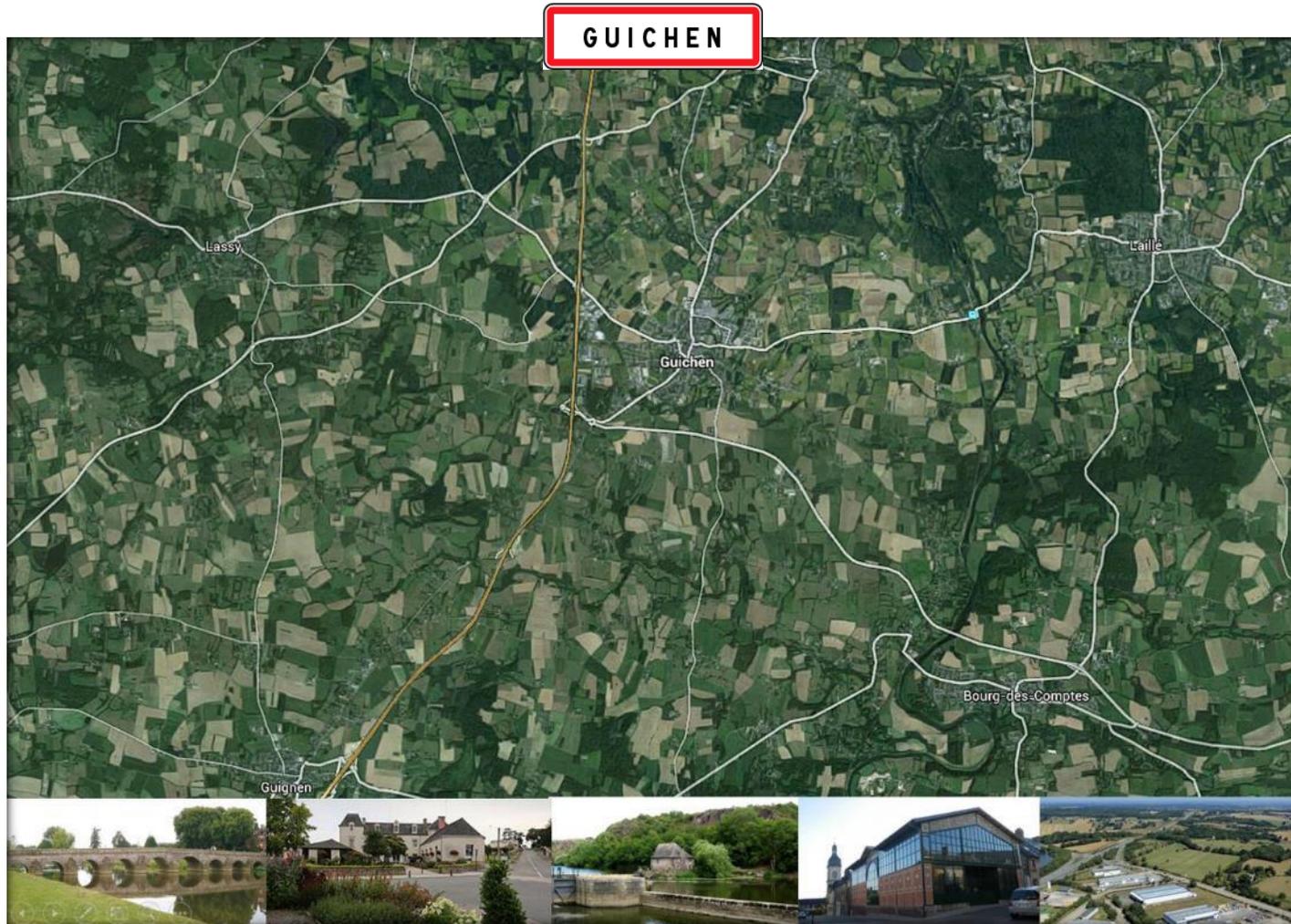


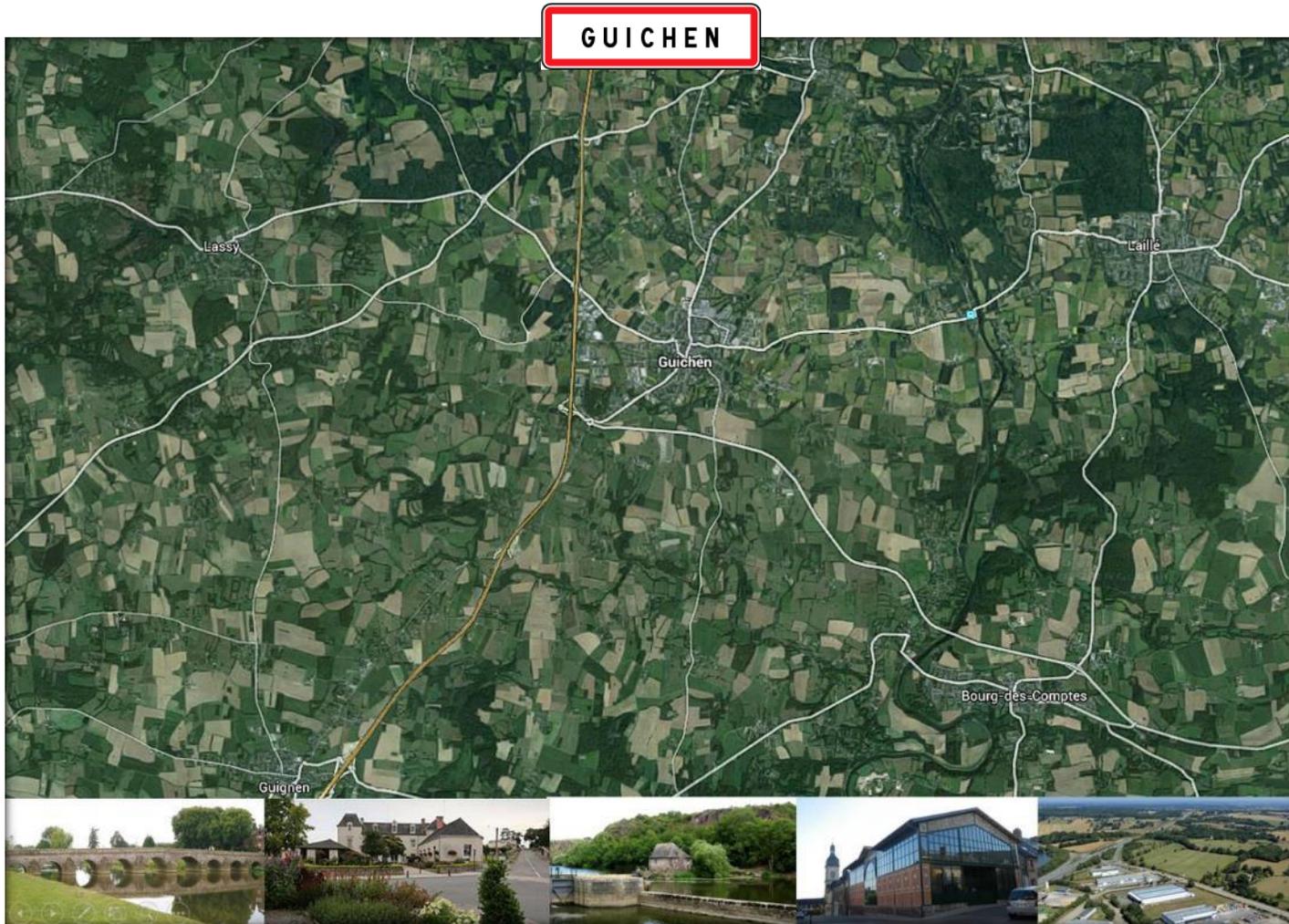
Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Réunion publique Volet réglementaire

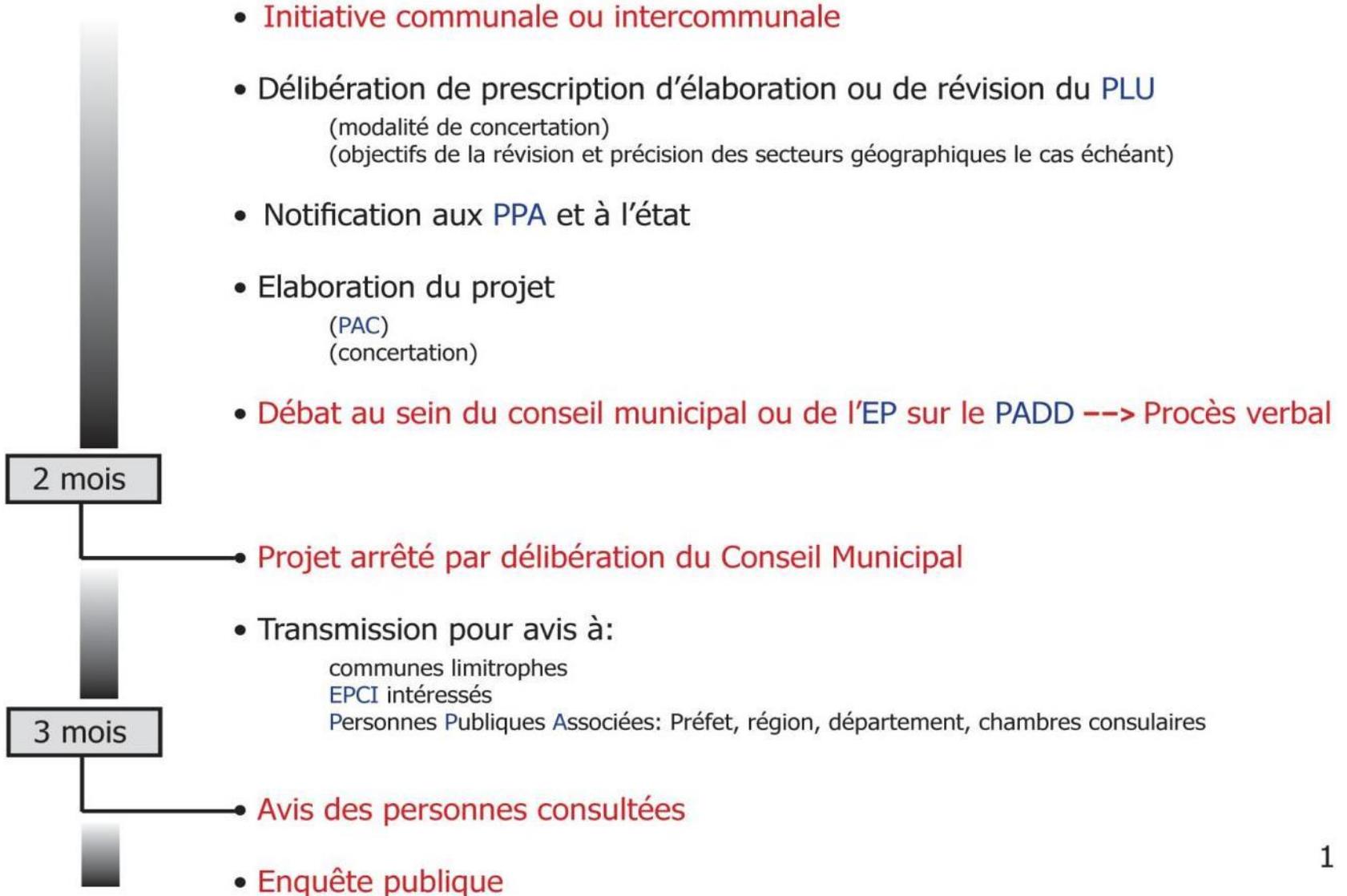
- Etapes de la procédure
- Rappel du contexte législatif
- Le volet réglementaire
 - Règlement littéral
 - Plan de zonage
- Calendrier prévisionnel

Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Etapas de la procédure

P R O C E D U R E D E P L U



P R O C E D U R E D E P L U

- **Enquête publique**
(tout ou parties du porter à connaissance)
(avis des PPA)

- **Modification du projet**

Si modifications majeures



- **Délibération d'approbation**

- **Transmission au préfet**

1 mois

- **Exécutoire si pas de modifications demandées par le préfet**

La délibération du 29 septembre 2020 prescrit la révision générale du PLU et définit les objectifs de la révision comme suit :

- Identifier le **secteur de Valonia comme pôle commercial** et permettre son affirmation.
- Repréciser en conséquence **les orientations sur le secteur d'activités Les Landes/La Courtinais**.
- **Requestionner l'offre de logements** et réadapter une partie du projet de développement urbain, à vocation d'habitats notamment.
- **Apporter des adaptations réglementaires au PLU** pour répondre à des difficultés d'application de certaines règles et prendre en compte des projets en cours ou à venir, etc.

Objectifs
de réduction
puis d'arrêt
de la consommation
des terres
en 4 étapes

Etape 1
2021-2030
Objectif à territorialiser

**Un PLU entre
les étapes 1 et 2**

Etape 2
2031-2040

Etape 3
2041-2050

Etape 4
2050 et plus

Réduction de la consommation
des espaces naturels, agricoles
et forestiers observée entre
2011 et 2021 d'au moins 50%

1^{ère} réduction du rythme
d'artificialisation pour aboutir
au zéro artificialisation nette

2^{nde} réduction du rythme
d'artificialisation pour aboutir
au zéro artificialisation nette

Zéro artificialisation nette



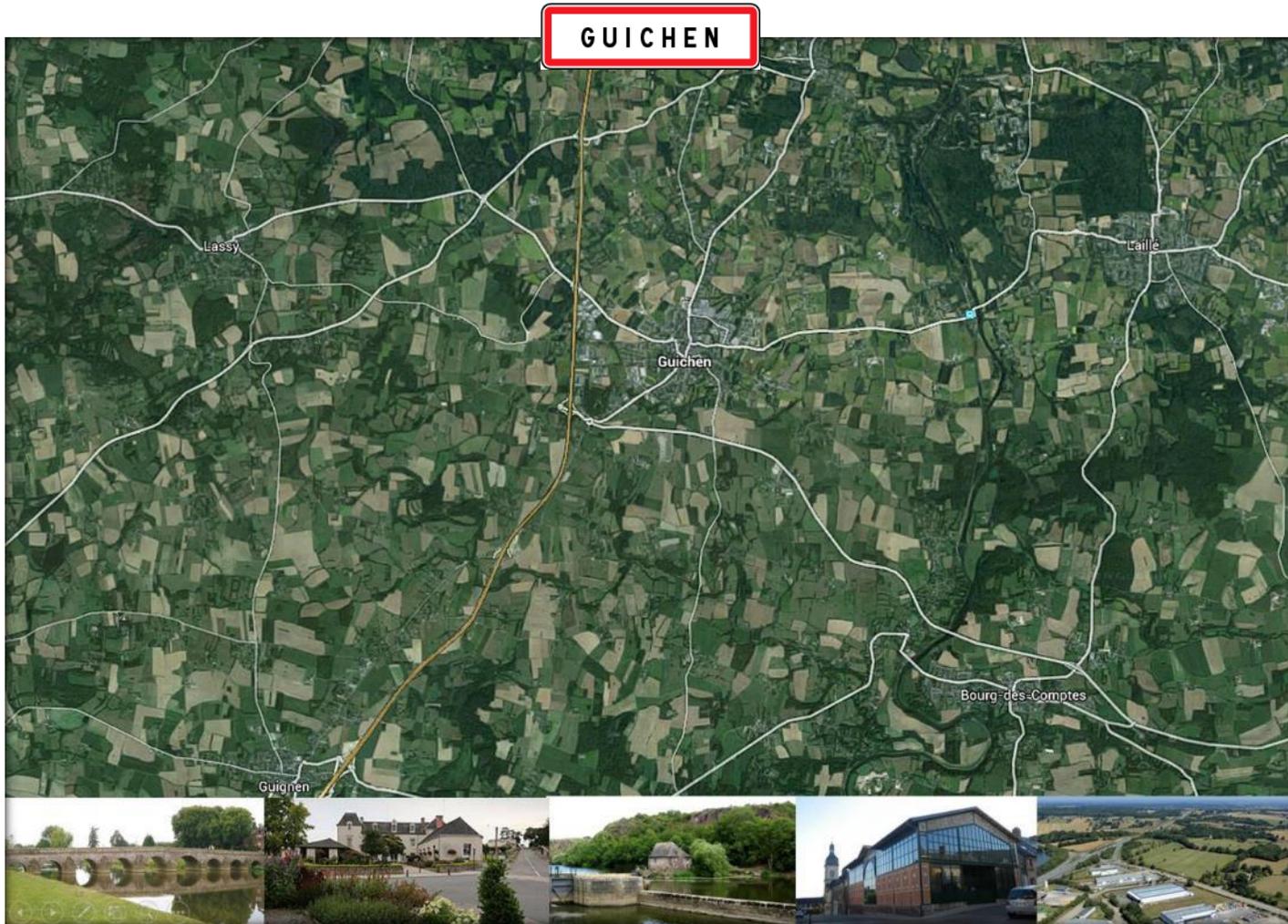
Evolutions des documents
d'urbanisme avant le :

- 22/02/2024 : SRADDET
- 22/08/2026 : SCoT
- 22/08/2027 : PLU(i)

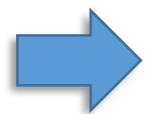
La délibération du 22 mars 2022 complète les objectifs initiaux suite à l'entrée en vigueur de la loi « Climat & résilience » :

- Poursuivre la **lutte contre l'atteinte aux espaces naturels, agricoles et forestiers**
- Identifier davantage **les capacités de densification urbaine, de densité et de renouvellement urbain**
- Renforcer la **Trame Verte Bleue** et approfondir les outils en faveur des **continuités écologiques**

Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme

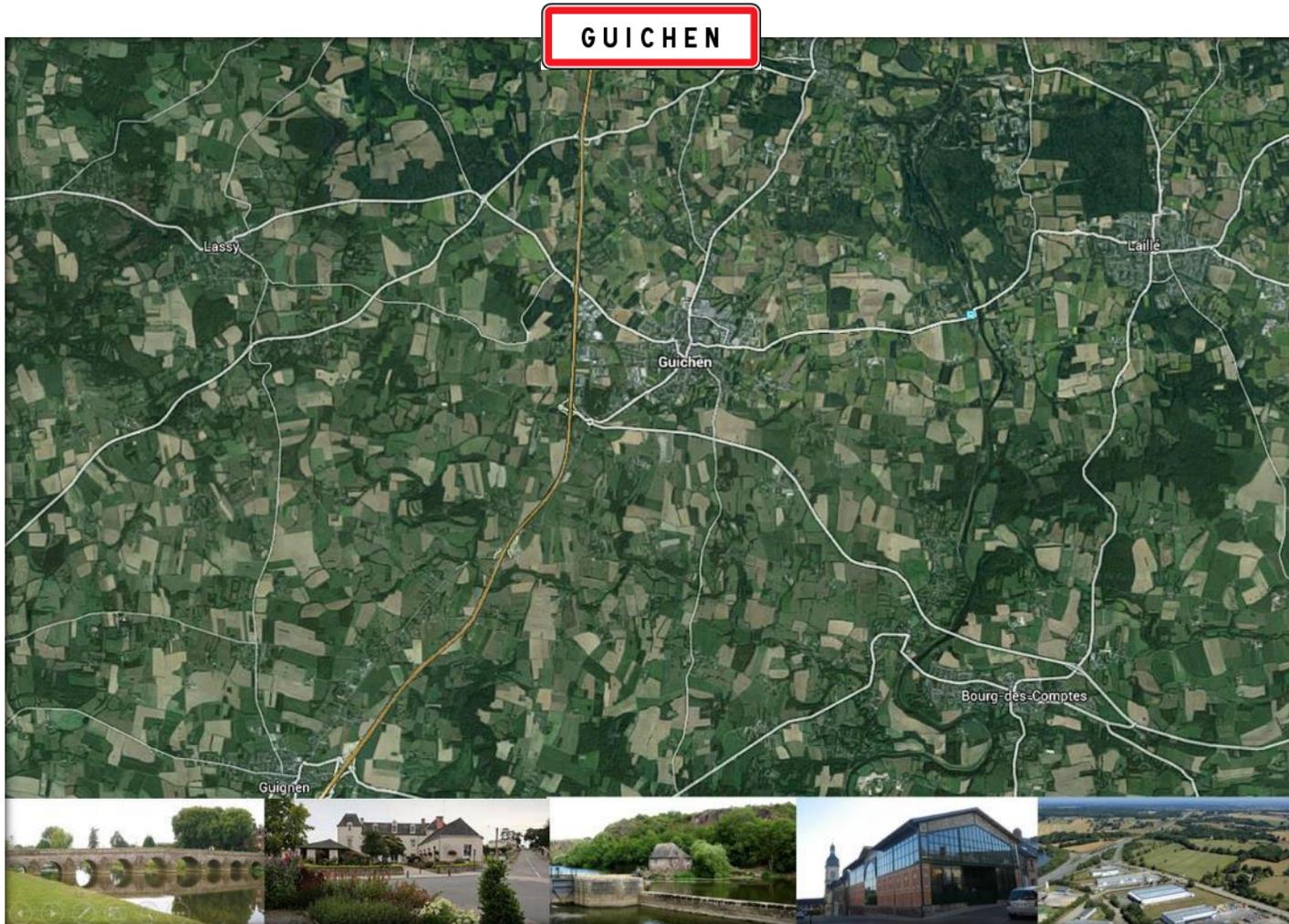


Volet réglementaire



<p>RAPPORT DE PRÉSENTATION</p>	<p>NON OPPOSABLE AUX TIERS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Expose la situation existante • Explique les choix retenus • Evalue les incidences du plan • Défini des indicateurs de suivis
<p>PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables</p>	<p>NON OPPOSABLE AUX TIERS (compatibilité)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Définit les orientations générales du développement communal pour les 10 à 15 ans à venir
<p>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p>	<p>OPPOSABLE AUX TIERS (compatibilité)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Définit des principes d'aménagement des secteurs en mutation et arrête une programmation • Précise les mesures pour mettre en valeur les continuités écologiques
<p>ZONAGE Règlement graphique</p>	<p>OPPOSABLE AUX TIERS (conformité)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Délimite les zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles • Précise les prescriptions
<p>RÈGLEMENT Règlement littéral</p>	<p>OPPOSABLE AUX TIERS (conformité)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Définit les droits à construire par zone : <ul style="list-style-type: none"> • Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité • Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère • Equipement et réseaux
<p>ANNEXES</p>	<p>OPPOSABLE AUX TIERS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Documents à titre d'information <ul style="list-style-type: none"> • Servitudes d'utilité publique • Classement sonore des infrastructures • Sites archéologiques...

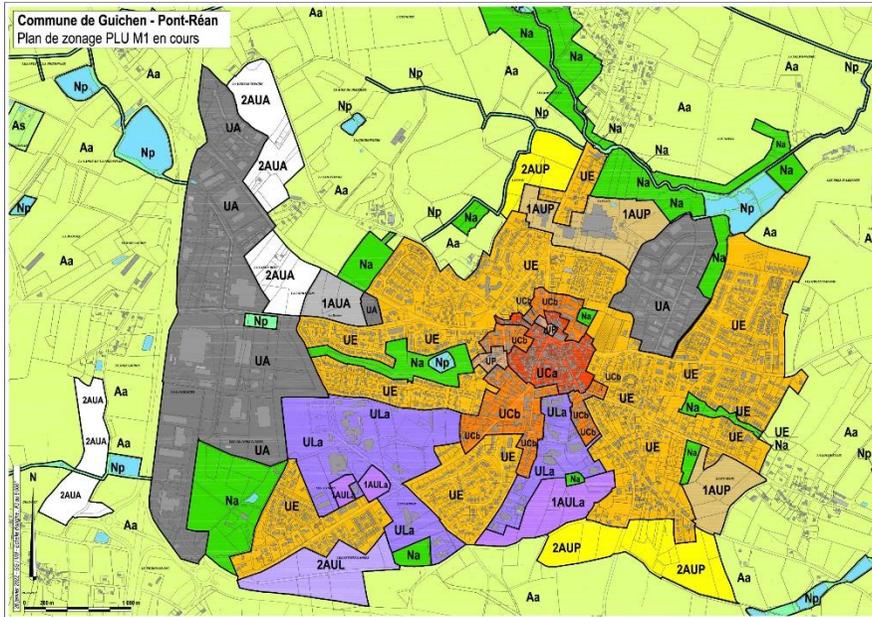
Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



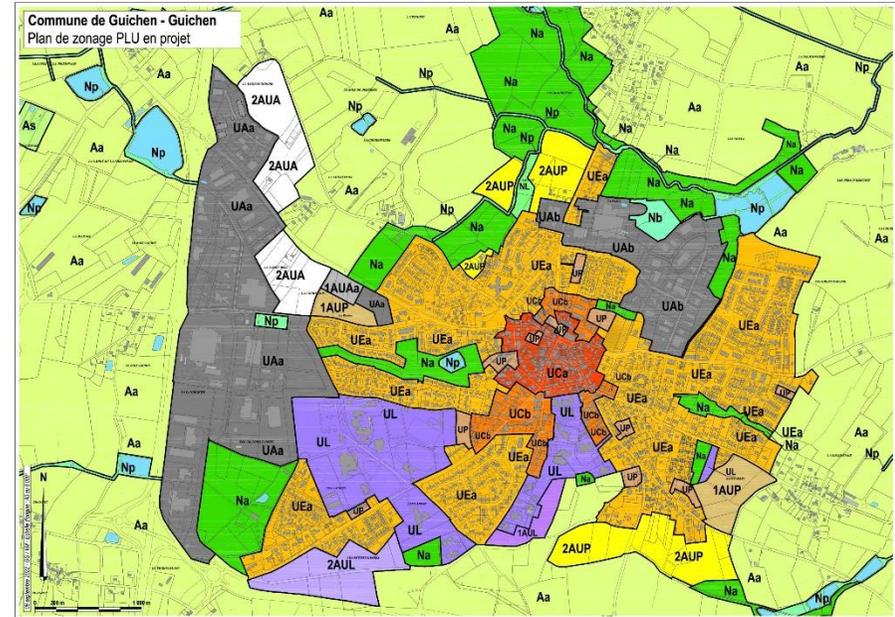
Evolutions du Règlement littéral

■ **Intégration de la loi Climat et résilience :**

- Réduction de 33% du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (de 6,6 ha à environ 4,4 ha).
- Réduction des zones à urbaniser dans tous les domaines :
 - habitat (de 43 ha à 40 ha),
 - équipement (de 16 ha à 11 ha),
 - économie (de 28 ha à 19 ha).
 - Total : de 87 ha à 70 ha.



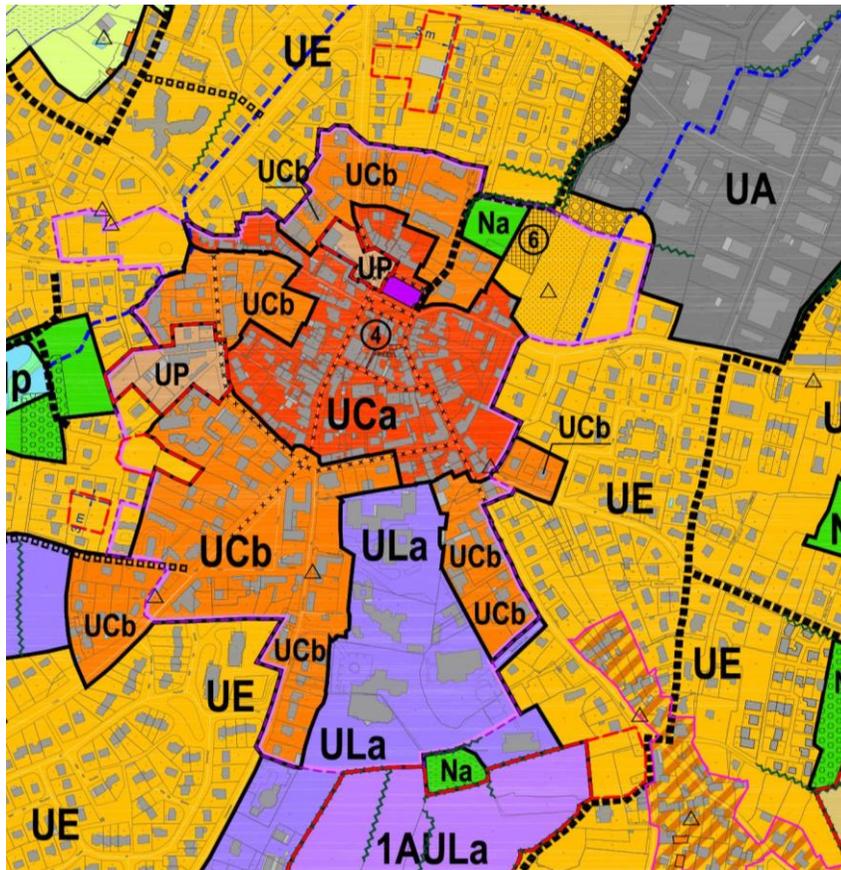
PLU en cours



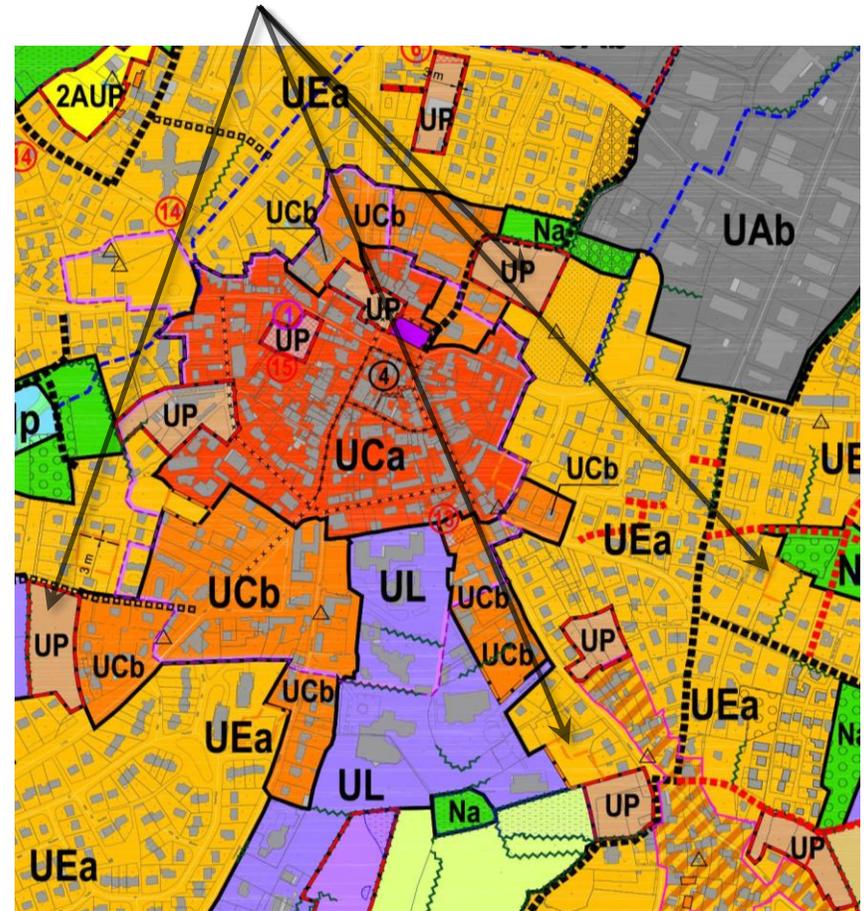
Projet de PLU

■ **Intégration de la loi Climat et résilience :**

- Définition de secteurs de renouvellement urbain (zone **UP**) et de densification urbaine (OAP).



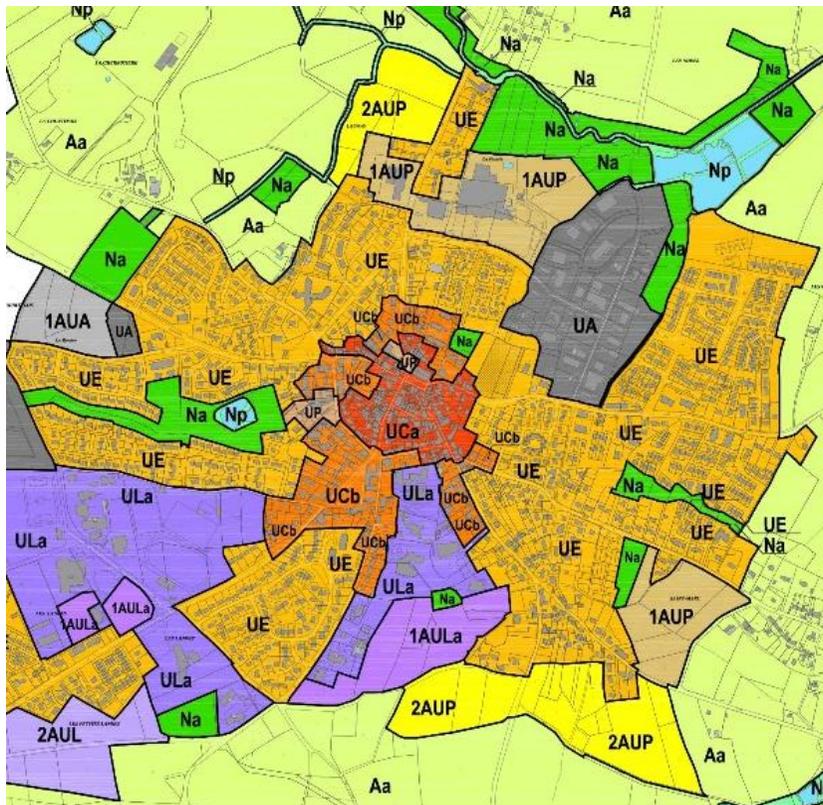
PLU en cours



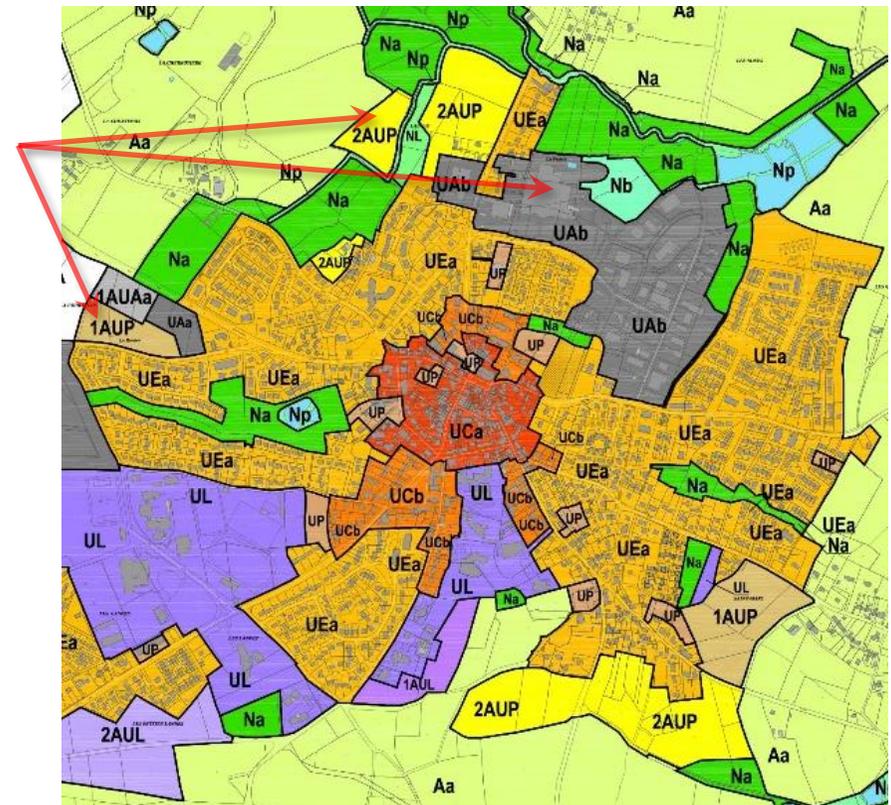
Projet de PLU

■ **Développer des secteurs d'habitat**

- Retrait du projet d'habitat sur le secteur de renouvellement urbain de Valonia/Launay.
- Secteur mixte sur Launay : habitat, loisirs, commerce.
- Extension du secteur d'habitat sur le Rocher.



PLU en cours



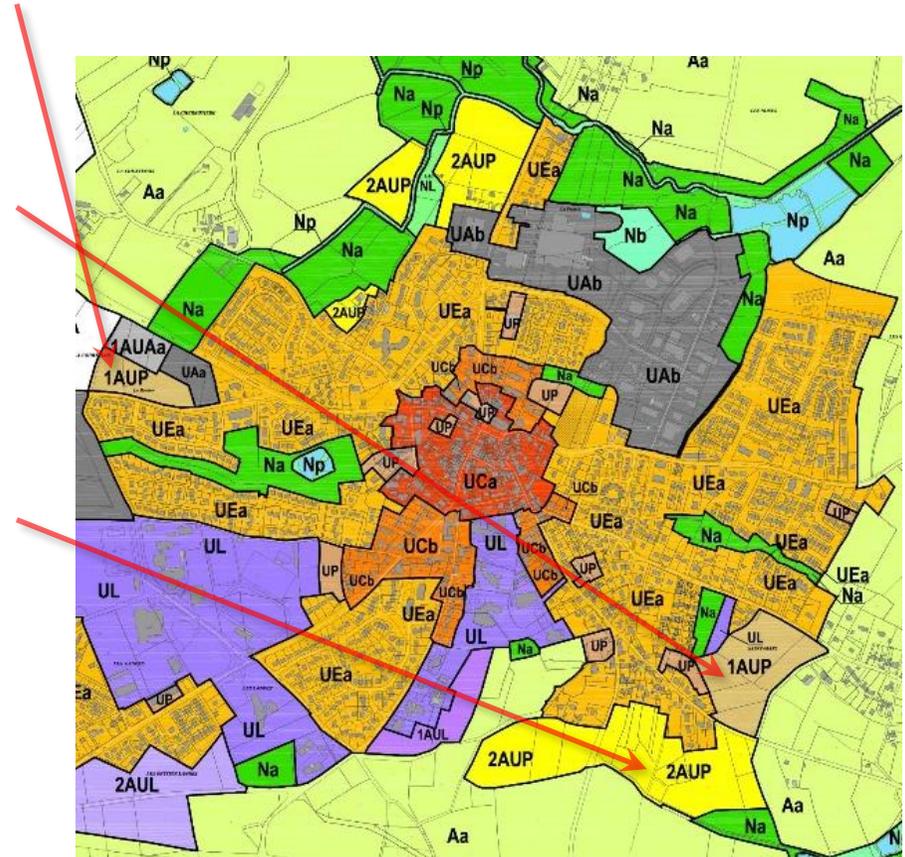
Projet de PLU

Programmation particulière

- **Le Rocher :**
 - Un minimum de 50% des logements équipés de récupérateurs d'eau pluviale pour les sanitaires.

- **Le Domaine de Saint-Marc :**
 - Un minimum de 50% des logements à un niveau passif ou conçus comme des constructions biosourcées.
 - Un minimum de 10% des logements équipé d'une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

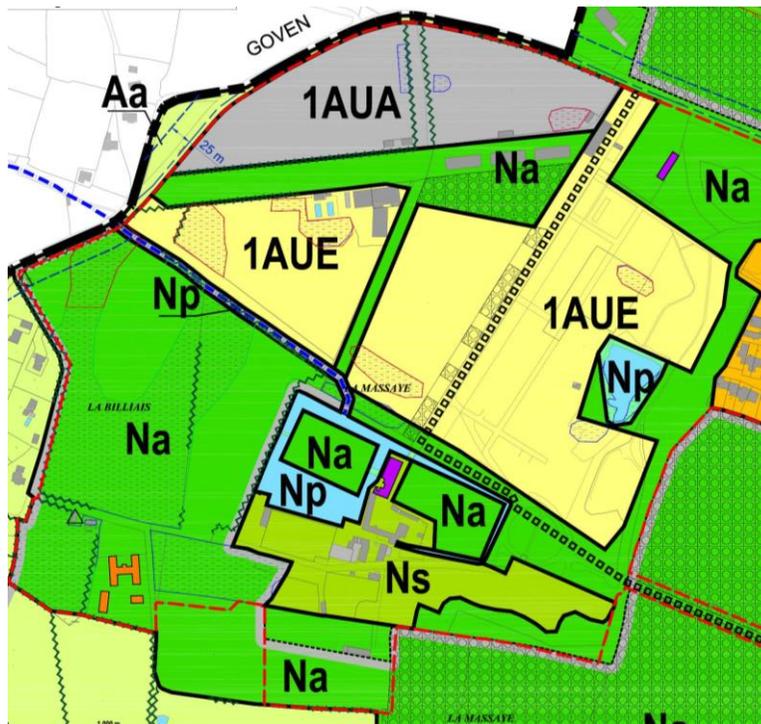
- **Saint-Marc sud :**
 - Un minimum de 10% des logements à énergie passive.



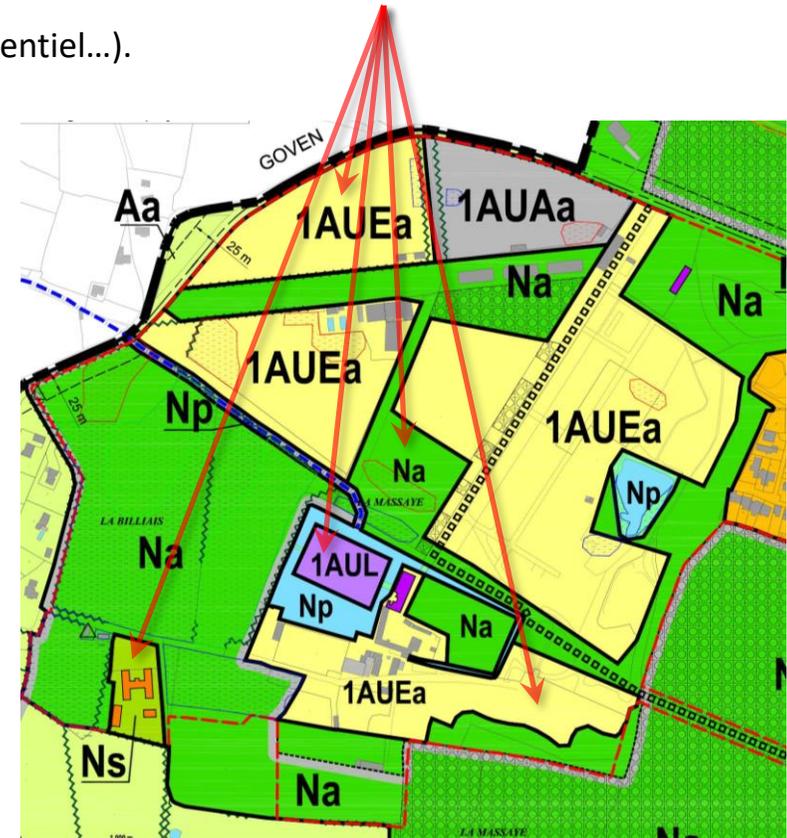
Projet de PLU

■ **Le secteur de la Massaye**

- Etendre le secteur d'habitat en lieu et place d'une partie de la zone tertiaire, et au sud du Château.
- Retrait d'un secteur d'habitat pour la préservation d'un bois.
- Création d'un STECAL pour permettre une évolution de la ferme de la Massaye (vocation équipement, associative...).
- Offrir un usage à l'île près du château (ex : évènementiel...).



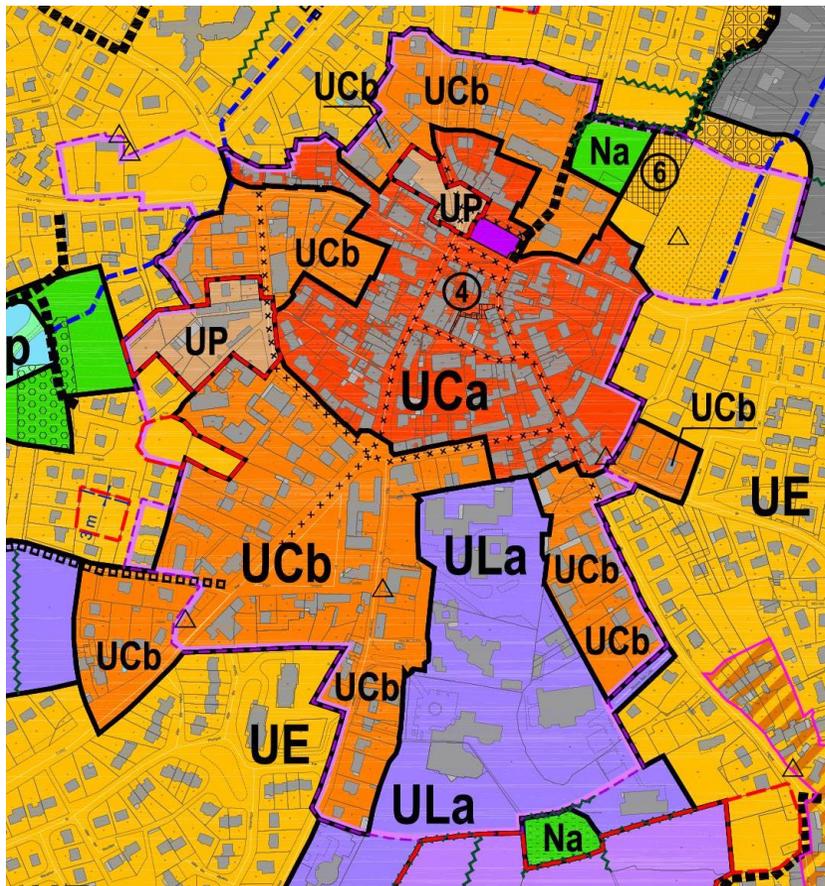
PLU en cours



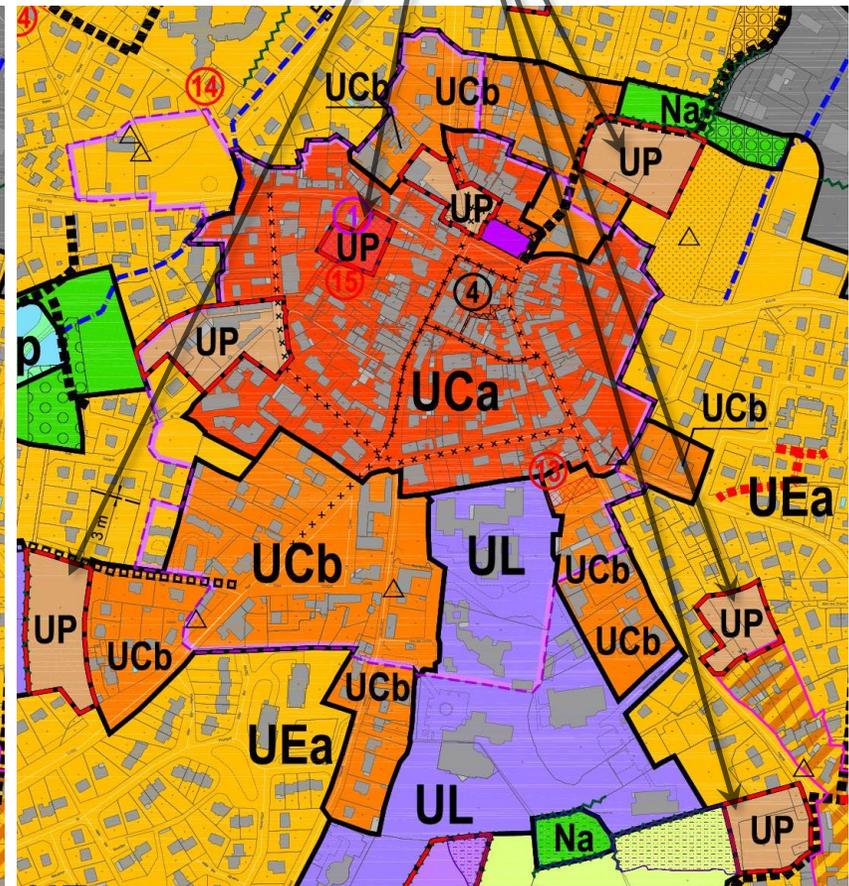
Projet de PLU

■ **Renforcer la cohérence d'aménagement**

- UP2 : obligation de passer par une opération d'aménagement d'ensemble.
- Création de zones de projet UP en renouvellement urbain, en lien avec les OAP.

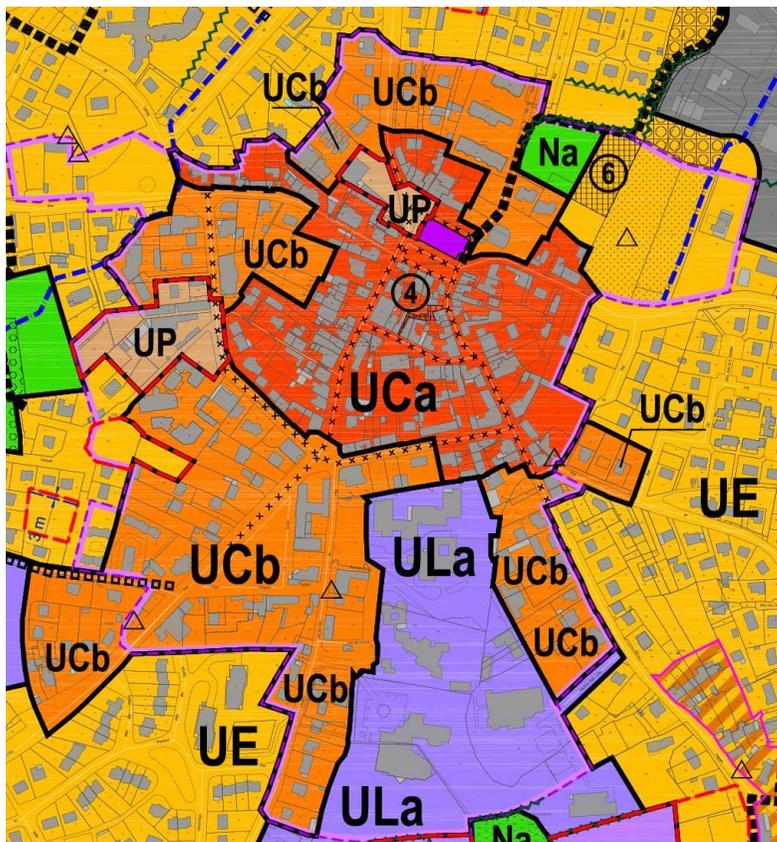


PLU en cours

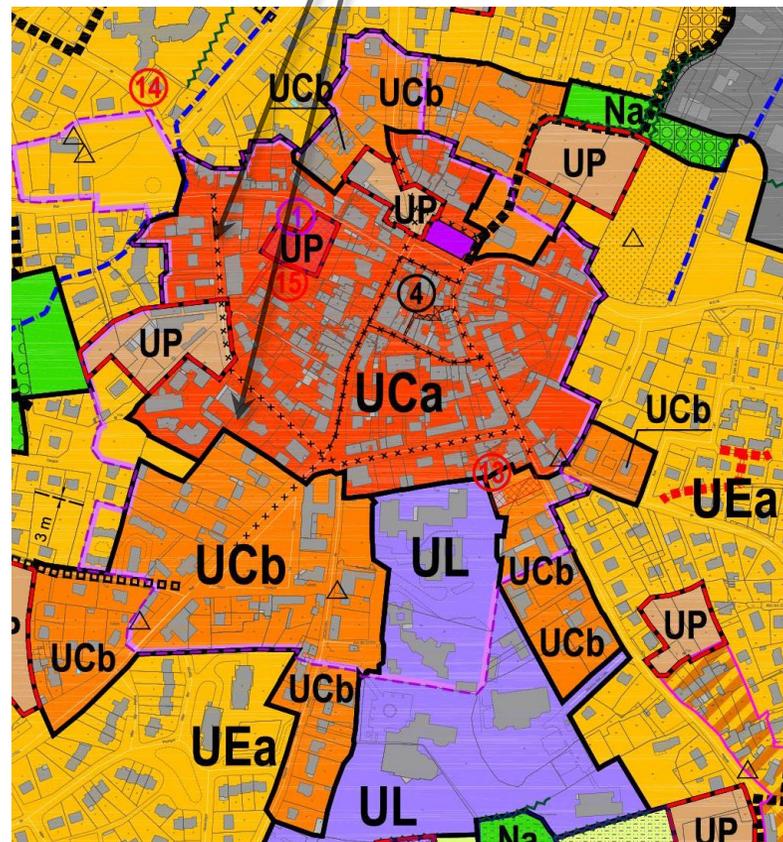


Projet de PLU

- **Etoffer le caractère urbain de la ville de Guichen**
 - Extension du centre-ville le long du boulevard Victor Edet.



PLU en cours



Projet de PLU

■ **Renforcer la mixité sociale**

- Introduction d'un nouvel outil : emplacement réservé rue Jacques Blouet pour mixité sociale (30% de logements locatifs sociaux).
- Obligation de créer 20% de logements sociaux pour toutes opérations de 20 logements et plus.

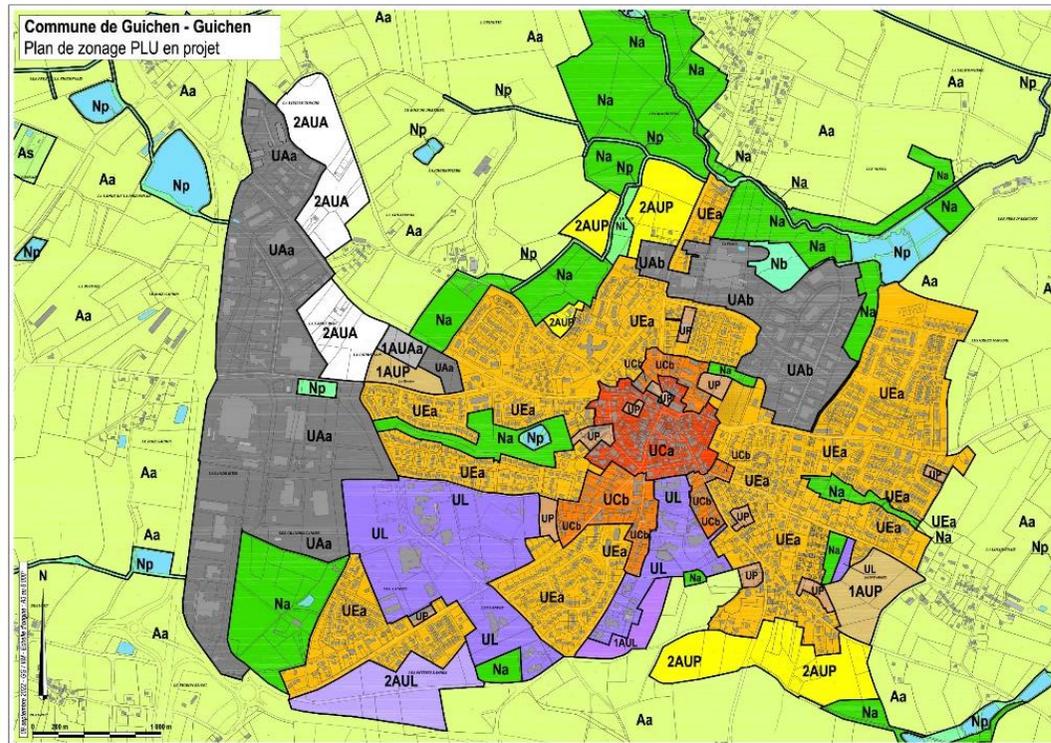
■ **Préserver l'apport de lumière naturelle**

- Introduction d'un article pour que les projets ne portent pas d'ombre aux pièces principales des constructions existantes.



20

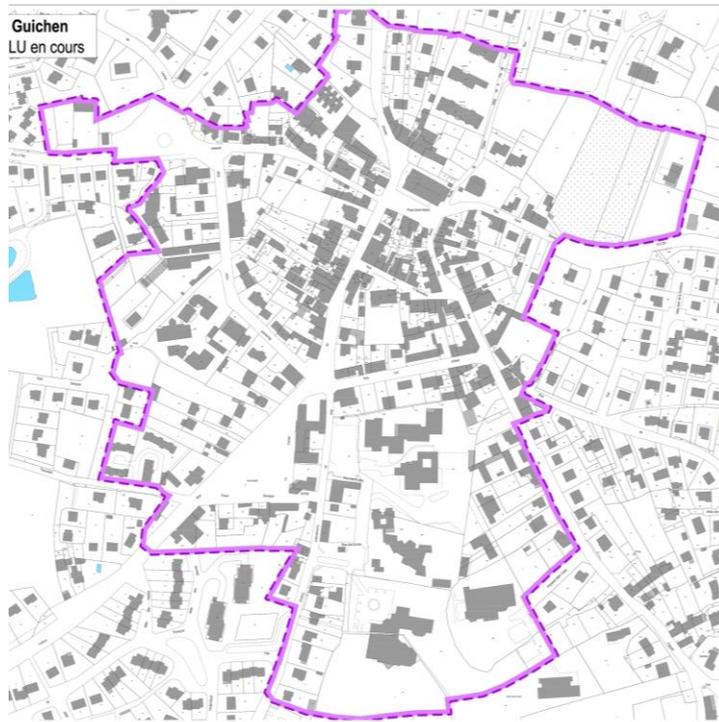
- Les extensions sur les zones d'activités de la Courtinais et sur la zone commerciale de Launay :
 - Une optimisation du foncier.
 - La mutualisation des aires de stationnement visiteurs.
 - Pour les bureaux et activités libérales, des constructions ayant un minimum d'un rez-de-chaussée avec 1 étage.



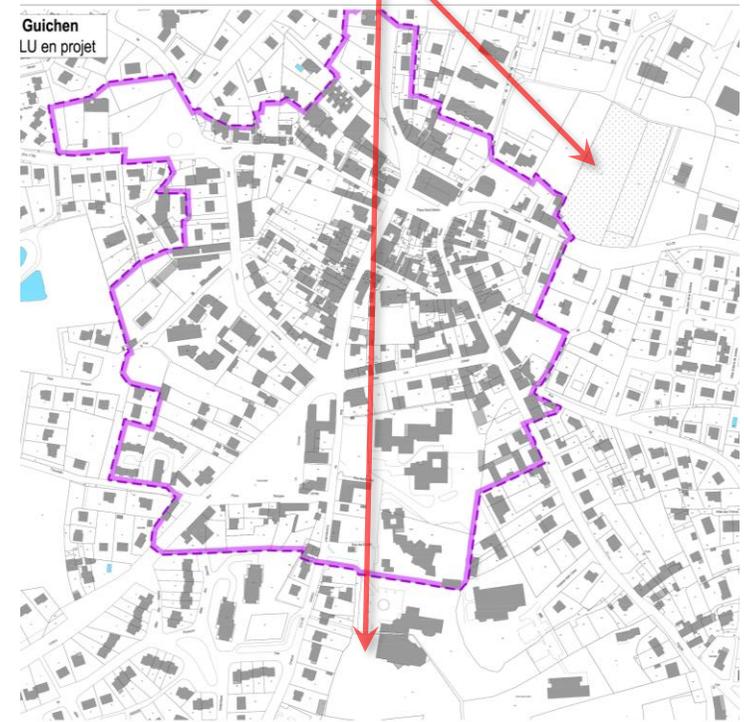
Projet de PLU

■ **Préserver le commerce/service de proximité**

- ❑ UC2/UP2 : Interdiction du changement de destination en logement le long des « Linéaires de commerces ».
- ❑ UP2 : Autorisation des extensions des commerces existants se trouvant hors du « Périmètre de centralité ».
- ❑ Ajustement du « Périmètre de centralité » : au sud (équipements) et au nord-est (secteur cimetière en contrebas).



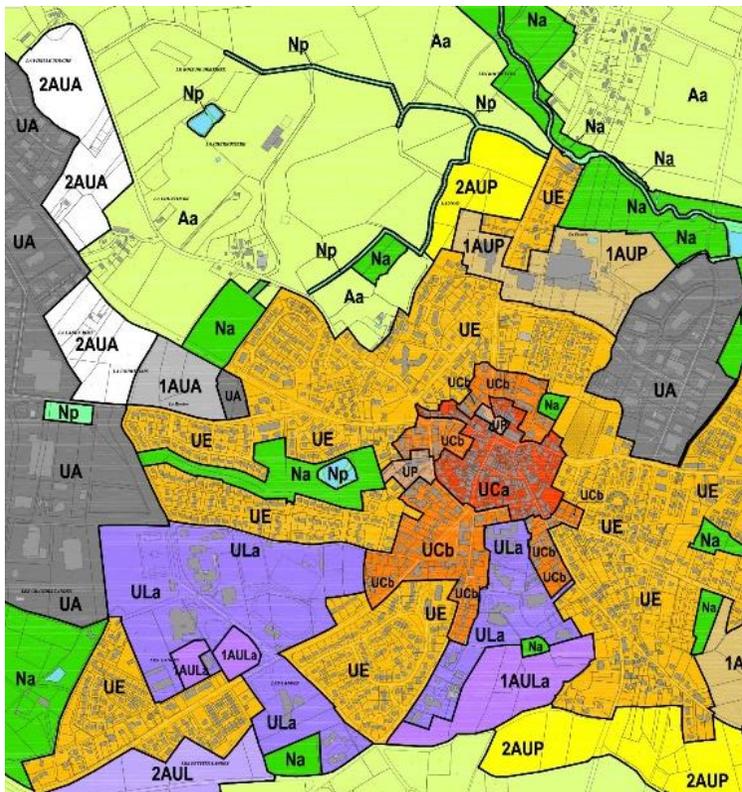
PLU en cours



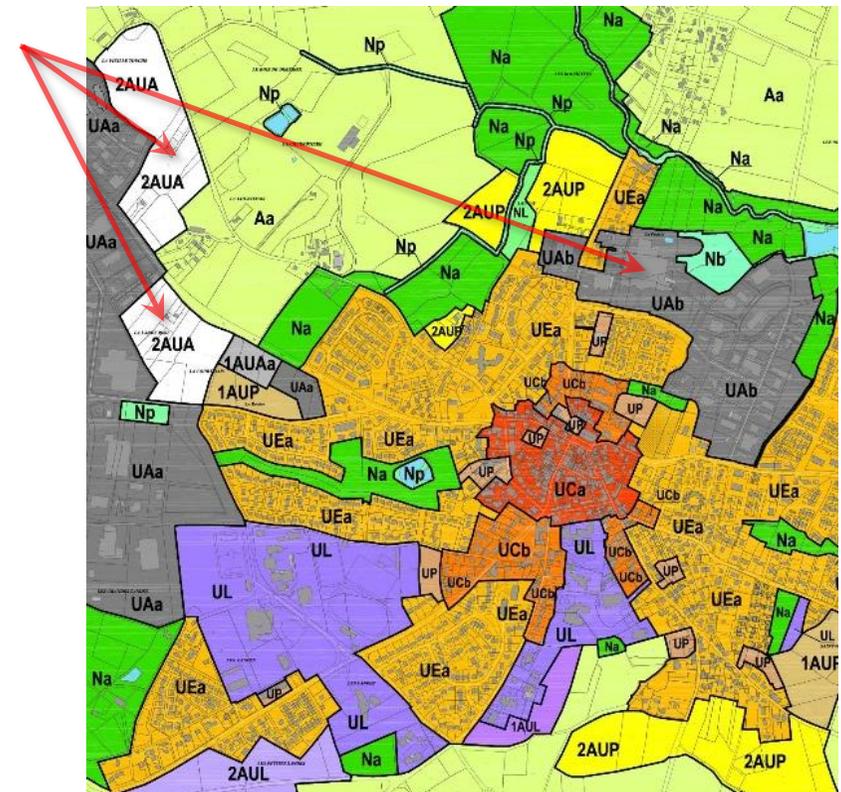
Projet de PLU

■ Relocaliser la zone commerciale

- ❑ Abandon du projet de déménagement du pôle commercial de Valonia/Launay sur la Courtainais.
- ❑ Le développement des zones commerciales se fera autour du pôle Valonia/Launay.
- ❑ Distinction des secteurs autorisant le commerce **UAb** (Valonia/Launay) des autres secteurs d'activités **UAa**.
- ❑ Autoriser ponctuellement une hauteur plus importante pour répondre à des procédés de fabrication ou d'utilisation spécifique, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.



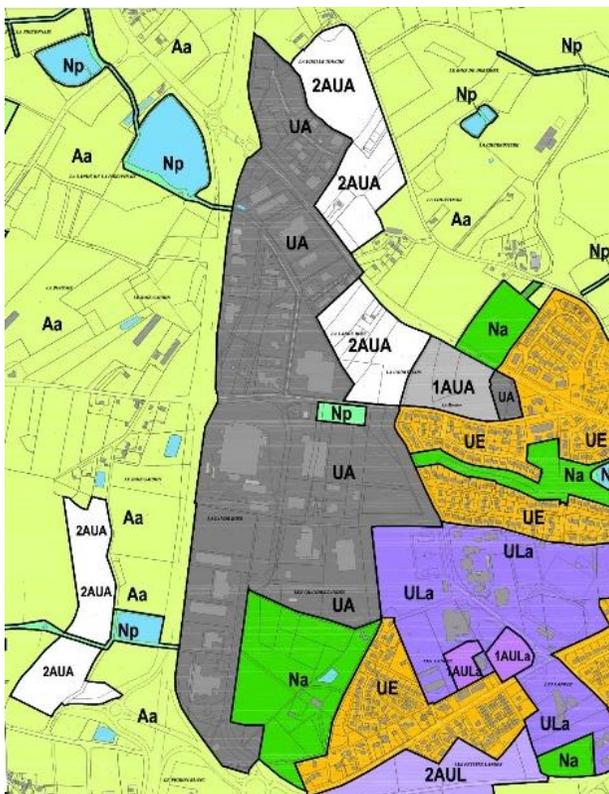
PLU en cours



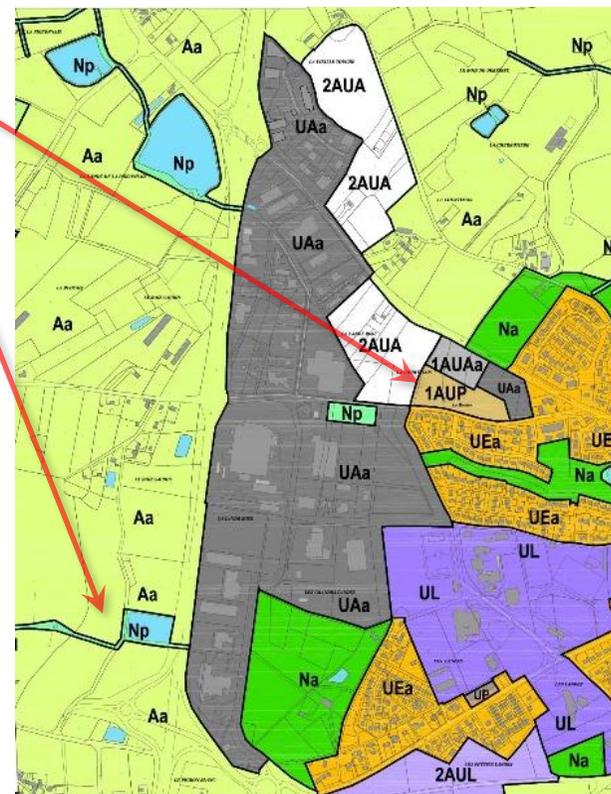
Projet de PLU

■ **Assurer le développement de l'activité en entrée de bourg**

- Le secteur d'activités de la Courtinais n'accueillera plus de commerce.
- La Courtinais sud aura une partie dédiée à de l'habitat (secteur du Rocher, le long de la rue du Rocher). Les activités à côté devront être compatibles avec un secteur d'habitat (bureaux, professions libérales...).
- Retrait du secteur des Grandes Landes Ouest au profit d'un confortement des zones d'activités dans la continuité de la ville (secteur de la Courtinais).



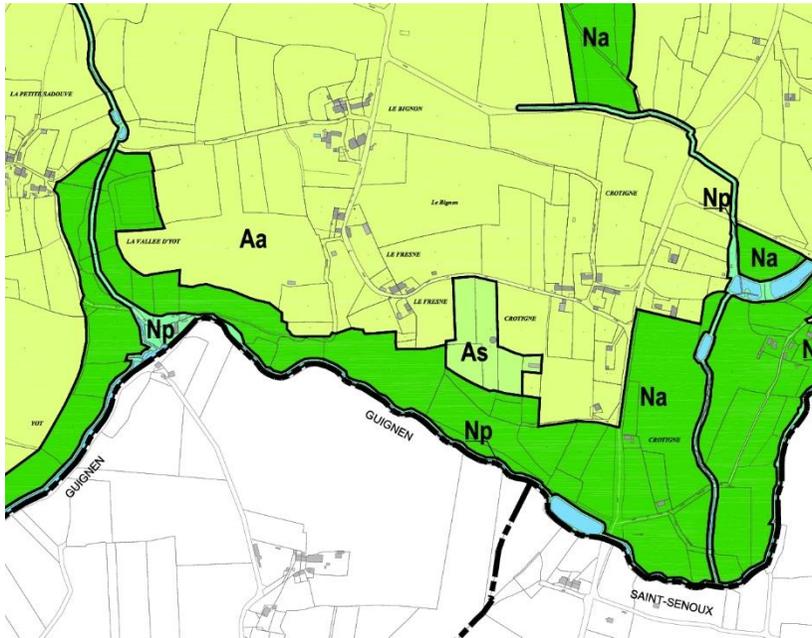
PLU en cours



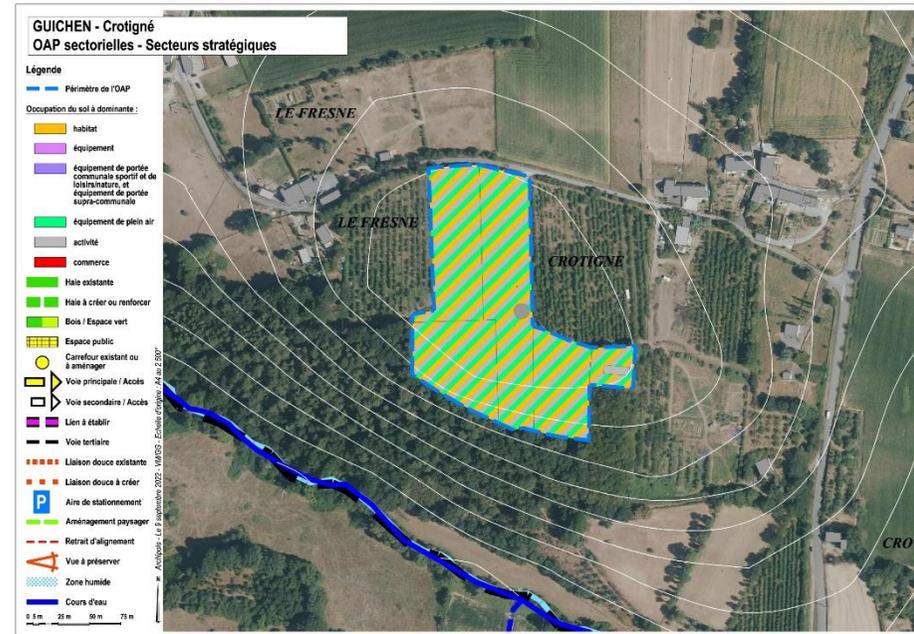
Projet de PLU

■ **Crotigné**

- Permettre à l'association « Coteau fertile » de développer son projet en lien avec le mouvement « Colibris » qui œuvre à « l'émergence d'une société écologique et solidaire » : accueil de résidents sur place, de groupes pour des formations, sensibilisations et expérimentations.



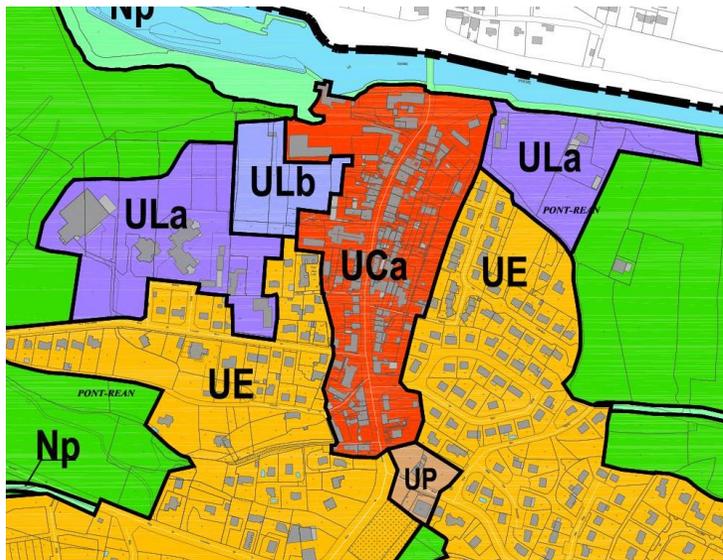
Projet de PLU



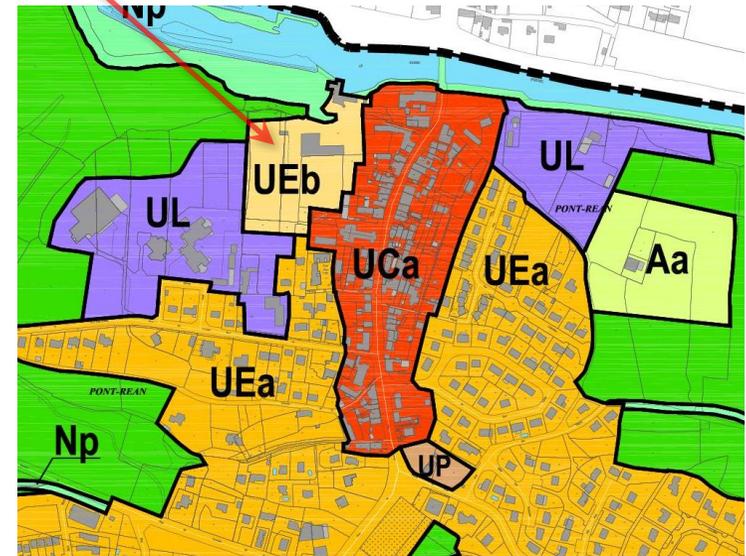
Projet de PLU (OAP)

- **Conforter le secteur du Moulin de Pont-Réan**
 - Permettre une revitalisation du secteur du Moulin en renforçant le niveau d'équipements/activités sports, loisirs, nature, et en développant l'activité, tout en tenant compte du risque d'inondation (PPRi).

26



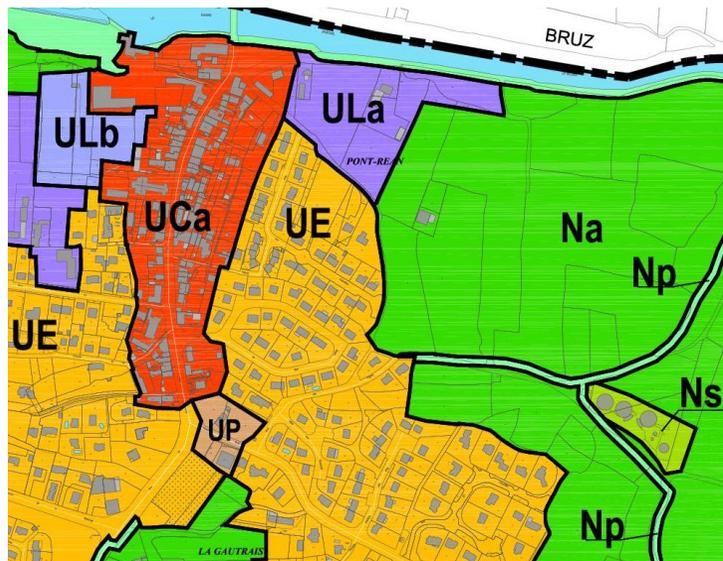
PLU en cours



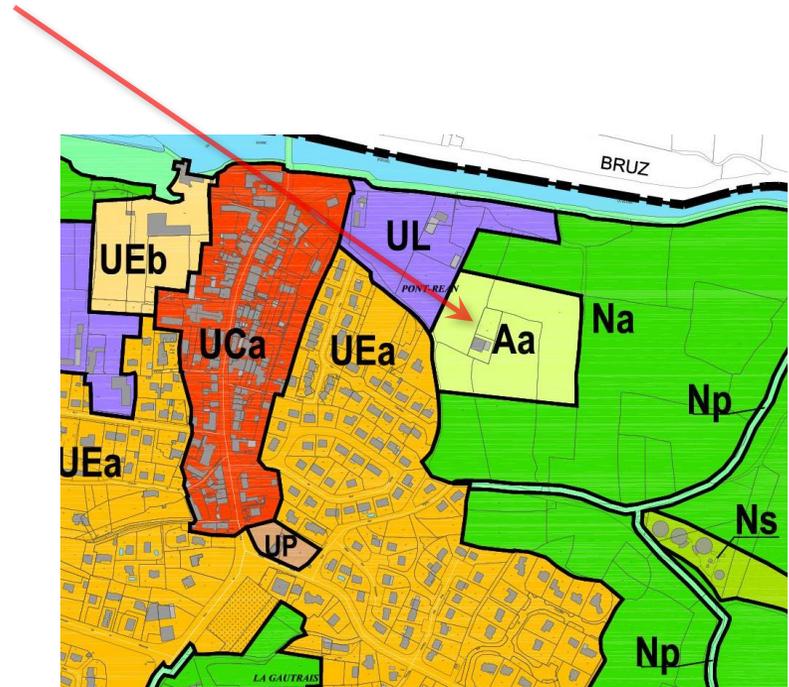
Projet de PLU

- **Prendre en compte l'exploitation équestre sur Pont-Réan**
 - Lui permettre de créer les installations et bâtiments nécessaires à son activité.

27



PLU en cours



Projet de PLU

- **Favoriser le maintien des exploitations agricoles**

- La règle d'inter-distance de 100 m entre une installation agricole et un tiers s'appliquera jusqu'au 2 ans suivant la cessation d'activité de l'exploitation pour faciliter sa reprise par un agriculteur.

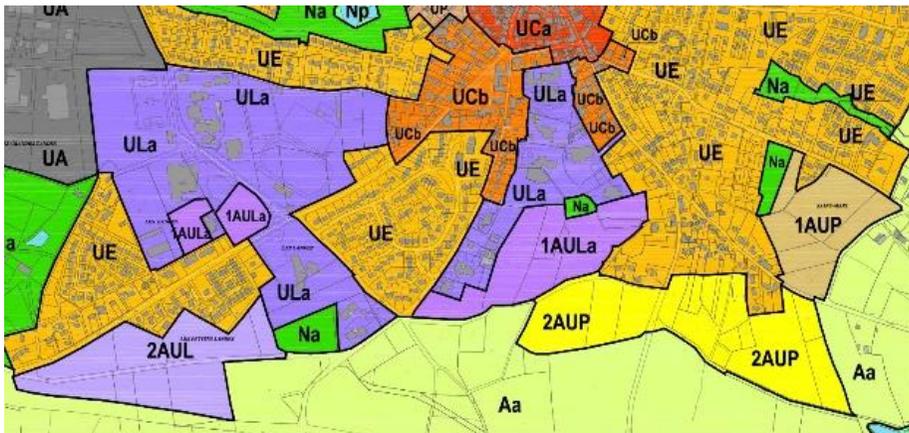
- **Permettre aux exploitations forestières d'évoluer en zone agricole**

- Autorisation de créer une extension en zone agricole pour les exploitations forestières existantes.

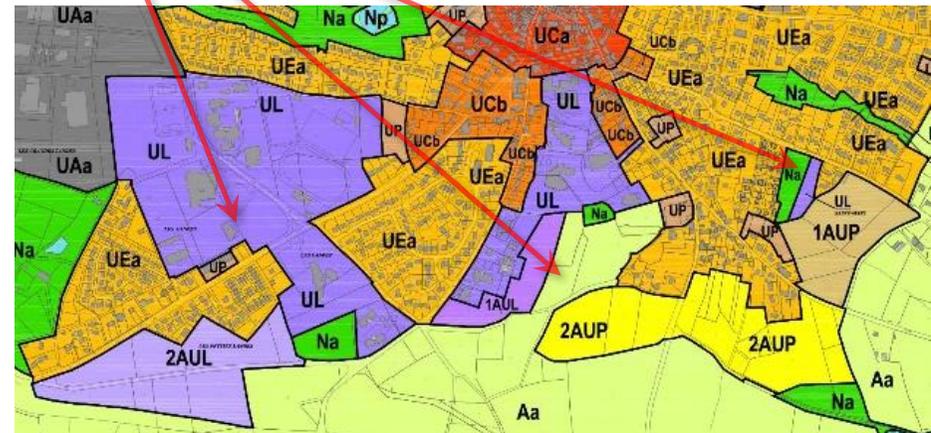
- **Prendre en compte le cinéma et la piscine**
 - Classement en zone urbaine.

- **Adapter l'extension du pôle d'équipements**
 - Recalibrage du projet d'extension par rapport aux besoins estimés.

- **Permettre l'aménagement d'un espace de loisirs**
 - Au nord du Domaine de Saint-Marc.



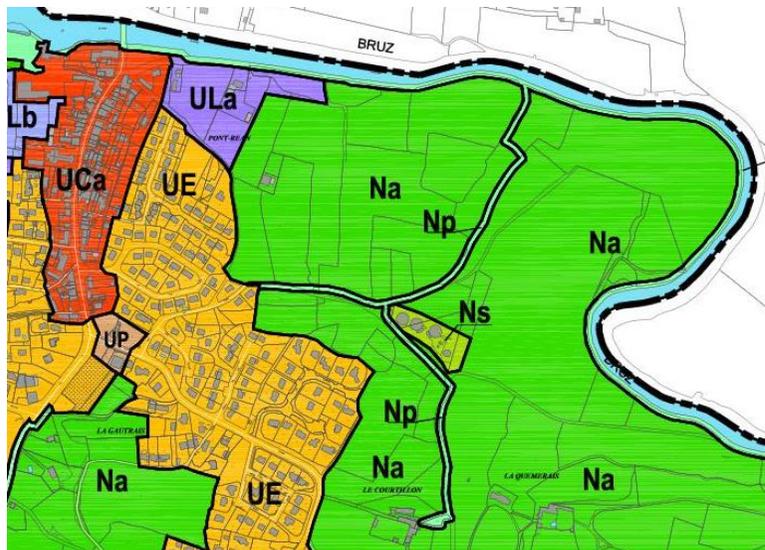
PLU en cours



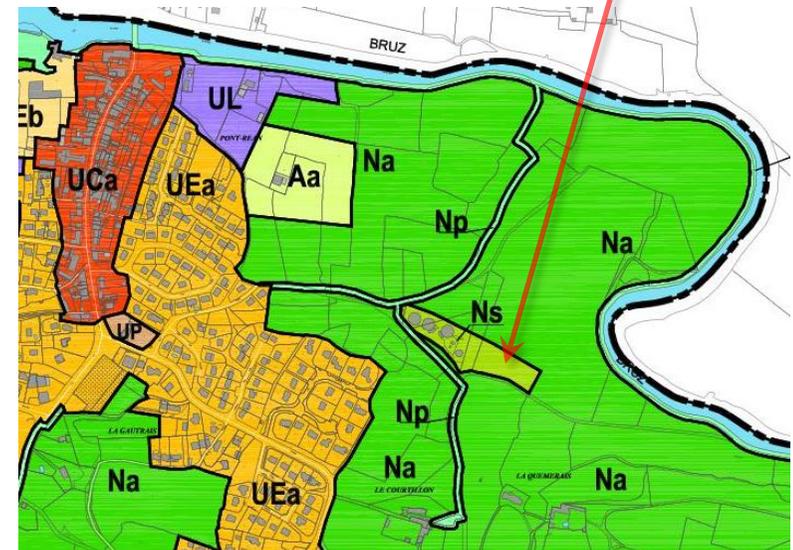
Projet de PLU

- **Anticiper les besoins de traitement des eaux usées**
 - Permettre l'extension de la station d'épuration.

■ 30



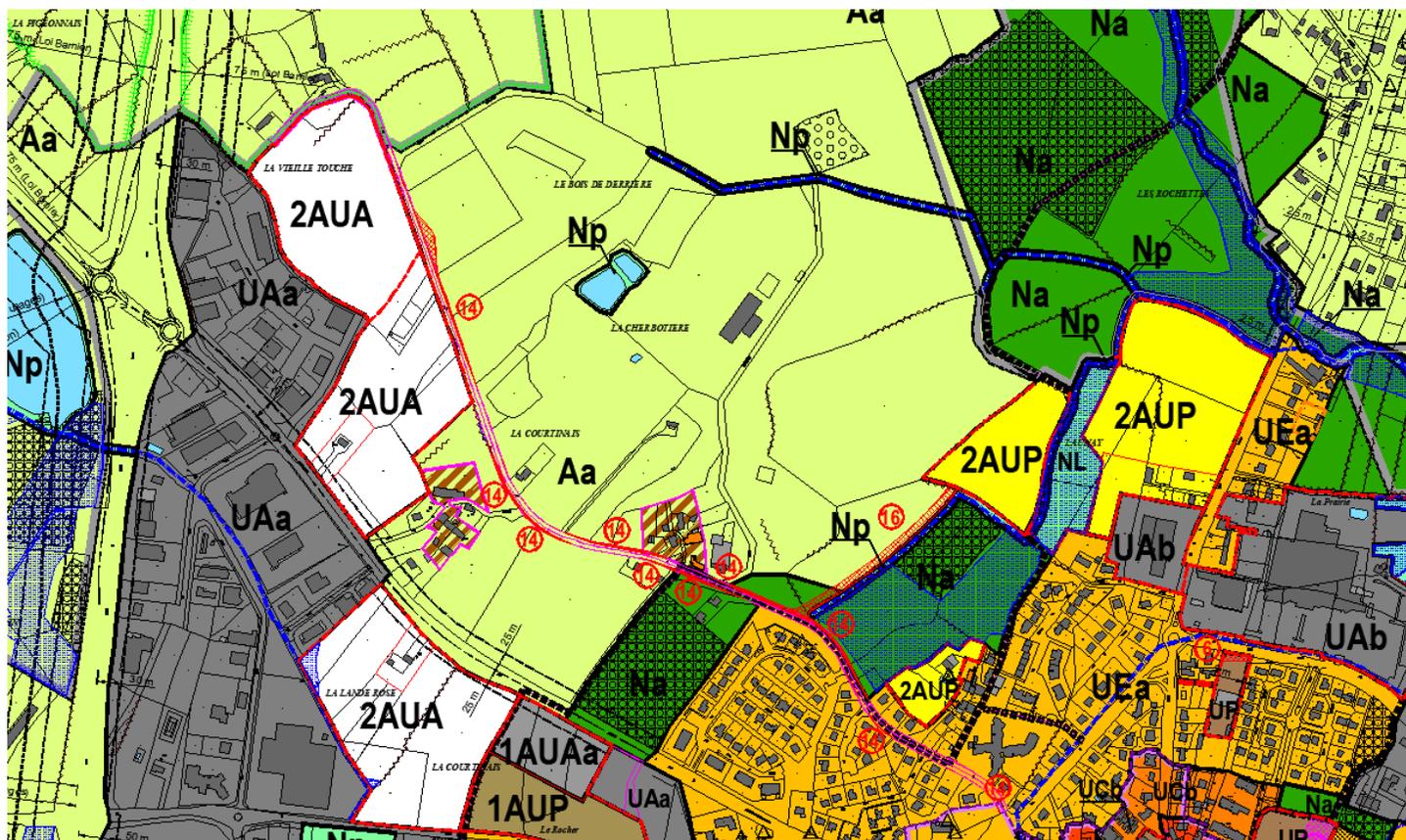
PLU en cours



Projet de PLU

■ **Circulation**

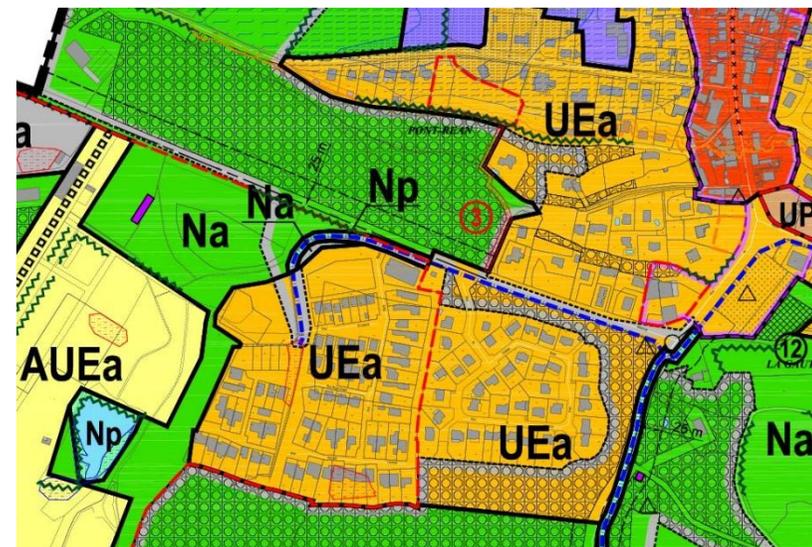
- Redéfinition du projet de voie inter-quartiers entre les entrées de ville ouest et nord : aménagement de la rue de Launay/CR9 et passage par l'opération du secteur de Launay.



Projet de PLU

■ **Liaisons douces**

- Inventaire complémentaire des chemins existants.
- Emplacement réservé pour création d'une liaison piétonne entre le boulevard Victor Edet et la rue Jacques Blouet.
- Emplacement réservé pour création d'une liaison piétonne entre la Massaye et Pont-Réan via le chemin de la Chataigneraie.



Projet de PLU (OAP)

Projet de PLU

■ **Stationnement**

- ❑ Extension de la possibilité de mutualiser les aires de stationnement entre équipements aux autres usages. Les OAP en font une obligation dans les futures zones économiques.
- ❑ Obligation de créer les places de stationnement en extérieur avec un revêtement perméable (habitat, à partir de 10 logements).
- ❑ Obligation de réaliser 20% des places de stationnement avec ombrières photovoltaïques pour les opérations de plus de 40 places de stationnement.
- ❑ Renforcer l'offre de stationnement aux abords du centre (emplacement réservé pour création d'une aire de stationnement rue de Fagues).
- ❑ Sur la halte ferroviaire de Guichen-Laillé, équiper 50% des futurs stationnements d'ombrières photovoltaïques.

33

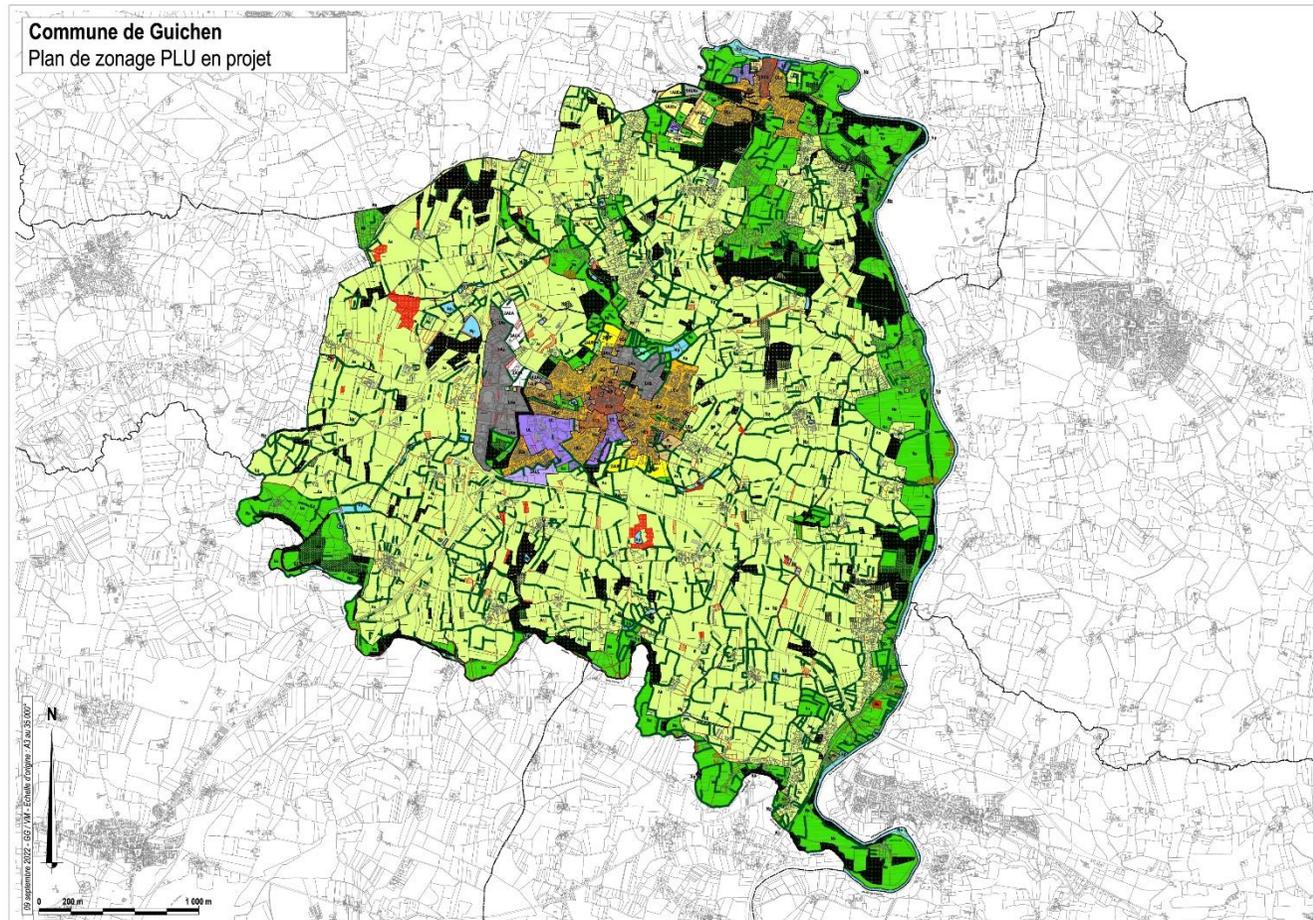


Aire de stationnement rue de Fagues

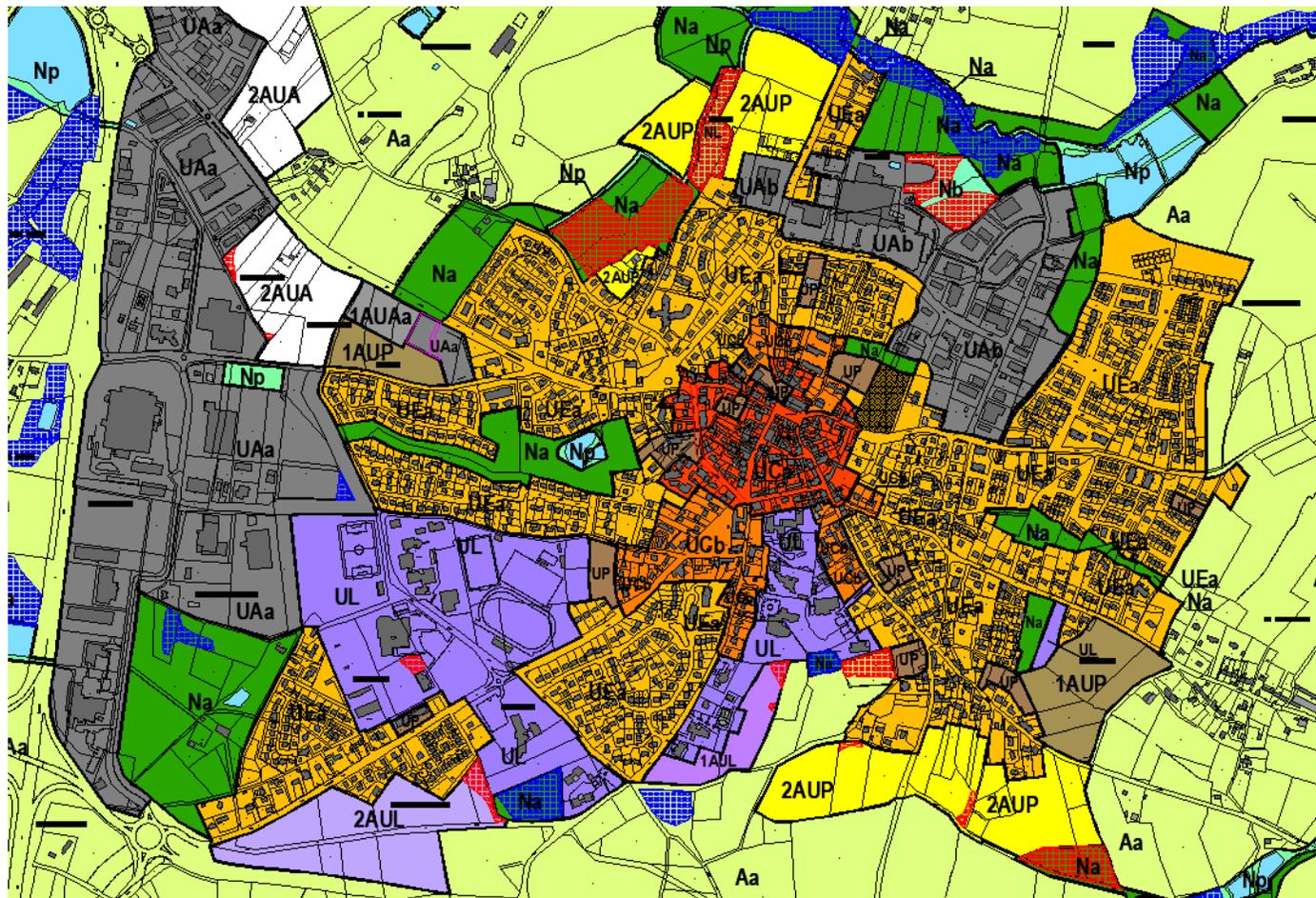


Aire de stationnement près de la halte ferroviaire de Guichen/Laillé

- **Protéger les espaces arborés**
 - Identification complémentaire des bois et petits bois.
 - Obligation de replanter une surface équivalente en cas de suppression d'un bois.
 - Inventaire complémentaire des haies (Breizh bocage).



- **Inventaire complémentaire des zones humides sur les zones à urbaniser**
 - En bleu, les zones humides inventoriées ; en rouge, les nouvelles zones humides



■ **Lutte contre les plantes invasives**

- Remplacement de la liste du SAGE Vilaine par celle plus précise du Conservatoire botanique national de Brest (CBNB).

■ **Prise en compte de l'étude de VHBC sur les continuités écologiques**

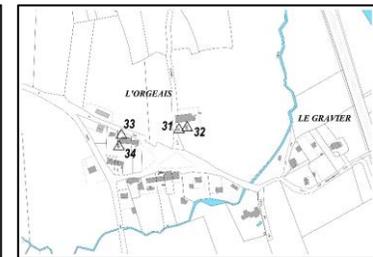
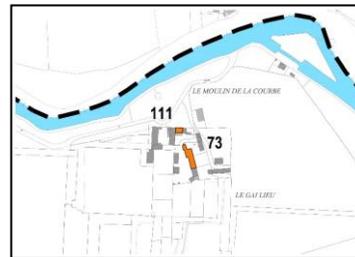
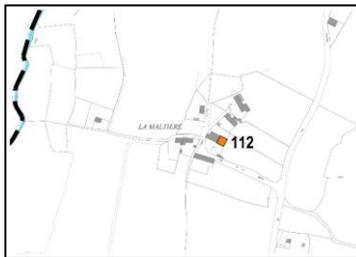
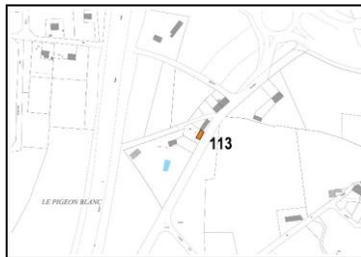
- Classement en zone **N** des zones d'accueil de biodiversité.
- Prise en compte de la trame verte et bleue au Plan de zonage.
- Identification de corridors écologiques.

■ **Cohérence urbaine à valoriser**

- Précisions sur la protection du patrimoine urbain dans les hameaux : orientation sud des longères, corps de ferme articulés autour d'une cour...

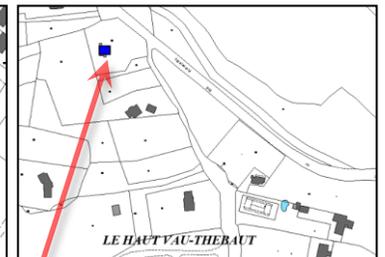
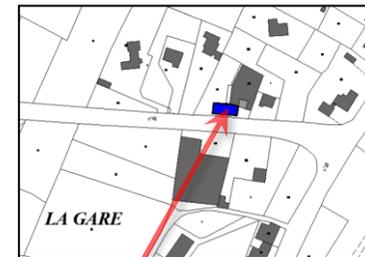
■ **Protection complémentaire de bâtiments patrimoniaux**

- Au Pigeon Blanc, à la Maltière et au Gai Lieu.
- Et au titre du petit patrimoine, une soue à cochon à côté d'un four à pain à l'Orgeais.



■ **Permettre le changement de destination**

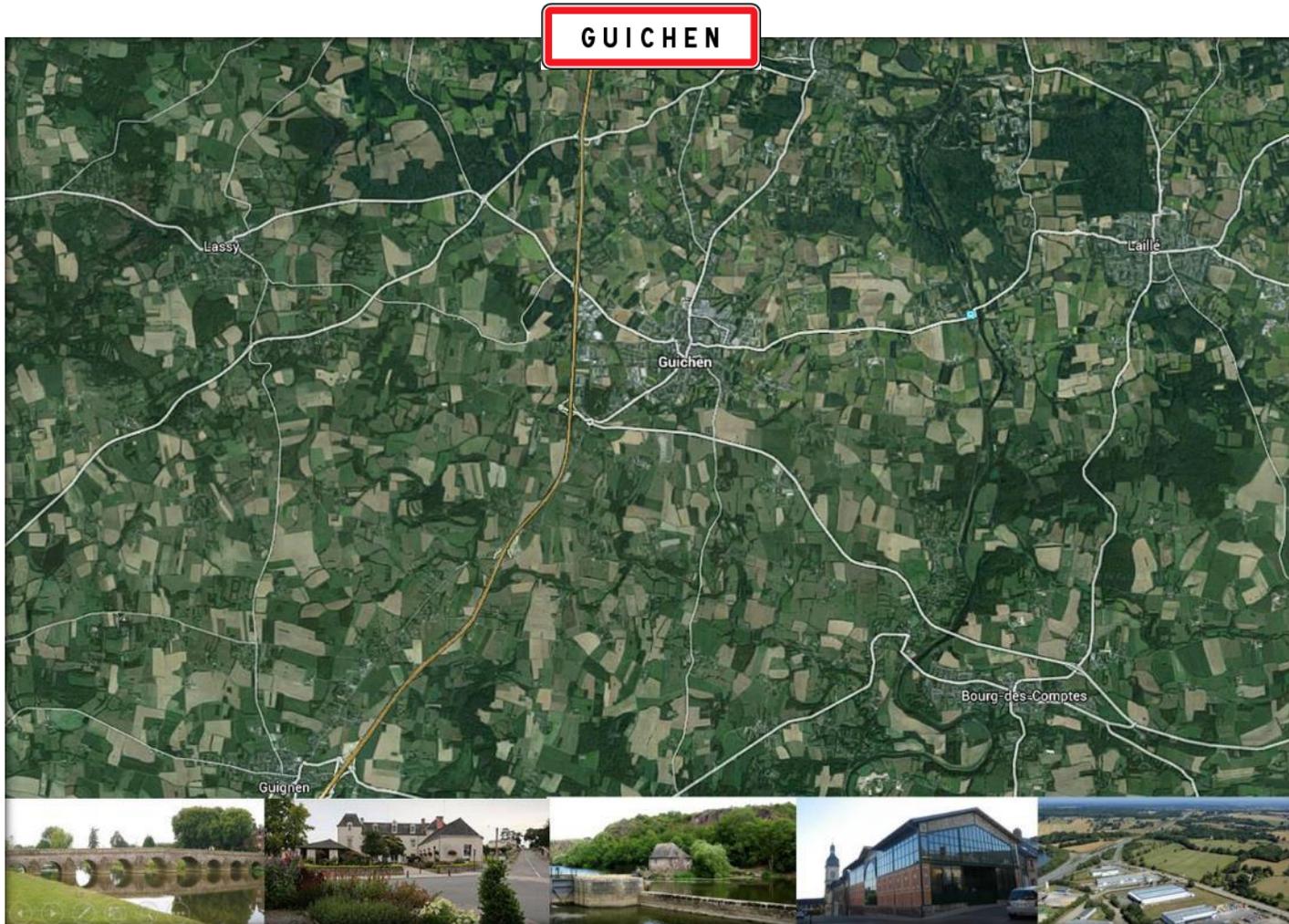
- Une construction au Haut Vau-Thebaut et une autre à La Gare.



■ **Assouplissement des règles concernant les clôtures**

- Et introduction de principes dans les OAP.

Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Calendrier prévisionnel



CONSEIL MUNICIPAL

Prescription de la révision + définition des objectifs +
définition des modalités de la concertation

29 Septembre 2020



REUNION PUBLIQUE

Diagnostic et PADD

21 Septembre 2021



CONSEIL MUNICIPAL

Débat sur le PADD

22 Mars 2022



REUNION PUBLIQUE

OAP

8 Juin 2022



REUNION PUBLIQUE

Volet réglementaire

15 Septembre 2022



CONSEIL MUNICIPAL

Arrêt du projet + bilan de la concertation

Décembre 2022



CONSULTATIONS

Janvier 2023



ENQUETE PUBLIQUE

Avril 2023



RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mai 2023



CONSEIL MUNICIPAL

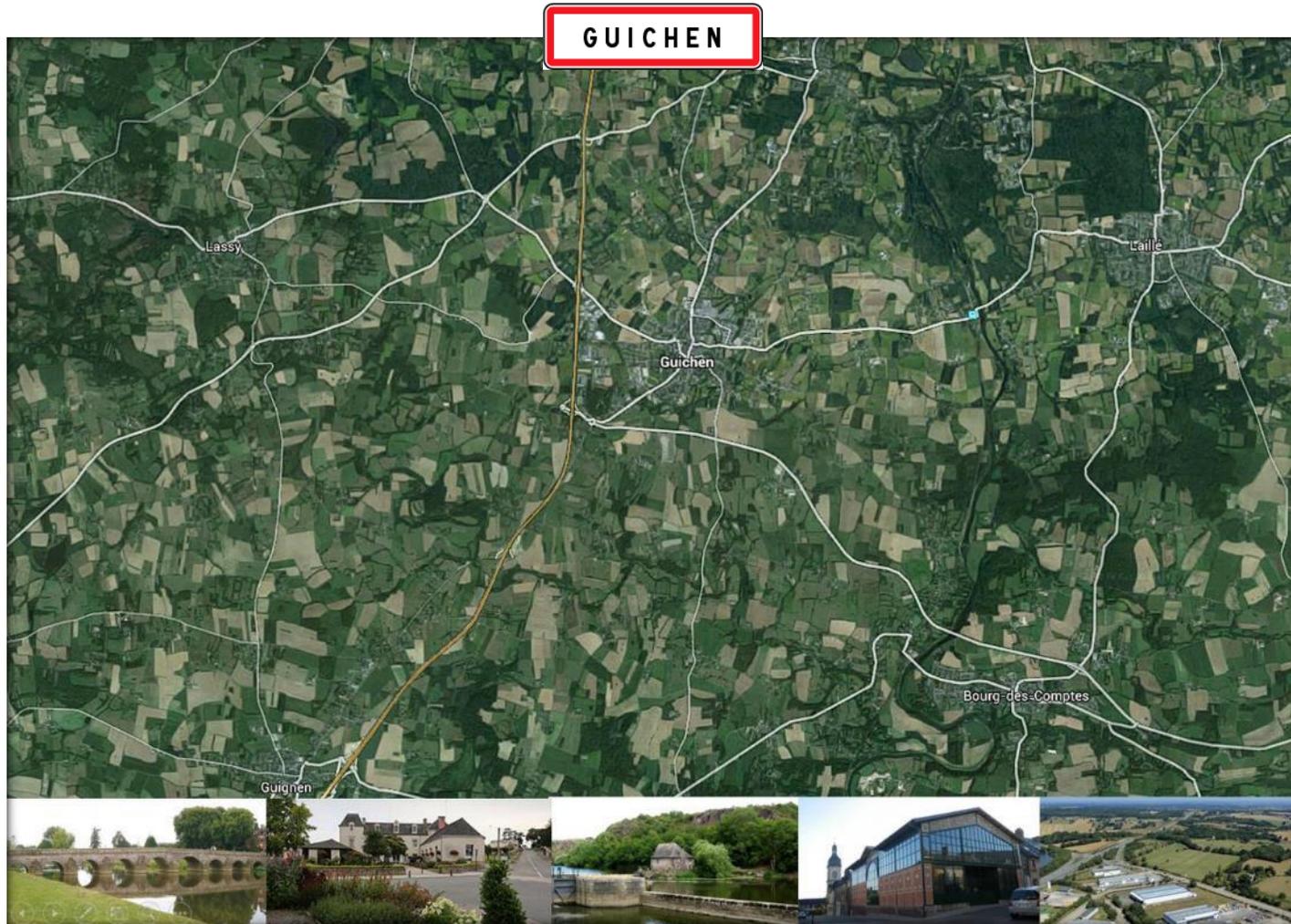
Approbation de la révision du PLU

Juillet 2023



PUBLICITE, RECOURS ET CONTRÔLE DE LEGALITE

Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Réunion publique Volet réglementaire