

ÉDITORIAL

La commune a approuvé en février 2019 la révision de son Plan Local d'Urbanisme qui a refondu de manière importante le projet de développement de son territoire afin de l'inscrire dans les enjeux d'un aménagement plus durable et répondre aux évolutions législatives en la matière. Depuis, des changements et réflexions nouvelles sont survenus, avec en particulier l'abandon du projet de transfert du pôle commercial de Valonia vers la Courtinais et le souhait de restructurer et affirmer ce pôle, et ce, en lieu et place du secteur de renouvellement urbain à vocation d'habitats identifié dans le PLU. Ces nouvelles orientations nécessitent par conséquent de réadapter une partie du projet de développement (accompagner la transformation du secteur nord de Guichen, questionner une partie de l'offre de logements et son positionnement, repréciser le pôle d'activités des Landes/La Courtinais notamment), et de procéder à une nouvelle révision du PLU.

Celle-ci est également l'occasion de faire évoluer certains aspects réglementaires du document en vigueur, de prendre en compte des projets en cours ou à venir et d'ancrer encore davantage le développement de notre territoire dans les préoccupations environnementales et liées à la consommation des espaces. L'objectif n'est toutefois pas d'engager une refonte totale du PLU mais de réorienter notre projet pour les 15 années à venir au regard de ces changements et nouvelles réalités. Pour ce PLU, qui orientera les projets d'urbanisme de Guichen pour les prochaines années, nous avons une réelle ambition résolument citoyenne de prendre en compte les futurs enjeux environnementaux de notre territoire.

L'équipe municipale



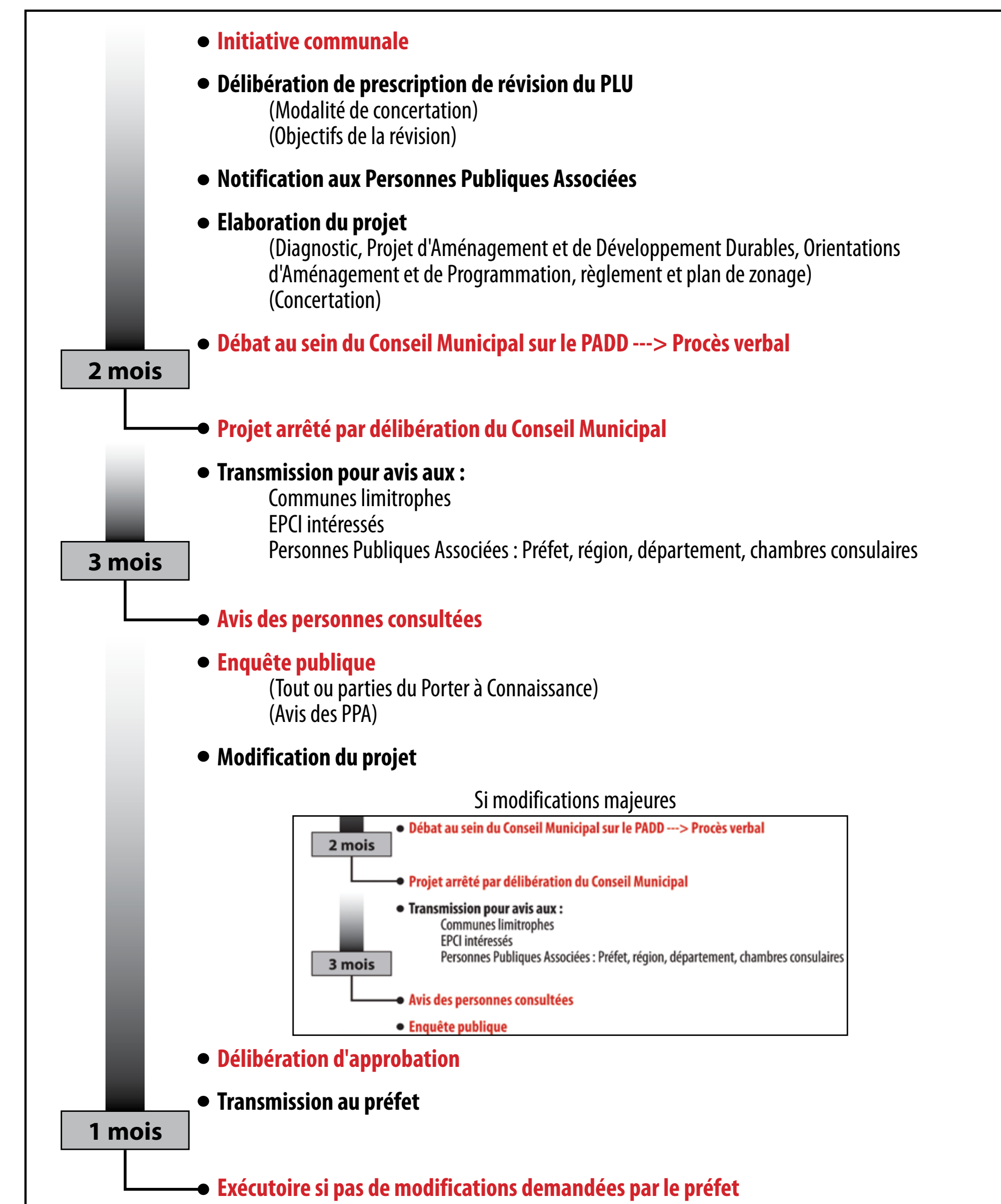
Source image : Google Maps



Source image : Google Maps



PROCÉDURE



DOCUMENT STRATÉGIQUE

Le PLU couvre la totalité du territoire communal

Le PLU est compatible avec les documents de planification de niveau intercommunal :
 SCoT, PLH, PDU, SMVM, SRADET...

Le PLU délimite les zones :
 Urbaines "U"
 A Urbaniser "AU"
 Agricoles "A"
 Naturelles et forestières "N"

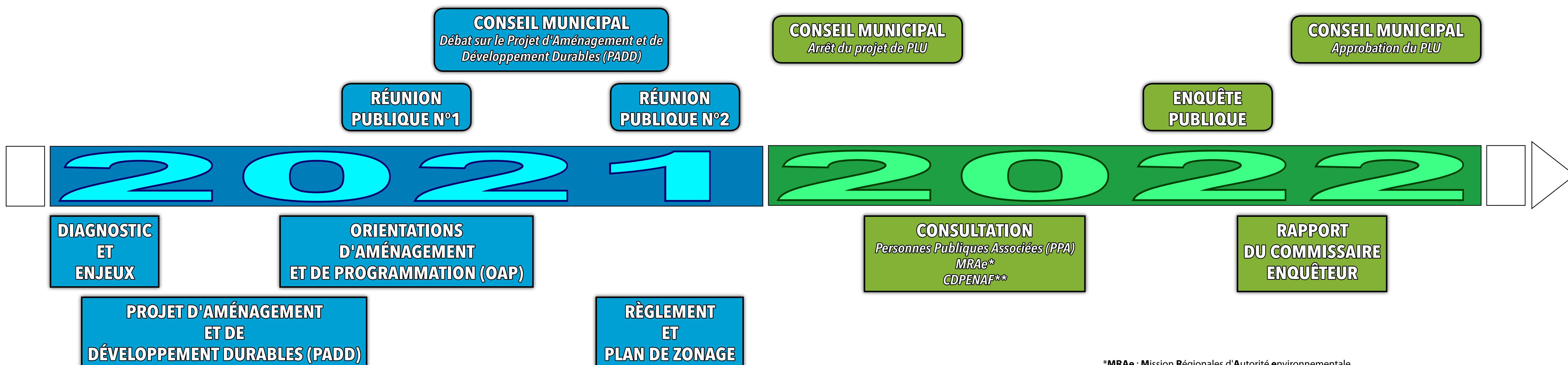
Le PLU contient un règlement d'utilisation des sols organisé en trois sections :

- Section I
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Section II
Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère
- Section III
Équipement et réseaux

CONTENU

RAPPORT DE PRÉSENTATION	NON OPPOSABLE AUX TIERS	<ul style="list-style-type: none"> Situation existante Mise en oeuvre du PLU Explication de la politique communale mise en place (le pourquoi) Impacts sur l'environnement
PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables	NON OPPOSABLE AUX TIERS (compatibilité)	<ul style="list-style-type: none"> Orientations générales présentant les options de développement pour les 10 à 15 ans à venir Le projet communal
OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation	OPPOSABLE AUX TIERS (compatibilité)	<ul style="list-style-type: none"> Renouvellement urbain Extensions d'urbanisation Espaces publics Entrées de villes
ZONAGE	OPPOSABLE AUX TIERS (conformité)	<ul style="list-style-type: none"> Zones U - AU - A - N
RÈGLEMENT	OPPOSABLE AUX TIERS (conformité)	<ul style="list-style-type: none"> 3 chapitres (14 articles)
ANNEXES	OPPOSABLE AUX TIERS	<ul style="list-style-type: none"> Servitudes d'utilités publiques Annexes sanitaires Classement sonore ...

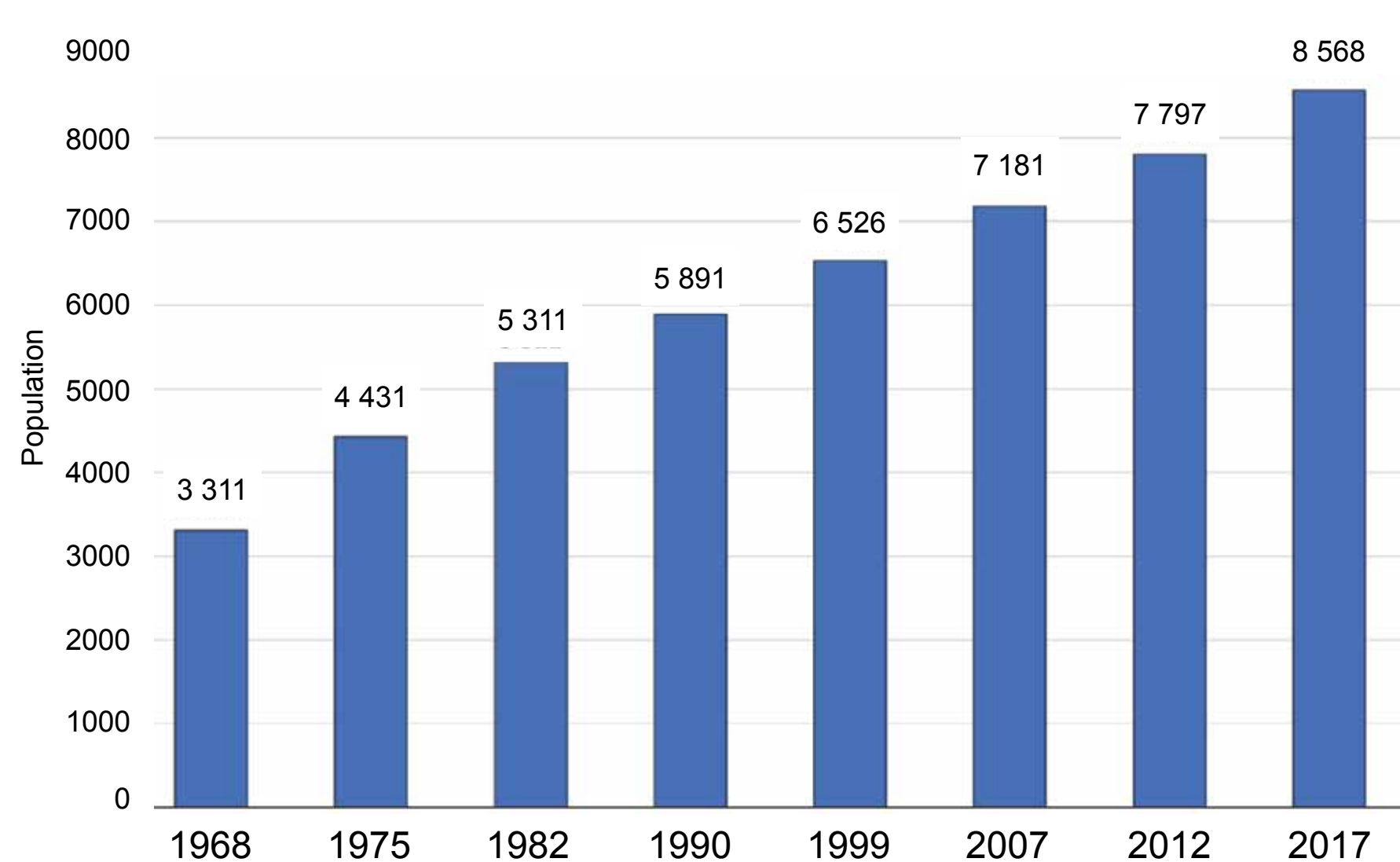
CALENDRIER PRÉVISIONNEL



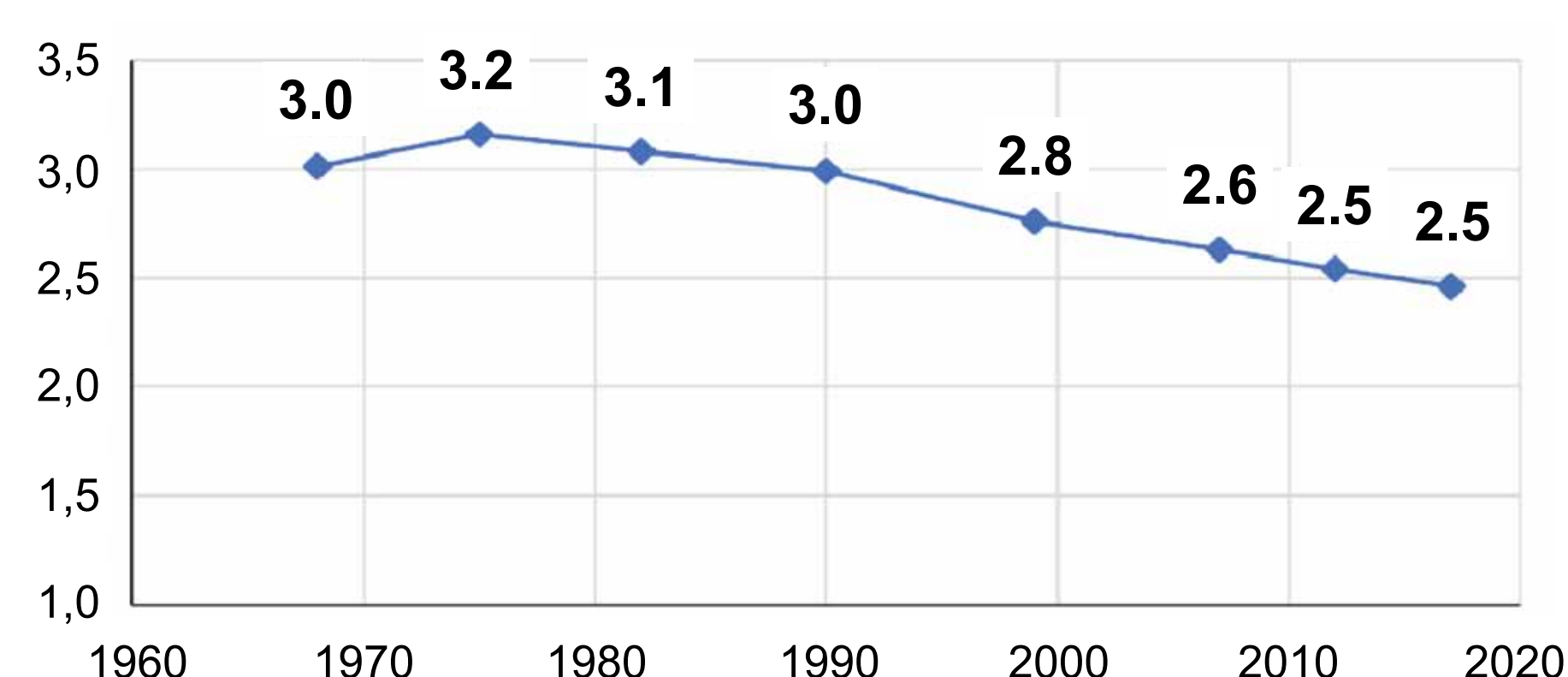
*MRAE : Mission Régionales d'Autorité environnementale
 **CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

SOCIO-DÉMOGRAPHIE

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

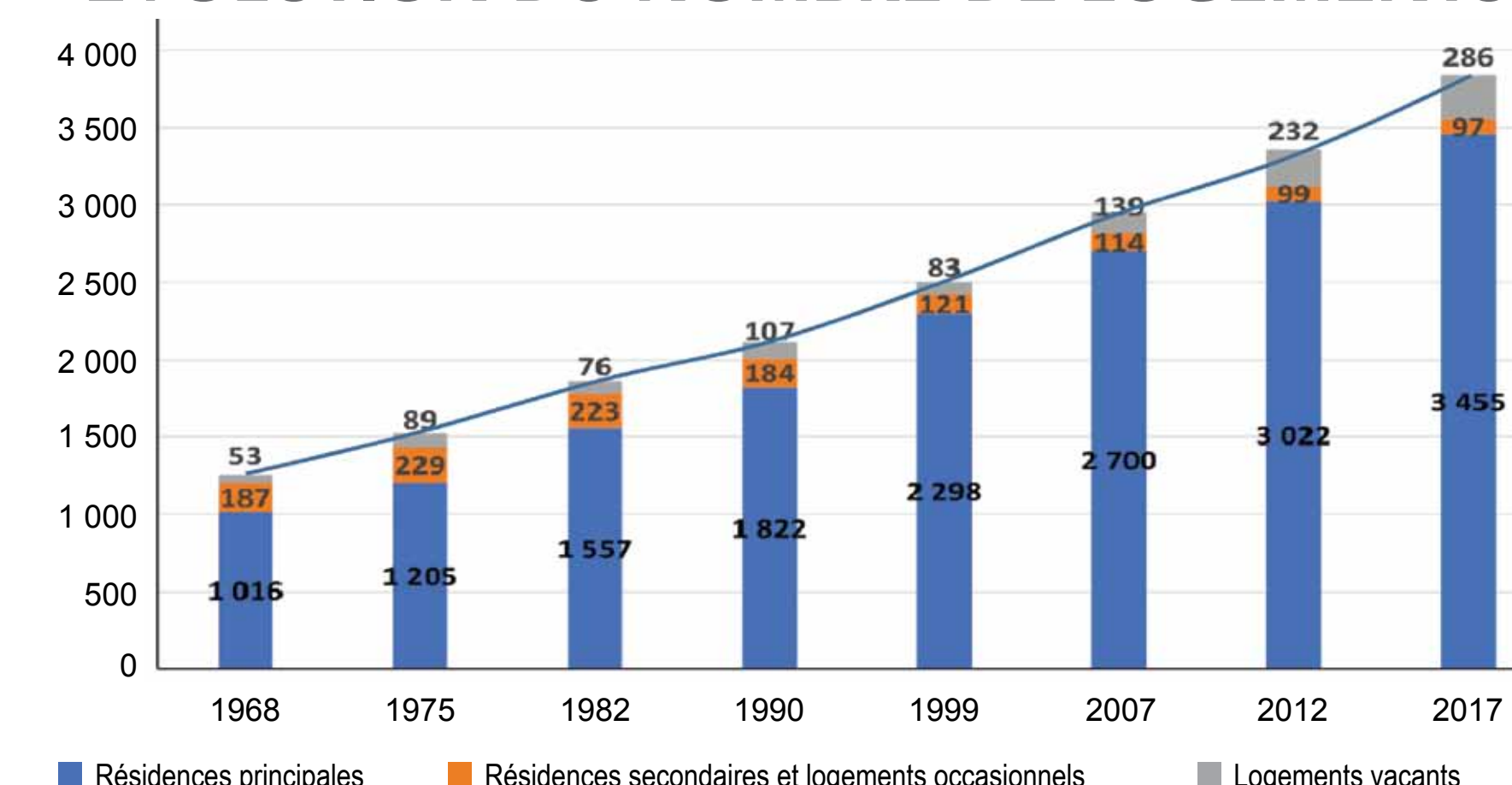


NOMBRE MOYEN D'HABITANTS DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



- Une croissance démographique régulière qui connaît une légère accélération sur la dernière période (environ +1,8% par an sur la période 2007-2017).
- Une croissance démographique principalement due au solde migratoire.
- Un certain vieillissement de la population (augmentation des 45 ans et plus).
- Un parc de logements en constante augmentation, à un rythme régulier depuis 1990.
- Un parc dominé par l'habitat individuel mais dont la part du logement collectif augmente.
- Un nombre moyen d'habitants par résidence principale qui diminue.
- Une augmentation du nombre de logements sociaux.
- Un taux de chômage bas (7% en 2017).
- Une légère augmentation des actifs ayant un emploi.
- Des déplacements domicile-travail principalement en voiture.

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS



TRANSPORT DOMICILE-TRAVAIL

