



COMPTE-RENDU 8 Juin 2022

Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme – Réunion publique n°2 : présentation du PADD et des OAP

Monsieur Le Maire et Monsieur Salaün introduisent la réunion en rappelant l'état d'avancement de la révision et la nécessité de retravailler le projet pour prendre en compte la loi Climat et Résilience. Il est précisé que cette loi introduit des objectifs forts de réduction de la consommation foncière et de densification que le projet de PLU doit intégrer et qui induiront une évolution importante quant aux formes d'habitats et aux modes d'habiter.

S'en suit une présentation par Mr Meunier, architecte-urbaniste de l'agence Archipole, du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

ECHANGES ET DEBATS

➡ Concernant l'orientation de créer une liaison entre la zone commerciale de Valonia et la rue Maréchal Lattre de Tassigny, il est exprimée une inquiétude quant aux nuisances créées pour les riverains.

La liaison identifiée a pour finalité d'améliorer et fluidifier les flux vers la future zone commerciale en dissociant les flux de livraisons et des usagers. L'orientation impose la mise en place d'aménagements pour limiter l'impact de cette future liaison à la fois en termes de nuisances sonores, visuelles et pour accompagner son intégration paysagère.

➡ Pourquoi ce souhait de concentrer l'urbanisation et les logements dans les centres de Guichen et Pont-Réan et pourquoi ne pas envisager des possibilités d'urbanisation autour des gares ?

Le projet de développement ne concentre pas tout sur les centres-bourgs mais aussi autour des centres (dans les zones pavillonnaires) et dans les secteurs de développement

Concernant l'urbanisation autour des gares, d'autres aspects sont à prendre en compte tel que l'absence d'équipements, de réseaux et la nécessité de devoir les développer. Par ailleurs, l'esprit de la loi ne va pas dans ce sens-là, mais vise à privilégier les projets dans et autour des centralités qui accueillent les commerces, activités, équipements, services, etc.

➡ Question sur la constructibilité des secteurs en milieu rural

Le contexte législatif et le code de l'urbanisme ne permettent pas l'urbanisation en milieu rural.



COMPTE-RENDU 8 Juin 2022

Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme – Réunion publique n°2 : présentation du PADD et des OAP

➔ Qu'est-il prévu sur la liaison douce entre Guichen et Pont-Réan ?

U plan de mobilité au niveau du Département 35 est actuellement en cours, cette liaison étant intégrée dans ce futur plan. Une étude sur les déplacements doux est en cours au niveau de l'Intercommunalité également,

➔ Quel projet est envisagé derrière l'église de Guichen ?

Les orientations définies visent une mixité entre la préservation des espaces paysagers et des points de vue existants et la possibilité d'un développement de programme de constructions qui s'insèrent dans ce cadre.

Il est rappelé l'enjeu de densifier les centres et de préserver les espaces agricoles, et l'objectif de zéro artificialisation en 2050 porté par la loi Climat et Résilience. Il conviendra de travailler sur des formes architecturales nouvelles, intégrées et « intégrant la nature en ville ».

Également, la commune a entamé une réflexion sur le réaménagement des deux centre-bourgs dans le cadre de l'étude Guichen-Pont-Réan 2050.

➔ Est-il prévu du commerce, des équipements, etc. sur la ZAC de la Massaye ?

Il n'est pas prévu d'accueillir du commerce sur la ZAC de la Massaye, l'objectif étant de ne pas fragiliser le commerce de Pont-Réan.

➔ Sur la Massaye, pourquoi ne pas s'appuyer sur le château pour faire venir des équipements publics, administratifs ?

Il est précisé qu'un porteur de projets s'est positionné sur l'acquisition du château et secteur château.

➔ Peut-on préciser l'OAP derrière le Parc de la Chataigneraie rue de Louvain ?

Le PLU a identifié les potentiels de densification en imposant un minimum de densité, ce terrain ayant été identifié. Toutefois, les contraintes du PPRI limitent la densification sur ce site.

➔ Quelle place pour les enfants et adolescents dans ce projet de développement et d'urbanisation ?



COMPTE-RENDU 8 Juin 2022

Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme – Réunion publique n°2 : présentation du PADD et des OAP

Il est rappelé que la commune a développé les équipements ces dernières années pour accueillir et offrir des espaces à ce public (médiathèque, multi-accueil, extension des Callunes, rénovation salles de sport, ...). Il est prévu également l'extension de l'île aux mômes et de l'école Marcel Greff, intégrant l'accueil périscolaire.

Sur Pont-Réan, le « projet nautique intégré » est prévu autour de la Cale prévoyant une offre de loisirs.

➔ Au vu du projet de développement, comment anticiper et gérer les flux de déplacements ? Quelles alternatives de déplacement sont-elles prévues ?

La commune propose de relancer par exemple les actions de type « Pédibus » pour limiter le trafic dans les agglomérations. Concernant le secteur de Pont-Réan, il est rappelé qu'un projet d'une voie de desserte à l'arrière de la rue de Redon est prévu et permettra de desservir ce secteur, de créer un lien entre le pôle d'équipements, le centre et La Cale et proposer des espaces de stationnement.

Il est précisé également, concernant les flux générés par l'urbanisation de la ZAC de la Massaye, que la commune a relancé le Département 35 pour compléter l'échangeur des Terres.

Il est rappelé l'enjeu d'accueillir les habitants, de les associer et de les intégrer dans les actions de la commune.