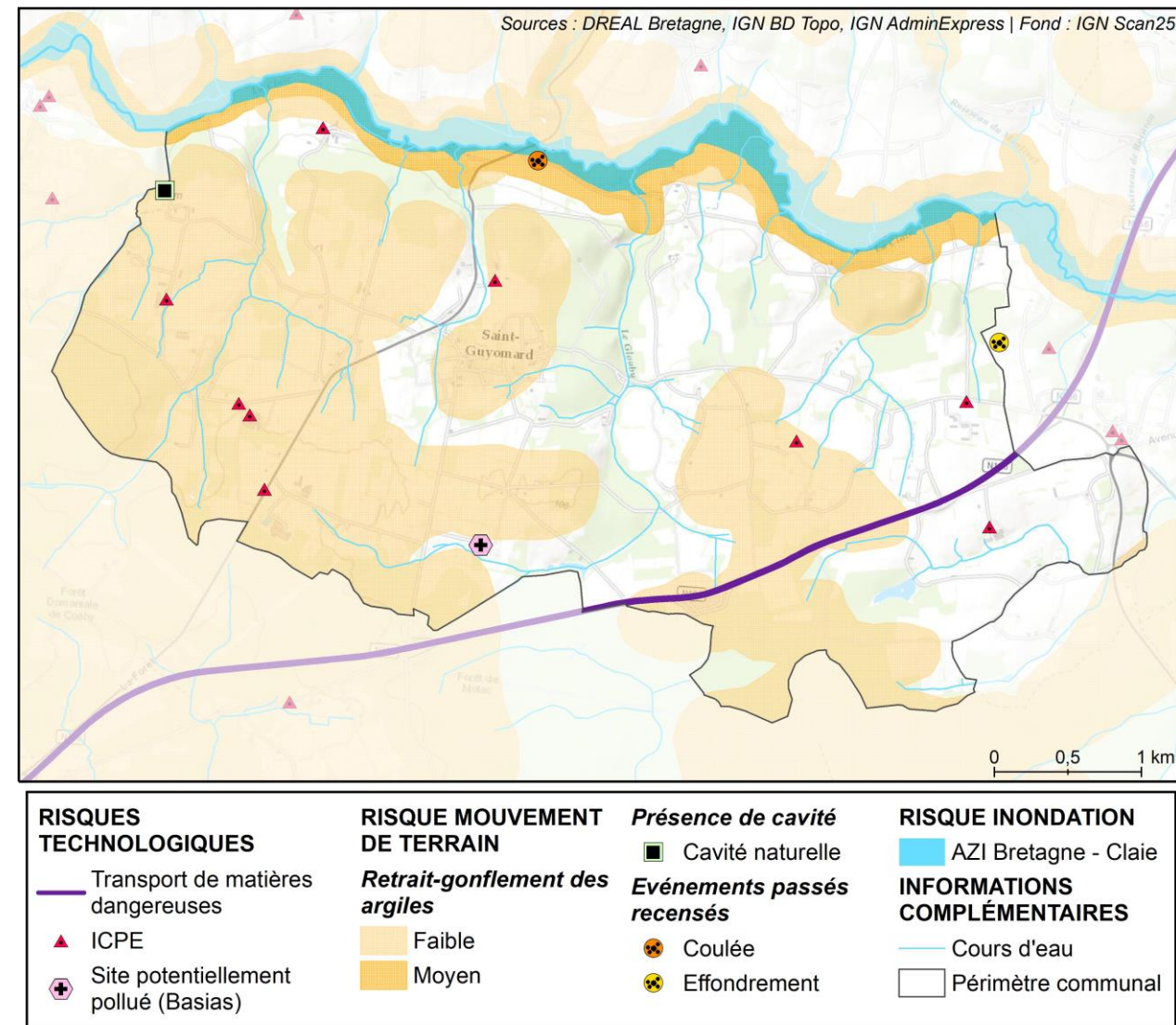


Risques et nuisances

Pas de Plan de prévention de risques (PPR)

Risques naturels

- Risque inondation : AZI Claie
- Risque retrait-gonflement des sols argileux : niveaux faible et moyen
- 1 **cavité** à l'ouest : la Grotte aux Loups
- 2 épisodes passés de **mouvements de terrain** : coulée (LD Bovrel) effondrement (comm. de Bohal)
- Risque **radon** : fort
- Risque **feux d'espaces naturels** : Landes de Lanvaux
- Risque **sismique** : faible





Risques et nuisances

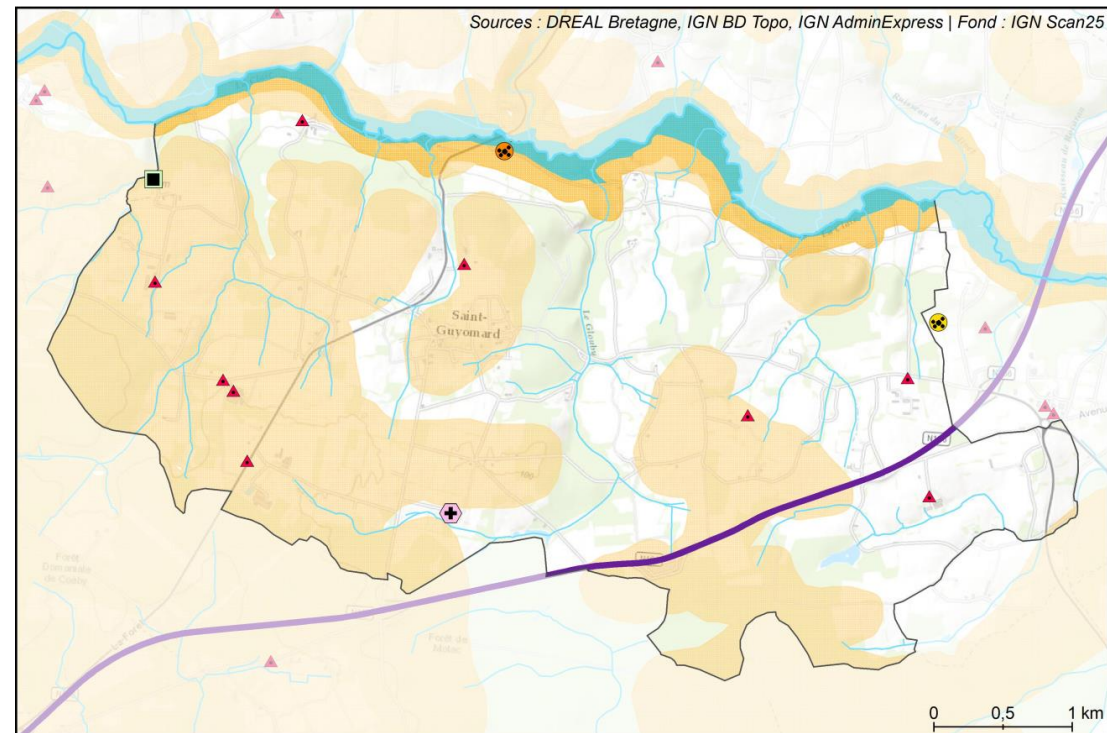
Pas de Plan de prévention de risques (PPR)

Risques technologiques

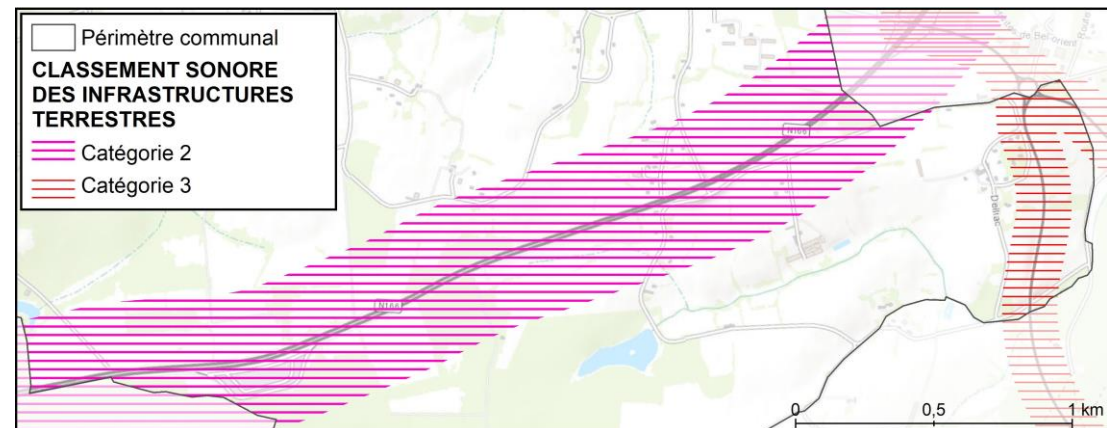
- 1 site **potentiellement pollué** (BASIAS) : ancienne menuiserie (LD la Noë de Beauvrel)
- 10 **Installations classées pour l'environnement** (ICPE) : installations agricoles, non Seveso
- Risque **Transport de matières dangereuses** (TMD) : lié à la présence de la route N166

Nuisances

- **Classement sonore** :
3 routes sur la commune : RN166 (cat.2)
RD112 + RD5 (cat.3)
1 route sur Bohal, impactant la commune



RISQUES TECHNOLOGIQUES	RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN	Présence de cavité	RISQUE INONDATION
— Transport de matières dangereuses	Retrait-gonflement des argiles	■ Cavité naturelle	■ AZI Bretagne - Claire
▲ ICPE	■ Faible	● Événements passés recensés	— Cours d'eau
⊕ Site potentiellement pollué (Basias)	■ Moyen	● Coulée	□ Périmètre communal
		● Effondrement	





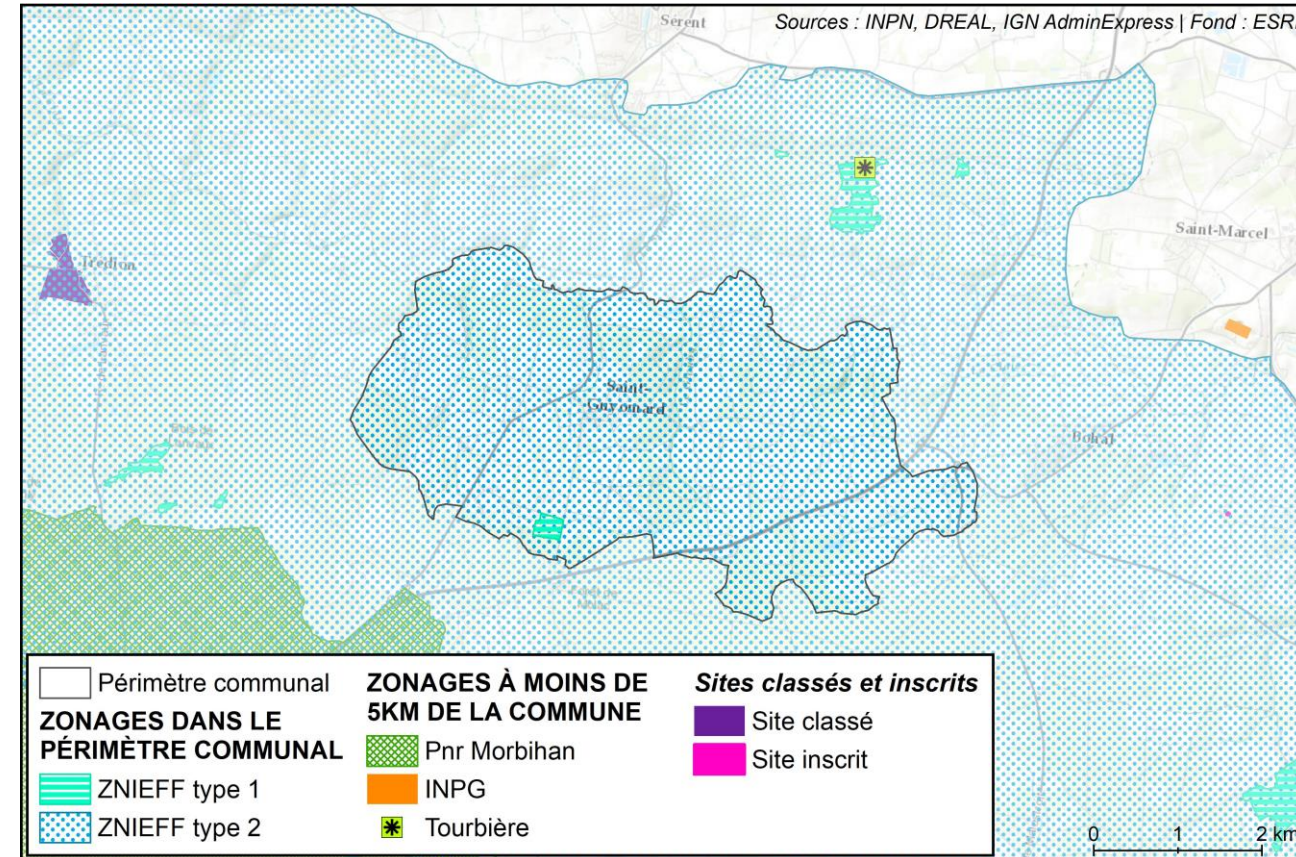
Patrimoine naturel

Pas de site Natura 2000

Peu de zonages du patrimoine naturel

Zonages d'inventaire

- 2 sites **ZNIEFF**
 - Type 1 : Lande tourbeuse des Belans
8 ha → 0,4% surface communale
 - Type 2 : Landes de Lanvaux
42 734 ha → 100% surface communale





Trame verte et bleue

→ en cours d'élaboration

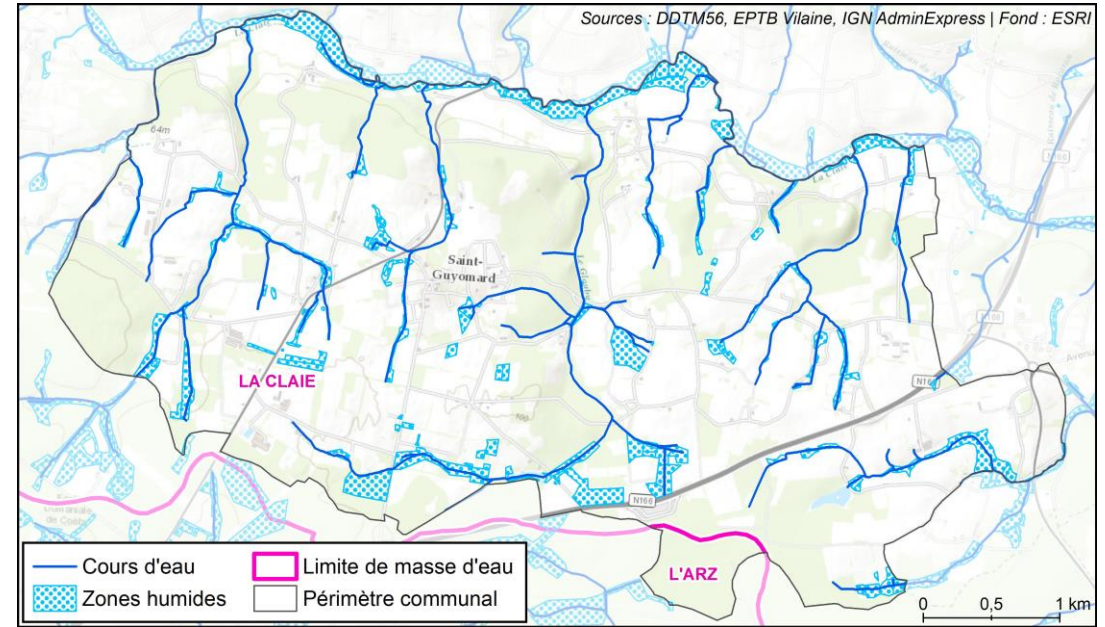
Milieux naturels

Zones humides :

environ 126 ha

soit 6,4% du territoire

Cours d'eau : environ 40 km





Trame verte et bleue

→ en cours d'élaboration

Milieux naturels

Zones humides :

environ 126 ha

soit 6,4% du territoire

Cours d'eau : environ 40 km

Boisements :

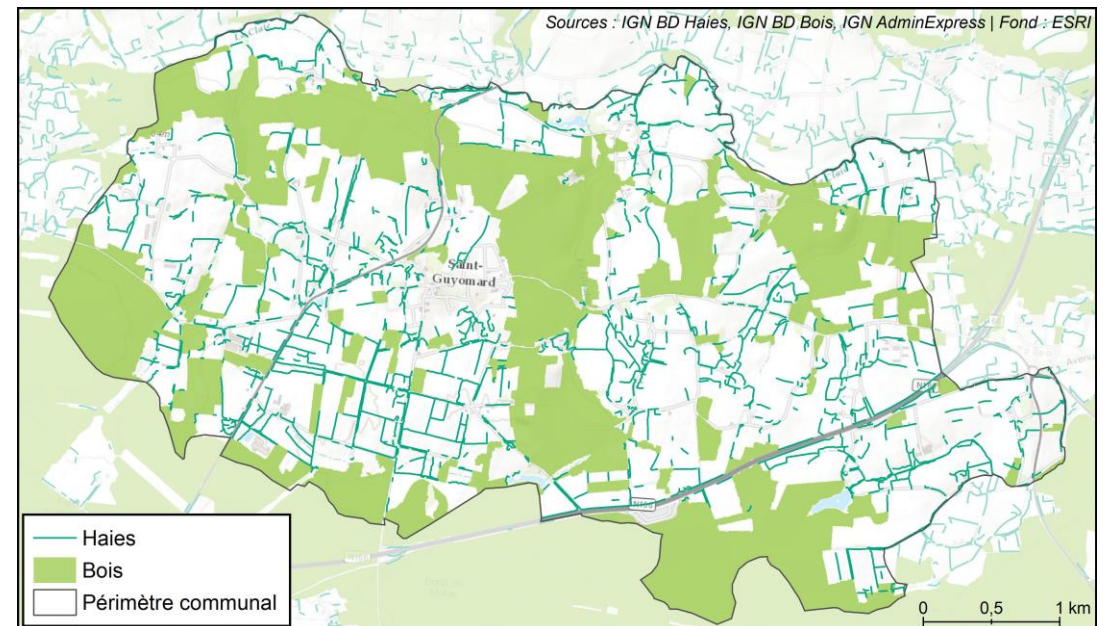
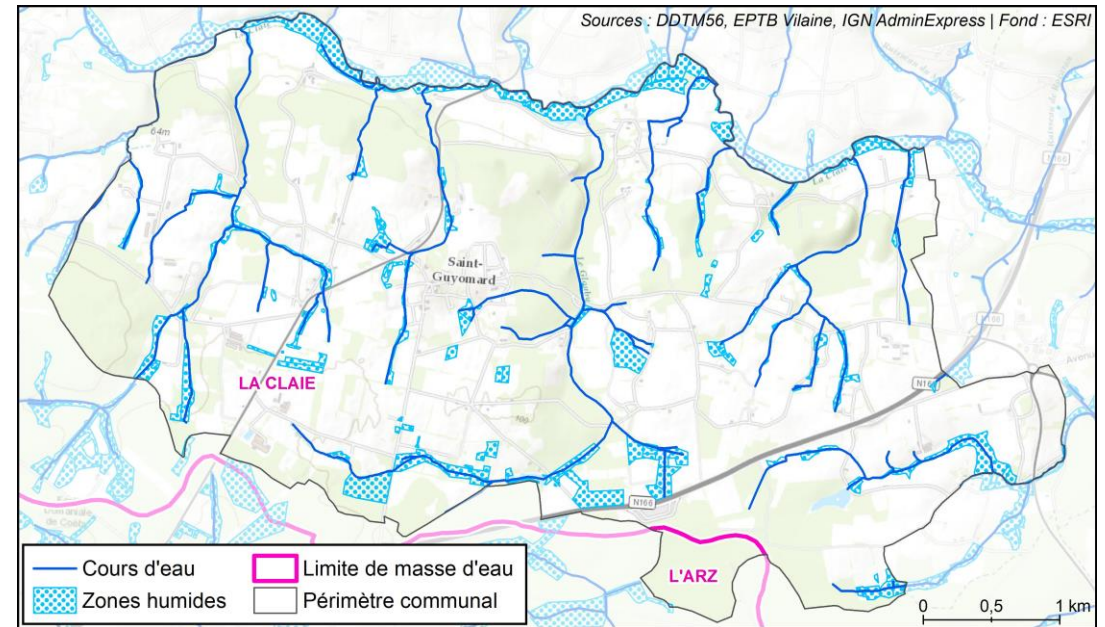
environ 676 ha

soit 34% du territoire

Haies :

environ 100 km

soit 77m/ha (hors boisements)





Santé humaine

Distribution d'eau potable

Eau du Morbihan

2021 : 3 513 abonnés sur le périmètre Sérent-Lizio (4 communes)

511 866 m³ vendus, soit **145 m³/branchement** → **+10 %**

(103 m³/branchement pour Eau du Morbihan) → +0,5 %

Rendement du réseau : 87%

Eau distribuée de bonne qualité

99,7% des contrôles physico-chimiques conformes

99,7 % des contrôles microbiologiques conformes

Eaux usées

Assainissement collectif : réseau dans le bourg

Sérent

STEP Sérent – Le Ridolet (*Boue activée aération prolongée*) **63 300 EH**

Somme des charges entrantes 2020 : **35%** (22 332 EH)

Assainissement non-collectif : *en attente de données*

Oust Brocéliande Communauté

Calendrier

- Mise en œuvre du projet politique (Projet d'aménagement et de Développement Durables – PADD) : fin 2022
- Mise en œuvre du règlement écrit, graphique et des orientations d'aménagement et de Programmation – OAP) : 1^{er} semestre 2023
- Réunion publique sur le projet de PLU : mai-juin 2023
- Arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal : été 2023
- Avis des personnes publiques associées (3 mois)
- Enquête publique (1 mois) : novembre 2023
- Ajustements éventuels du projet de PLU
- Approbation du PLU en Conseil Municipal : janvier 2024

Comment s'informer ? Participer ?

- Envoi des demandes par écrit en mairie,
- Ecrire directement sur le registre en mairie,
- Consulter l'exposition en mairie (à venir)
- Participer à la prochaine réunion publique sur le projet de PLU avant son arrêt en Conseil Municipal (mai-juin 2023)
- Participer à l'enquête publique (Nov 2023)

Merci de votre attention !