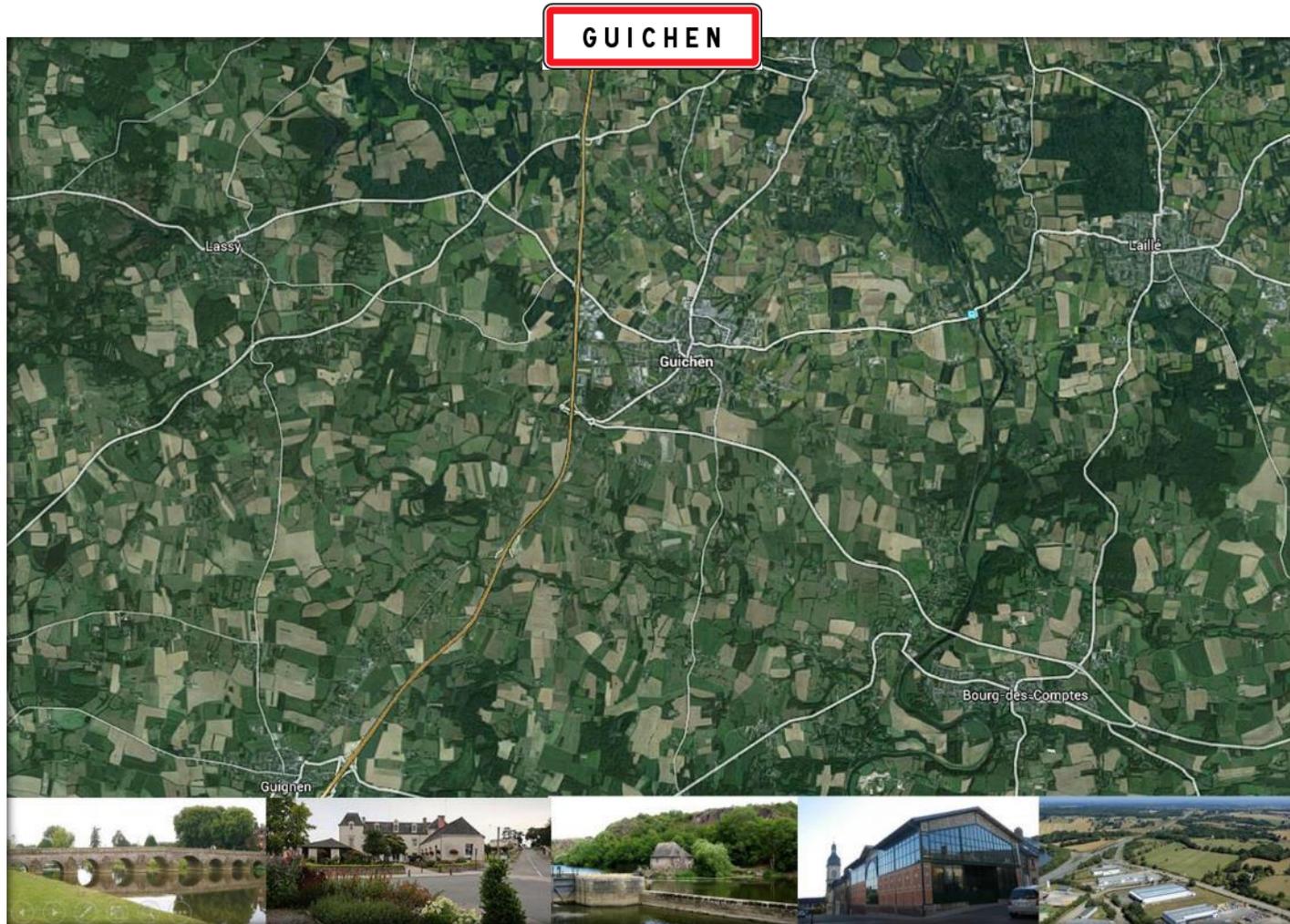


Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Caroline
Poder
Paysagiste
Concepteur



Réunion publique Synthèse du diagnostic, enjeux, PADD

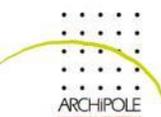
- Rappel des objectifs de la révision générale du PLU

- Synthèse du diagnostic
 - ❑ Socio-démographie
 - ❑ Environnement
 - ❑ Paysage
 - ❑ Urbanisme

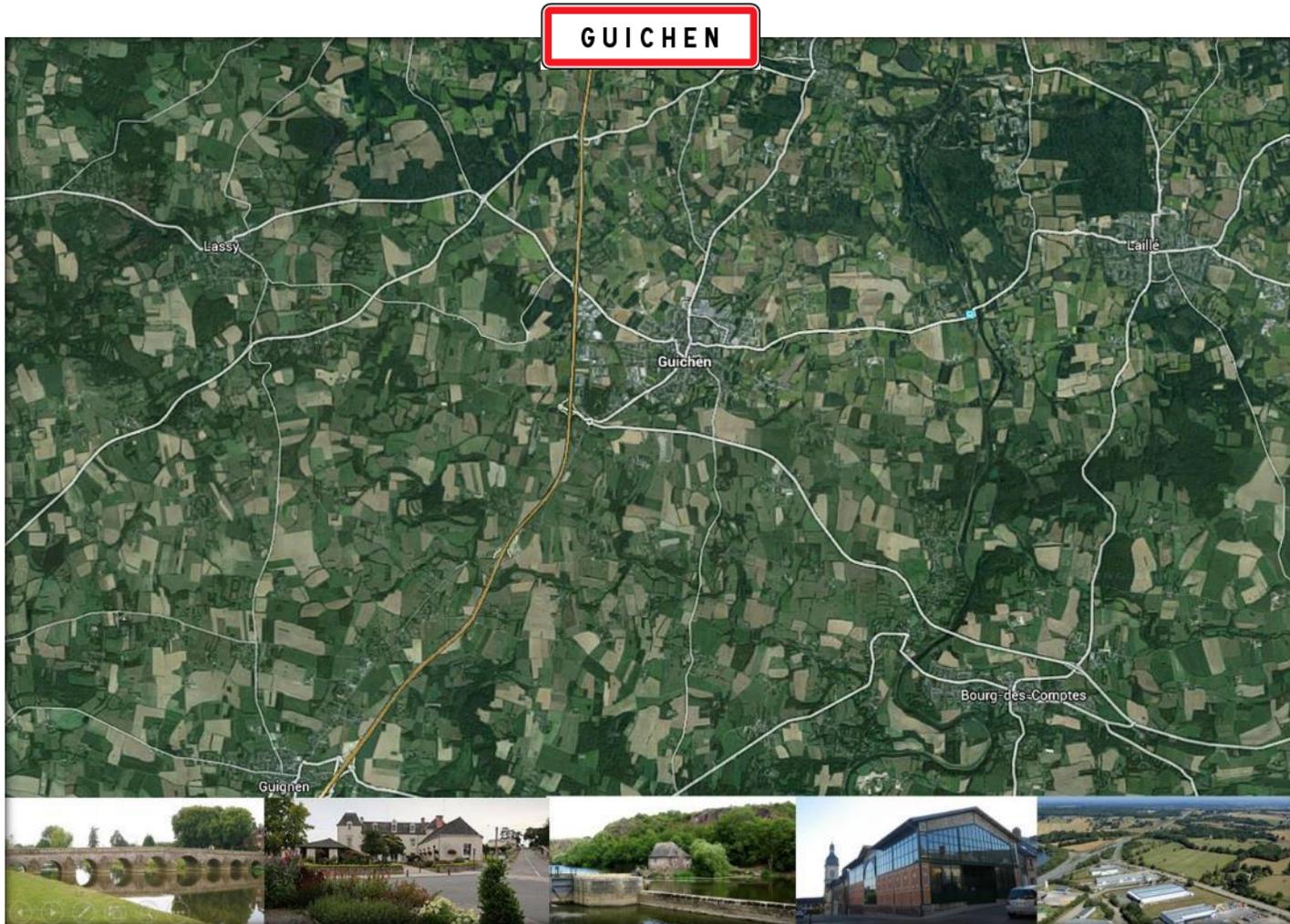
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables
 - ❑ Environnement
 - ❑ Paysage
 - ❑ Habitat
 - ❑ Economie
 - ❑ Equipements
 - ❑ Déplacements



Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur



Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



3

DM
EAU

Caroline
Poder
Paysagiste
Concepteur

ARCHIPOLE
URBANISME & ARCHITECTURE

Etapes de la procédure

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

- Initiative communale ou intercommunale
- Délibération de prescription d'élaboration ou de révision du PLU
(modalité de concertation)
(objectifs de la révision et précision des secteurs géographiques le cas échéant)
- Notification aux PPA et à l'état
- Elaboration du projet
(PAC)
(concertation)
- Débat au sein du conseil municipal ou de l'EP sur le PADD --> Procès verbal

2 mois

- Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal

3 mois

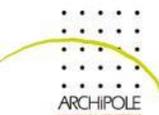
- Transmission pour avis à:
communes limitrophes
EPCI intéressés
Personnes Publiques Associées: Préfet, région, département, chambres consulaires

- Avis des personnes consultées

- Enquête publique



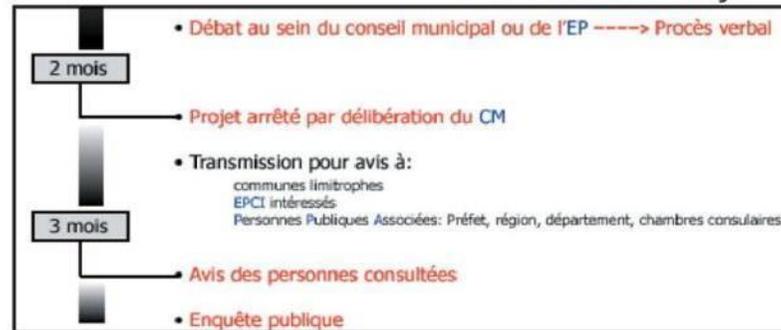
Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur



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

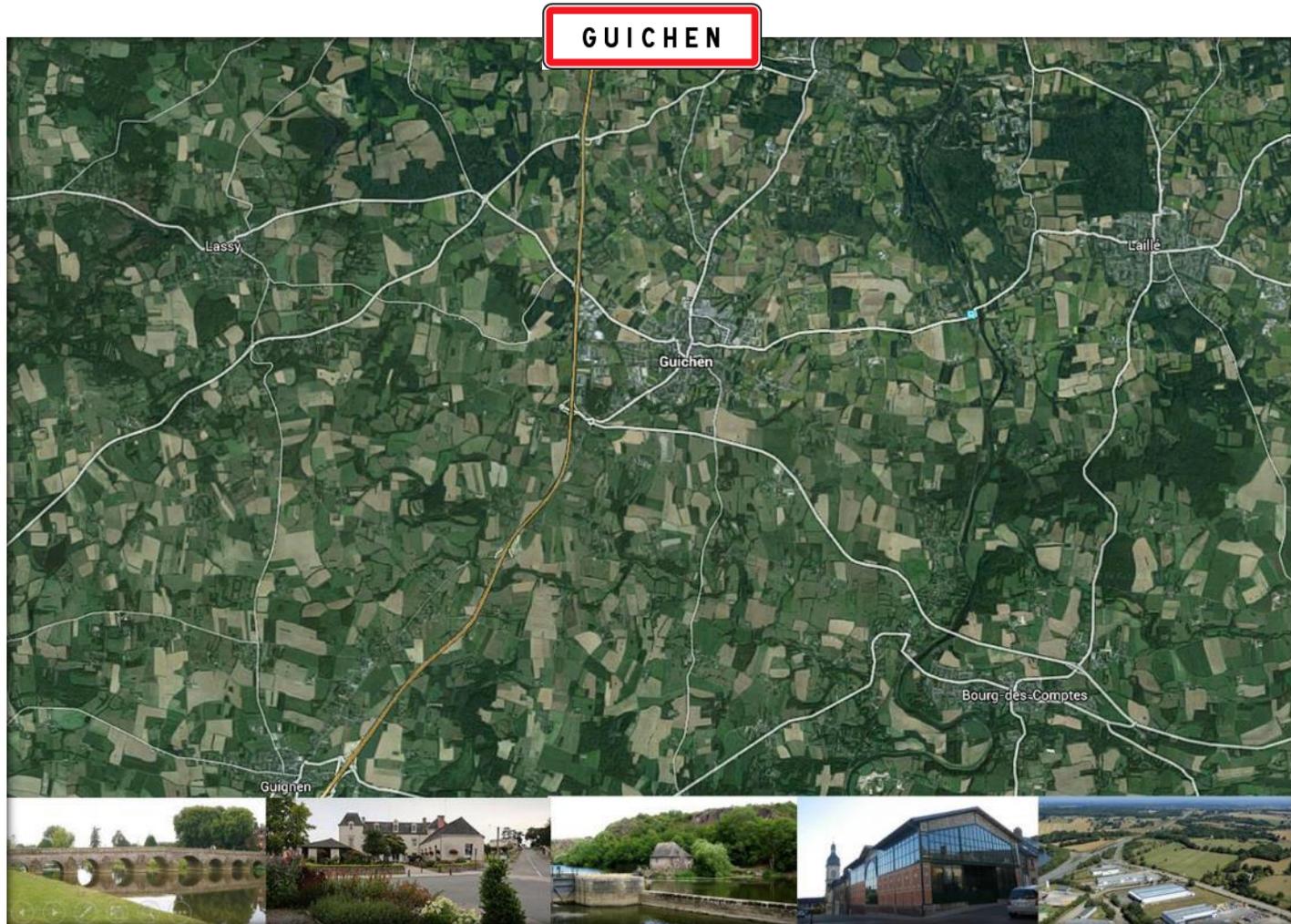


- **Délibération d'approbation**
- **Transmission au préfet**

1 mois

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

Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Rappel des objectifs de la révision générale du PLU

La délibération du 29 septembre 2020 prescrivant la révision générale du PLU a défini 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.



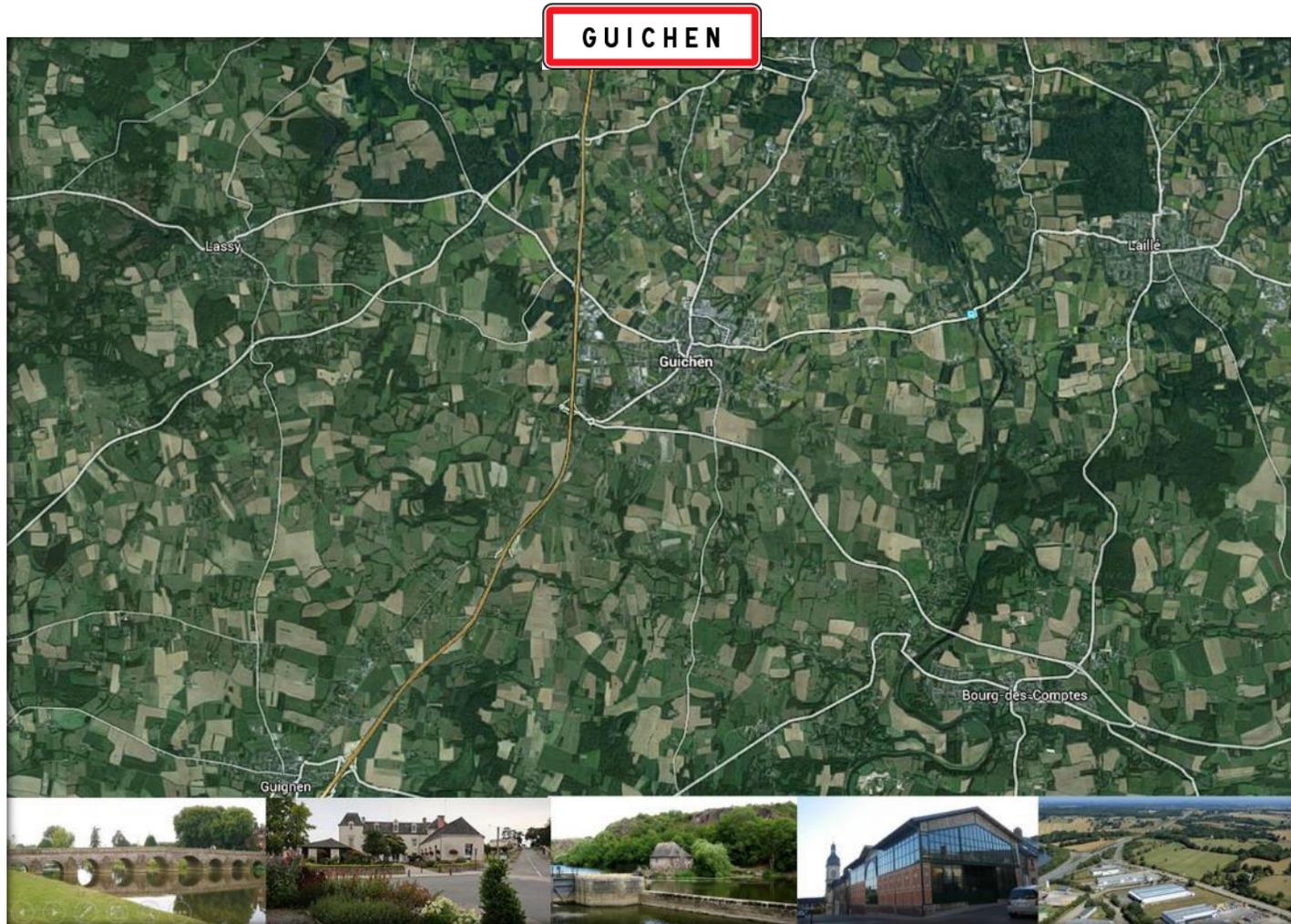
7



Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur



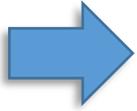
Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Caroline
Poder
Paysagiste
Concepteur



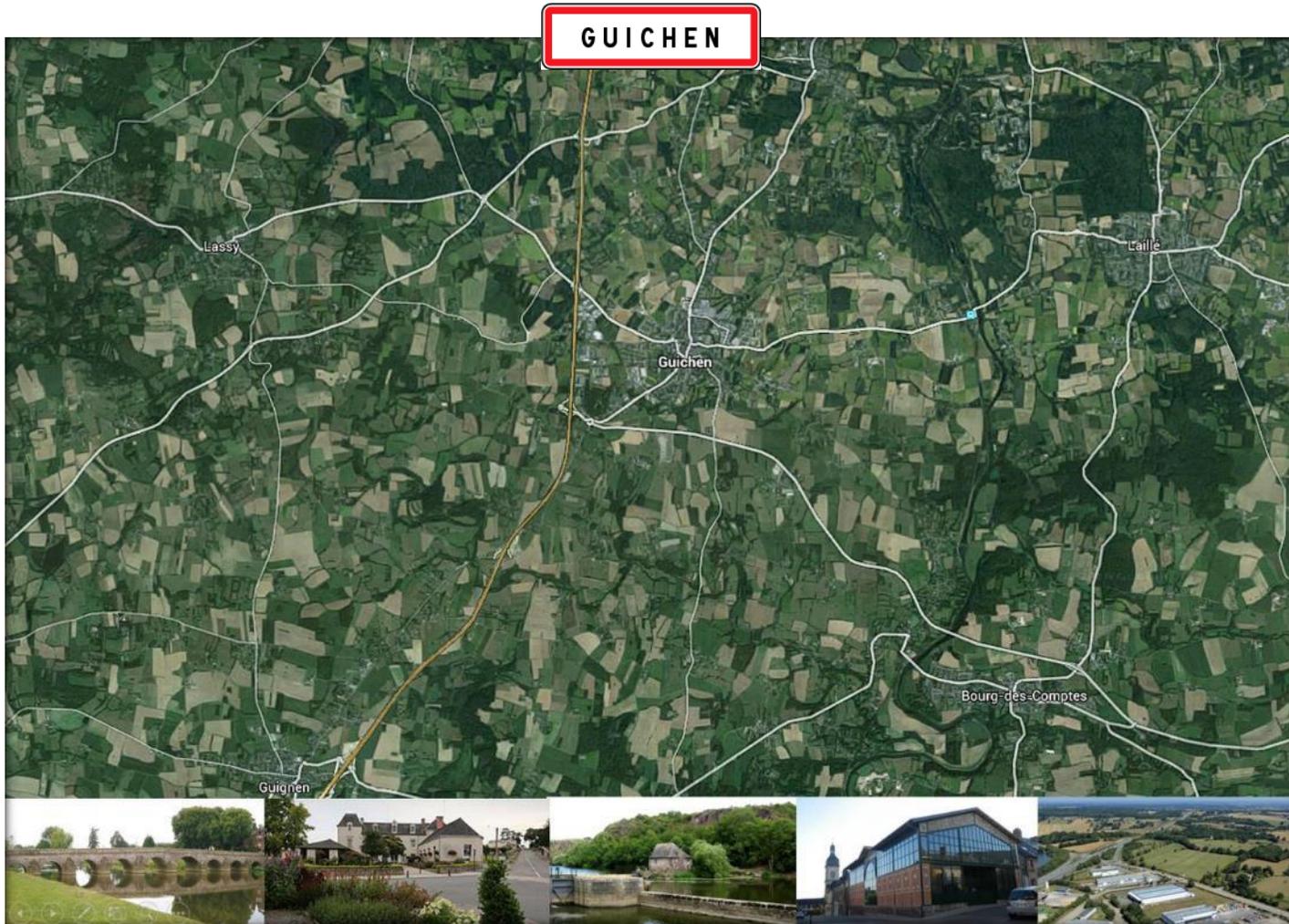
Synthèse du diagnostic



10

<p>RAPPORT DE PRÉSENTATION</p>	<p>NON OPPOSABLE AUX TIERS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Situation existante • Mise en oeuvre du PLU • Tableau des surfaces • Explication de la politique communale mise en place (<i>le pourquoi</i>)
<p>PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables</p>	<p>NON OPPOSABLE AUX TIERS (compatibilité)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Orientations générales présentant les options de développement pour les 10 à 15 ans à venir • Le projet communal
<p>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p>	<p>OPPOSABLE AUX TIERS (compatibilité)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Extensions d'urbanisation • Espaces publics • Entrées de villes • Renouvellement urbain
<p>ZONAGE</p>	<p>OPPOSABLE AUX TIERS (conformité)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zones U - AU - A - N
<p>RÈGLEMENT</p>	<p>OPPOSABLE AUX TIERS (conformité)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 16 articles
<p>ANNEXES</p>	<p>OPPOSABLE AUX TIERS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Servitudes d'utilités publiques • Annexes sanitaires • Classement sonore • ...

Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



11

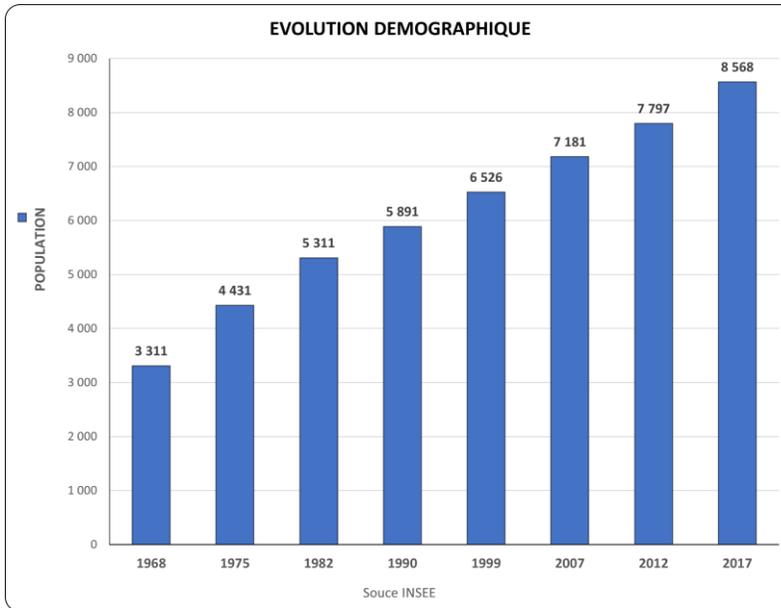
DM
EAU

Caroline
Poder
Paysagiste
Concepteur

ARCHIPOLE
URBANISME & ARCHITECTURE

Diagnostic : socio-démographie

Population municipale : une croissance régulière

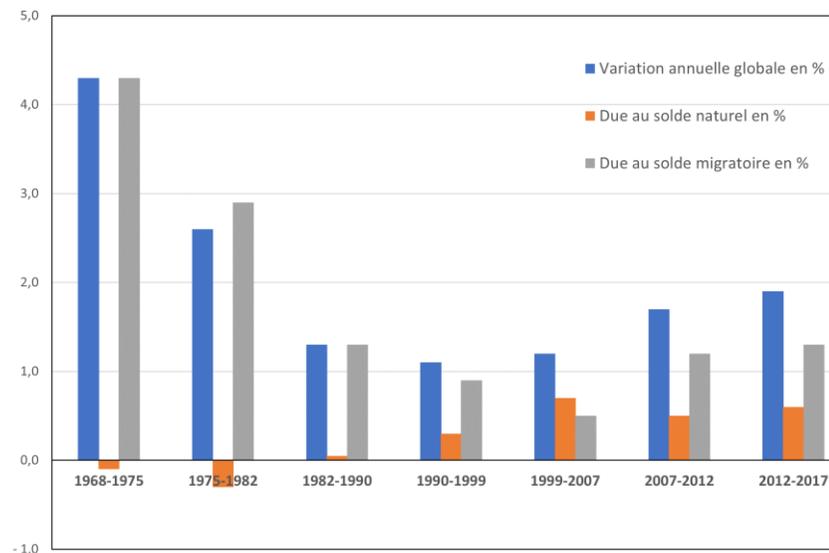


Population totale 2017 :
8 568 habitants

Une croissance principalement
due au solde migratoire

Source : Insee

VARIATION MOYENNE ANNUELLE DE LA POPOULATION EN %



■ Rappel des objectifs du SCoT 2016-2035

Le SCoT défini des seuils maximums

- ➔ + 2% de croissance annuelle de 2016 à 2035 ; le PLU actuel a également adopté ce taux de croissance.
- ➔ Taille des ménages : **2,25** habitants en 2035

13

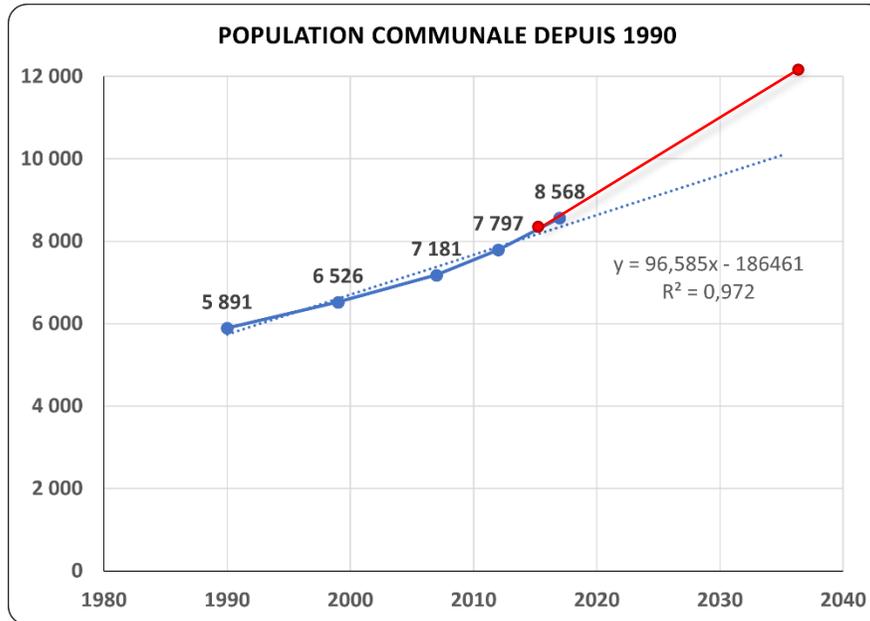
Commune	POPULATION			LOGEMENTS					ESPACE	
	Population 2015 (estimation)	Taux de croissance (%)	Population 2035	Résidences principales en 2015 (estimation)	Taille des ménages en 2035	Résidences principales en 2035	Logements (RP) à construire 2015-2035	Logements (RP) à construire par an	Densité moyenne (log/ha)	Foncier à urbaniser (ha)
Guichen	8278	2,00	12301	3317	2,25	5467	2150	107	28	76,79

Objectifs :

- 12 301 habitants en 2035,
- 2 150 résidences principales sur la période 2015-2035,
- environ 77 hectares à mobiliser

➔ Anticiper les incidences sur les équipements publics, les déplacements, la consommation de terres agricoles...

■ Population actuelle et perspectives



Objectif du SCoT :
12 300 hab. en 2035.

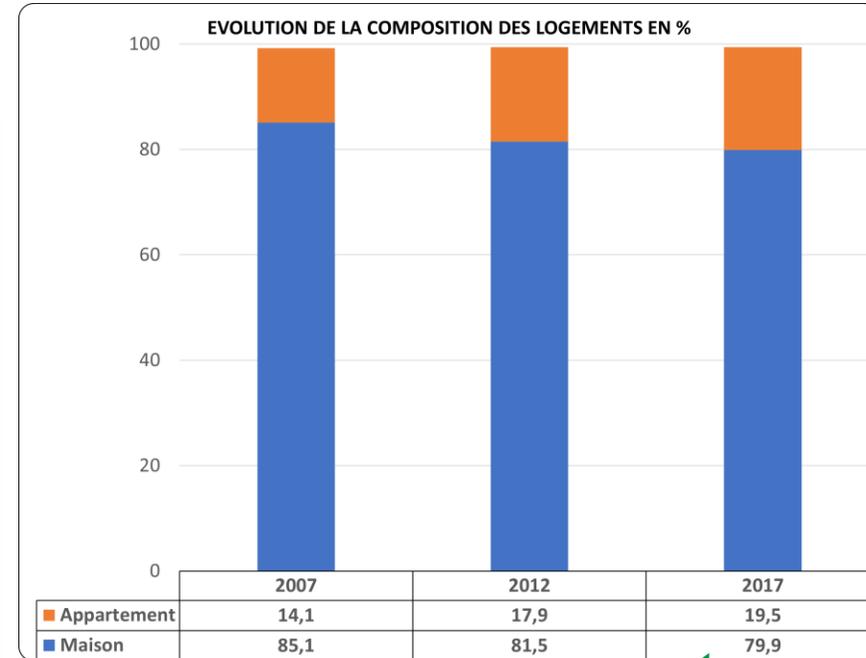
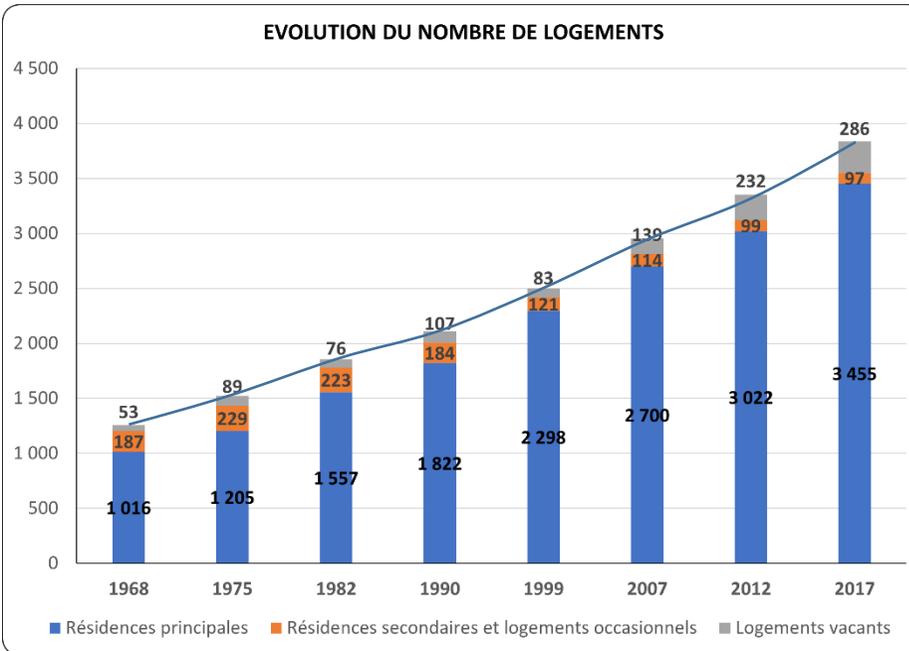
Projection de croissance linéaire sur la période 1990-2017 :
10 350 hab. en 2035 (11 000 sur la période 2007-2017).

L'objectif du SCoT traduit une politique volontariste visant à conforter les « Pôles de bassin ».

A partir de 2007 la croissance démographique s'est accélérée mais reste inférieure aux perspectives du SCoT.

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017
Variation annuelle moyenne de la population en %	4,3	2,6	1,3	1,1	1,2	1,7	1,9

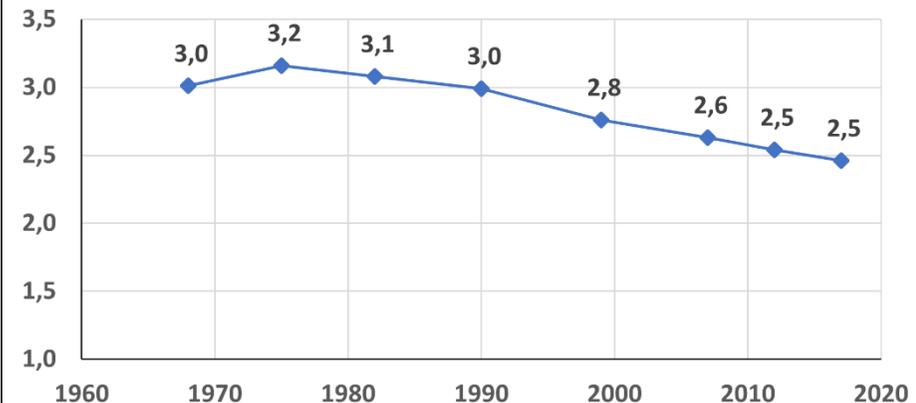
Logements



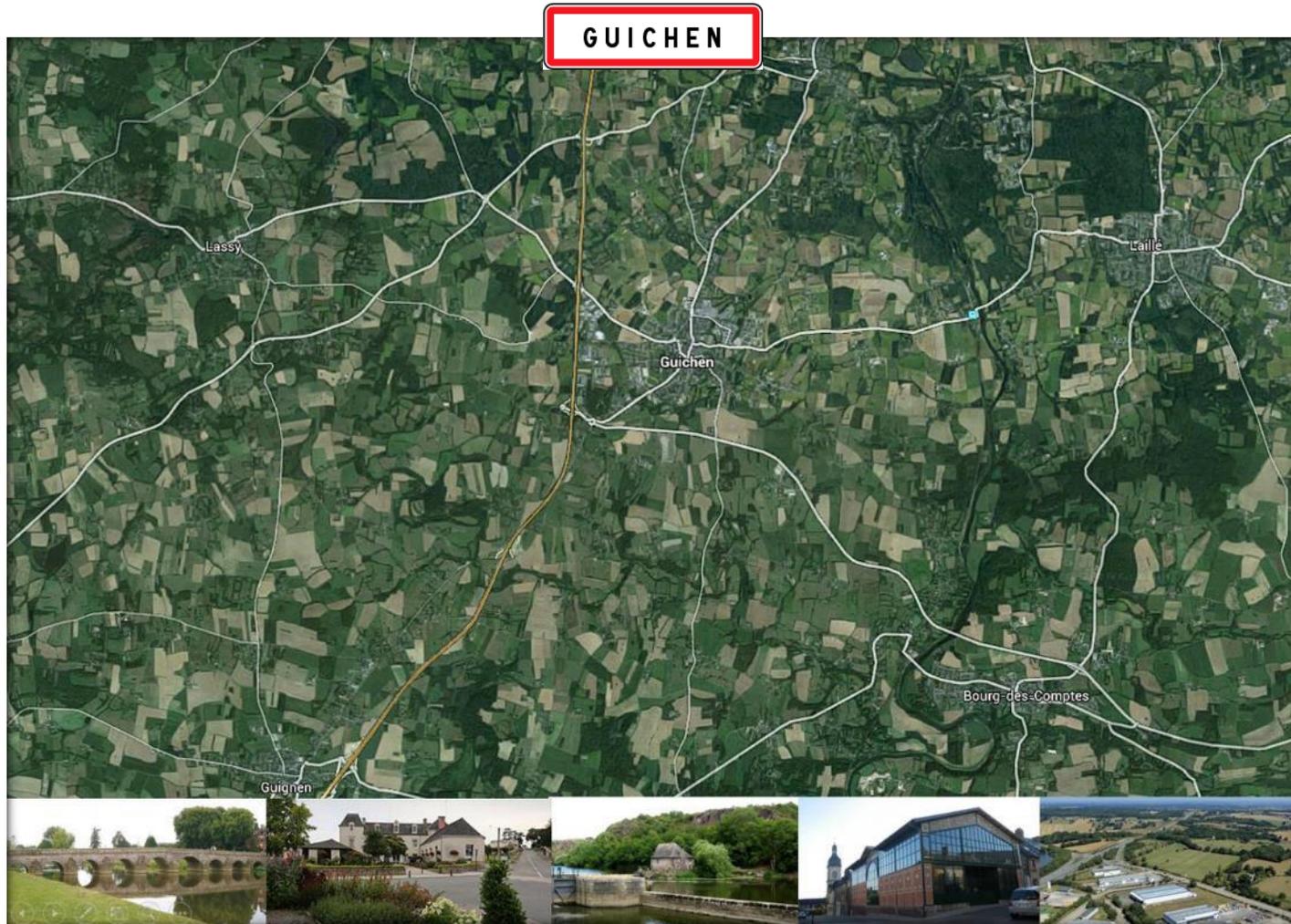
PADD du PLU en vigueur : traduction de la diversité typologique recherchée...

- Un parc de logements en constante augmentation
- Un parc dominé par l'habitat individuel, mais une progression des collectifs
- Une diminution du nombre moyen d'habitants par logement
- Une augmentation de la part de logements sociaux

Nombre moyen d'occupants par résidence principale



Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



16

DM
EAU

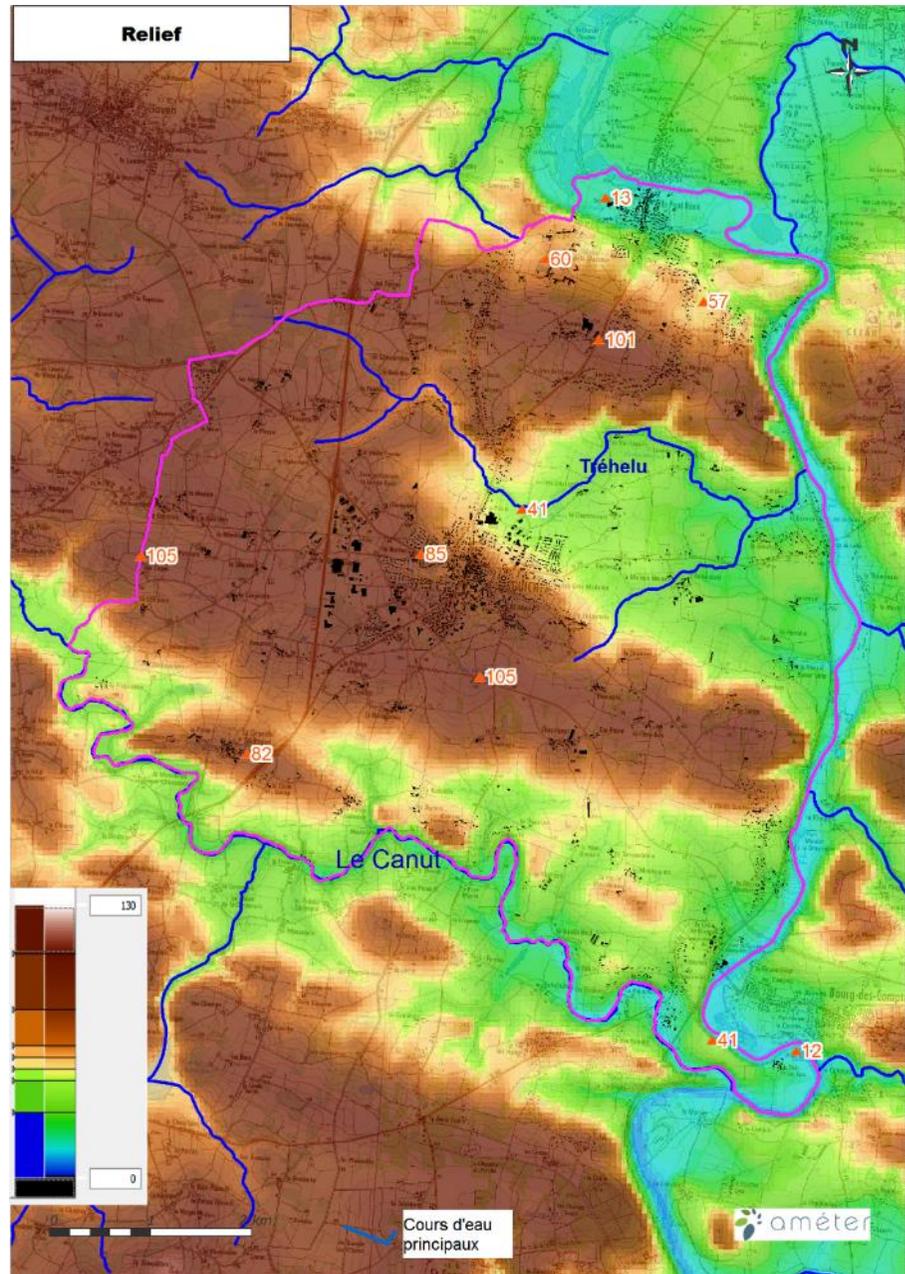
Caroline
Poder
Paysagiste
Concepteur

ARCHIPOLE
URBANISME & ARCHITECTURE

Diagnostic : environnement

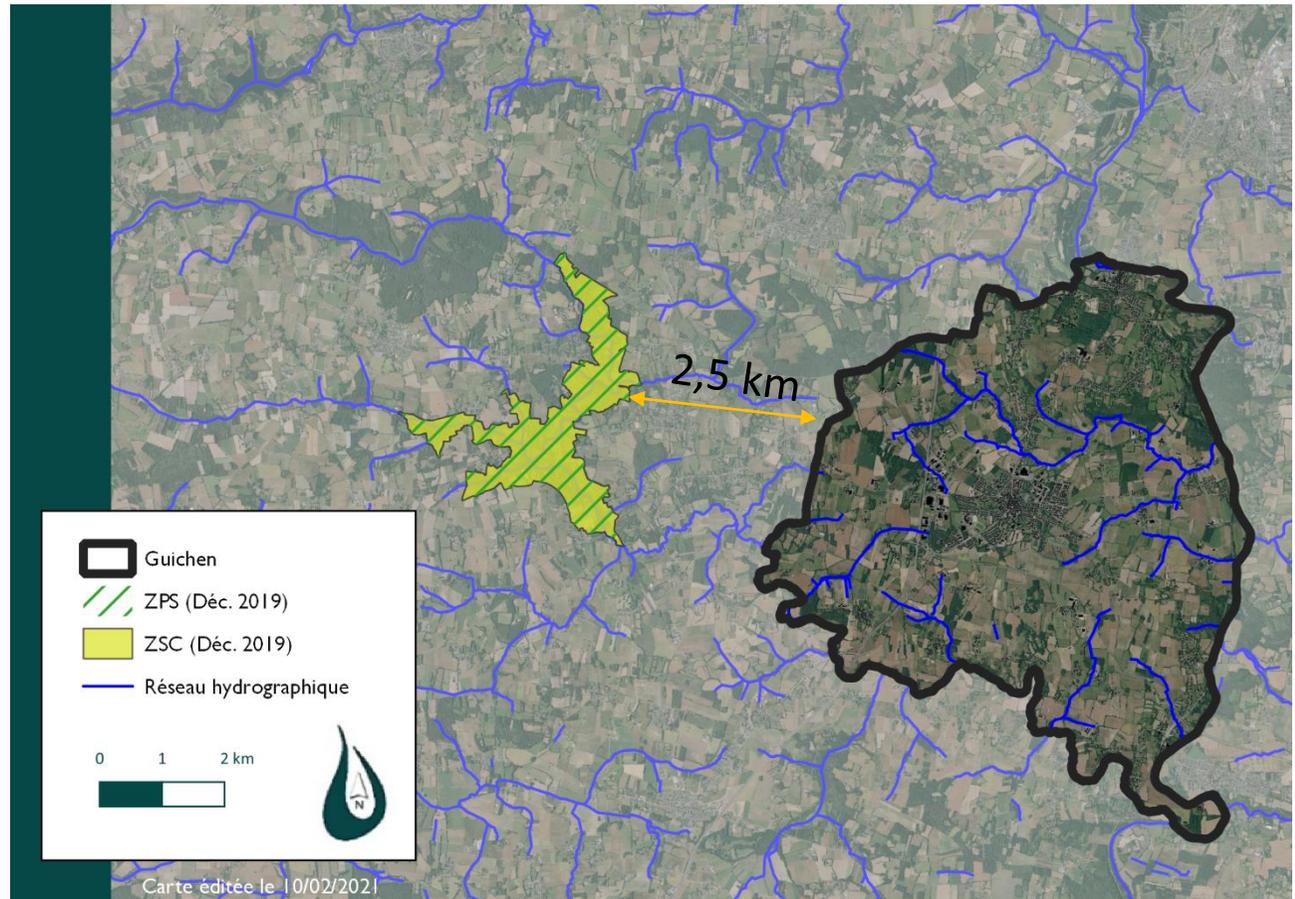
■ Relief

- ❑ De 10 m à 110 m : **des pentes très contrastées.**
- ❑ Deux lignes de crête ouest/est produisant des micro-climats également contrastés.
- ❑ **Les agglomérations sont dans une configuration assez peu favorable :** orientations nord-est et exposition aux vents froids de printemps. Une ligne de crête au nord atténue ce constat.



Natura 2000

- ❑ Aucun site Natura 2000 sur la commune.
- ❑ Un site Natura 2000 à 2,5 km à l'ouest au titre des deux directives (habitat et oiseaux) : « la Vallée du Canut ».



■ Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

□ 3 ZNIEFF s'inscrivent dans le territoire communal.

1) Gravières du sud de Rennes

* Intérêt botanique : espèces végétales calcicoles peu courantes en Bretagne.

Intérêt ornithologique : reproduction d'oiseaux dont la nidification est rare ou peu courante en Bretagne,- Héron cendré,- petit Gravelot,- Torcol fourmilier,- Huppe fasciée.

2) Site du Boël (rive droite)

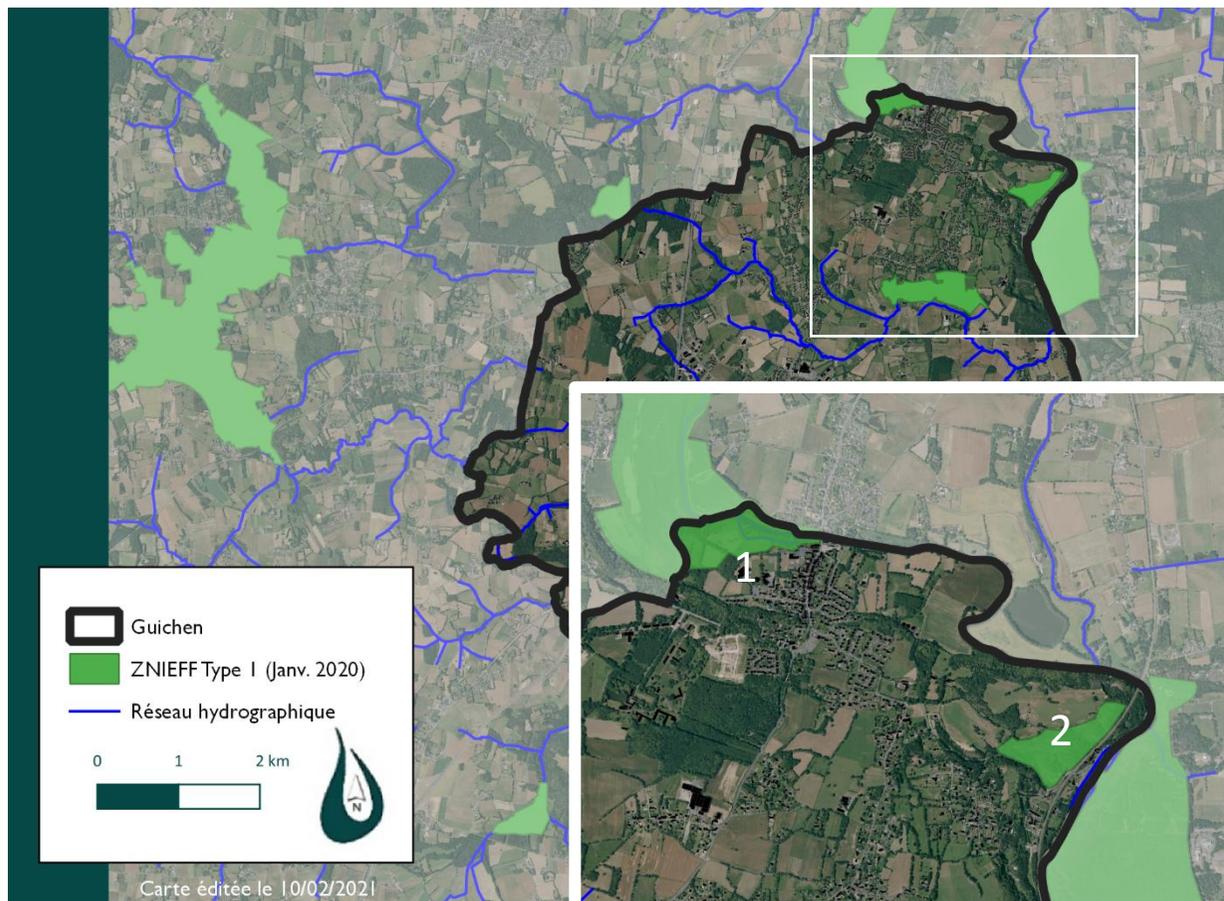
Affleurements schisteux et pelouse.

* Intérêt botanique : site remarquable pour l'abondance de ses lichens dont 30 espèces ont été recensées. (Cf. Natura 2000 Vallée du Canut)

3) Bois de Bagatz

Bois caractérisé par sa richesse botanique.

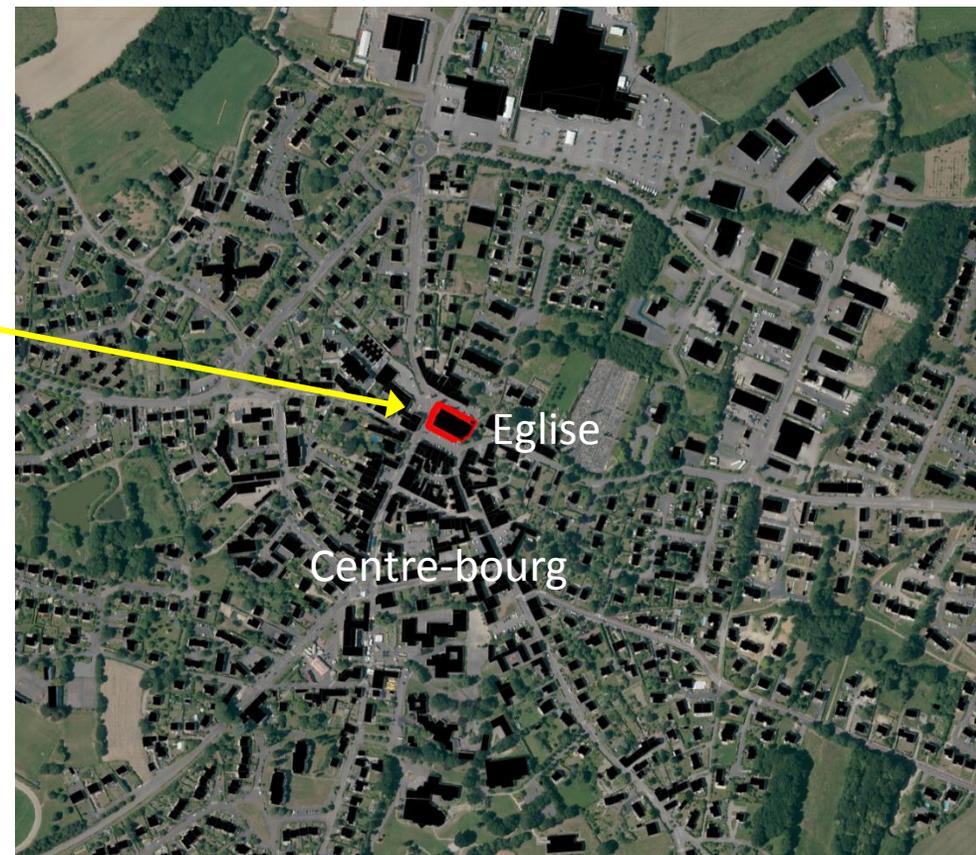
*Présence de nombreuses espèces végétales (110 espèces recensées) dont certaines peu courantes dans la région: Millepertuis de montagne, Ornithogale des Pyrénées, grand Boucage, Pulmonaire à feuilles longues;



■ Autres protections

- **Arrêté de biotope de l'église de Guichen :** protections des gîtes de chiroptères.

(Arr. pref. 27 avril 1994)



- **Site classé**

La carrière des Landes est un site géologique protégé.

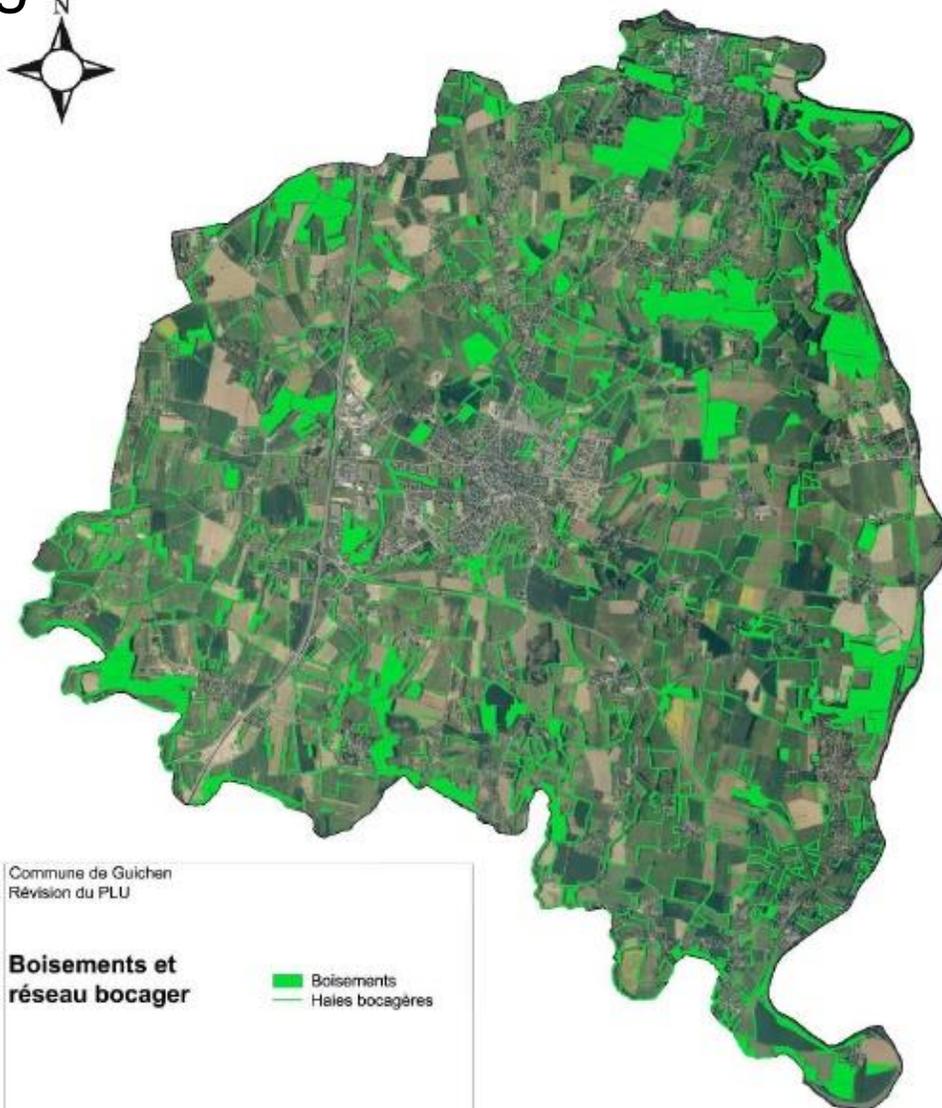
(Site classé depuis le 10 janvier 1966).

■ Trame verte : bois et bocage

- **Trame verte dense et plutôt bien réparti sur l'ensemble du territoire de Guichen.**
- Inventaire du bocage par Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC) :
 - ✓ **215 km de bocage**
 - ✓ **383 ha de bois (9 % du territoire)**

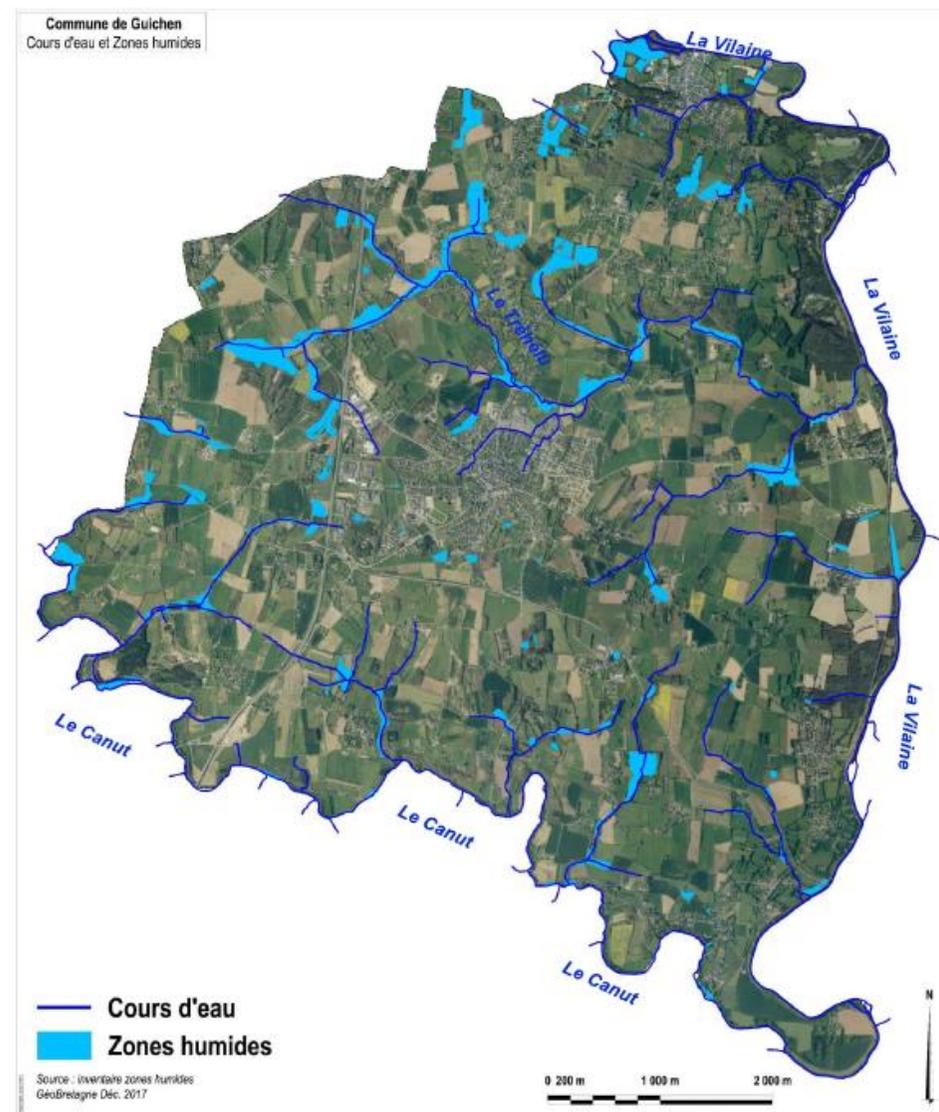
□ Enjeux :

- **Protéger les bois et le maillage bocager dans le PLU :**
 - *EBC*
 - *Loi Paysage*
- **Continuer à créer et à restaurer des haies bocagères** = identifier les haies à conserver et celles à planter dans les secteurs de projet : zone AU.



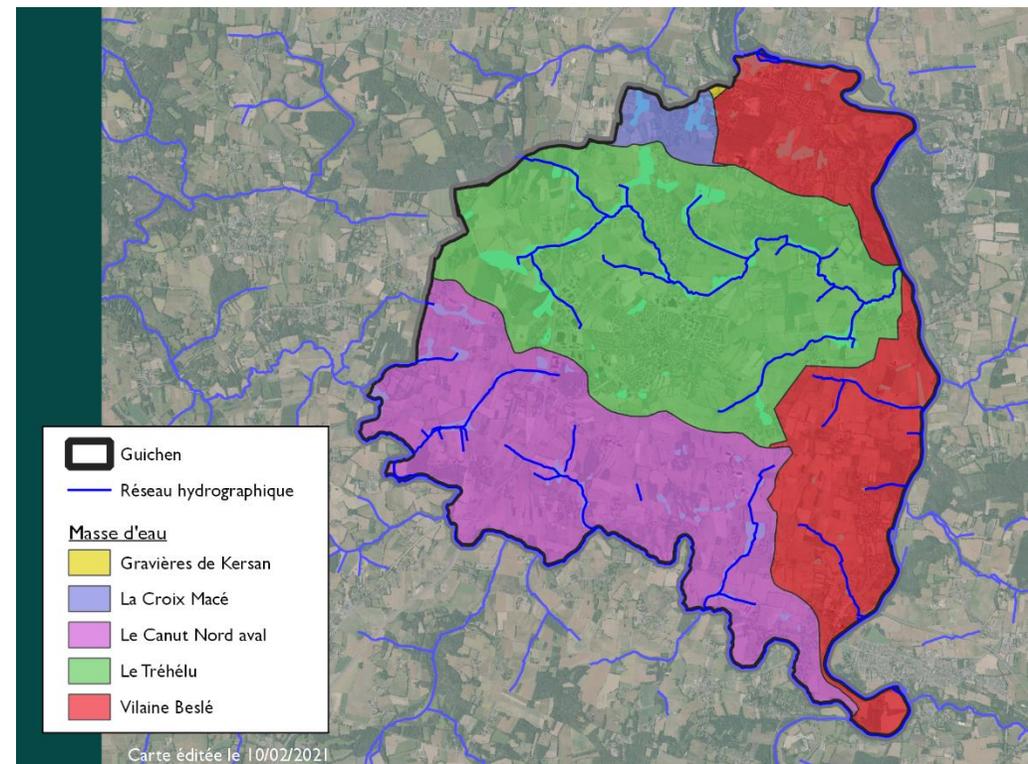
■ Trame bleue : cours d'eau et zones humides

- **Trame bleue dense** qui s'adosse à deux axes majeurs,
 - la Vilaine à l'Est,
 - le Canut au Sud,
 et se développe autour d'un troisième axe, le Tréhelu.
- **79 km de cours d'eau** (inventaire de 2017)
- **174 ha de ZH** (4% du territoire) (inventaire de 2019)
- Enjeux :
 - **Préserver et protéger les cours d'eau et zones humides.**
 - Eviter l'ouverture à l'urbanisation de secteurs concernés par des zones humides.
 - Nécessité de réaliser un **inventaire complémentaire sur les zones AU.**



■ Qualité de l'eau

- ❑ 5 masses d'eau.
- ❑ **Etat écologique moyen** sur chacune des masses d'eau.
- ❑ Objectif : bon état en 2021.
- ❑ Enjeux :
 - ❑ **Être compatible** avec les orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le **SDAGE Loire Bretagne 2016-2021** et le **SAGE Vilaine**.
 - ❑ Préserver et restaurer la qualité des eaux afin d'atteindre le « bon état » pour les paramètres biologiques.
 - ❑ Protéger les cours d'eau et les zones humides.



- ❑ Réduire les pollutions (nitrates, phosphore notamment) par d'une part une **amélioration de l'assainissement des eaux usées** et une **maitrise de la gestion des eaux pluviales**.

■ Réservoirs de biodiversité

□ Les réservoirs de biodiversité majeurs :

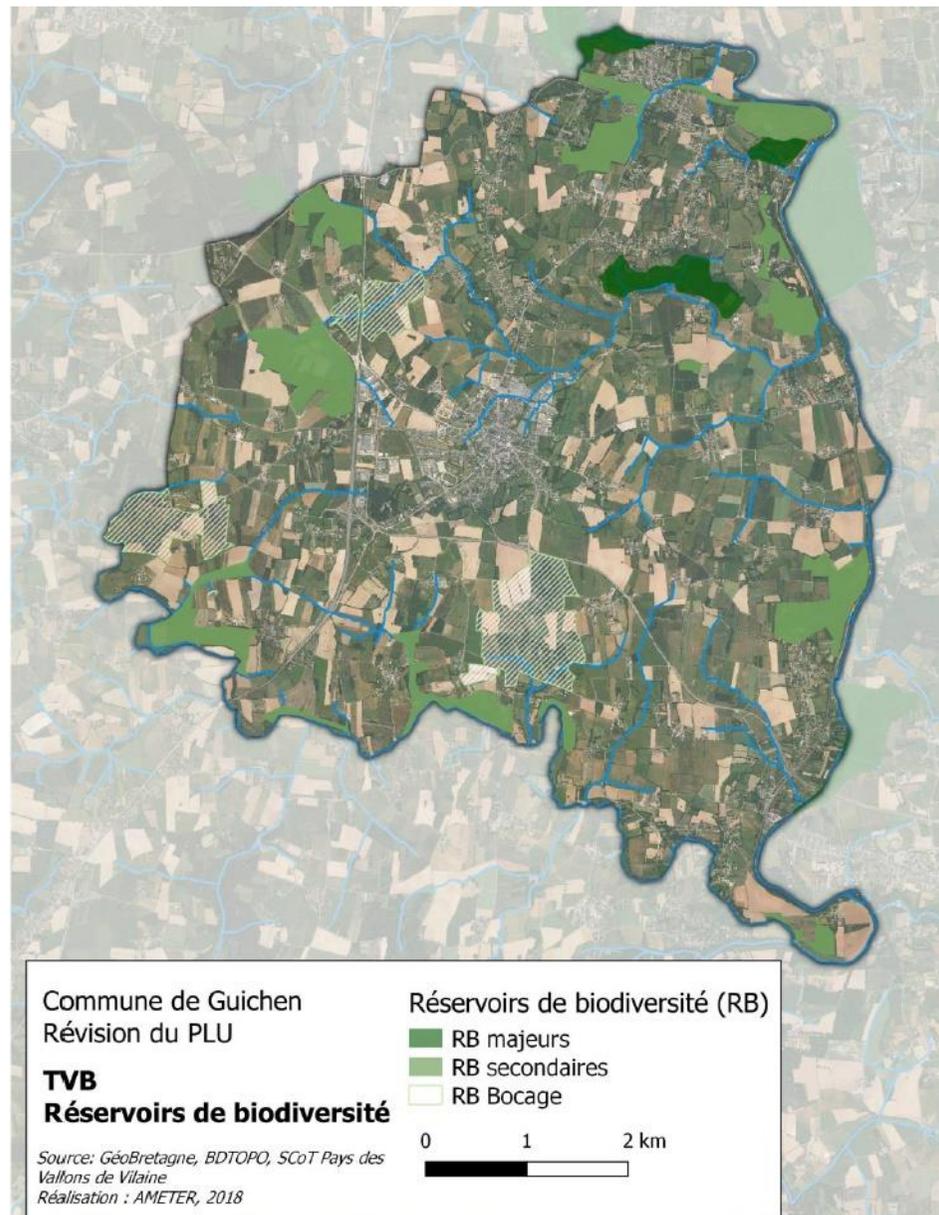
- Gravières du Sud de Rennes ;
- Site du Boël ;
- Bois de Bagatz.

□ Les réservoirs de biodiversité secondaires :

- Les milieux complexes aux abords des cours d'eau ;
- Les espaces boisés de plus de 5 ha.

□ Les réservoirs de biodiversité Bocage :

- Des secteurs dans lesquels le bocage est dense et de qualité.



■ Corridors écologiques

□ Les corridors écologiques majeurs :

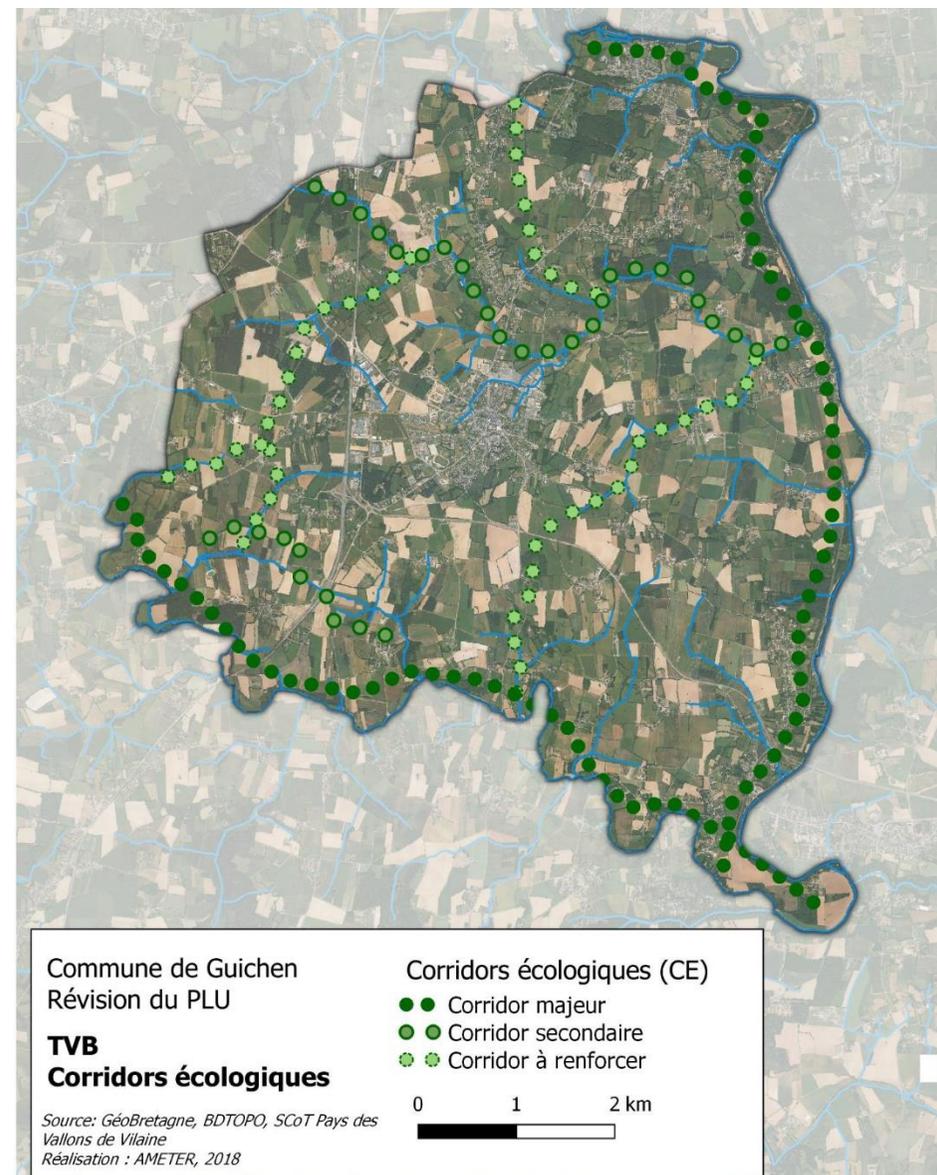
- Vallée de la Vilaine ;
- Vallée du Canut.

□ Les corridors écologiques secondaires :

- Vallée du Tréhélu ;
- Axe au Sud-Ouest de la commune dessiné par deux affluents du Canut (ruisseau de Beaunet et ruisseau de la Déliberdaïs).

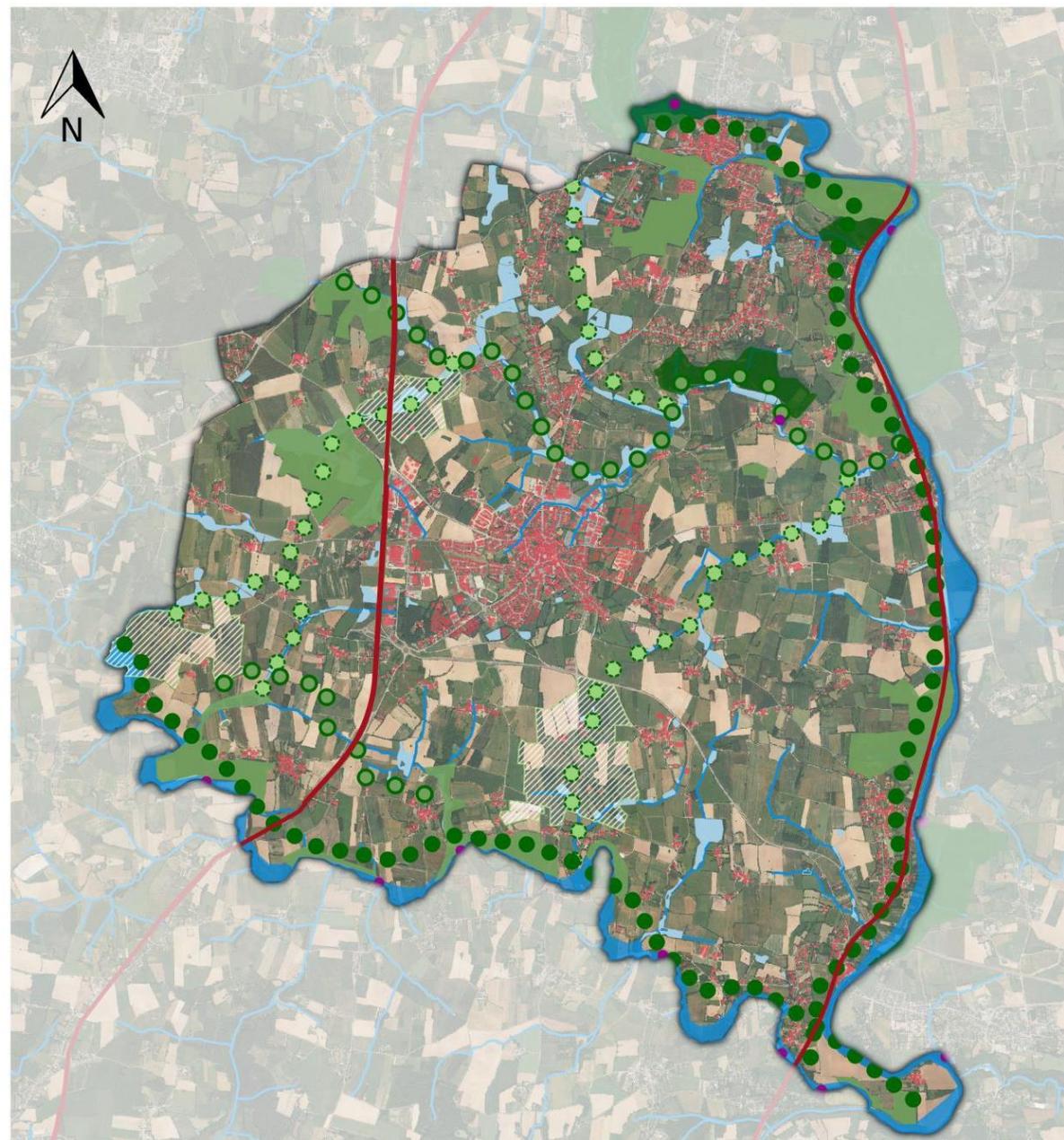
□ Les corridors écologiques à renforcer :

- Un corridor Nord/Sud à l'Est reliant le Canut au Tréhélu ;
- Un corridor Nord/Sud à l'Ouest reliant le ruisseau de la Dohinais au ruisseau de la Pigeonnais ;
- Un corridor Nord/Sud au Nord reliant le Tréhélu au ruisseau de la Massaye.



■ TVB : synthèse

- Réservoir de biodiversité majeur
- Réservoir de biodiversité secondaire
- Corridor écologique majeur
- Corridor écologique secondaire
- Corridor écologique à renforcer
- Cours d'eau
- Ecosystème vallée
- Zones humides
- Fragmentation "infrastructure"
- Fragmentation "Bâti"
- Obstacle à l'écoulement



26

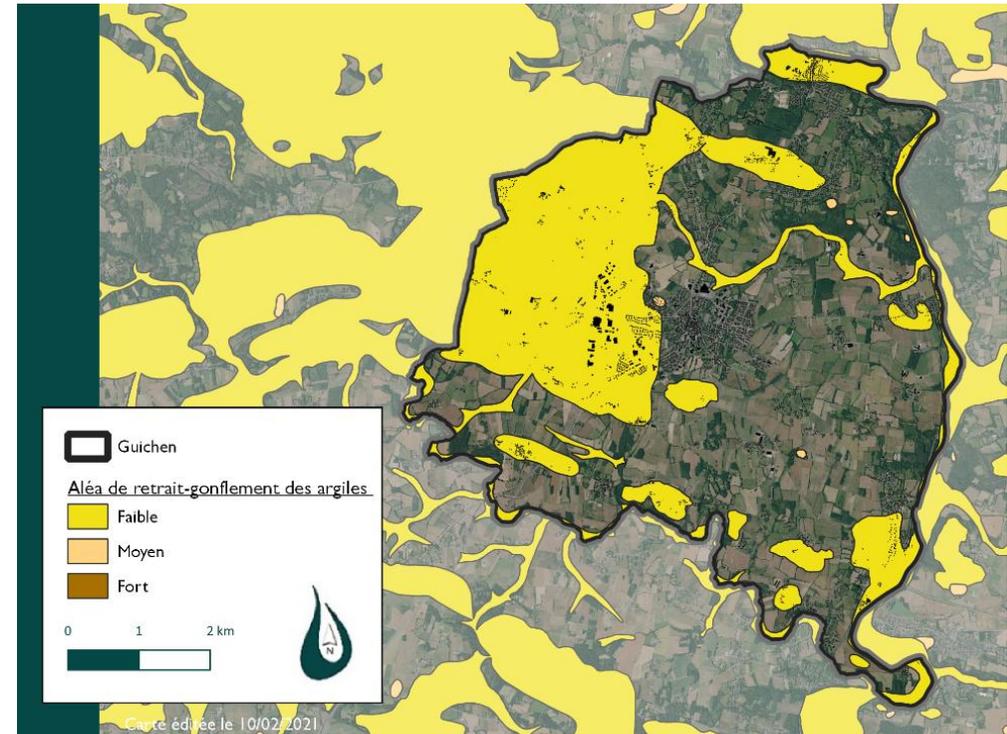
DM
EAU

Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur

ARCHIPOLE
URBANISME & ARCHITECTURE

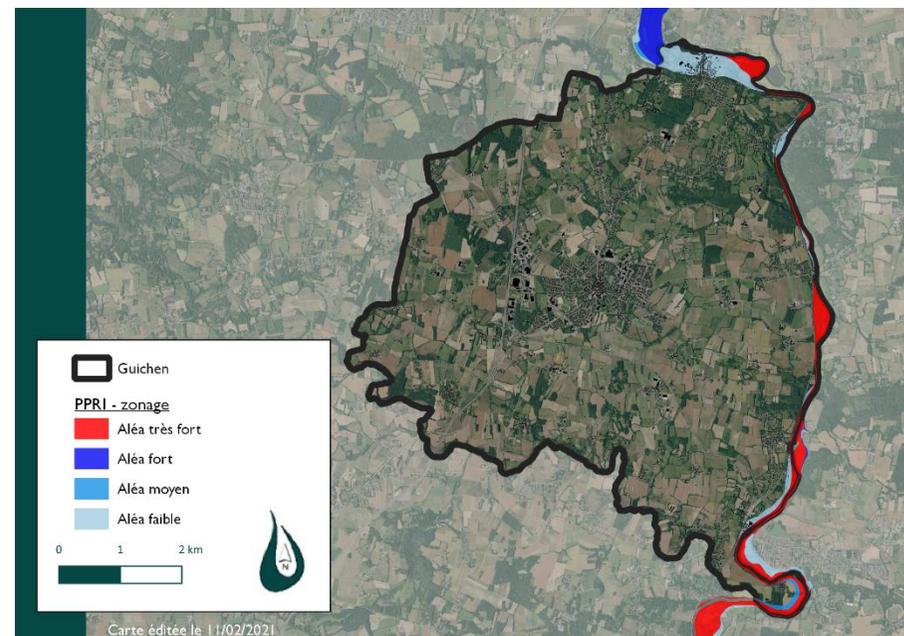
■ Risques

- **Risque sismique faible** (zone 2).
- **Risque de retrait gonflement des argiles : nul à faible** (sur la partie ouest).



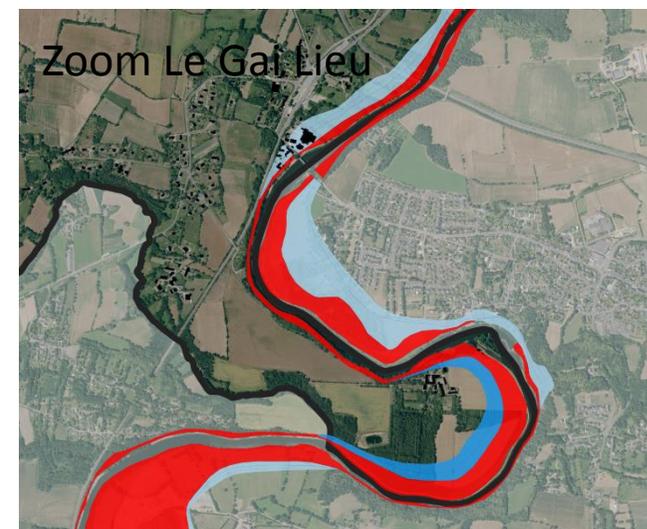
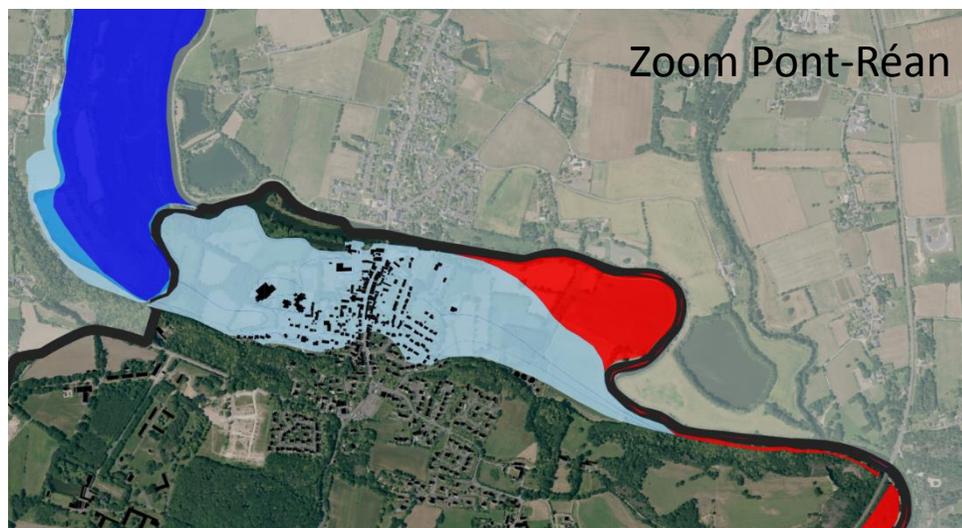
Risques

- **Risque d'inondation par débordement de cours d'eau :**
 - PPRi* Vilaine en région rennaise, 2007 : à l'est de Guichen (222 ha couverts par le PPRi),
 - AZI** (vallées de la Vilaine et du Canut).



* Plan de Prévention des Risques d'inondation

** Atlas des Zones Inondables



■ Développement durable

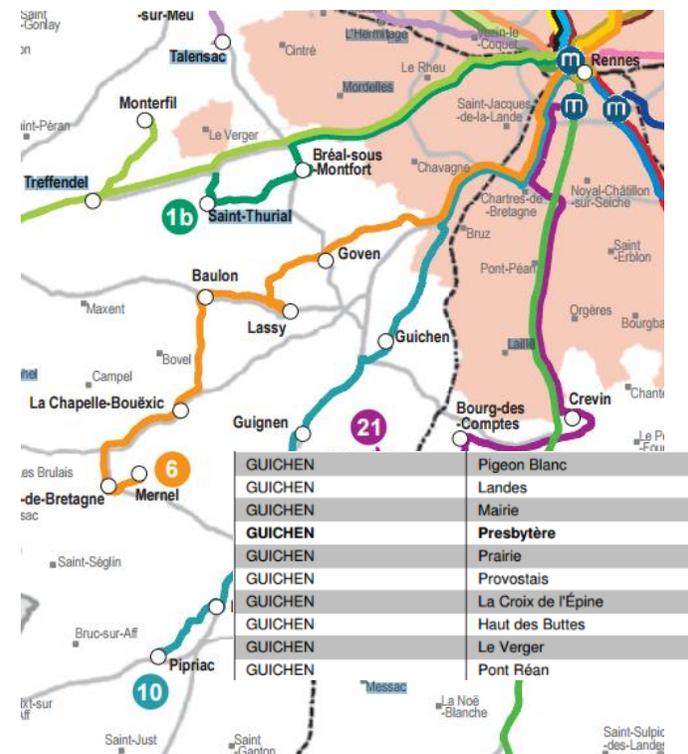
- ❑ 4 aires de covoiturage :
 - ❑ Rond-point des Landes (commune),
 - ❑ Cimetière de Pont-Réan (commune),
 - ❑ La Taupinais (commune),
 - ❑ L'échangeur de la Courtainais (conseil départemental).

L'aire de stationnement aménagée à la halte ferroviaire de Guichen-Bourg-des-Comptes est également utilisée pour la pratique du covoiturage.

- ❑ Car : ligne 10 du BreizhGo, avec 10 arrêts desservis sur le territoire communal. Jusqu'à 15 dessertes/jour/sens.

- ❑ Train : le TER Rennes/Redon/Nantes (FH 04) dessert :
 - ❑ la halte ferroviaire de Guichen/Bourg-des-Comptes à 5 km au sud-est de l'agglomération de Guichen,
 - ❑ la halte ferroviaire de Guichen/Laillé, à 3,5 km à l'est.

Le réseau BreizhGo



TER ligne Rennes-Nantes desserte de la gare de Guichen/Bourg-des-Comptes

	Fréquence d'arrêt en semaine	Fréquence d'arrêt WE et JF
Rennes> Nantes	9	3
Nantes> Rennes	3	3

Les exploitations

Projets et perspectives d'évolution

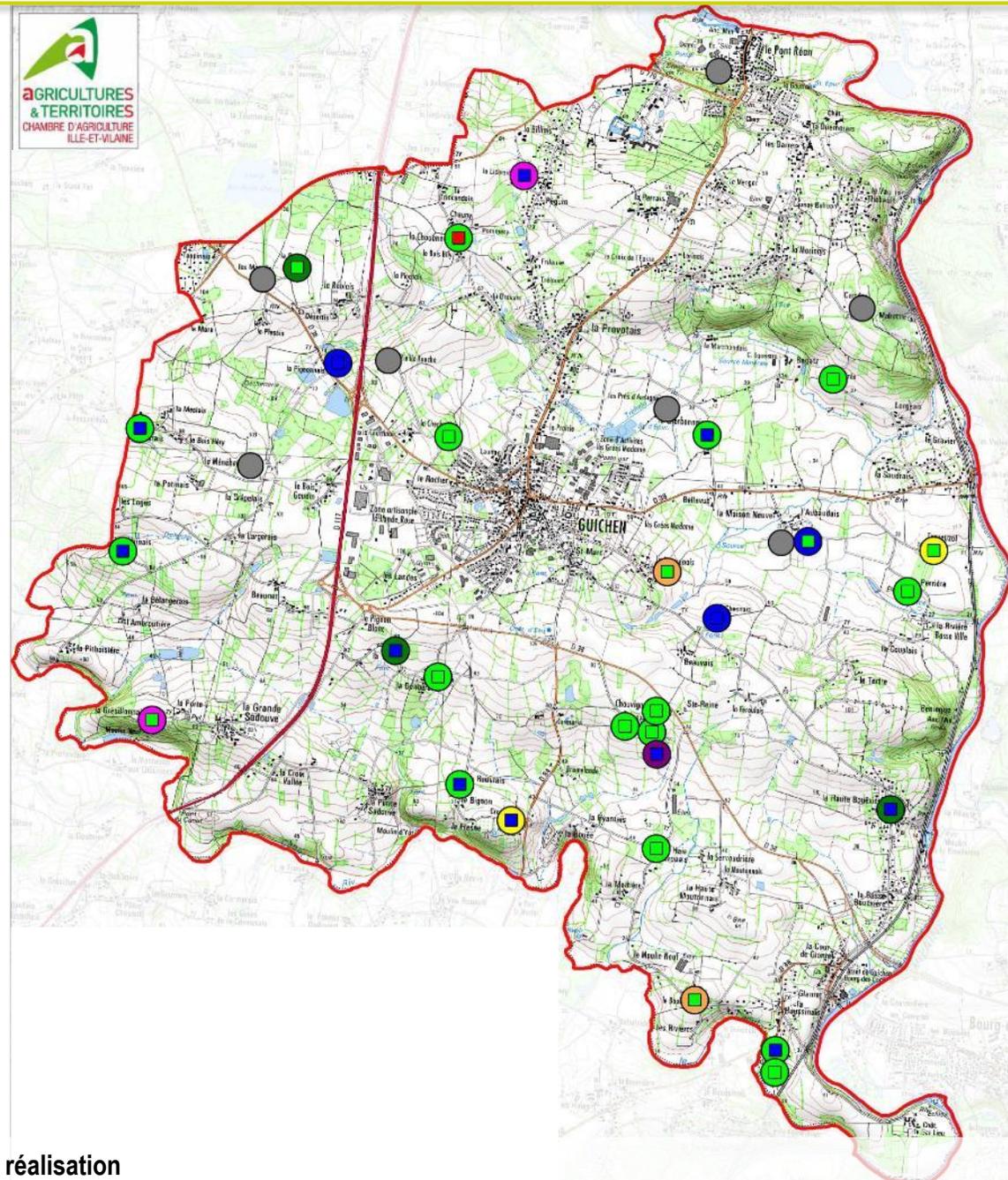
-  Maintien sans changement
-  Maintien avec agrandissement
-  Maintien et installation d'un jeune en plus
-  Maintien et changement de production
-  Installation repreneur connu en remplacement
-  Installation souhaitée mais successeur non connu
-  Ne sait pas

Mise au normes

-  Faite
-  En cours
-  Non nécessaire
-  Non réalisée

 Non renseigné

 Limites communales



30

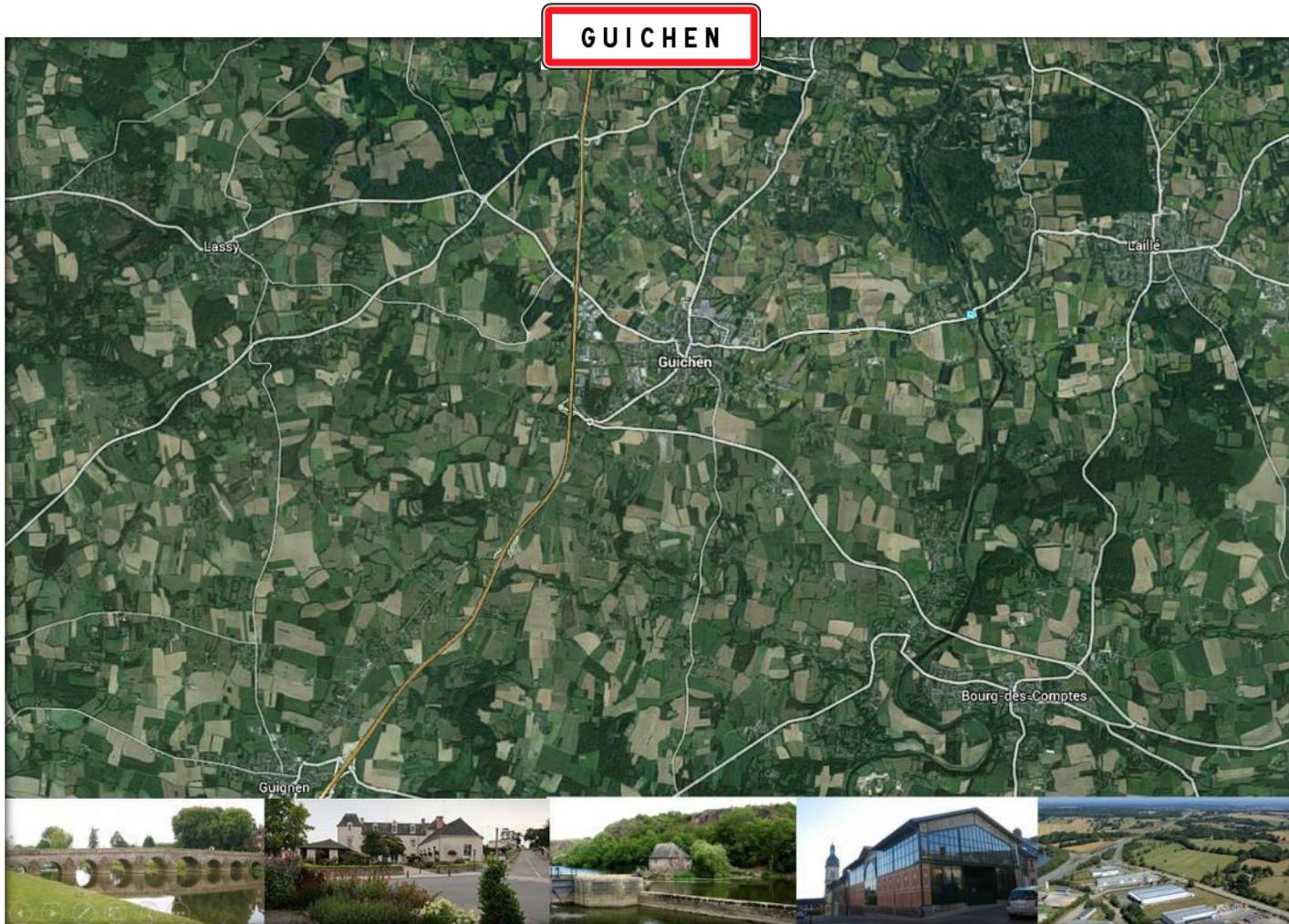


Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur



• Un inventaire agricole complémentaire est en cours de réalisation

Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



31

DM
EAU

Caroline
Poder
Paysagiste
Concepteur

ARCHIPOLE
URBANISME & ARCHITECTURE

Diagnostic : paysage

La commune de Guichen est concernée par deux entités paysagères départementales.

*Entité paysagère des collines de Guichen,
succession de crêtes et de vallées hautes*

*La vallée de la Vilaine
de Rennes à Langon*

*Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT approuvé
le 7 Mars 2017*



Source : Atlas des paysages d'Ille et Vilaine

Objectifs de valorisation

Valoriser les éléments du paysage qui favorisent l'attractivité et fondent les identités du territoire (Vallée de la Vilaine).

Travailler à l'insertion de la trame viaire (donner à voir le paysage).

Favoriser une **mise en réseau des trames piétonnes**.

Valoriser la **diversité des matériaux et des identités bâties**.

Objectifs de protection

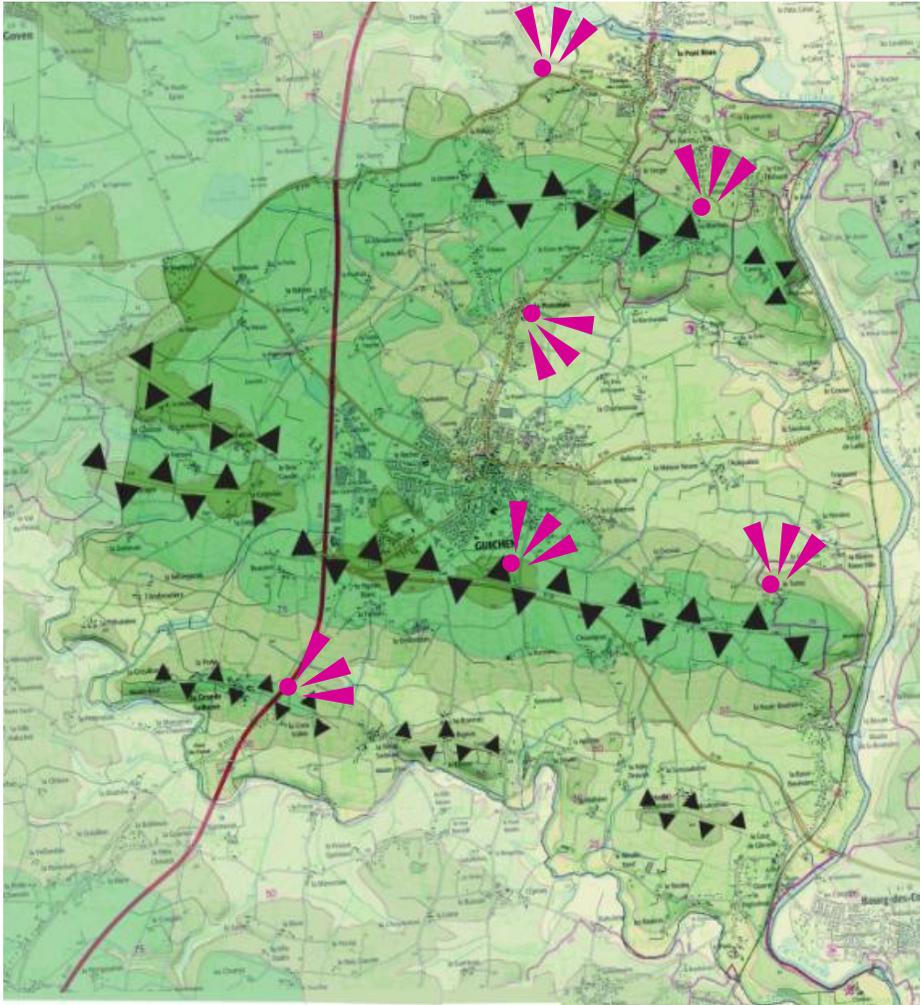
Protéger les composantes du paysage (bocage).

Valoriser le patrimoine bâti.

Objectifs de projet

Retrouver **des formes d'aménagement qui respectent les identités de territoire**.

Une succession de lignes de crête



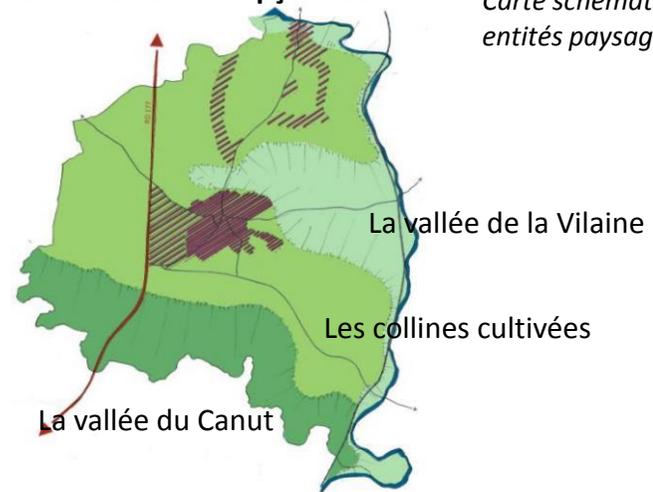
Jeux de reliefs , co-visibilités, échappées sur le grand paysage

Vue sur les coteaux boisés de la Vilaine depuis le lieu dit Le Tertre



Des richesses insoupçonnées

Carte schématique des entités paysagères



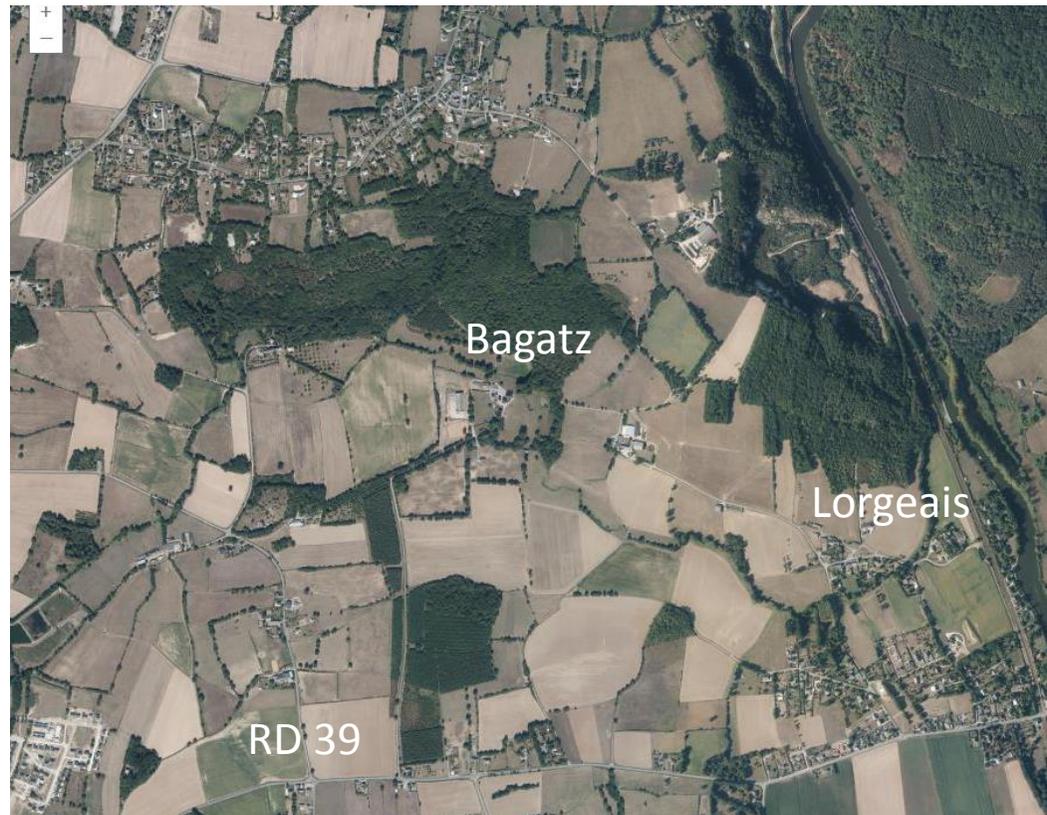
➔ Préserver, renforcer la lecture des entités paysagère. Mettre en adéquation le zonage du PLU avec le paysage.

Carte de la topographie (Fond carte IGN au 1/25 000 – Source : Géoportail)

Photographies aériennes de 1950



de 2014 (Source : Géoportail)



En 60 ans, transformation importante du paysage communal :

- Diminution de la trame bocagère.
- Disparition des vergers.
- Extension des boisements sur les pentes.
- Création de vastes ilots de culture.
- Extension des espaces bâtis.

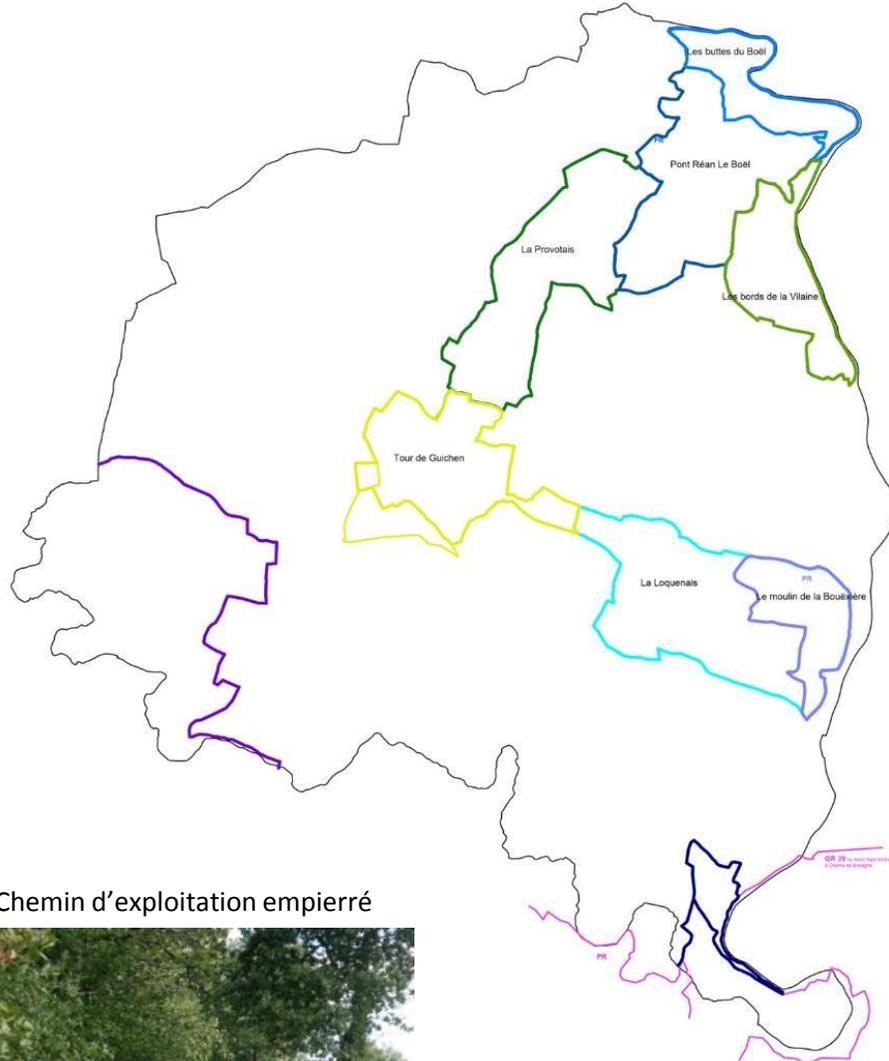
➔ Protéger les haies bocagères et les boisements pour leurs intérêts environnementaux et paysagers.

Inciter la replantation de haies bocagères.

Décliner dans les nouvelles opérations d'urbanisation la plantation de structures végétales d'inspiration bocagère (haies, verger).

Boucles de randonnées balisées

Présentation de quelques circuits



Chemin d'exploitation empierré



➔ Identification et préservation des chemins

V EN VADROUILLE
RUE VALLONG CHARENTAIS

CONNEXIONS
Circuit #C22 - La Provotais - 8,2 km, même départ
Circuit #C7 - Les 3 ports - 27,3 km, La Galle de Pont Réan
Velo Promenade - V12 - Vallée de la Vilaine - 31 km

DECOUVERTES
La programmation culturelle de l'Espace Galabé
Le cinéma Le Bretagne

Retrouvez les coordonnées GPK de ce circuit ainsi que les autres localités du territoire sur www.valloisnbretagne.fr
www.facebook.com/valloisnbretagne www.instagram.com/valloisnbretagne

GUICHEN
Autour de Guichen

V EN VADROUILLE
RUE VALLONG CHARENTAIS

CONNEXIONS
Circuit #C1 - Autour de Guichen - 7,6 km, même départ
Circuit #C22 - Bords de Vilaine - 8,2 km, Le Boël
Circuit #C7 - Les 3 ports - 27,3 km, La Galle de Pont Réan
Velo Promenade - V12 - Vallée de la Vilaine - 31 km

DECOUVERTES
La programmation culturelle de l'Espace Galabé
Le cinéma Le Bretagne
Le Boël et les cafés des Lances

Retrouvez les coordonnées GPK de ce circuit ainsi que les autres localités du territoire sur www.valloisnbretagne.fr
www.facebook.com/valloisnbretagne www.instagram.com/valloisnbretagne

GUICHEN
Les Provotais

PONT-RÉAN LE BOËL
RUE DE LA GALLE DE PONT-RÉAN

Les bords de la Vilaine
Le moulin de la Boueillère

Le Moulin de la Boueillère

Le Pont de Pont-Réan
Le pont de Pont-Réan est un pont en pierre qui traverse la Vilaine. Il a été construit au XVIIIe siècle et est classé monument historique. Le pont est composé de trois arches et est entouré de jardins. Le pont est un lieu de promenade et de détente. Le pont est un lieu de rencontre et de convivialité. Le pont est un lieu de vie et de partage.

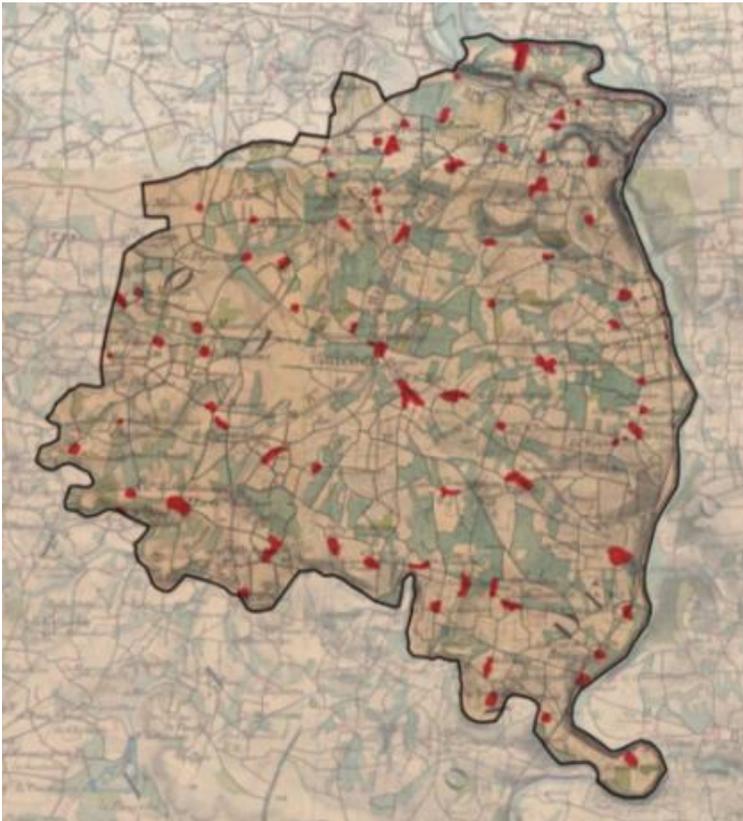
Le Site photographique de la commune des Lances
Le site photographique de la commune des Lances est un lieu de promenade et de détente. Le site est un lieu de rencontre et de convivialité. Le site est un lieu de vie et de partage.

35

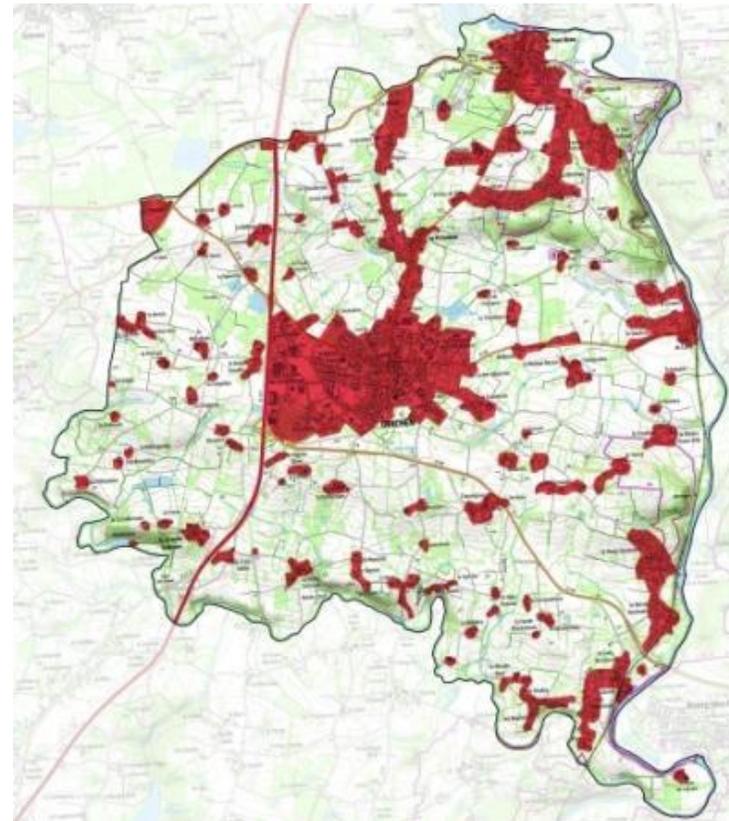
Des hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire

Dispersion des hameaux

Au 19^{ème} siècle (fond carte d'Etat Major, 1866)



Aujourd'hui (fond carte IGN au 1/25 000) (Source : Géoportail)



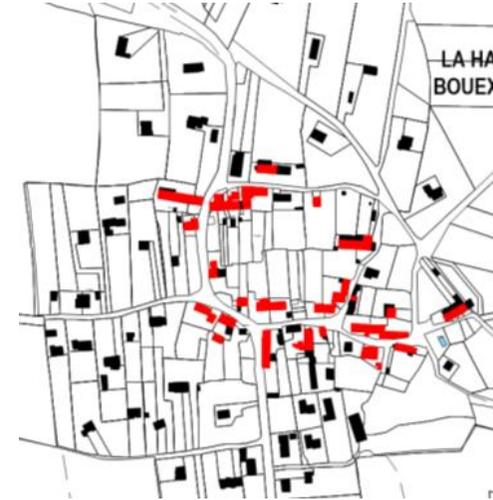
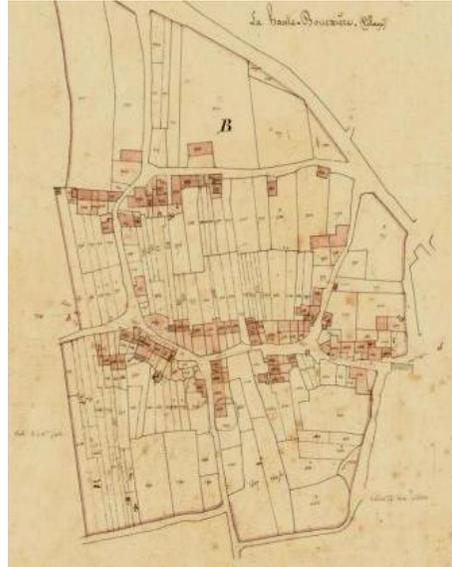
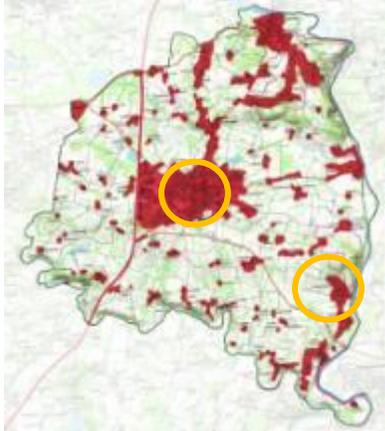
Au 19^{ème} siècle le **bourg de Guichen** n'était pas plus important que certains hameaux importants comme celui de la Grande Sadouve par exemple.

Au cours du 20^{ème} siècle, **les hameaux** se sont énormément développés notamment ceux situés au nord du territoire et ceux tournés vers la vallée de la Vilaine. **L'urbanisation linéaire** a également gagné du terrain, apportant une impression de « mitage ».

Evolution des hameaux

Cadastre napoléonien (19^s) (Source : Archives départementales) Cadastre actuel

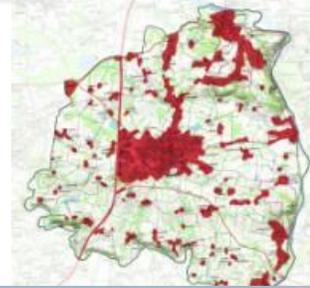
La Haute Bouëxière



Guichen



Le bocage, transition favorisant l'intégration des hameaux dans le grand paysage.



Le Tirelais

Château d'eau

La Déliberdais

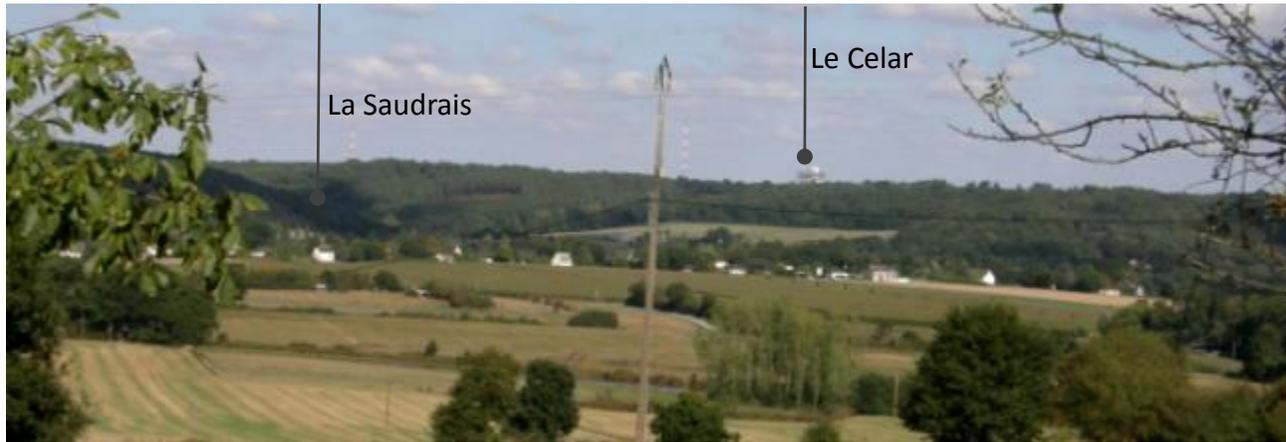


L'Aubaudais



La Saudrais

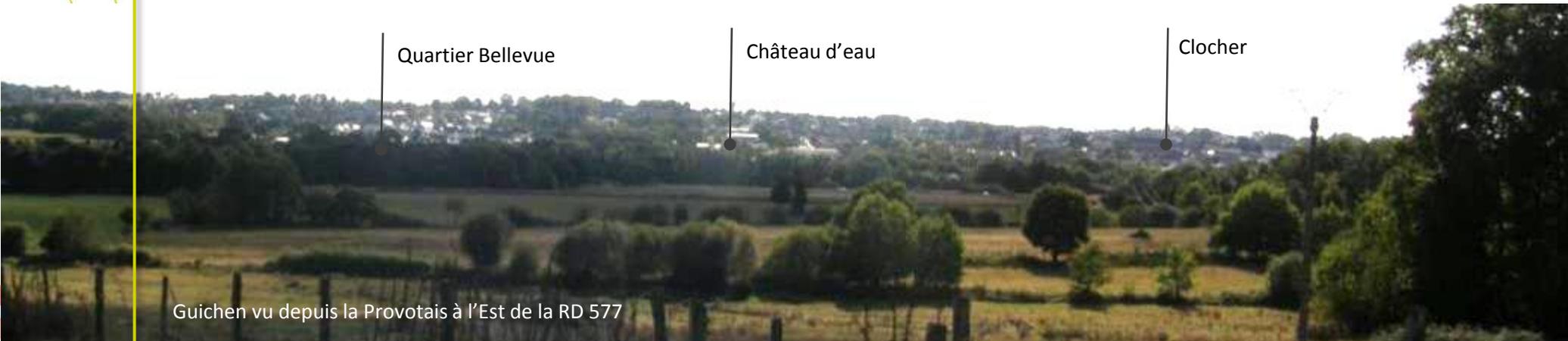
Le Celar



La Provotais



Le bocage, transition favorisant l'intégration de la ville dans le grand paysage.



Développer la notion de ceinture verte initiée dans le secteur des Landes.

Entrée par la RD 38 par l'échangeur de la RD 177. Succession d'ambiances paysagères, difficulté de lecture. Besoin d'accompagnement des usagers.

Entrée Nord (RD 577), point d'appel du clocher, vue sur le coteau urbanisé. Entrée par la zone d'activités, peu qualitative.

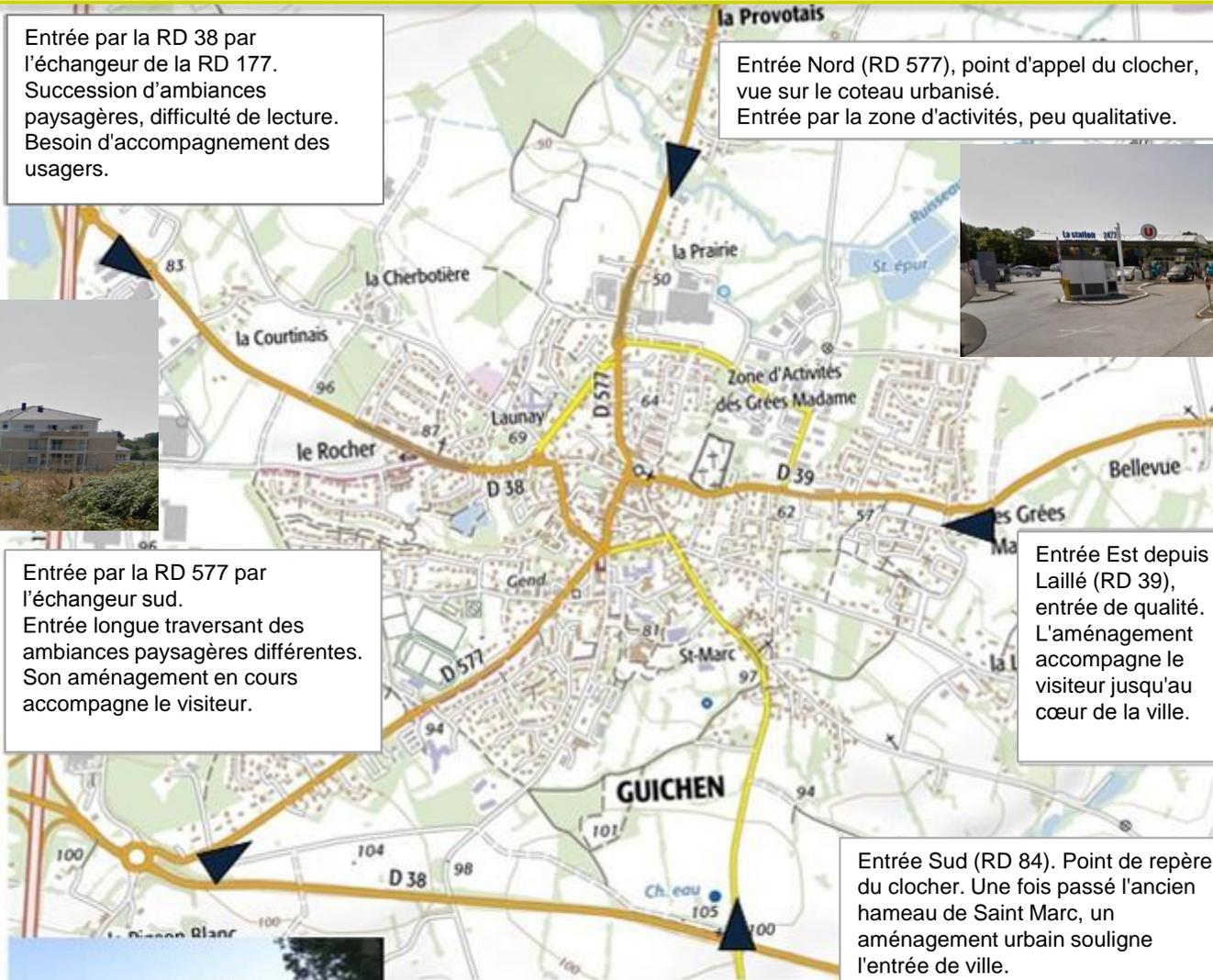


Entrée par la RD 577 par l'échangeur sud. Entrée longue traversant des ambiances paysagères différentes. Son aménagement en cours accompagne le visiteur.

Entrée Est depuis Laillé (RD 39), entrée de qualité. L'aménagement accompagne le visiteur jusqu'au cœur de la ville.

Entrée Sud (RD 84). Point de repère du clocher. Une fois passé l'ancien hameau de Saint Marc, un aménagement urbain souligne l'entrée de ville.

Entrée par la RD 577, vue plongeante sur le cœur de ville



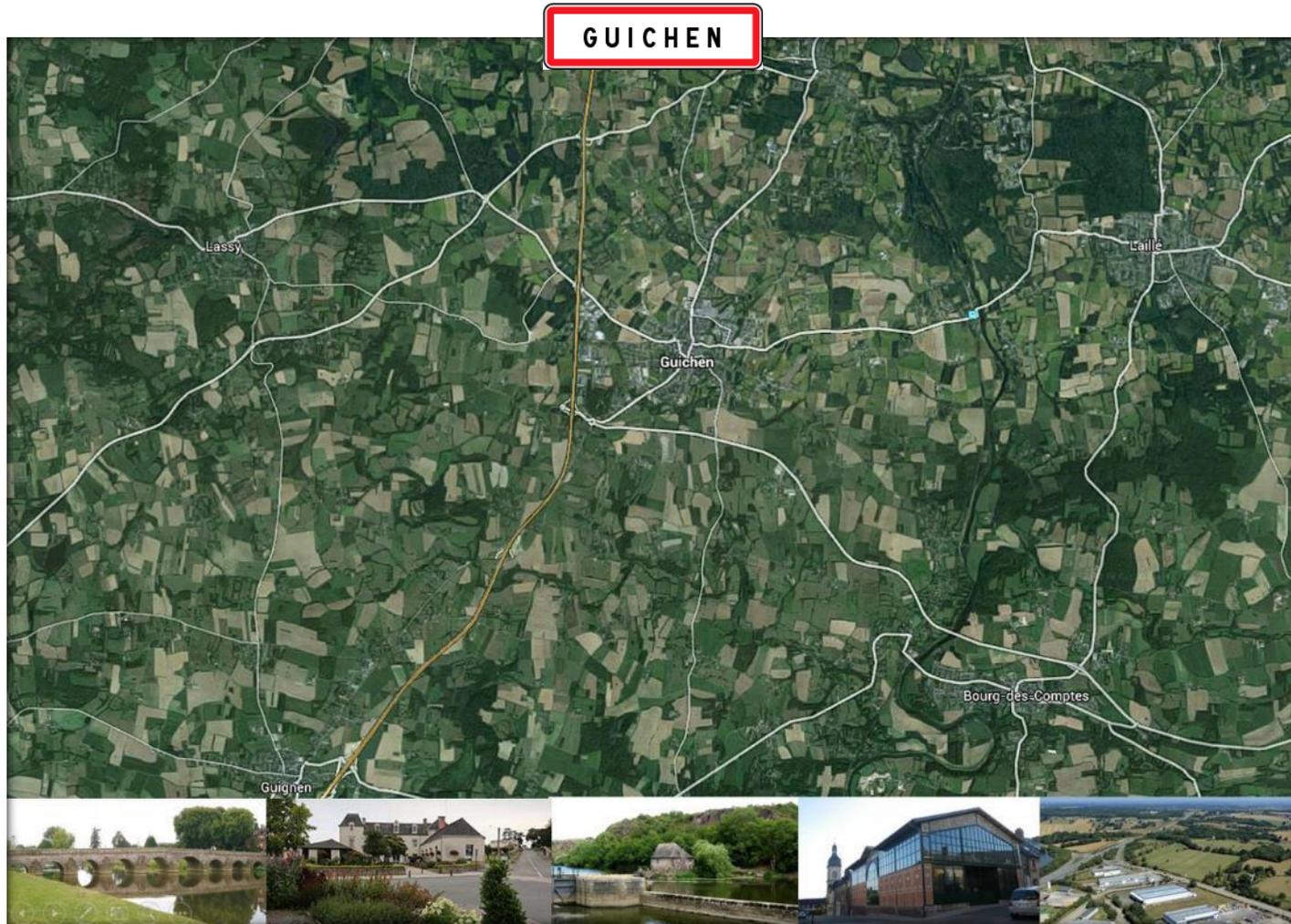
Absence de place urbaine en cœur de ville.

Des espaces publics occupés par la voiture.

De vastes espaces verts périphériques.



Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



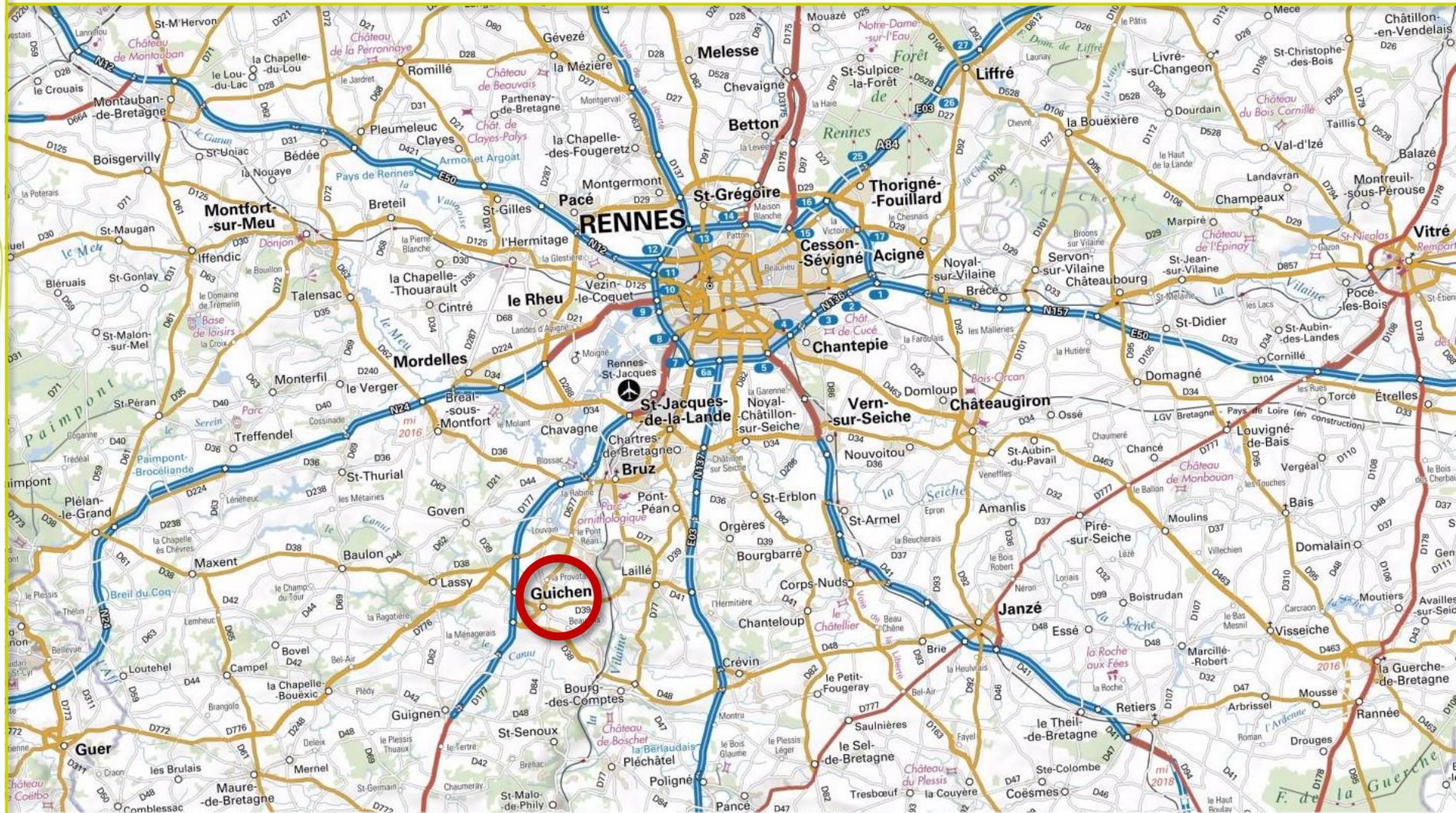
42

DM
EAU

Caroline
Poder
Paysagiste
Concepteur

ARCHIPOLE
URBANISME & ARCHITECTURE

Diagnostic : urbanisme

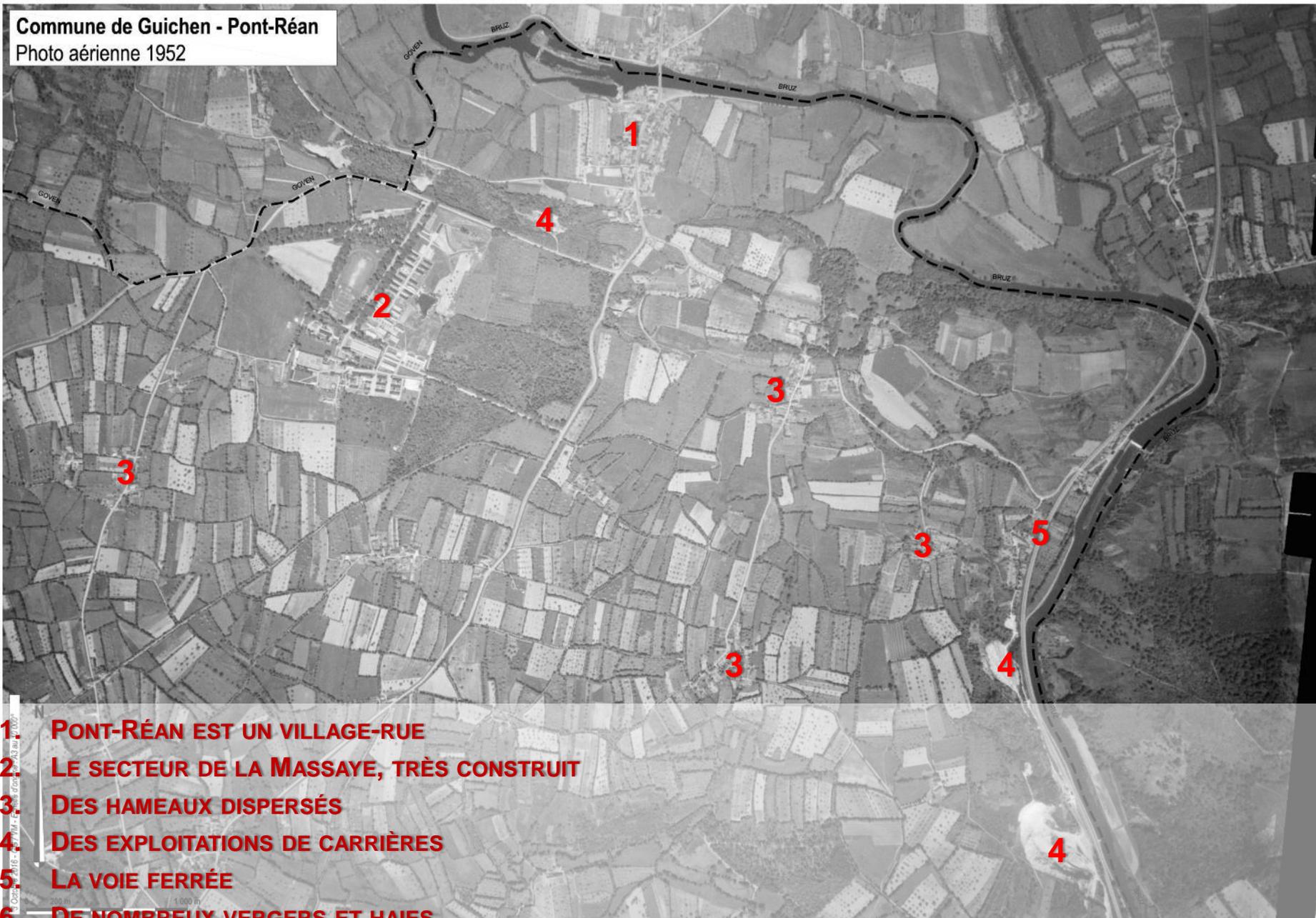


CONTEXTE INTERCOMMUNAL

- Une situation proche de Rennes (20 km), mais détachée de l'agglomération rennaise
- La commune de Guichen est bien desservie (RD 177, la ligne ferroviaire et la RD 38 / RD 48)
- Au nord, un contexte urbain à partir de Bruz, avec Rennes, l'aéroport et un réseau de voies denses ; au sud, un contexte rural avec peu de voies de transit.
- Guichen est « ville centre » au sein d'un contexte rural.

DMU
EAU

Commune de Guichen - Pont-Réan
Photo aérienne 1952



■ ■ 44

1. **PONT-RÉAN EST UN VILLAGE-RUE**
2. **LE SECTEUR DE LA MASSAYE, TRÈS CONSTRUIT**
3. **DES HAMEAUX DISPERSÉS**
4. **DES EXPLOITATIONS DE CARRIÈRES**
5. **LA VOIE FERRÉE**
6. **DE NOMBREUX VERGERS ET HAIES**

DM
EAU

Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur

ARCHIPOLE
URBANISME & ARCHITECTURE

Commune de Guichen - Pont-Réan
Photo aérienne 2017



  45

- 1 DÉVELOPPEMENT DE PONT-RÉAN ET CRÉATION D'ÉQUIPEMENTS**
- 2 RECONVERSION DU SITE DE LA MASSAYE**
- 3 DÉVELOPPEMENT D'UN HABITAT IMPORTANT LE LONG DES VOIES EN SECTEUR RURAL**
- 4 FIN DE L'EXPLOITATION DES CARRIÈRES**
- 5 CRÉATION D'UNE ENTREPRISE SUR LA PERRAIS**
- 6. DISPARITION DES VERGERS ET REMEMBREMENT**

Commune de Guichen - Guichen
Photo aérienne 1952



46

DM
EAU

Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur

ARCHIPOLE
URBANISME & ARCHITECTURE

1. GUICHEN EST UN VILLAGE CONSTITUÉ DE FAUBOURGS

Commune de Guichen - Guichen
Photo aérienne 2017



47



Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur



19 mai 2017 - GG - Echelle d'origine : A3 au 10 000°
200 m
1 000 m

- 1 GUICHEN : ENTRE BOURG ET PETITE VILLE, UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ AUTOUR DU CENTRE**
- 2 AMORCES DE BOULEVARDS**
- 3 CRÉATION DE SECTEURS SPÉCIFIQUES : ÉQUIPEMENTS, ACTIVITÉS, COMMERCES**
- 4 AMÉNAGEMENT D'INFRASTRUCTURES : LA RD 177 ET LA RD 38**



48

Extrait du SCoT approuvé le 21 Février 2019

Guichen est identifié par le SCoT comme un « *Pôle de bassin* »

• Habitat :

- une croissance annuelle de **2%**, soit une production de **107 logements par an**
 - *Politique volontariste : 12 300 habitants en 2035, contre 10 000 pour un scénario « au fil de l'eau »*
- **20% de logements sociaux**
- densité moyenne globale (U et AU) de **28 logements/hectare**,
- densité minimale par opération de **20 logements/hectare**,
- densité minimale dans les **centralités** correspond à celle existante,
- développement maximal sur 20 ans de **76,79 hectares en zones U et AU** (*soit un potentiel de 2 150 logements*).
- la capacité de densification est déduite du nombre de logements à produire.

• Activités :

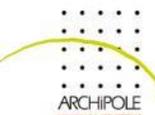
- Le parc structurant « *Les Landes - La Courtinais* » avec **3 ha** en cours et **24 ha** d'extension.
- Le parc d'équilibre de « *La Massaye* » avec **0 ha** en cours et **6 ha** d'extension.
- Le parc de proximité de « *La Courtinais* » avec **2 ha** en cours et **0 ha** d'extension.
- Faire de la Vilaine un axe touristique majeur.

• Commerces :

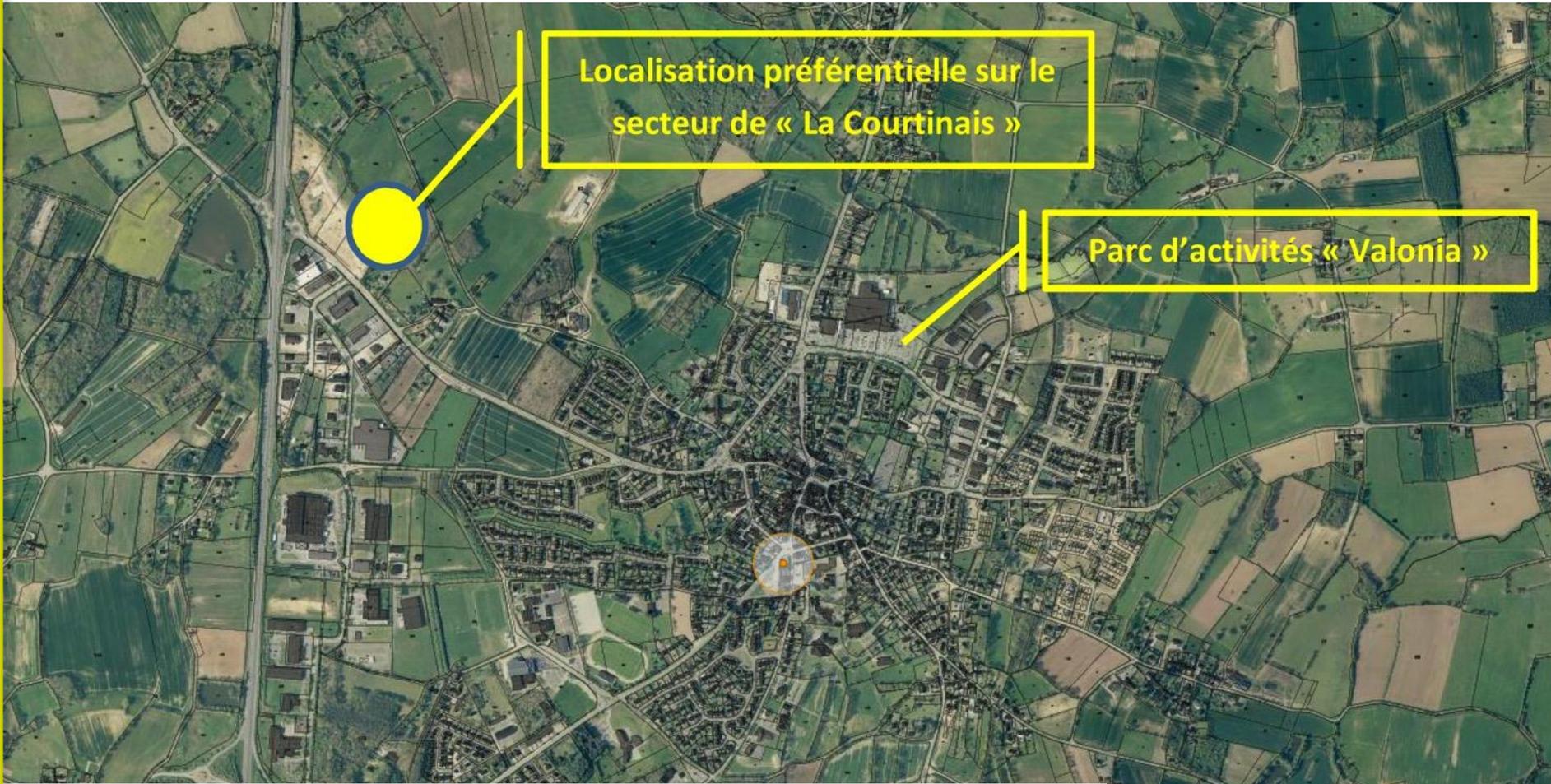
- Proposer une offre commerciale alimentaire complète.
(*DAAC : développement commercial de périphérie en extension d'un parc d'activités existant, à proximité des axes structurants, et de préférence sur la Courtinais*).
- Associer une offre commerciale non alimentaire diversifiée.
- Evoluer vers l'accueil de commerces à fréquence d'achat exceptionnelle.
- Recevoir tous les formats de commerces dans les centralités (*à définir spatialement à la parcelle*).
- Privilégier les grands commerces (>300m² de sdp) dans les zones commerciales.

• Equipements :

- Privilégier l'implantation d'un lycée



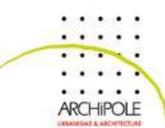
Le pôle de bassin de Guichen dispose d'un parc d'activités à vocation mixte (artisanat, commerce, industrie, services) dénommé « Valonia », d'une surface totale de 20ha, qui accueille notamment l'hypermarché. Au regard de la vocation de pôle de bassin, le SCoT anticipe le développement de Guichen en identifiant une nouvelle localisation préférentielle pour le développement commercial de périphérie sur le secteur de « La Courtinais », en extension d'un parc d'activités existant et à proximité des axes structurants.



50



Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur



Modification du SCoT à prévoir :

- Requalifier la zone Valonia en « Parc d'activité et de commerce ».
- Retrait de la vocation commerciale sur la Courtinais.

Population 2015	Taux croissance SCOT	Population fin PLH 2023	Objectif SCoT et PLH RP 2018-2023	Objectifs de production / an SCoT et PLH RP	Taux SCOT-PLH de LLS à produire (HLM + conventionné privé)	Objectifs SCOT-PLH LLS 2018-2023 (HLM + conventionné privé)	Objectifs SCOT-PLH LLS / an (HLM + conventionné privé)
8278	2,0%	9893	642	107	20%	128	21

• **PLH approuvé :**

- Objectif de **128 logements en locatif social** sur la période 2018-2023

- *A noter que le SCoT parle de « logements sociaux » et non de « logements locatifs sociaux » comme dit le PLH.*
- *Le PLH est donc plus prescriptif concernant le type de logements à produire.*
- *Sur 15 ans (durée du PLU) il faudrait 21 LLS.*

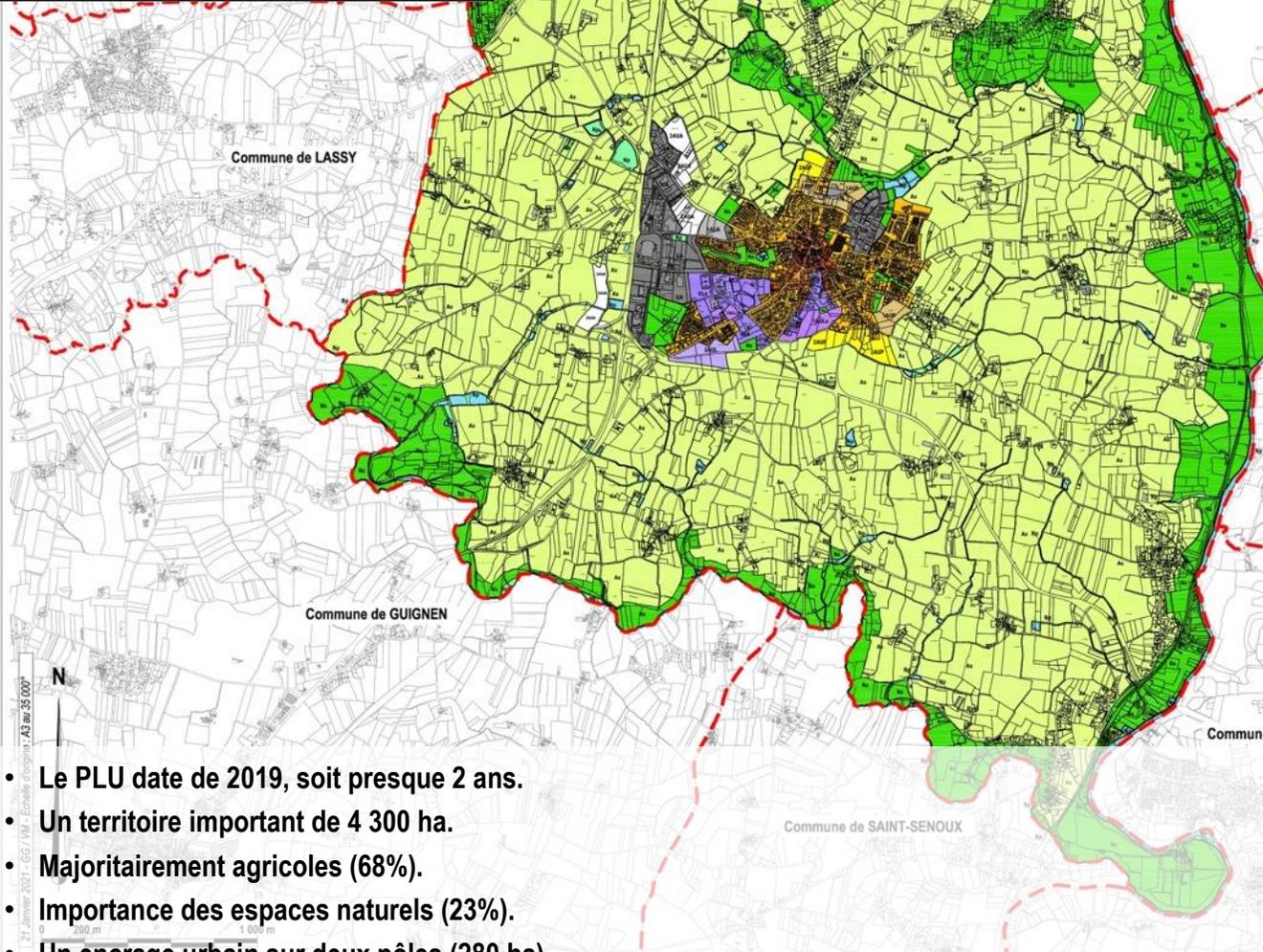
	Objectifs de croissance annuelle 2015-2035 à envisager	Objectifs de diversité - taille des ménages	Objectifs de mixité - Part sociale du parc à produire
Pôle Bassin	2%	2,25	20%
Pôle Secondaire	1,8%	2,40	10%
Pôle Proximité	1,5%	2,50	indicatif

Rappel du SCoT :

POPULATION			LOGEMENTS				ESPACE		
Population 2015 (estimation)	Taux de croissance (%)	Population 2035	Résidences principales en 2015 (estimation)	Taille des ménages en 2035	Résidences principales en 2035	Logements (RP) à construire 2015-2035	Logements (RP) à construire par an	Densité moyenne (log/ha)	Foncier à urbaniser (ha)
8278	2,00	12301	3317	2,25	5467	2150	107	28	76,79

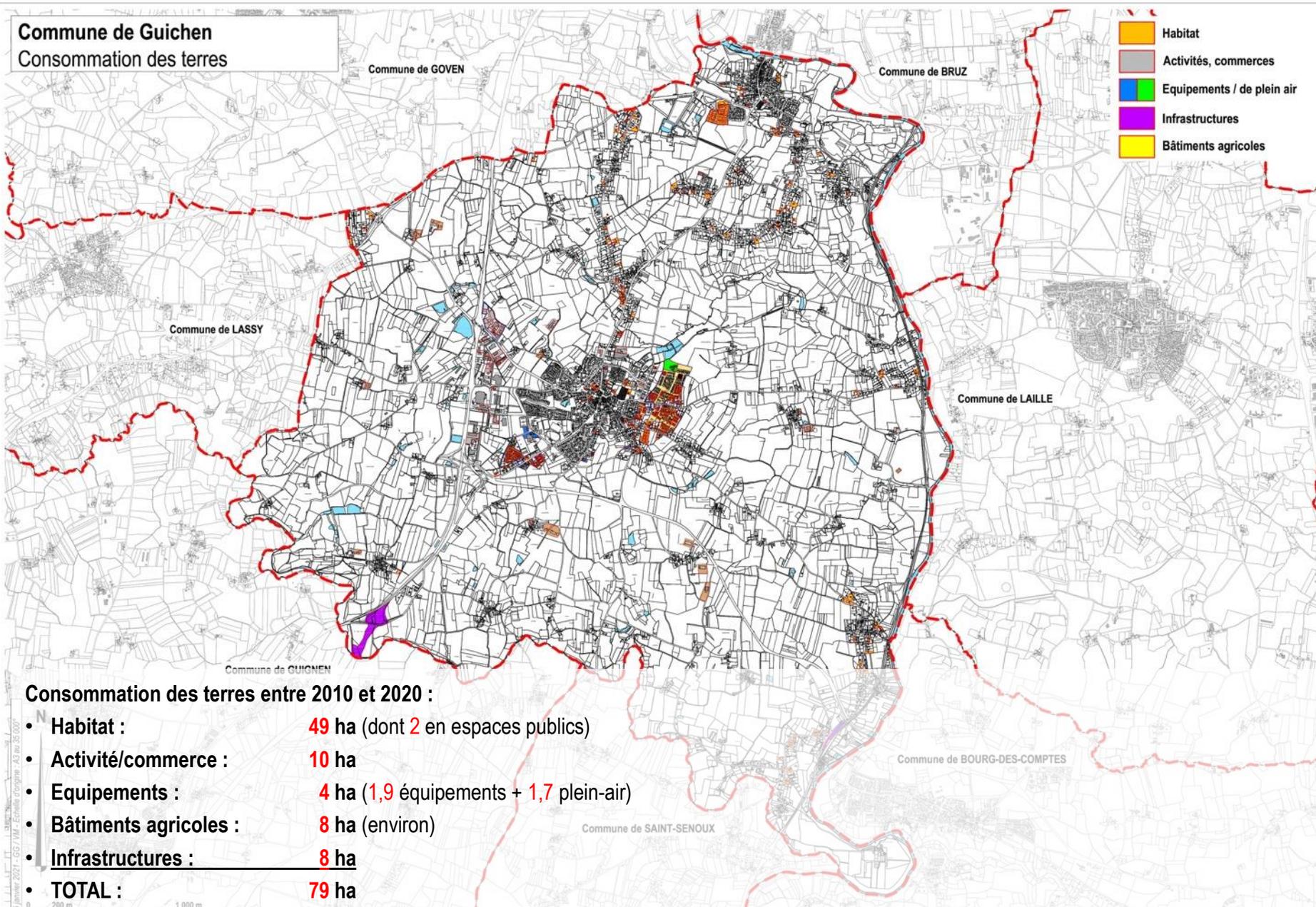
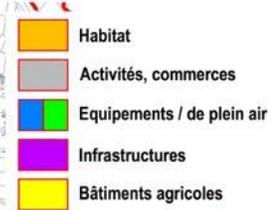
P.L.U.		
Zones	Surfaces en ha	Pourcentage
U	279,6	6,5
1AU	43,2	1,0
2AU	44,3	1,0
A	2 943,6	68,4
N	994,4	23,1
TOTAL	4 305,0	100,0

P.L.U.		
Zones	Surfaces en ha	Pourcentage
UCa	12,1	0,3
UCb	12,4	0,3
UC	24,5	0,6
UE	148,0	3,4
UP	1,6	0,0
UA	67,3	1,6
ULa	36,5	0,8
ULb	1,7	0,0
UL	38,2	0,9
Zones U	279,6	6,5
1AUE	13,1	0,3
1AUP	14,4	0,3
1AUA	8,1	0,2
1AUL	7,7	0,2
2AUL	8,0	0,2
2AUA	19,9	0,5
2AUP	16,4	0,4
2AU	44,3	1,0
Zones AU	87,5	2,0
Aa	2 934,9	68,2
As	8,7	0,2
Zones A	2 943,6	68,4
Na	839,9	19,5
Np	147,8	3,4
Ns	6,7	0,2
Zones N	994,4	23,1
TOTAL	4 305,0	100,0



- Le PLU date de 2019, soit presque 2 ans.
- Un territoire important de 4 300 ha.
- Majoritairement agricoles (68%).
- Importance des espaces naturels (23%).
- Un encrage urbain sur deux pôles (280 ha).

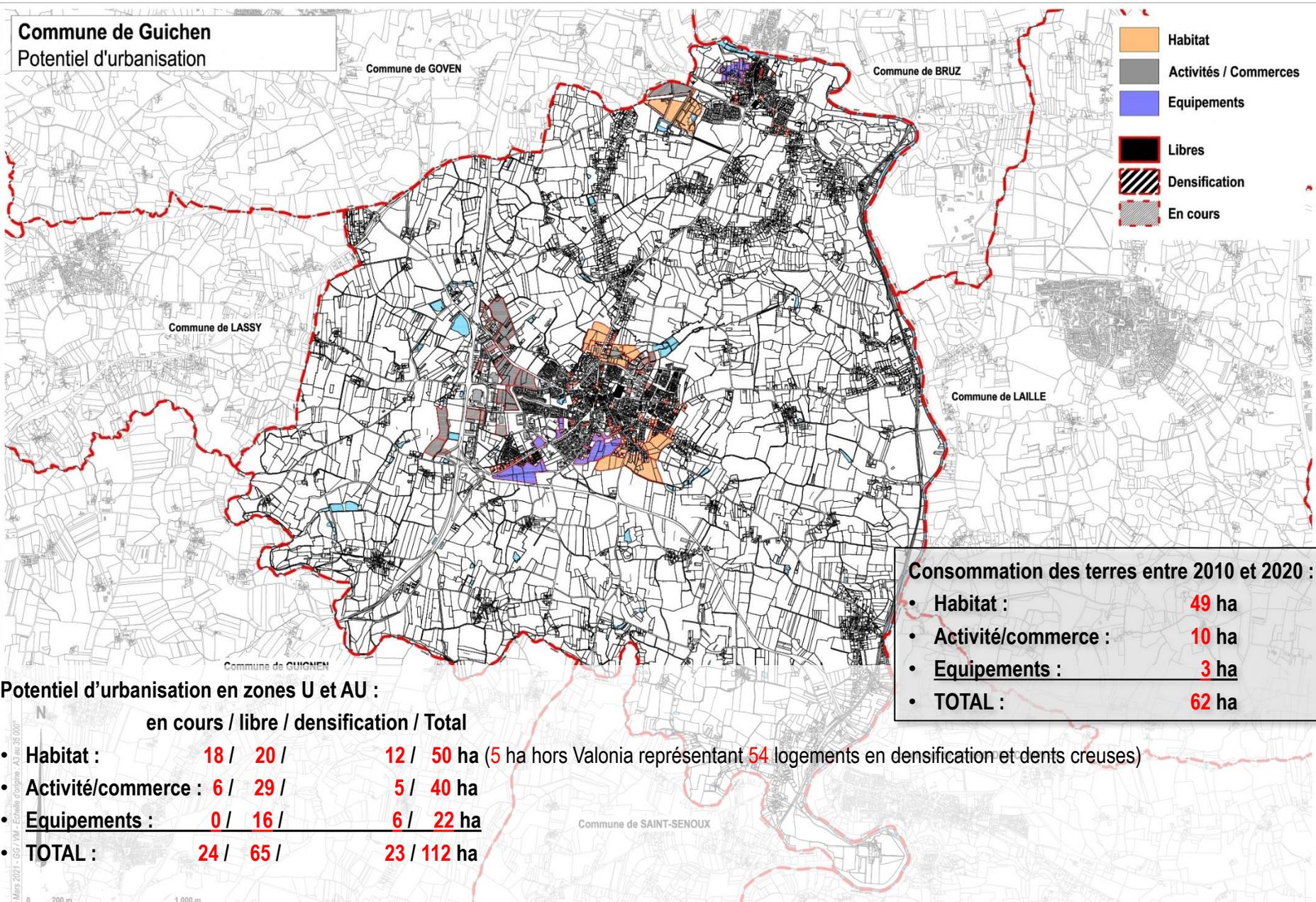
Commune de Guichen
Consommation des terres



Consommation des terres entre 2010 et 2020 :

- **Habitat :** **49 ha** (dont **2** en espaces publics)
- **Activité/commerce :** **10 ha**
- **Equipements :** **4 ha** (1,9 équipements + 1,7 plein-air)
- **Bâtiments agricoles :** **8 ha** (environ)
- **Infrastructures :** **8 ha**
- **TOTAL :** **79 ha**

Soit un rythme annuel d'environ 8 ha (6,3 en retirant les infrastructures et les bâtiments agricoles).



Commune de Guichen
Potentiel d'urbanisation

- Habitat
- Activités / Commerces
- Equipements
- Libres
- Densification
- En cours

Consommation des terres entre 2010 et 2020 :

- **Habitat :** **49** ha
- **Activité/commerce :** **10** ha
- **Equipements :** **3** ha
- **TOTAL :** **62** ha

Potentiel d'urbanisation en zones U et AU :

en cours / libre / densification / Total

• Habitat :	18 / 20 /	12 / 50 ha (5 ha hors Valonia représentant 54 logements en densification et dents creuses)
• Activité/commerce :	6 / 29 /	5 / 40 ha
• Equipements :	0 / 16 /	6 / 22 ha
• TOTAL :	24 / 65 /	23 / 112 ha

54

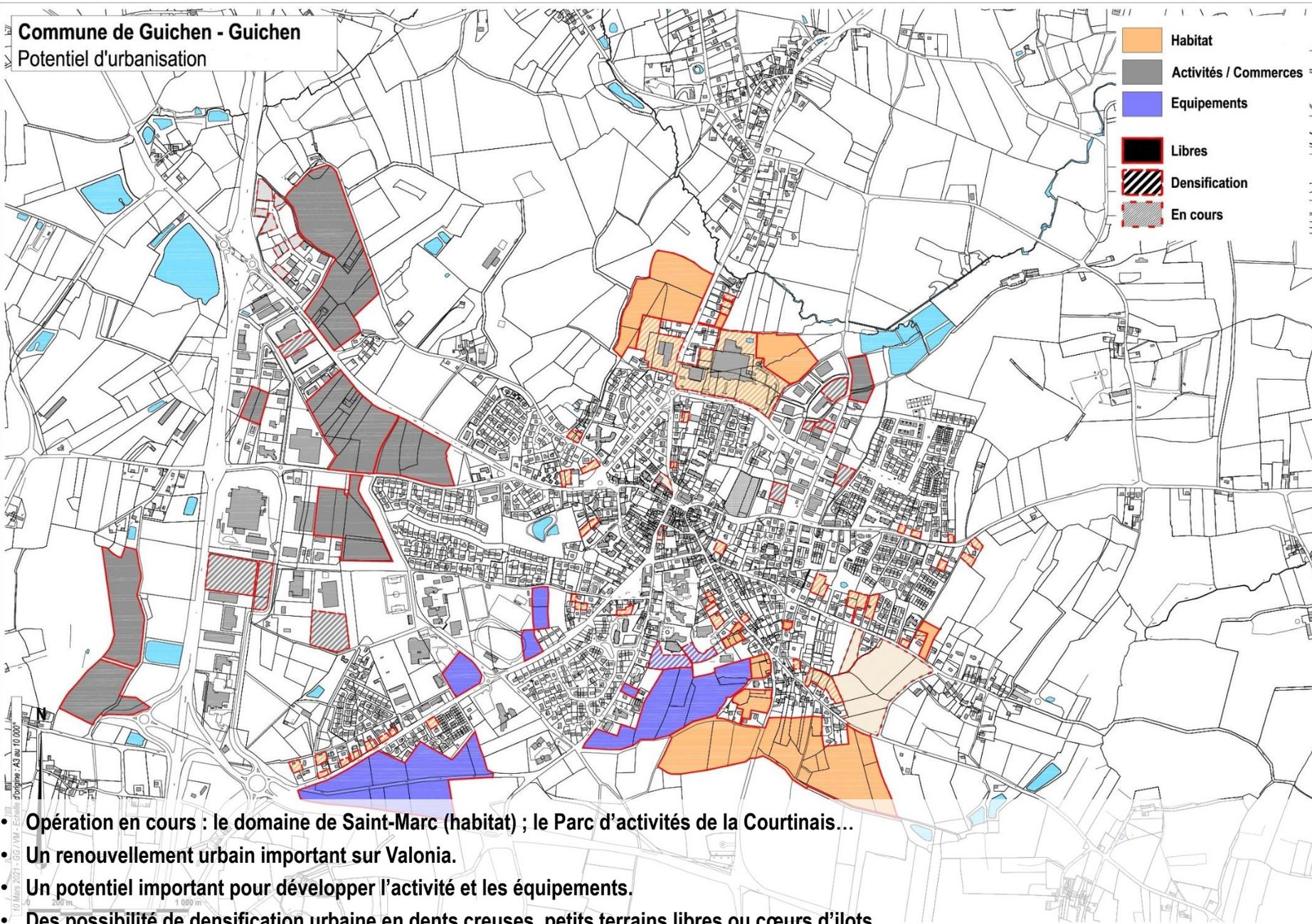
**DM
EAU**
Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur

ARCHIPOLE
URBANISME & ARCHITECTURE

Comparé à la consommation des terres entre 2010 et 2020, le PLU conserve un potentiel urbanisable important du fait de la jeunesse du PLU.

Commune de Guichen - Guichen
Potentiel d'urbanisation

- Habitat
- Activités / Commerces
- Equipements
- Libres
- Densification
- En cours



55

DM
EAU

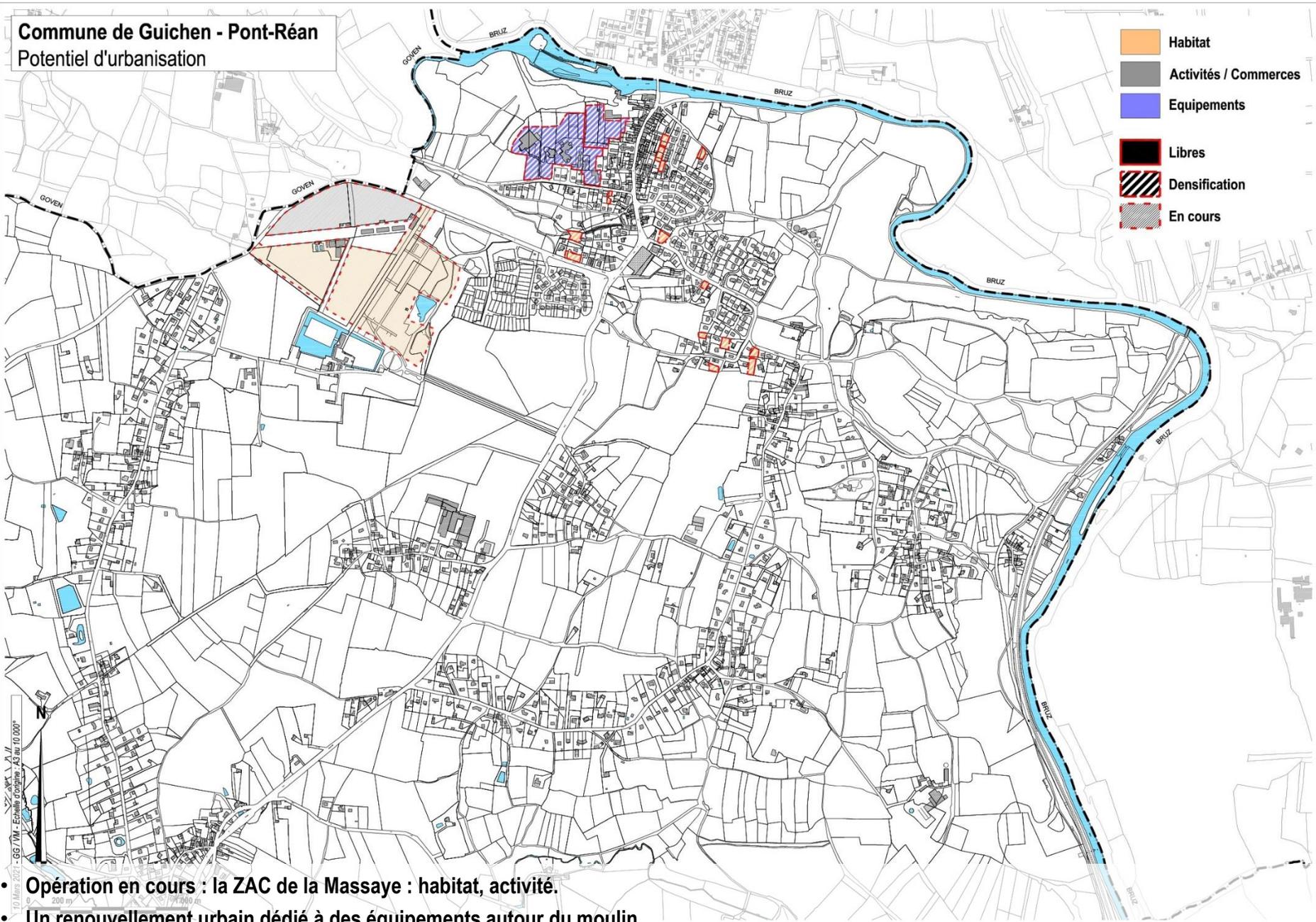
Caroline
Podar
Paysagiste
Concepteur

ARCHIPOLE
URBANISME & ARCHITECTURE

- **Opération en cours** : le domaine de Saint-Marc (habitat) ; le Parc d'activités de la Courtinais...
- **Un renouvellement urbain important** sur Valonia.
- **Un potentiel important** pour développer l'activité et les équipements.
- **Des possibilités** de densification urbaine en dents creuses, petits terrains libres ou cœurs d'îlots.

Commune de Guichen - Pont-Réan
Potentiel d'urbanisation

-  Habitat
-  Activités / Commerces
-  Equipements
-  Libres
-  Densification
-  En cours



  56

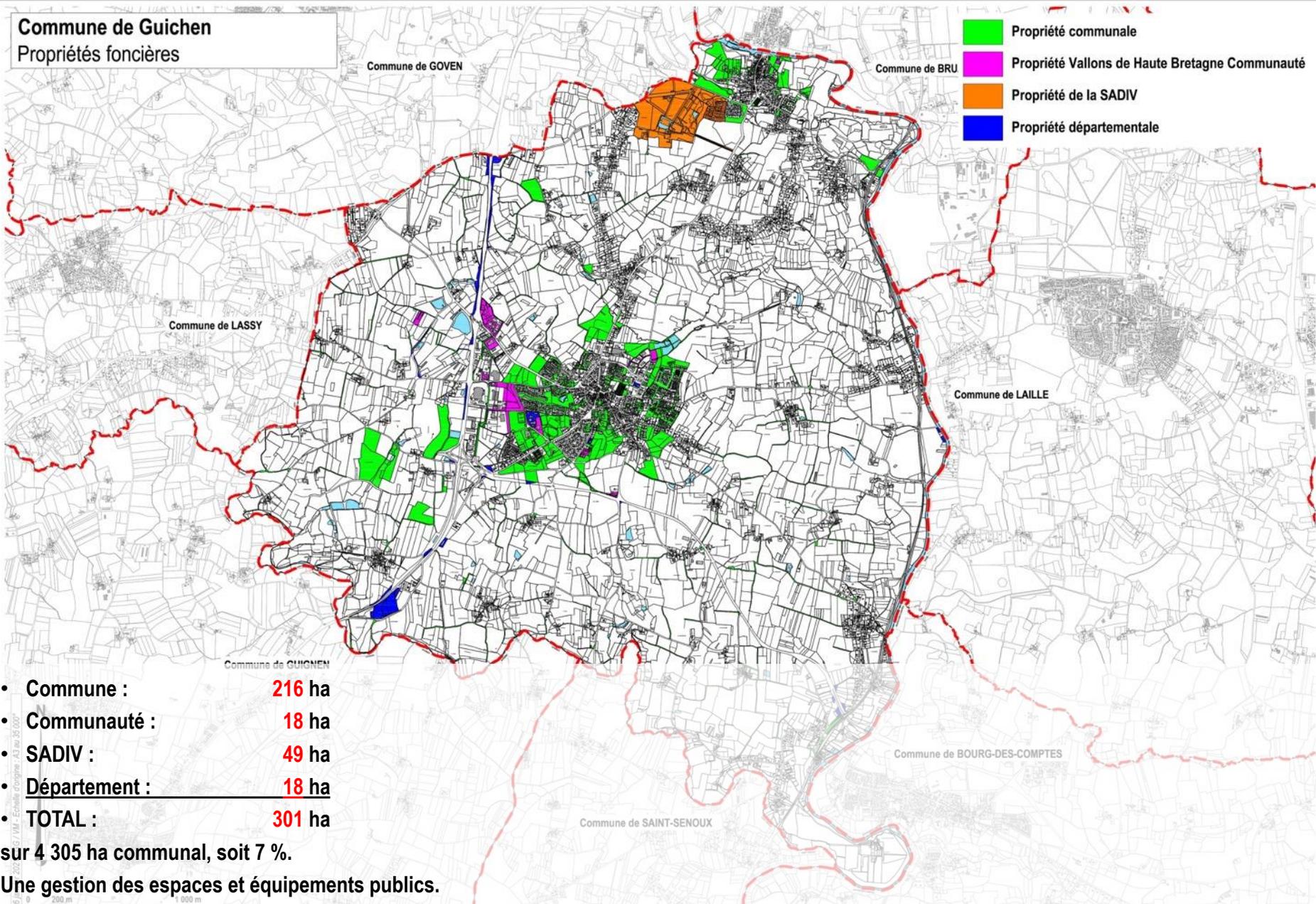
DM
EAU

Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur

ARCHIPOLE
URBANISME & ARCHITECTURE

- **Opération en cours : la ZAC de la Massaye : habitat, activité.**
- **Un renouvellement urbain dédié à des équipements autour du moulin.**

Commune de Guichen
Propriétés foncières



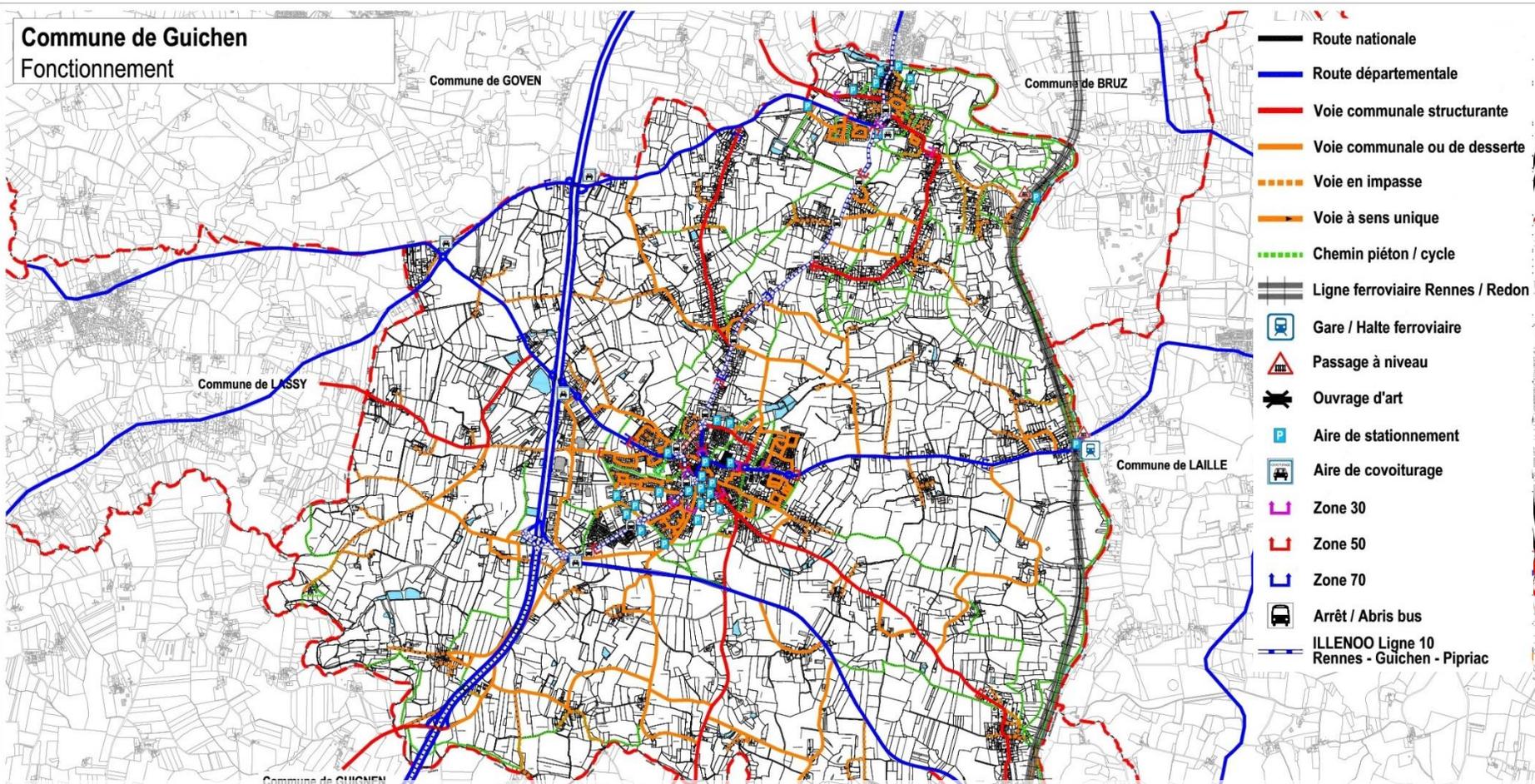
- Propriété communale
- Propriété Vallons de Haute Bretagne Communauté
- Propriété de la SADIV
- Propriété départementale

- **Commune :** 216 ha
- **Communauté :** 18 ha
- **SADIV :** 49 ha
- **Département :** 18 ha
- **TOTAL :** 301 ha

sur 4 305 ha communal, soit 7 %.

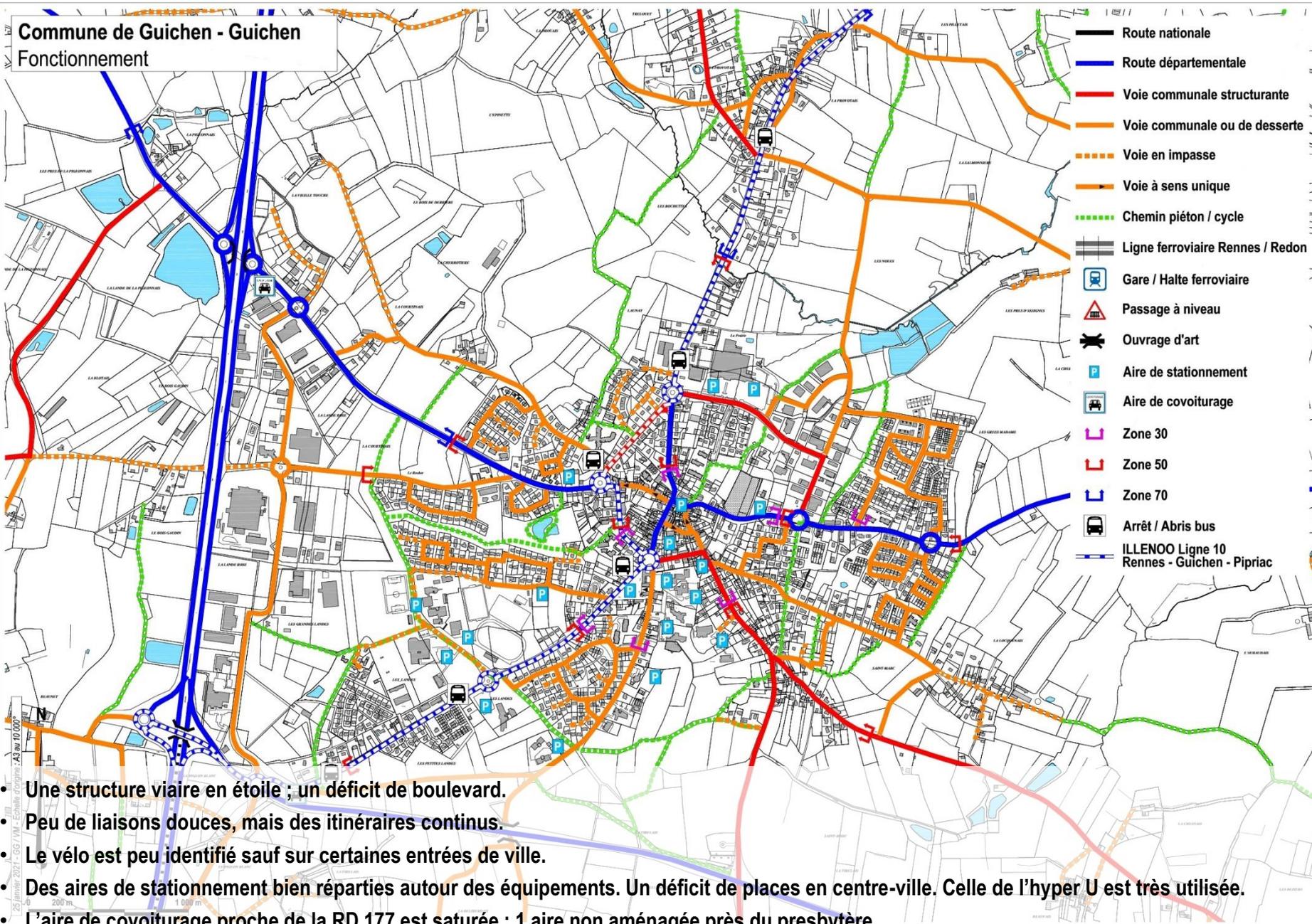
Une gestion des espaces et équipements publics.

Une maîtrise prospective : communale (habitat et équipements), communautaire (activité), départementale (voies, collège)...



- La RD 177 met en relation la commune avec les villes régionales et assure une bonne desserte du territoire.
- A l'est, se trouve la RN 137 reliant Rennes à Nantes.
- La ligne ferroviaire (TER) Rennes/Redon/Nantes dispose de deux haltes ferroviaires sur la commune, mais éloignés des agglomérations.
- Les relations est-ouest sont assurés par la RD 38/39 et la RD 776 au Nord.
- La Vilaine associée à la voie ferrée (et dans une moindre mesure le Canut) limitent le nombre de franchissements.
- La ligne de cars BreizhGo entre Rennes et Pipriac dessert Guichen et Pont-Réan (10 arrêts, 15 dessertes/jour/sens).
- L'aire de covoiturage du rond-point des Landes proche de la RD 177 est saturée.
- Un réseau de chemin de randonnées notamment au nord et à l'est, le chemin de halage.

Commune de Guichen - Guichen
Fonctionnement



- Route nationale
- Route départementale
- Voie communale structurante
- Voie communale ou de desserte
- - - Voie en impasse
- Voie à sens unique
- - - - Chemin piéton / cycle
- Ligne ferroviaire Rennes / Redon
- 🚉 Gare / Halte ferroviaire
- ⚠️ Passage à niveau
- 🏗️ Ouvrage d'art
- P Aire de stationnement
- 🚗 Aire de covoiturage
- 30 Zone 30
- 50 Zone 50
- 70 Zone 70
- 🚌 Arrêt / Abris bus
- ILLENOO Ligne 10 Rennes - Guichen - Pipriac

59



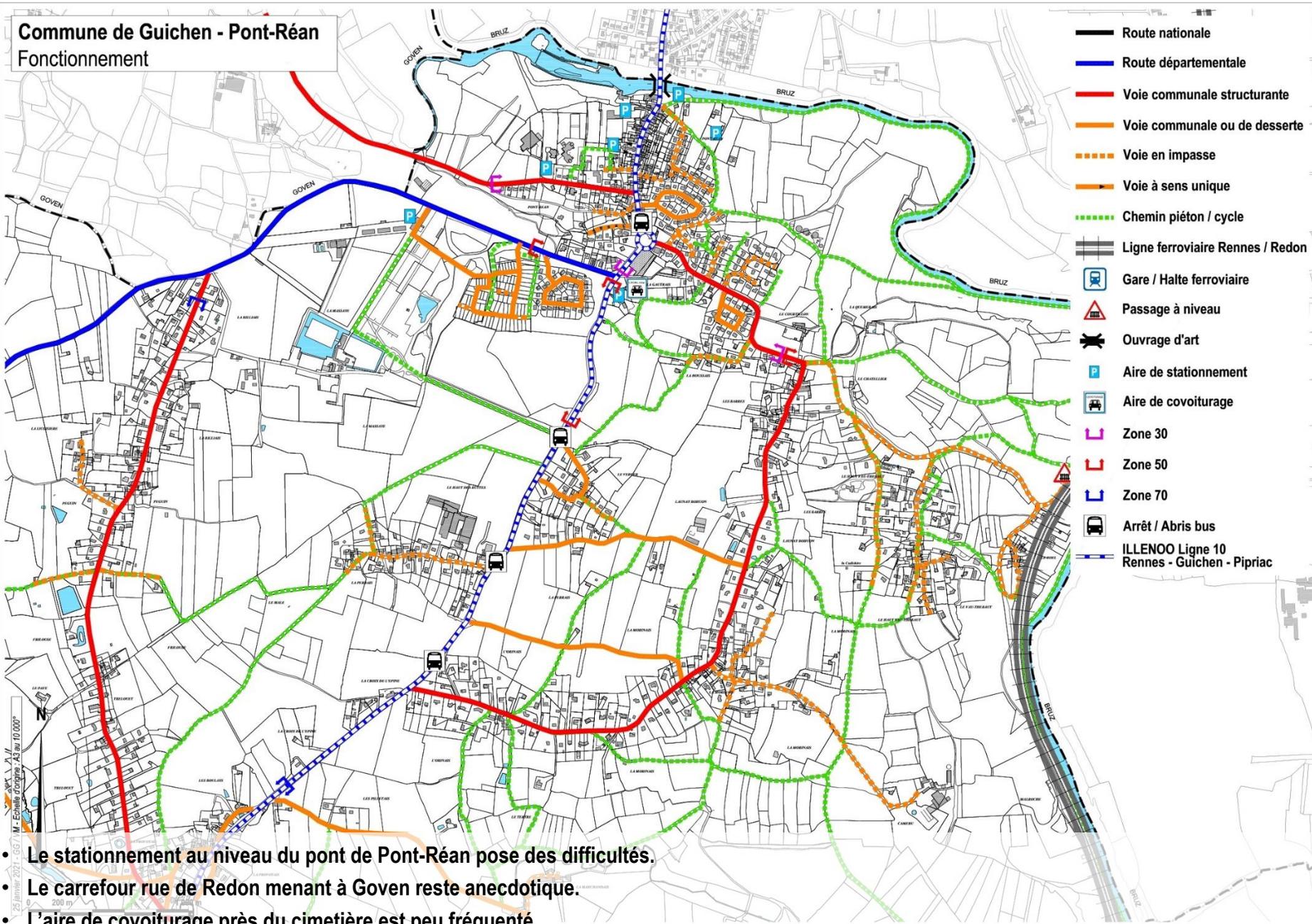
Caroline Polder Paysagiste Concepteur



- Une structure viaire en étoile ; un déficit de boulevard.
- Peu de liaisons douces, mais des itinéraires continus.
- Le vélo est peu identifié sauf sur certaines entrées de ville.
- Des aires de stationnement bien réparties autour des équipements. Un déficit de places en centre-ville. Celle de l'hyper U est très utilisée.
- L'aire de covoiturage proche de la RD 177 est saturée ; 1 aire non aménagée près du presbytère.

23 Janvier 2021 - GG / ML - Echelle graphique : A3 au 10 000'

Commune de Guichen - Pont-Réan
Fonctionnement



- Route nationale
- Route départementale
- Voie communale structurante
- Voie communale ou de desserte
- Voie en impasse
- Voie à sens unique
- Chemin piéton / cycle
- Ligne ferroviaire Rennes / Redon
- Gare / Halte ferroviaire
- Passage à niveau
- Ouvrage d'art
- Aire de stationnement
- Aire de covoiturage
- Zone 30
- Zone 50
- Zone 70
- Arrêt / Abris bus
- ILLENOO Ligne 10
Rennes - Guichen - Pipriac

60



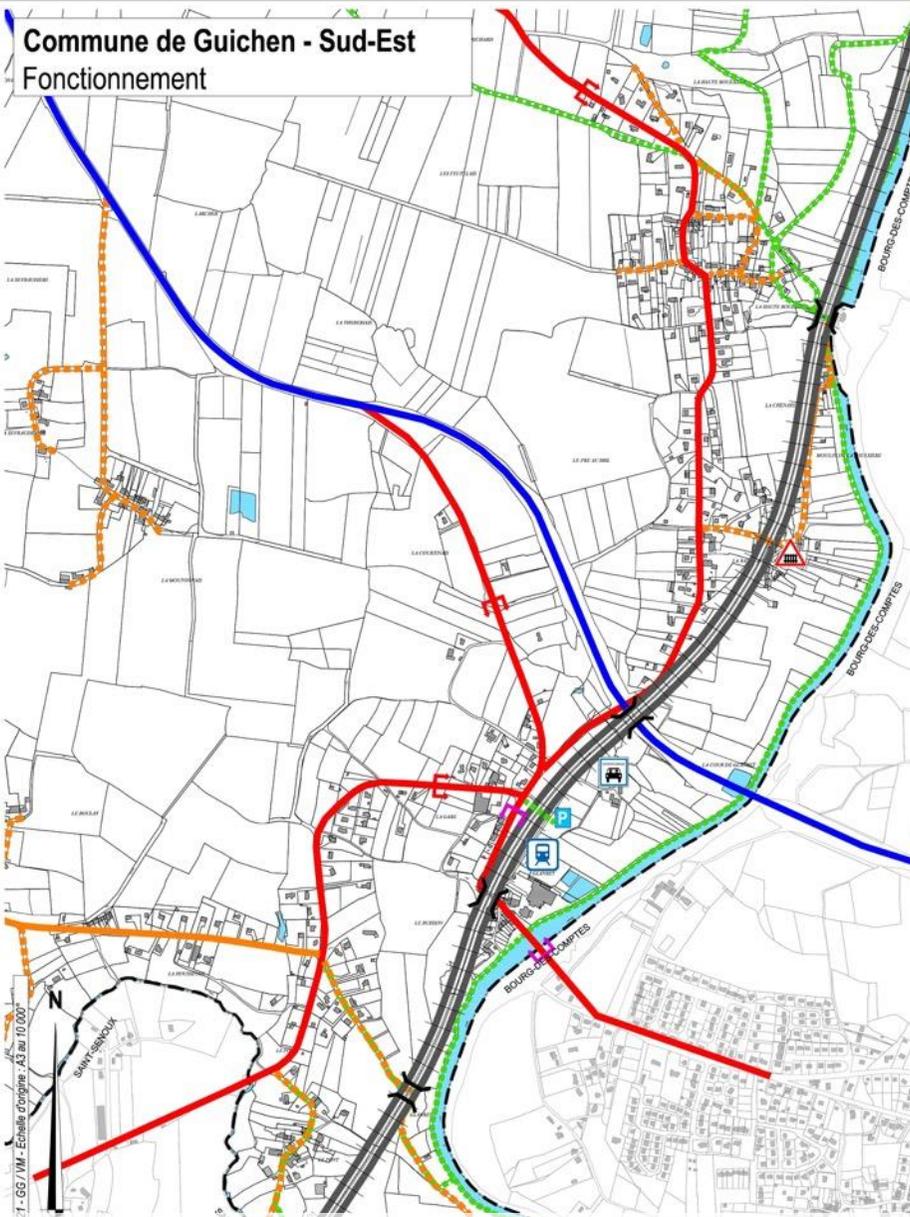
Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur



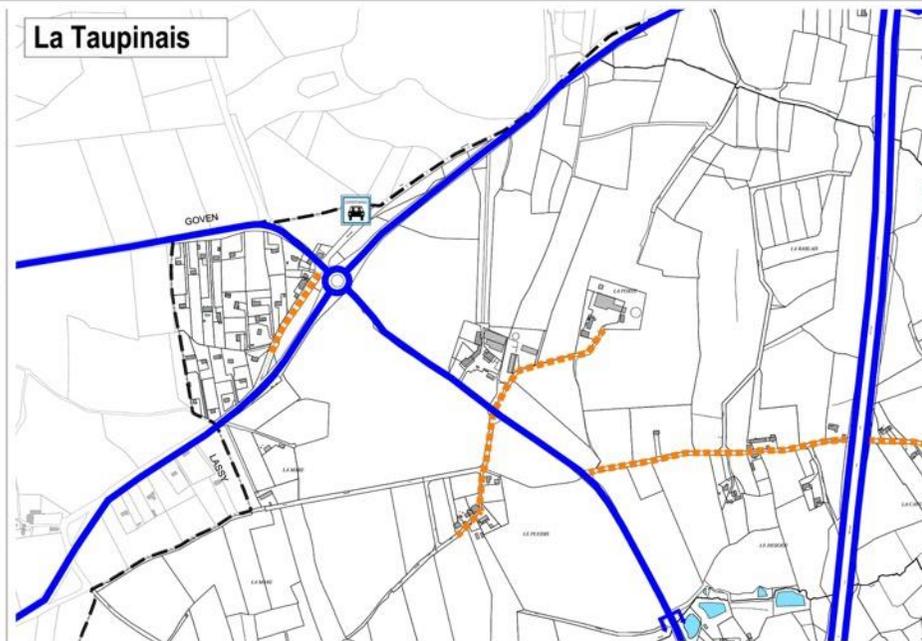
- Le stationnement au niveau du pont de Pont-Réan pose des difficultés.
- Le carrefour rue de Redon menant à Goven reste anecdotique.
- L'aire de covoiturage près du cimetière est peu fréquenté.

23 Janvier 2021 - G15 / M - Echelle d'origine A3 au 10 000'

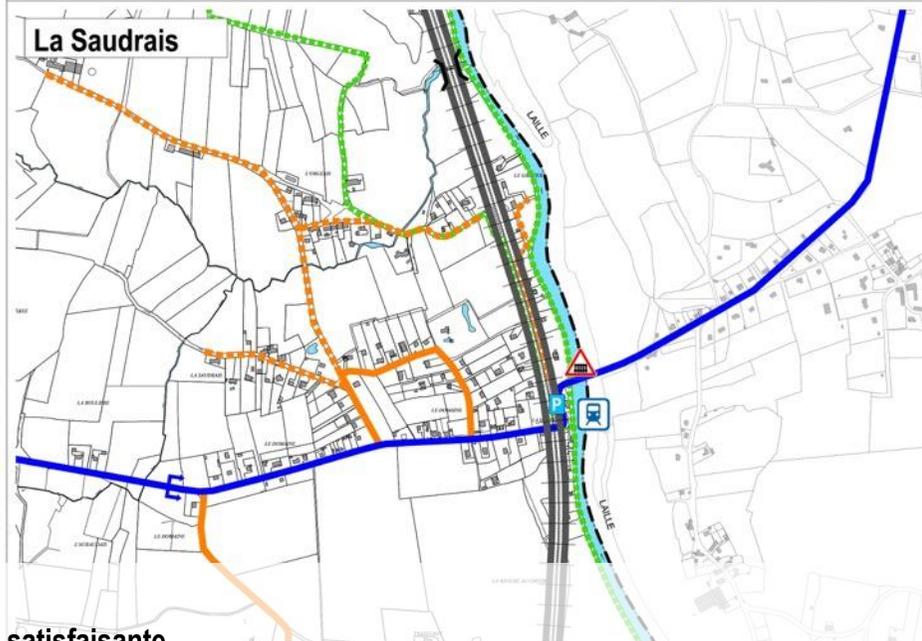
**Commune de Guichen - Sud-Est
Fonctionnement**



La Taupinais



La Saudrais



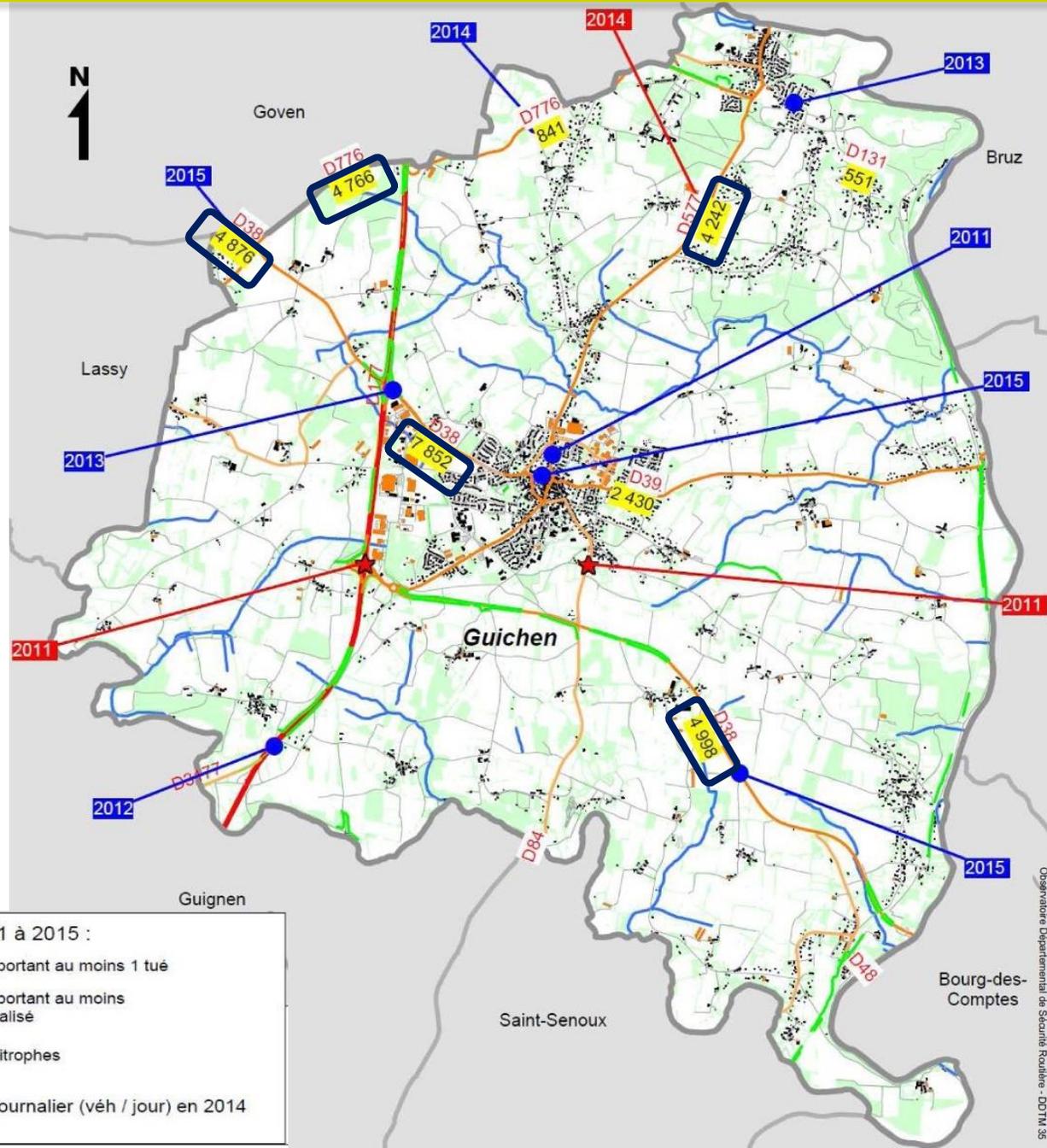
- L'aire de covoiturage de la Taupinais n'est pas saturée.
- La halte de Guichen/Laillé ne dispose pas d'une offre de stationnement satisfaisante.

Trafic

- Les RD 577, 38 et 766 vers Goven/Lassy, ont un trafic élevé.
- La RD 38 vers Bourg-des-Comptes également, mais est aménagée.

Accidentologie

- Pas d'accident récurant sur un même carrefour qui aurait pu alerter sur la dangerosité d'un secteur.



Observatoire Départemental de Sécurité Routière - ODSTR 35

DMU EAU

Caroline Polder Paysagiste Concepteur

ARCHIPOLE
URBANISME & ARCHITECTURE

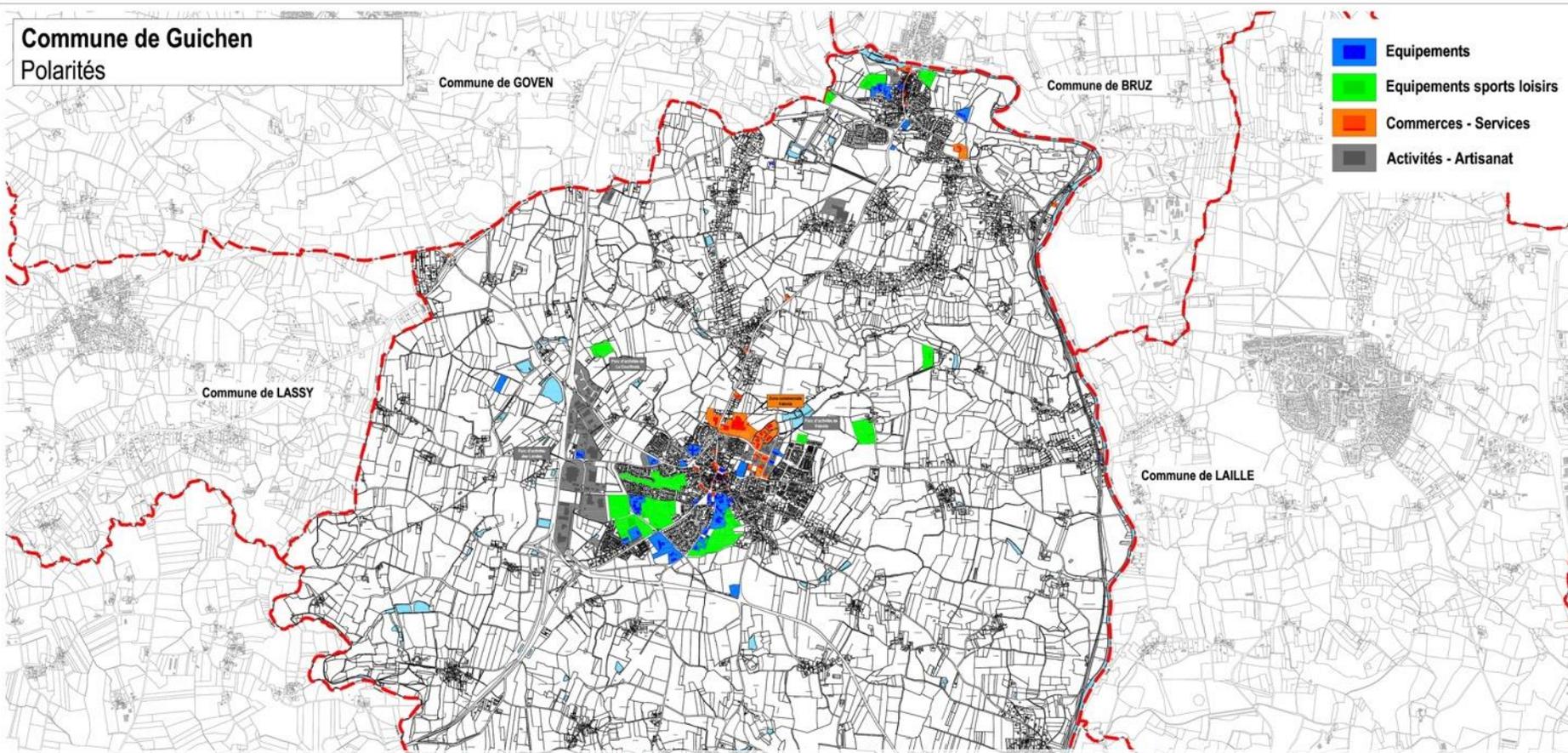
	Bâti
	Bâti industriel
	Cours d'eau
	Zone de végétation

Réseau routier (par importance)

	1
	2
	3
	4
	5
	NC

Accidentologie de 2011 à 2015 :

- Accidents comportant au moins 1 tué
- Accidents comportant au moins 1 blessé hospitalisé
- Communes limitrophes
- Trafic moyen journalier (véh / jour) en 2014



A l'écart des agglomérations, on distingue :

- des sites d'exploitation agricole,
- plusieurs centres équestres,

Activité :

- un vétérinaire à la Croix de l'Epine,
- une entreprise de fabrication de silos à la Perrais,
- une entreprise de maçonnerie à Glanret,
- une entreprise de bois de chauffage aux Terres,

Tourisme, restauration :

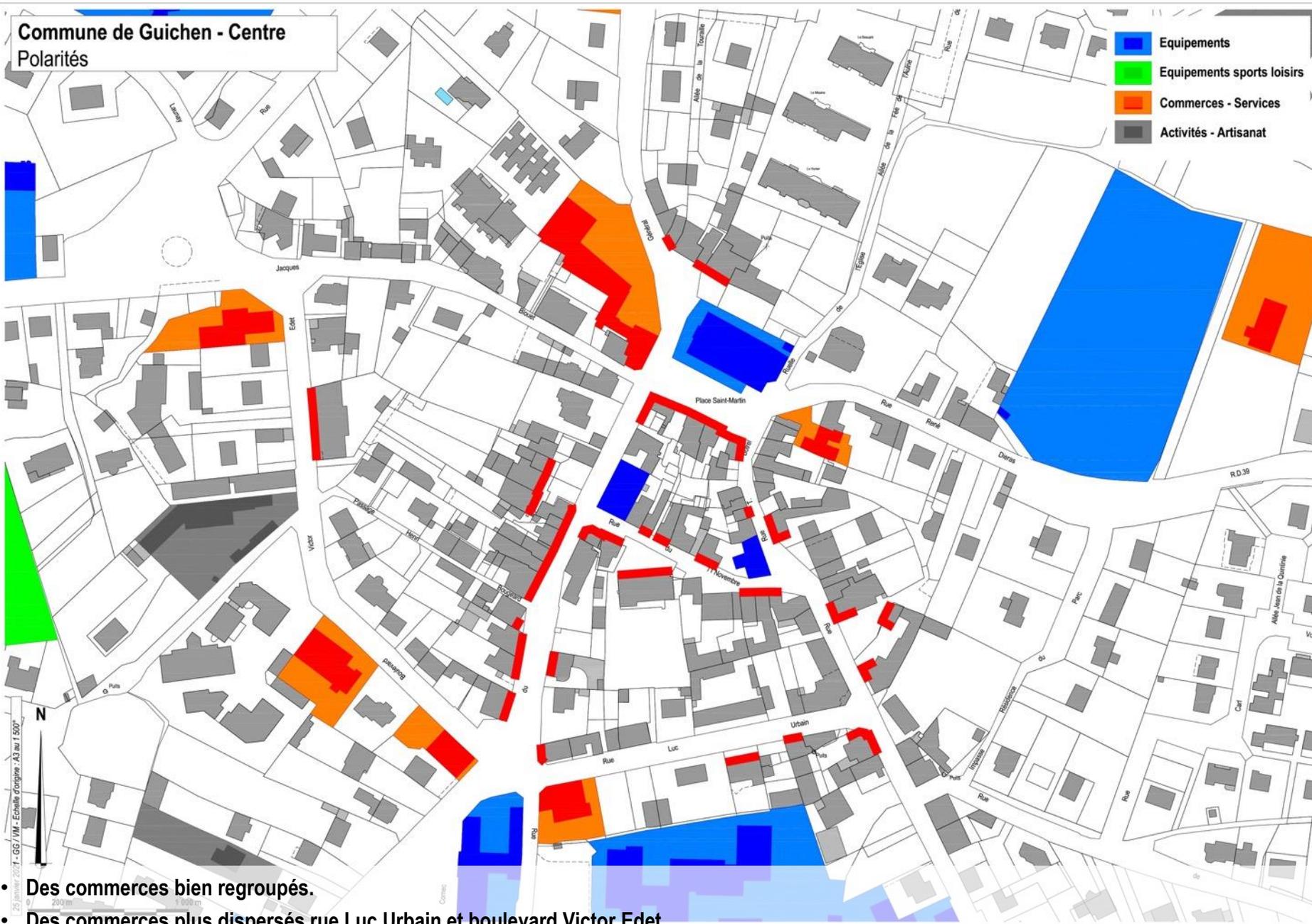
- des chambres d'hôtes et des gites,
- deux cafés (gare de Guichen/Bourg-des-Comptes et la Provotais),
- un restaurant à la Taupinai,

Équipements :

- la station d'épuration à l'ouest de Pont-Réan,
- le terrain des gens du voyage au sud de Guichen,
- la déchetterie à la Pigeonnais.

Commune de Guichen - Centre
Polarités

- Equipements
- Equipements sports loisirs
- Commerces - Services
- Activités - Artisanat



64

DM
EAU

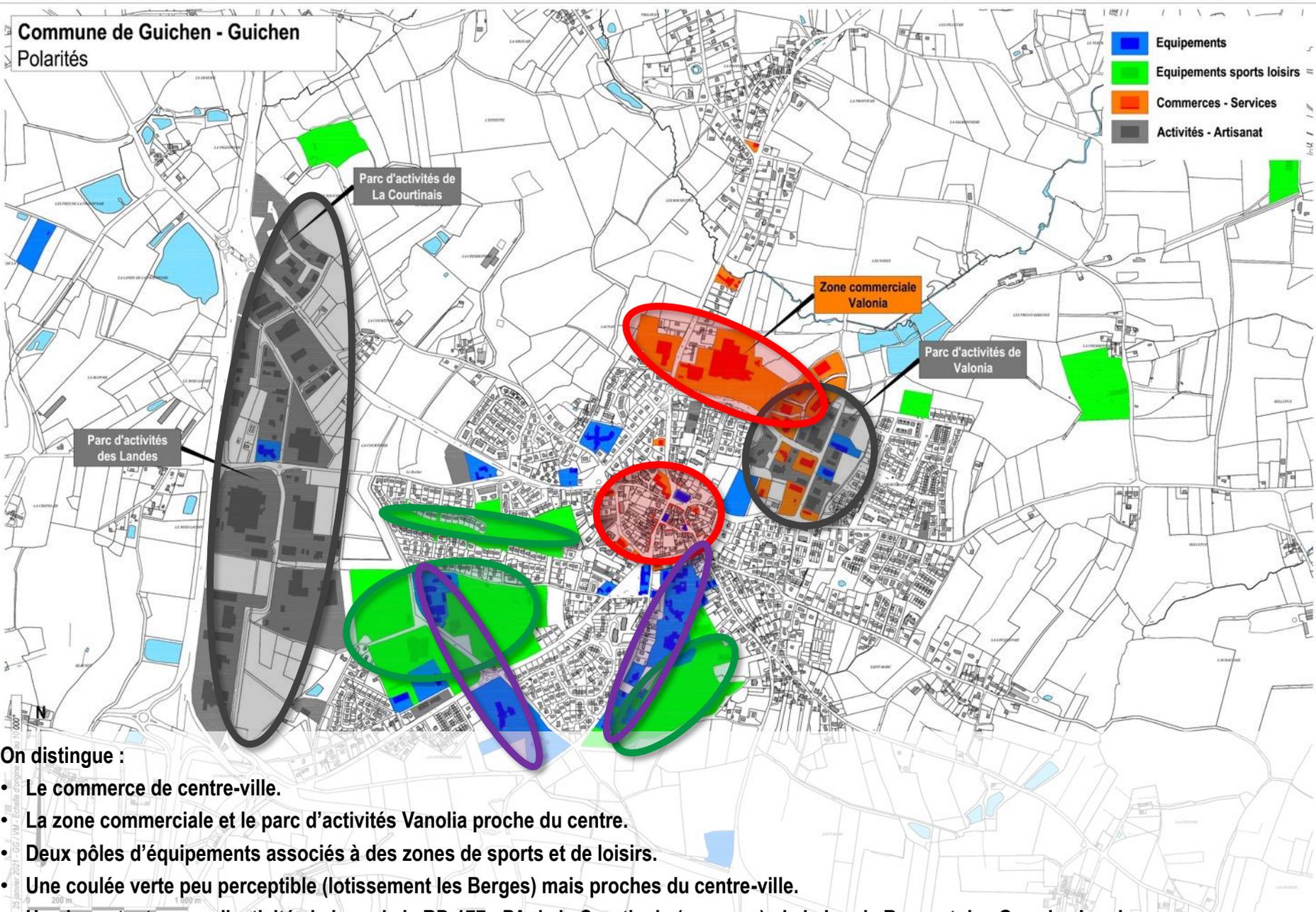
Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur

ARCHIPOLE
URBANISME & ARCHITECTURE

- Des commerces bien regroupés.
- Des commerces plus dispersés rue Luc Urbain et boulevard Victor Edet.

Commune de Guichen - Guichen
Polarités

- Equipements
- Equipements sports loisirs
- Commerces - Services
- Activités - Artisanat



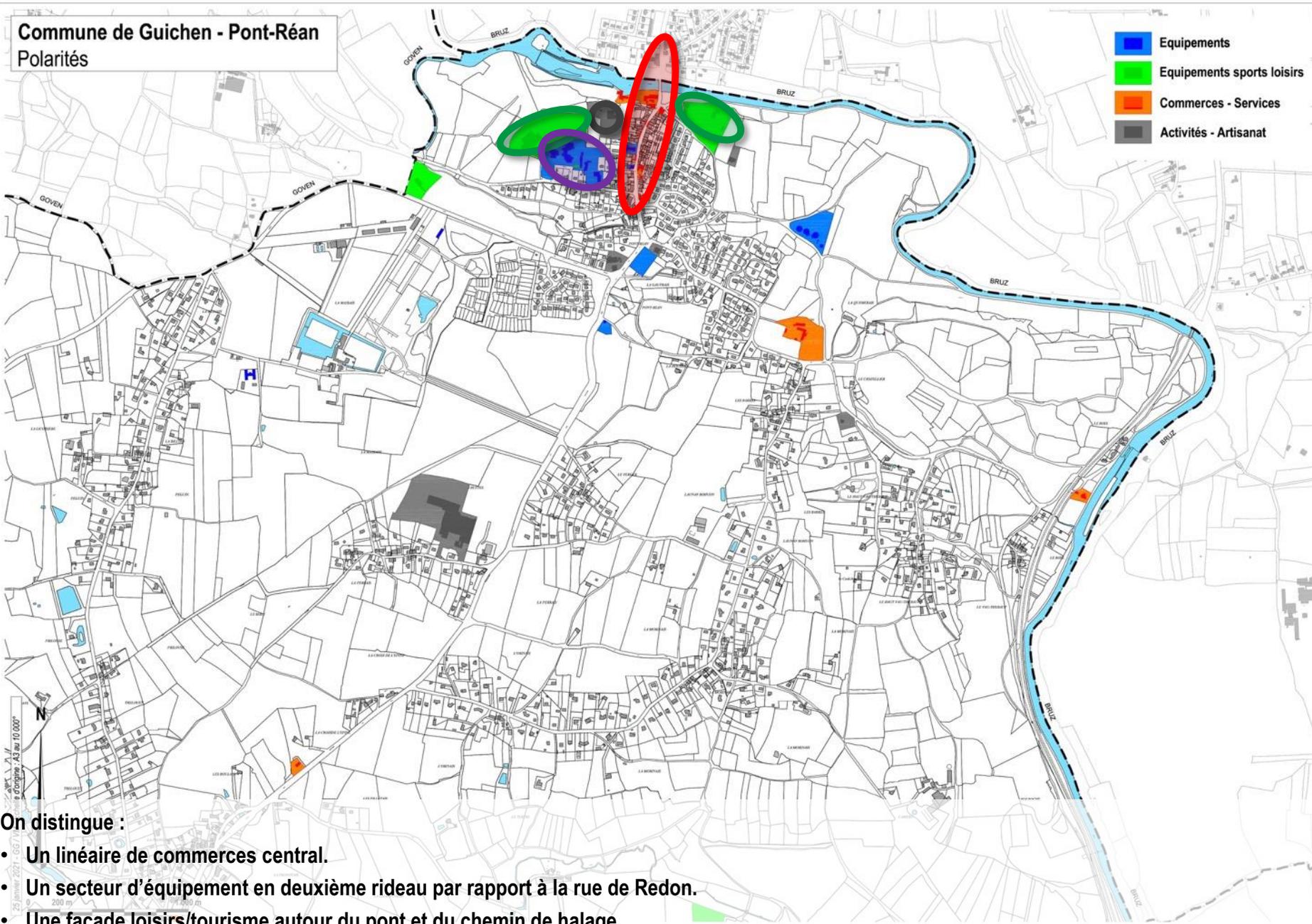
65

On distingue :

- Le commerce de centre-ville.
- La zone commerciale et le parc d'activités Vanolia proche du centre.
- Deux pôles d'équipements associés à des zones de sports et de loisirs.
- Une coulée verte peu perceptible (lotissement les Berges) mais proches du centre-ville.
- Une importante zone d'activités le long de la RD 177 : PA de la Courtinais (en cours), de la Lande Rose, et des Grandes Landes.

Commune de Guichen - Pont-Réan
Polarités

- Equipements
- Equipements sports loisirs
- Commerces - Services
- Activités - Artisanat



66

DM
EAU

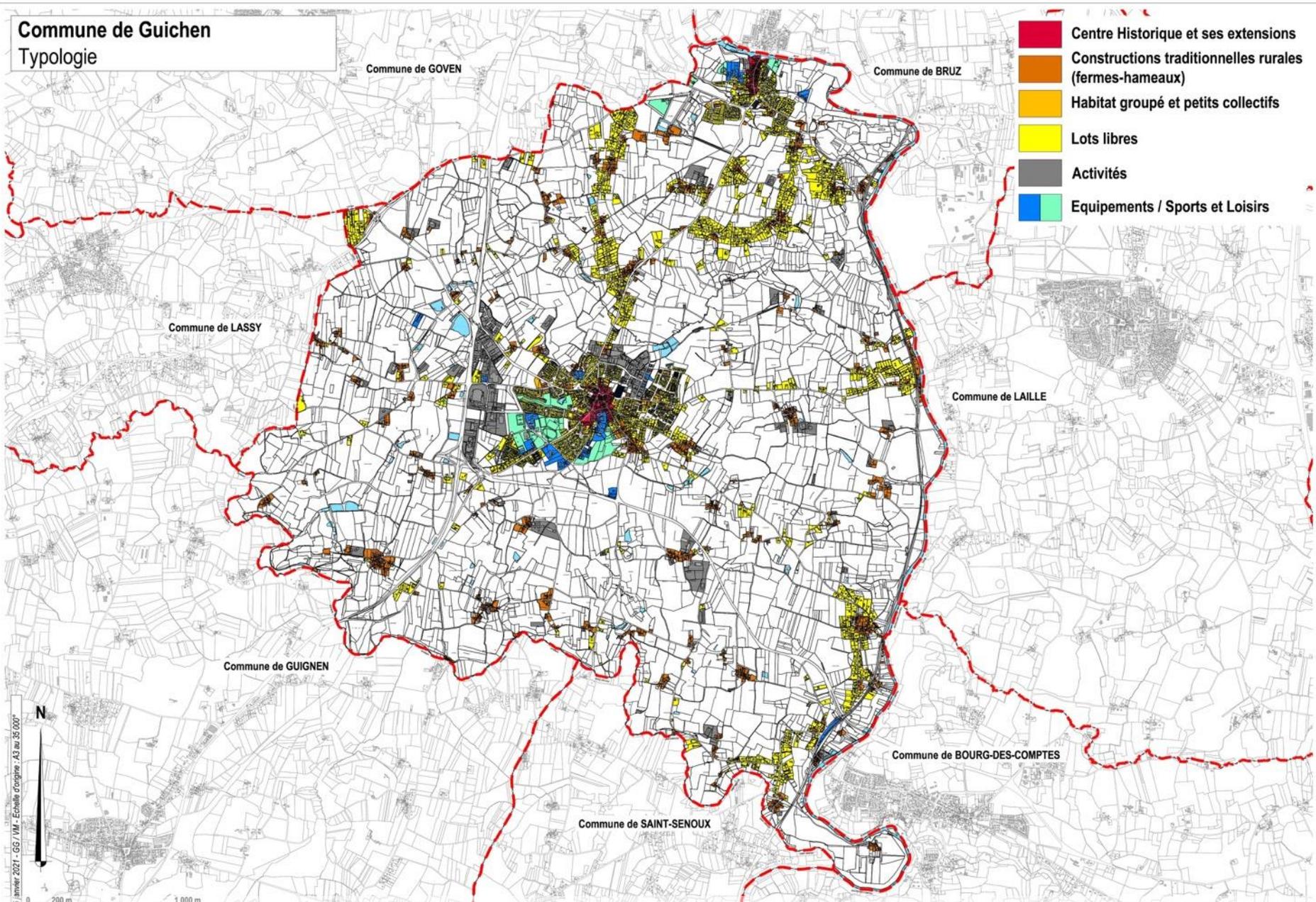
Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur

On distingue :

- Un linéaire de commerces central.
- Un secteur d'équipement en deuxième rideau par rapport à la rue de Redon.
- Une façade loisirs/tourisme autour du pont et du chemin de halage.

Commune de Guichen
Typologie

- Centre Historique et ses extensions
- Constructions traditionnelles rurales (fermes-hameaux)
- Habitat groupé et petits collectifs
- Lots libres
- Activités
- Equipements / Sports et Loisirs



67



Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur

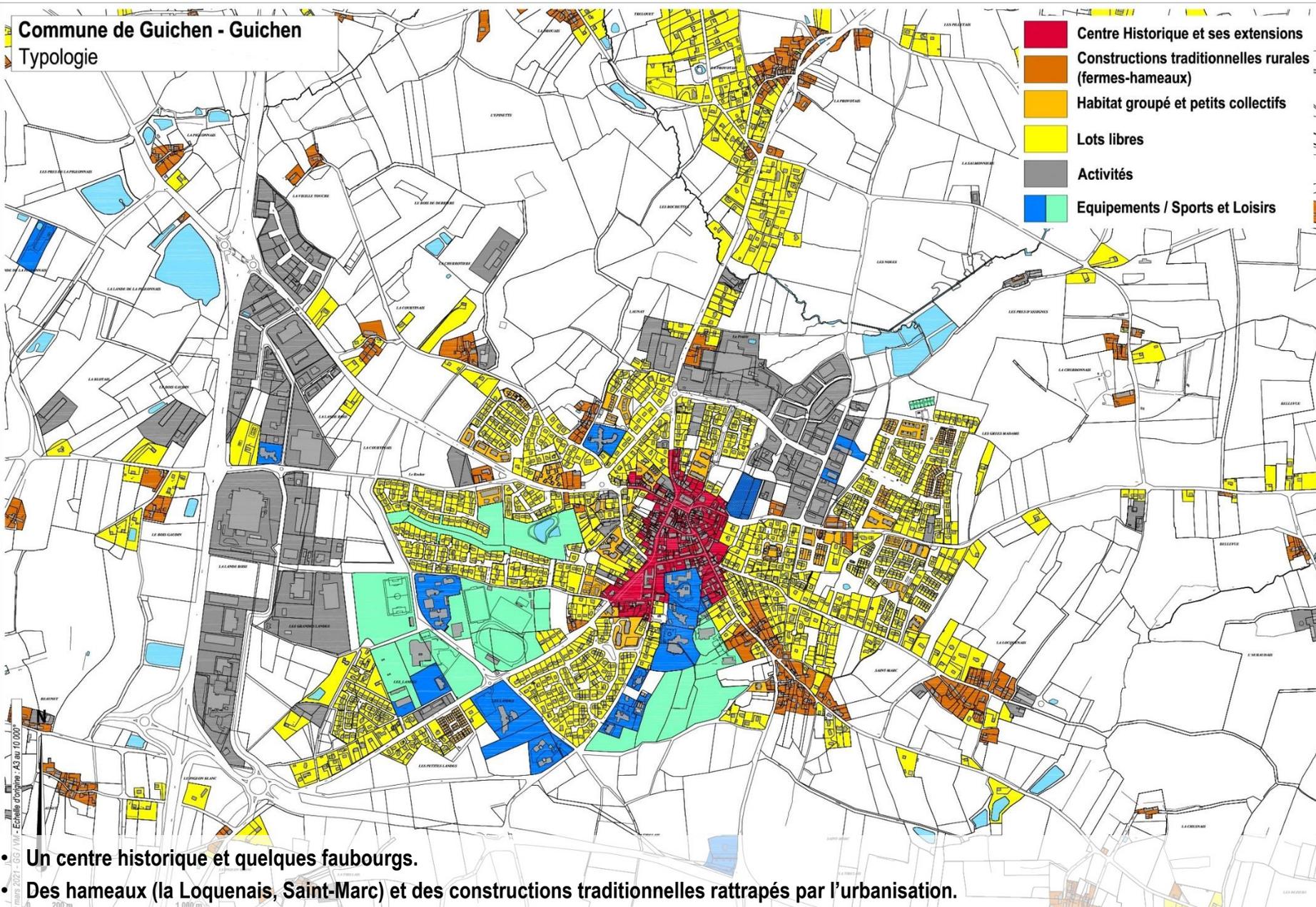


De nombreux hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire et des linéaires de lots libres importants le long des voies.

Commune de Guichen - Guichen

Typologie

- Centre Historique et ses extensions
- Constructions traditionnelles rurales (fermes-hameaux)
- Habitat groupé et petits collectifs
- Lots libres
- Activités
- Equipements / Sports et Loisirs



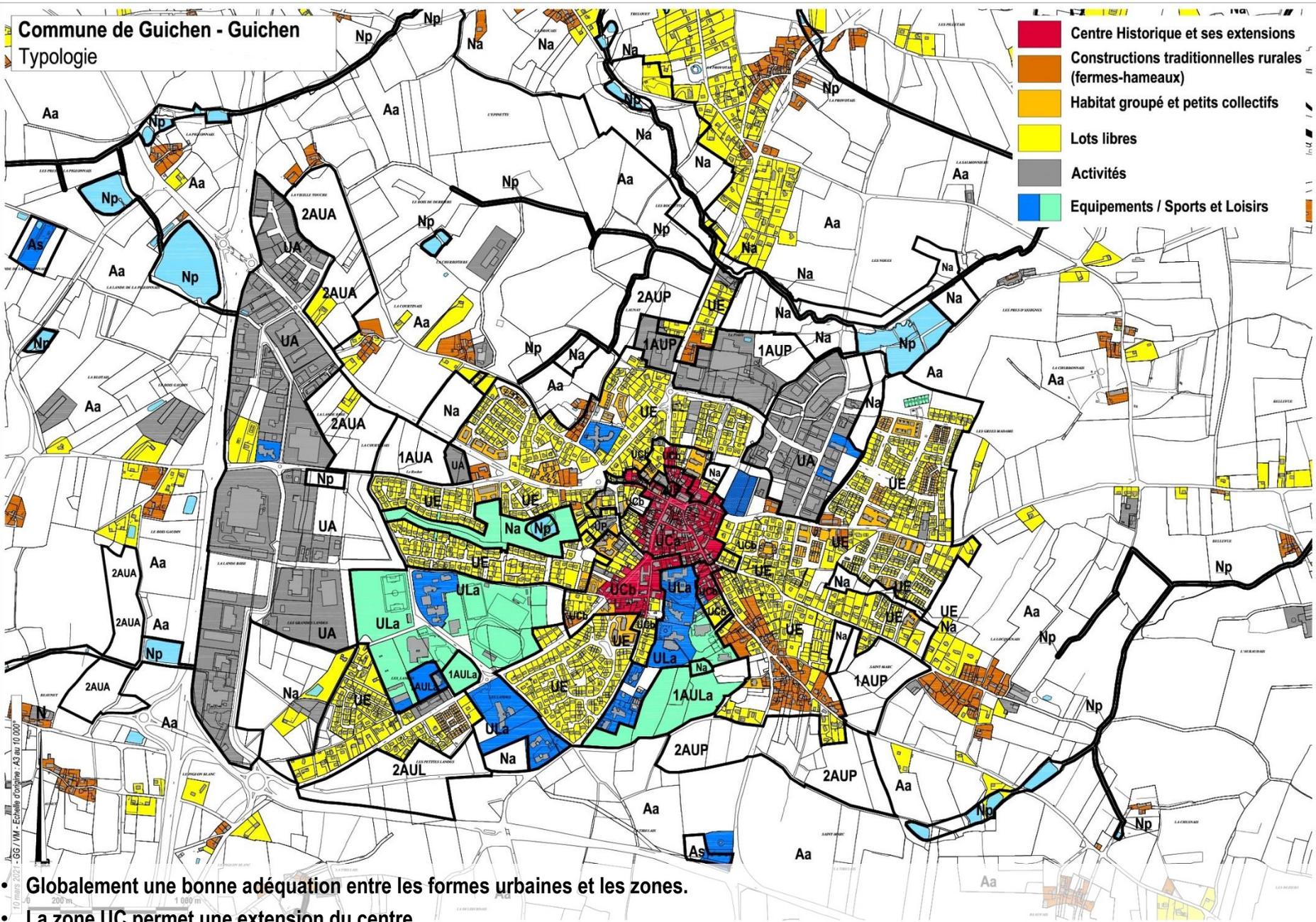
68

DM
EAU

Caroline
Podar
Paysagiste
Concepteur

10 mars 2024 - 06h / 1h - Echelle d'origine - A3 au 10 000°
200 m / 1 000 m

- **Un centre historique et quelques faubourgs.**
- **Des hameaux (la Loquenais, Saint-Marc) et des constructions traditionnelles rattrapés par l'urbanisation.**
- **Les collectifs récents se retrouvent dans le centre ou en confortement des entrées de ville.**



69

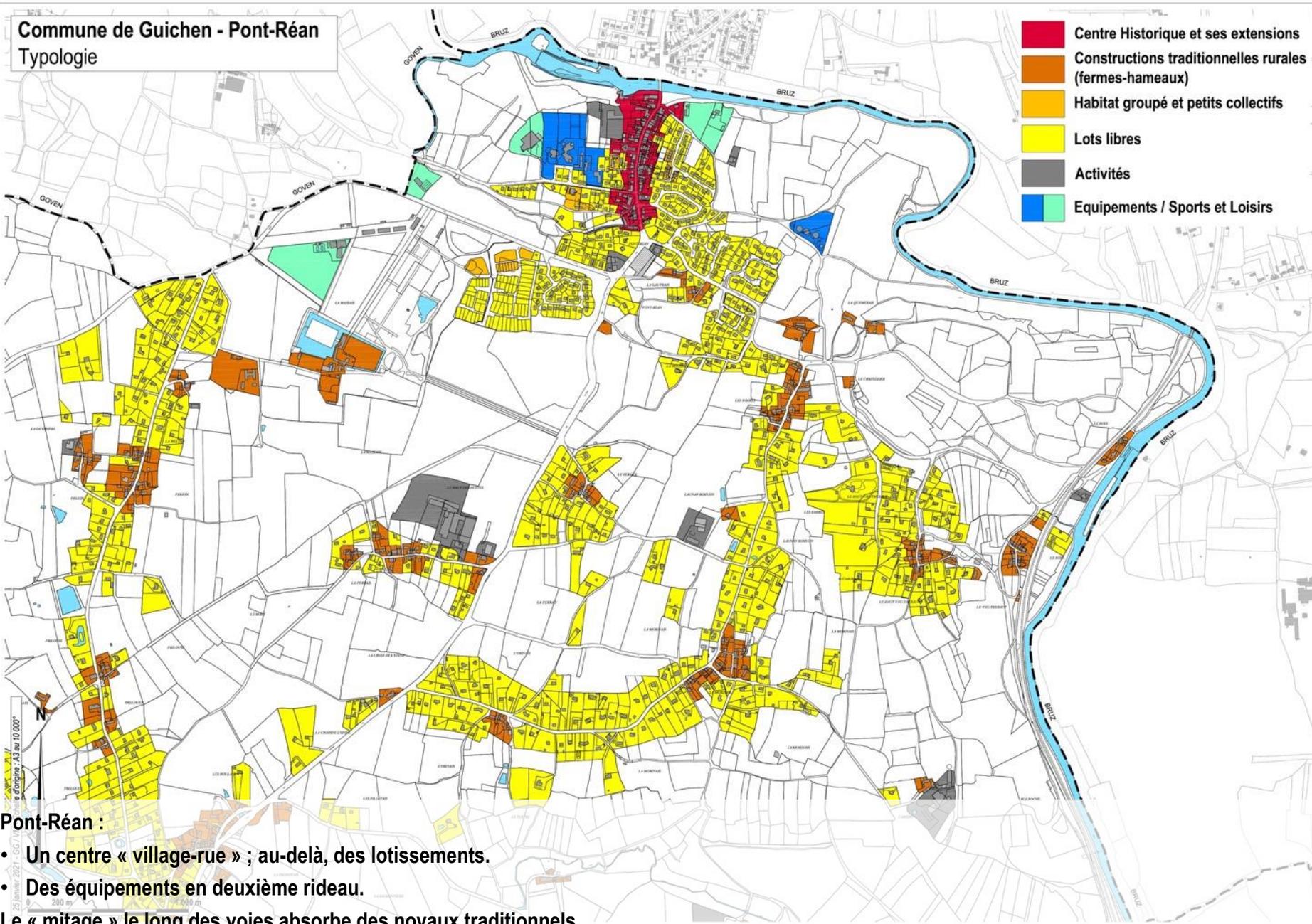
DM
EAU
Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur

ARCHIPOLE
URBANISME & ARCHITECTURE

- Globalement une bonne adéquation entre les formes urbaines et les zones.
- La zone UC permet une extension du centre.

Commune de Guichen - Pont-Réan Typologie

- Centre Historique et ses extensions
- Constructions traditionnelles rurales (fermes-hameaux)
- Habitat groupé et petits collectifs
- Lots libres
- Activités
- Equipements / Sports et Loisirs



70

DM
EAU

Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur

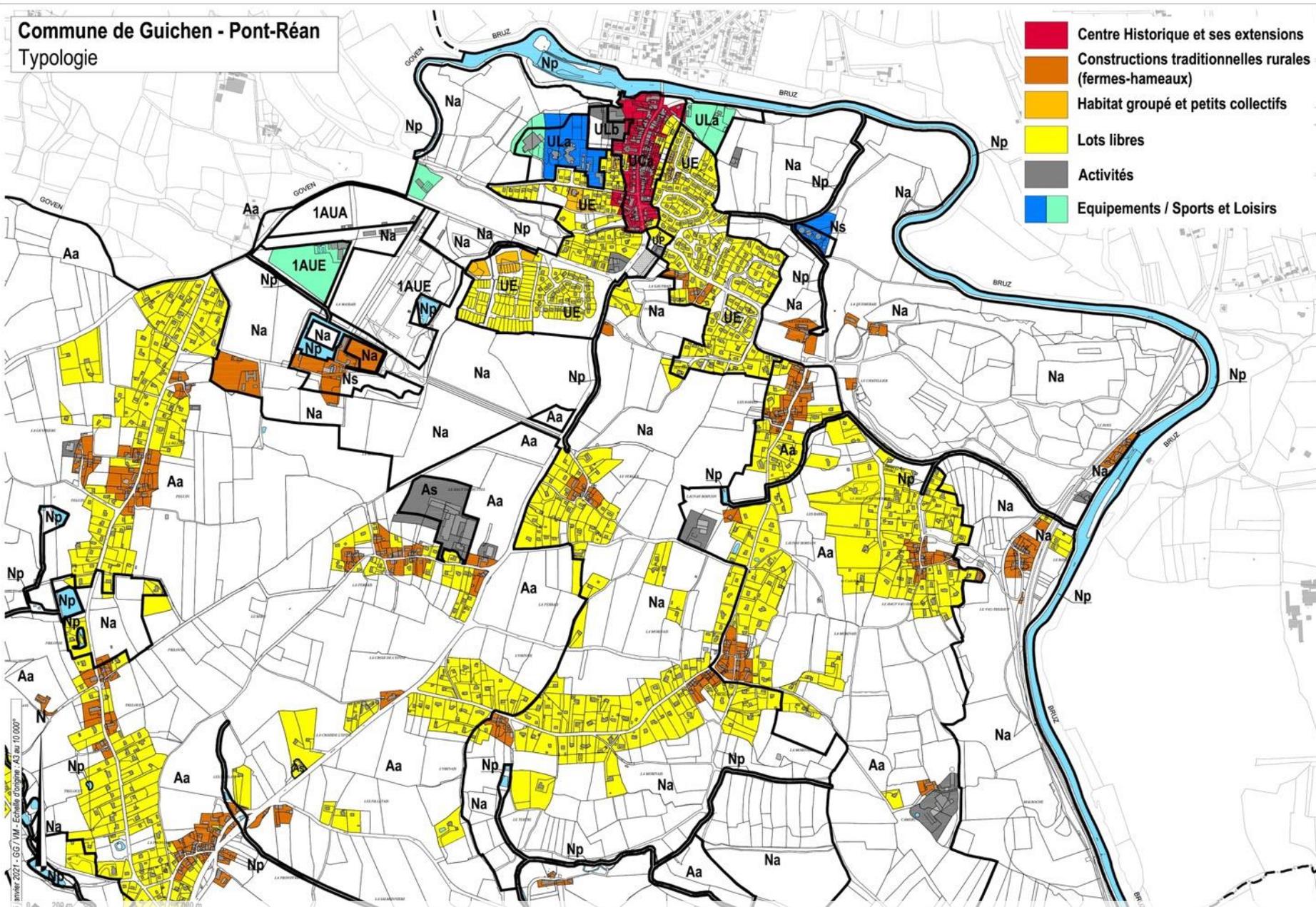
ARCHIPOLE
URBANISME & ARCHITECTURE

Pont-Réan :

- Un centre « village-rue » ; au-delà, des lotissements.
 - Des équipements en deuxième rideau.
- Le « mitage » le long des voies absorbe des noyaux traditionnels.

Commune de Guichen - Pont-Réan
Typologie

- Centre Historique et ses extensions
- Constructions traditionnelles rurales (fermes-hameaux)
- Habitat groupé et petits collectifs
- Lots libres
- Activités
- Equipements / Sports et Loisirs



71

DM
EAU

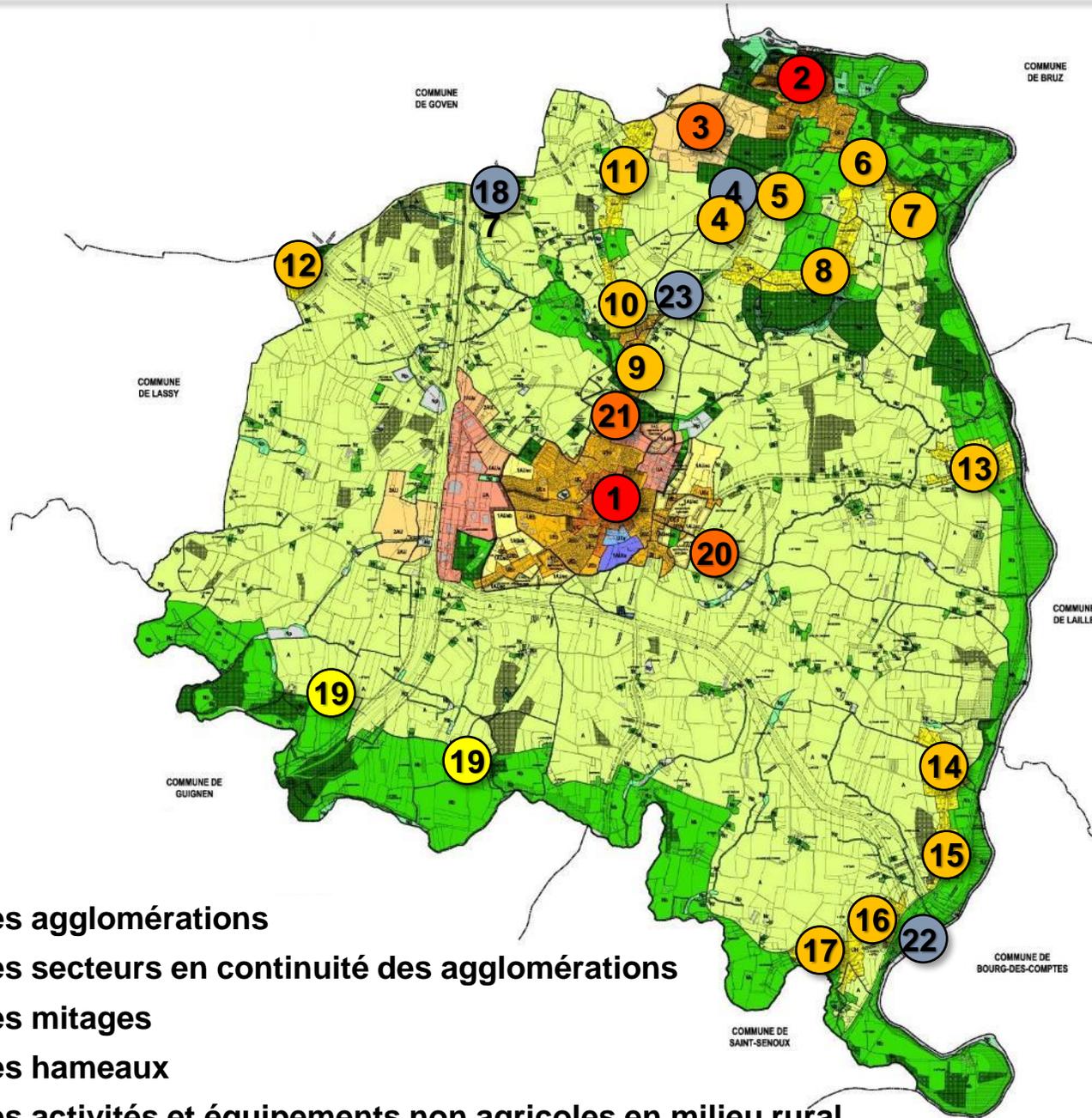
Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur

ARCHIPOLE
URBANISME & ARCHITECTURE

• Seules les zones agglomérées sont classées en zone urbaine.

1. Guichen
2. Pont-Réan
3. La Massaye
4. La Perrais
5. Le Verger
6. Les Barres
7. Le Haut-Vau-Thébault
Le Vau-Thébault
8. La Morinais
L'Orinais
9. La Provotais
10. Trélouet
Frilouse
11. Péguin
12. La Taupinais
13. La Saudrais
14. La Haute-Bouëxière
15. La Basse-Bouëxière
16. La Gare
17. La Houssinais
18. Les Terres
19. La Grande Sadouve
La Petite Sadouve
20. La Locquenais
21. La Prairie
22. Glanret
23. La Croix de l'Épine

- Les agglomérations
- Les secteurs en continuité des agglomérations
- Les mitages
- Les hameaux
- Les activités et équipements non agricoles en milieu rural



■ Secteurs urbanisables

- ❑ Agglomérations / Bourgs
- ❑ Villages (*ensemble de plus de 50 à 60 constructions densément regroupées autour d'un réseau de voies publiques et d'un noyau traditionnel, et s'illustrant par une vie sociale existante ou ayant existée*)

Y sont autorisés :

- *les constructions neuves*
- *les extensions, les annexes*
- *les changements de destination*

■ Secteurs non urbanisables

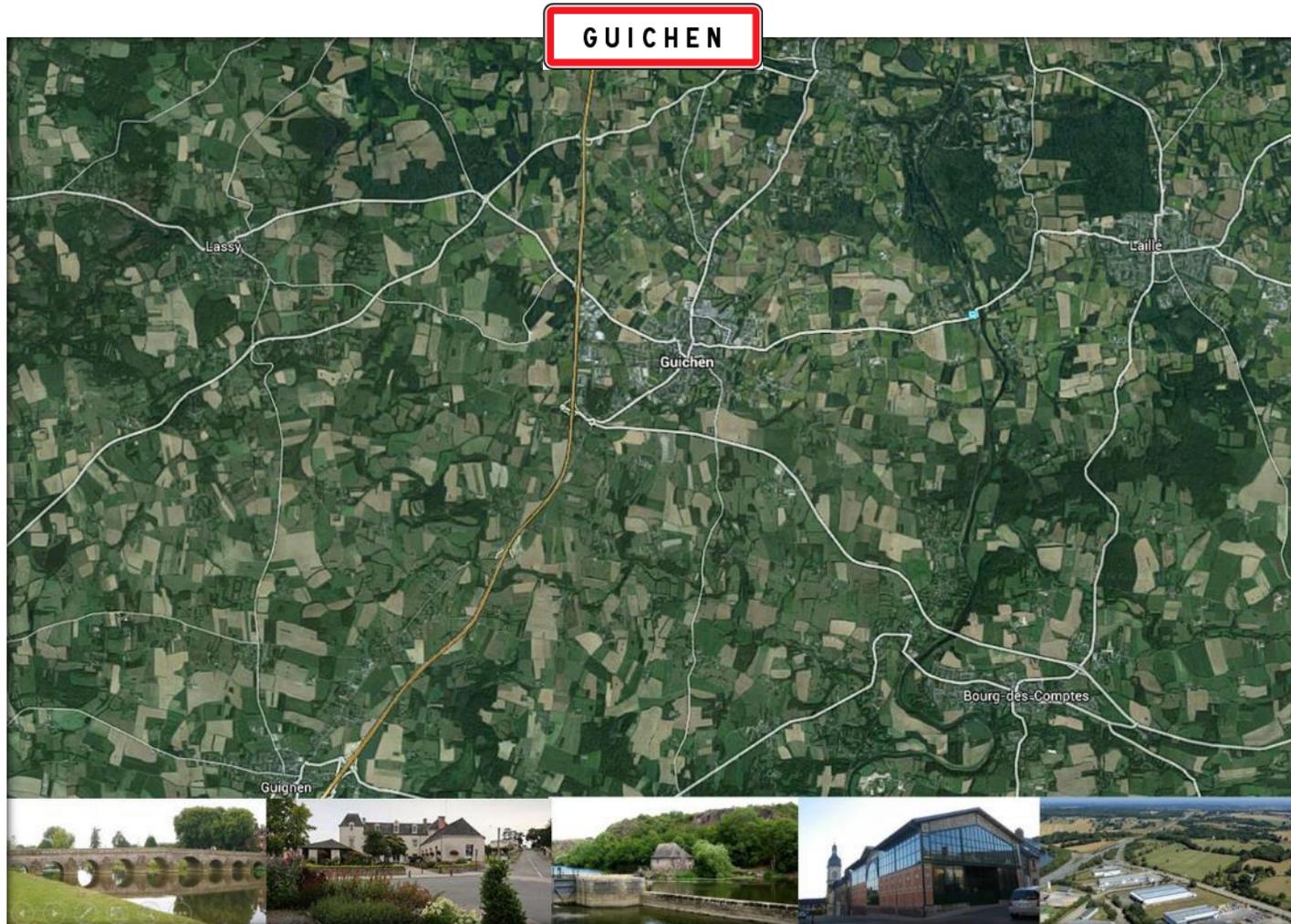
- ❑ Hameaux
- ❑ Mitages

Y sont autorisés :

- *les extensions et annexes pour habitation*
- *les changements de destination*
- *en A, les exploitations agricoles, en N, les exploitations forestières*
- *dans les STECAL, les constructions neuves, extensions, annexes*



Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables



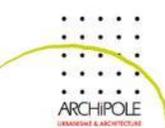
<p>RAPPORT DE PRÉSENTATION</p>	<p>NON OPPOSABLE AUX TIERS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Situation existante • Mise en oeuvre du PLU • Tableau des surfaces • Explication de la politique communale mise en place (<i>le pourquoi</i>)
<p>PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durables</p>	<p>NON OPPOSABLE AUX TIERS (compatibilité)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Orientations générales présentant les options de développement pour les 10 à 15 ans à venir • Le projet communal
<p>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</p>	<p>OPPOSABLE AUX TIERS (compatibilité)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Extensions d'urbanisation • Espaces publics • Entrées de villes • Renouvellement urbain
<p>ZONAGE</p>	<p>OPPOSABLE AUX TIERS (conformité)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zones U - AU - A - N
<p>RÈGLEMENT</p>	<p>OPPOSABLE AUX TIERS (conformité)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 16 articles
<p>ANNEXES</p>	<p>OPPOSABLE AUX TIERS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Servitudes d'utilités publiques • Annexes sanitaires • Classement sonore • ...



76



Caroline
Poder
Paysagiste
Concepteur



OBJECTIFS	ACTIONS
<p>Préserver les réservoirs de biodiversité majeurs (ZNIEFF)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables (ZNIEFF) identifiés comme des réservoirs de biodiversité majeurs, pour préserver toutes les composantes naturelles, faunistiques et floristiques. • Ne pas « sanctuariser » ces éléments mais favoriser leur maintien et leur transformation naturelle.
<p>Préserver et valoriser les principaux boisements et le maillage bocager</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une plus grande cohésion dans la protection des bois et haies, en cohérence avec les orientations du SCoT, en mobilisant les outils du code de l'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> ○ procéder à des ajustements afin d'améliorer la corrélation entre la trame des Espaces Boisés Classés, et les bois réellement existants ; ○ protéger les haies bocagères (notamment les secteurs identifiés comme réservoirs secondaires) et les espaces paysagers au titre de la loi paysage, en prenant en considération les usages du bois comme ressource énergétique support de diversification agricole.
<p>Poursuivre la restauration des haies existantes et la reconstitution de nouvelles haies, notamment dans les secteurs est et sud-est de la Commune</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la politique de replantation de haies bocagères pilotée par la Communauté de Communes Vallons de Haute Bretagne Communauté (programme Breizh Bocage), en visant particulièrement à redéployer un maillage efficace en tête de bassins versants, à reconstituer des continuités nord-sud entre le Tréhelu et le Canut...
<p>Affirmer les corridors de biodiversité et améliorer leurs fonctionnalités, notamment par une meilleure continuité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Formaliser la protection des corridors écologiques afin de constituer une Trame Verte et Bleue cohérente. • Préserver les cours d'eau, les zones humides, les boisements et les haies situés au sein d'un corridor, en tenant compte des activités et usages de ces espaces. • Ne pas aggraver / créer des nouveaux points de rupture des corridors écologiques majeurs.
<p>Pérenniser l'activité agricole toujours dynamique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Densifier les zones urbaines dans les agglomérations, réduisant d'autant les consommations d'espaces agricoles nécessaires au développement de la Commune • Préserver des marges de recul suffisantes entre les sièges d'exploitations pérennes et les zones à urbaniser, ainsi que leurs conditions d'exploitations (accessibilité aux parcelles, distances aux sièges...)
<p>Participer à la reconquête de la qualité de l'eau sur le bassin versant du Tréhelu, préserver et valoriser le chevelu de petits ruisseaux en tête de bassins versants</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre et renforcer les actions : <ul style="list-style-type: none"> ○ sur les systèmes d'assainissement autonomes, collectif(s), ○ sur le développement du maillage bocager, ○ le maintien du respect des bandes enherbées, les actions et la communication sur la gestion différenciée des espaces, ○ les solutions alternatives aux produits phytosanitaires, etc.
<p>Redéployer la nature en ville et intégrer la ville dans un écrin paysager (ceinture verte)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Réserver des zones dédiées aux espaces verts paysagers dans l'agglomération pour les espaces publics qui seraient requalifiés. • Aménager des liaisons douces végétalisées qui font le lien entre le bourg et la campagne.



OBJECTIFS

ACTIONS

Préserver et protéger les zones humides en concertation avec les agriculteurs et les autres utilisateurs

- Intégrer l'inventaire communal des zones humides.
- Limiter la disparition ou la détérioration des zones humides en les protégeant dans le document d'urbanisme.
- Rechercher un équilibre entre le développement territorial et la protection des zones humides : respect de la doctrine « Eviter, Réduire, Compenser ».
- Poursuivre la sensibilisation sur l'intérêt de la préservation des zones humides auprès de tous les acteurs du territoire (élus, populations, agriculteurs, etc.).

Redéployer la nature en ville et intégrer la ville dans un écrin paysager (ceinture verte)

- Réserver des zones dédiées aux espaces verts paysagers dans l'agglomération pour les espaces publics qui seraient requalifiés.
- Aménager des liaisons douces végétalisées qui font le lien entre le bourg et la campagne.
- Poursuivre la constitution d'une ceinture verte vers le nord et l'est de l'agglomération...

Maîtriser les nuisances et les déchets

- Poursuivre la veille sur les dépôts de déblais de chantier, communiquer auprès des exploitants agricoles et identifier les zones de dépôts potentielles, hors zones humides.
- Préserver la qualité de l'air par le développement des liaisons douces, et des offres de transports collectifs/mutualisés.
- Maitriser les nuisances sonores induites par les développements urbains, les activités économiques et les infrastructures.
- Réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre : au-delà des actions sur les déplacements et l'origine renouvelable des énergies consommées, favoriser l'utilisation des matériaux locaux.
- Poursuivre les efforts de maitrise des déchets : incitation au tri pour le recyclage, à la réduction des déchets, à la valorisation des déchets fermentescibles...

Limiter les émissions de gaz à effet de serre

- Agir sur l'aménagement pour limiter les déplacements : réduire les distances et les obligations de déplacements en articulant l'habitat, les emplois, les services et les équipements.
- Favoriser le développement de pratiques de mobilité durable en développant les alternatives au véhicule particulier :
 - mutualiser le stationnement,
 - hiérarchiser la trame viaire,
 - développer et sécuriser le réseau de liaisons douces par la mise en place d'emplacements réservés,
 - faciliter l'accessibilité aux pôles d'emploi, aux équipements d'intérêt collectif par d'autres modes de déplacements que la voiture.
- Prioriser le développement urbain dans l'existant ou sa continuité et limiter les constructions hors agglomérations pour réduire les déplacements en voiture et favoriser l'usage des liaisons douces.
- Promouvoir l'usage du transport en commun et développer le transport partagé (co-voiturage).



Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur



OBJECTIFS	ACTIONS
<p>Accentuer la transition énergétique en facilitant le développement des énergies renouvelables</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la compacité des formes urbaines. • Développer les principes de construction bioclimatique et limiter les consommations par la performance énergétique du bâti. • Favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants. • Favoriser et promouvoir le développement des énergies renouvelables, notamment dans les nouveaux équipements publics et les programmes d'ensembles (ZAC...). • Encourager le recours aux éco-matériaux. • Valoriser les ressources en bois des massifs et du bocage : soutenir la création /développement d'une filière...
<p>Anticiper le changement climatique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser les espaces libres pour que l'humidité des sols naturels permette de rafraichir l'air ambiant et diminue les effets d'îlot de chaleur urbain. • Atténuer l'effet des îlots de chaleur urbain en renforçant la nature au sein de la zone agglomérée. • Permettre le recours à des techniques de récupération des eaux pluviales. • Intégrer la préservation de la biodiversité et des terres agricoles en tenant compte des changements climatiques. • Prendre en compte les évolutions prévisibles liées aux évènements extrêmes et évaluer la vulnérabilité du territoire et du bâti aux risques naturels.
<p>Prendre en compte et maitriser les risques naturels et technologiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Anticiper le risque d'inondation dans les projets de développement. • Intégrer le Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI), le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) et le Territoire à Risques Importants d'inondation (TRI). • Prendre en compte le risque de transport de matières dangereuses et le risque industriel.



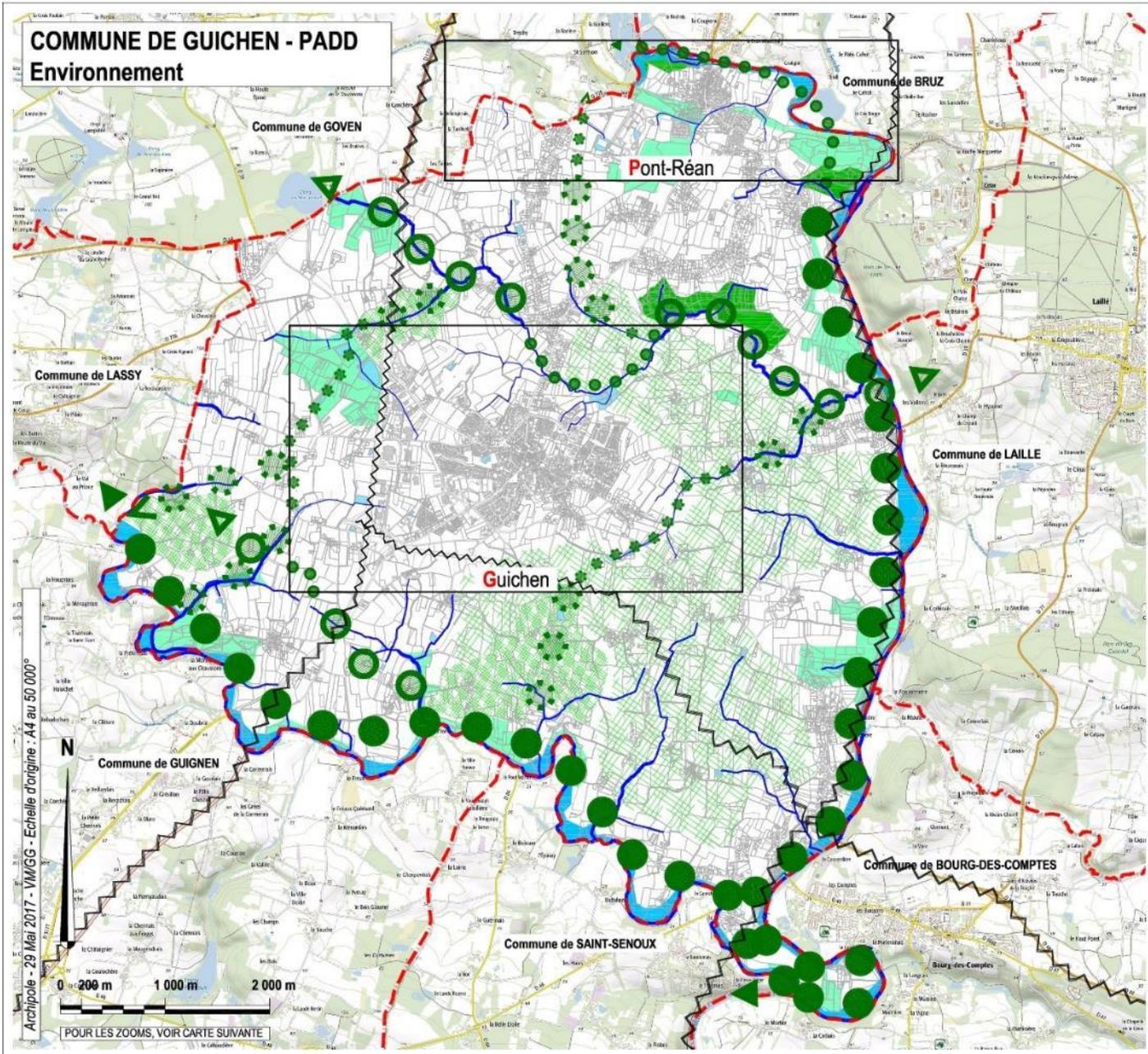
78



Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur

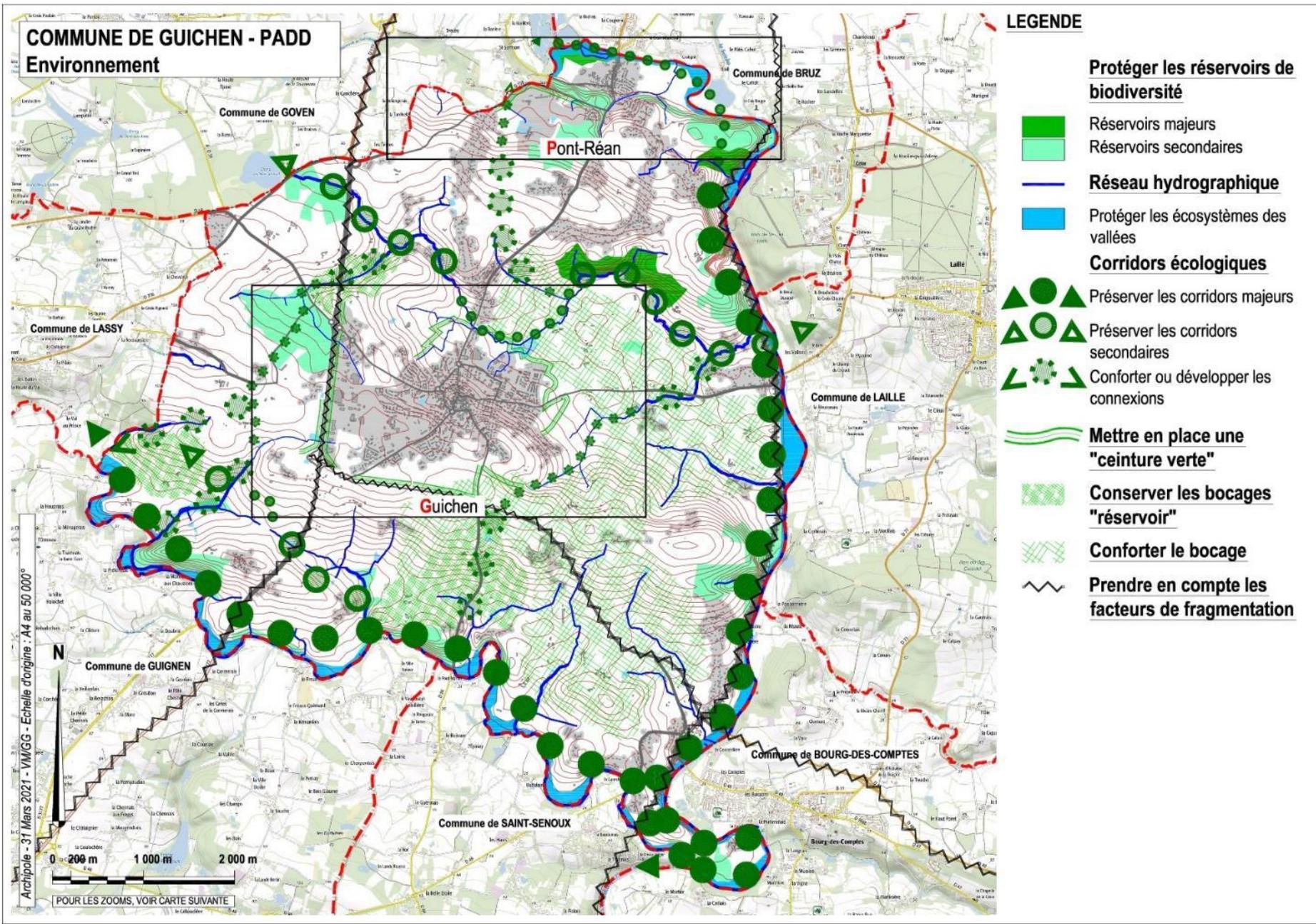


**COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Environnement**



LEGENDE

- Protéger les réservoirs de biodiversité**
 - Réservoirs majeurs
 - Réservoirs secondaires
- Réseau hydrographique**
 - Protéger les écosystèmes des vallées
- Corridors écologiques**
 - Préservier les corridors majeurs
 - Préservier 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



**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**
 -

80



Caroline Pöder Paysagiste Concepteur

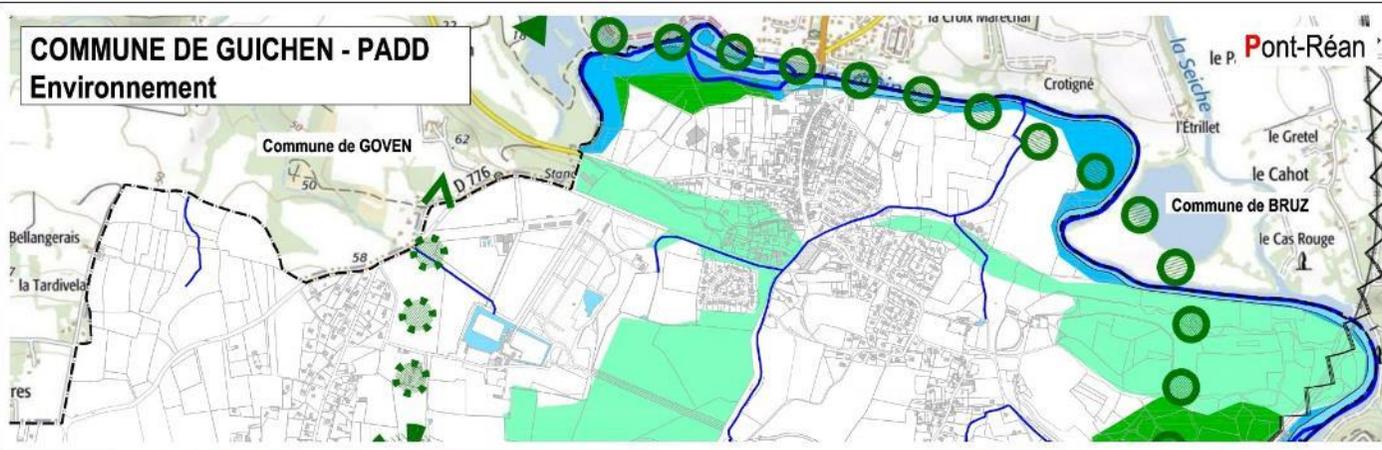


Archipôle - 31 Mars 2021 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 50 000°

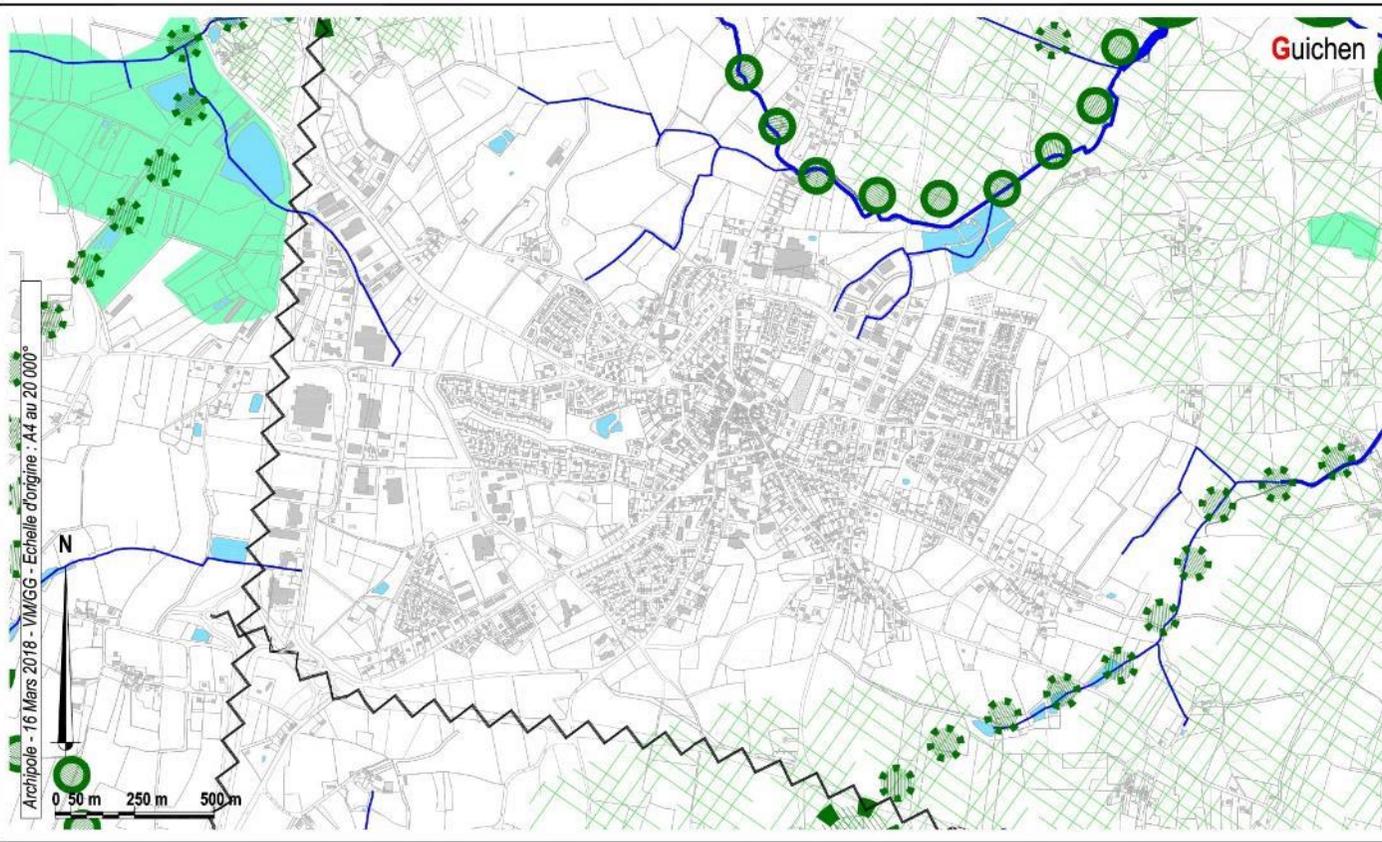
0 200 m 1 000 m 2 000 m

POUR LES ZOOMS, VOIR CARTE SUIVANTE

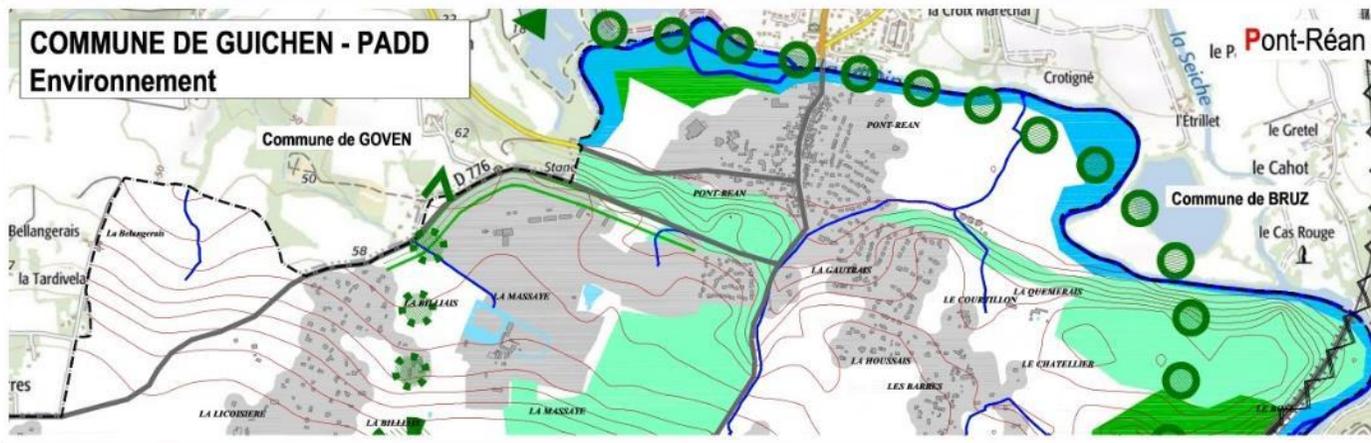
**COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Environnement**



- 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

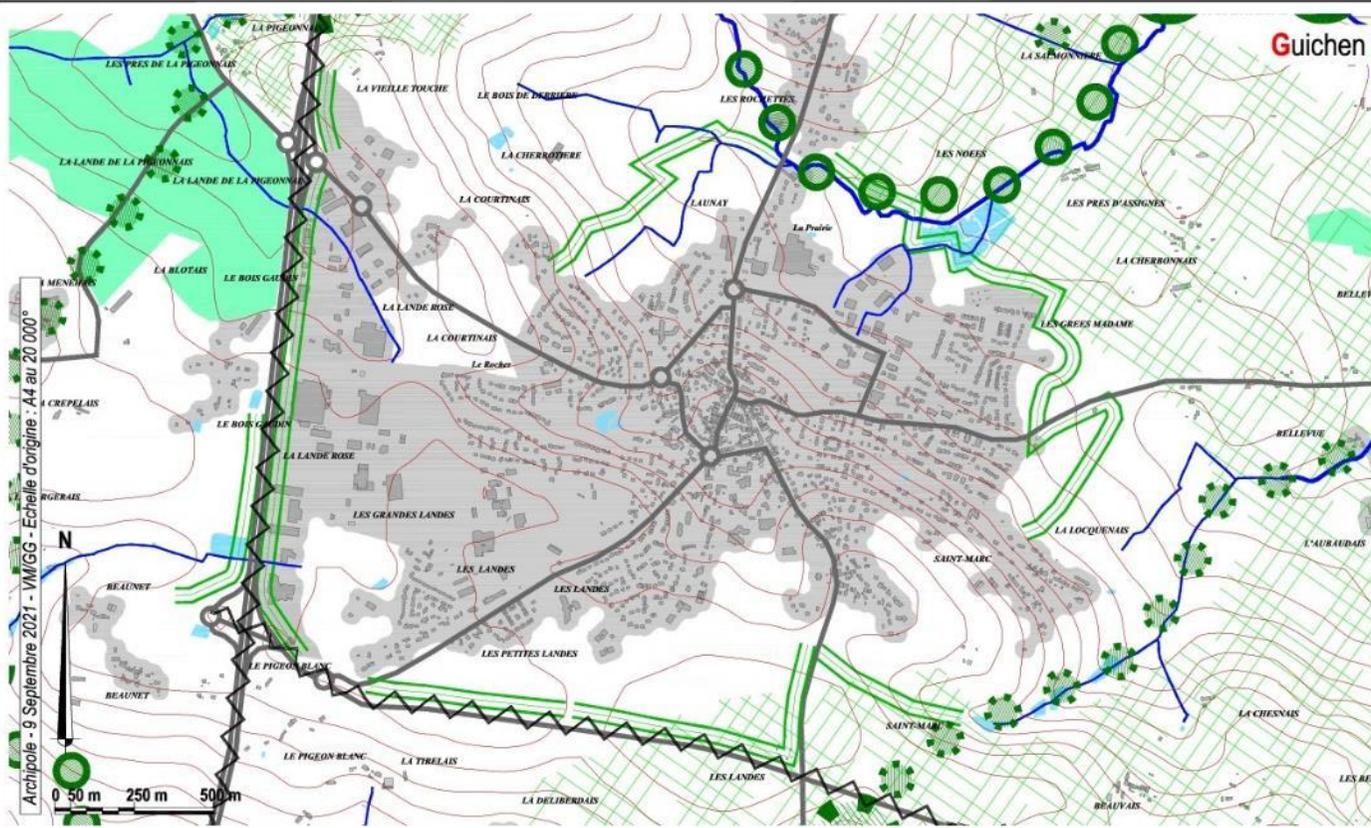


**COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Environnement**



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



Archipole - 9 Septembre 2021 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 20 000°

OBJECTIFS

ACTIONS

Valoriser le patrimoine architectural et urbain

- Préserver et valoriser la cohérence urbaine des centres ainsi que des hameaux historiques.
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti des centres et des hameaux.
- Permettre la mise en valeur du bâti patrimonial dispersé en milieu rural (changement de destination...).
- Inciter à la rénovation du bâti patrimonial ou du bâti faisant partie d'un ensemble patrimonial urbain dont il faut conserver la cohérence.

Préserver l'identité, la lisibilité des entités paysagères

- Révéler la vallée de la Vilaine, faciliter son accès ; mettre en valeur la vallée du Canut.
- Assurer la pérennité de la trame bocagère, la renforcer tout en révélant les principaux points de vue, les mettre en valeur.
- Préserver les échappées visuelles des collines cultivées (vers l'église de Bourg-des-Comptes, l'horizon urbain vers Rennes).

Favoriser l'intégration des lisières urbaines

- Renforcer ou créer des transitions arborées en limite de l'espace urbanisé.
- Créer ou conforter les lisières paysagères en bordure de voies.
- Renforcer le caractère urbain des entrées de ville en comblant les espaces non urbanisés

Aménager de véritables places urbaines lieux de vie en cœur de bourg

- Prévoir un aménagement plus qualitatif de la place Georges Le Cornec tout en conservant l'aire de stationnement et le marché hebdomadaire. Lui donner la lecture d'une véritable place urbaine.

Poursuivre l'aménagement des voies et espaces publics

- Donner de la lisibilité aux entrées de ville (rue Jacques Blouet (RD 38), rue du Maréchal de Lattre de Tassigny) et améliorer l'image de la rue du Général Leclerc au nord et de l'avenue Charles de Gaulle. L'aménagement de la RD 38 autour de la Courtinais devra conforter le caractère urbain de l'entrée de ville et établir une continuité jusqu'à l'entrée du centre-ville.
- Améliorer la prise en compte des différents usagers (confort, sécurité).

Renforcer la lecture de la hiérarchisation des voies

- Matérialiser les voies principales sur le quartier de Belle-Vue.
- Adapter les voies de desserte à leurs usages (largeur, sécurité...) tout en préservant une qualité paysagère.

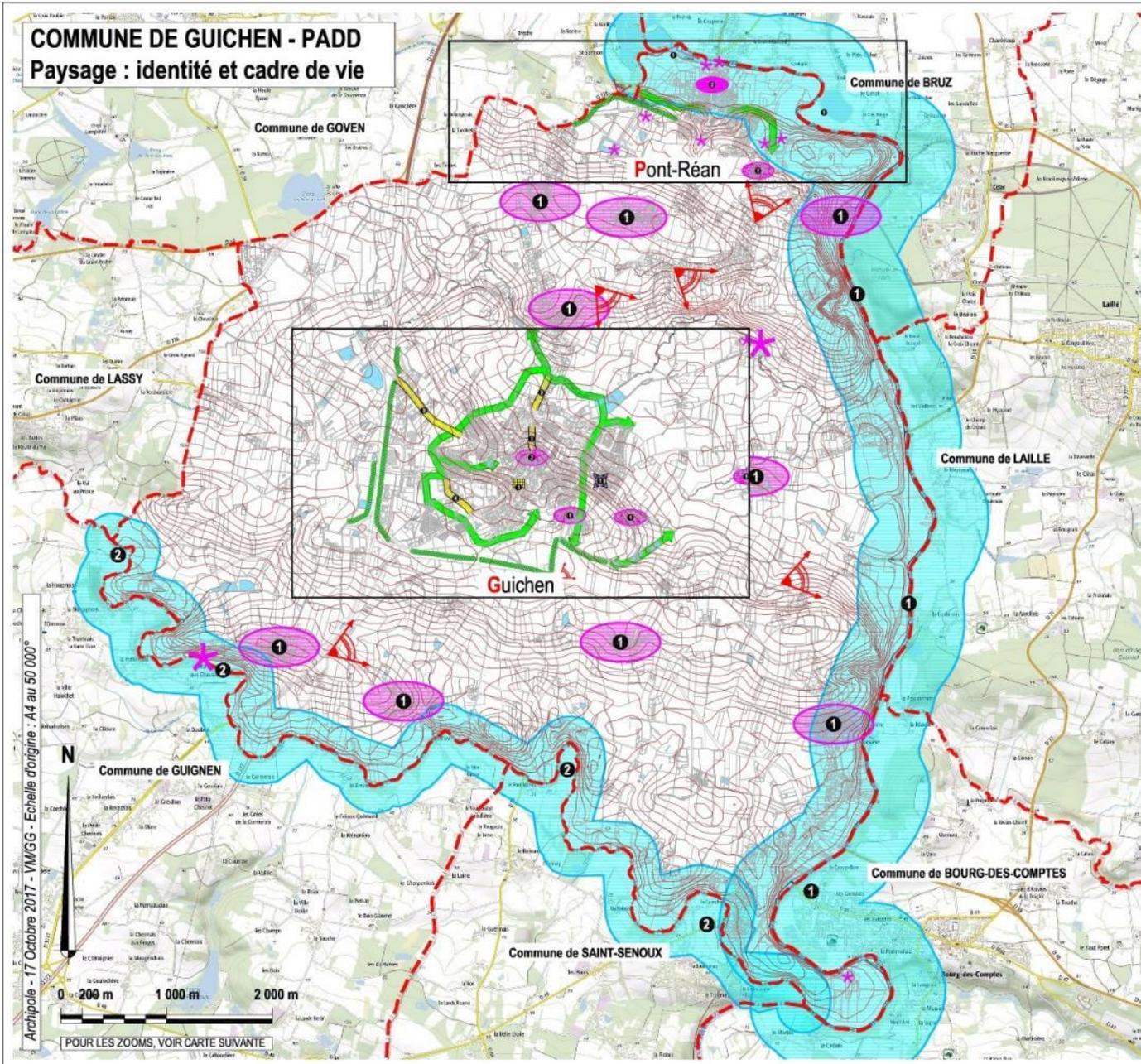
Valoriser les espaces paysagers et créer des continuités vertes

- Créer une continuité entre les espaces verts majeurs de Guichen.
- Poursuivre le maillage vert qui s'insinue dans le tissu bâti existant, dans les secteurs de développement.
- Intégrer les coulées vertes en limite d'urbanisation au fonctionnement urbain, et notamment le ruisseau de Tréhelu et le cours d'eau au sud de la Locquenais.

Gérer le traitement des limites parcellaires

- Définir un règlement spécifique à chaque secteur urbanisé en fonction de ses caractéristiques.

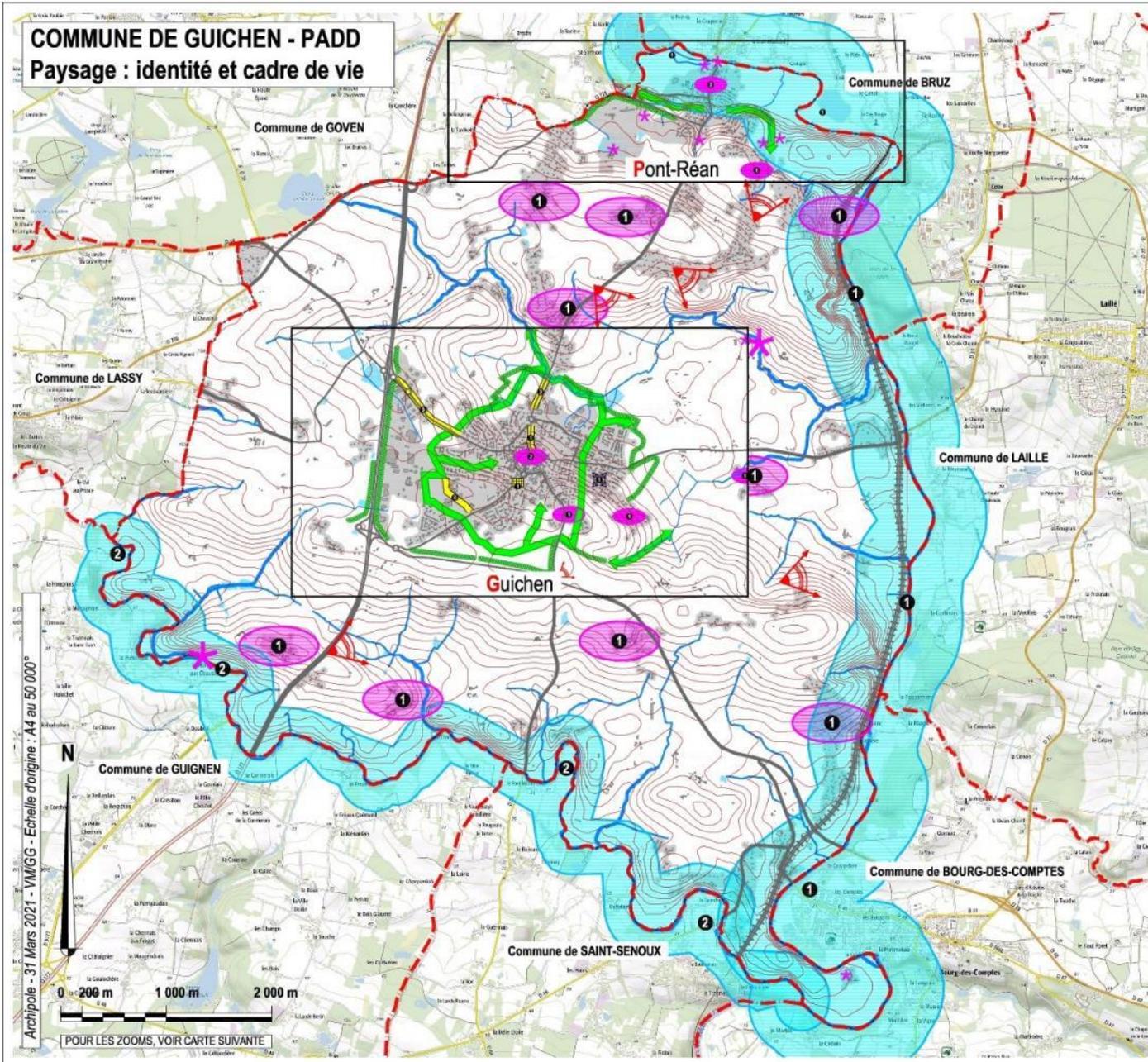
**COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Paysage : identité et cadre de vie**



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**
- Place Georges le Cornec
- Aménager les voies**
- Rue du Général Leclerc nord
- Rue du Ml de Lattre de Tassigny
- Rue Jacques Blouet (RD 38)
- Avenue Charles de Gaulle
- Renforcer la hiérarchisation des voies**
- 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
 - 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**
 - Créer ou conforter les lisières paysagères
- Valoriser et compléter les continuités vertes**
 - Valoriser et compléter les continuités vertes
- Aménager un espace public**
 - Aménager un espace public
 - G Place Georges le Cornec
- Aménager les voies**
 - 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**
 - Renforcer la hiérarchisation des voies
 - G Belle-Vue
- Préserver et mettre en valeur les points de vue**
 - Préserver et mettre en valeur les points de vue

85



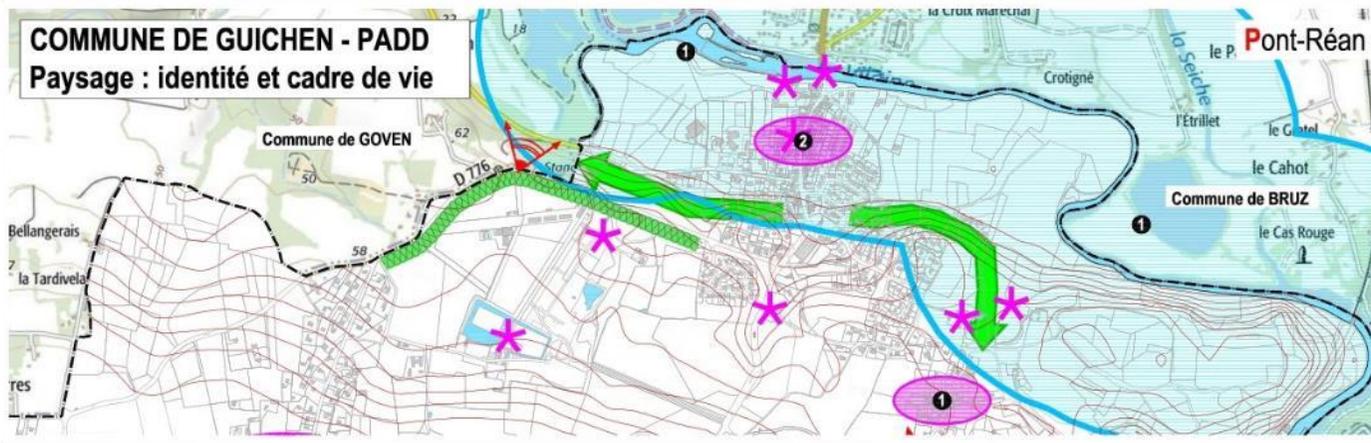
Caroline Pöder Paysagiste Concepteur



Archipole - 31 Mars 2021 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 50 000°

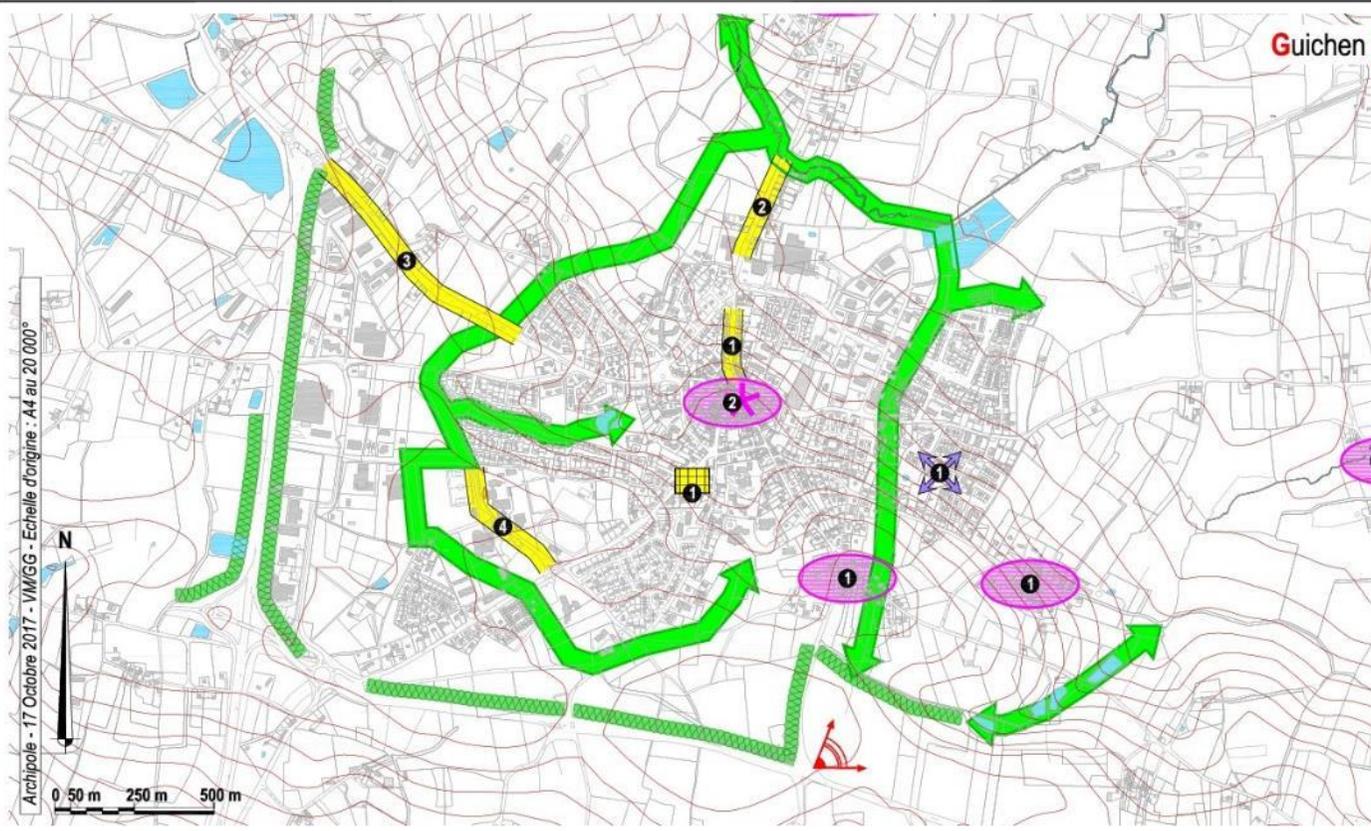
POUR LES ZOOMS, VOIR CARTE SUIVANTE

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



LEGENDE

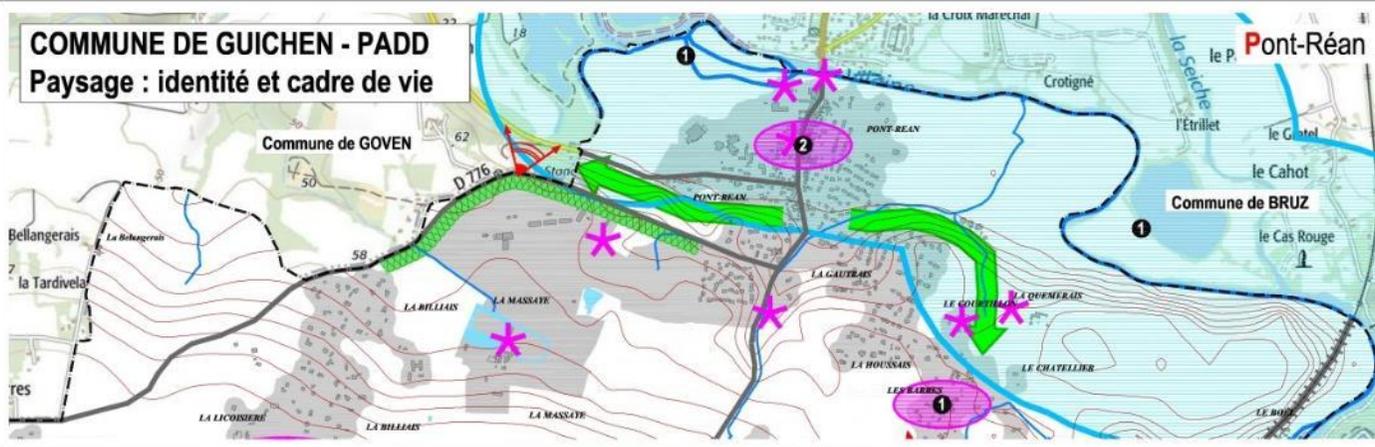
-  **Protéger le patrimoine bâti**
-  Cohérence urbaine à valoriser
-  Les hameaux
-  Les centres
-  Elément patrimonial
-  **Préserver l'identité, la lisibilité des entités paysagères**
-  Révéler la vallée de la Vilaine et faciliter l'accès
-  Le vallon du Canut
-  **Créer ou conforter les lisières paysagères**
-  **Valoriser et compléter les continuités vertes**
-  **Aménager un espace public**
-  **G** Place Georges le Cornec
-  **Aménager les voies**
-  **G** Rue du Général Leclerc nord
-  **G** Rue du MI 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**



Archipôle - 17 Octobre 2017 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 20 000"

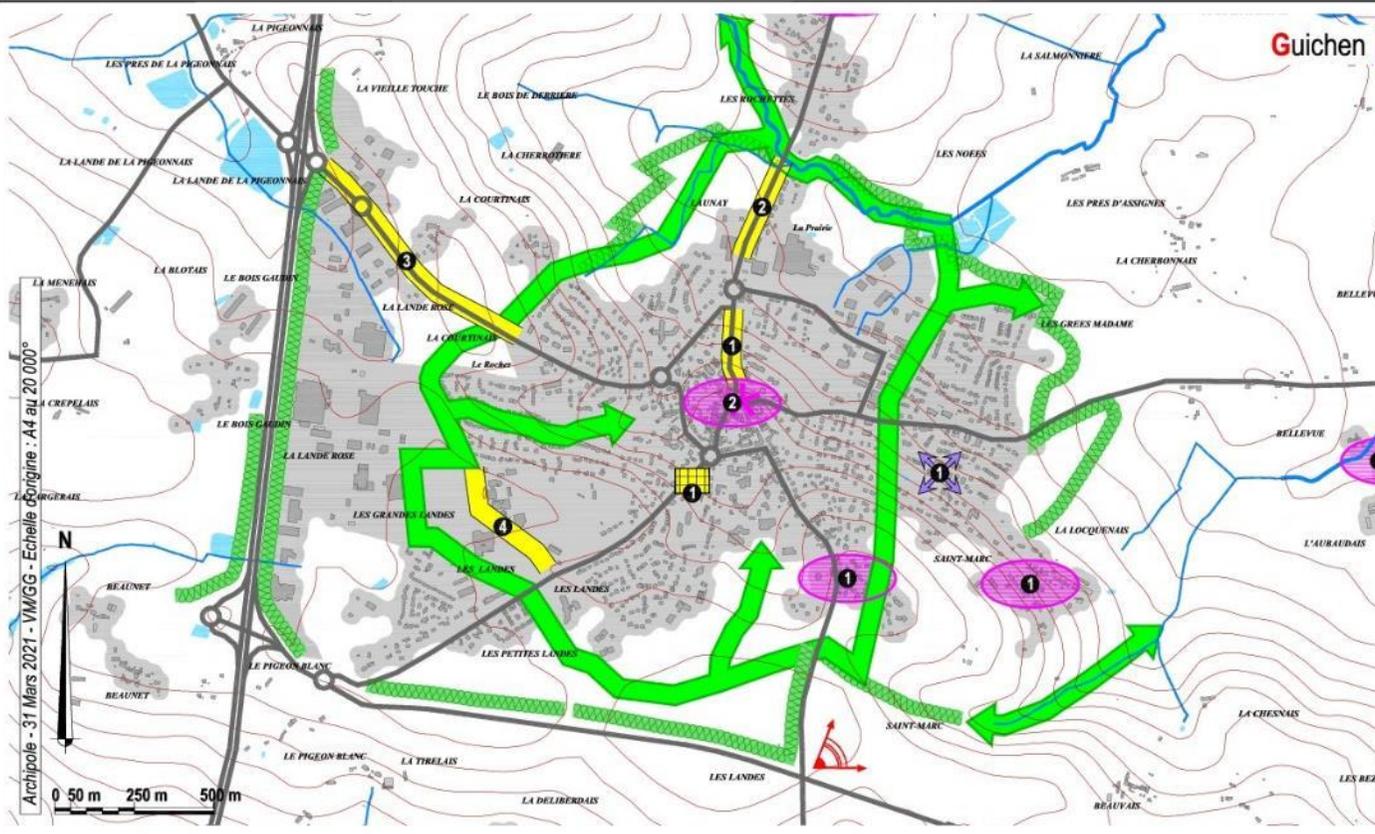
0 50 m 250 m 500 m

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



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 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**



OBJECTIFS

ACTIONS

Proposer une offre diversifiée de logements

- Poursuivre la création de logements sociaux notamment locatifs.
- Construire des logements adaptés aux publics divers (jeunes travailleurs, primo-accédant, seniors, en situation de handicap...).
- Créer des opérations mixtes en termes de taille, de prix, de type, d'accès...
- Permettre la création d'habitat légers, mobiles ou démontables.

Conforter l'urbanisation existante et renforcer les centres

- Donner priorité au renouvellement urbain notamment dans et autour des centres de Guichen et Pont-Réan, (boulevard Victor Edet, rue du Général Leclerc...).
- Favoriser la mise en œuvre d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)
- Interdire les nouvelles habitations en dehors des secteurs agglomérés et de leurs extensions.
- Autoriser les extensions et annexes des habitations existantes en secteur rural.
- Promouvoir la densification et favoriser l'extension du centre-ville de Guichen.
- Améliorer l'habitat existant et lutter contre la vacance.

Poursuivre un développement équilibré autour du centre-ville de Guichen

- Permettre le développement de Guichen au nord-ouest.
- Développer l'urbanisation au sud de Guichen pour profiter de la proximité des équipements.
- Poursuivre l'urbanisation à l'est autour du secteur de Saint-Marc.

Assurer la reconversion du site de la Massaye

- Poursuivre la Zone d'Aménagement Concertée de la Massaye, opération mixte habitat/activités, répondant aux besoins de publics variés.

Poursuivre la politique foncière pour maîtriser le développement communal et la maîtrise du prix du foncier



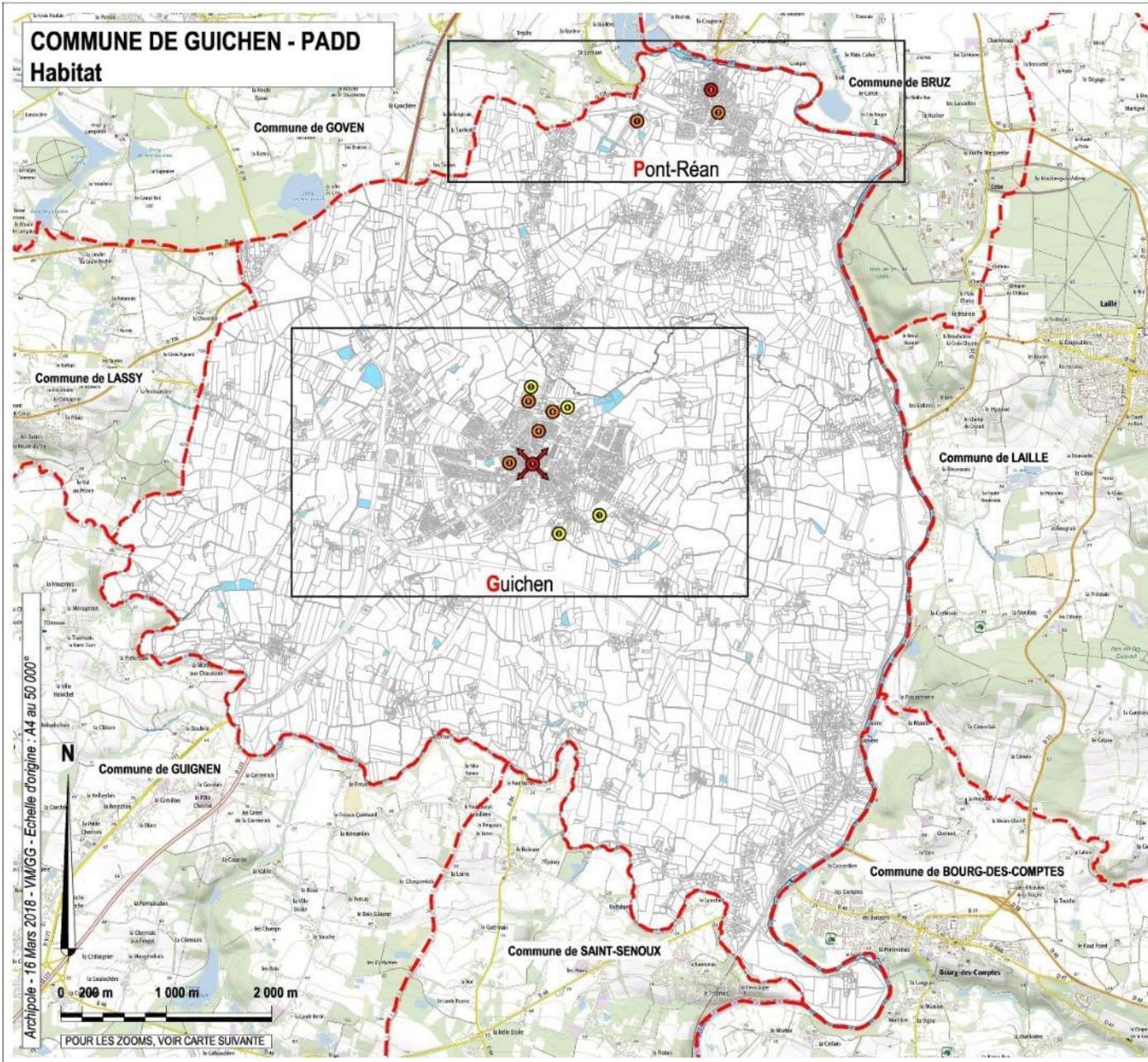
88



Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur

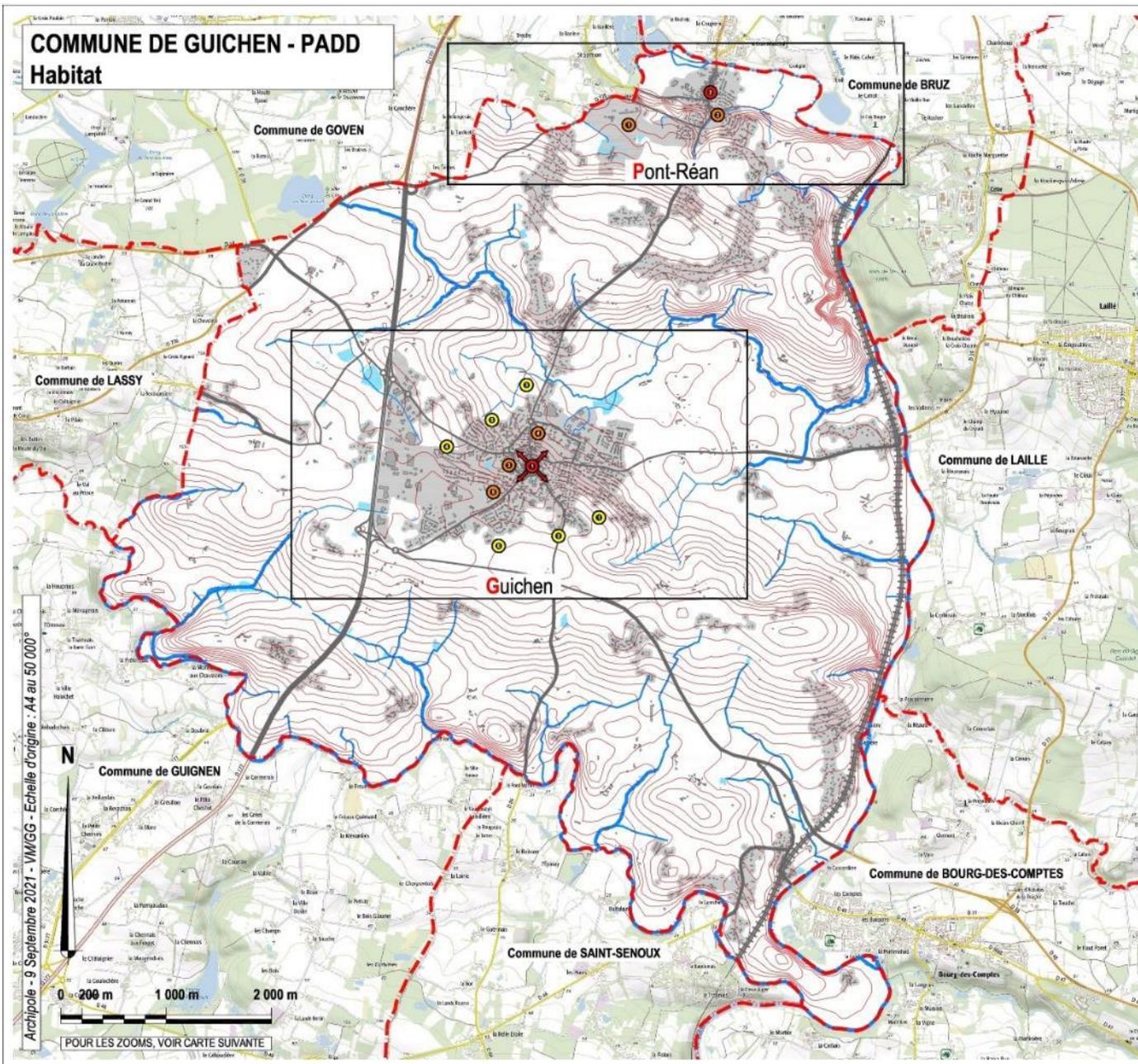


**COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Habitat**



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 urbain**
 -  **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



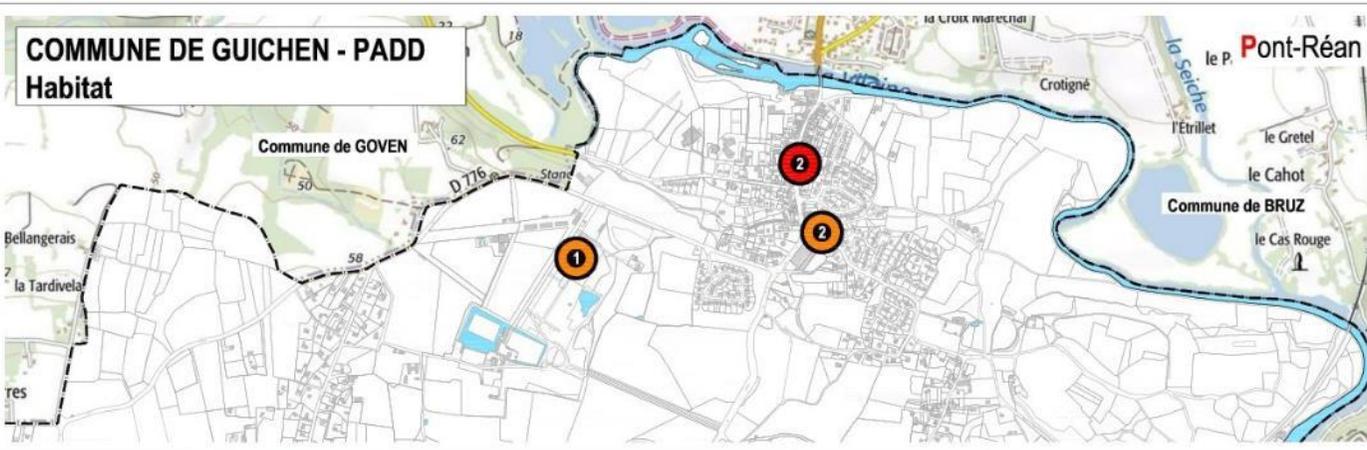
LEGENDE

-  **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** La Massaye
 -  **P** Entrée sud de Pont-Réan
 -  **G** Boulevard Victor Edet
 -  **G** Rue du Général Leclerc
 -  **G** Rue Arsène Thoumelin
-  **Sites d'extension urbaine**
 -  **G** Saint-Marc
 -  **G** Sud de la ville
 -  **G** Nord-ouest de la ville
 -  **G** Le Rocher
 -  **G** Launay
 -  **G** Les Petites Landes

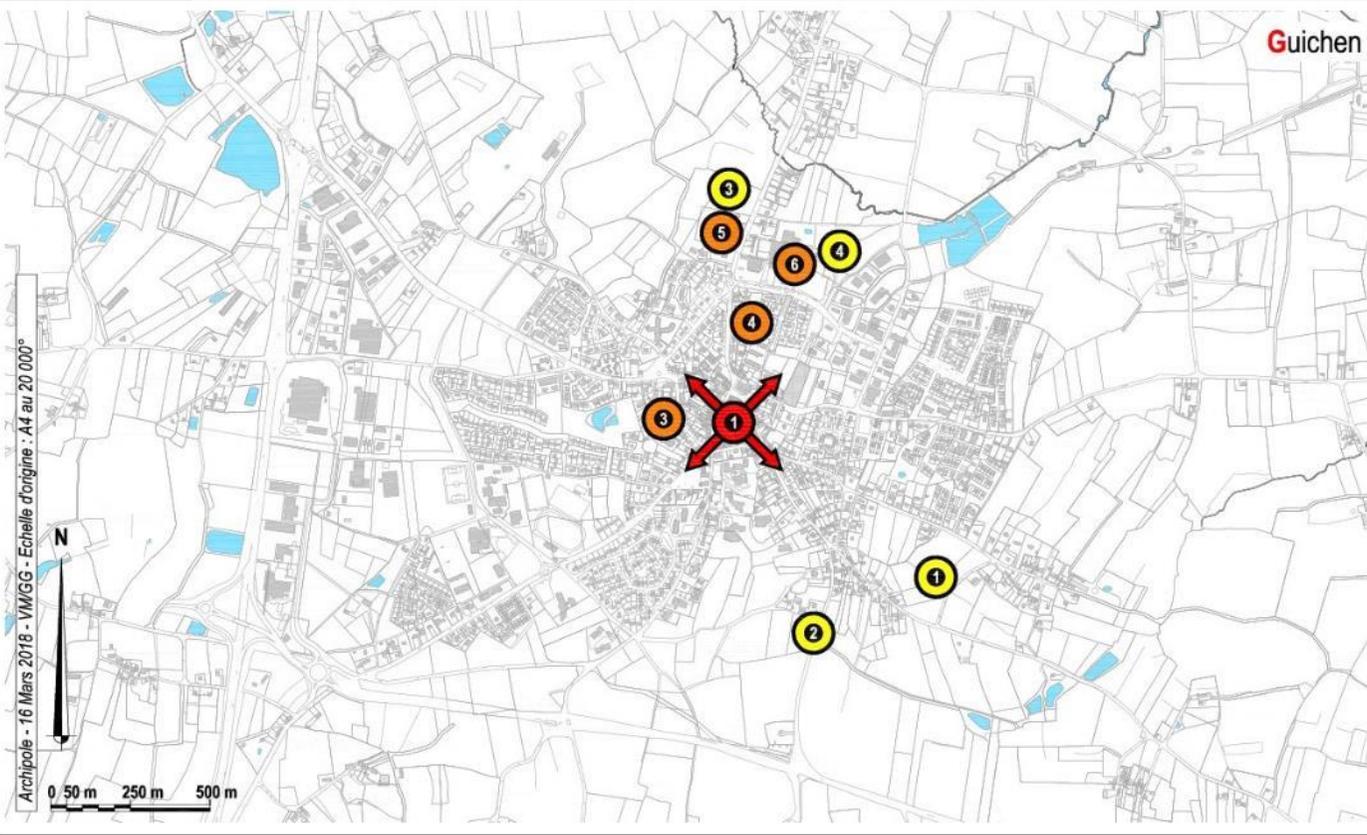
**COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Habitat**

Archipôle - 9 Septembre 2021 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 50 000°
 0 200 m 1 000 m 2 000 m
 POUR LES ZOOMS, VOIR CARTE SUIVANTE

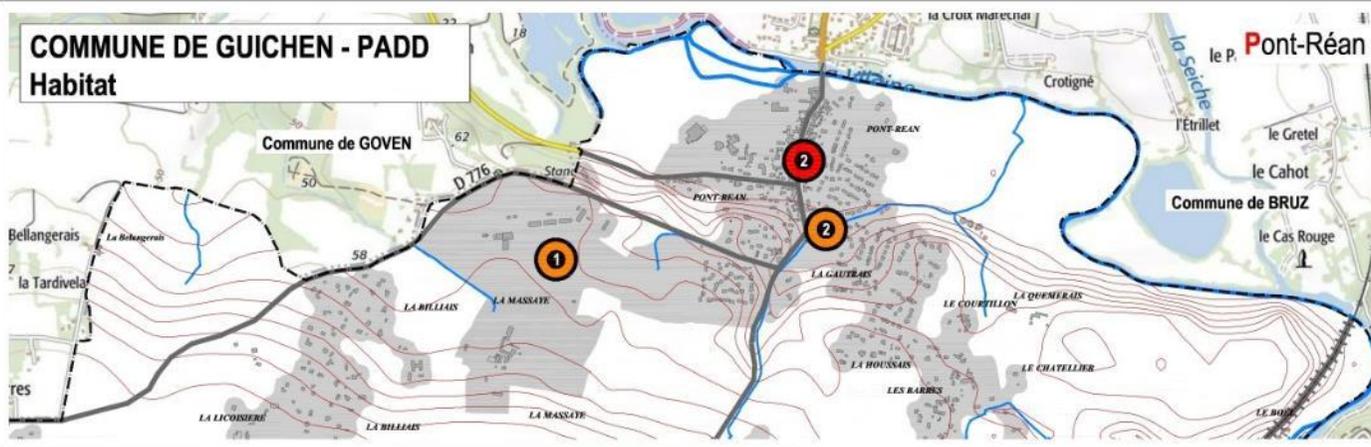
90



- LEGENDE**
-  **Extension du centre**
 -  **Secteurs de renouvellement ou de confortement urbain**
 -  **Sites de renouvellement urbain**
 -  **Sites d'extension urbaine**
-  **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
 -  **G** Saint-Marc
 -  **G** Sud de la ville
 -  **G** Nord-ouest de la ville
 -  **G** Nord-est de la ville

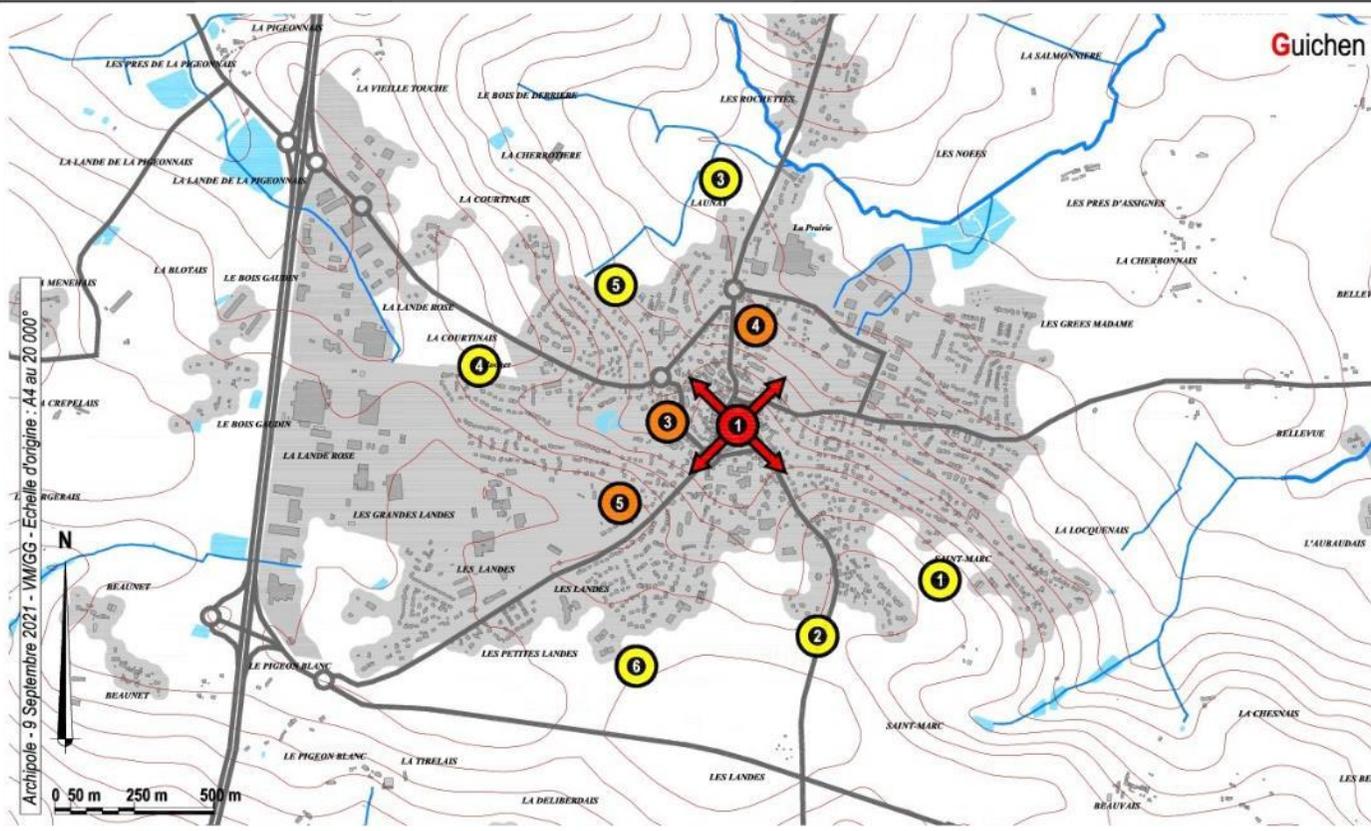


**COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Habitat**



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** La Massaye
-  **P** Entrée sud de Pont-Réan
-  **G** Boulevard Victor Edet
-  **G** Rue du Général Leclerc
-  **G** Rue Arsène Thoumelin
-  **Sites d'extension urbaine**
-  **G** Saint-Marc
-  **G** Sud de la ville
-  **G** Nord-ouest de la ville
-  **G** Le Rocher
-  **G** Launay
-  **G** Les Petites Landes



Période 2019-2031 (12 ans)

Taux de croissance démographique annuel de	2,0	
Population en 2019	8 909	habitants
Population en 2031	11 299	habitants
Augmentation de la population	2 390	habitants
Sur une durée de	12	ans
Soit environ	199	habitants par an
Cohabitation en 2019	2,50	habitants par logement
Nombre de logements en 2019	3 564	logements
Cohabitation en 2031	2,30	habitants par logement
Nombre de logements en 2031	4 913	logements
Augmentation du nombre de logements	1 349	logements
Soit environ	112	logements par an

6 logements liés aux changements de destination en secteur rural

55 logements liés à la densification urbaine

346 logements liés à l'opération en cours (ZAC de la Massaye)

942 logements liés aux nouveaux secteurs

Période 2022-2036 (14 ans)

Taux de croissance démographique annuel de	1,8	
Population en 2022	9 413	habitants
Population en 2036	12 084	habitants
Augmentation de la population	2 671	habitants
Sur une durée de	14	ans
Soit environ	191	habitants par an
Cohabitation en 2022	2,40	habitants par logement
Nombre de logements en 2022	3 922	logements
Cohabitation en 2036	2,25	habitants par logement
Nombre de logements en 2036	5 371	logements
Augmentation du nombre de logements	1 449	logements
Soit environ	104	logements par an

7 logements liés aux changements de destination en secteur rural

55 logements liés à la densification urbaine

38 logements liés à la résorption de la vacance

607 logements liés aux opérations en cours (la Massaye + St-Marc)

742 logements liés aux nouveaux secteurs en U et AU



95

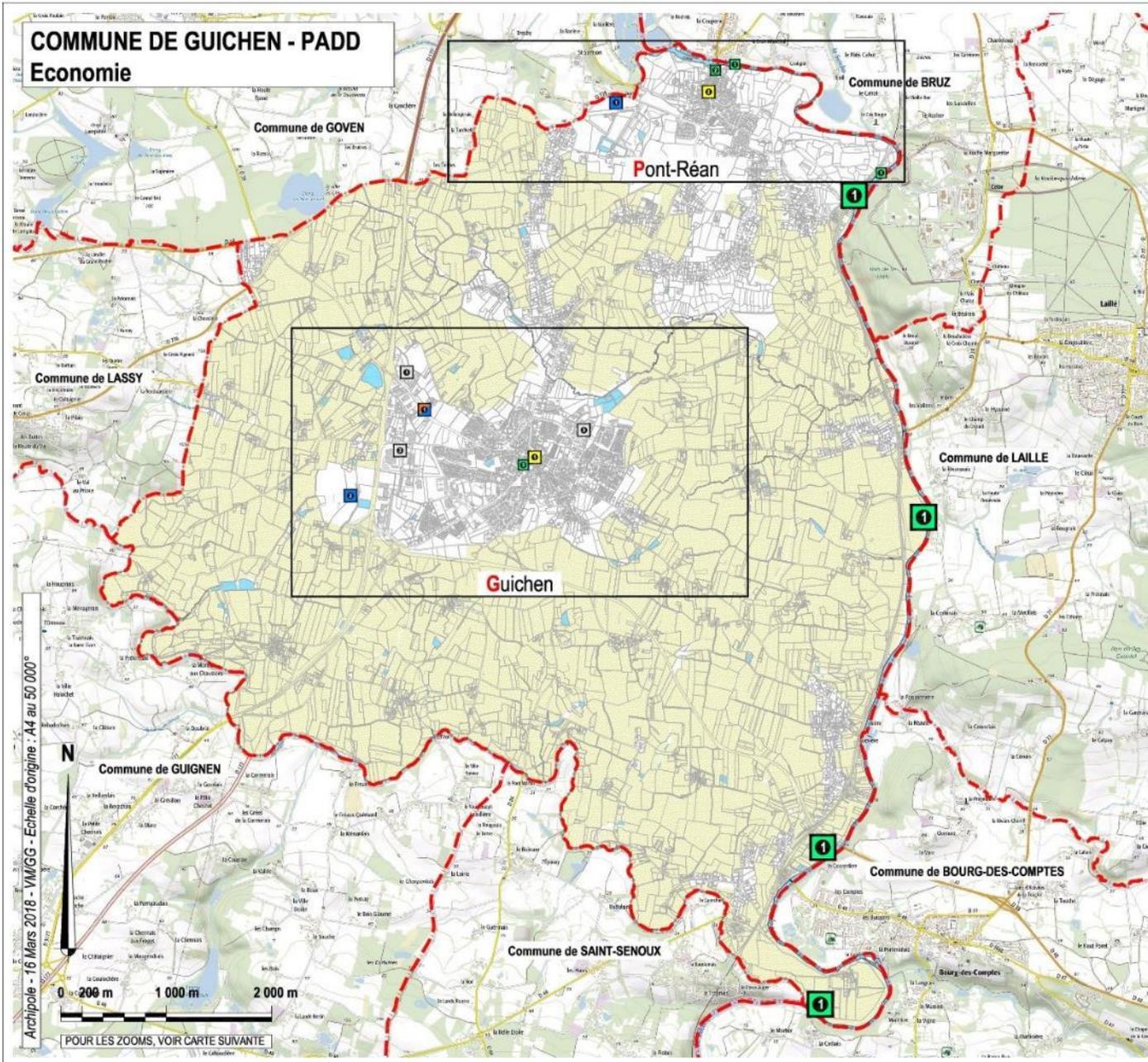


Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur



OBJECTIFS	ACTIONS
<p>Assurer le développement économique en lien avec la croissance démographique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Développer une économie génératrice d'emplois (artisanat, PME...). • Développer une offre d'activités et de commerces diversifiée en rapport avec son statut de Pôle de bassin. • Développer une nouvelle zone d'activités (tertiaire) dans le cadre de la ZAC de la Massaye.
<p>Mettre en place une politique d'aménagement et de développement commercial global</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer le dynamisme commercial des centres de Guichen et Pont-Réan. <ul style="list-style-type: none"> ○ Mettre en valeur les commerces/services, maintenir des rez-de-chaussée marchands et assurer une continuité commerciale, renforcer l'armature commerciale. ○ Travailler sur la qualité des espaces publics, l'accessibilité, le stationnement... et développer des espaces de convivialité et d'échanges. • Favoriser les conditions de restructuration et d'aménagement du pôle commercial de Valonia. • Permettre le développement de la Zone Commerciale de Valonia et du secteur commercial de Launay pour préserver leur vitalité. • Limiter la concurrence et favoriser la complémentarité entre les commerces de proximité des centres et l'offre commerciale des zones commerciales.
<p>Privilégier le développement d'activités à proximité des échangeurs de la RD 177</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter le Parc d'Activités des Landes et celui de la Courtinais/les Landes Roses.
<p>Prendre en compte les activités en milieu rural</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre des évolutions aux activités existantes : industrielles, touristiques...
<p>Concilier le maintien de l'activité agricole avec les besoins de développement de la Commune</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la cohabitation urbaine et agricole en frange d'agglomération. • Maîtriser le développement urbain en privilégiant le renouvellement urbain. • Mieux structurer les activités agricoles existantes (regroupement des terres exploitées...) et anticiper les mutations par une veille foncière.
<p>Favoriser le développement de l'offre touristique notamment le long de la vilaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer l'accueil touristique, notamment sur Pont-Réan et à partir des haltes ferroviaires. • Renforcer le rôle touristique de la Vilaine, en travaillant sur la qualité des berges et des vues, en facilitant les accès, en améliorant les différents usages (sport/loisirs/restauration...). • Valoriser les circuits de randonnées.

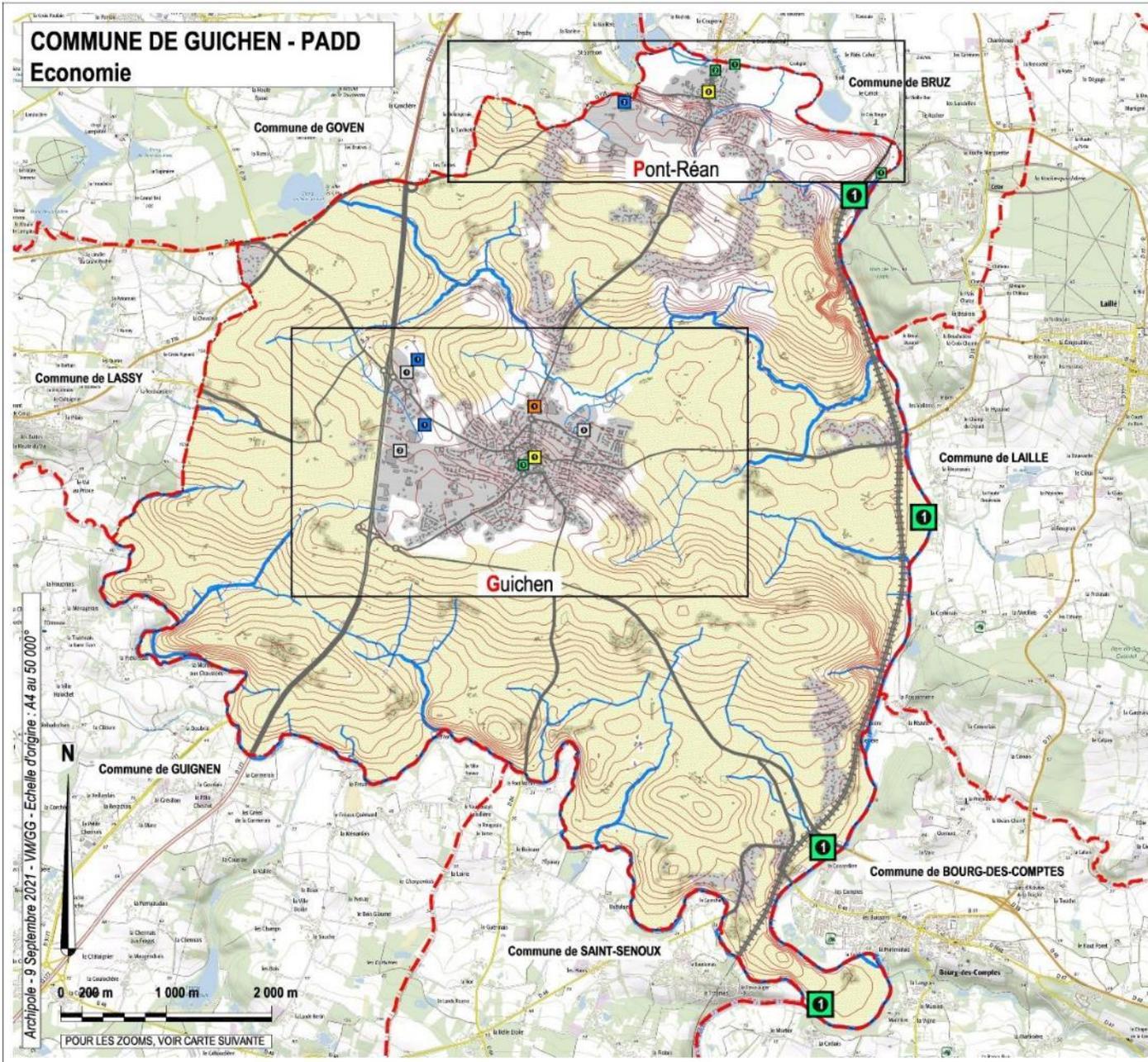
**COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Economie**



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

97



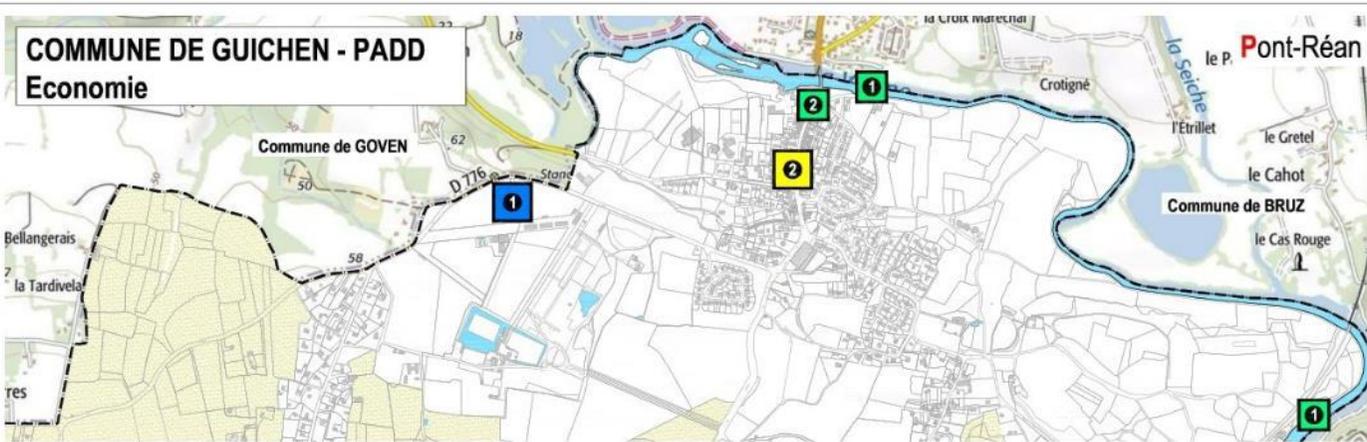
Caroline Pöder Paysagiste Concepteur



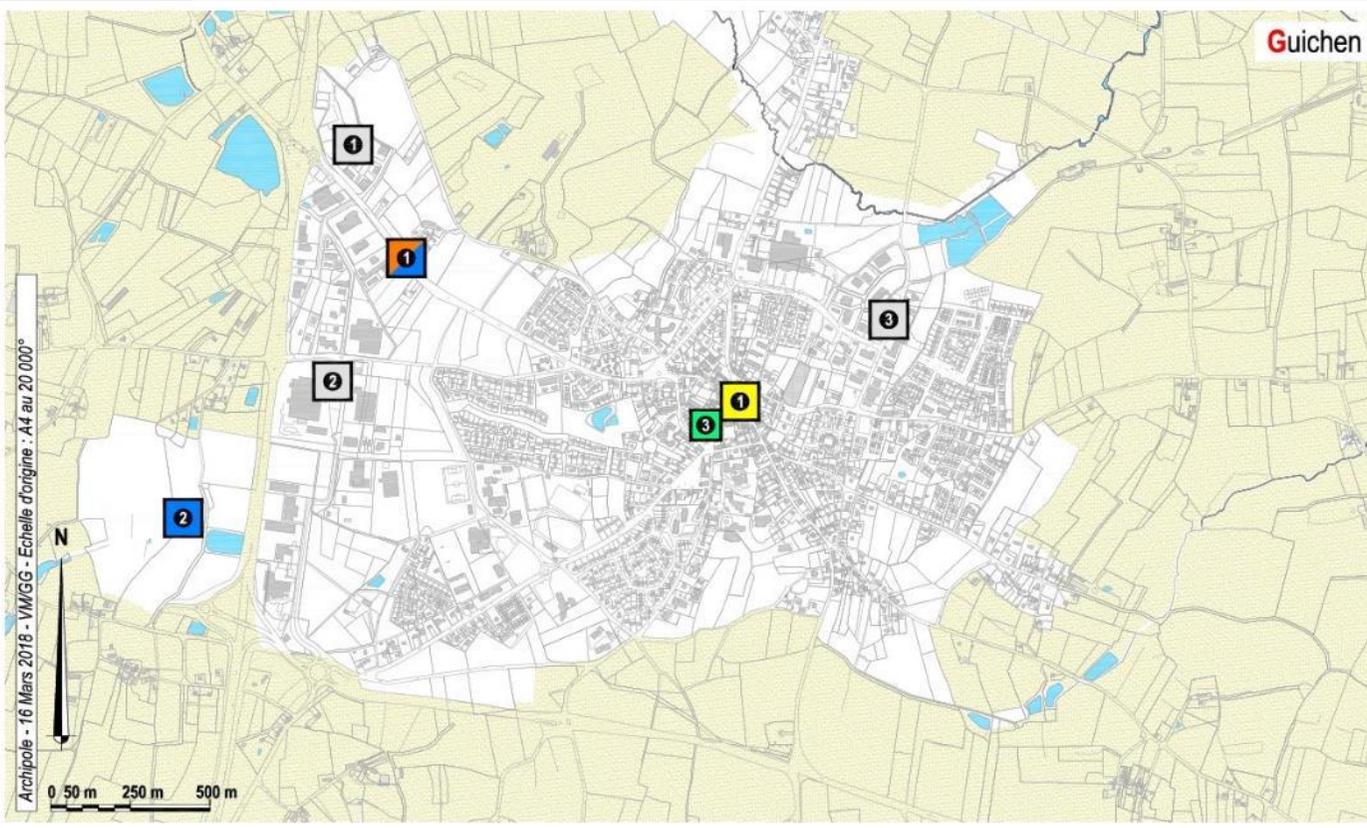
Archipole - 9 Septembre 2021 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 50 000°



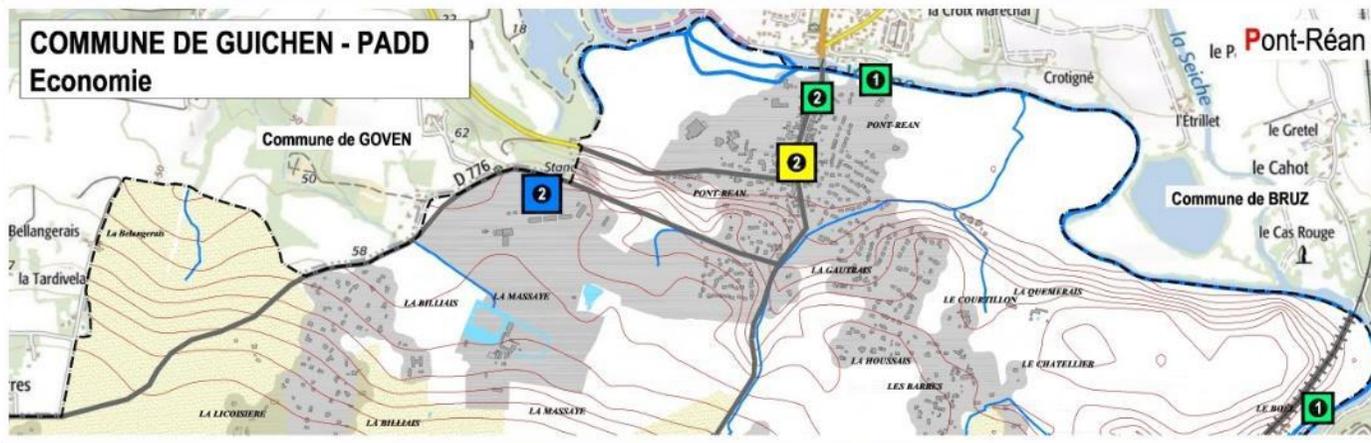
POUR LES ZOOMS, VOIR CARTE SUIVANTE



- 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**
 - Les bords de la Vilaine
 - P** Pont-Réan
 - G** Guichen
 - Les circuits de randonnées
 - Pérenniser l'agriculture**

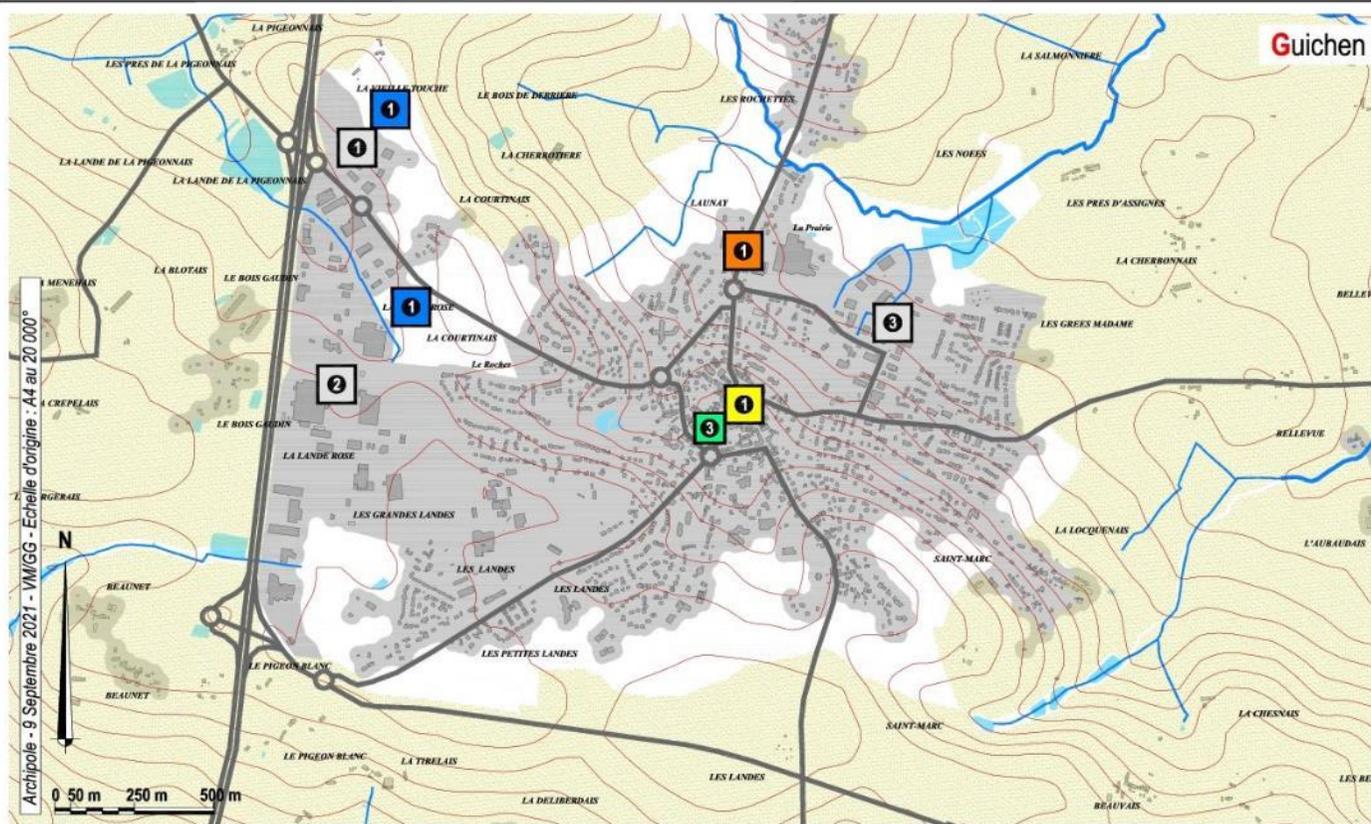


**COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Economie**



LEGENDE

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



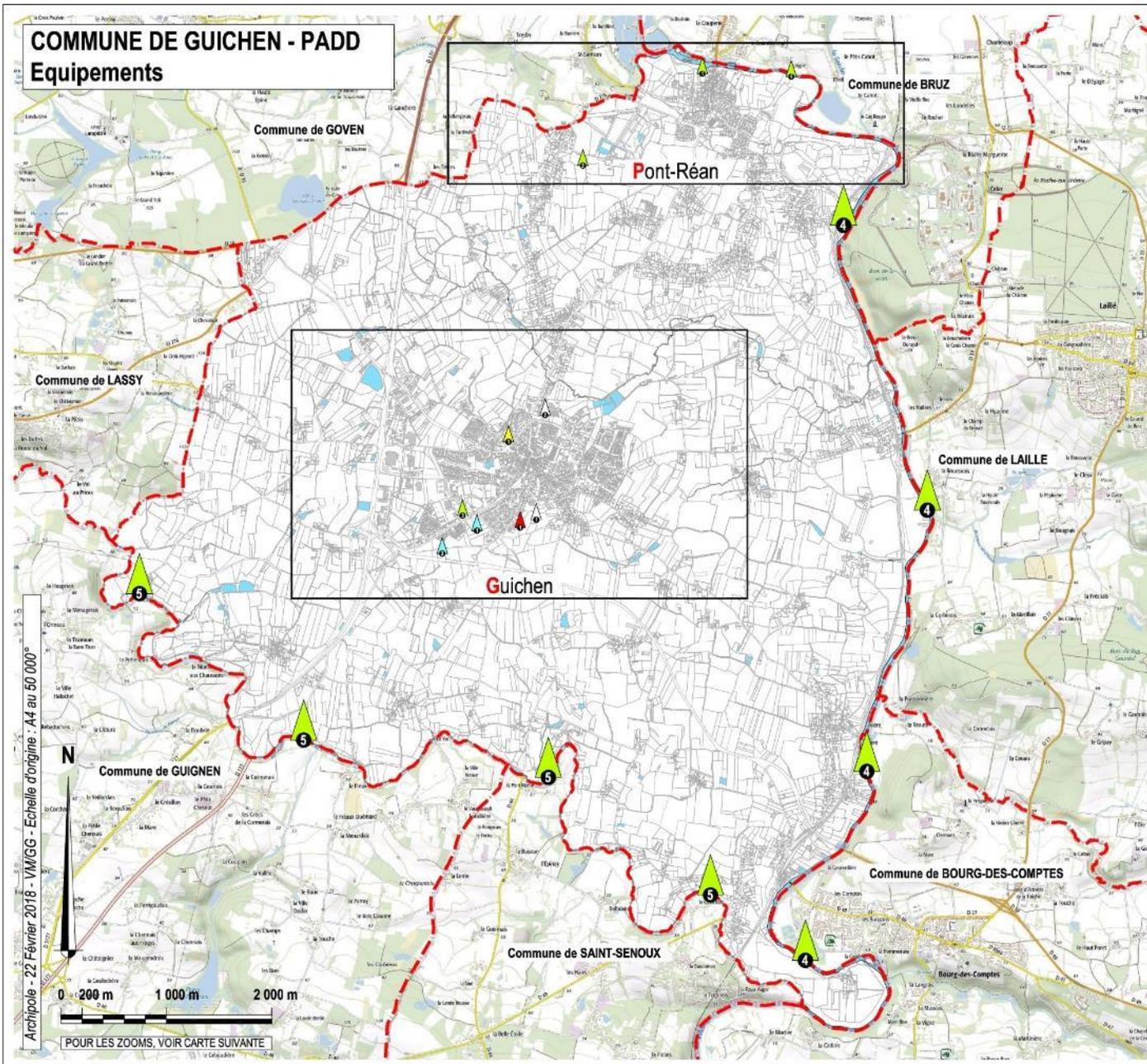
99

Archipôle - 9 Septembre 2021 - VM/GG - Echelle d'origine - A4 au 20 000°

100

OBJECTIFS	ACTIONS
<p>Renforcer l'offre d'équipements en adéquation avec son statut de pôle de bassin</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Anticiper l'accueil d'un lycée à proximité des axes de transports collectifs.
<p>Donner la priorité au confortement des pôles d'équipements existants</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Venir conforter le pôle d'équipements situé au sud du centre-ville jusqu'au sud-ouest de Guichen : lycée... • A Pont-Réan, permettre le développement des activités de sports et de loisirs (canoë kayak...). • Conforter le pôle d'équipements culturels existant rue du Commandant Charcot.
<p>Anticiper les besoins futurs en fonction des évolutions démographiques et des tranches d'âge</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Etendre le groupe scolaire les Callunes. • Anticiper l'accueil des personnes âgées par l'extension de l'EHPAD. • Permettre la création d'équipements (culturel, loisirs...) pour répondre aux besoins des nouveaux habitants.
<p>Renforcer la vocation de loisirs des espaces naturels majeurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter l'attrait touristique le long de la Vilaine, en y développant le loisir, et étendre cette vocation vers le Canut.
<p>Développer le numérique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Développer le numérique en priorité aux principales zones d'extension urbaine ainsi qu'aux grands équipements publics ou privés. • Assurer la cohérence des infrastructures de communication électroniques. • Subordonner les ouvertures à l'urbanisation et les opérations de renouvellement urbain pour les constructions, travaux, installations et aménagements au respect des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

COMMUNE DE GUICHEN - PADD Equipements



LEGENDE

-  **Le sport et les loisirs**
 -  **P** Pont-Réan nord - Espace de sports / loisirs
 -  **P** La Massaye - Equipement de loisirs
 -  **G** Les Landes - Piscine
 -  **L** La Vilaine (non localisé) - Loisirs
 -  **L** 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

 101


 Caroline Pöder
 Paysagiste
 Concepteur


 URNEMENT & ARCHITECTURE

Archipole - 22 Février 2018 - VMGG - Echelle d'origine - A4 au 50 000°

POUR LES ZOOMS, VOIR CARTE SUIVANTE

COMMUNE DE GUICHEN - PADD Equipements

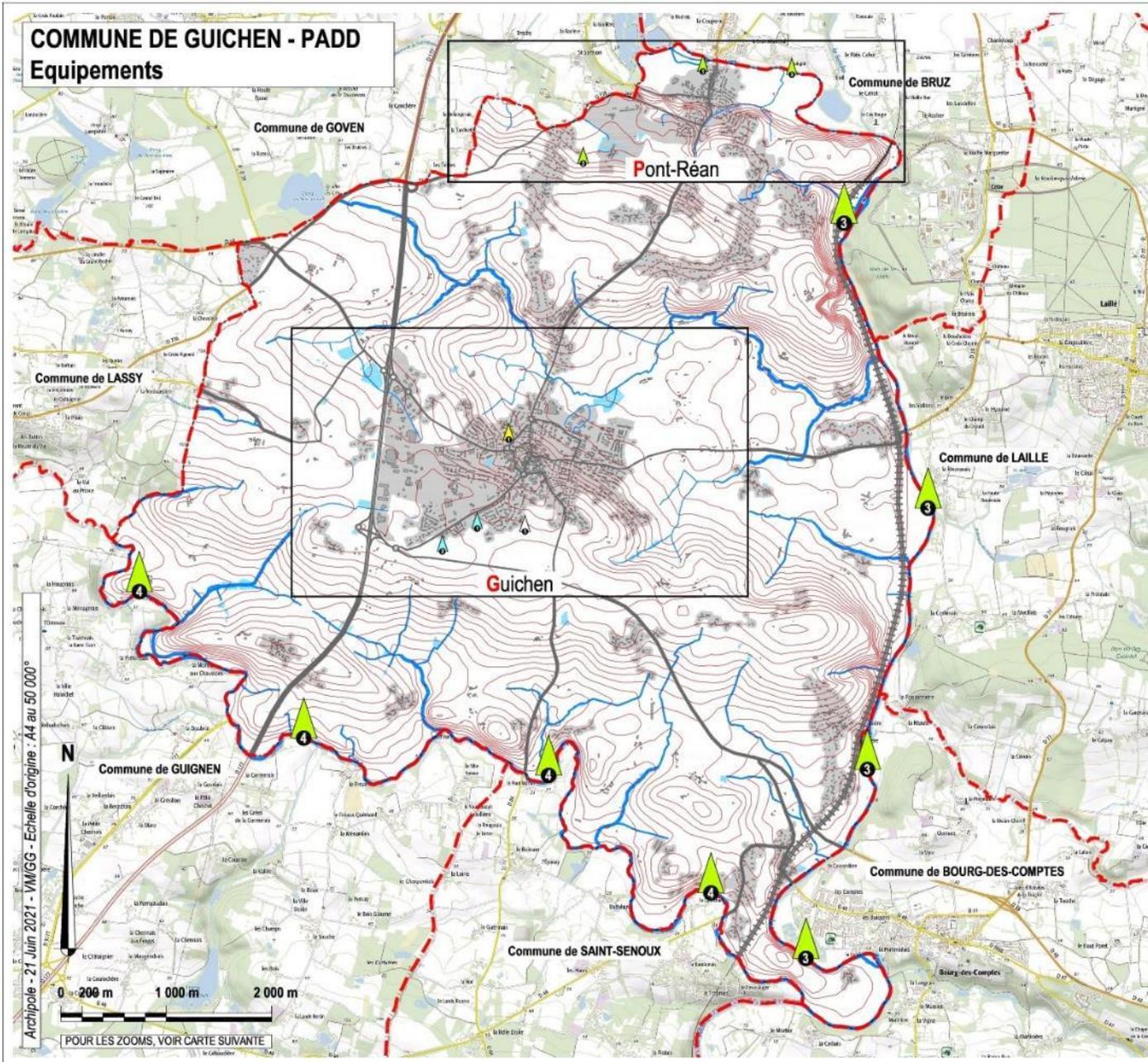
LEGENDE

-  **Le sport et les loisirs**
- ① **P** Pont-Réan nord - Espace de sports / loisirs
- ② **P** La Massaye - Equipement de loisirs
- ③ La Vilaine (non localisé) - Loisirs
- ④ 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

-  **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)



102



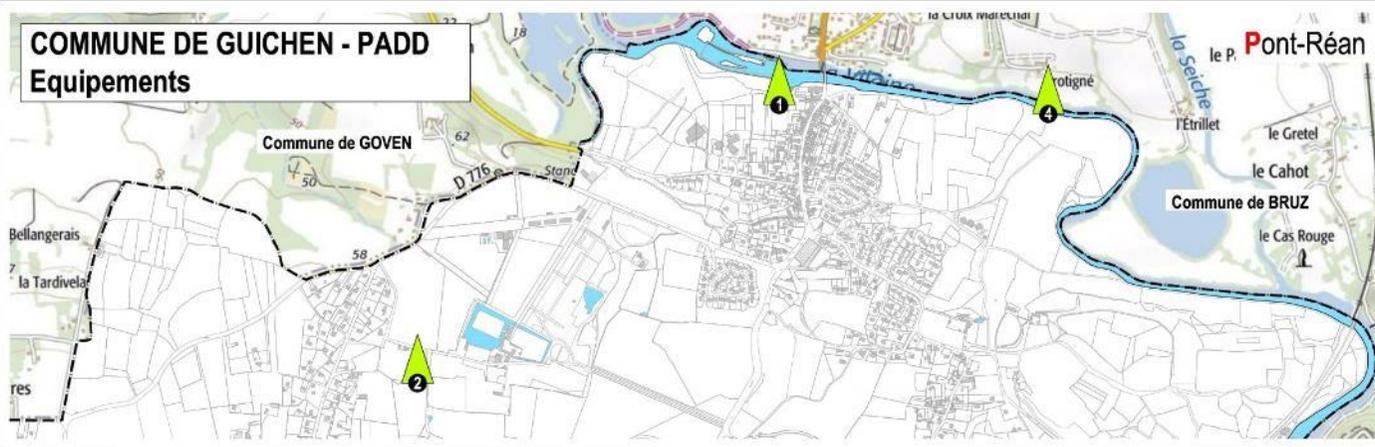
Caroline Pöder Paysagiste Concepteur



Archipole - 21 Juin 2021 - VM/GG - Echelle d'origine - A4 au 50 000°

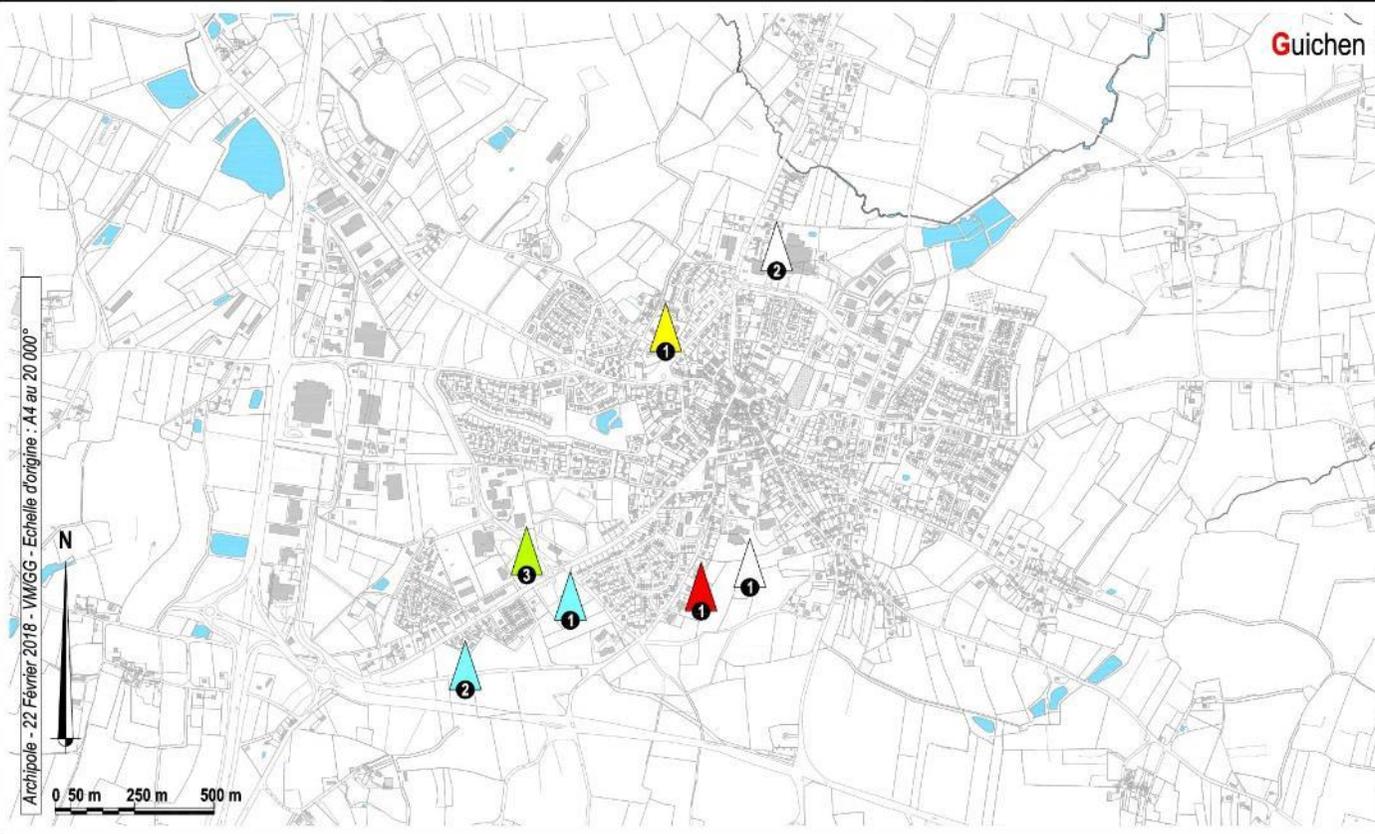
POUR LES ZOOMS, VOIR CARTE SUIVANTE

**COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Equipements**



LEGENDE

-  **Le sport et les loisirs**
 -  **P** Pont-Réan nord - Espace de sports / loisirs
 -  **P** La Massaye - Equipement de loisirs
 -  **G** Les Landes - Piscine
 -  **L** La Vilaine (non localisé) - Loisirs
 -  **L** 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



  103

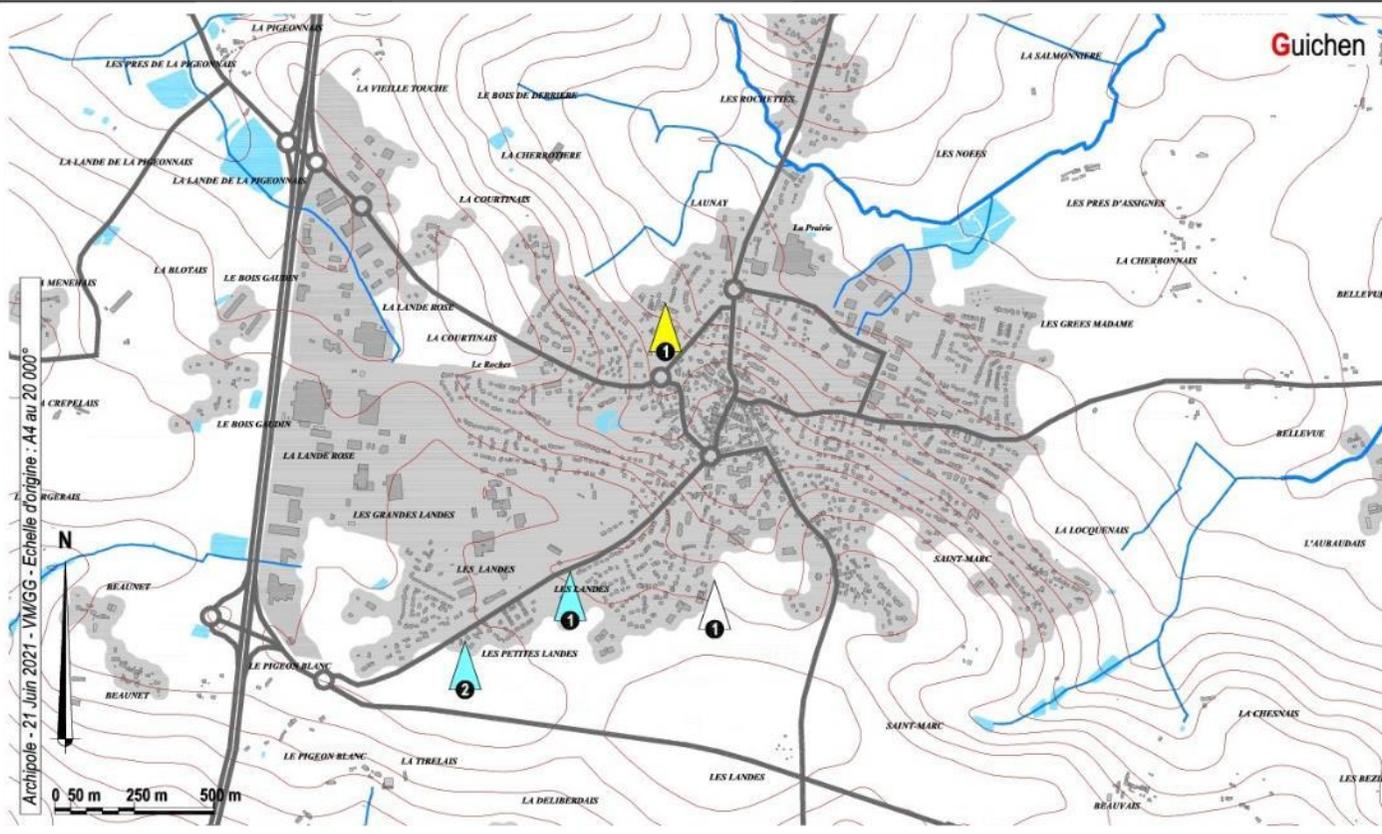
Archipole - 22 Février 2018 - VMGG - Echelle d'origine - A4 au 20 000°

**COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Equipements**



LEGENDE

- ▲ **Le sport et les loisirs**
 - ❶ **P** Pont-Réan nord - Espace de sports / loisirs
 - ❷ **P** La Massaye - Equipement de loisirs
 - ❸ La Vilaine (non localisé) - Loisirs
 - ❹ 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
- ▲ **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)



104



105

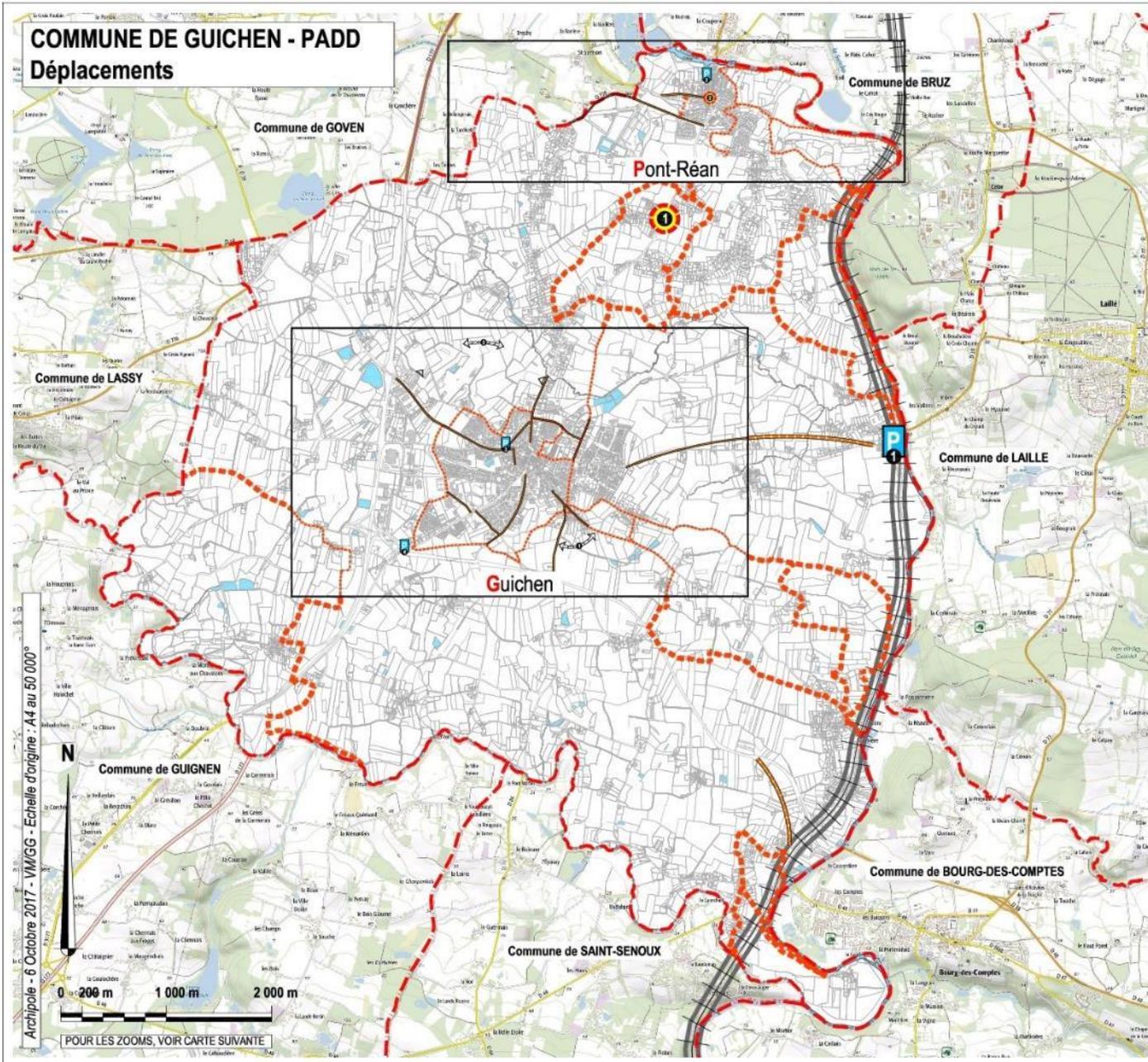


Caroline
Podier
Paysagiste
Concepteur



OBJECTIFS	ACTIONS
<p>Améliorer le lien entre les différents pôles (équipement, habitat, commerces...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mieux jalonner les aires de stationnement situées à proximité du centre-ville. • Mieux identifier les parcours de liaisons douces, compléter les itinéraires et renforcer la sécurité. • Prévoir des espaces de stationnement dédiés aux vélos à proximité des commerces, équipements et services. • Adopter un urbanisme dense pour raccourcir les déplacements.
<p>Créer des liaisons inter-quartiers et renforcer la hiérarchisation des voies</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer le maillage de voies principales pour offrir une alternative au passage par le centre-ville de Guichen. • Anticiper la création de voies inter-quartiers notamment dans le cadre de nouvelles opérations. • Aménager les voies selon leur rôle/leur importance.
<p>Anticiper l'augmentation du trafic et renforcer le niveau de sécurité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la lisibilité et la sécurité du carrefour de Pont-Réan, direction Goven. • Aménager le carrefour de la Perrais/le Verger pour plus de sécurité. • Développer l'échangeur des Terres entre la RD 177 et la RD 776 en lien avec l'augmentation du trafic. • Renforcer le niveau de sécurité des différents usages, et notamment des liaisons douces.
<p>Favoriser le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'utilisation du TER : améliorer le stationnement à proximité de la halte ferroviaire de Guichen/Laillé, améliorer la desserte des haltes ferroviaires en navette et créer un parcours cyclable entre Guichen et la halte ferroviaire de Guichen/Laillé. Cet itinéraire favorisera également la relation entre Guichen et la Vilaine. Compléter le parcours cyclable entre Guichen et la halte ferroviaire de Guichen/Bourg-des-Comptes. • Développer et améliorer les espaces dédiés au covoiturage (signalétique, marquage, localisation...). Etendre l'aire de covoiturage du Pigeon Blanc. • Faciliter et sécuriser les modes doux.
<p>Poursuivre le développement de liaisons douces à vocation multimodales et récréatives</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Valoriser les circuits de randonnées existants. • Aménager des itinéraires cyclables en direction du centre-ville, entre quartiers, vers les équipements et les zones d'activités. • Améliorer le stationnement à proximité de la Vilaine à Pont-Réan pour faciliter l'accueil des touristes.

**COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Déplacements**



LEGENDE

Développer l'usage du TER

Développer les itinéraires inter-quartiers

- G** Au sud-est de la ville
- G** Au nord-ouest de la ville

Aménager et/ou matérialiser les carrefours

- La Perrais, le Verger / RD 577
- P** Rue de Redon / rue de Louvain

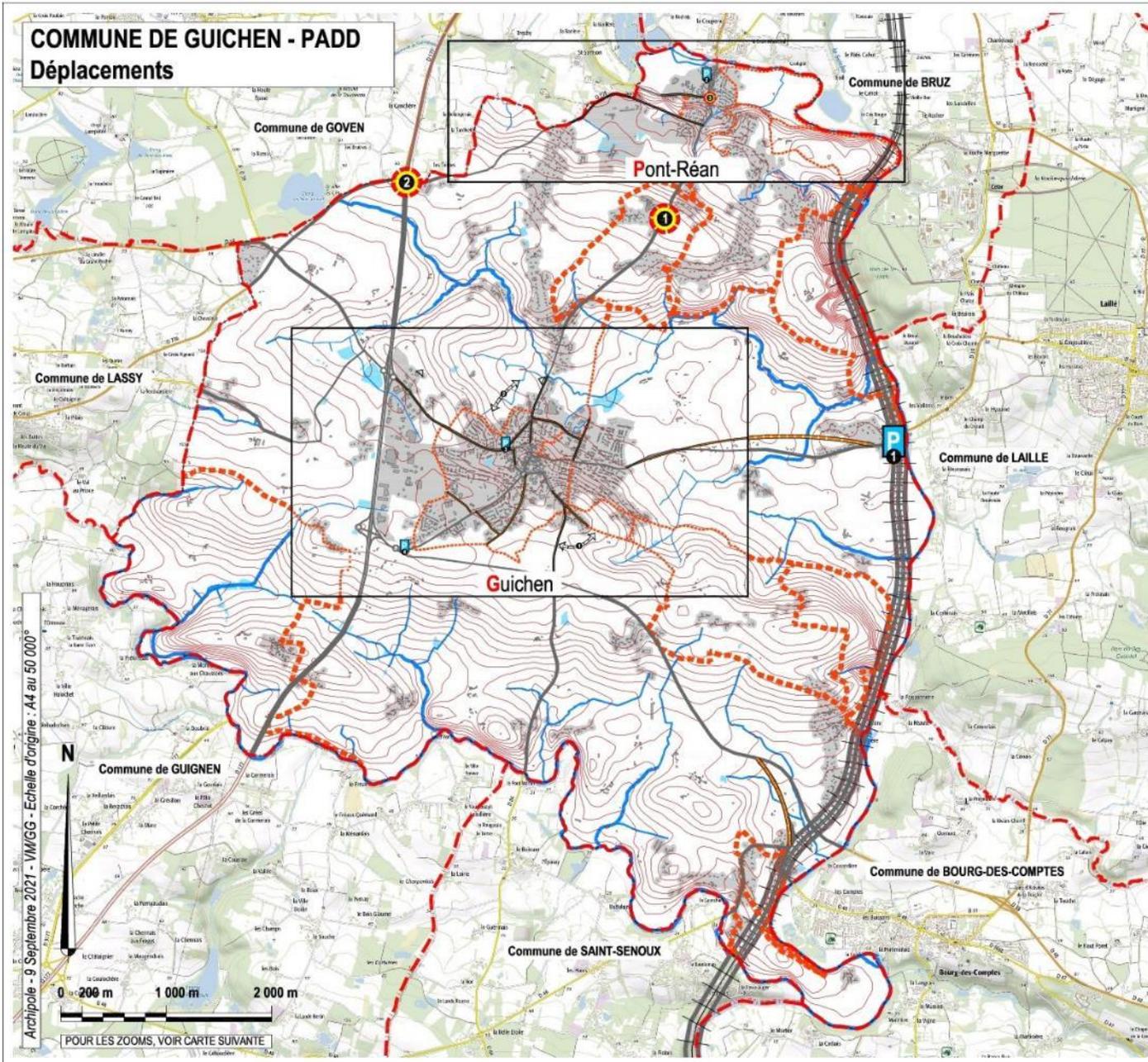
Développer les aires de stationnements

- Gare de Guichen / Laillé
- P** Pont-Réan nord
- G** Le Presbythère
- G** Pigeon Blanc

Le maillage doux

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

**COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Déplacements**



LEGENDE

Développer l'usage du TER

Développer les itinéraires inter-quartiers

- G** Au sud-est de la ville
- G** Au nord-ouest de la ville

Aménager et/ou matérialiser les carrefours

- La Perrais, le Verger / RD 577
- Les Terres, RD 177 / RD 776
- P** Rue de Redon / rue de Louvain

Développer les aires de stationnements

- Gare de Guichen / Laillé
- P** Pont-Réan nord
- G** Le Presbythère
- G** Pigeon Blanc

Le maillage doux

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

Archipôle - 9 Septembre 2021 - VMGO - Echelle d'origine : A4 au 50 000°

POUR LES ZOOMS, VOIR CARTE SUIVANTE

**COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Déplacements**



LEGENDE

Développer l'usage du TER

Développer les itinéraires inter-quartiers

- G Au sud-est de la ville
- G Au nord-ouest de la ville

Aménager et/ou matérialiser les carrefours

- La Perrais, le Verger / RD 577
- P Rue de Redon / rue de Louvain

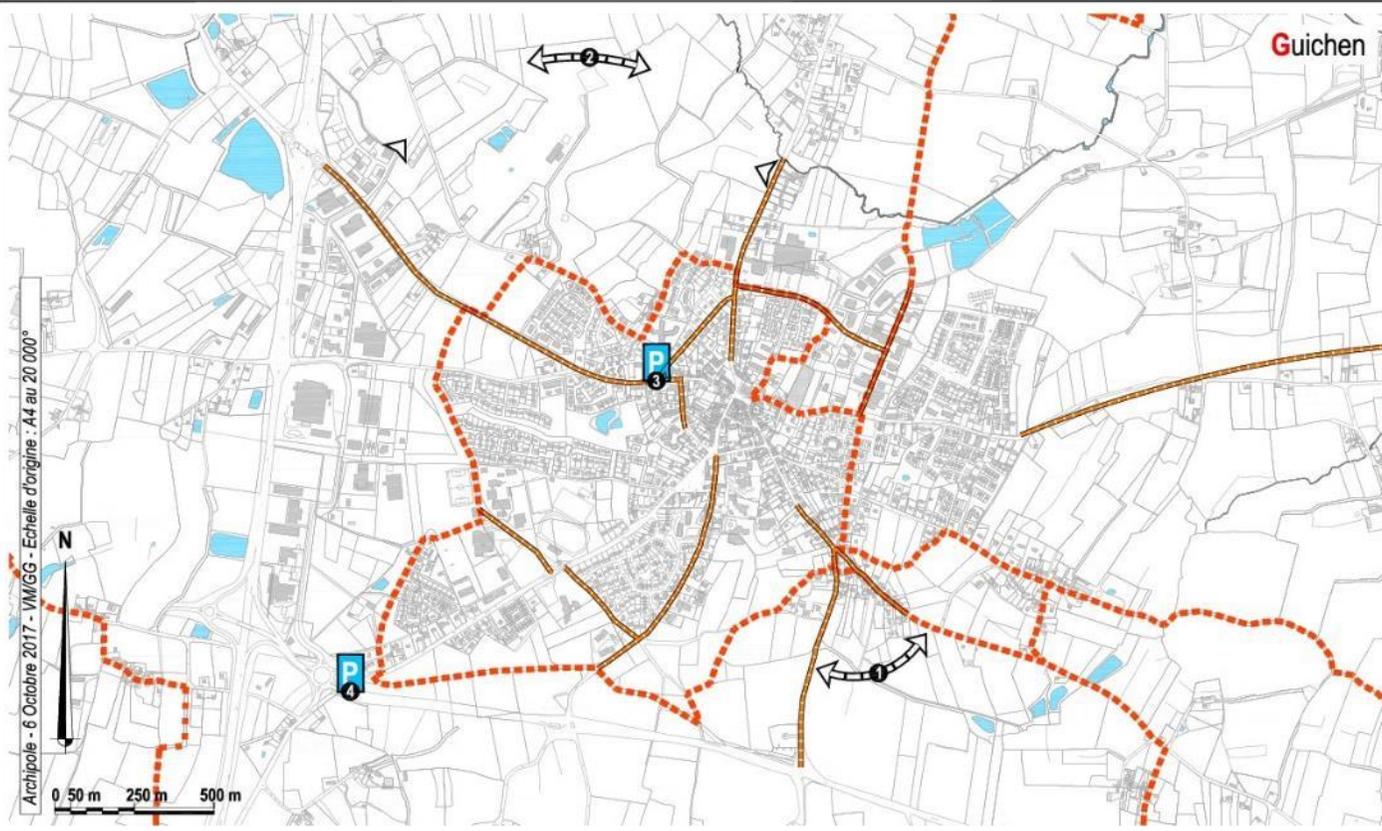
Développer les aires de stationnements

- Gare de Guichen / Laillé
- P Pont-Réan nord
- G Le Presbythère
- G Pigeon Blanc

Le maillage doux

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

108



Archipôle - 6 Octobre 2017 - VM/GG - Echelle d'origine - A4 au 20 000°

0 50 m 250 m 500 m

**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

Aménager et/ou matérialiser les carrefours

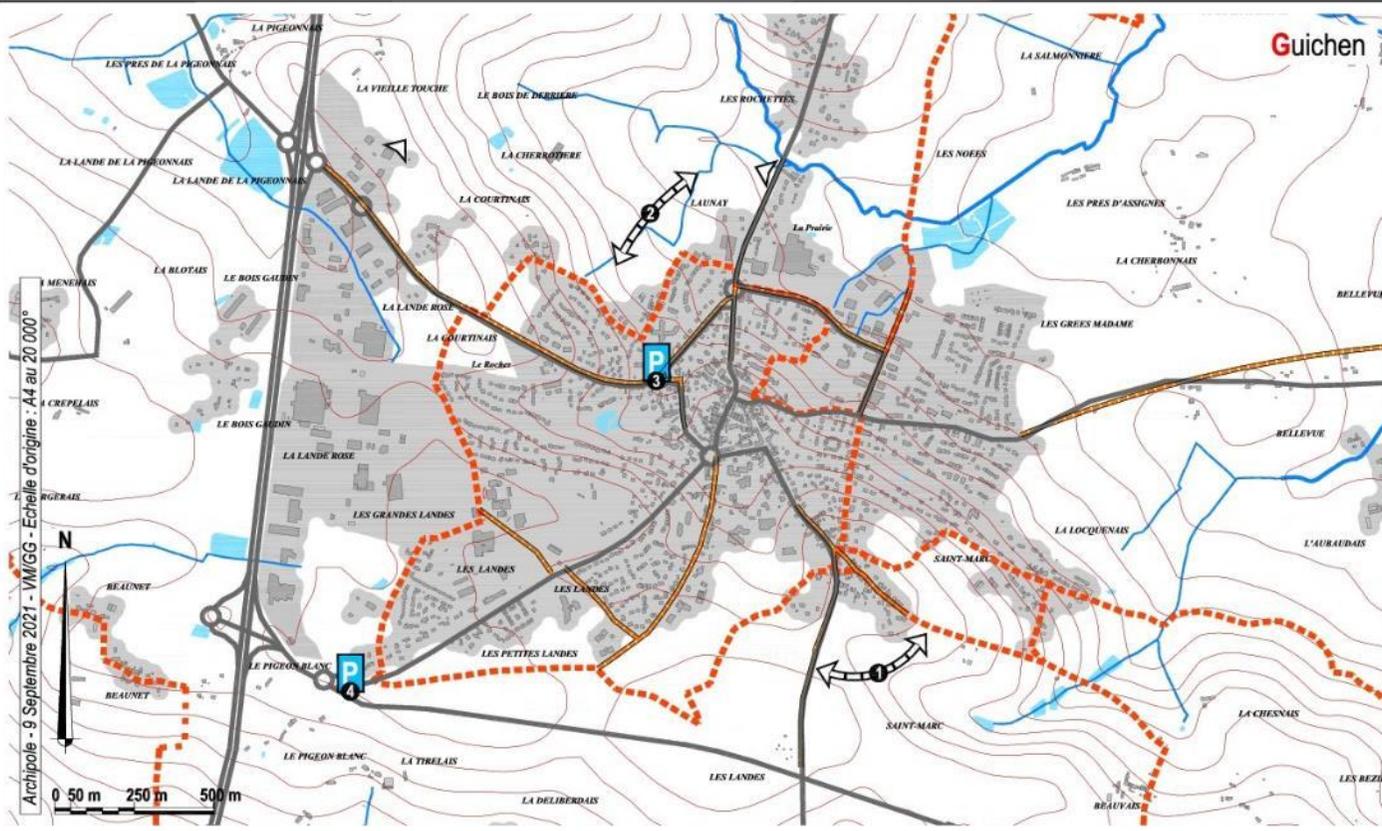
- 1 La Perrais, le Verger / RD 577
- 2 Les Terres, RD 177 / RD 776
- 3 P Rue de Redon / rue de Louvain

Développer les aires de stationnements

- 1 Gare de Guichen / Laillé
- 2 P Pont-Réan nord
- 3 G Le Presbythère
- 4 G Pigeon Blanc

Le maillage doux

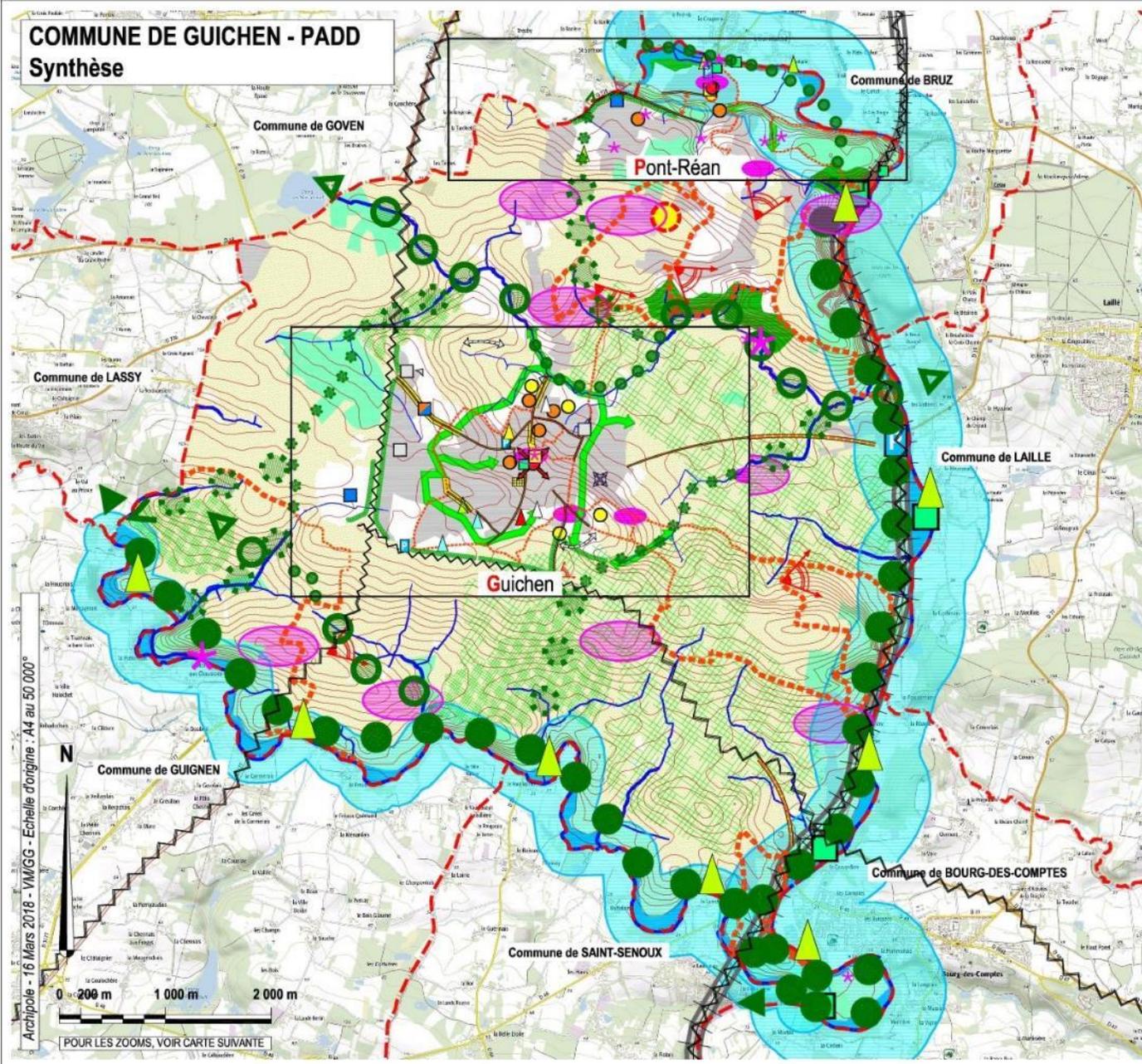
- Valoriser les circuits de randonnée
- Poursuivre le maillage de liaisons douces
- Créer des aménagements pour vélos



Archipôle - 9 Septembre 2021 - VM/GG - Echelle d'origine - A4 au 20 000°



**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
- Conserver les bocages "réservoir"
- Conforter le bocage
- Prendre en compte les facteurs de fragmentation

IDENTITE ET CADRE DE VIE

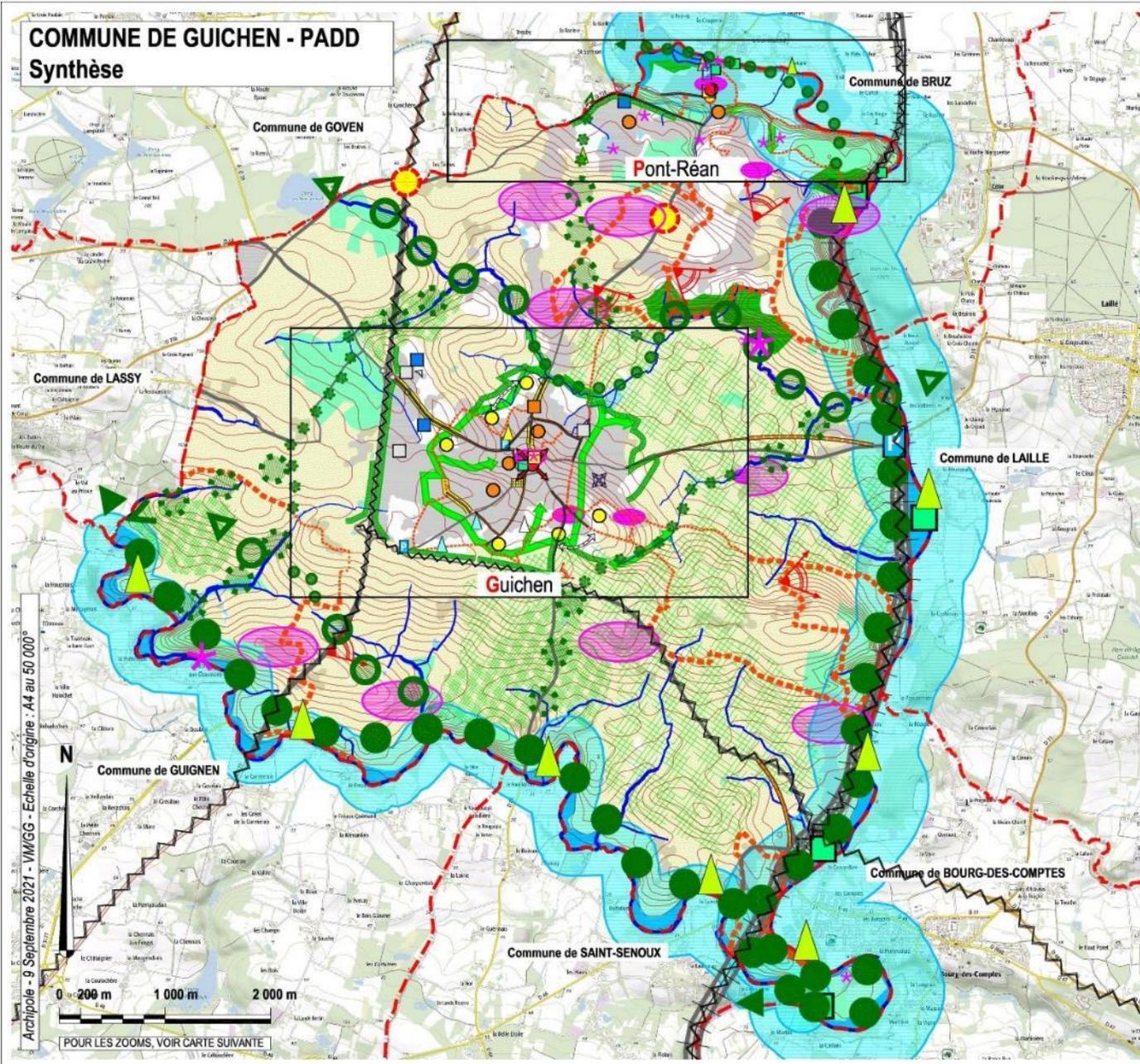
- Protéger et valoriser le patrimoine
- Préserver l'identité, la lisibilité des entités paysagères
- Créer ou conforter les lisières paysagères
- Valoriser et compléter les continuités vertes
- Aménager un espace public
- Aménager les voies
- Renforcer la hiérarchisation des voies
- Préserver et mettre en valeur les points de vue

HABITAT

- Extension du Centre
- Secteurs de renouvellement ou de confortement urbain
- Sites de renouvellement urbain
- Sites d'extension urbaine

Suite de la légende sur la carte des "zooms"

**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
- Renforcer la hiérarchisation des voies
- Préserver et mettre en valeur les points de vue

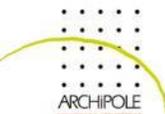
HABITAT

- Extension du Centre
- Secteurs de renouvellement ou de confortement urbain
- Sites de renouvellement et de confortement urbain
- Sites d'extension urbaine

111



Caroline Pader Paysagiste Concepteur

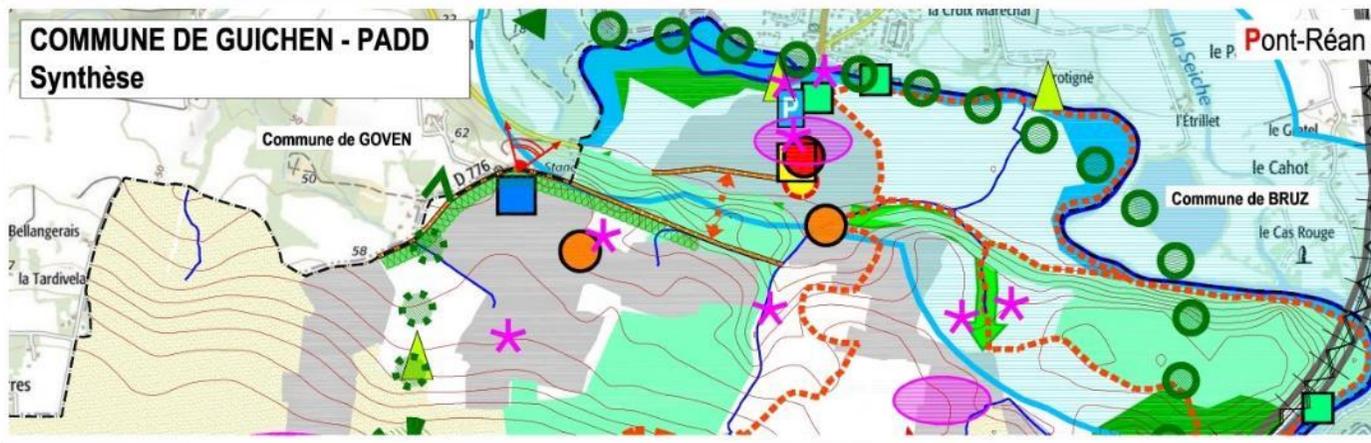


Archipole - 9 Septembre 2021 - VMGO - Echelle d'origine : A4 au 50 000°

POUR LES ZOOMS, VOIR CARTE SUIVANTE

Suite de la légende sur la carte des "zooms"

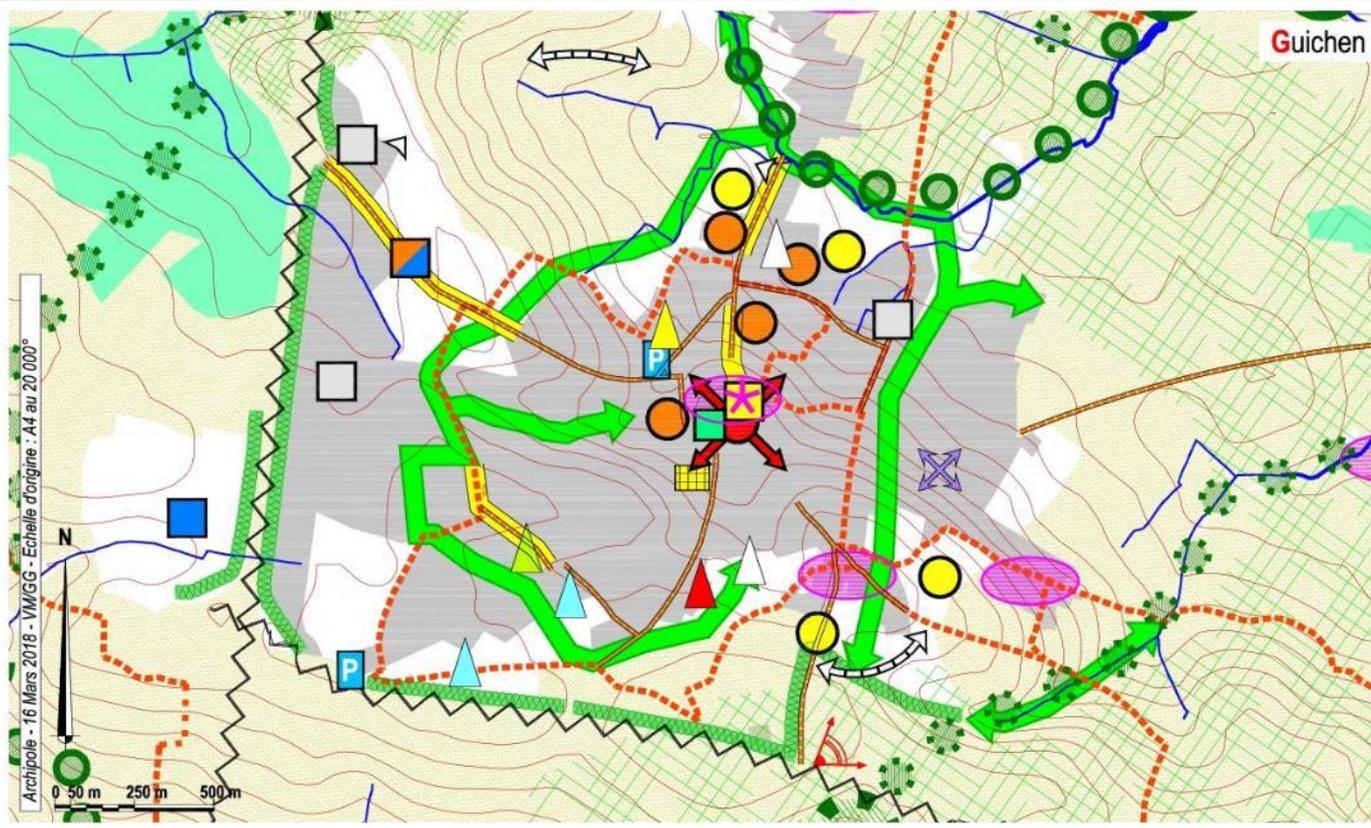
**COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Synthèse**



- 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



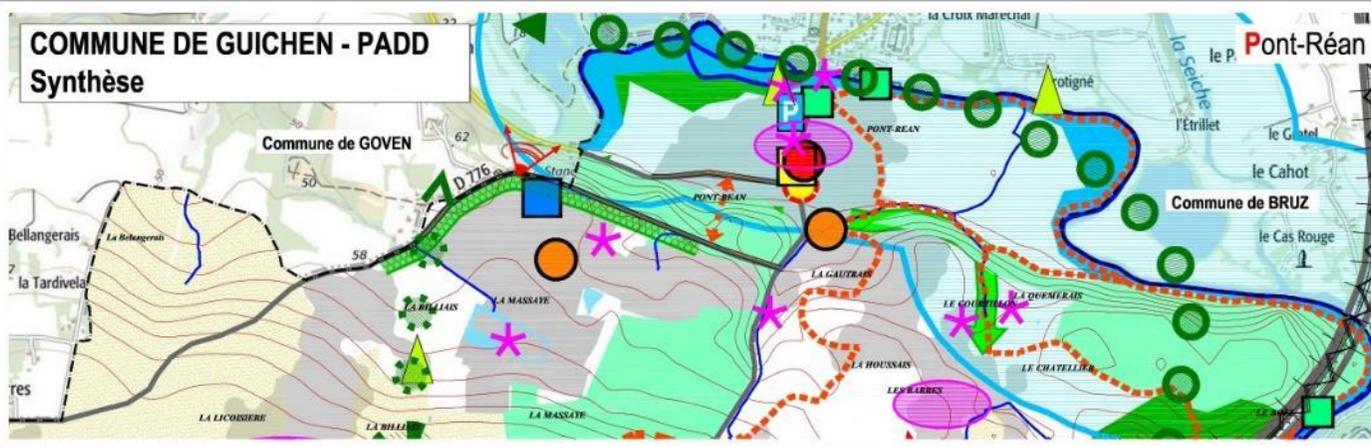
Archipôle - 16 Mars 2018 - VM/GGG - Echelle d'origine - A4 au 20 000°

0 50 m 250 m 500 m

112

Suite de la légende sur la carte générale

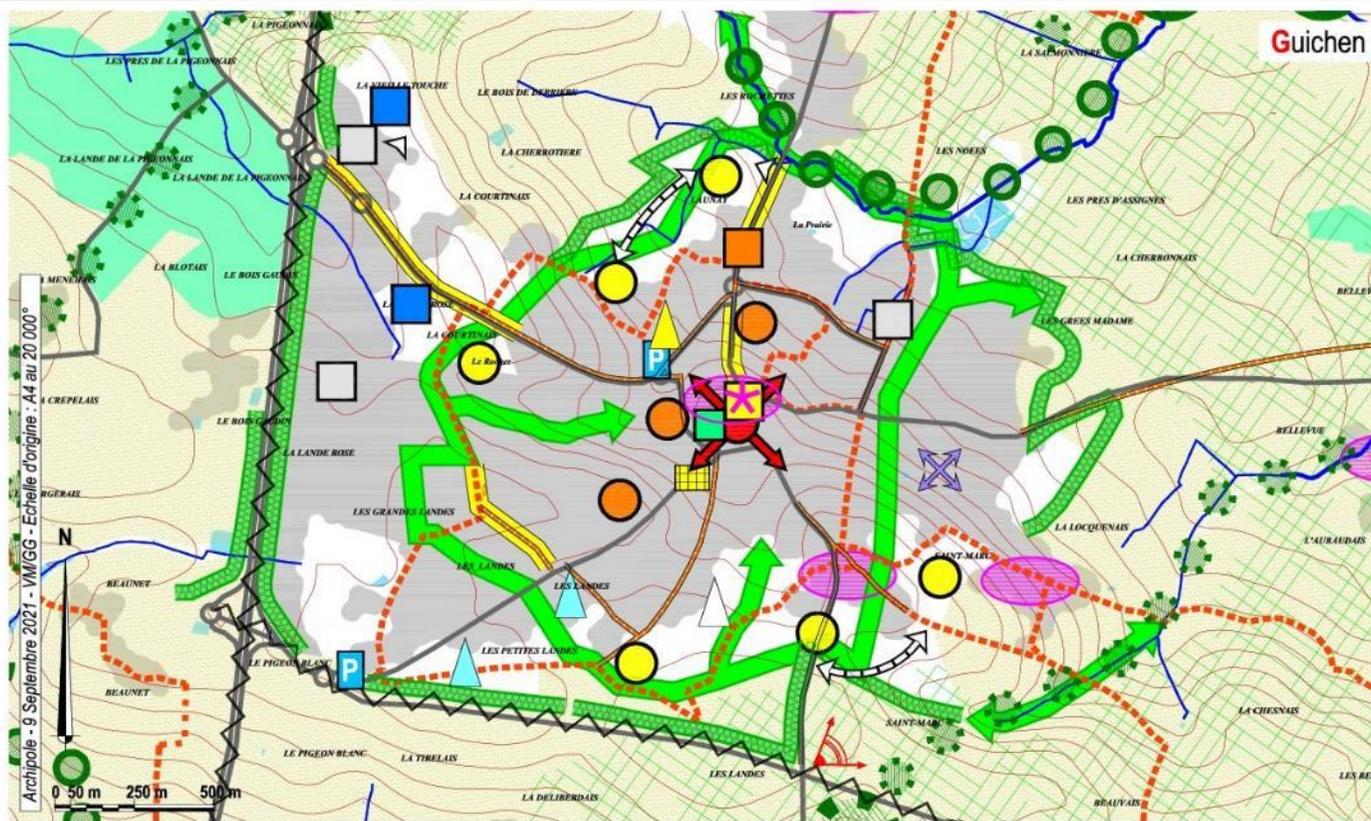
**COMMUNE DE GUICHEN - PADD
Synthèse**



- 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
 - La culture
 - Le social et la santé
 - Equipement futur

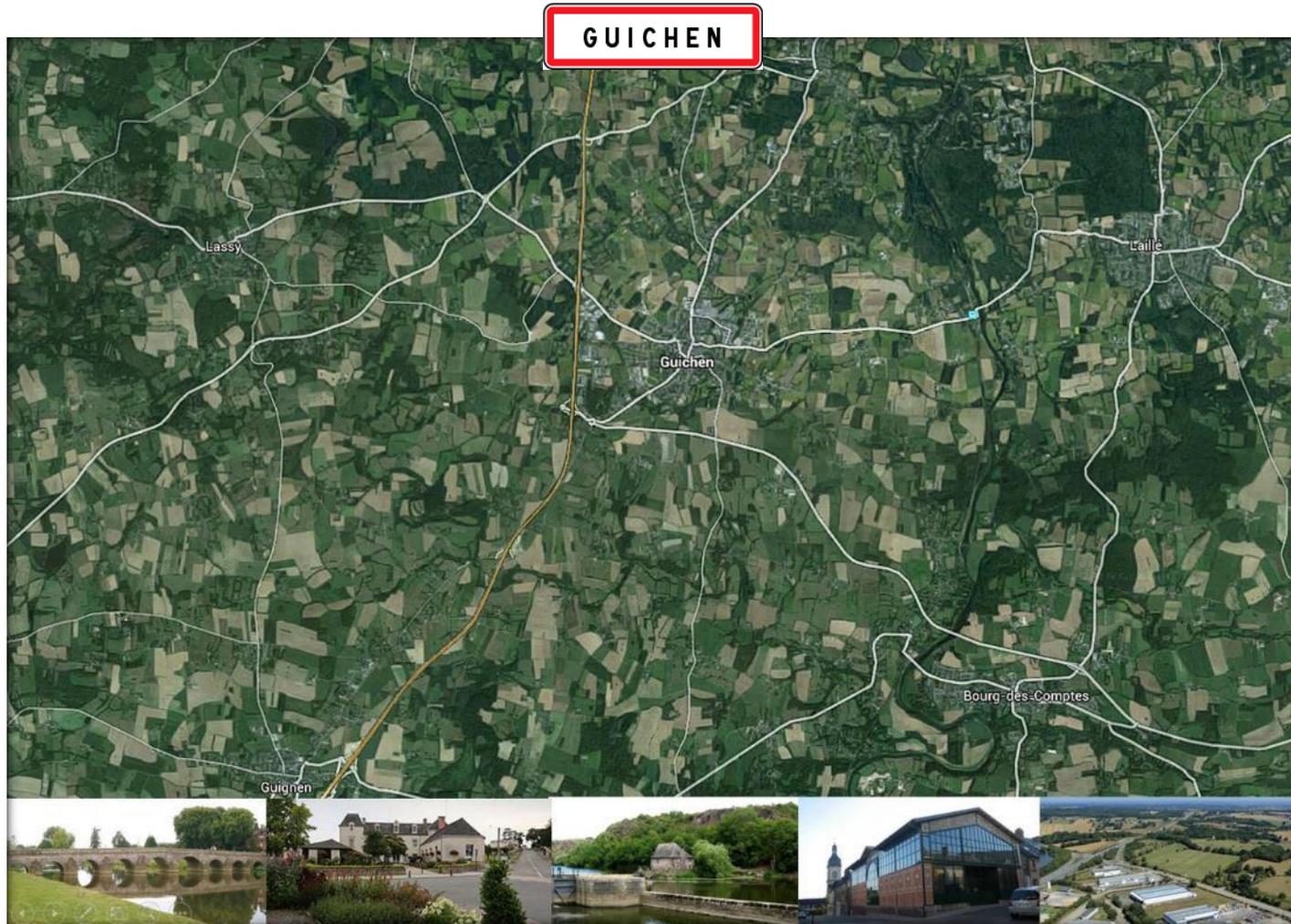
- DEPLACEMENTS**
- Développer l'usage du TER
 - Développer les itinéraires inter-quartiers
 - Aménager et/ou matérialiser les carrefours
 - Développer les aires de stationnement
 - Valoriser les circuits de randonnée
 - Poursuivre le maillage de liaisons douces
 - Créer des aménagements pour vélos



Suite de la légende sur la carte générale

113

Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



114

DM
EAU

Caroline
Poder
Paysagiste
Concepteur

ARCHIPOLE
URBANISME & ARCHITECTURE

Réunion publique Synthèse du diagnostic, enjeux, PADD