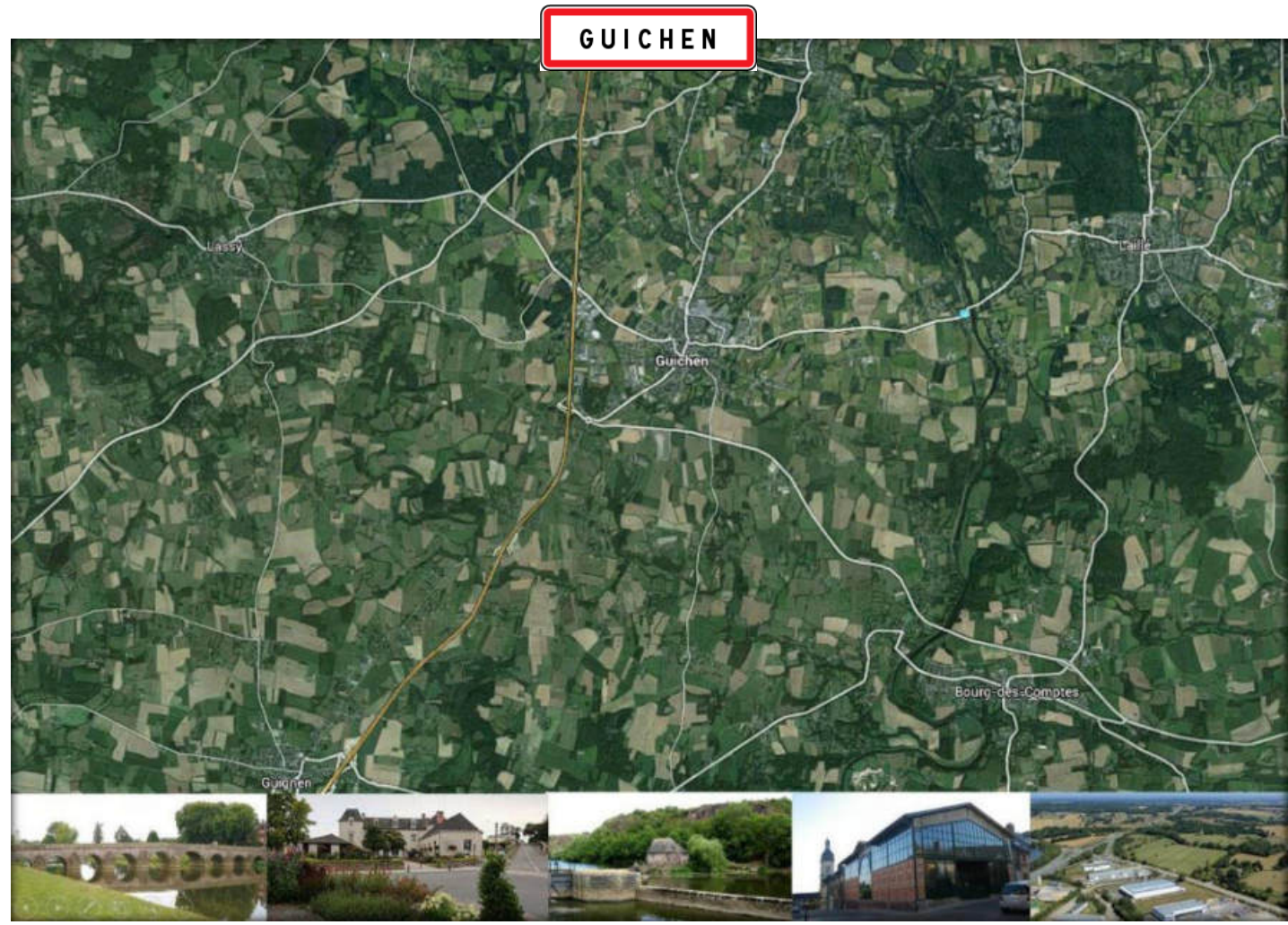


COMMUNE DE GUICHEN

Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



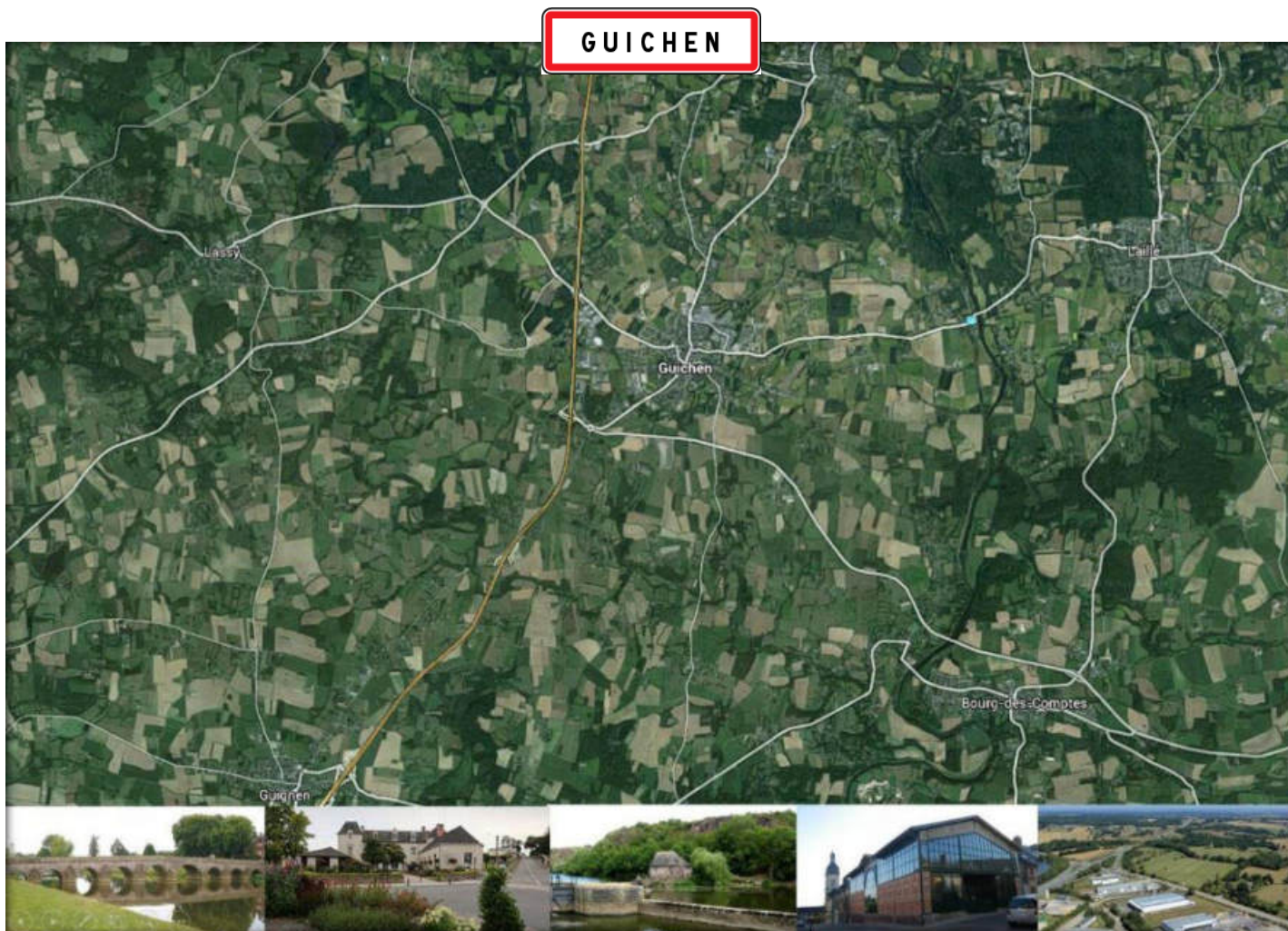
Cordia
Poder
Paysagiste
Concepteur



Conseil Municipal Bilan de la concertation et arrêt du PLU

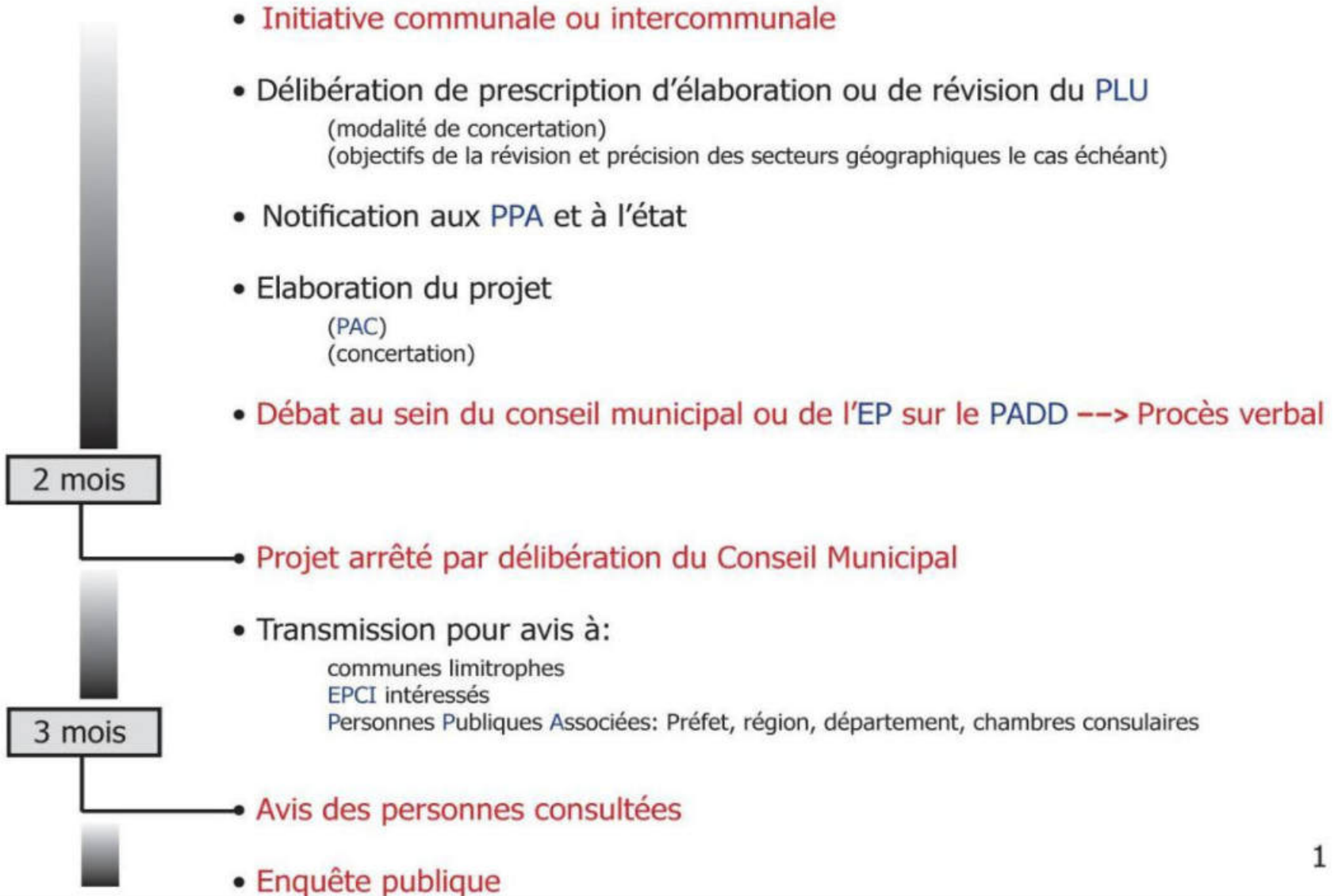
- Les étapes de la procédure de révision
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le volet réglementaire
- Le calendrier prévisionnel

Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Les étapes de la procédure

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

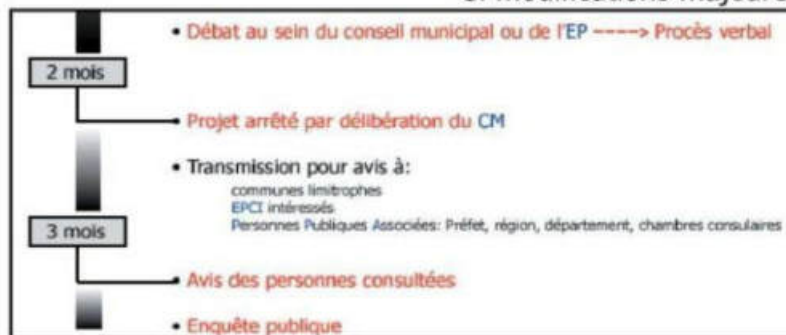


P R O C E D U R E D E P L U

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

- **Modification du projet**

Si modifications majeures



- **Délibération d'approbation**

- **Transmission au préfet**

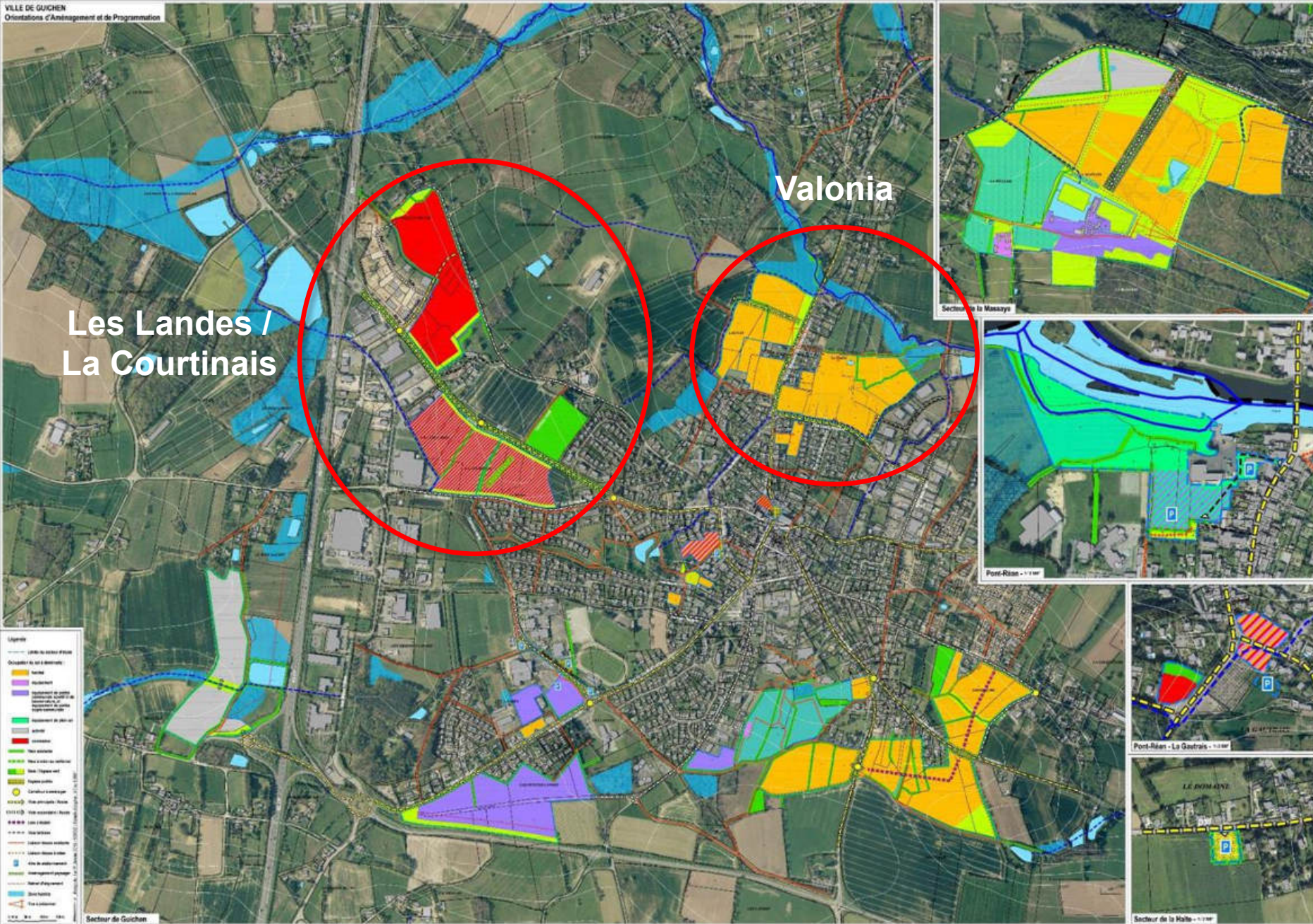
1 mois

- **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.

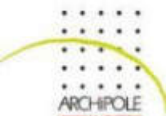
VILLE DE GUICHEN
Orientations d'Aménagement et de Programmation



7



Genèse
Podier
Paysagiste
Concepteur



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

2^{nde} réduction du rythme
d'artificialisation

Zéro artificialisation nette



Evolutions des documents
d'urbanisme avant le :

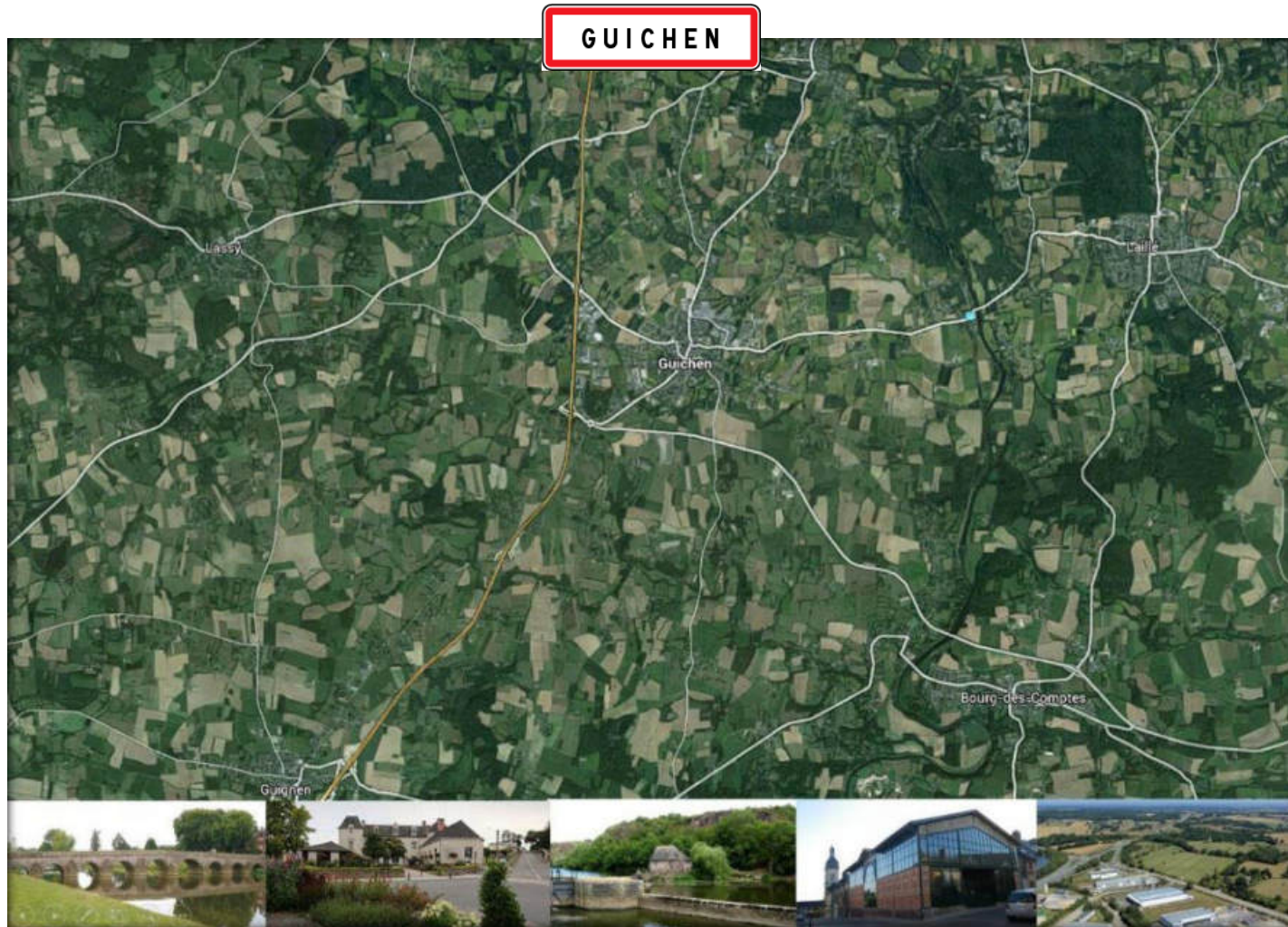
- 22/02/2024 : SRADDET
- 22/08/2026 : SCoT
- 22/08/2027 : PLU(i)



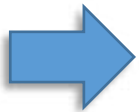
La délibération du 22 mars 2022 complète les objectifs initiaux suite à l'entrée en vigueur de la loi « Climat & résilience » :

- 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



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



<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...

OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS

La commune se fixe sur la période 2019-2031 (**12 ans**)

pour un total de 1 349 logements une limite de :

48 hectares de zones dédiées à l'**habitat**, que ce soit par des opérations de renouvellement urbain ou en secteurs d'extension, en cours ou projetés, ou aux **équipements**, hors équipements communaux de sport et de loisirs/nature, et hors équipements supra-communaux.

30 hectares de zones à urbaniser dédiées à l'**activité économique / commerciale** (24 hectares sur le secteur de Guichen et 6 hectares sur le site de la Massaye).

16 hectares de zones à urbaniser dédiée aux **équipements communaux de sport et de loisirs/nature, et aux équipements supra-communaux.**

12

BILAN

Un total de **94 ha**, soit un rythme de **7,8 ha/an**

OBJECTIFS DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La commune s'engage sur la période 2023-2037 (**14 ans**)

à ne pas dépasser environ **53,5** hectares :

32 hectares en extension urbaine
dédiés à l'**habitat**.

18 hectares en extension
urbaine dédiés à l'**activité
économique** et à l'**activité
commerciale**

2,5 hectares en
extension urbaine
dédiés aux
équipements.

1 hectare dédié aux **infrastructures**.

*(environ 16 ha sur le secteur de Guichen et
2 ha sur le site de la Massaye).*

(hors lycée).

BILAN

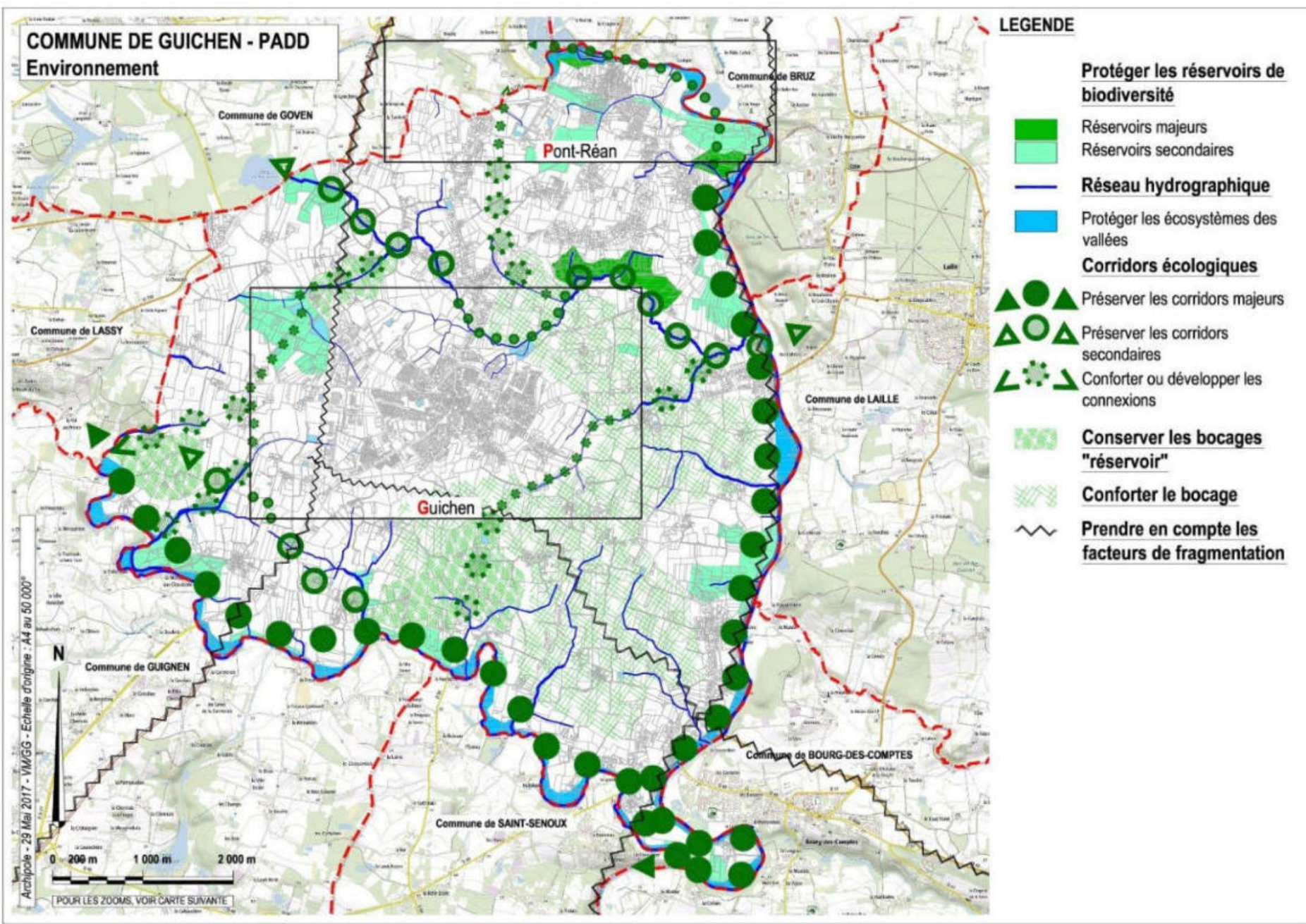
Soit un rythme de **3,8 ha/an (-42%)**

(consommation passée sur 10 ans au rythme de 6,6 ha/an)

*Le rythme passe à **4,4 ha/an** avec le lycée (-33%)*

■ Les orientations générales

- ❑ Une Ville attractive pour **conforter la place de Guichen au niveau communautaire**, et comme ville-centre à l'échelle du bassin de vie.
- ❑ Une Commune favorisant un renouvellement raisonné de l'habitat et **s'engageant dans la réduction des extensions urbaines**.
- ❑ Une Commune poursuivant l'**accueil d'activités, développant ses commerces, services et le tourisme**.
- ❑ Une Commune bénéficiant d'un réseau et d'une offre de transports adaptés aux besoins des habitants et **favorisant l'usage des modes doux** (vélo, marche à pied, etc.) **et du transport en commun ou partagé** (co-voiturage).
- ❑ Un bassin de vie en progression, permettant d'offrir à ses habitants **un choix d'équipements publics et privés**.
- ❑ Une Commune souhaitant **maintenir des espaces agricoles et naturels forts**.
- ❑ Une Commune **s'engageant dans un développement urbain durable**.



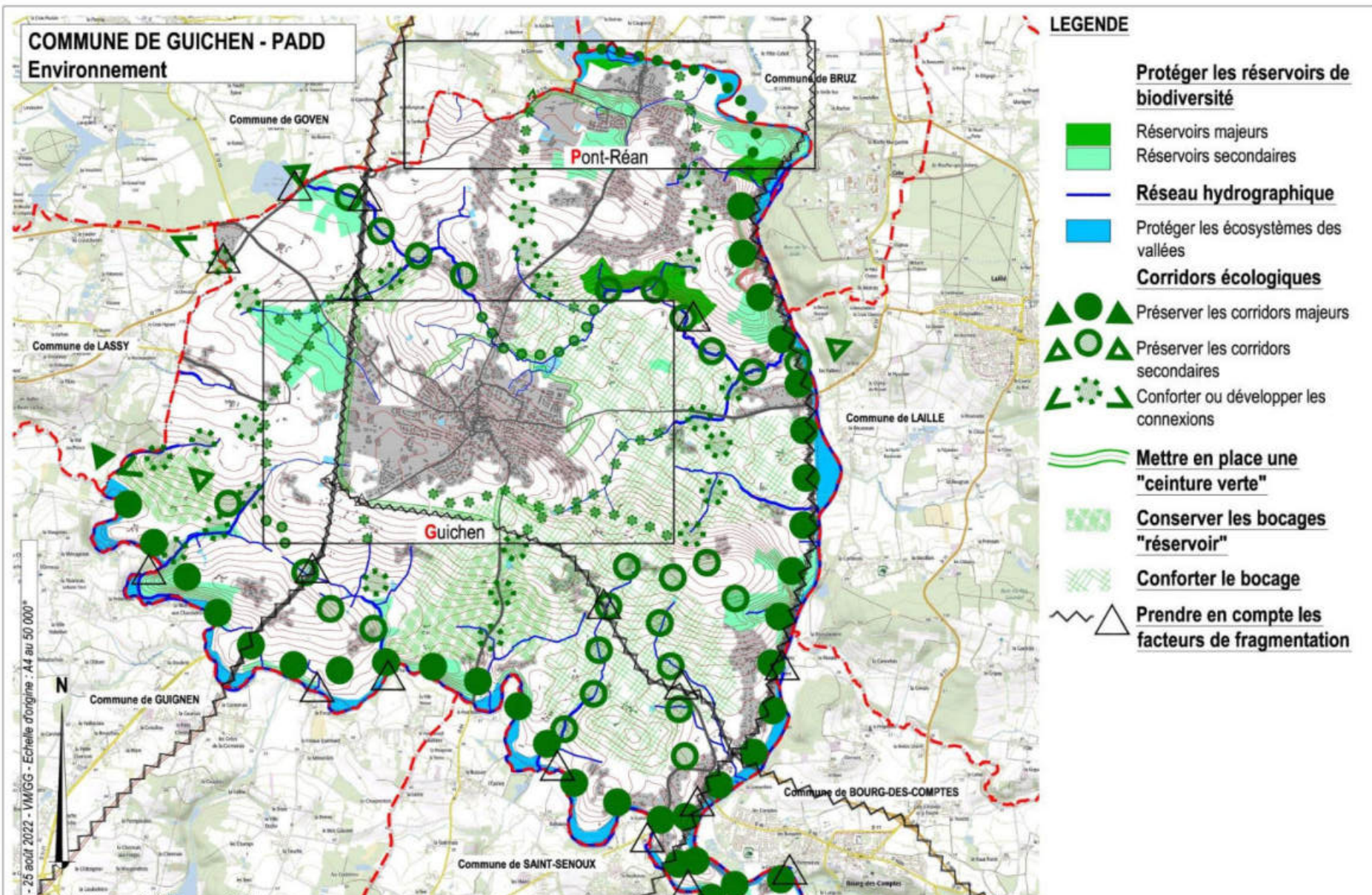
**COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Environnement**

- LEGENDE**
- Protéger les réservoirs de biodiversité**
 - Réservoirs majeurs
 - Réservoirs secondaires
 - Réseau hydrographique**
 - Protéger les écosystèmes des vallées
 - Corridors écologiques**
 - Préserver les corridors majeurs
 - Préserver les corridors secondaires
 - Conforter ou développer les connexions
 - Conserver les bocages "réservoir"**
 - Conserver les bocages "réservoir"
 - Conforter le bocage
 - Prendre en compte les facteurs de fragmentation**
 - Prendre en compte les facteurs de fragmentation

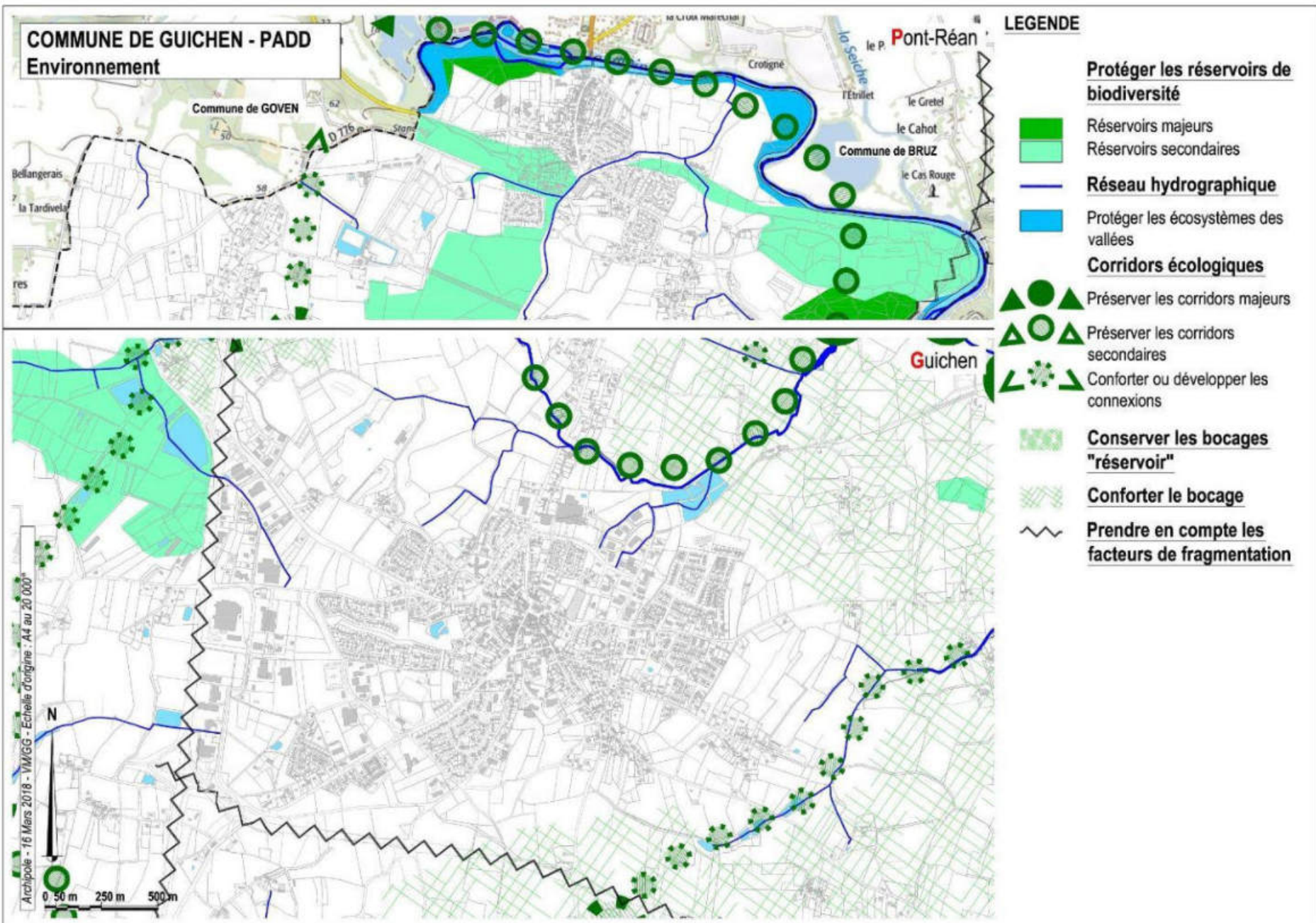
Archipôle - 29 Mai 2017 - VM/GG - Echelle d'origine - A4 au 50 000°

0 200 m 1 000 m 2 000 m

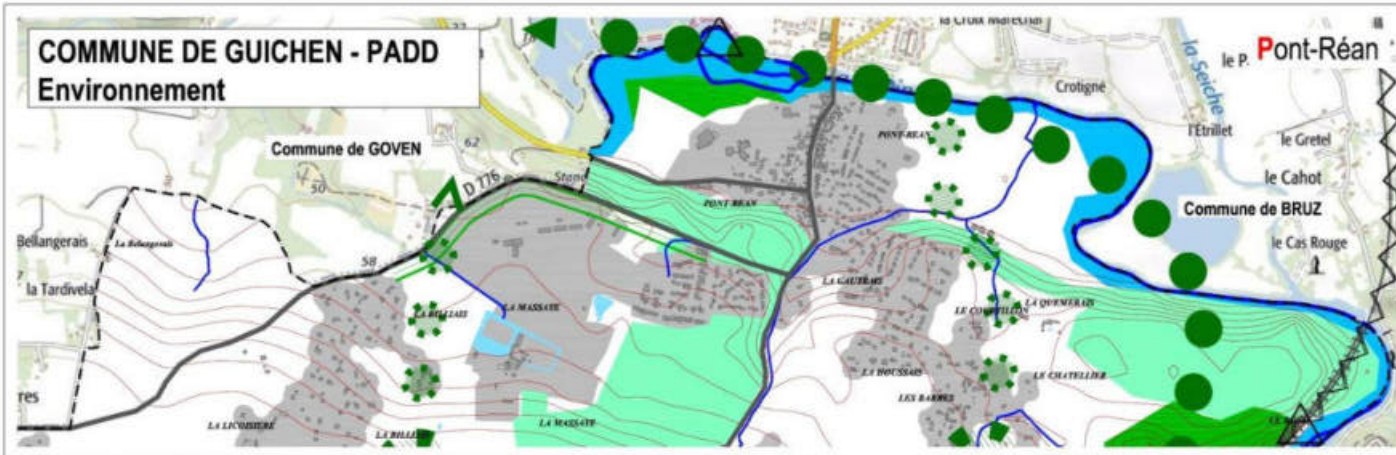
POUR LES ZOOMS, VOIR CARTE SUIVANTE



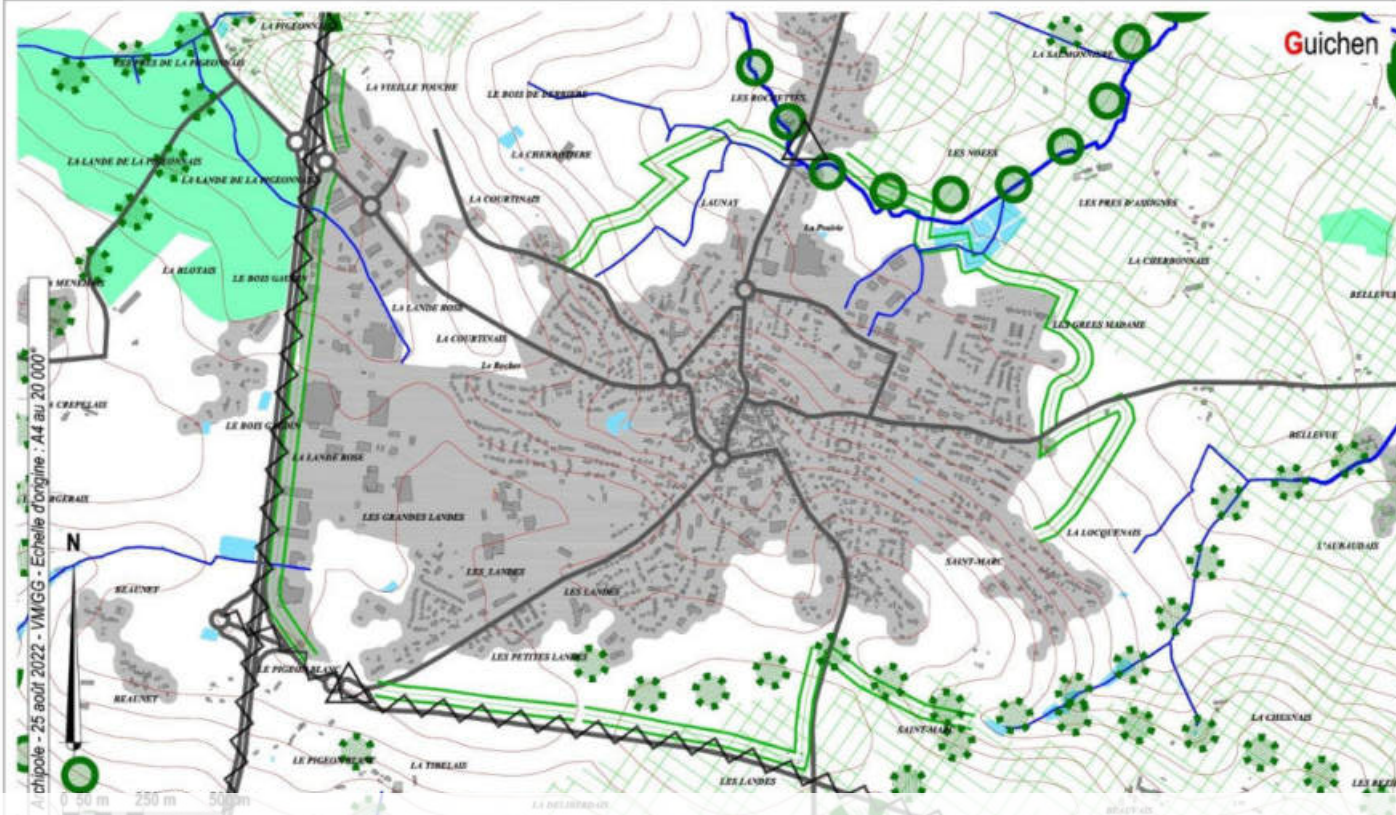
- **Prise en compte de l'étude VHBC sur les continuités écologiques.**
- **Ajout des points de fragmentation (voies, barrages...).**



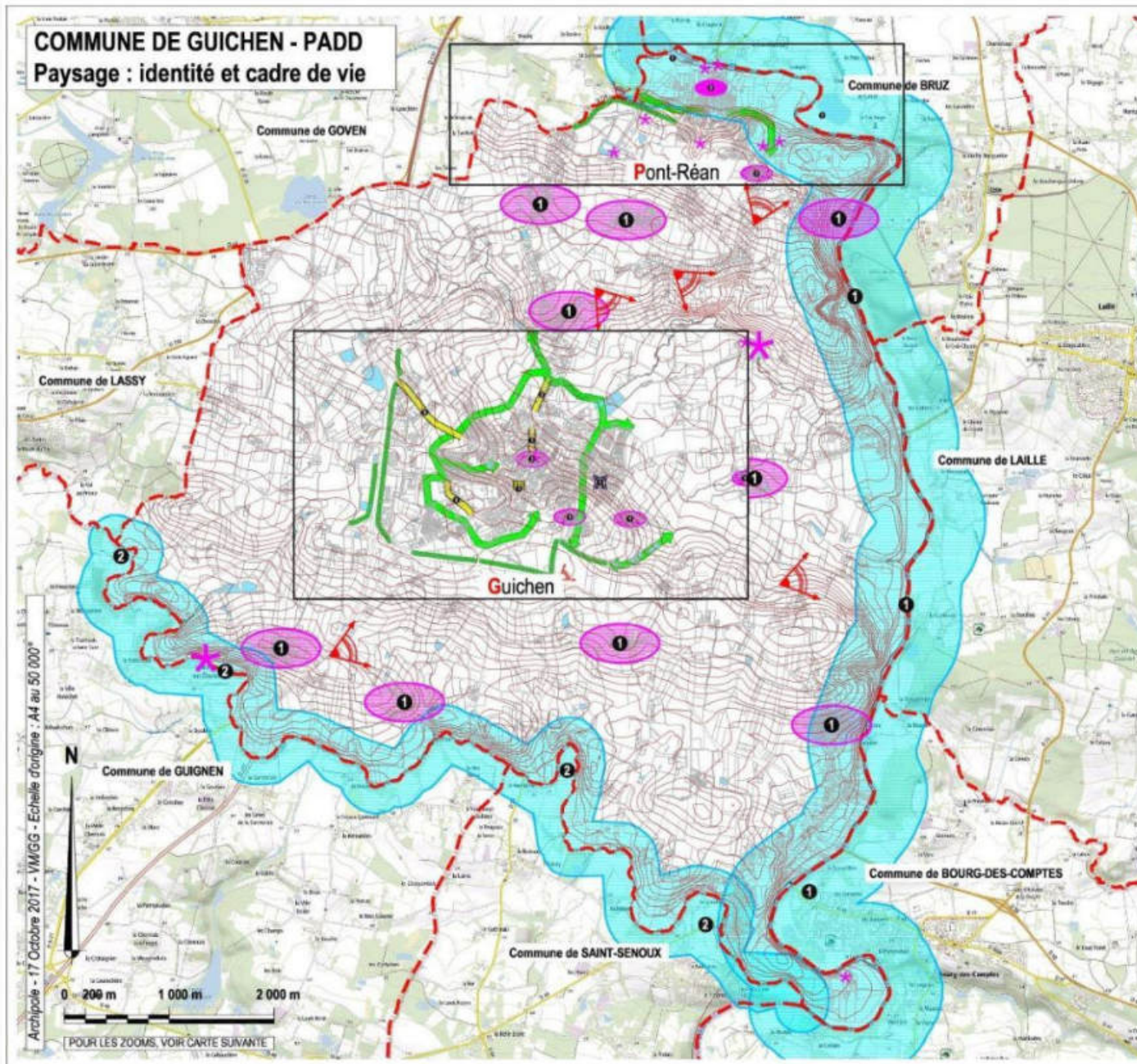
COMMUNE DE GUICHEN - PADD Environnement



- LEGENDE**
- Protéger les réservoirs de biodiversité
 - Réservoirs majeurs
 - Réservoirs secondaires
 - Réseau hydrographique
 - Protéger les écosystèmes des vallées
 - Corridors écologiques**
 - Préserver les corridors majeurs
 - Préserver les corridors secondaires
 - Conforter ou développer les connexions
 - Mettre en place une "ceinture verte"
 - Conserver les bocages "réservoir"
 - Conforter le bocage
 - Prendre en compte les facteurs de fragmentation

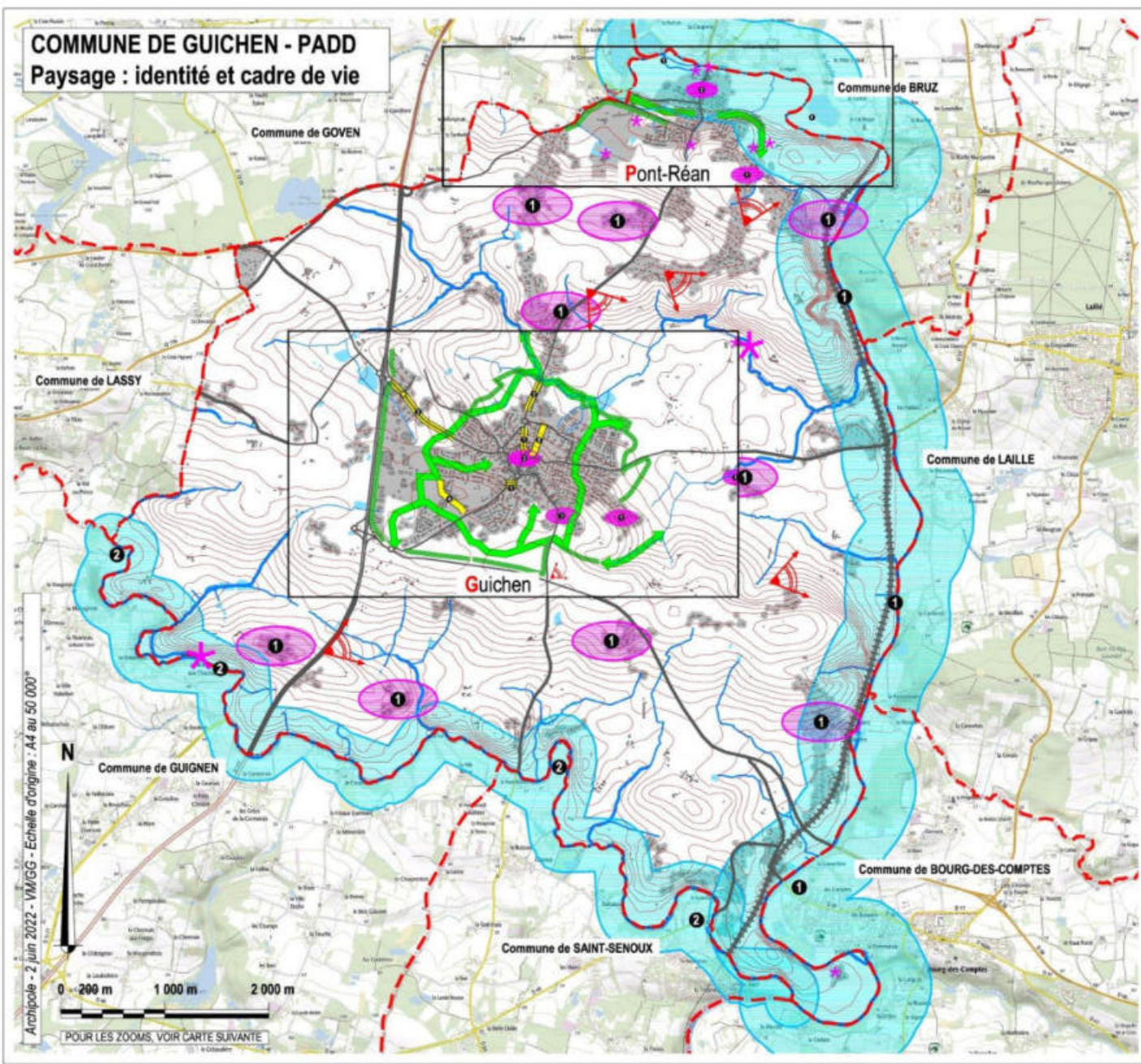


- Ajout de la ceinture verte comme élément écologique.



LEGENDE

- Protéger le patrimoine bâti**
 - Cohérence urbaine à valoriser
 - Les hameaux
 - Les centres
 - Elément patrimonial
- Préserver l'identité, la lisibilité des entités paysagères**
 - Révéler la vallée de la Vilaine et faciliter l'accès
 - Le vallon du Canut
- Créer ou conforter les lisières paysagères**
 -
- Valoriser et compléter les continuités vertes**
 -
- Aménager un espace public**
 - G** Place Georges le Comec
- Aménager les voies**
 - G** Rue du Général Leclerc nord
 - G** Rue du Ml de Lattre de Tassigny
 - G** Rue Jacques Blouet (RD 38)
 - G** Avenue Charles de Gaulle
- Renforcer la hiérarchisation des voies**
 - G** Belle-Vue
- Préserver et mettre en valeur les points de vue**
 -



LEGENDE

- Protéger le patrimoine bâti**
 - Cohérence urbaine à valoriser
 - Les hameaux
 - Les centres
 - Elément patrimonial
- Préserver l'identité, la lisibilité des entités paysagères**
 - Révéler la vallée de la Vilaine et faciliter l'accès
 - Le vallon du Canut
- Créer ou conforter les lisières paysagères**
 -
- Valoriser et compléter les continuités vertes**
 -
- Aménager un espace public**
 - 1** G Place Georges le Cornec
- Aménager les voies**
 - 1** G Rue du Général Leclerc nord
 - 2** G Rue du Ml de Lattre de Tassigny
 - 3** G Rue Jacques Blouet (RD 38)
 - 4** G Avenue Charles de Gaulle
 - 5** G Eglise / rue de la Fée de l'Aulne
- Préserver et mettre en valeur les points de vue**
 -

COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Paysage : identité et cadre de vie

Archipôle - 2 juin 2022 - VM/GG - Echelle d'origine - A4 au 50 000''

0 200 m 1 000 m 2 000 m

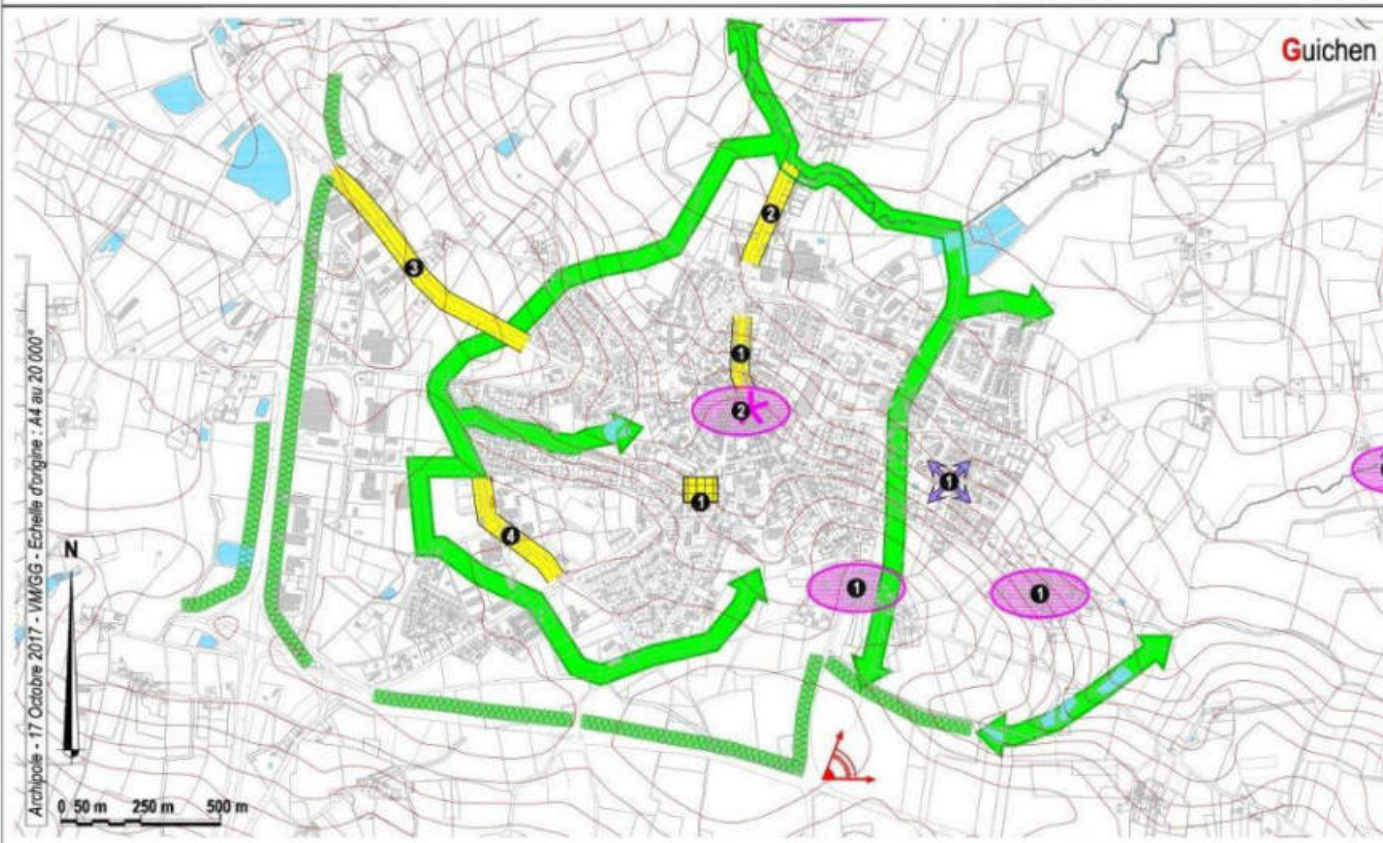
POUR LES ZOOMS, VOIR CARTE SUIVANTE

COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Paysage : identité et cadre de vie

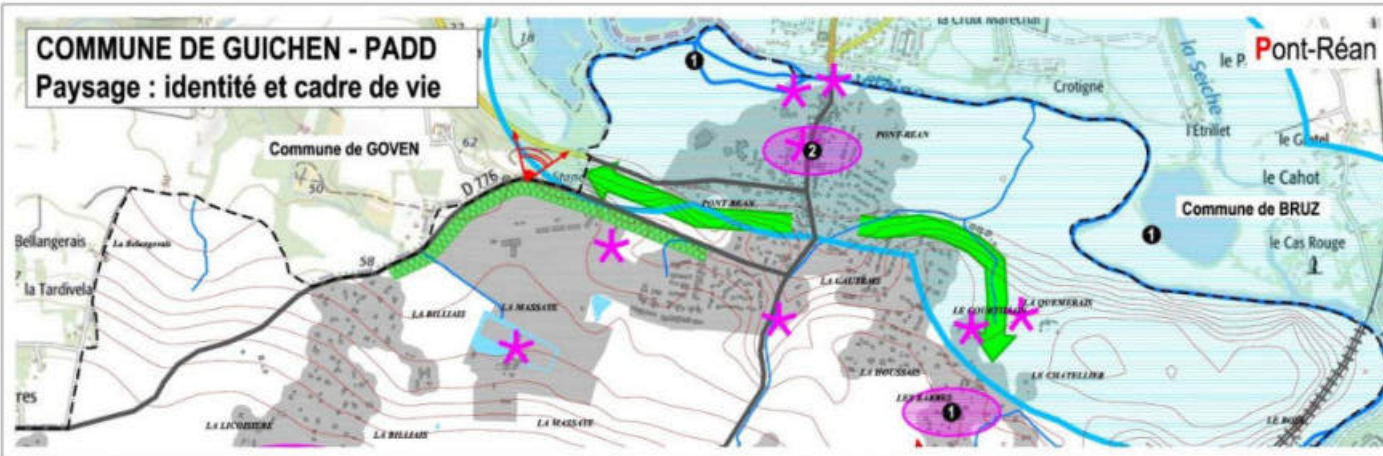


LEGENDE

- Protéger le patrimoine bâti**
 - Cohérence urbaine à valoriser
 - Les hameaux
 - Les centres
 - Élément patrimonial
- Préserver l'identité, la lisibilité des entités paysagères**
 - Révéler la vallée de la Vilaine et faciliter l'accès
 - Le vallon du Canut
- Créer ou conforter les lisières paysagères**
 -
- Valoriser et compléter les continuités vertes**
 -
- Aménager un espace public**
 - G** Place Georges le Cornec
- Aménager les voies**
 - G** Rue du Général Leclerc nord
 - G** Rue du Ml de Lattre de Tassigny
 - G** Rue Jacques Blouet (RD 38)
 - G** Avenue Charles de Gaulle
- Renforcer la hiérarchisation des voies**
 - G** Belle-Vue
- Préserver et mettre en valeur les points de vue**
 -



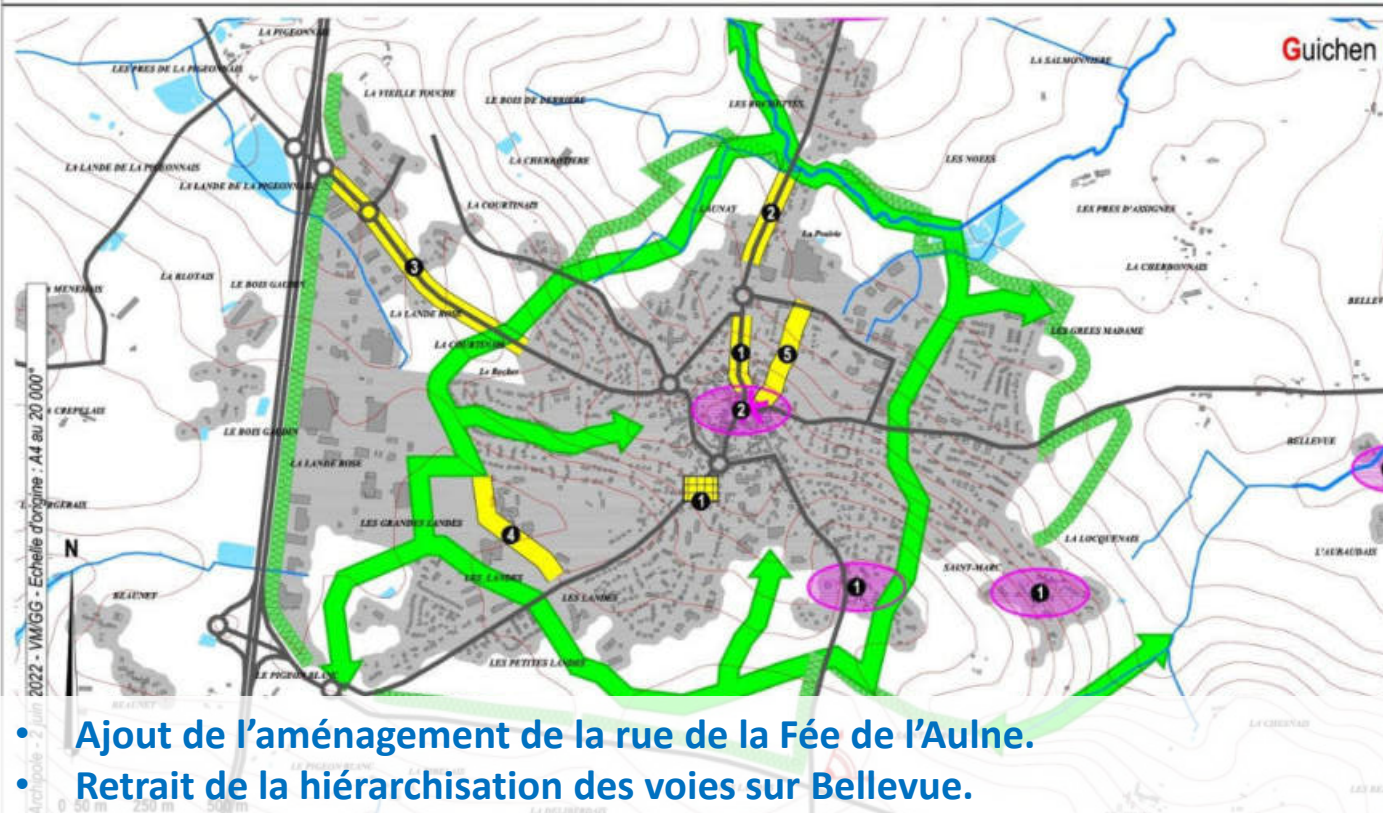
COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Paysage : identité et cadre de vie



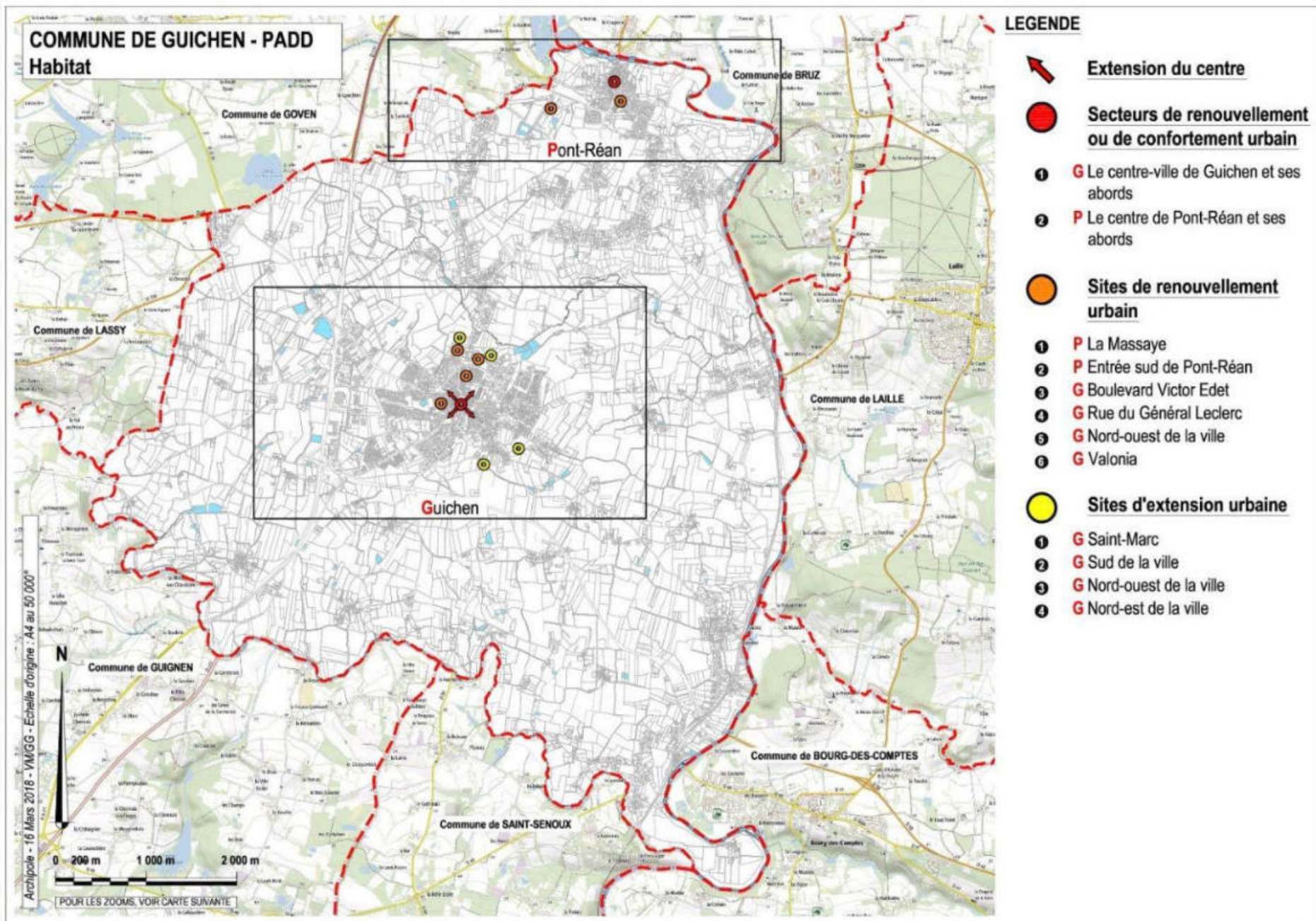
LEGENDE

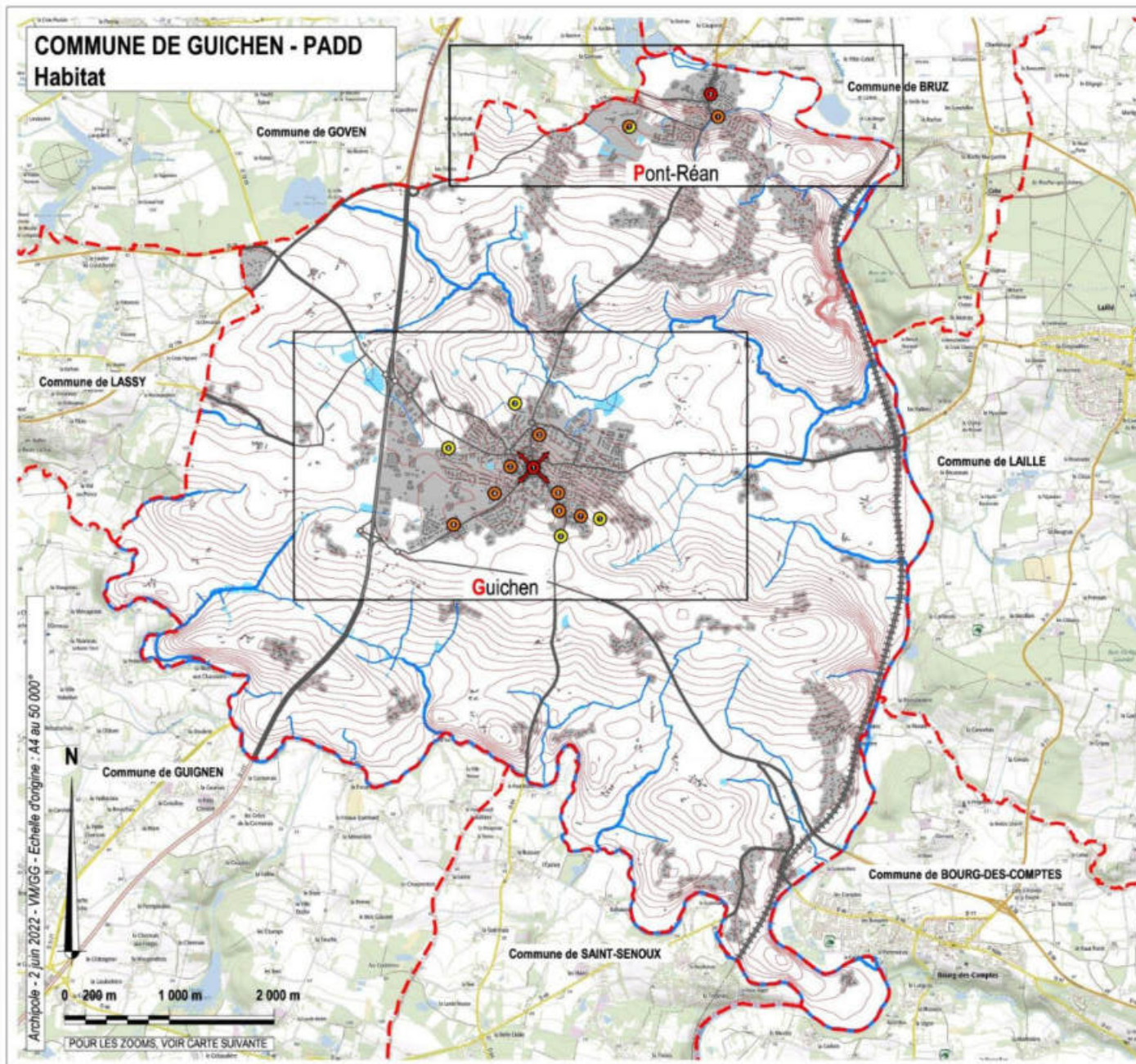
- Protéger le patrimoine bâti**
 - Cohérence urbaine à valoriser
 - 1** Les hameaux
 - 2** Les centres
 - Élément patrimonial
- Préserver l'identité, la lisibilité des entités paysagères**
 - 1** Révéler la vallée de la Vilaine et faciliter l'accès
 - 2** Le vallon du Canut
- Créer ou conforter les lisières paysagères**
- Valoriser et compléter les continuités vertes**
- Aménager un espace public**
 - 1** G Place Georges le Cornec
- Aménager les voies**
 - 1** G Rue du Général Leclerc nord
 - 2** G Rue du Ml de Lattre de Tassigny
 - 3** G Rue Jacques Blouet (RD 38)
 - 4** G Avenue Charles de Gaulle
 - 5** G Eglise / rue de la Fée de l'Aulne
- Préserver et mettre en valeur les points de vue**

22



- **Ajout de l'aménagement de la rue de la Fée de l'Aulne.**
- **Retrait de la hiérarchisation des voies sur Bellevue.**
- **Adaptation de la ceinture verte et prolongement de la coulée verte sur le bois des Landes.**





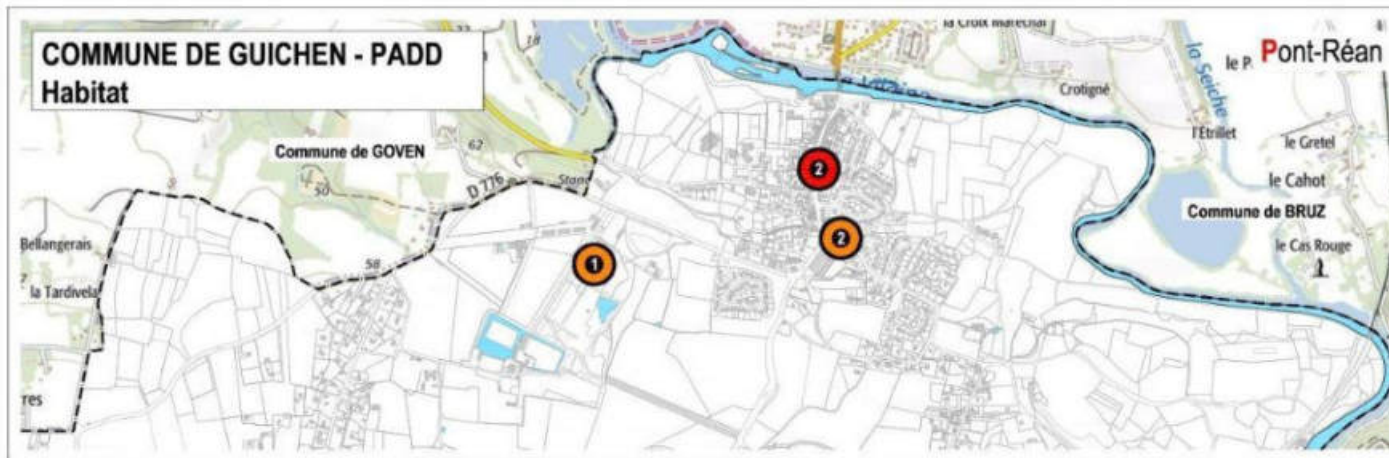
LEGENDE

-  **Extension du centre**
-  **Secteurs de renouvellement ou de confortement urbain**
 -  **G** Le centre-ville de Guichen et ses abords
 -  **P** Le centre de Pont-Réan et ses abords
-  **Sites de renouvellement et de confortement urbain**
 -  **P** Entrée sud de Pont-Réan
 -  **G** Boulevard Victor Edet
 -  **G** Rue du Gal Leclerc/rue Ampère
 -  **G** Rue Arsène Thoumelin
 -  **G** Rue de Fagues
 -  **G** Rue de Fagues/rue Saint-Marc
 -  **G** Rue Saint-Marc
 -  **G** Rue du Gal Leclerc (les Landes)
-  **Site de renouvellement et d'extension urbaine**
 -  **P** La Massaye
-  **Sites d'extension urbaine**
 -  **G** Saint-Marc
 -  **G** Sud de la ville
 -  **G** Nord-ouest de la ville
 -  **G** Le Rocher

Archipôle - 2 juin 2022 - VM/GG - Echelle d'origine - A4 au 50 000"

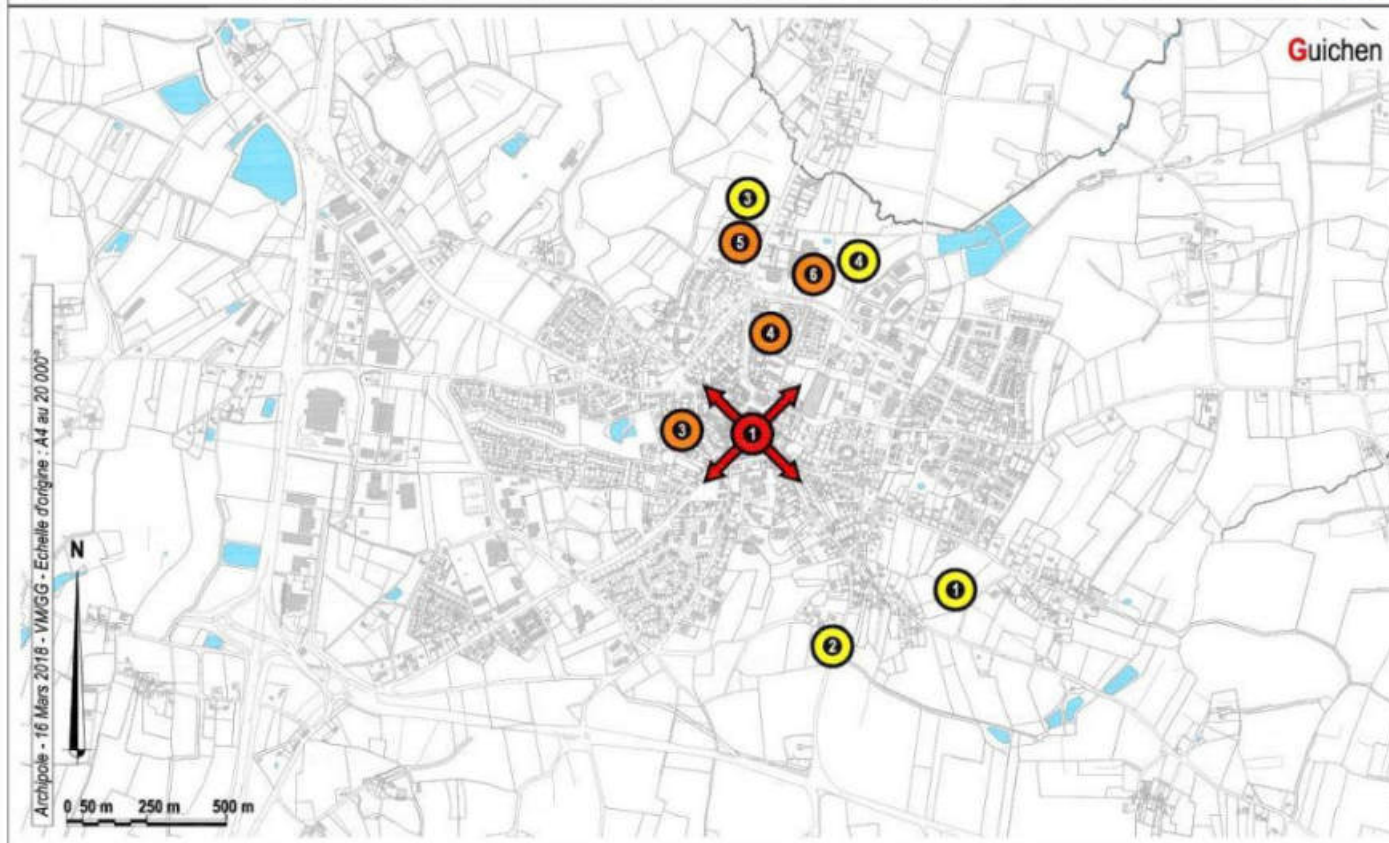
0 200 m 1 000 m 2 000 m

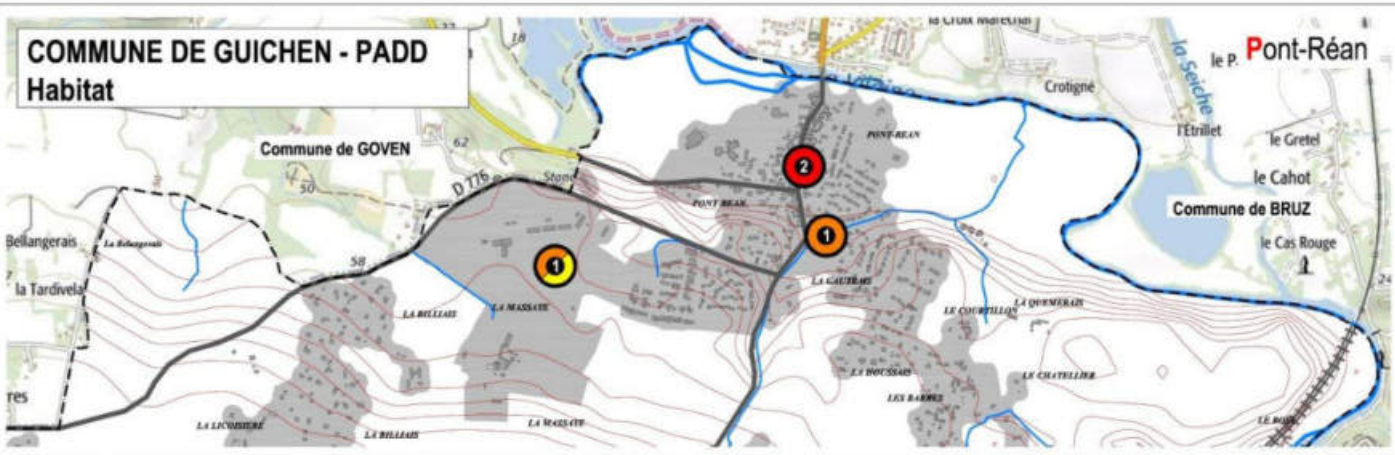
POUR LES ZOOMS, VOIR CARTE SUIVANTE



LEGENDE

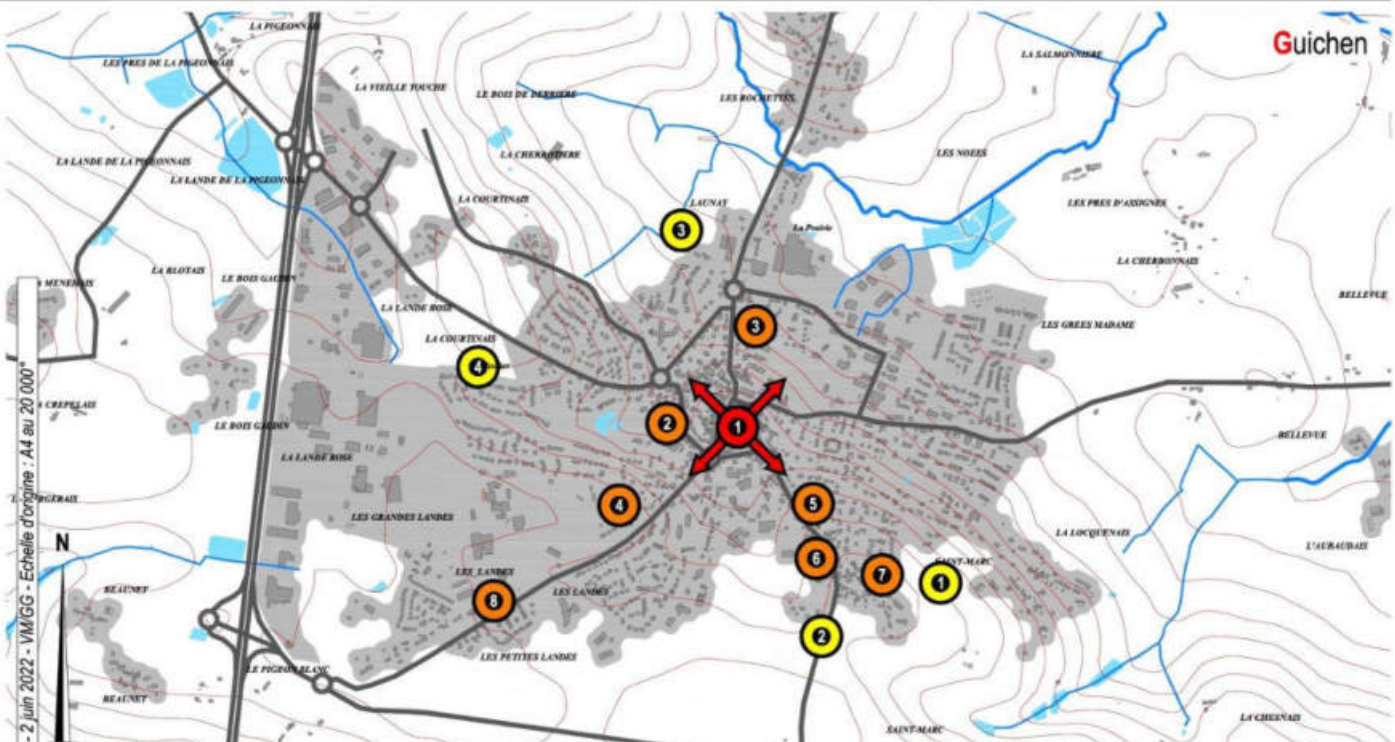
-  **Extension du centre**
-  **Secteurs de renouvellement ou de confortement urbain**
-  **Sites de renouvellement urbain**
-  **G** Le centre-ville de Guichen et ses abords
-  **P** Le centre de Pont-Réan et ses abords
-  **P** La Massaye
-  **P** Entrée sud de Pont-Réan
-  **G** Boulevard Victor Edet
-  **G** Rue du Général Leclerc
-  **G** Nord-ouest de la ville
-  **G** Valonia
-  **Sites d'extension urbaine**
-  **G** Saint-Marc
-  **G** Sud de la ville
-  **G** Nord-ouest de la ville
-  **G** Nord-est de la ville





- LEGENDE**
- Extension du centre**
 - Secteurs de renouvellement ou de confortement urbain**
 - G** Le centre-ville de Guichen et ses abords
 - P** Le centre de Pont-Réan et ses abords
 - Sites de renouvellement et de confortement urbain**
 - P** Entrée sud de Pont-Réan
 - G** Boulevard Victor Edet
 - G** Rue du Gal Leclerc/rue Ampère
 - G** Rue Arsène Thoumelin
 - G** Rue de Fagues
 - G** Rue de Fagues/rue Saint-Marc
 - G** Rue Saint-Marc
 - G** Rue du Gal Leclerc (les Landes)
 - Site de renouvellement et d'extension urbaine**
 - P** La Massaye
 - Sites d'extension urbaine**
 - G** Saint-Marc
 - G** Sud de la ville
 - G** Nord-ouest de la ville
 - G** Le Rocher

26



- L'extension sur Valonia est supprimée ; celle sur le Rocher est ajoutée.
- Les sites de renouvellement urbain sont étoffés.

Période 2023-2037 (14 ans)

Taux de croissance démographique annuel de	1,8	
Population en 2022	9 279	habitants
Population en 2036	11 912	habitants
Augmentation de la population	2 633	habitants
Sur une durée de	14	ans
Soit environ	188	habitants par an
Cohabitation en 2022	2,40	habitants par logement
Nombre de logements en 2022	3 866	logements
Cohabitation en 2036	2,25	habitants par logement
Nombre de logements en 2036	5 294	logements
Augmentation du nombre de logements	1 428	logements
Soit environ	102	logements par an



27

Période 2023-2037 (14 ans)

Transformation

79 logements vacants

7 résidences
secondaires

7 changements de
destination

Soit 93 logements

1 428 logements

Extension

928 logements

Optimisation

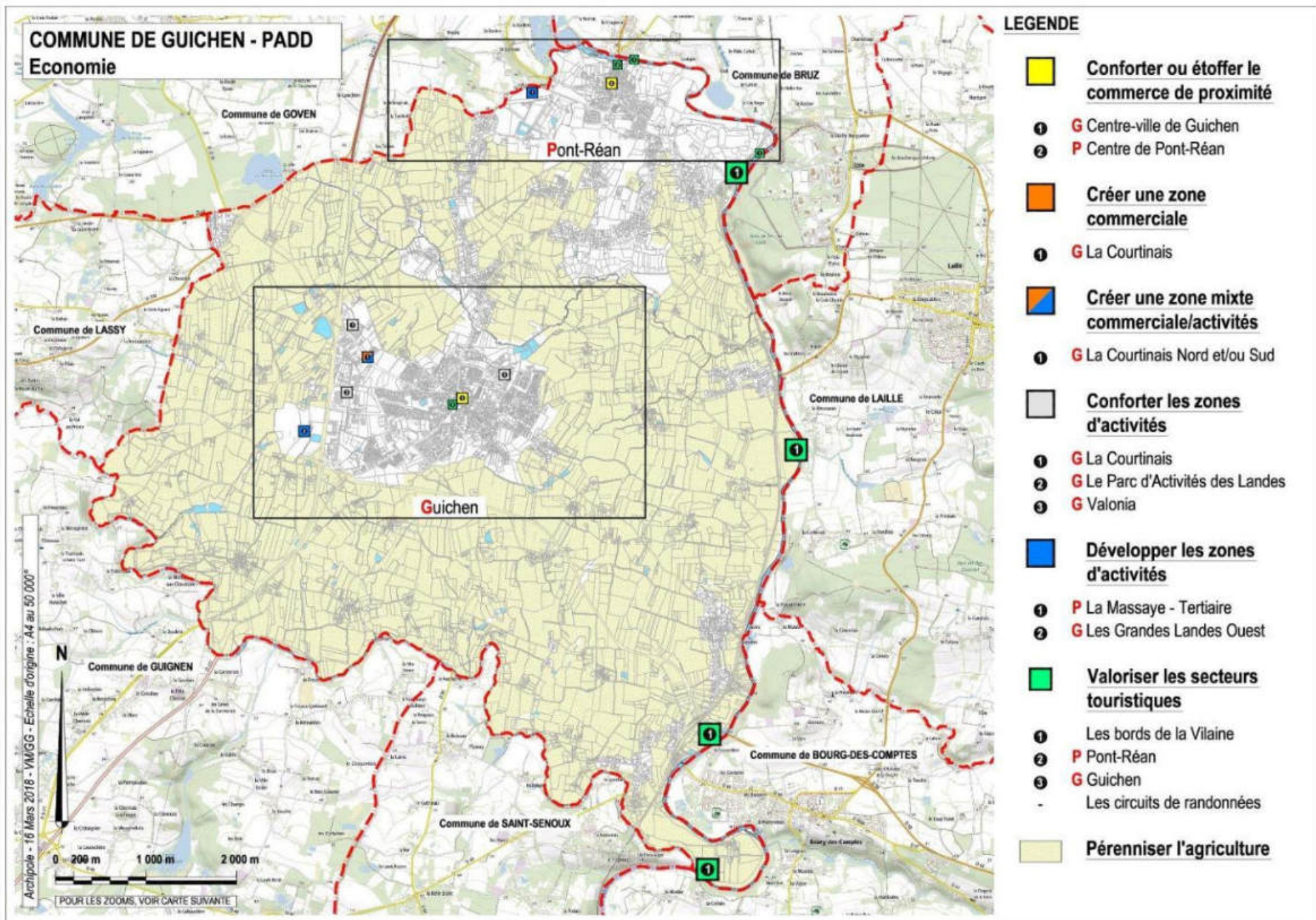
90 logements en
densification urbaine

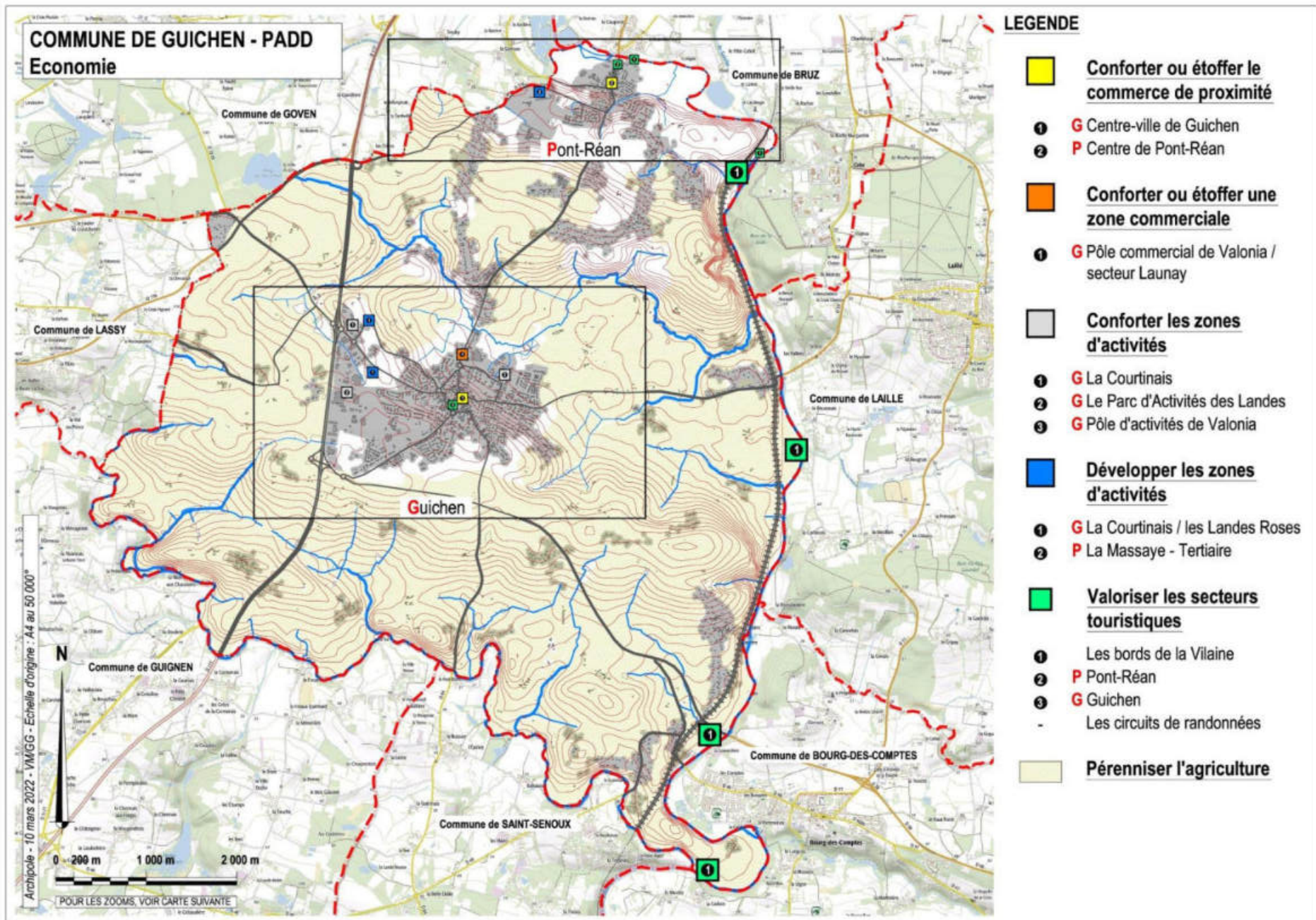
57 logements par
opérations dans le diffus

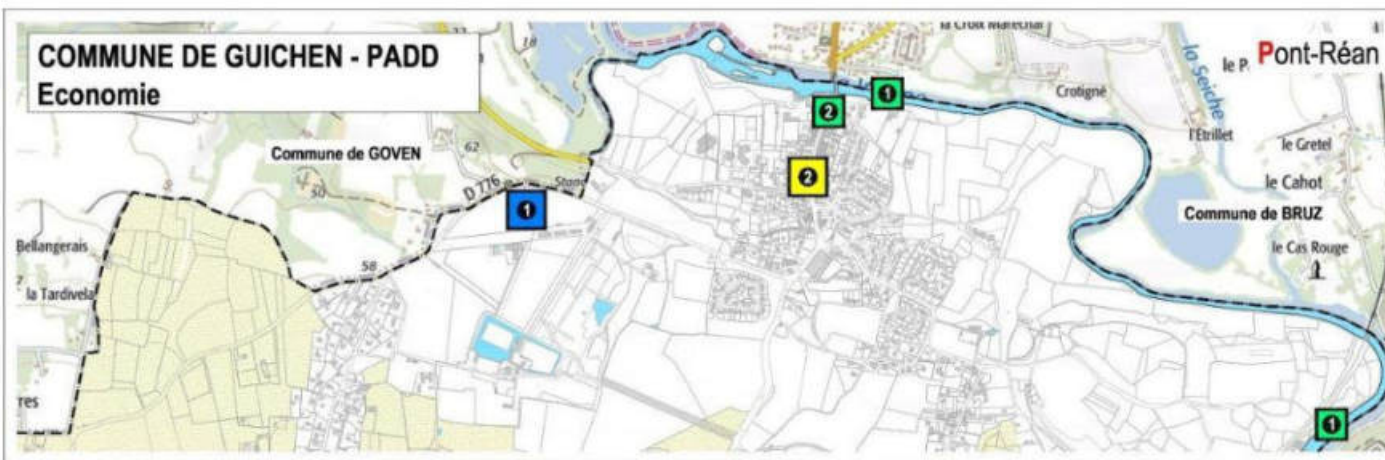
260 logements en
renouvellement urbain

Soit 407 logements

- Au total, **500 logements** sont réalisés en dehors des extensions urbaines.
- La densité globale est de **30,5 logements/ha**.
- Le programme prévoit la réalisation de **306 logements sociaux** dont **289 en locatif social (20%)**.

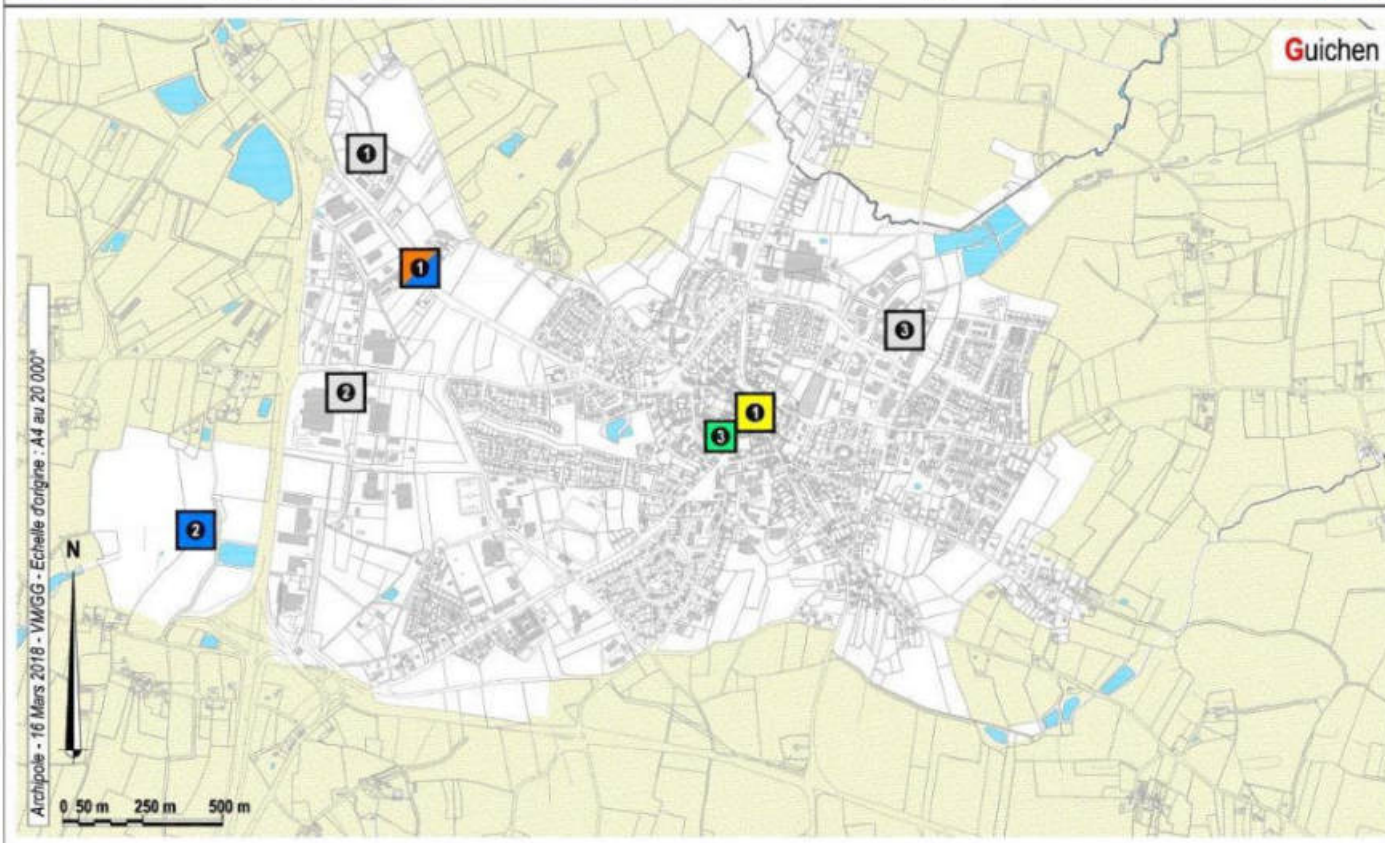




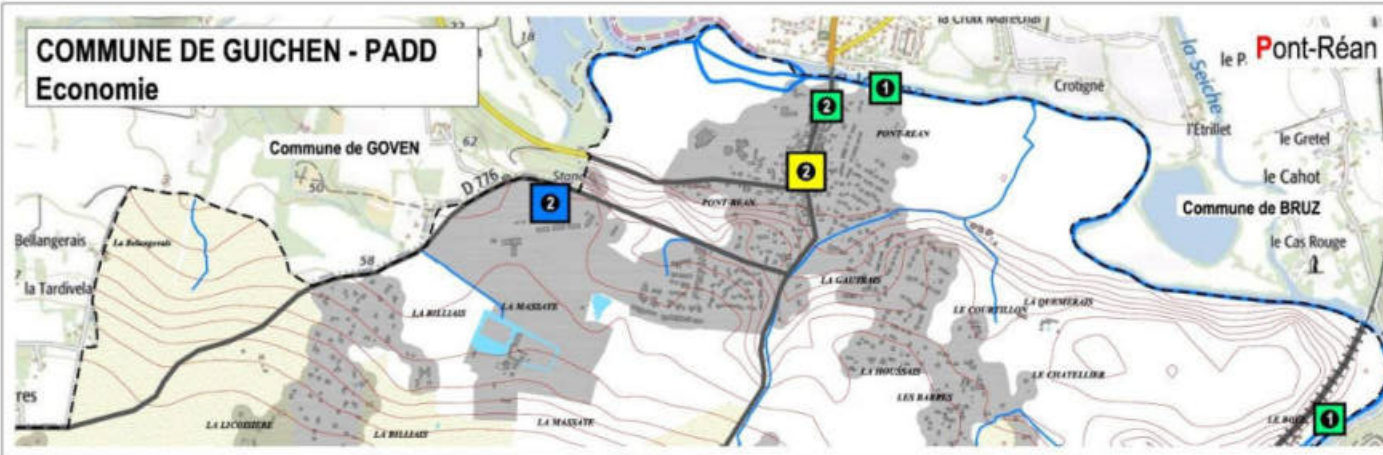


LEGENDE

- Conforter ou étoffer le commerce de proximité**
- G Centre-ville de Guichen
- P Centre de Pont-Réan
- Créer une zone commerciale**
- G La Courtinais
- Créer une zone mixte commerciale/activités**
- G La Courtinais Nord et/ou Sud
- Conforter les zones d'activités**
- G La Courtinais
- G Le Parc d'Activités des Landes
- G Valonia
- Développer les zones d'activités**
- P La Massaye - Tertiaire
- G Les Grandes Landes Ouest
- Valoriser les secteurs touristiques**
- G Les bords de la Vilaine
- P Pont-Réan
- G Guichen
- Les circuits de randonnées
- Pérenniser l'agriculture**



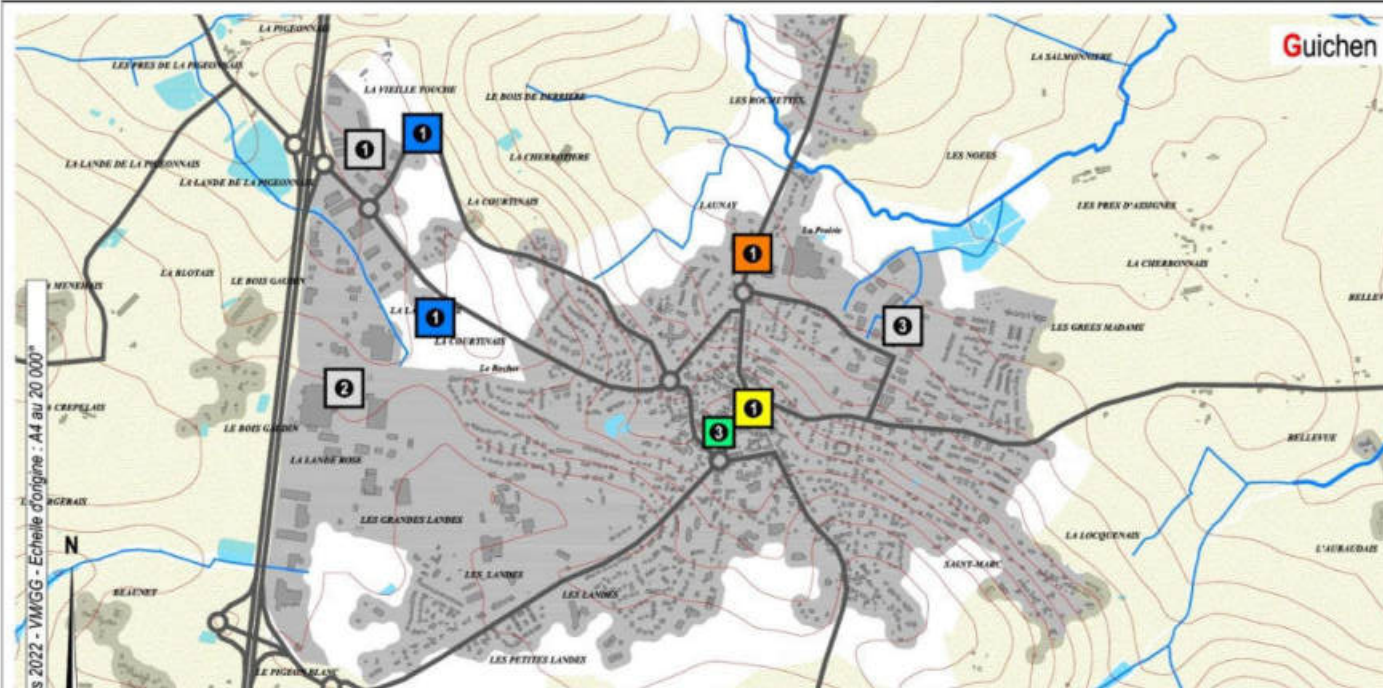
COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Economie



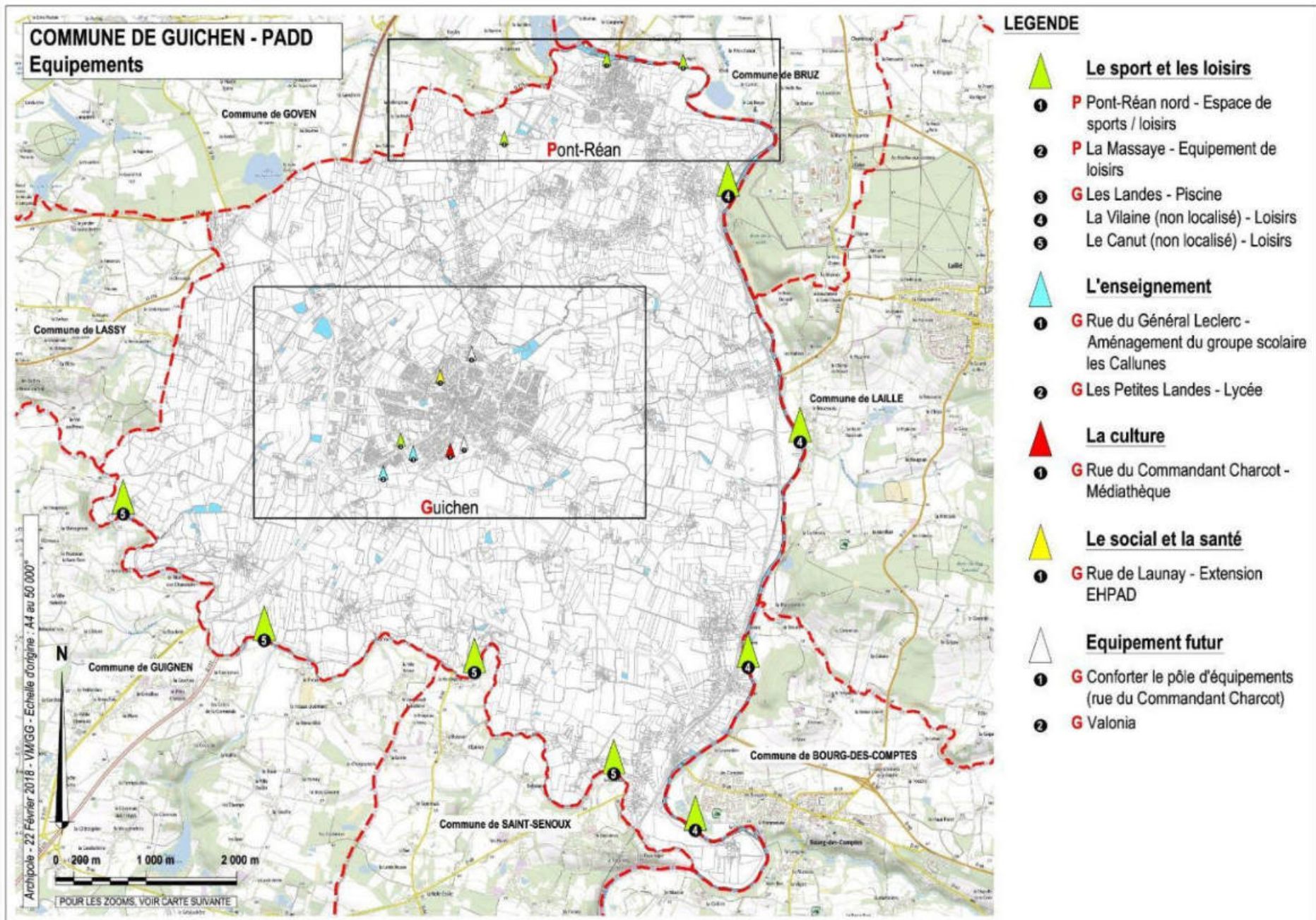
LEGENDE

- Conforter ou étoffer le commerce de proximité**
 - Conforter ou étoffer une zone commerciale**
 - Conforter les zones d'activités**
 - Développer les zones d'activités**
 - Valoriser les secteurs touristiques**
 - Pérenniser l'agriculture**
- G** Centre-ville de Guichen
 - P** Centre de Pont-Réan
 - G** Pôle commercial de Valonia / secteur Launay
 - G** La Courtinais
 - G** Le Parc d'Activités des Landes
 - G** Pôle d'activités de Valonia
 - G** La Courtinais / les Landes Roses
 - P** La Massaye - Tertiaire
 - G** Les bords de la Vilaine
 - P** Pont-Réan
 - G** Guichen
 - Les circuits de randonnées

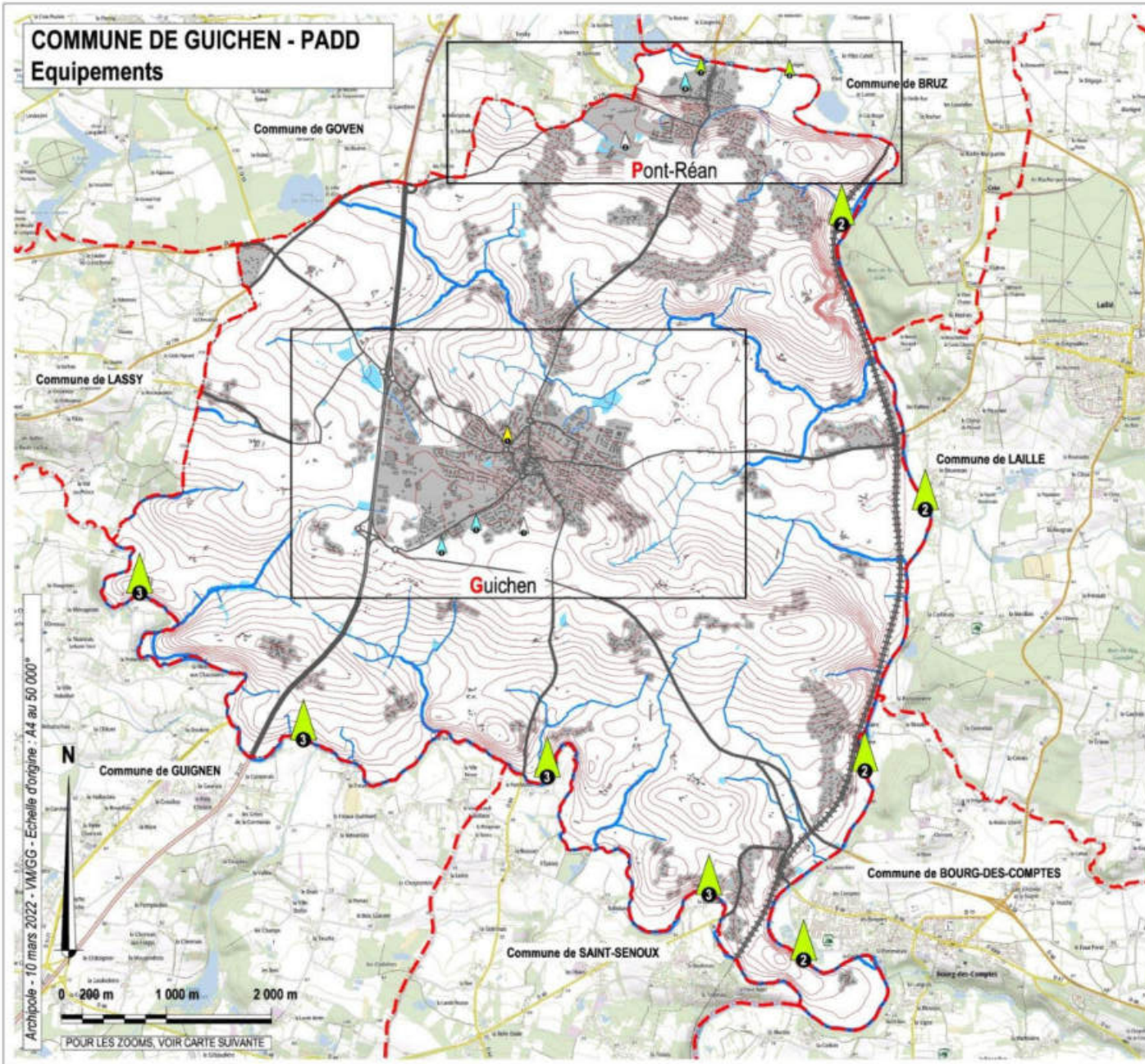
32



- Abandon du transfert du pôle commercial de Valonia sur la Courtinais et confortement du pôle Valonia/Launay.
- Retrait de l'extension sur les Grandes Landes Ouest et extension sur la Courtinais.



COMMUNE DE GUICHEN - PADD Equipements

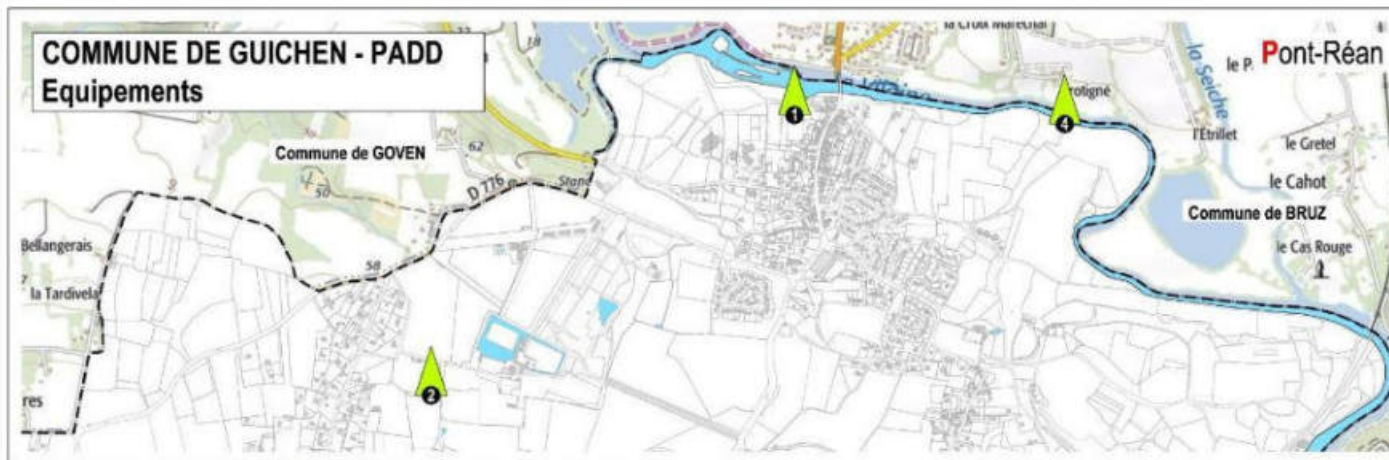


LEGENDE

- ▲ **Le sport et les loisirs**
 - ❶ **P** Pont-Réan nord - Espace de sports / loisirs
 - ❷ La Vilaine (non localisé) - Loisirs
 - ❸ Le Canut (non localisé) - Loisirs
 - Salle des fêtes (non localisée)
- ▲ **L'enseignement**
 - ❶ **G** Rue du Général Leclerc - Aménagement du groupe scolaire les Callunes
 - ❷ **G** Les Petites Landes - Lycée
 - ❸ **P** Rue Marcel Greff - Aménagement du groupe scolaire Marcel Greff
- ▲ **Le social et la santé**
 - ❶ **G** Rue de Launay - Extension EHPAD
- △ **Equipement futur**
 - ❶ **G** Conforter le pôle d'équipements (rue du Commandant Charcot)
 - ❷ **P** La Massaye - Equipement

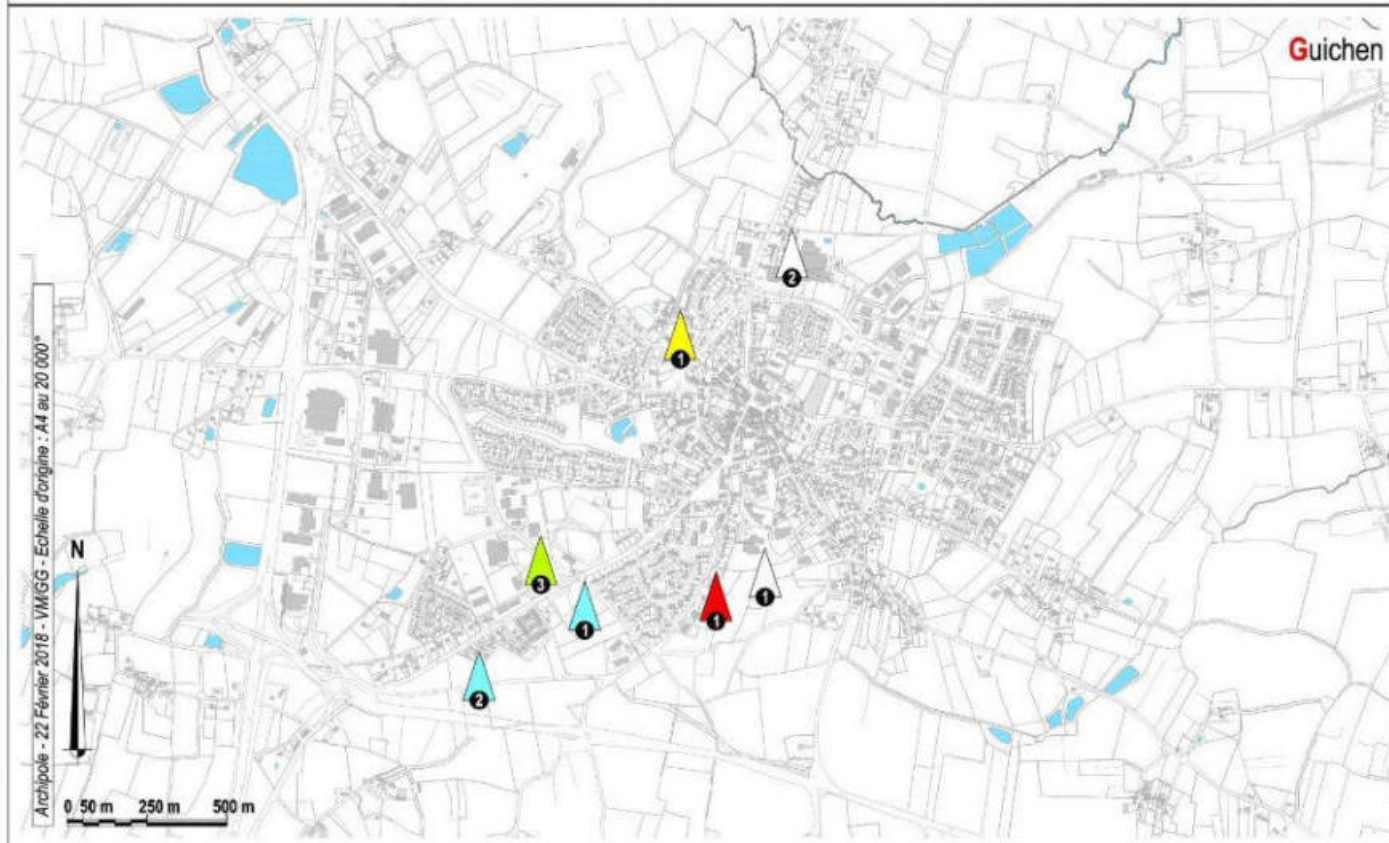
Archipôle - 10 mars 2022 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 50 000"

POUR LES ZOOMS, VOIR CARTE SUIVANTE



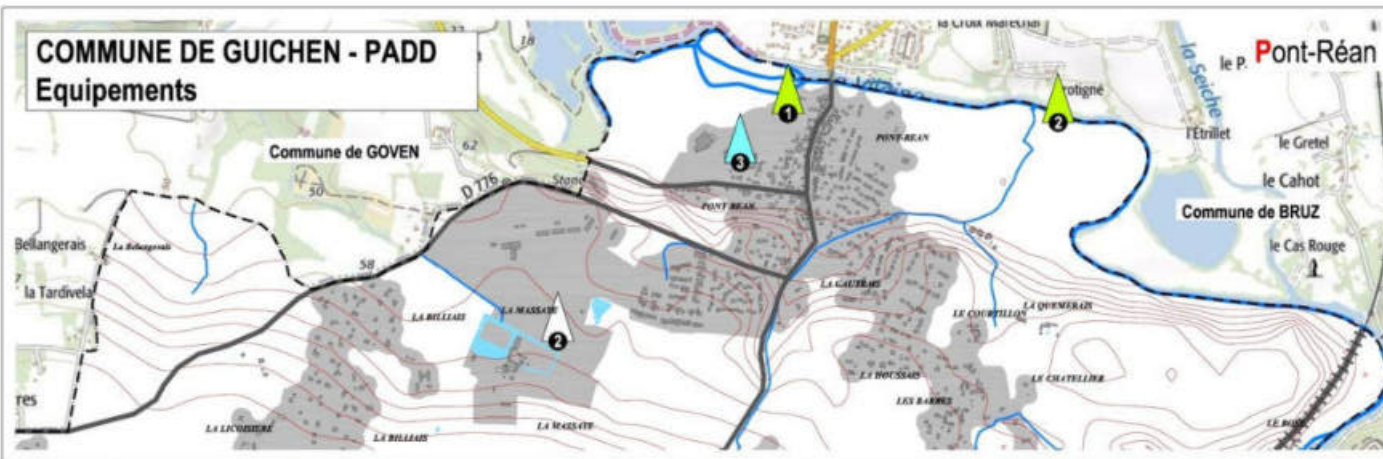
LEGENDE

- Le sport et les loisirs**
 - P** Pont-Réan nord - Espace de sports / loisirs
 - P** La Massaye - Equipement de loisirs
 - G** Les Landes - Piscine
 - La Vilaine (non localisé) - Loisirs
 - Le Canut (non localisé) - Loisirs
- L'enseignement**
 - G** Rue du Général Leclerc - Aménagement du groupe scolaire les Callunes
 - G** Les Petites Landes - Lycée
- La culture**
 - G** Rue du Commandant Charcot - Médiathèque
- Le social et la santé**
 - G** Rue de Launay - Extension EHPAD
- Equipement futur**
 - G** Conforter le pôle d'équipements (rue du Commandant Charcot)
 - G** Valonia



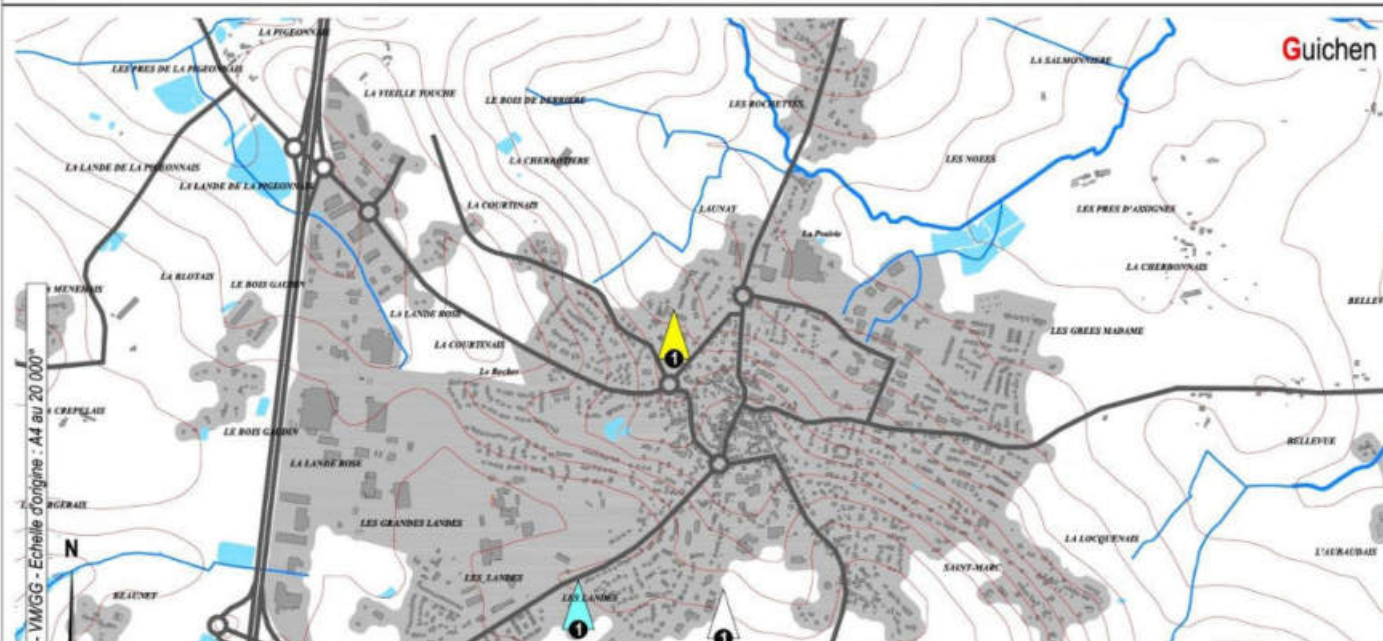
Archipole - 22 Février 2018 - VM/GGG - Echelle d'origine - A4 au 20 000*

COMMUNE DE GUICHEN - PADD Equipements

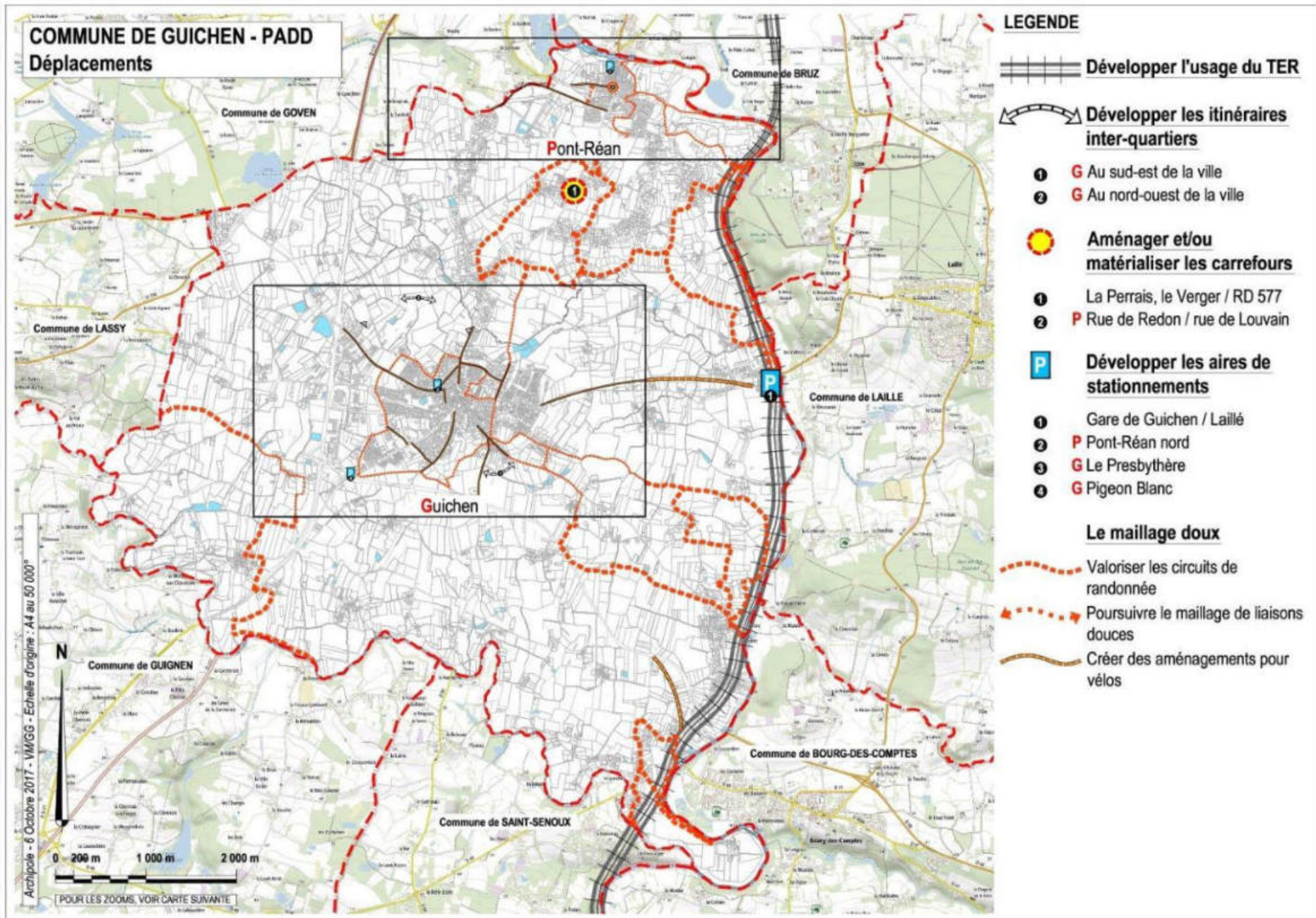


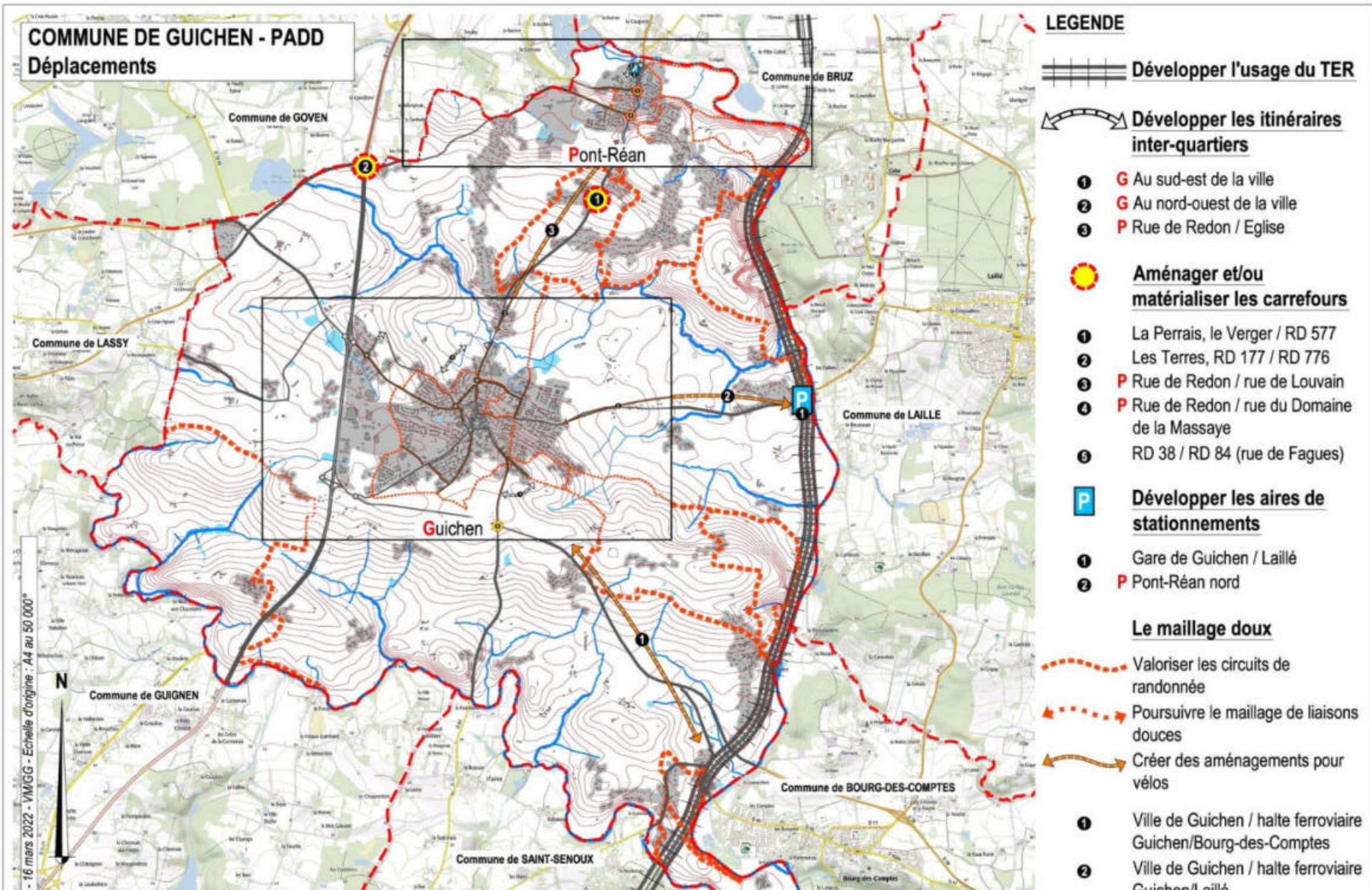
LEGENDE

- Le sport et les loisirs**
 - 1 P Pont-Réan nord - Espace de sports / loisirs
 - 2 La Vilaine (non localisé) - Loisirs
 - 3 Le Canut (non localisé) - Loisirs
 - Salle des fêtes (non localisée)
- L'enseignement**
 - 1 G Rue du Général Leclerc - Aménagement du groupe scolaire les Callunes
 - 2 G Les Petites Landes - Lycée
 - 3 P Rue Marcel Greff - Aménagement du groupe scolaire Marcel Greff
- Le social et la santé**
 - 1 G Rue de Launay - Extension EHPAD
- Equipement futur**
 - 1 G Conforter le pôle d'équipements (rue du Commandant Charcot)
 - 2 P La Massaye - Equipement

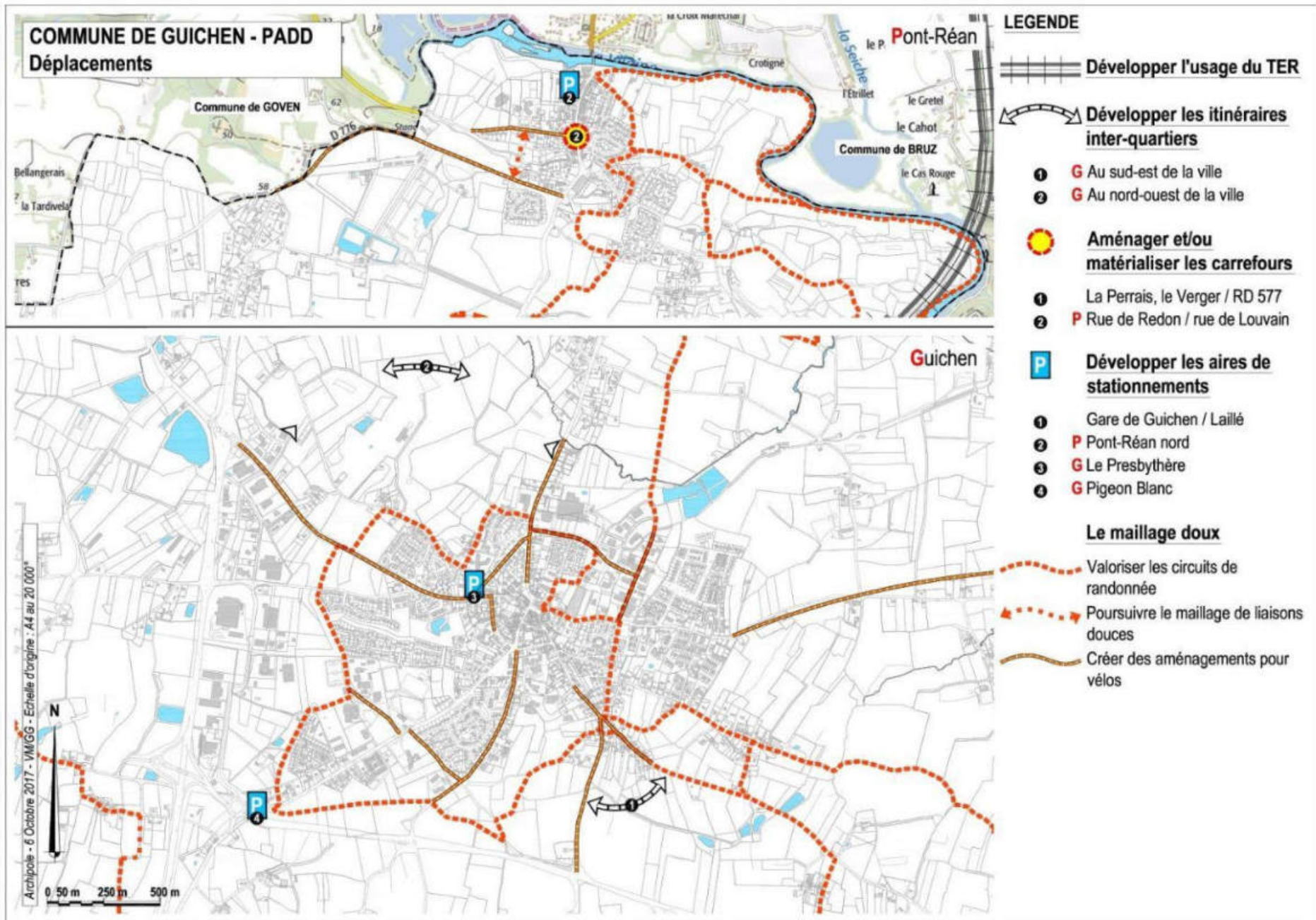


- Retrait de Valonia (abandon), de la médiathèque (réalisée), et de la piscine (projet en cours).
- Introduction d'une salle des fêtes.
- Aménagement du groupe scolaire Marcel Greff.
- Sur la Massaye l'équipement de loisirs devient équipement futur pour permettre d'autres usages.

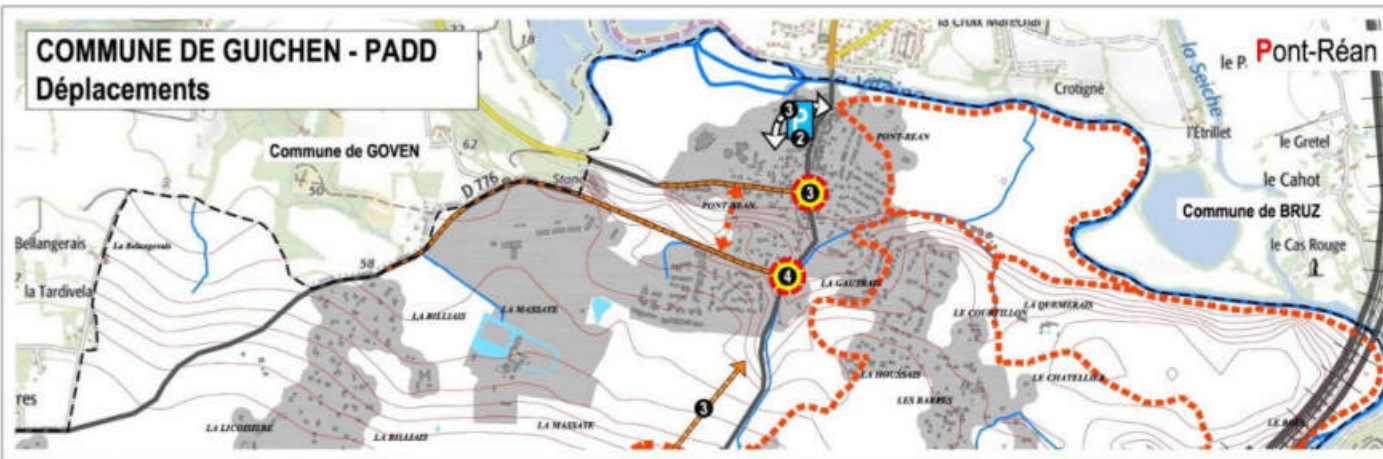




- Aménagement du carrefour RD 177 / RD 577 aux Terres.
- Ajout de liaisons douces à réaliser : Guichen/Pont-Réan et Guichen/halte ferroviaire Guichen/BdC.



**COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Déplacements**



LEGENDE

Développer l'usage du TER

Développer les itinéraires inter-quartiers

- 1 G Au sud-est de la ville
- 2 G Au nord-ouest de la ville
- 3 P Rue de Redon / Eglise

Aménager et/ou matérialiser les carrefours

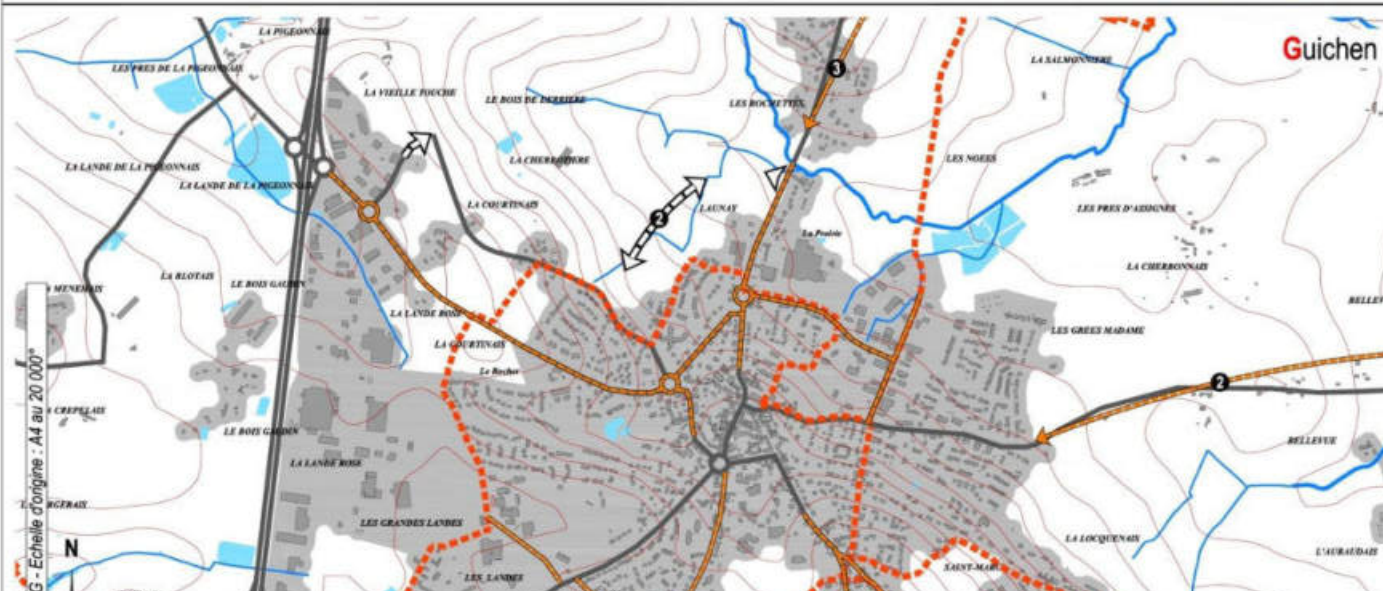
- 1 La Perrais, le Verger / RD 577
- 2 Les Terres, RD 177 / RD 776
- 3 P Rue de Redon / rue de Louvain
- 4 P Rue de Redon / rue du Domaine de la Massaye
- 5 RD 38 / RD 84 (rue de Fagues)

Développer les aires de stationnements

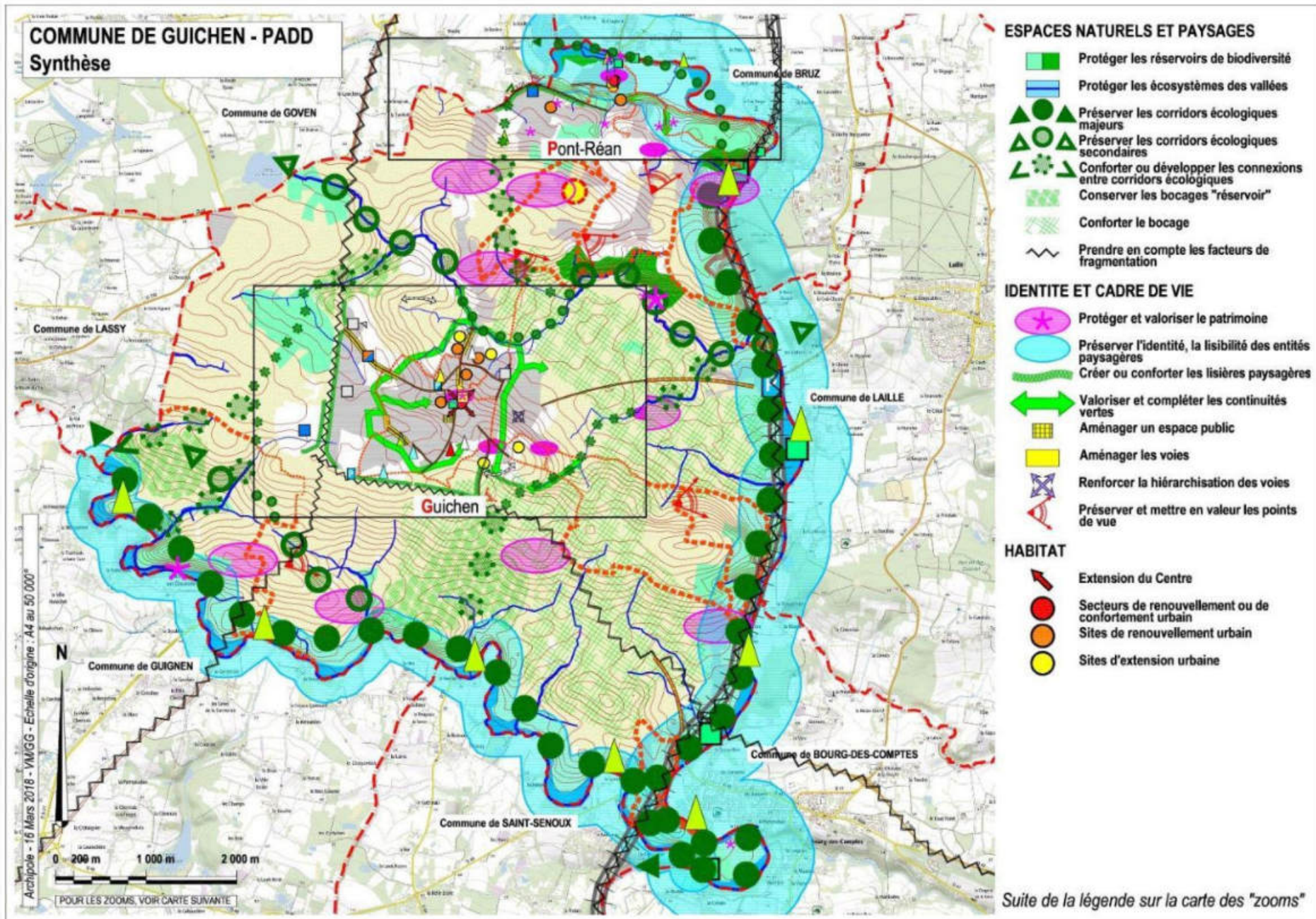
- 1 Gare de Guichen / Laillé
- 2 P Pont-Réan nord

Le maillage doux

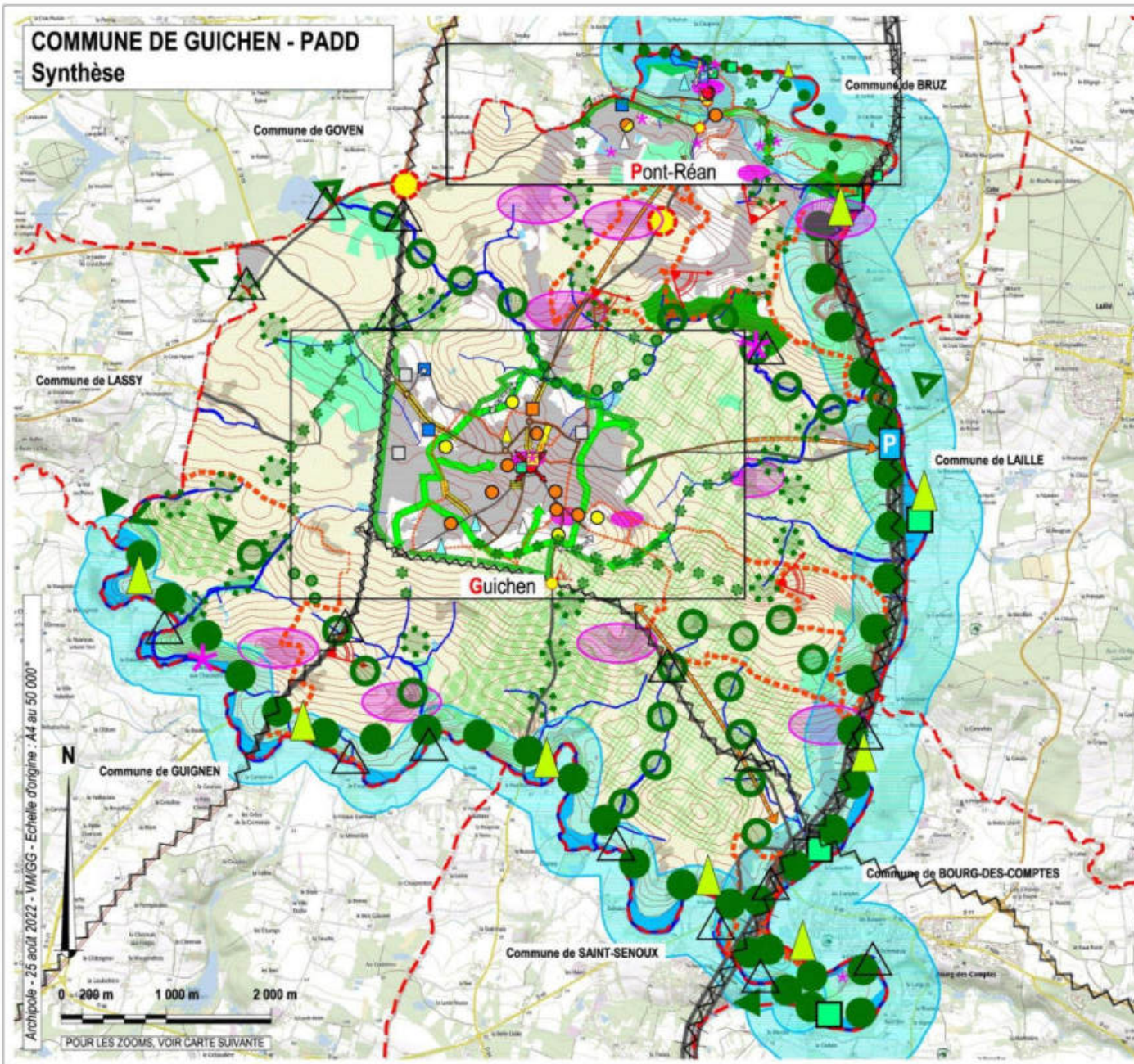
- Valoriser les circuits de randonnée
- Poursuivre le maillage de liaisons douces
- Créer des aménagements pour vélos



- Repositionnement de la voie inter-quartiers entre les entrées de ville ouest et nord.
- Création d'une voie inter-quartiers entre la rue de Redon et l'église sur Pont-Réan.
- Retrait des stationnements à aménager au Presbytère et au Pigeon Blanc.
- Aménagement du carrefour RD 38 / RD 34, rue de Fagues.
- Aménagement du carrefour rue de Redon / rue du Domaine de la Massaye sur Pont-Réan.



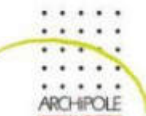
**COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Synthèse**



- ESPACES NATURELS ET PAYSAGES**
- Protéger les réservoirs de biodiversité
 - Protéger les écosystèmes des vallées
 - Préserver les corridors écologiques majeurs
 - Préserver les corridors écologiques secondaires
 - Conforter ou développer les connexions entre corridors écologiques
 - Mettre en place une "ceinture verte"
 - Conserver les bocages "réservoir"
 - Conforter le bocage
 - Prendre en compte les facteurs de fragmentation
- IDENTITE ET CADRE DE VIE**
- Protéger et valoriser le patrimoine
 - Préserver l'identité, la lisibilité des entités paysagères
 - Créer ou conforter les lisières paysagères
 - Valoriser et compléter les continuités vertes
 - Aménager un espace public
 - Aménager les voies
 - Préserver et mettre en valeur les points de vue
- HABITAT**
- Extension du Centre
 - Secteurs de renouvellement ou de confortement urbain
 - Sites de renouvellement et de confortement urbain
 - Site de renouvellement et d'extension urbaine
 - Sites d'extension urbaine



Carte
PDD
Paysagiste
Concepteur

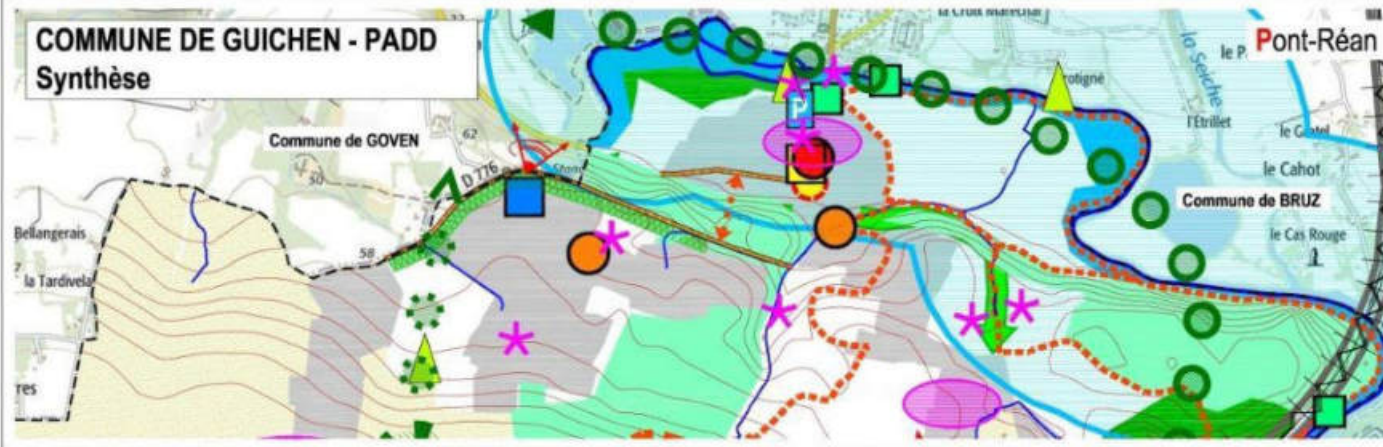


Archipôle - 25 août 2022 - VMGG - Echelle d'origine - A4 au 50 000*

POUR LES ZOOMS, VOIR CARTE SUIVANTE

Suite de la légende sur la carte des "zooms"

COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Synthèse

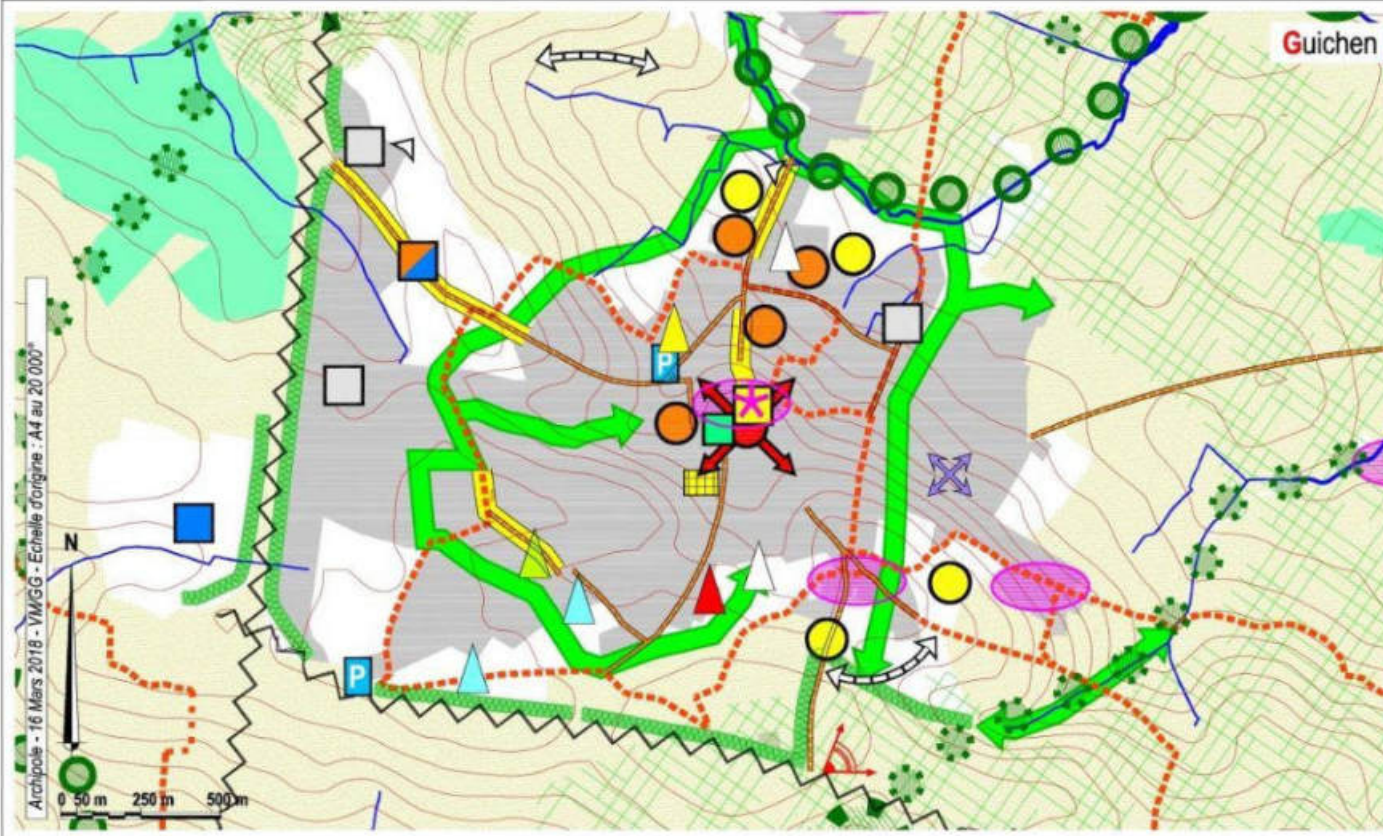


- ACCUEIL ECONOMIQUE**
- Conforter ou étoffer le commerce de proximité
 - Créer une zone commerciale
 - Créer une zone mixte commerciale/activités
 - Conforter les zones d'activités
 - Développer les zones d'activités
 - Valoriser les secteurs touristiques
 - Pérenniser l'agriculture

- EQUIPEMENTS ET SERVICES**
- Le sport et les loisirs
 - L'enseignement
 - La culture
 - Le social et la santé
 - Equipement futur

- DEPLACEMENTS**
- Développer l'usage du TER
 - Développer les itinéraires inter-quartiers
 - Aménager et/ou matérialiser les carrefours
 - Développer les aires de stationnement
 - Valoriser les circuits de randonnée
 - Poursuivre le maillage de liaisons douces
 - Créer des aménagements pour vélos

43



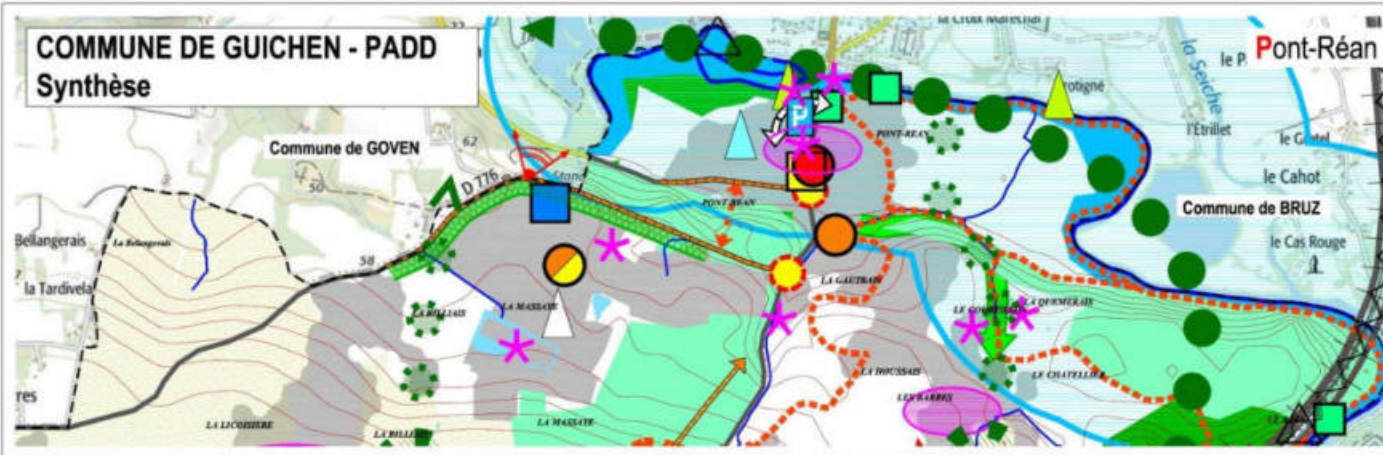
DM
EAU

Coordina
Podier
Paysagiste
Concepteur

ARCHIPOLE
LABORATOIRE D'INNOVATION

Suite de la légende sur la carte générale

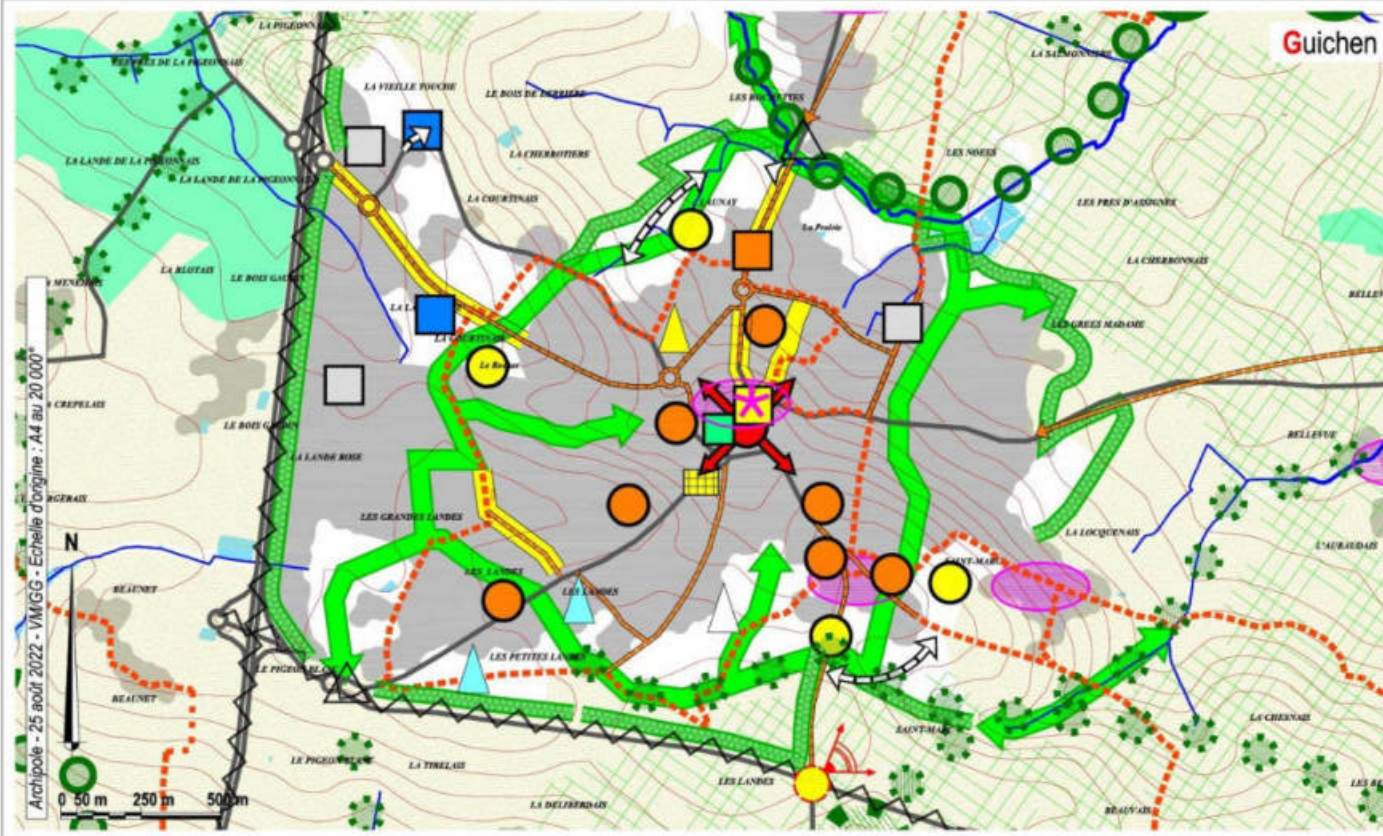
COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Synthèse



- ACCUEIL ECONOMIQUE**
- Conforter ou étoffer le commerce de proximité
 - Conforter ou étoffer une zone commerciale
 - Conforter les zones d'activités
 - Développer les zones d'activités
 - Valoriser les secteurs touristiques
 - Pérenniser l'agriculture

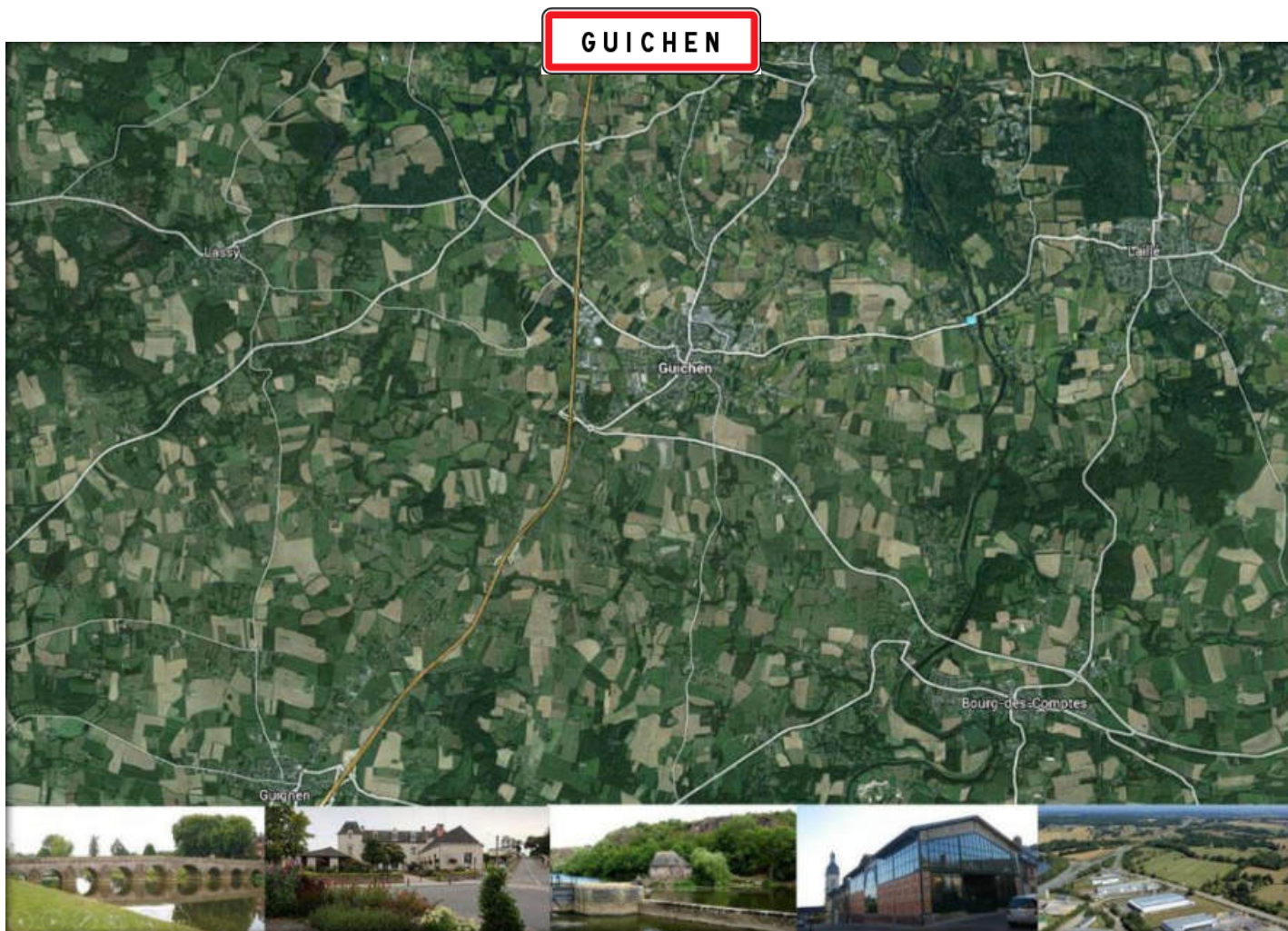
- EQUIPEMENTS ET SERVICES**
- Le sport et les loisirs
 - L'enseignement
 - Le social et la santé
 - Equipement futur

- DEPLACEMENTS**
- Développer l'usage du TER
 - Développer les itinéraires inter-quartiers
 - Aménager et/ou matérialiser les carrefours
 - P Développer les aires de stationnement
 - Valoriser les circuits de randonnée
 - Poursuivre le maillage de liaisons douces
 - Créer des aménagements pour vélos

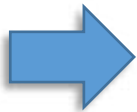


Suite de la légende sur la carte générale

Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



<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...

■ **Les OAP thématiques**

□ La trame verte et bleue

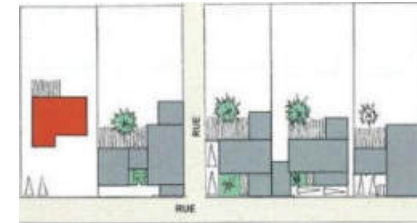
- *A l'échelle de la commune et de la ville*



Nouveau

□ Les principes d'aménagement

- *A l'échelle des opérations*

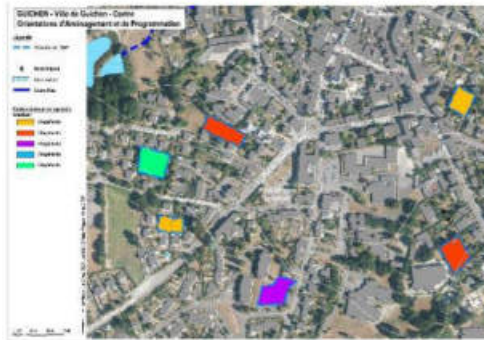


Nouveau

■ **Les OAP sectorielles**

□ Les petits secteurs en milieu urbain

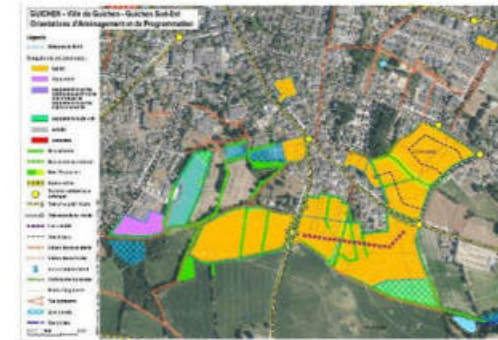
- *A l'échelle de secteurs*



Nouveau

□ Les secteurs à enjeux

- *A l'échelle de secteurs*



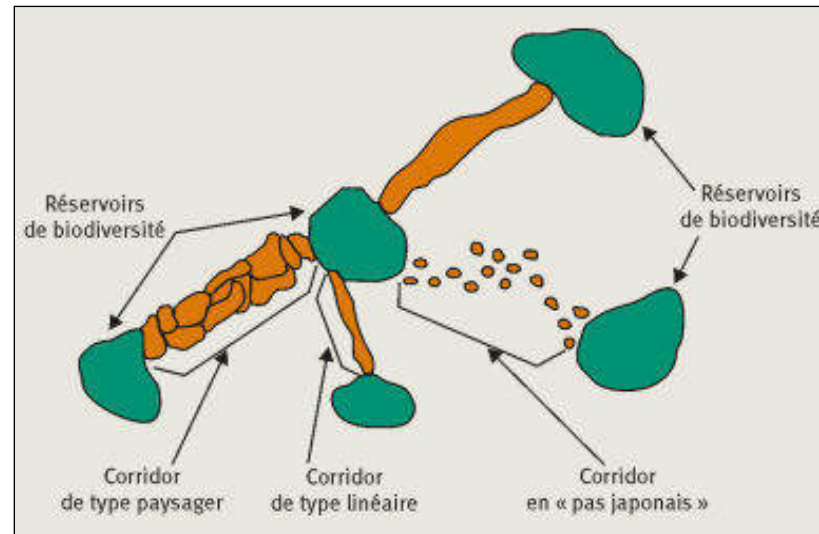
OAP thématiques

La trame verte et bleue

- Les réservoirs de biodiversité
- Les corridors écologiques
- La nature en ville

48

EXEMPLE D'ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE - RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET TYPES DE CORRIDORS TERRESTRES



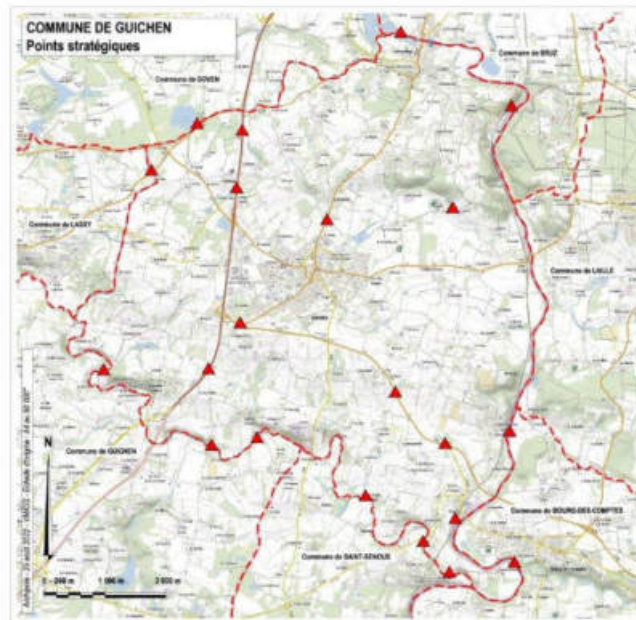
Source : Cemagref

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

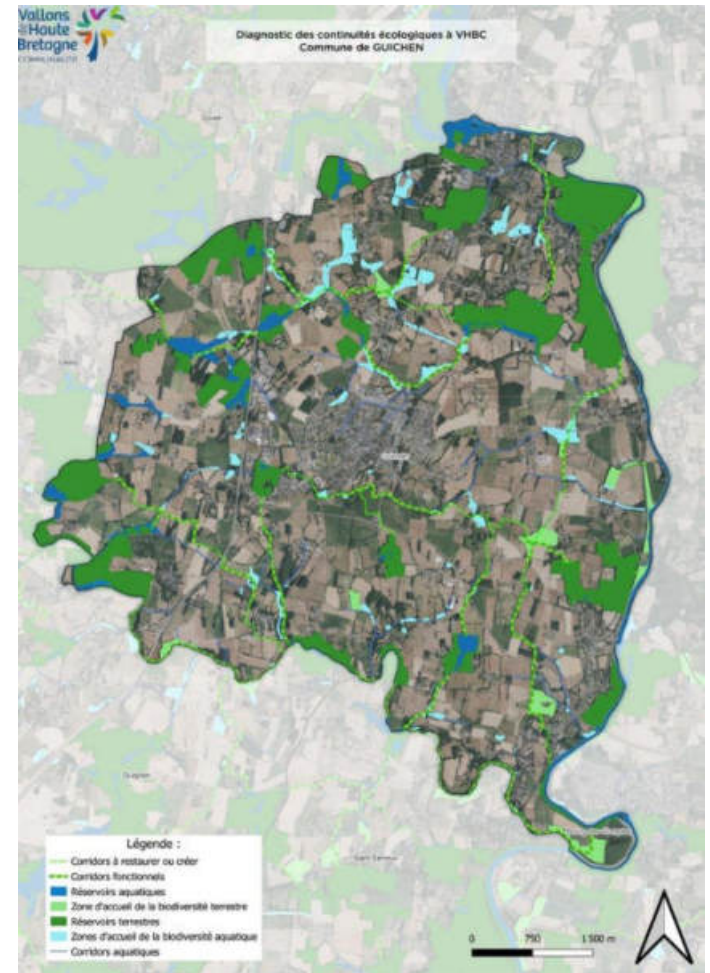
Renforcement des réservoirs de biodiversité.

Complément sur les corridors écologiques.

CARTE DES POINTS DE RUPTURES STRATÉGIQUES DANS LES CONTINUITÉS DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES



CARTE DES TRAMES VERTE ET BLEUE ET DES CORRIDORS



Les réservoirs de biodiversité

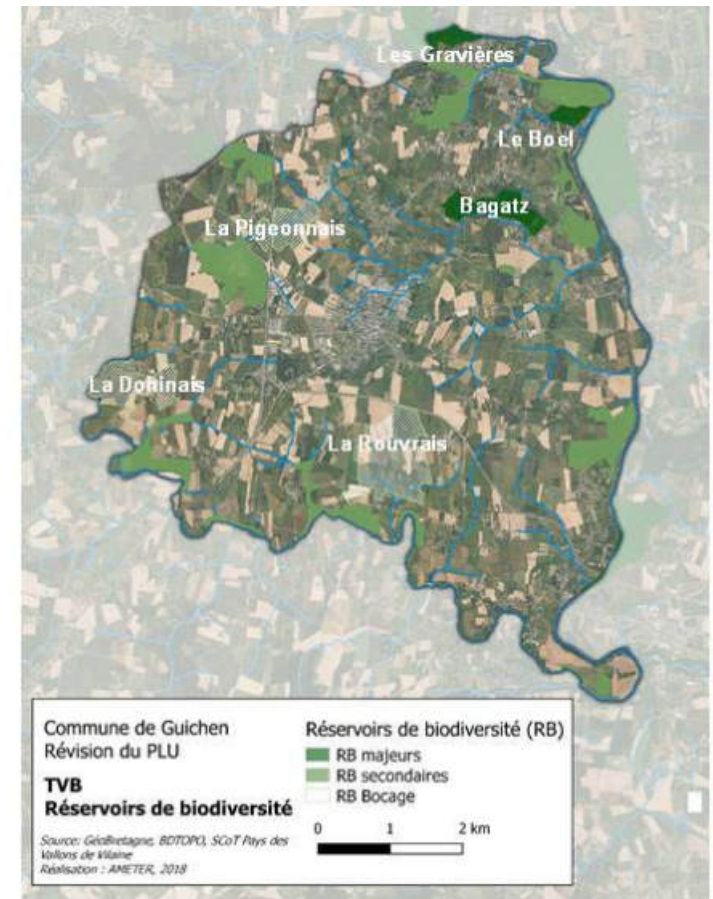
3 principaux : les gravières, le site du Boël, le bois de Bagatz

En complément : les abords des cours d'eau, les bois significatifs, les secteurs au bocage dense

Assurer la pérennité du fonctionnement écologique des réservoirs de biodiversité

- Conserver leur emprise et en particulier, ne pas les fragmenter
- Adapter les abords des réservoirs de biodiversité pour qu'ils soient compatibles avec la préservation écologique des réservoirs
- Permettre la gestion (accès, desserte...) des réservoirs de biodiversité, et notamment des espaces forestiers

Lieux où les espèces s'alimentent, se reproduisent, se reposent



Les corridors écologiques

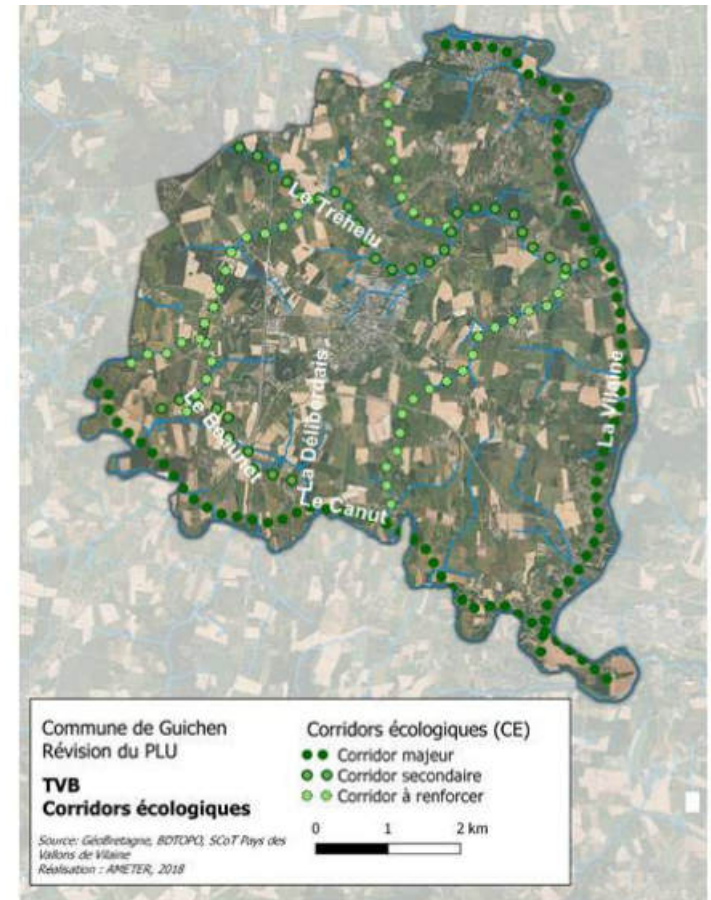
2 principaux : la Vilaine et le Canut

En complément : le Tréhelu, le Beaunet et la Déliberdais, etc.

Préserver, conforter et compléter la continuité fonctionnelle des corridors écologiques.

- Renforcer le fonctionnement hydrologique des cours d'eau et des zones humides.
- Aménager des franchissements dans le cas de projets d'infrastructures lourdes (création, requalification, aménagement) : écoducs, tunnels à faune, passes à poissons.
- Profiter des projets d'aménagement pour réduire les obstacles aux continuités écologiques : suppression de seuils, barrages, clôtures non perméables, création de passage à faune, renaturation, enterrement des lignes électriques...

Ils assurent les connexions entre les réservoirs de biodiversité



OAP thématiques

La trame verte et bleue

La nature en ville

- Les franges urbaines
- Les coulées vertes
- Les ilots de chaleur
- La nature dans les espaces publics
- La trame noire

52

Les franges urbaines

Développer une transition paysagère, écologique et de liaisons douces sur les franges urbaines

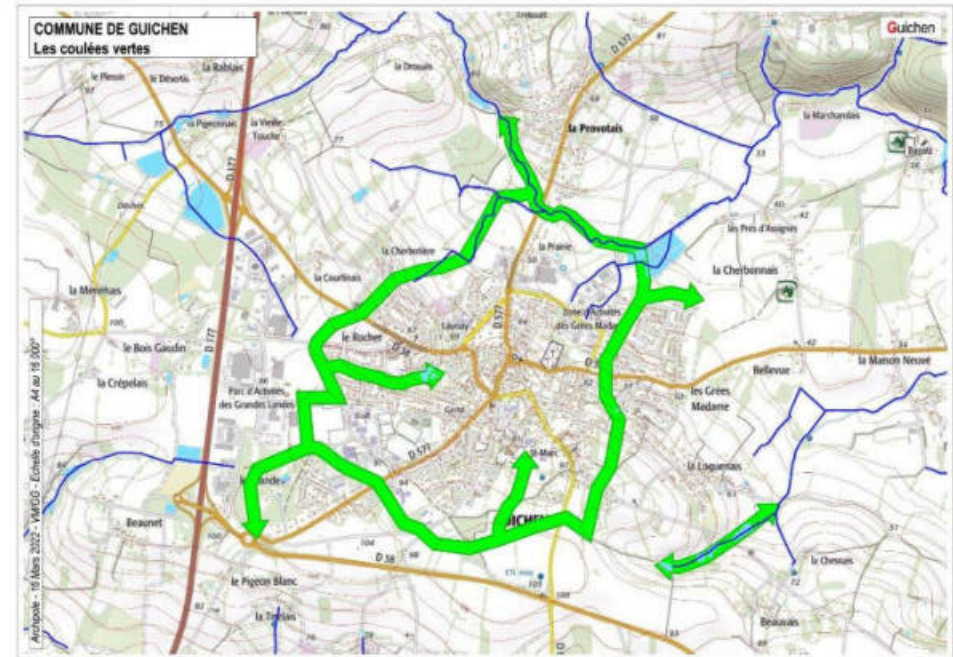
- S'appuyer sur les éléments naturels existants en les préservant et les mettant en valeur
- Développer une continuité paysagère pour former à terme une ceinture verte
- Anticiper l'intégration paysagère par des opérations de pré-verdissement
- Envisager la création de liaisons douces associées à la ceinture verte



Les coulées vertes et bleues

Préserver le caractère écologique des éléments naturels les plus sensibles et renforcer leur protection

- Conforter le caractère paysager en développant des unités paysagères cohérentes avec le contexte urbain et naturel environnant
- Favoriser la diversité et la pluralité des usages
- Sensibiliser à la nature par la qualité des aménagements
- Développer les liaisons douces associées aux coulées vertes et bleues



Les îlots de chaleur

Renforcer la présence de la nature et de l'eau

- Développer l'usage des modes doux piéton/vélo
- Aménager des cœurs d'îlots verts
- Accompagner les espaces publics d'espaces verts ; conforter les coulées vertes
- Permettre à la nature de recoloniser des espaces en friche
- Favoriser l'aménagement de toitures et façades végétalisées
- Privilégier des revêtements de sol végétalisés
- Adopter des couleurs claires et des matériaux renvoyant la chaleur dans le traitement des espaces publics et dans la conception des constructions
- Favoriser la circulation de l'air

IMAGES INFRAROUGES DISTINGUANT LA VÉGÉTATION (EN ROUGE) DES ESPACES MINÉRAUX EN MILIEU URBAIN

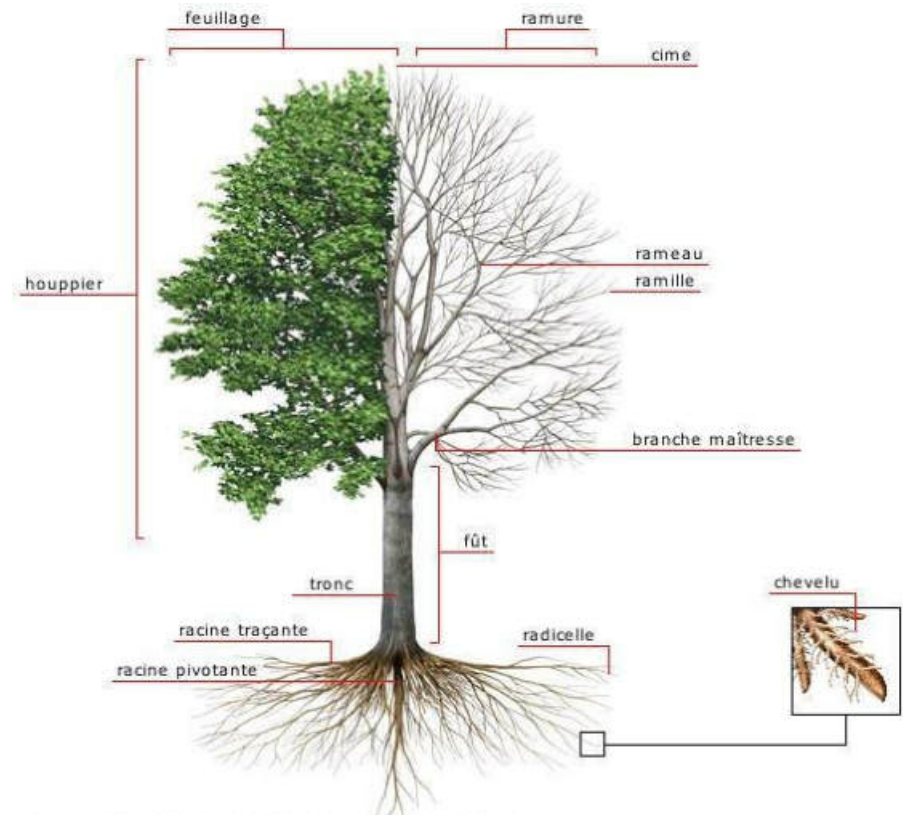


Source : géoportail

La nature dans les espaces publics

Protéger et renforcer le maillage vert existant

- Développer les espaces verts sur les espaces publics à caractère minéral : voies, places...
- Préserver, promouvoir les espaces maraîchers et les jardins partagés
- Adopter une gestion durable des espaces verts : anticiper la croissance des arbres et permettre le développement du houppier, protéger le réseau racinaire et son développement, ne pas utiliser de produits phytosanitaires, favoriser l'éco-pâturage...
- Maintenir des espaces de végétation spontanée



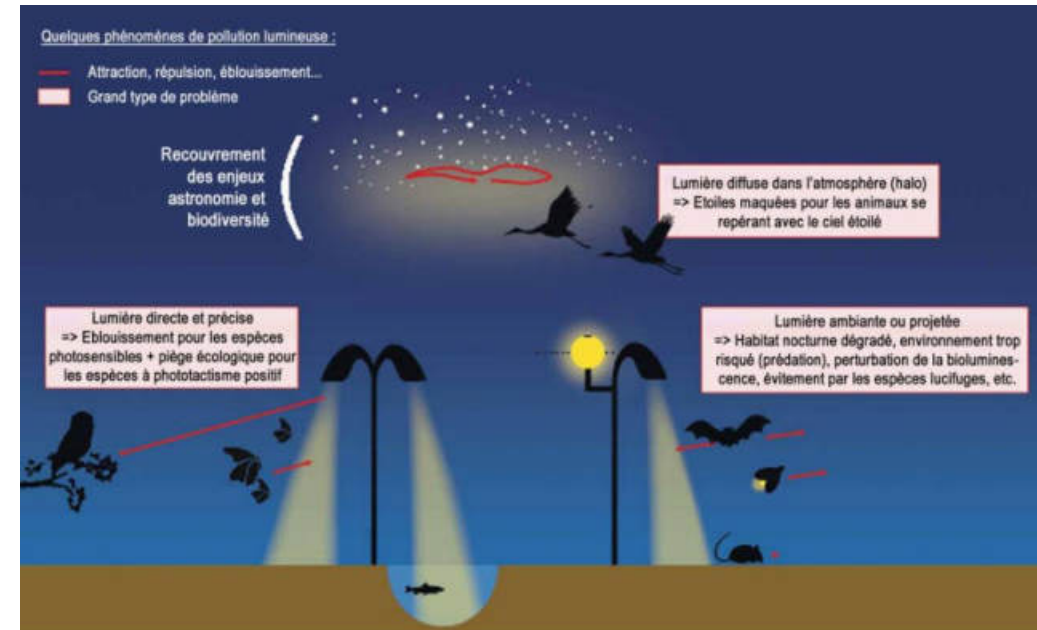
© Les Éditions Québec Amérique inc. Illustration tirée du Nouveau Dictionnaire Visuel, www.quebec-amerique.com

La « trame noire »

Réduire la pollution lumineuse en faveur de la trame noire, tout en restant compatible avec les enjeux de sûreté de l'espace public

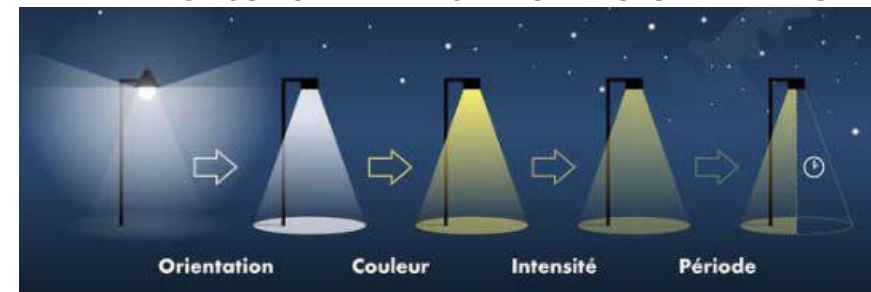
- A l'occasion de la rénovation du parc d'éclairage public, développer un éclairage plus favorable à la trame noire
- Dans le cadre d'opération d'aménagement, mener une réflexion sur le type d'éclairage de façon à être respectueux de la trame noire

PRINCIPAUX PHÉNOMÈNES DE POLLUTION LUMINEUSE



Principaux phénomènes de pollution lumineuse ayant des effets sur le vivant. Source : d'après Sordello, 2017

4 PRINCIPES POUR UN ÉCLAIRAGE RESPECTUEUX DE LA FAUNE NOCTURNE



Source : Ciel étoilé Montmégantic

OAP thématiques

Les principes d'aménagement

- La composition urbaine et l'implantation du bâti
- L'énergie
- Les clôtures
- La petite faune
- Les espaces verts
- La gestion des eaux pluviales
- La mobilité limitant les gaz à effet de serre

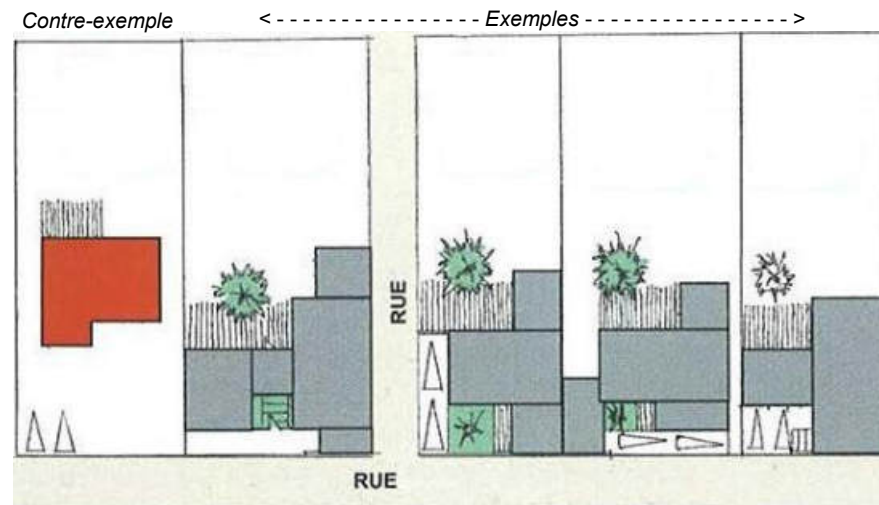
S'appliquent aux futures opérations

La composition urbaine et l'implantation du bâti

Optimiser le foncier et faciliter les parcours résidentiels

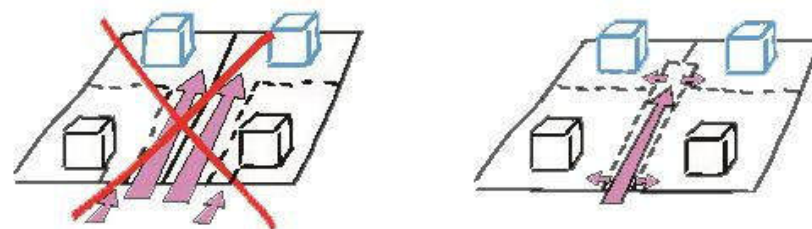
- Privilégier des largeurs de parcelles sur rue réduite
- Aménager des cœurs d'îlots verts
- Limiter les vis-à-vis directs
- Privilégier un accès mutualisé pour les constructions en 2ème rideau

UN PARCELLAIRE ÉTROIT ET PROFOND FAVORABLE À LA COHÉRENCE URBAINE, UNE CONSTRUCTION SUR VOIE FAVORABLE À L'OPTIMISATION DU JARDIN, ET À LA CAPACITÉ À CRÉER DES EXTENSIONS



Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan

ACCÈS MUTUALISÉ



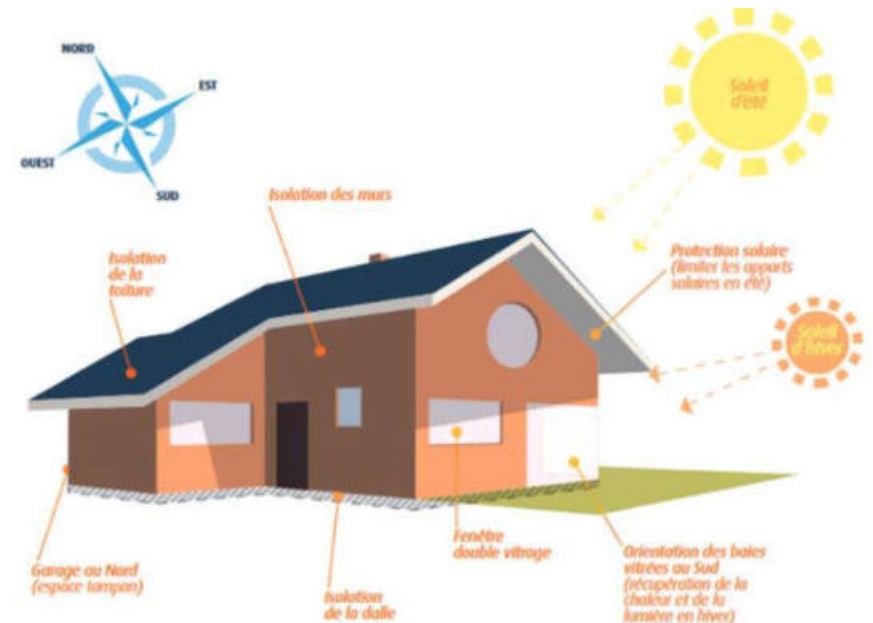
Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan

L'énergie

Viser la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions, et favoriser la production d'énergie renouvelable

- Produire 20% d'énergie renouvelable pour les constructions en RT 2012
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement ou d'un équipement, étudier la faisabilité d'un réseau de chaleur
- Encourager l'utilisation des matériaux biosourcés
- Favoriser les circuits courts
- Privilégier le réemploi et le recyclage sur place
- Planter des arbres pour contrer les vents dominants
- Etudier la création d'ombrières photovoltaïques (stationnement)

PRINCIPES DE BASE D'UNE CONCEPTION BIOCLIMATIQUE



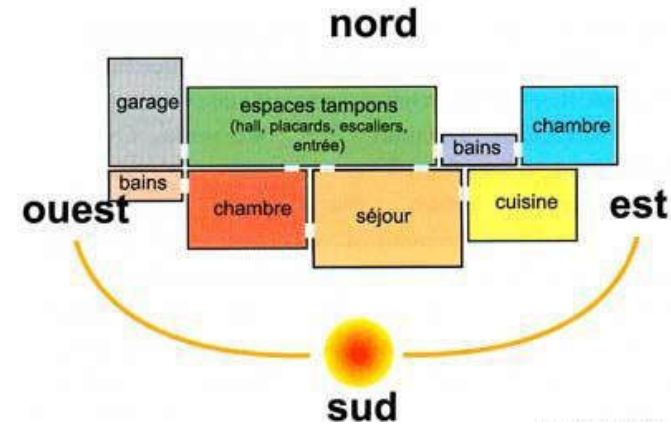
Source : Cerema

Prise en compte de l'étude de VHBC sur le développement des énergies renouvelables

L'énergie

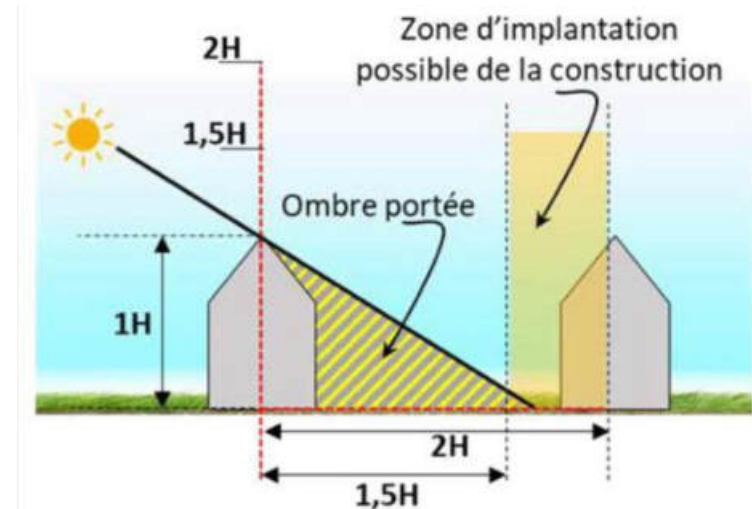
- A l'échelle des constructions, pour limiter la déperdition d'énergie, privilégier :
 - la compacité des bâtiments
 - la continuité avec les constructions voisines
 - la double orientation des logements
 - l'aménagement au nord des espaces non chauffés créant des « espaces tampon »
 - des dispositifs permettant une sur-ventilation d'air entre l'extérieur et l'intérieur rafraîchissant en été et réchauffant en hiver
 - les ouvrages qui amortissent et déphasent les flux de chaleur
- Rechercher une orientation des constructions ayant un bon ensoleillement
- Privilégier des toitures orientées sud
- Préserver l'ensoleillement des constructions voisines

DISPOSITION DES PIÈCES FAVORABLE À L'APPORT DE LUMIÈRE



Source : Ademe

DISPOSITION LIMITANT LES PORTÉES D'OMBRE



Source : Ademe

Les espaces verts

Valoriser les espaces verts qui participent du cadre de vie et constituent une richesse écologique

- Protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue en les intégrant à la conception du projet
- Renforcer la continuité du maillage de la trame verte et bleue
- Développer le végétal dans le projet à toutes les échelles : espaces verts communs, voies, clôtures, jardin privatif
- Favoriser la végétalisation des liaisons douces
- Développer une mixité d'usages autour des espaces verts pour favoriser l'appropriation des espaces, et sensibiliser les habitants
- Promouvoir les espaces partagés privilégiant le rapport à la nature, facteur de lien social et de sensibilité à l'écologie
- Utiliser des végétaux adaptés au contexte local, rustiques et peu consommateur d'eau

CLÔTURE-VERGER



Source : Vern-sur-Seiche CAUE 79

VÉGÉTALISATION EN PIED DE MUR



Euratométropole, Strasbourg

CULTURE PARTAGÉE



Source : Association culture bio, Jardin bio collectif à Guichen

Les espaces verts

- Diversifier les espèces et essences pour développer la biodiversité
- Composer les nouvelles structures végétales de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée)
- Prévoir des surfaces éco-aménageables
- Ne pas introduire d'espèces invasives
- Ne pas concentrer des essences allergènes
- Dans les corridors écologiques :
 - Assurer, renforcer la fonctionnalité du corridor écologique
 - Assurer la continuité du corridor écologique, d'un seul tenant et sans enclave
 - Préserver les abords du corridor écologique en privilégiant l'implantation des futurs espaces verts, jardins à proximité
 - Privilégier la mise en place d'espaces de végétation spontanée
 - Prévoir des dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau
 - Doubler les clôtures d'une haie végétale d'essences locales diversifiées

CLÔTURE-VERGER



Source : Vern-sur-Seiche CAUE 79

VÉGÉTALISATION EN PIED DE MUR



Eurtométropole, Strasbourg

CULTURE PARTAGÉE



Source : Association culture bio, Jardin bio collectif à Guichen

La gestion des eaux pluviales

Valoriser la circulation de l'eau en s'appuyant sur les éléments existants

- Mettre en valeur le parcours de l'eau dans la conception du projet : noues, bassins paysagers, bassins à usages mixtes...
- Préserver et développer la biodiversité dans les ouvrages d'assainissement
- Stocker et/ou infiltrer à la parcelle ou à une échelle élargie (approche mutualisée)
- Prévoir l'installation d'un récupérateur d'eau dans les lots libres
- Adopter des matériaux de sol perméables ou semi-perméables adapter à l'usage

EXEMPLES DE NOUES



Source : Office international de l'eau Hertogenbosch



Source : Archipole, ZAC de la Renaudais à Betton

La gestion des eaux pluviales

Valoriser la circulation de l'eau en s'appuyant sur les éléments existants

- Concernant les cours d'eau :
 - Étudier l'opportunité d'ouvrir les cours d'eau enterrés.
 - Ne pas enterrer ou buser les cours d'eau en écoulement libre ; les limiter aux seuls impératifs : voies de circulation...
 - Étudier l'opportunité de renaturer le lit des cours d'eau.
 - Assurer un traitement paysager des berges.
 - Maintenir les ripisylves existantes (végétation humide accompagnant les cours d'eau).

EXEMPLES DE NOUES



Source : Office international de l'eau Hertogenbosch



Source : Archipole, ZAC de la Renaudais à Betton

La petite faune

Maintenir la petite faune en ville

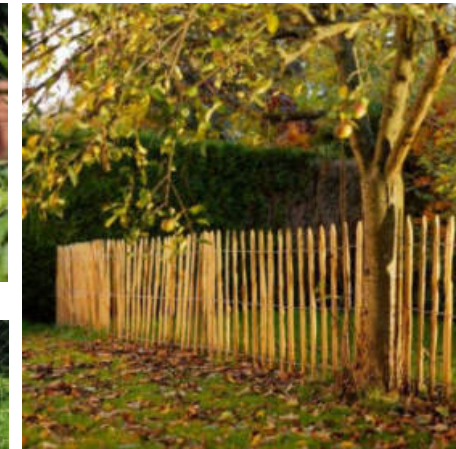
- Diversifier les plantations
- Privilégier les espèces végétales permettant le nourrissage de la petite faune
- Adopter des clôtures permettant le passage de la petite faune
- Prévoir des espaces refuges pour la faune : gîtes, nichoirs, hôtels à insectes, mares...
- Limiter les pièges à faune
- Mettre en place un éclairage respectueux de la faune nocturne
- Adapter les matériaux des façades afin d'éviter la collision avec les oiseaux
- Adopter une gestion différenciée des espaces verts, plus respectueuse et plus proche de la nature

HÔTEL À INSECTES



Source : Mieux vivre autrement

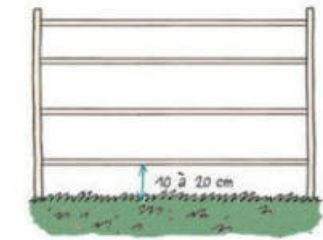
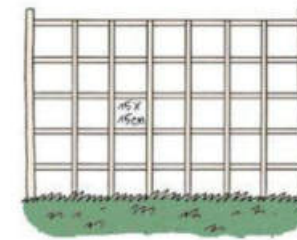
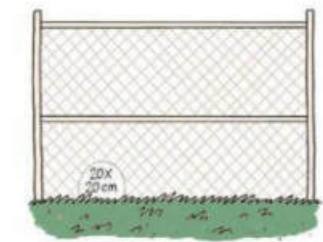
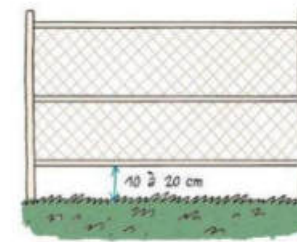
GANIVELLE : PASSAGE FACILITÉ



Passage pour
petite faune



CLÔTURES FACILITANT LE PASSAGE DE LA PETITE FAUNE



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

Les clôtures

Renforcer l'identité locale et la présence du végétal

- Lutter contre la banalisation des paysages
- Favoriser les limites végétalisées
- Adopter des structures végétales adaptées
- Développer la notion de transition

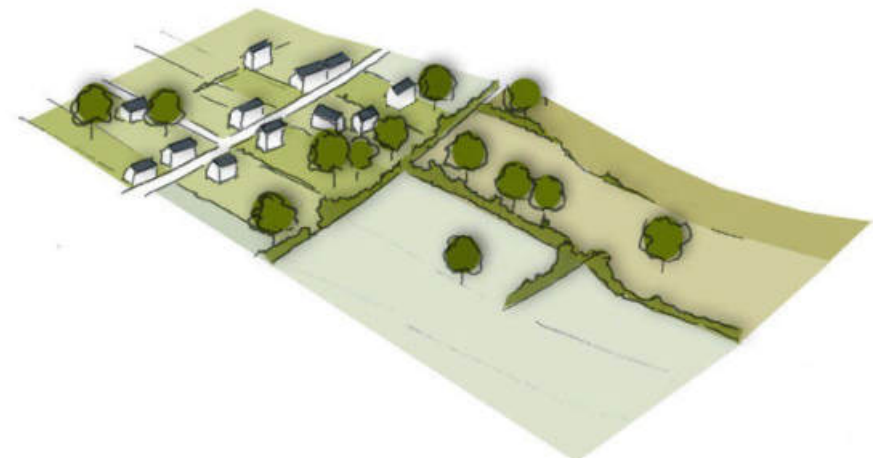
UN PAYSAGE FIGÉ ET STÉRILE



UN PAYSAGE VIVANT ET CHANGEANT



EXEMPLE DE TRANSITION VILLE / CAMPAGNE



La mobilité limitant les gaz à effet de serre

Développer une mobilité verte

- Favoriser l'usage des véhicules électriques, au gaz naturel et au biométhane, et installer des bornes de recharge électrique
- Développer l'accès au transport partagé - bus, train, covoiturage - et la multimodalité
- Développer les emplois locaux pour limiter les trajets domicile/travail
- Raccorder les nouvelles liaisons douces au maillage doux urbain existant, et vers les itinéraires de promenade en milieu rural
- Assurer la sécurité des parcours notamment au droit des carrefours
- Organiser la multimodalité vélo/transport en commun
- Aménager des stationnements vélos aux abords des équipements, des lieux de loisirs
- Promouvoir l'usage du vélo et de la marche à pied
- Privilégier des revêtements de sol perméables

CHAUSSIDOU : VOIE À DOUBLE SENS AVEC CHAUSSÉE PARTAGÉE ET BANDE CYCLABLES LATÉRALES



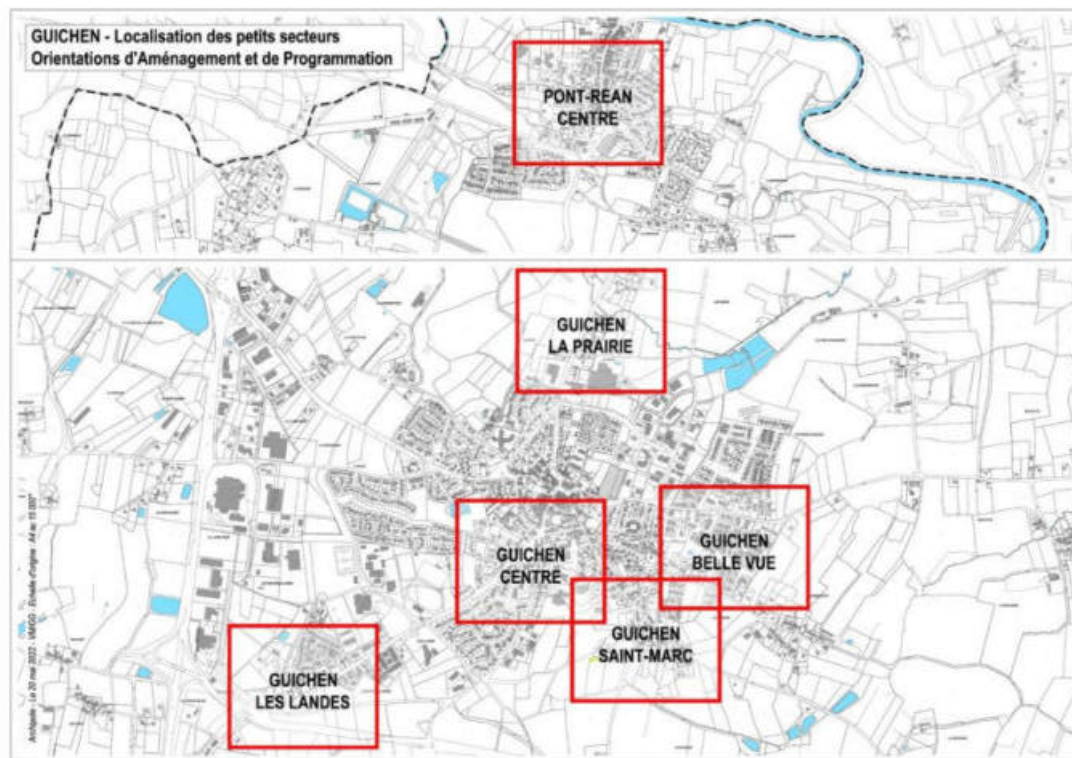
Source : Ville de Châteaugiron

BANDE CENTRALE PARTAGÉE

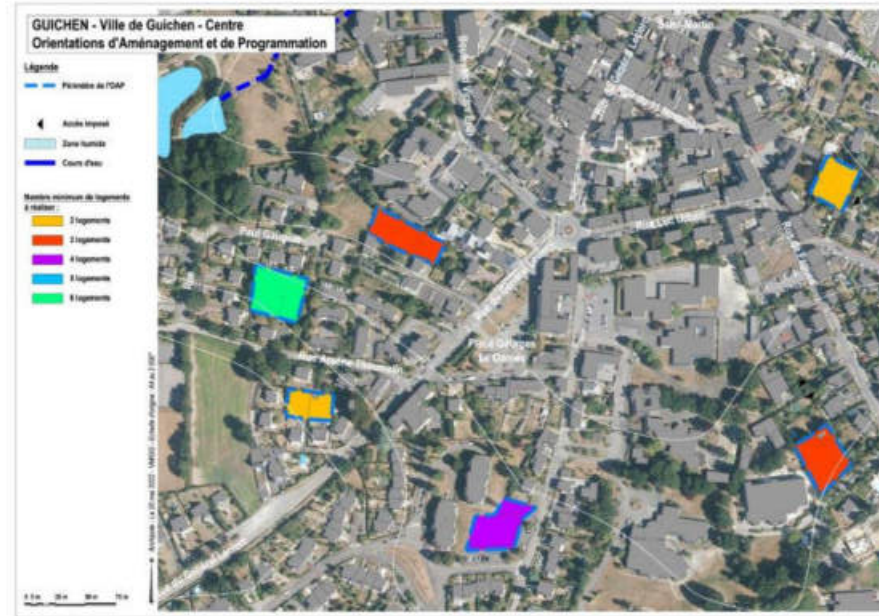
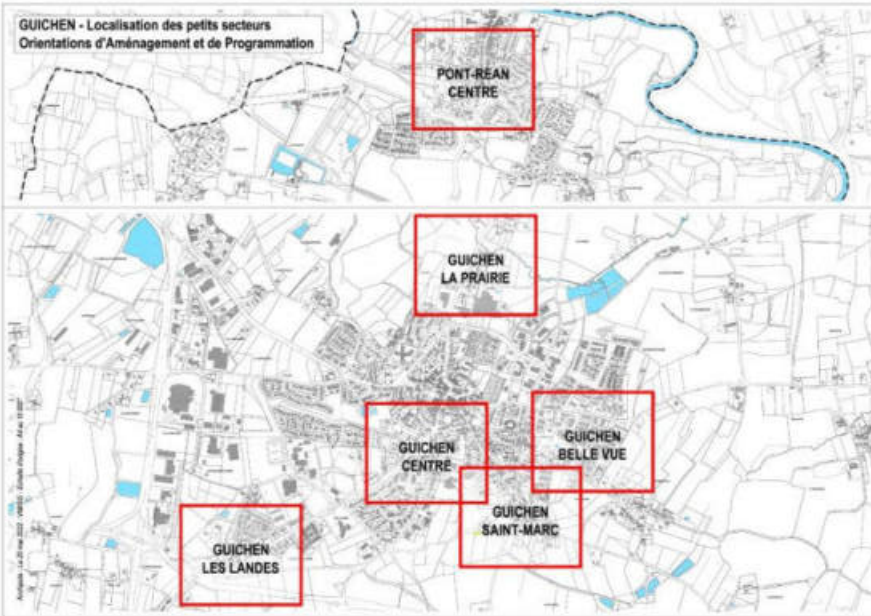


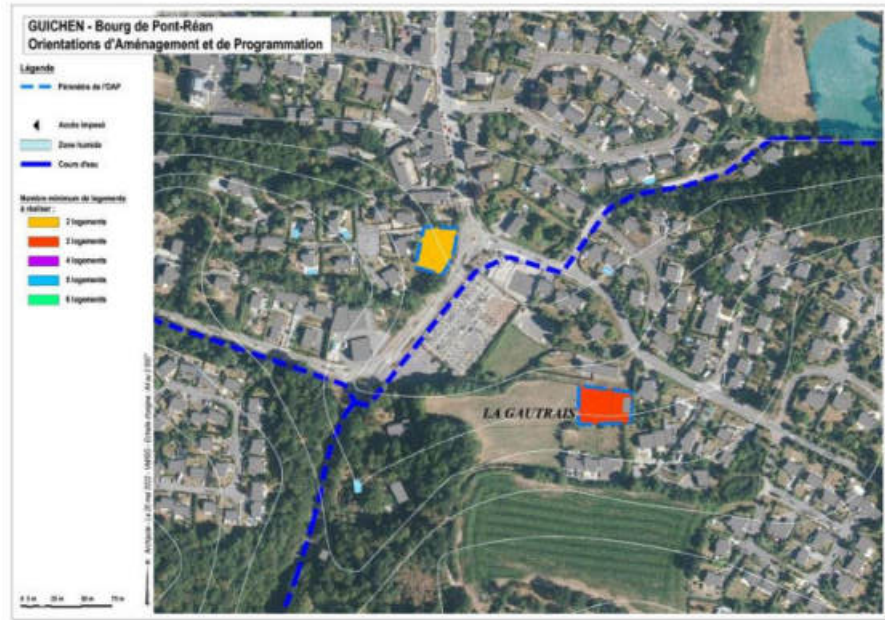
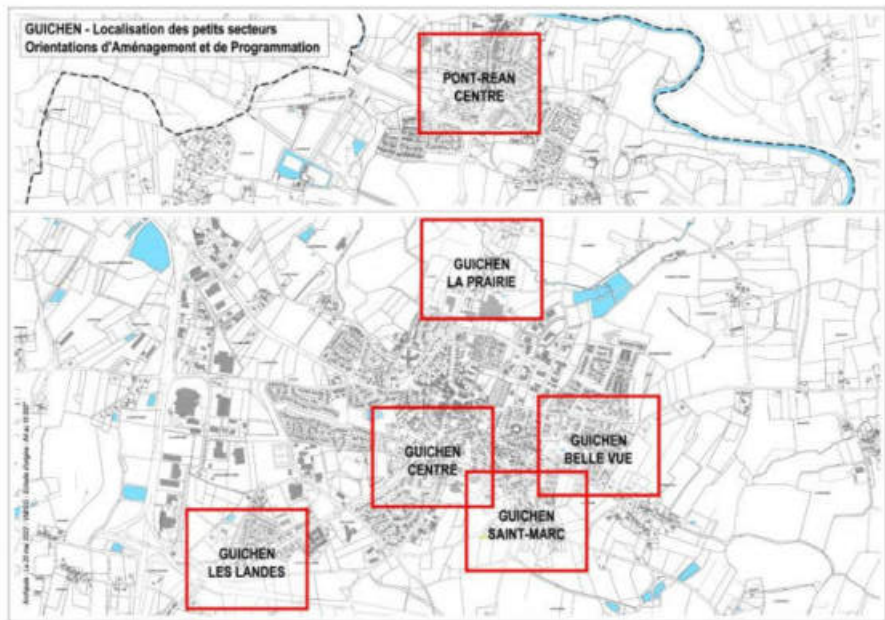
OAP sectorielles

Les petits secteurs en milieu urbain



Optimiser la construction en milieu urbain par la définition d'un minimum de logements à construire





OAP sectorielles

Les secteurs à enjeux





- Prise en compte des opérations en cours : ZAC de la Massaye, lotissement du Domaine de St-Marc.
- Dans les principaux secteurs en extension : une densité de 30 lgts/ha avec 30% de locatif social.
- Sur les plus petits secteurs : peu de contrainte, mais une densité renforcée dans le centre de Guichen associée à une mixité sociale.
- Le développement d'activités sur la Courtinais et la Massaye, et de commerces sur Valonia/Launay.
- L'accueil d'équipements sur les Petites Landes (dont le lycée).

Programmation particulière

■ **La Courtinais :**

- ❑ Rechercher une optimisation du foncier.
- ❑ Construction avec 1 étage pour les bureaux et activités libérales.
- ❑ Privilégier le stationnement mutualisé.

■ **Le Rocher :**

- ❑ Un minimum de 50% des logements équipés de récupérateurs d'eau pluviale pour les sanitaires.

■ **Le Domaine de Saint-Marc :**

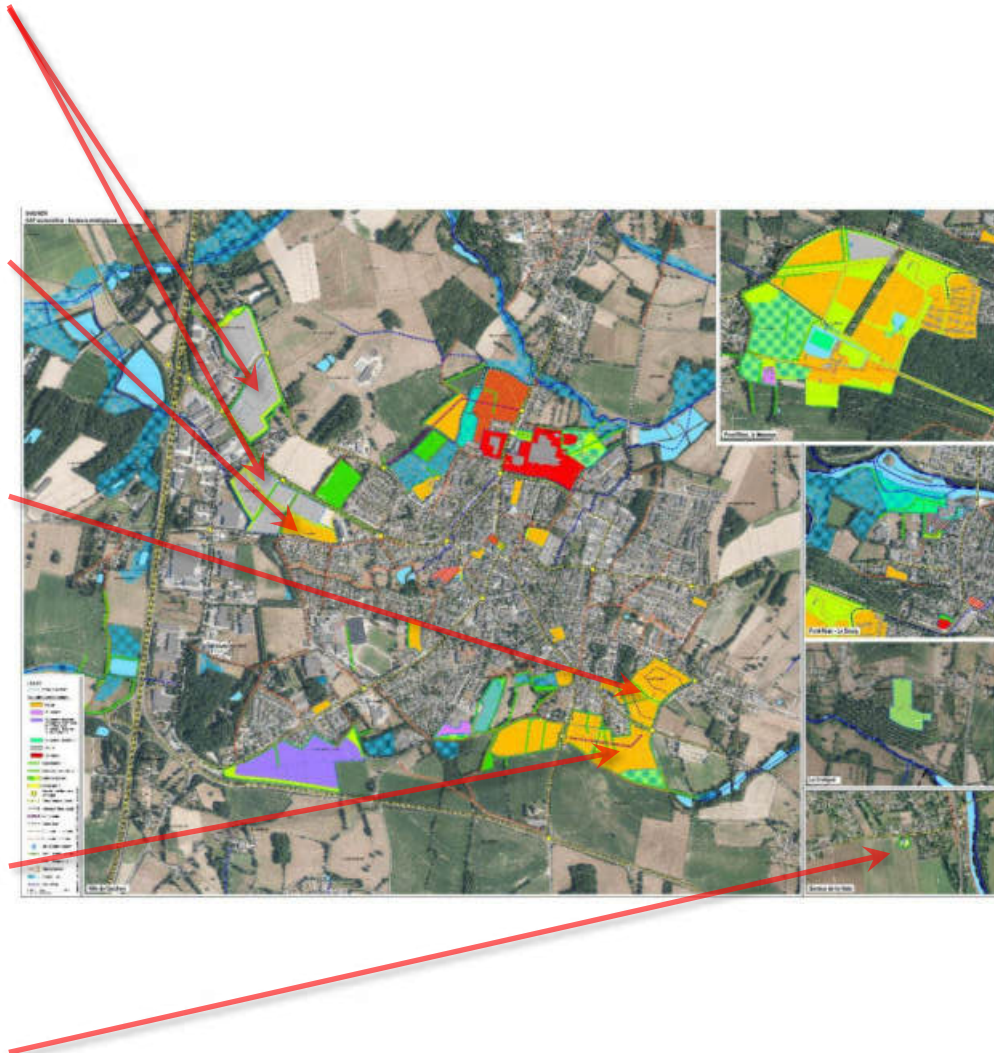
- ❑ Un minimum de 50% des logements à un niveau passif ou conçus comme des constructions biosourcées.
- ❑ Un minimum de 10% des logements équipé d'une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

■ **Saint-Marc sud :**

- ❑ Un minimum de 10% des logements à énergie passive.

■ **La halte / le Domaine :**

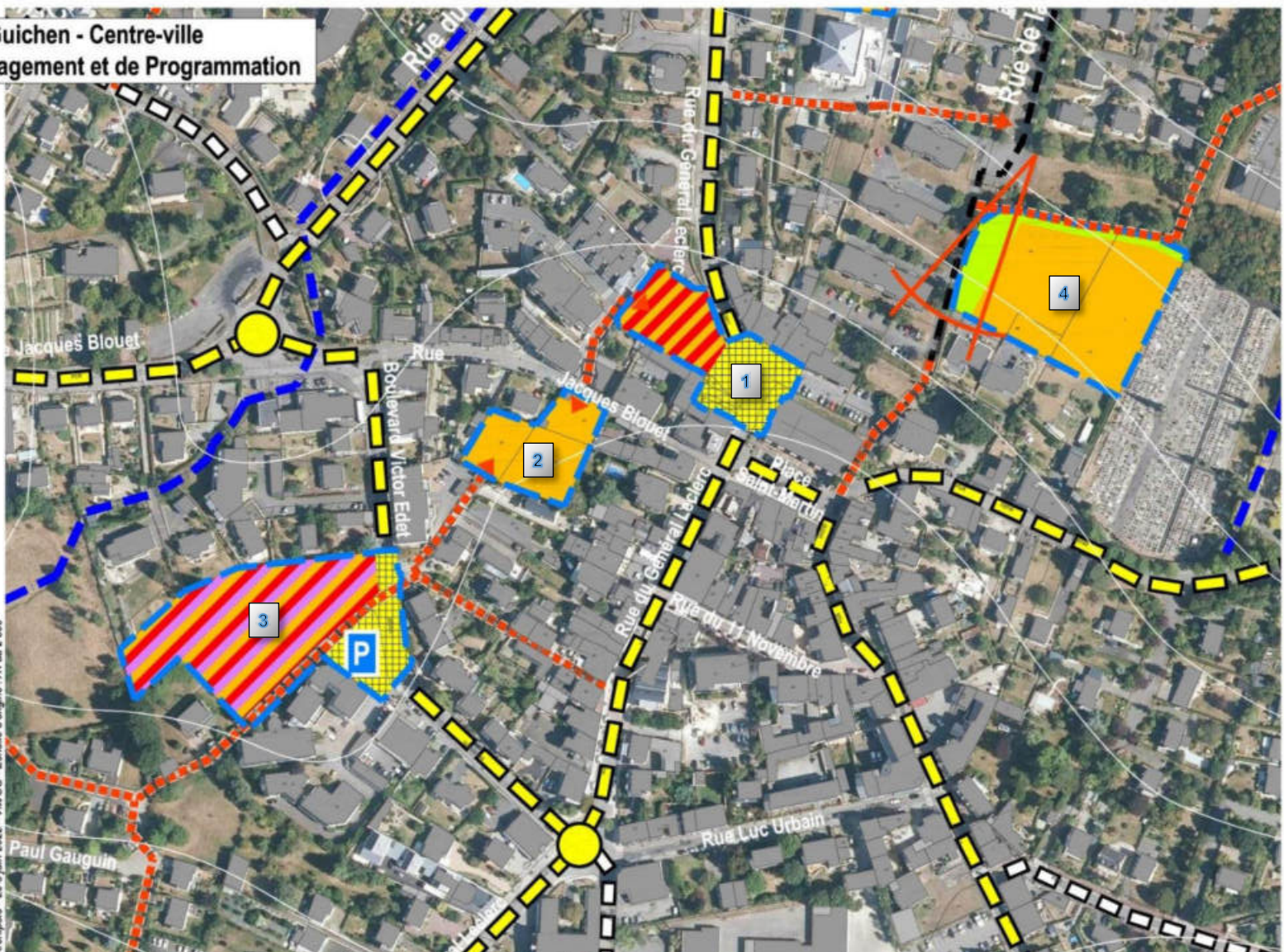
- ❑ Un minimum de 50 % des places de stationnement devront être conçues avec des ombrières photovoltaïques.



GUICHEN - Ville de Guichen - Centre-ville
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

- — — — — Périmètre de l'OAP
- Occupation du sol à dominante :**
- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce
- Haie existante
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert
- Espace public
- Carrefour existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- P Aire de stationnement
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- A Vue à préserver
- Zone humide
- Cours d'eau



- 1** Habitat : 80 lgts/ha (12 lgts) ; 25% locatifs sociaux / Commerce
- 2** Habitat : 50 lgts/ha (11 lgts) ; 30% locatifs sociaux
- 3** Habitat : 30 lgts/ha (17 lgts) ; 20% sociaux / Commerce / Equipement / Espace public avec stationnement
- 4** Habitat : 50 lgts/ha (24 lgts) ; 20% sociaux

75



Coordina
Podier
Paysagiste
Concepteur



**GUICHEN - Ville de Guichen - Launay / Valonia
OAP sectorielles - Secteurs stratégiques**

Légende

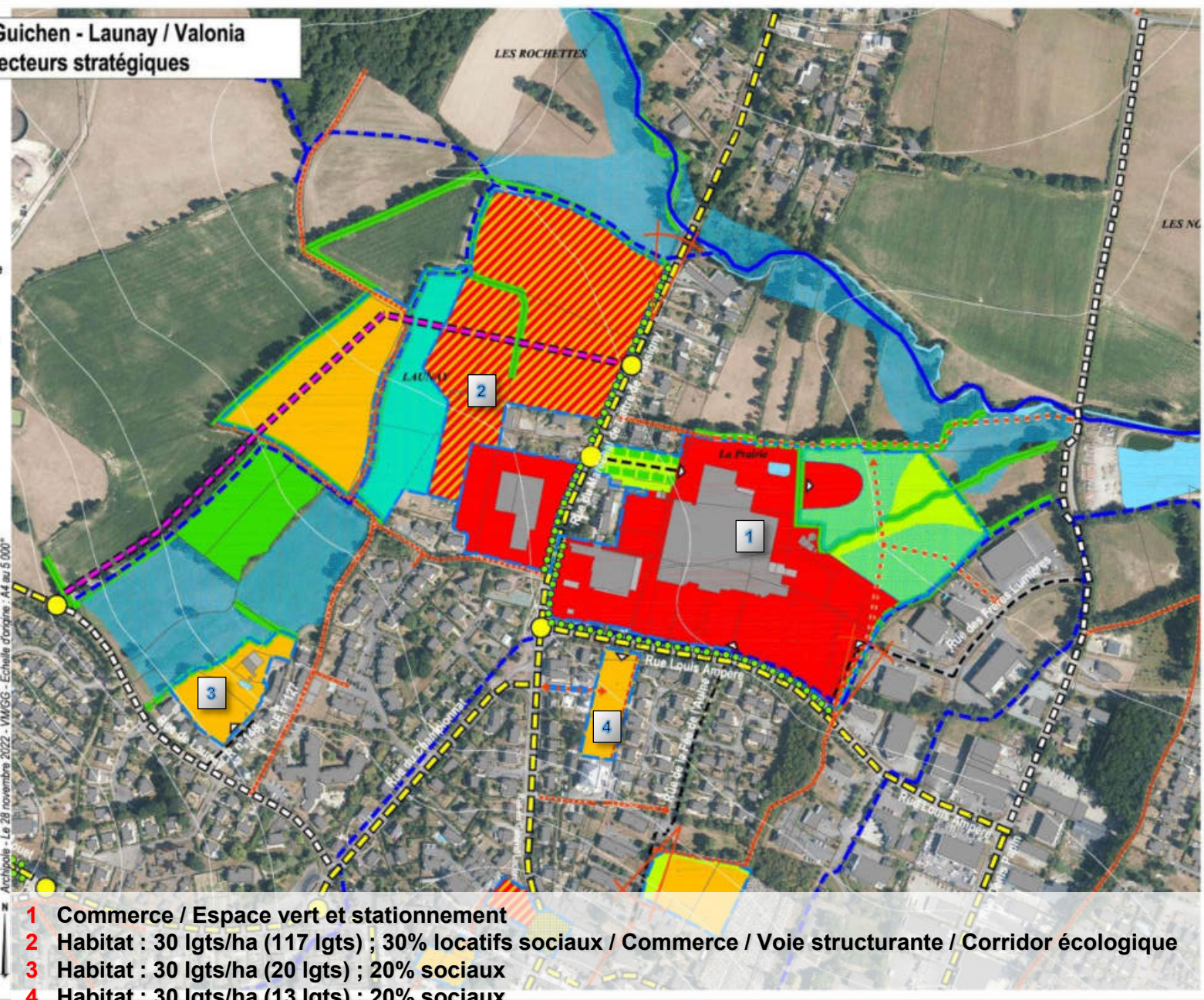
— Périimètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce

- Haie existante
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert
- Espace public
- Carrefour existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- Aire de stationnement
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- Vue à préserver
- Zone humide
- Cours d'eau

Archibiole - Le 28 novembre 2022 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 5 000"



- 1 Commerce / Espace vert et stationnement**
- 2 Habitat : 30 lgts/ha (117 lgts) ; 30% locatifs sociaux / Commerce / Voie structurante / Corridor écologique**
- 3 Habitat : 30 lgts/ha (20 lgts) ; 20% sociaux**
- 4 Habitat : 30 lgts/ha (13 lgts) ; 20% sociaux**

76



**GUICHEN - Ville de Guichen - La Courtainais Nord
Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Légende

— Périimètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce

- Haie existante
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert

- Espace public
- Carrefour existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès

- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer

- Aire de stationnement
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement

- Vue à préserver
- Zone humide
- Cours d'eau

- Cours d'eau

- Cours d'eau

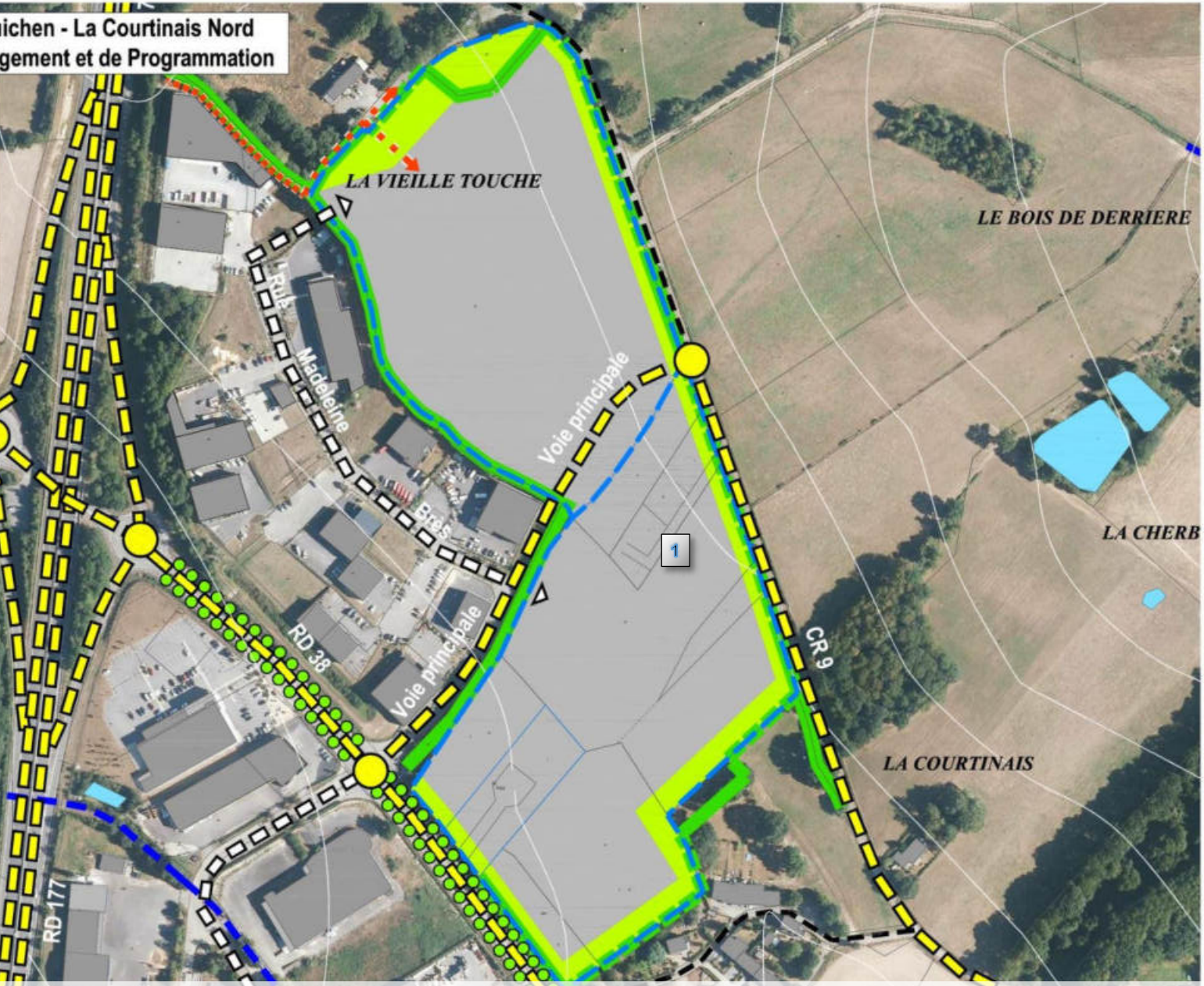
- Cours d'eau

- Cours d'eau

- Cours d'eau

- Cours d'eau

Archipôle - Le 4 mars 2022 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 3 000"



1 Activité / Voie structurante

GUICHEN - Ville de Guichen - La Courtinais Sud
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

— Périètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce

- Haie existante
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert

- Espace public
- Carrefour existant ou à aménager
- Voie principale / Accès

- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire

- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer

- P Aire de stationnement
- Aménagement paysager

- Retrait d'alignement
- Vue à préserver

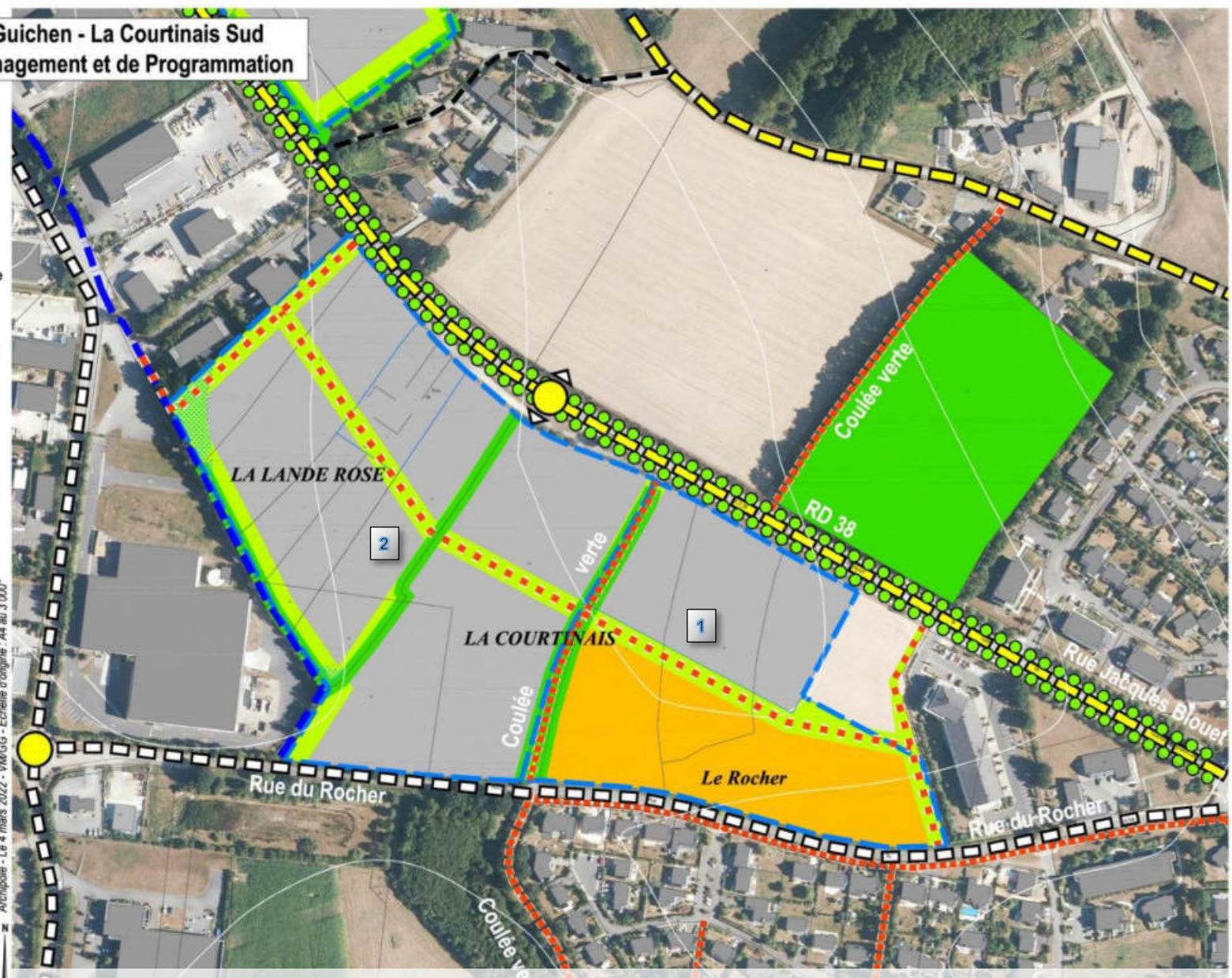
- Zone humide
- Cours d'eau

- Cours d'eau

- Cours d'eau

- Cours d'eau

- Cours d'eau



- 1** Habitat : 30 lgts/ha (55 lgts) ; 25% locatifs sociaux / Activité compatible avec l'habitat
- 2** Activité et activité compatible avec l'habitat

78

Archipôle - Le 4 mars 2022 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 3 000"

GUICHEN - Ville de Guichen - Les Landes
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

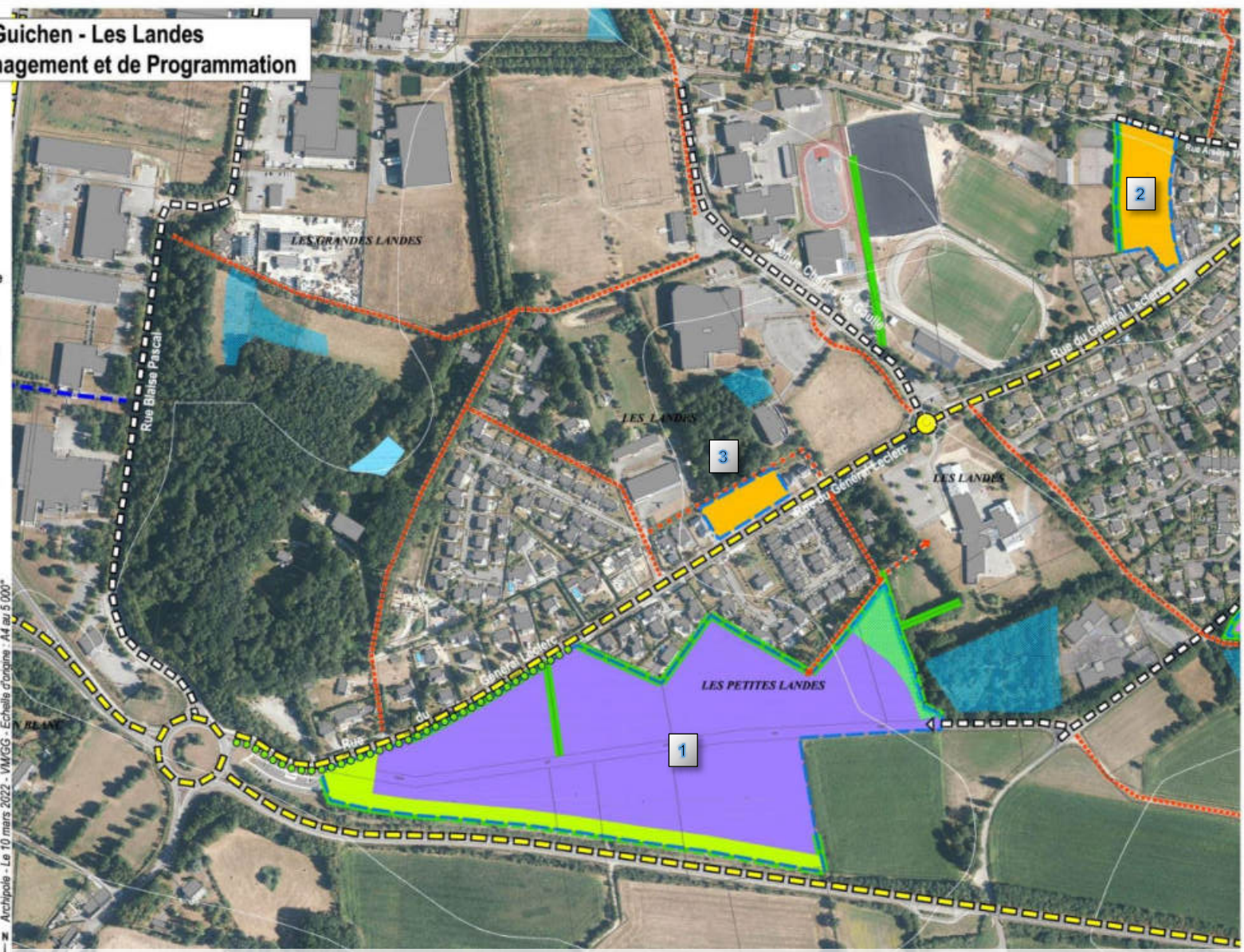
— Périmètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce

- Haie existante
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert
- Espace public
- Carrefour existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- Aire de stationnement
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- Vue à préserver
- Zone humide
- Cours d'eau

Archipôle - Le 10 mars 2022 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 5 000"



- 1** Equipement (réserve pour un futur lycée)
- 2** Habitat : 50 lgts/ha (34 lgts) ; 20% locatifs sociaux
- 3** Habitat : 30 lgts/ha (8 lgts)

0 10 m 50 m 150 m

GUICHEN - Ville de Guichen - Guichen Sud-Est
OAP sectorielles - Secteurs stratégiques

Légende

--- Périimètre de l'OAP

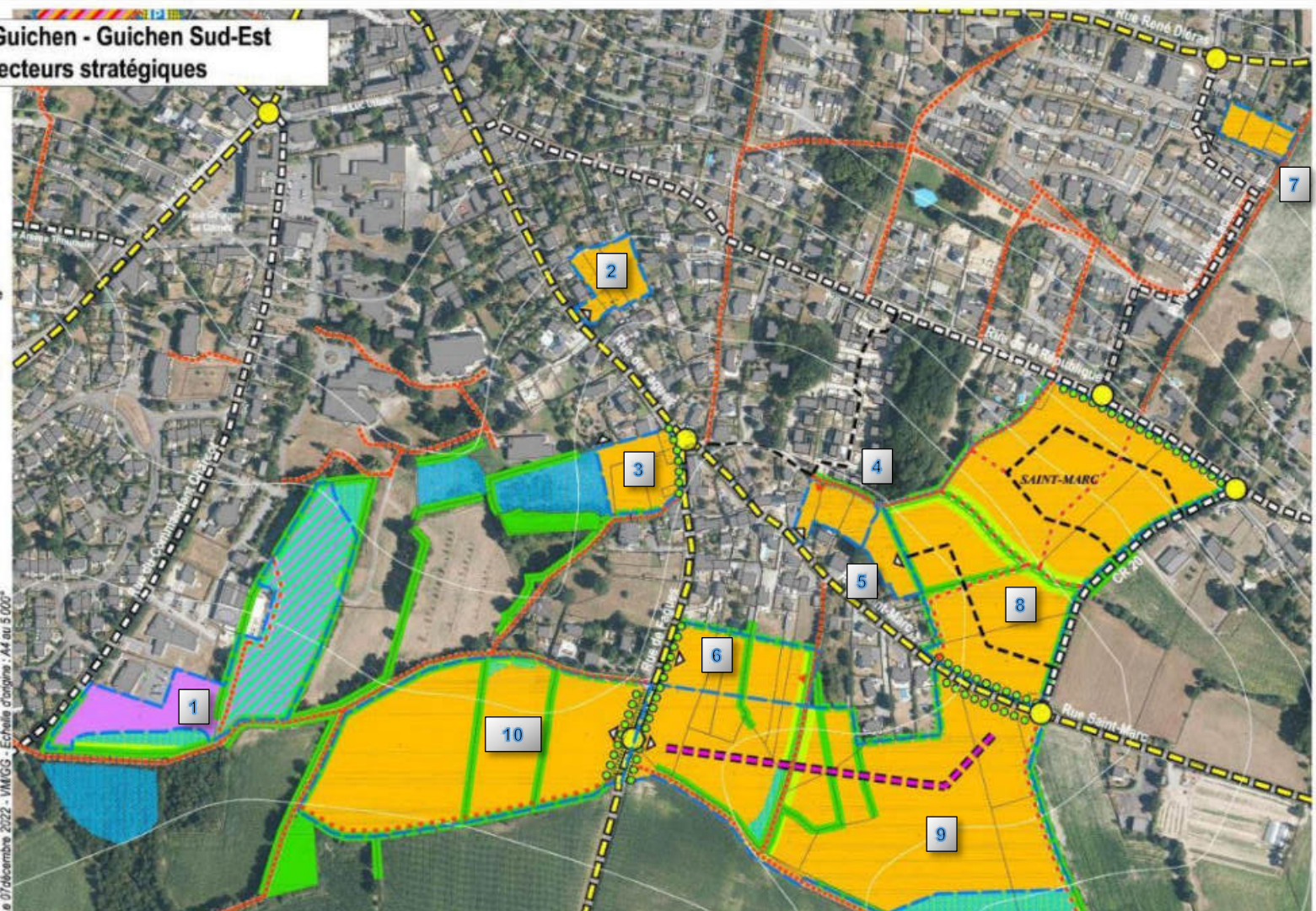
Occupation du sol à dominante :

- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce

- Haie existante
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert
- Espace public
- Carrefour existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer

- P Aire de stationnement
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- Vue à préserver
- Zone humide
- Cours d'eau

0 10 m 50 m 150 m



Corridor écologique sud

- 1** Equipements / Equipement de loisirs
- 2** Habitat : 25 lgts/ha (9 lgts)
- 3** Habitat : 50 lgts/ha (24 lgts) ; 20% locatifs sociaux
- 4** Habitat : 25 lgts/ha (7 lgts)

- 5** Habitat : 25 lgts/ha (6 lgts)
- 6** Habitat : 25 lgts/ha (18 lgts) ; 25% locatifs sociaux
- 7** Habitat : 20 lgts/ha (4 lgts)
- 8** Habitat : 28 lgts/ha (115 lgts) ; 30% locatifs sociaux
- 9** Habitat : 30 lgts/ha (158 lgts) ; 30% locatifs sociaux
- 10** Habitat : 30 lgts/ha (110 lgts) ; 30% locatifs sociaux

GUICHEN - Bourg de Pont-Réan - Sud
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

— Périimètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce

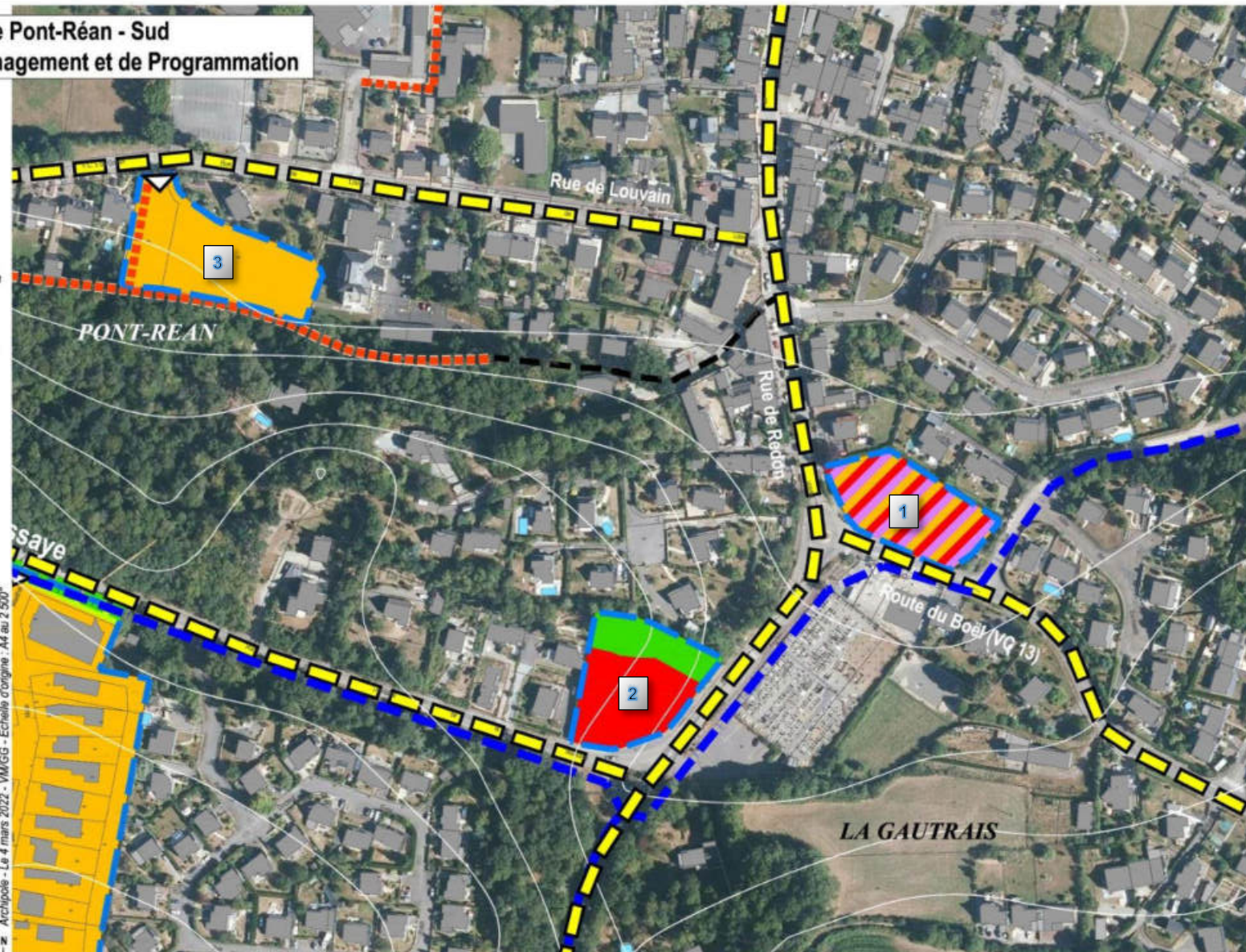
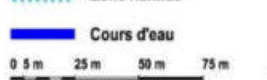
- Haie existante
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert
- Espace public

- Carrefour existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès

- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer

- Aire de stationnement
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- Vue à préserver

- Zone humide
- Cours d'eau



- 1** Habitat : 30 lgts/ha (8 lgts) ; 20% sociaux / Commerce / Equipement / PPRi
- 2** Commerce
- 3** Habitat : 8 à 12 lgts (PPRi)

GUICHEN - Bourg de Pont-Réan - Nord-ouest
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

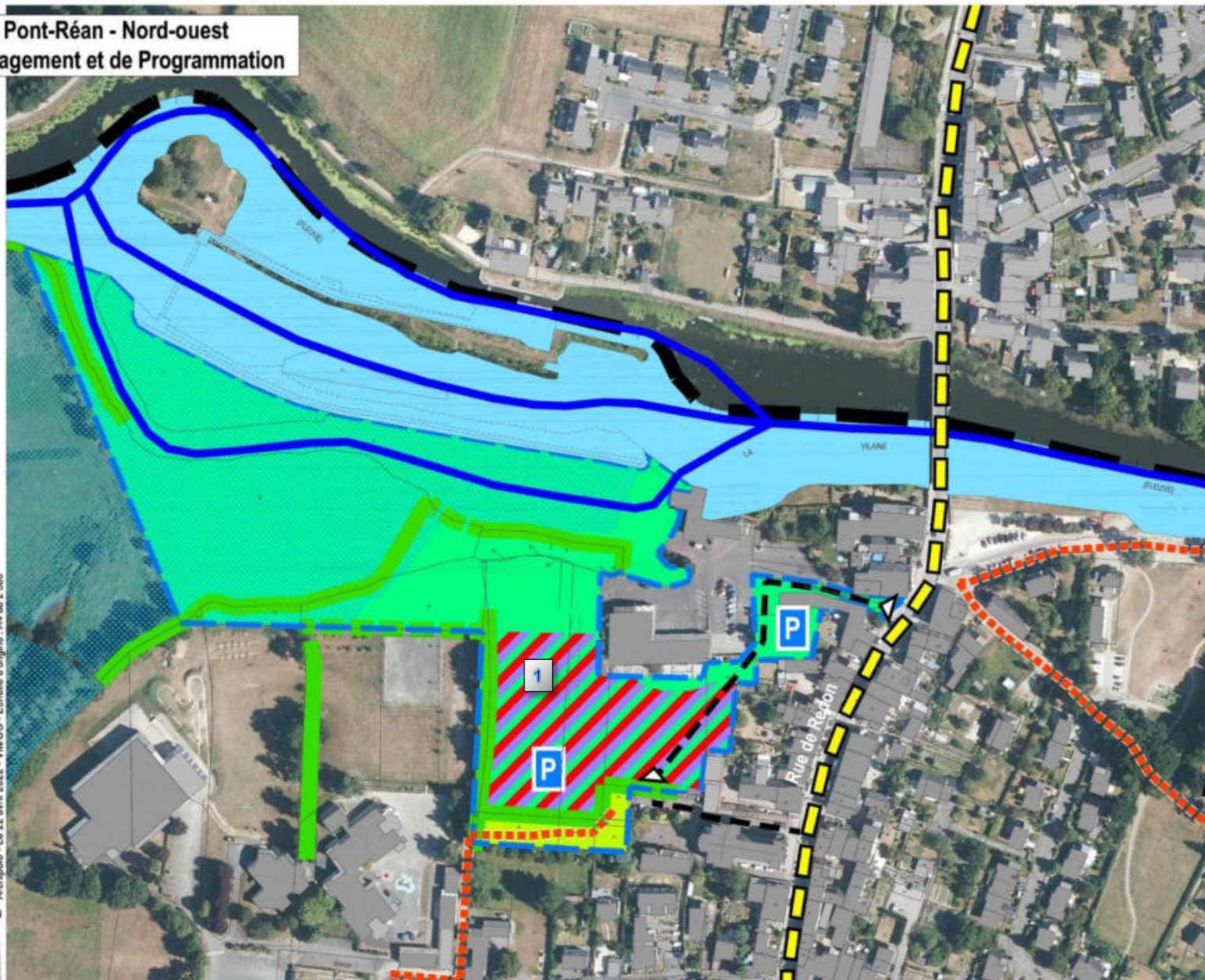
— Périmètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce
- Haie existante
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert
- Espace public
- Carrefour existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- P Aire de stationnement
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- Vue à préserver
- Zone humide
- Cours d'eau

Archipôle - La 22 avril 2022 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 2 500"

0 5 m 25 m 50 m 75 m



1 Espace naturel de loisir / Equipement / Commerce / Activité / Stationnement / Voie

GUICHEN - Bourg de Pont-Réan - La Massaye
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

— Périimètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce

- Haie existante
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert
- Espace public
- Carrefour à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- Aire de stationnement
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- Vue à préserver
- Zone humide
- Cours d'eau

Archipôle - Le 4 mars 2022 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 5 000"



0 10 m 50 m 150 m

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 Habitat / Equipements 2 Activité tertiaire 3 Habitat / Patrimoine | <ul style="list-style-type: none"> 4 Evènementiel 5 Equipement 6 Espace naturel |
|--|---|

Pgm habitat restant : 408 lgts ; 25% locatifs sociaux

GUICHEN - La Halte / Le Domaine
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

— Périimètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce

- Haie existante
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert

- Espace public
- Carrefour existant ou à aménager

- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès

- Lien à établir
- Voie tertiaire

- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer

- Aire de stationnement
- Aménagement paysager

- Retrait d'alignement
- Vue à préserver

- Zone humide
- Cours d'eau

- 0 5 m 25 m 50 m 75 m

Archipôle - Le 4 mars 2022 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 2 500"



1 Aire de stationnement

GUICHEN - Crotigné
OAP sectorielles - Secteurs stratégiques

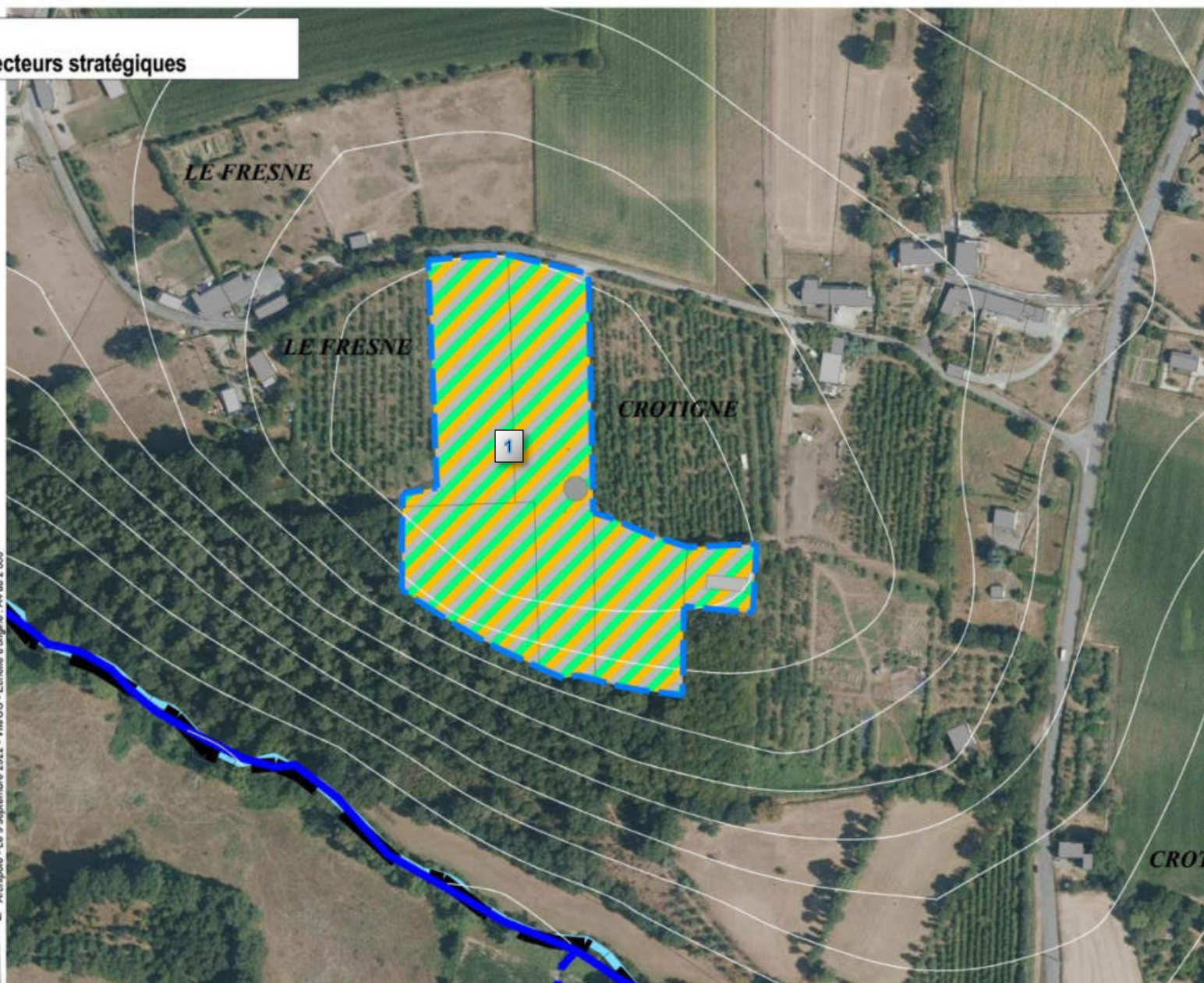
Légende

— Périimètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

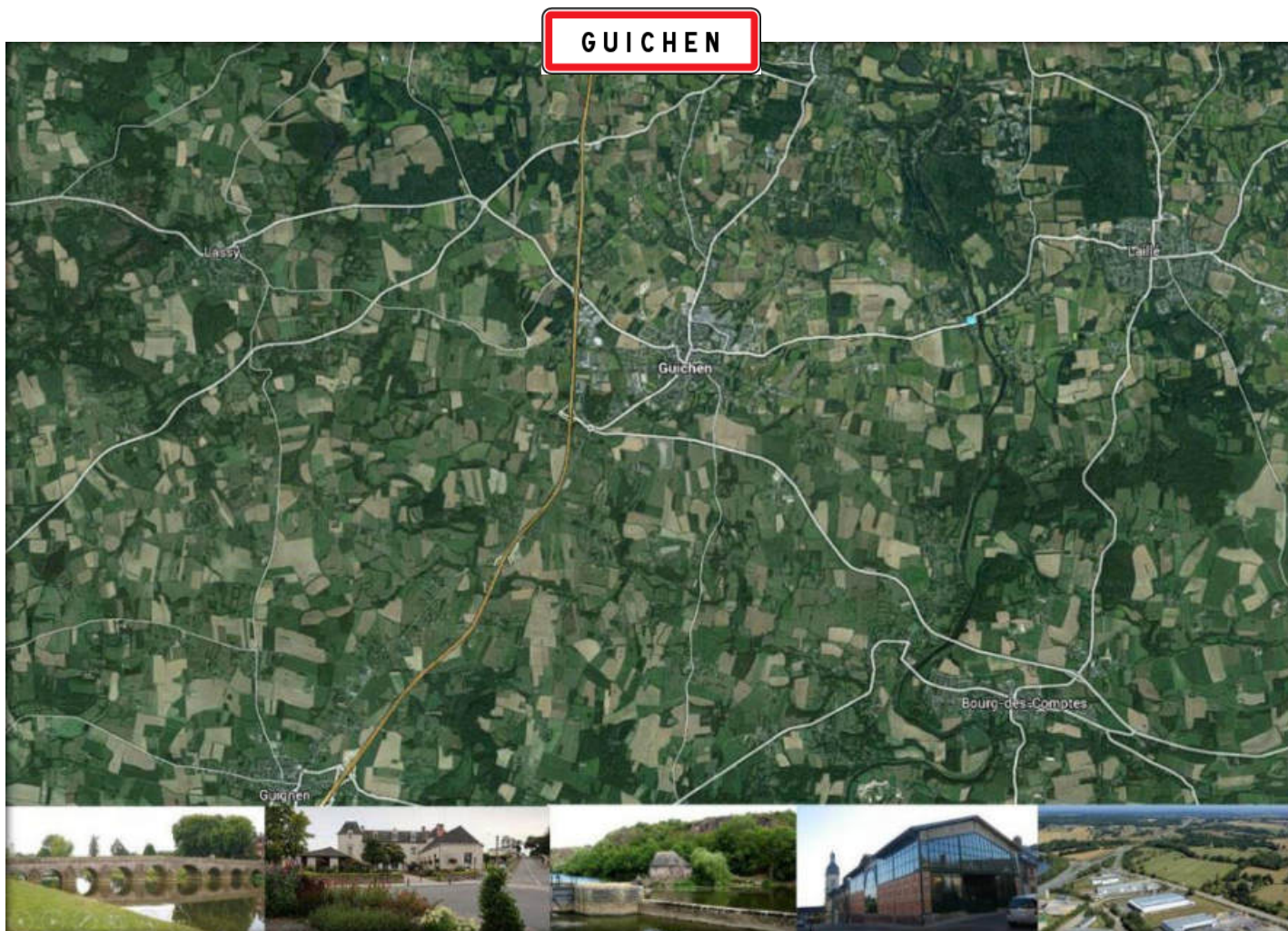
- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce
- Haie existante
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert
- Espace public
- Carrefour existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- P Aire de stationnement
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- Vue à préserver
- Zone humide
- Cours d'eau

Archipôle - Le 9 septembre 2022 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 2 500"



1 Habitat démontable / Camping / Activité agro-écologique et pédagogique

Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme

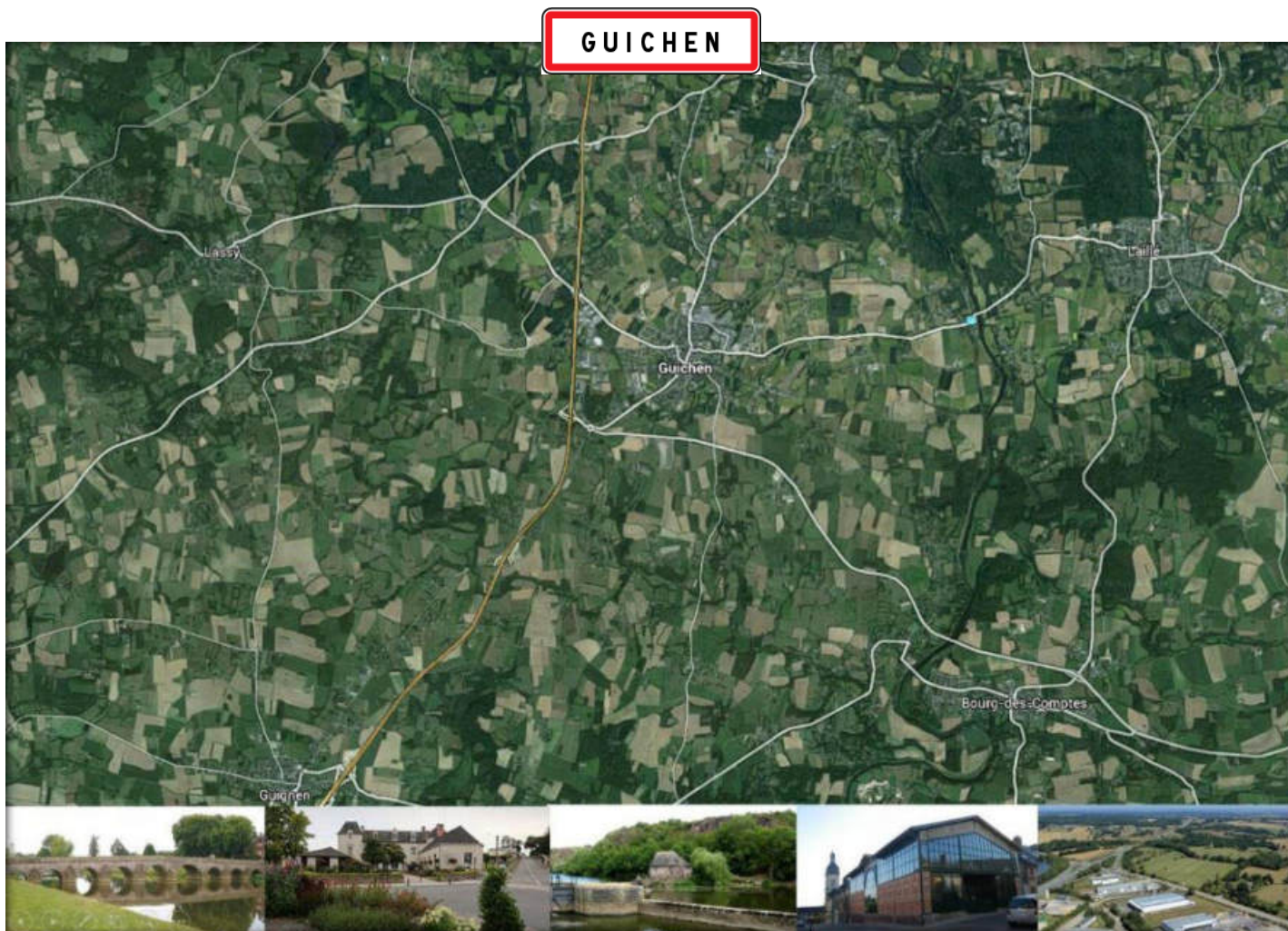


Le volet réglementaire : le Règlement et le Plan de zonage



<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 • Définit 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...

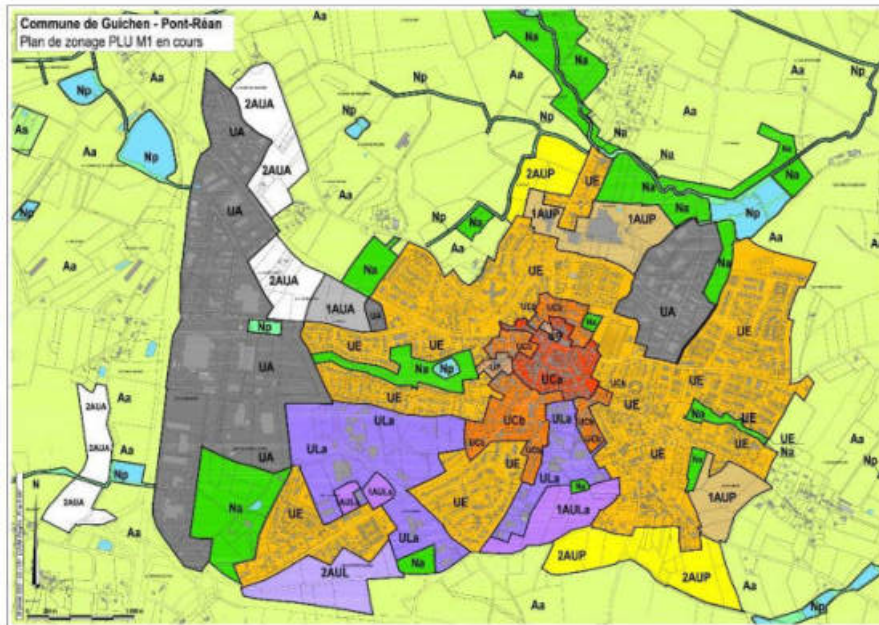
Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



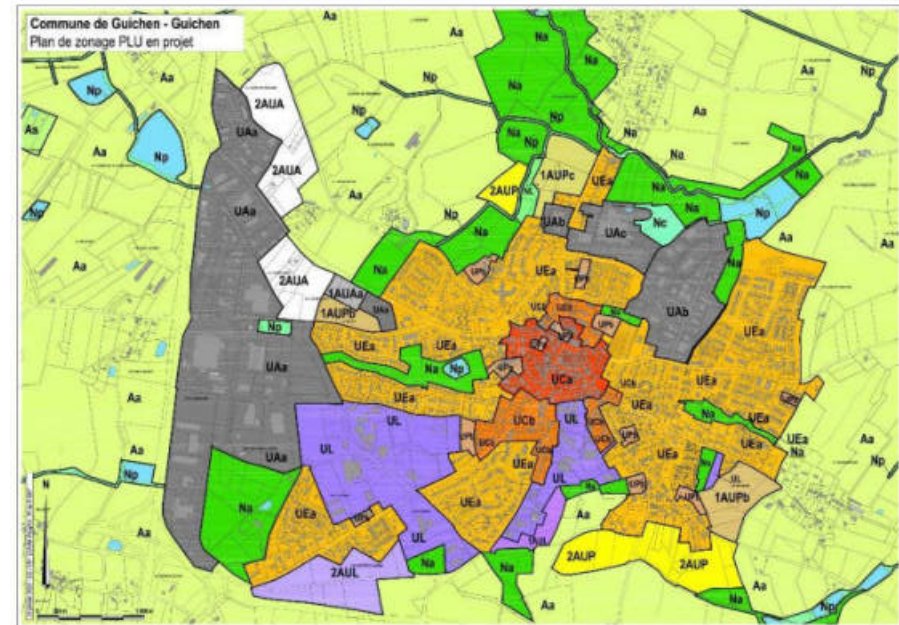
Evolutions du Règlement littéral

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

- Réduction entre 42 et 33% du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (de 6,6 ha à environ 3,8 ou 4,4 ha avec le lycée).
- Réduction des zones à urbaniser (**AU**) dans tous les domaines :
 - Habitat : de 43 ha à 33,5 ha (-9,5 ha)
 - Equipement : de 16 ha à 10,5 ha (-5,5 ha)
 - Economie : de 28 ha à 17,0 ha (-11 ha).
 - Total : de 87 ha à 61,0 ha (-26 ha)

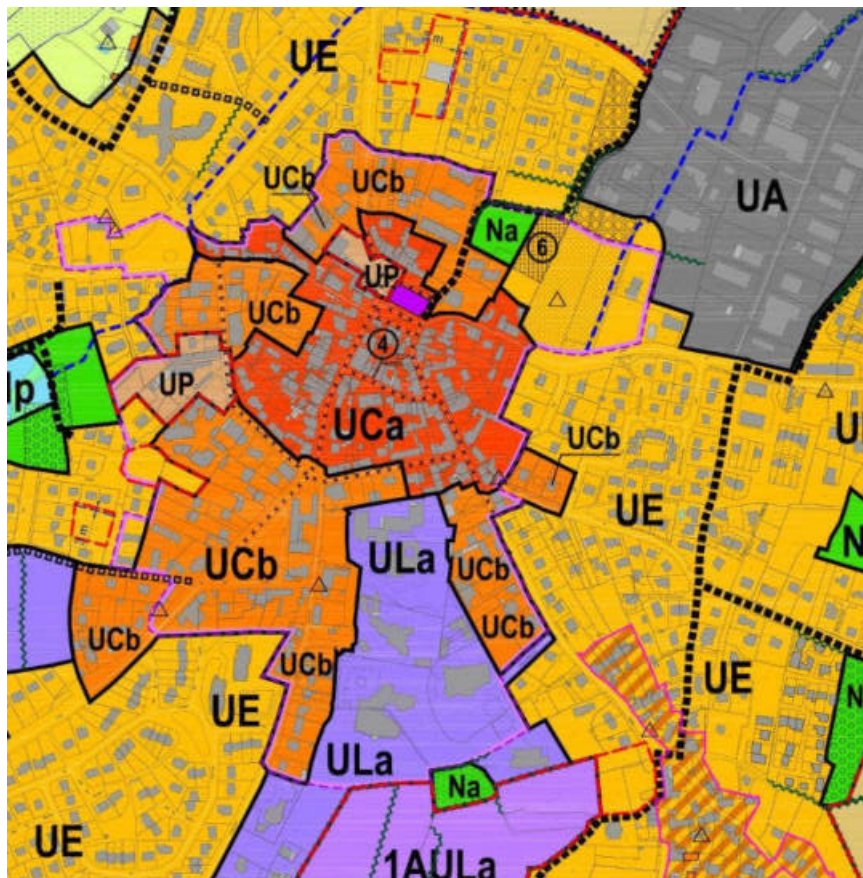


PLU en cours

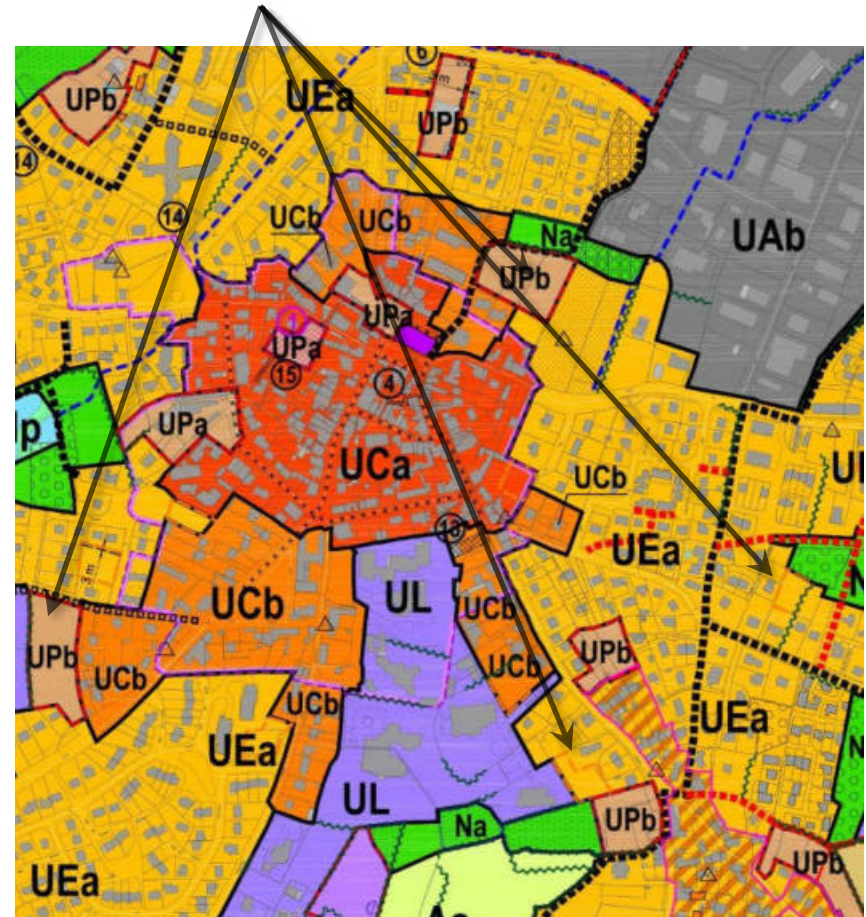


Projet de PLU

- **Intégration de la loi Climat et résilience :**
 - Définition de secteurs de renouvellement urbain (zone **UP**) et de densification urbaine (OAP).



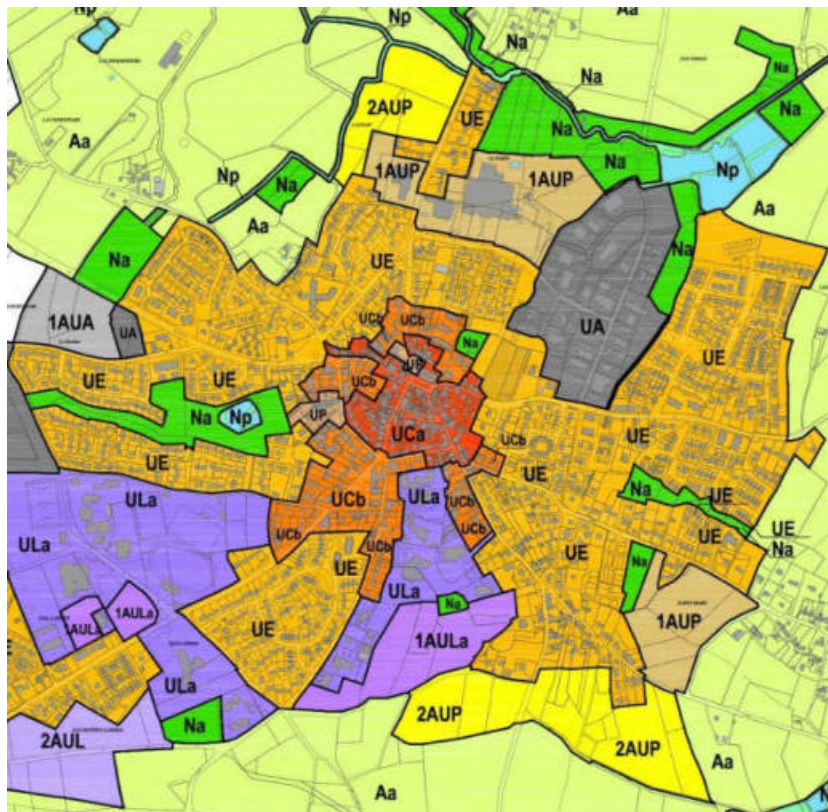
PLU en cours



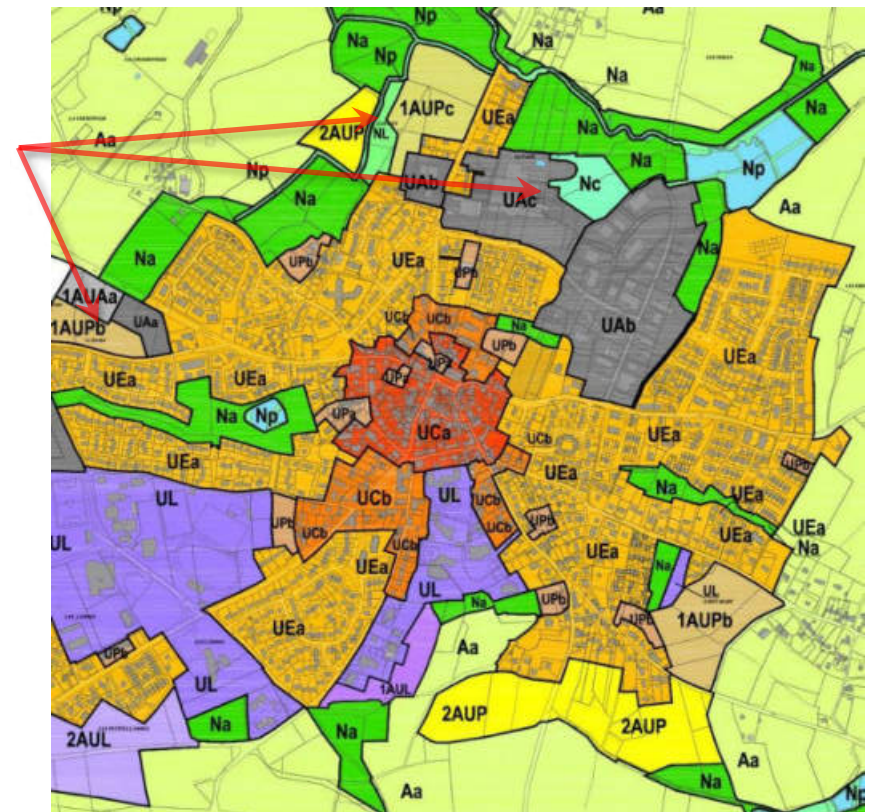
Projet de PLU

■ **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.



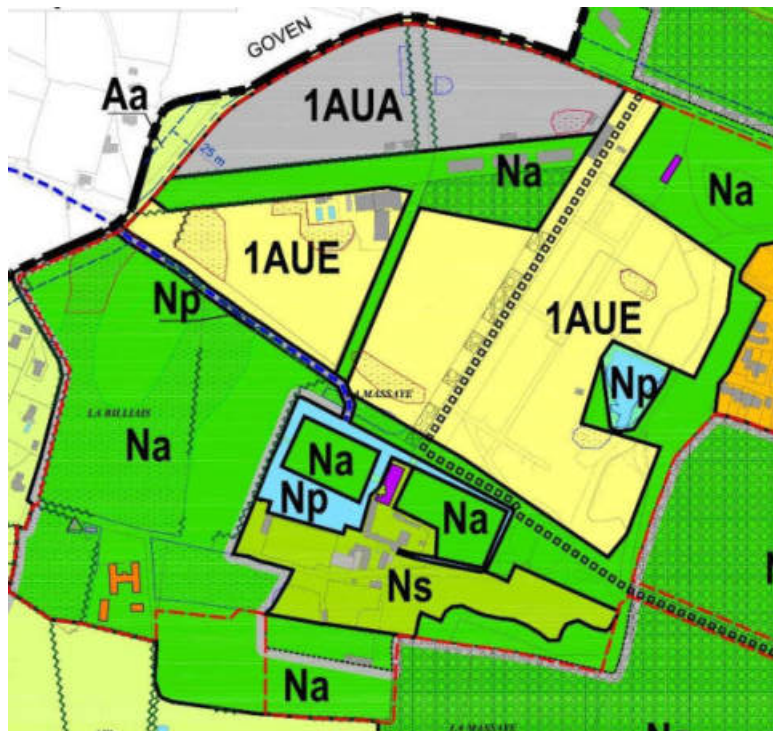
PLU en cours



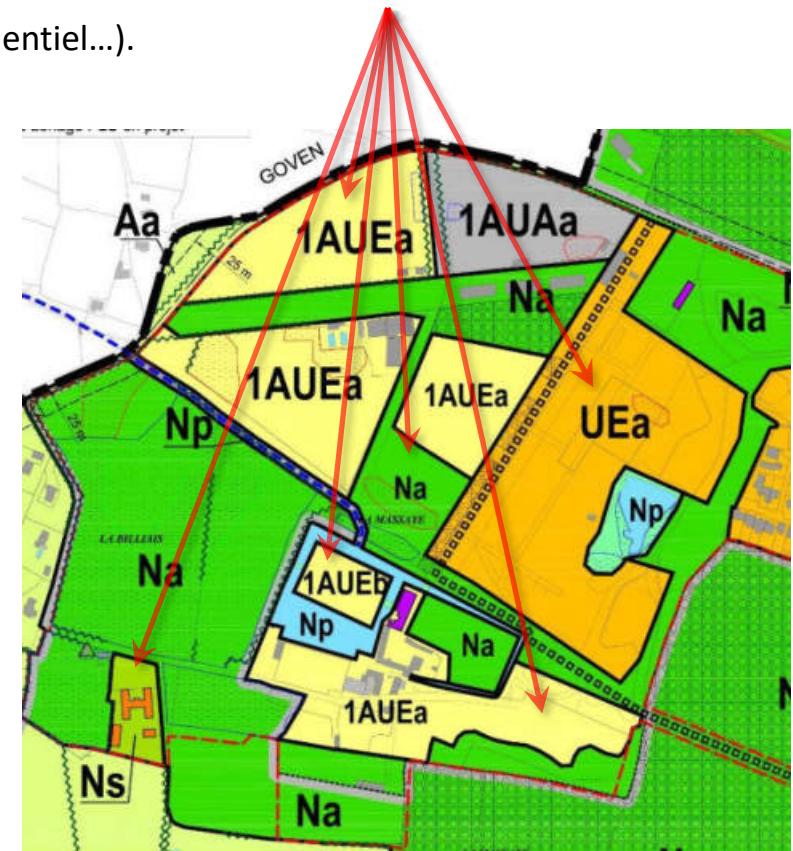
Projet de PLU

■ **Le secteur de la Massaye**

- Intégrer la tranche 2 en zone urbaine.
- 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...).



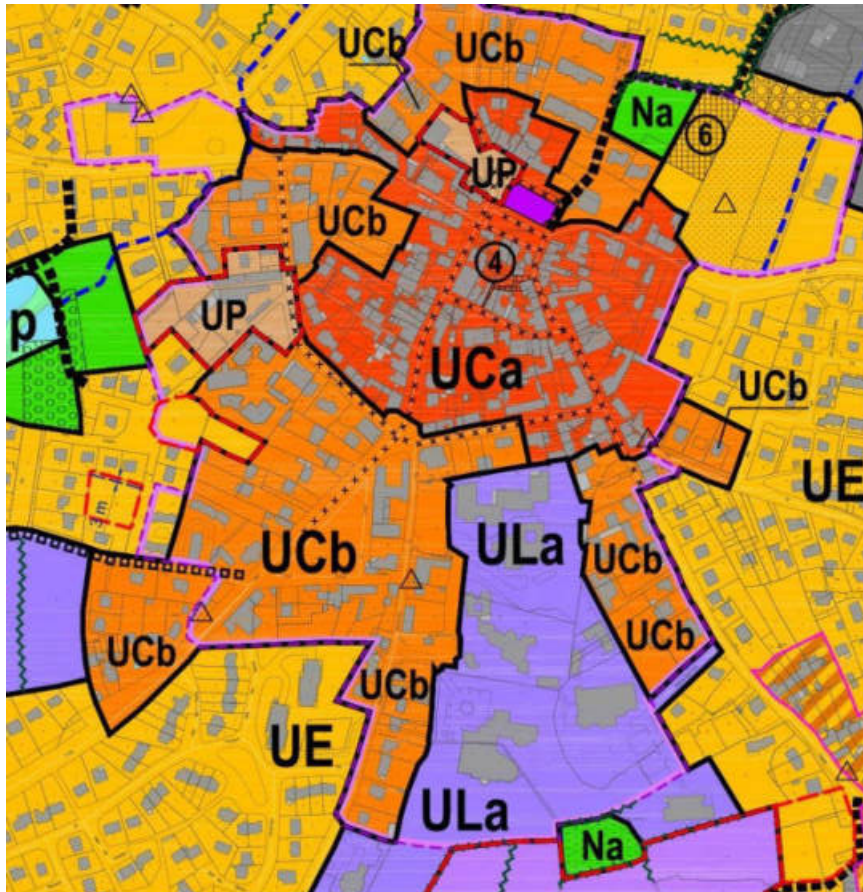
PLU en cours



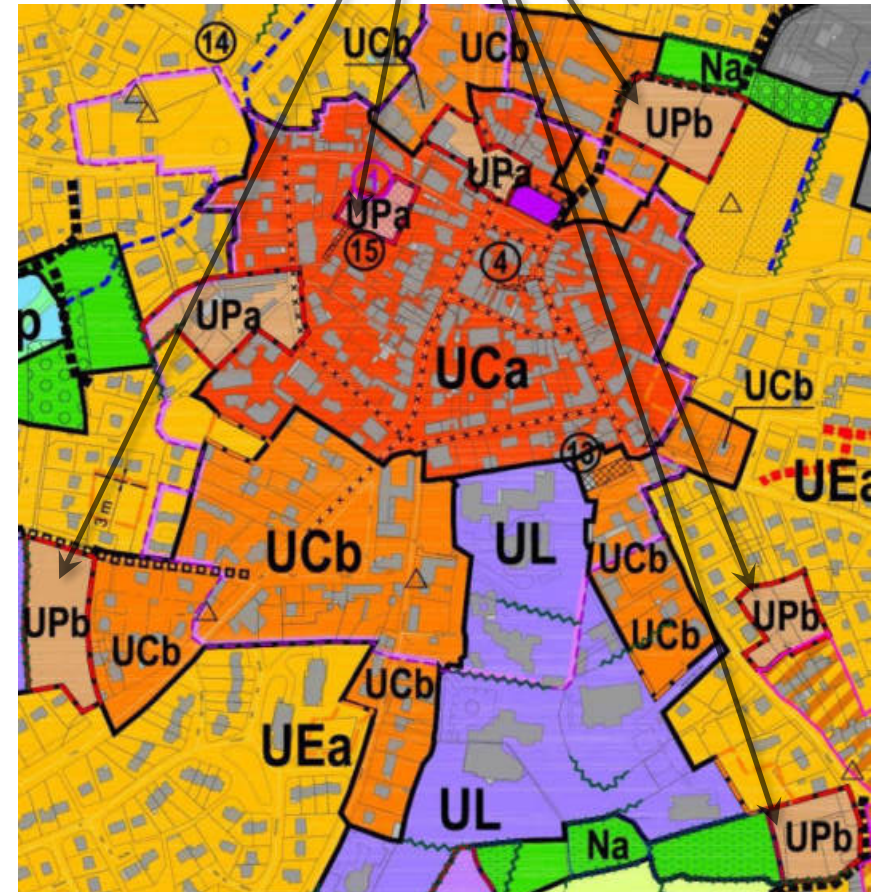
Projet de PLU

■ 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, et distinction **UPa** (centre) et **UPb**.

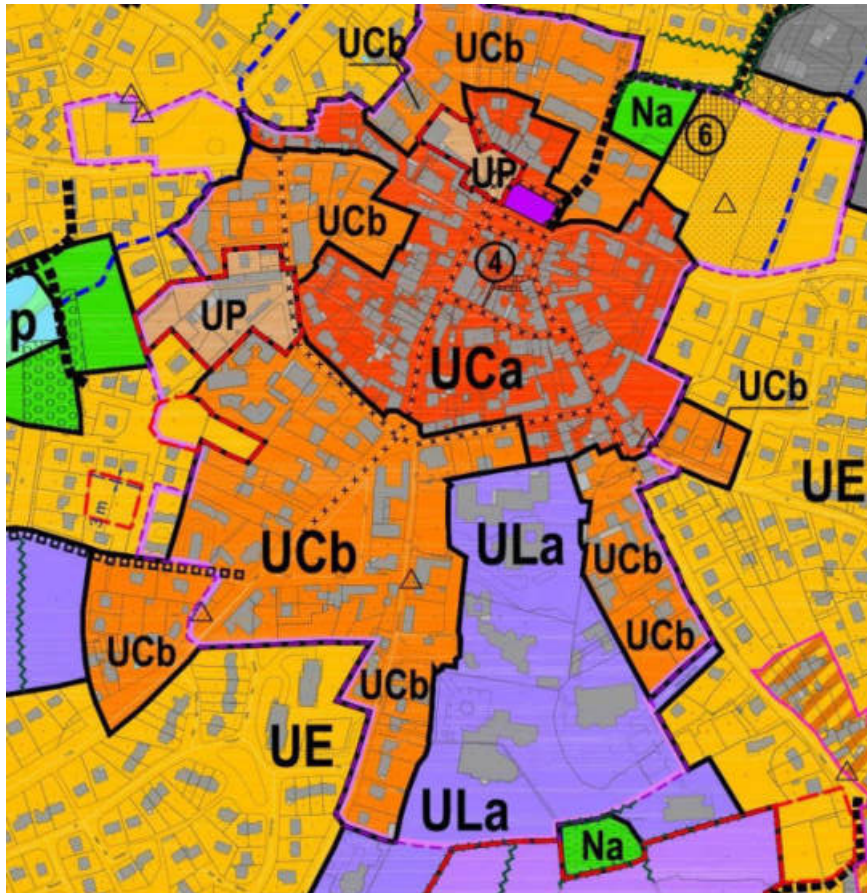


PLU en cours

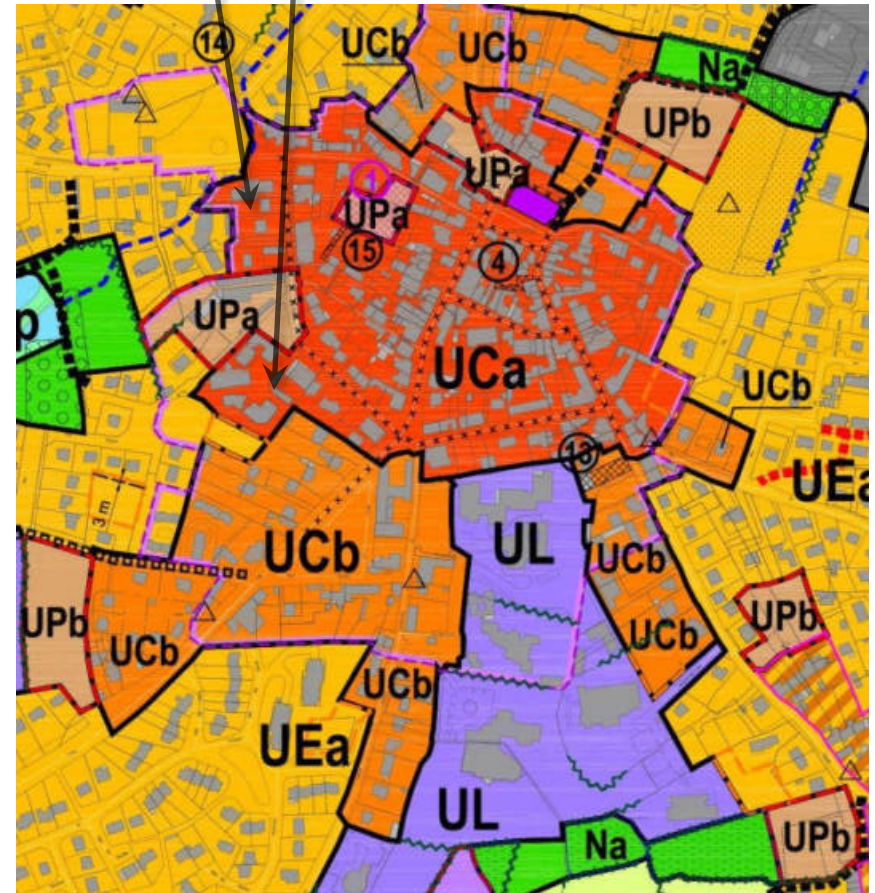


Projet de PLU

- 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

94

■ **Renforcer la mixité sociale**

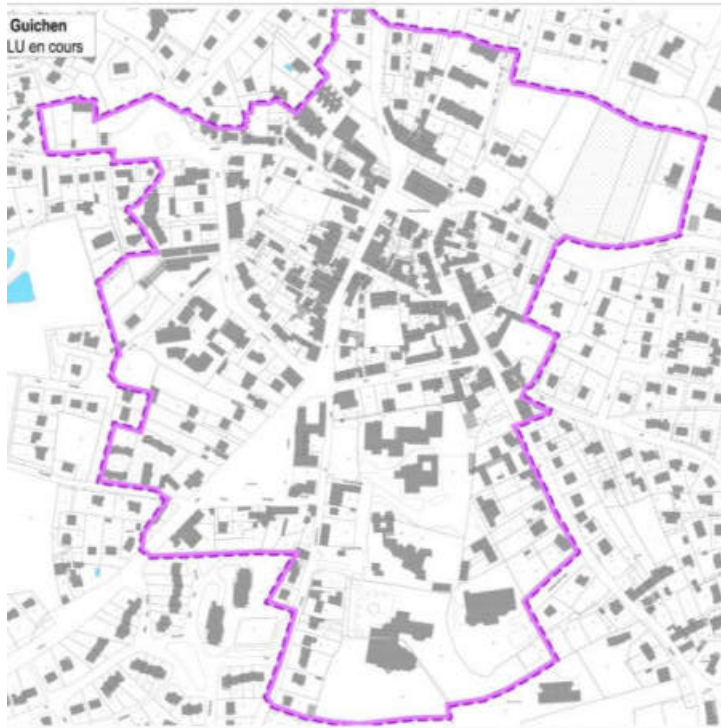
- Introduction d'un nouvel outil : emplacement réservé rue Jacques Blouet pour mixité sociale (30% de logements locatifs sociaux).
- Obligation de créer 20% de logements sociaux pour toutes opérations de 20 logements et plus.

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

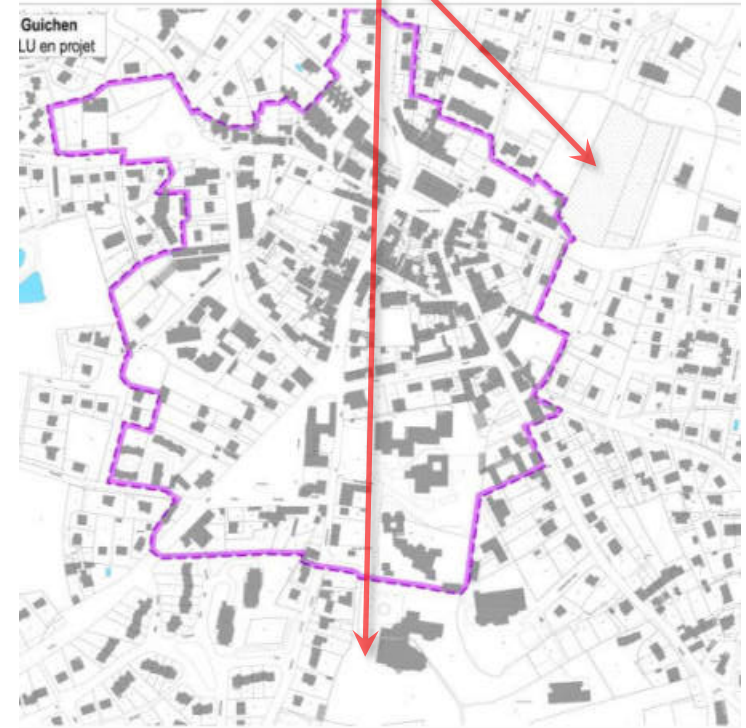
- Introduction d'un article pour que les projets ne portent pas d'ombre aux pièces principales des constructions existantes.

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

- ❑ UC2/UP2 : interdiction du changement de destination en logement le long des « Linéaires de commerces », même après un délai de 4 ans de cessation d'activité.
- ❑ 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).



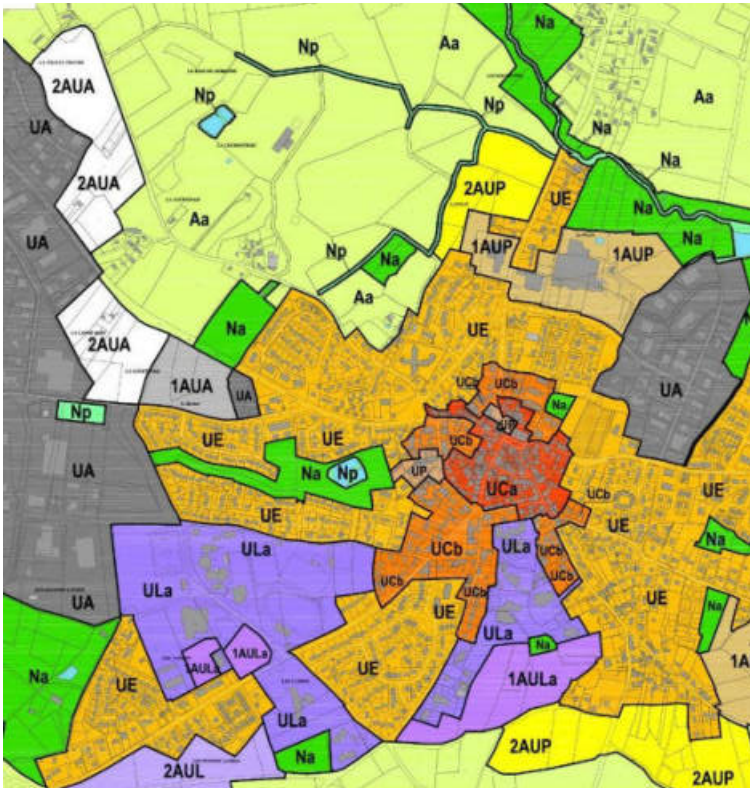
PLU en cours



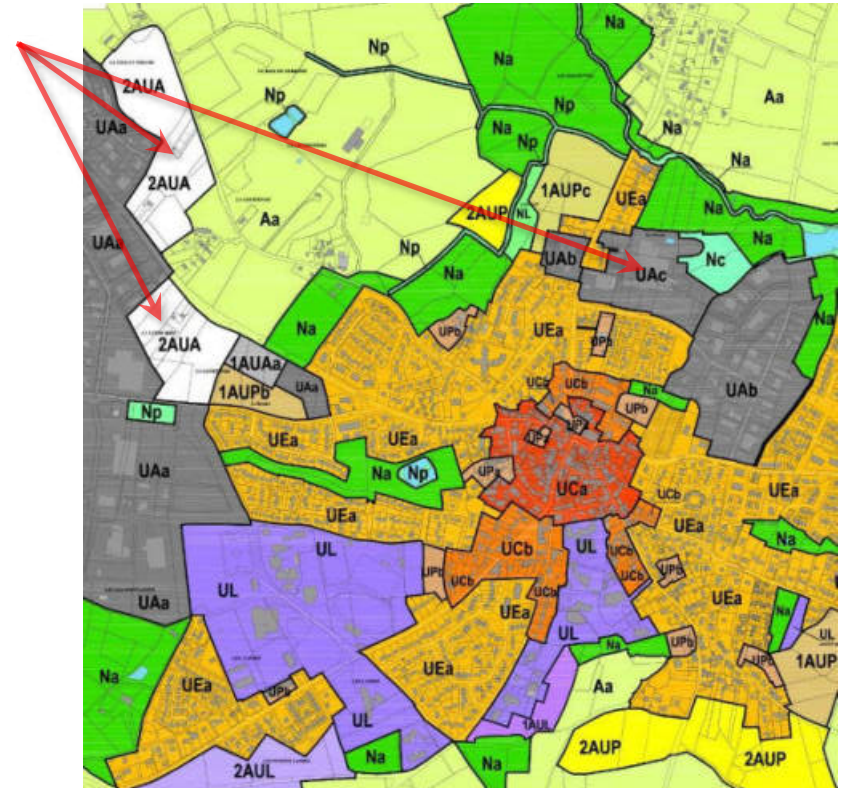
Projet de PLU

■ 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** et **UAc** (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.



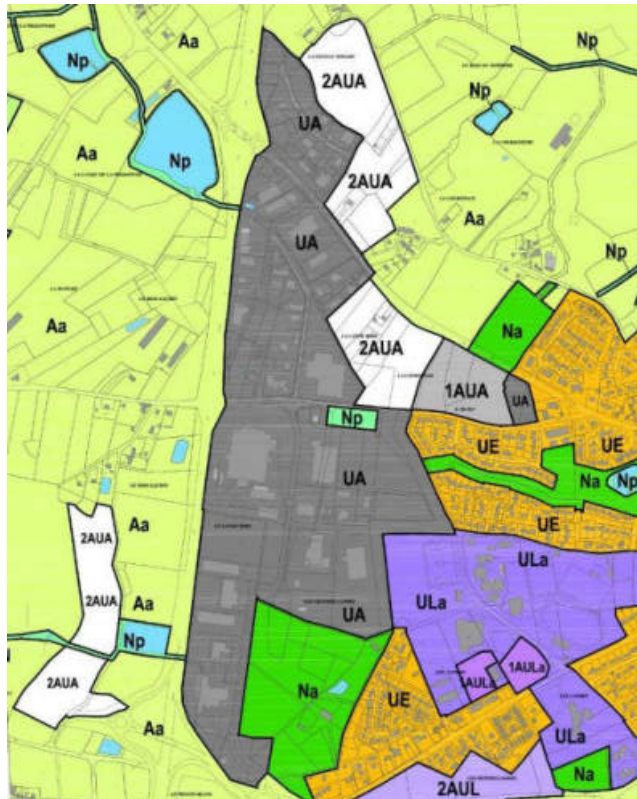
PLU en cours



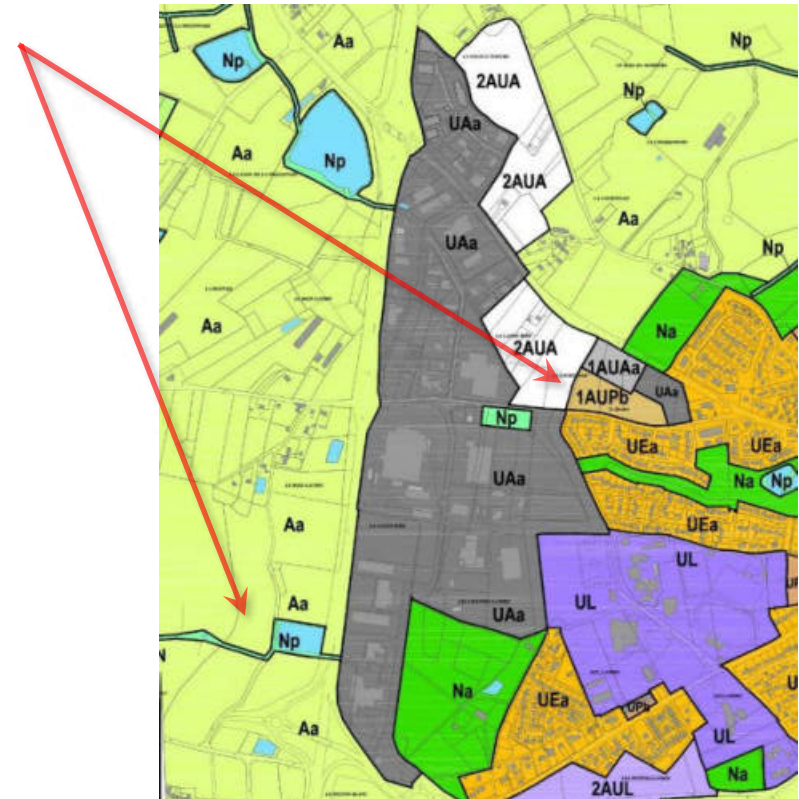
Projet de PLU

■ **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).



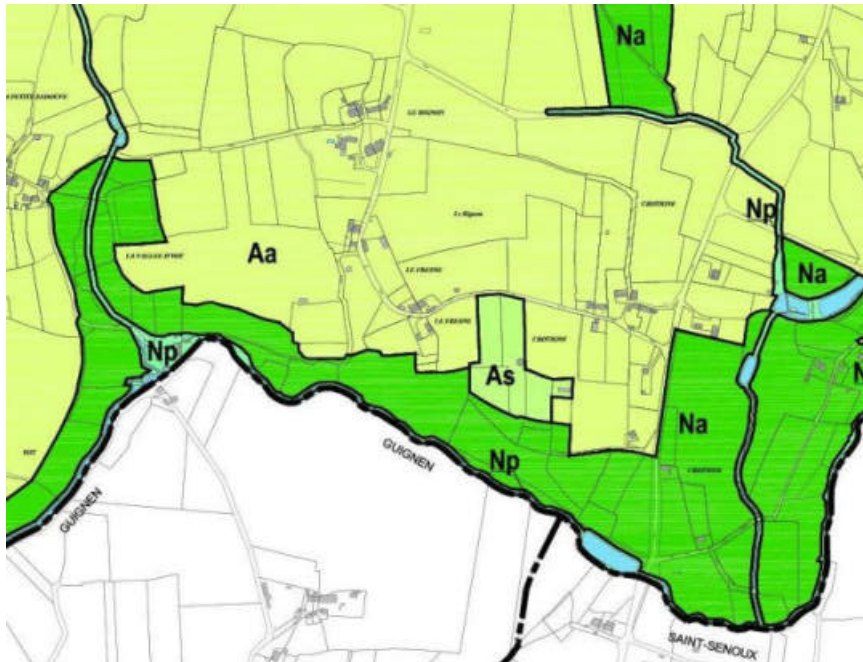
PLU en cours



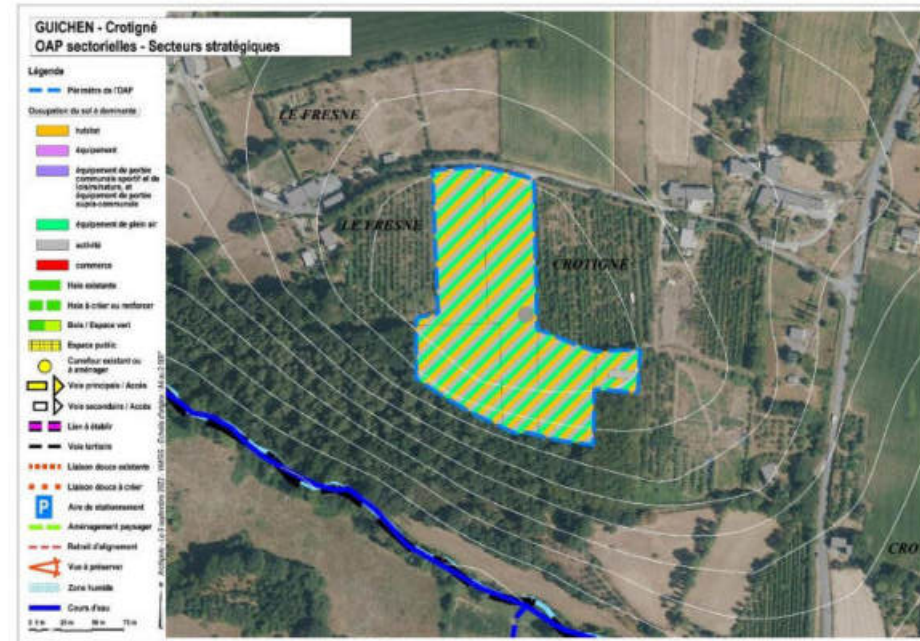
Projet de PLU

■ **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.

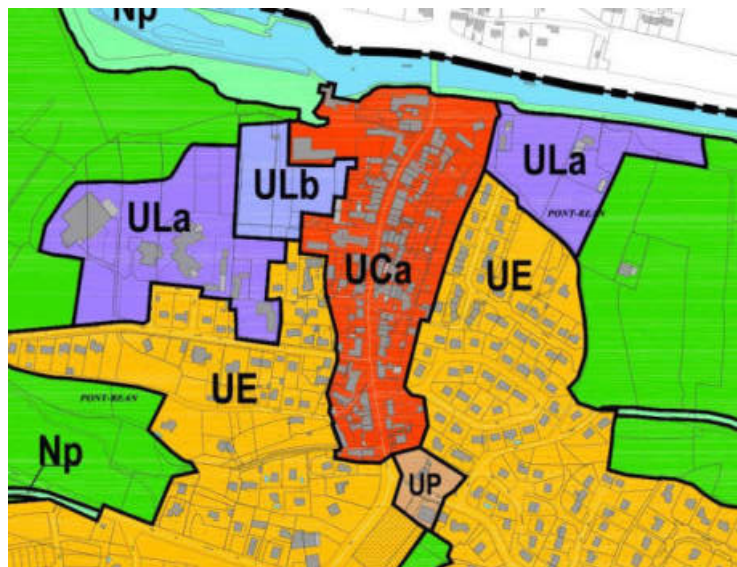


Projet de PLU

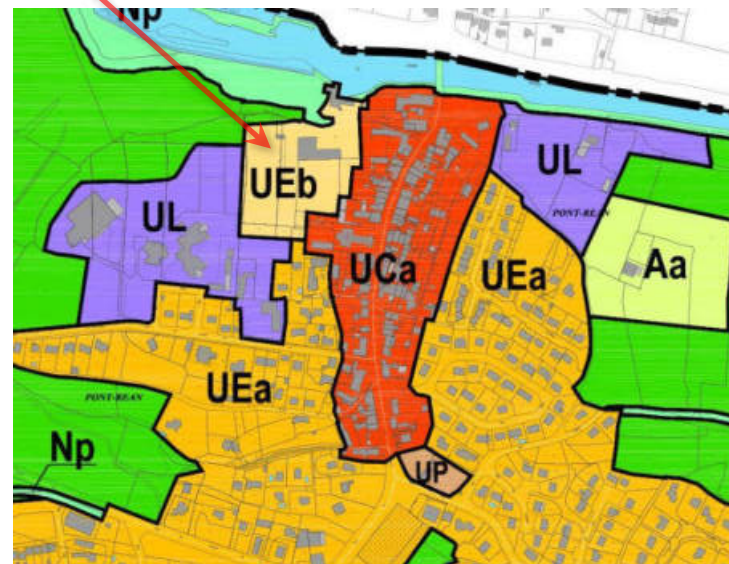


Projet de PLU (OAP)

- **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).



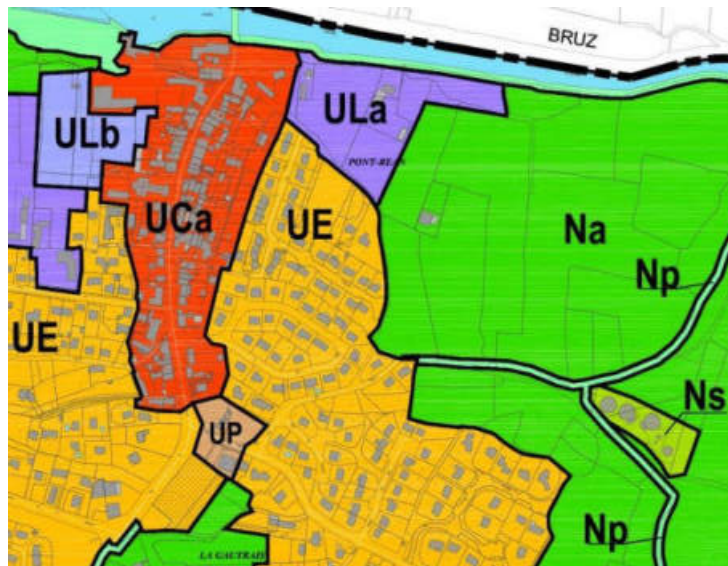
PLU en cours



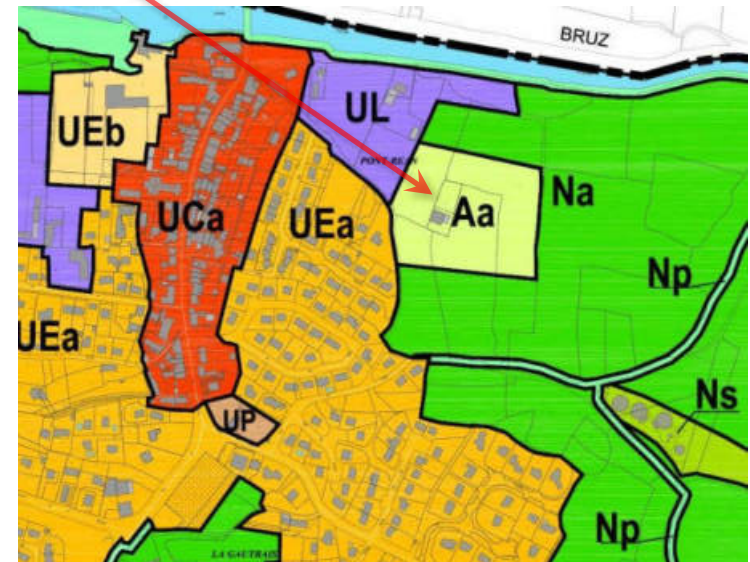
Projet de PLU

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

101



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.

102

DM
EAU

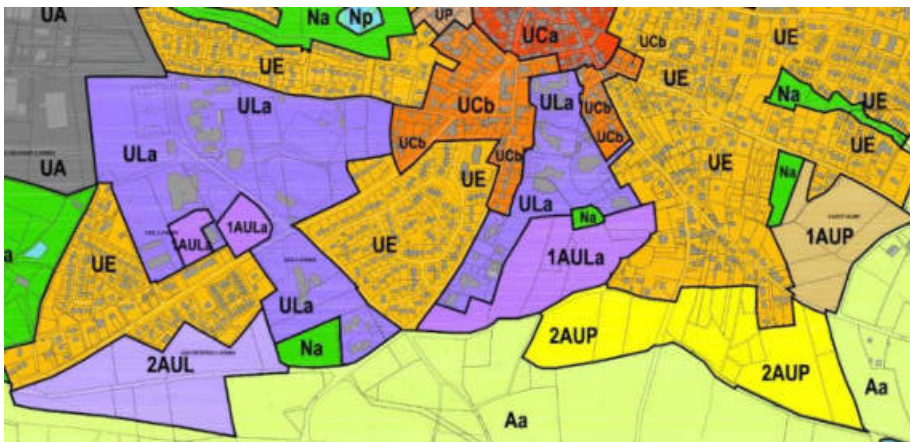
Geolma
Poder
Paysagiste
Concepteur

ARCHIPOLE
COMMISSION D'AMENAGEMENT

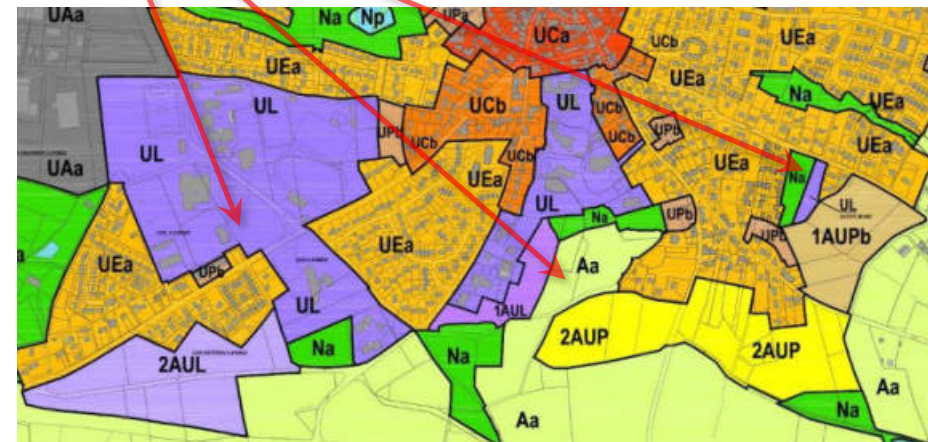
- **Prendre en compte le cinéma et la piscine**
 - Classement en zone urbaine.

- **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.



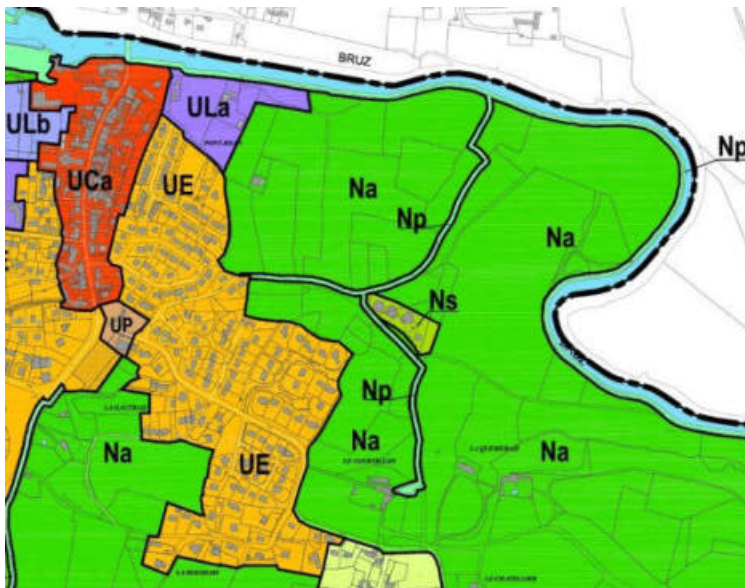
PLU en cours



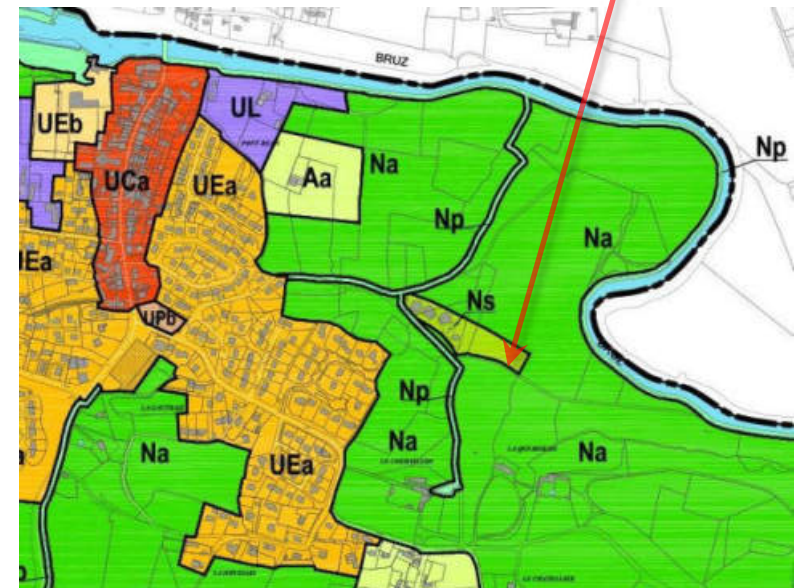
Projet de PLU

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

104



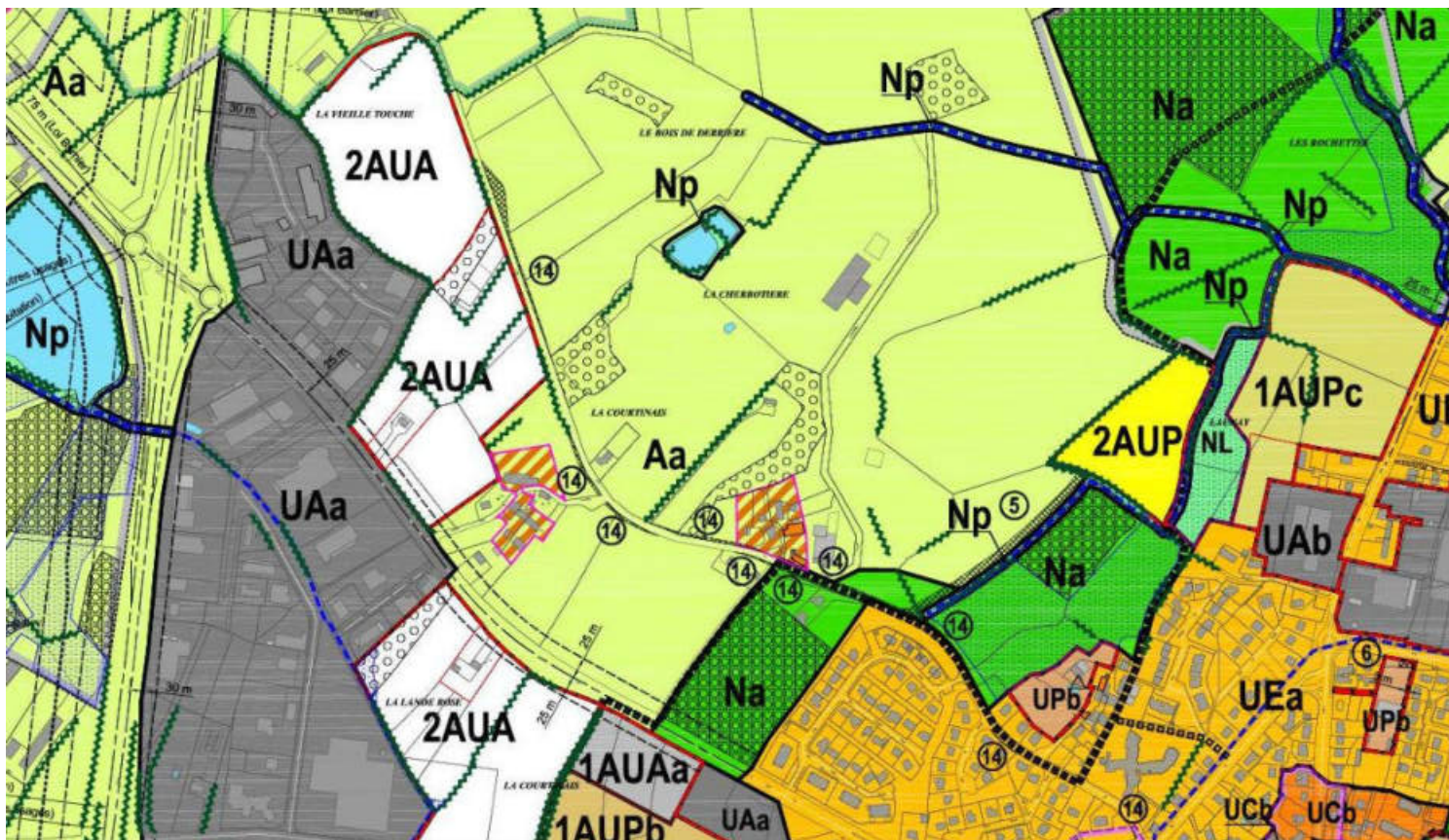
PLU en cours



Projet de PLU

■ **Circulation**

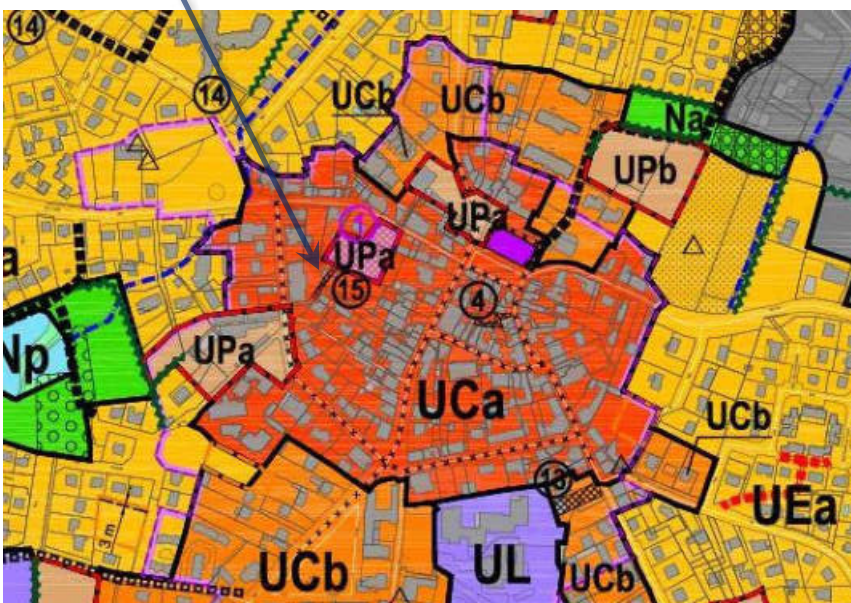
- Redéfinition du projet de voie inter-quartiers entre les entrées de ville ouest et nord : aménagement de la rue de Launay/CR9 et passage par l'opération du secteur de Launay.



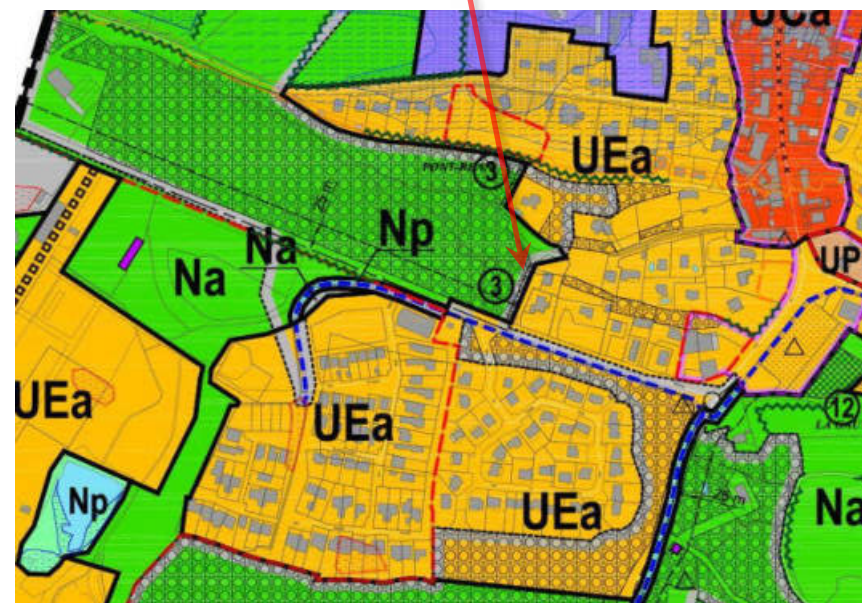
Projet de PLU

■ **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).
- ❑ Pour lutter contre les îlots de chaleur, obligation de réaliser 30% des places de stationnement avec ombrières ou aménagement paysager pour les opérations de plus de 10 places de stationnement.
- ❑ Pour participer à la production d'énergie renouvelable, obligation de réaliser 30% des places de stationnement avec ombrières photovoltaïque ou ailleurs sur l'opération, pour les opérations de plus de 60 places de stationnement.
- ❑ Sur la halte ferroviaire de Guichen-Laillé, équiper 50% des futurs stationnements d'ombrières photovoltaïques.
- ❑ Renforcer l'offre de stationnement aux abords du centre (emplacement réservé pour création d'une aire de stationnement rue de Fagues).

107



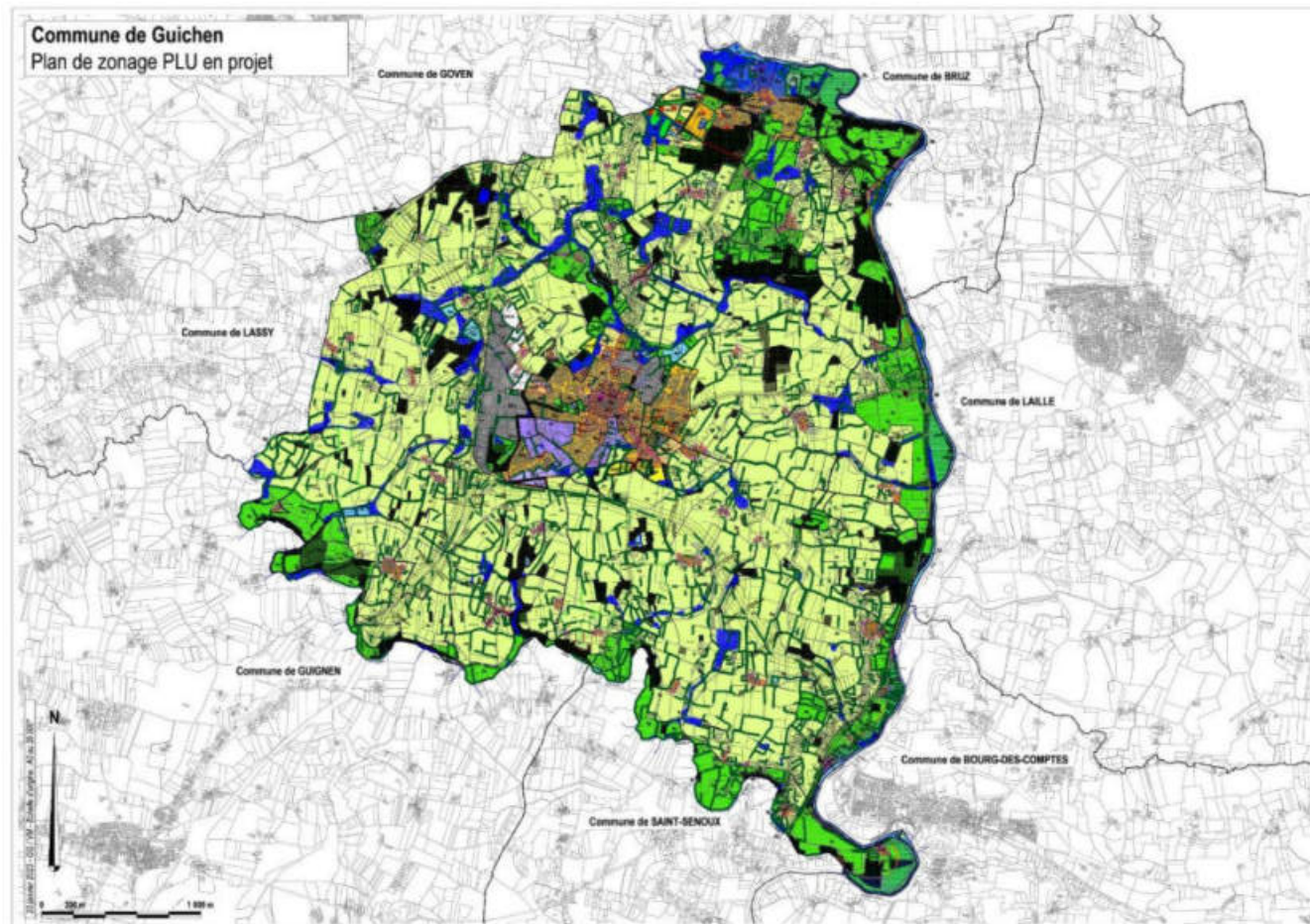
Aire de stationnement rue de Fagues



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

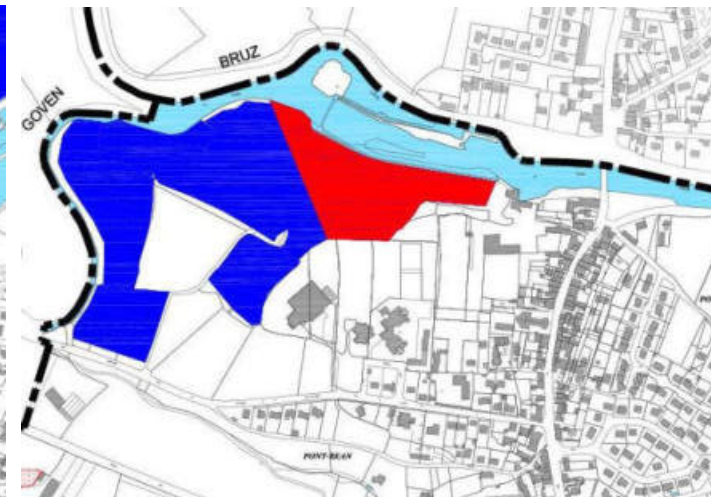
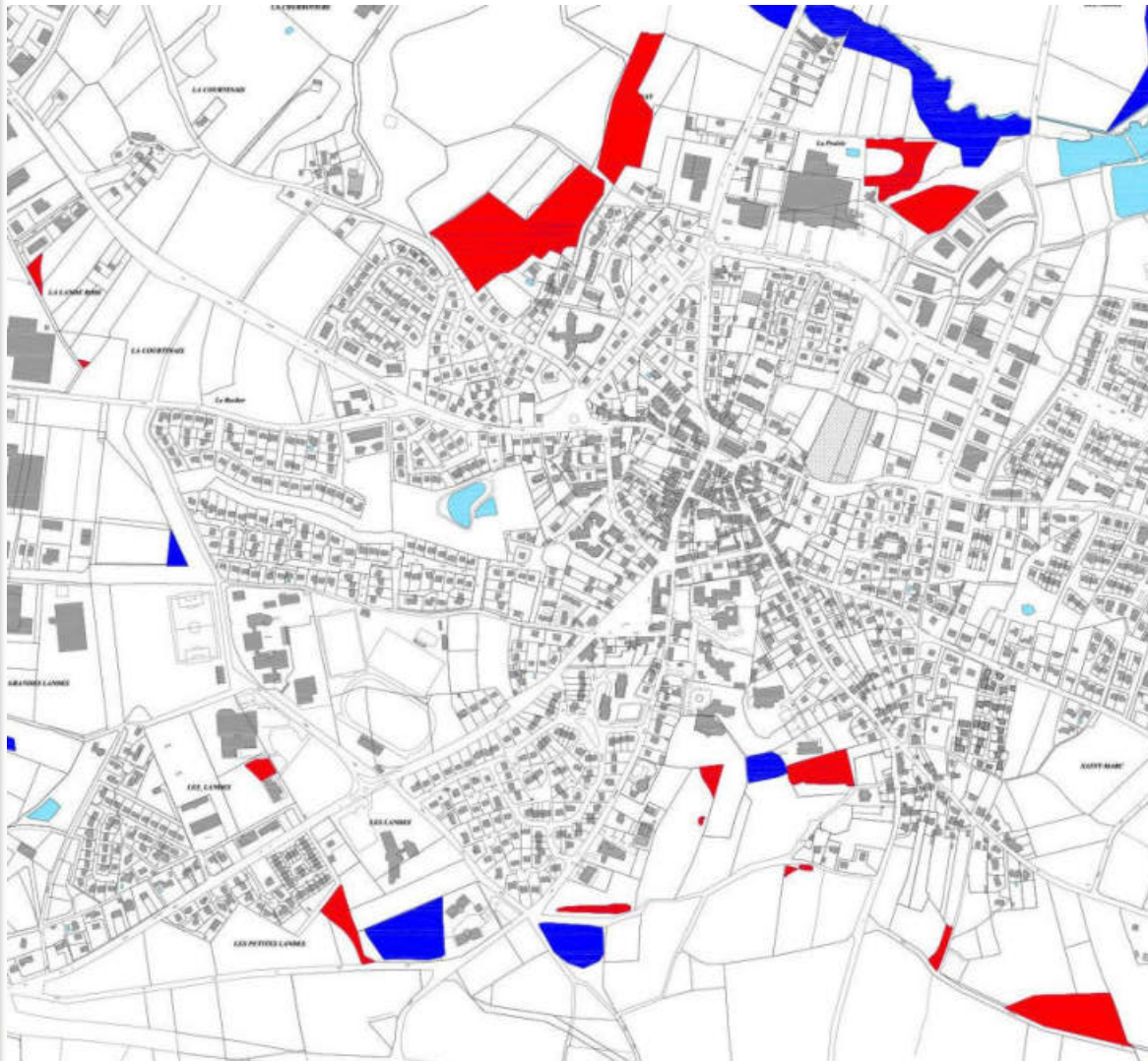
■ **Protéger les espaces arborés**

- 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

109



- **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**

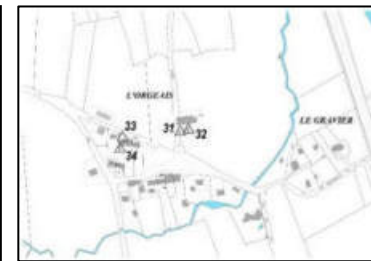
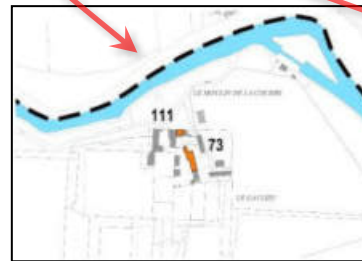
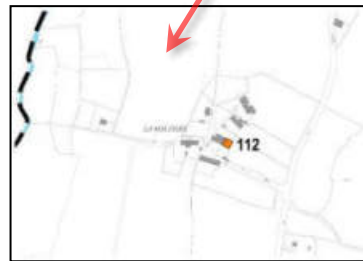
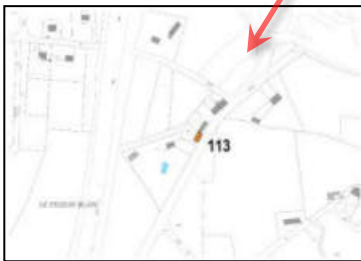
- Classement en zone **N** des zones d'accueil de biodiversité.
- Prise en compte de la trame verte et bleue au Plan de zonage.
- Identification de corridors écologiques.


- **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, au Gai Lieu et à La Gare.



- 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**

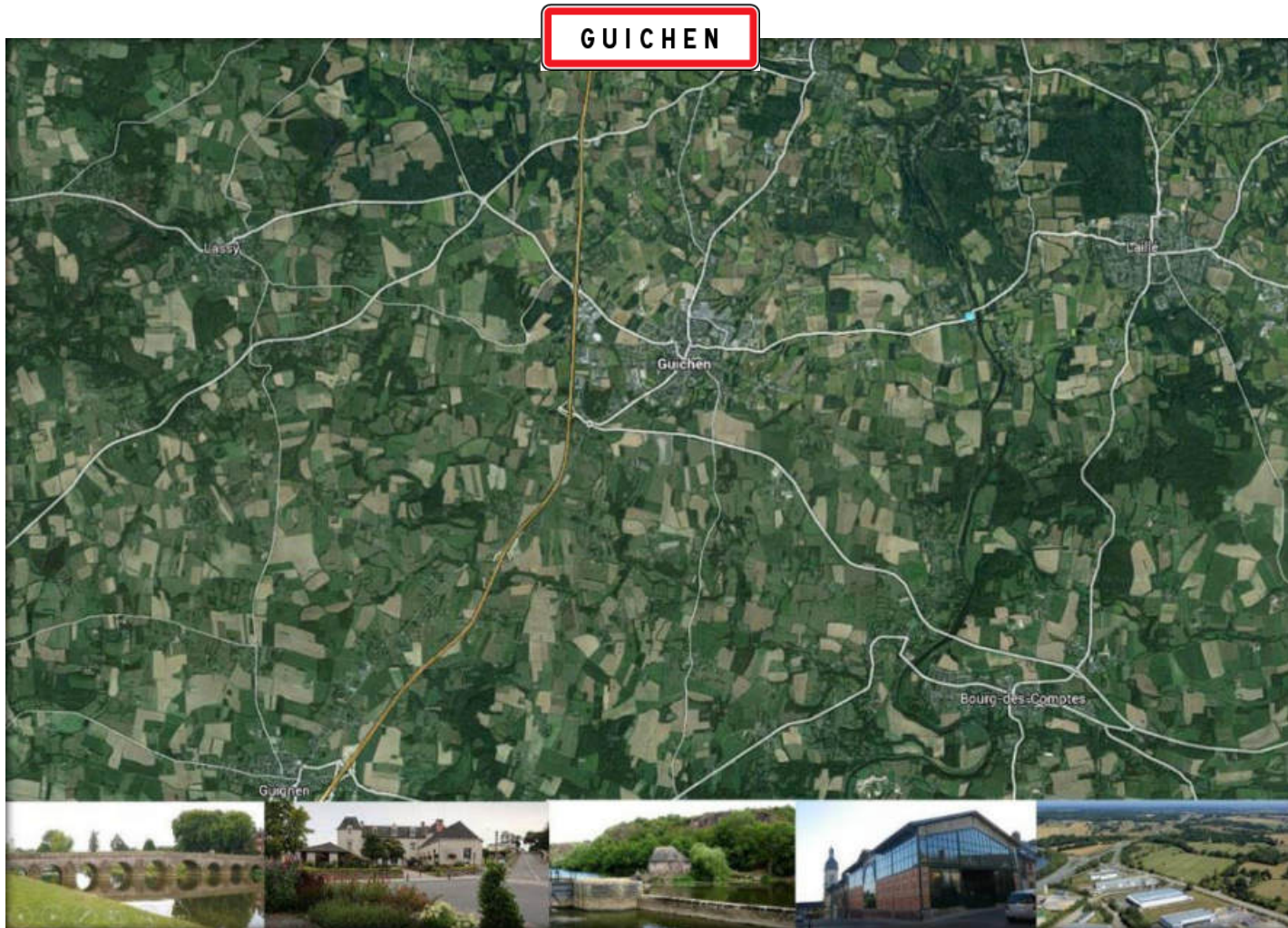
- Une construction au Haut Vau-Thebaut. 



- **Assouplissement des règles concernant les clôtures**

- Et introduction de principes dans les OAP.

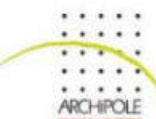
Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Calendrier prévisionnel



113



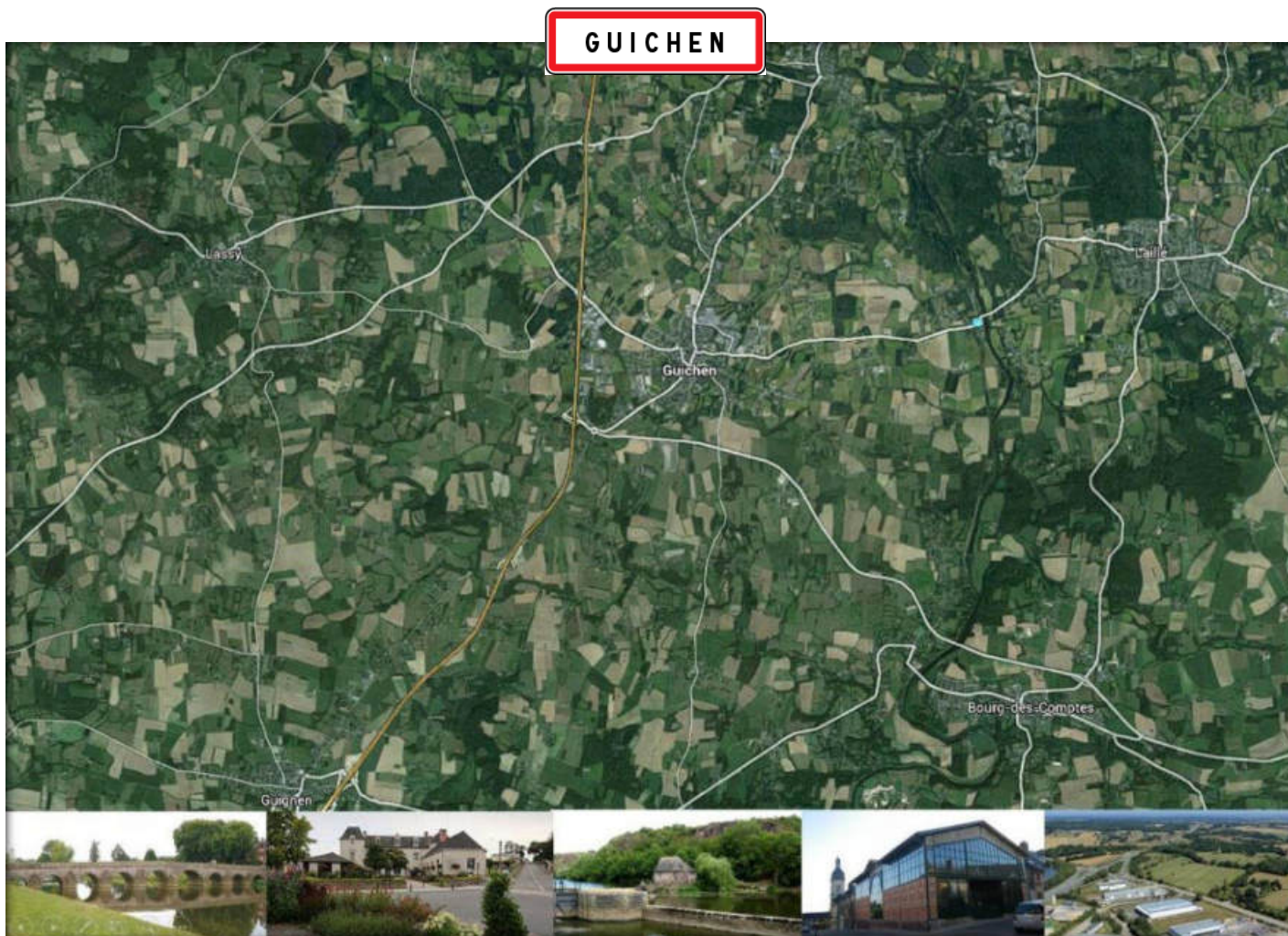
	<u>CONSEIL MUNICIPAL</u> Prescription de la révision + définition des objectifs + définition des modalités de la concertation	<i>29 Septembre 2020</i>
	<u>REUNION PUBLIQUE</u> Diagnostic et PADD	<i>21 Septembre 2021</i>
	<u>CONSEIL MUNICIPAL</u> Débat sur le PADD	<i>22 Mars 2022</i>
	<u>REUNION PUBLIQUE</u> OAP	<i>8 Juin 2022</i>
	<u>REUNION PUBLIQUE</u> Volet réglementaire	<i>15 Septembre 2022</i>
	<u>CONSEIL MUNICIPAL</u> Arrêt du projet + bilan de la concertation	<i>21 Février 2023</i>
	<u>CONSULTATIONS</u>	<i>Mars 2023</i>
	<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	<i>Mai 2023</i>
	<u>RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u>	<i>Juillet 2023</i>
	<u>CONSEIL MUNICIPAL</u> Approbation de la révision du PLU	<i>Octobre 2023</i>
	<u>PUBLICITE, RECOURS ET CONTRÔLE DE LEGALITE</u>	

COMMUNE DE GUICHEN

Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



114



Conseil Municipal Bilan de la concertation et arrêt du PLU

