

# COMMUNE DE GUICHEN

## Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme

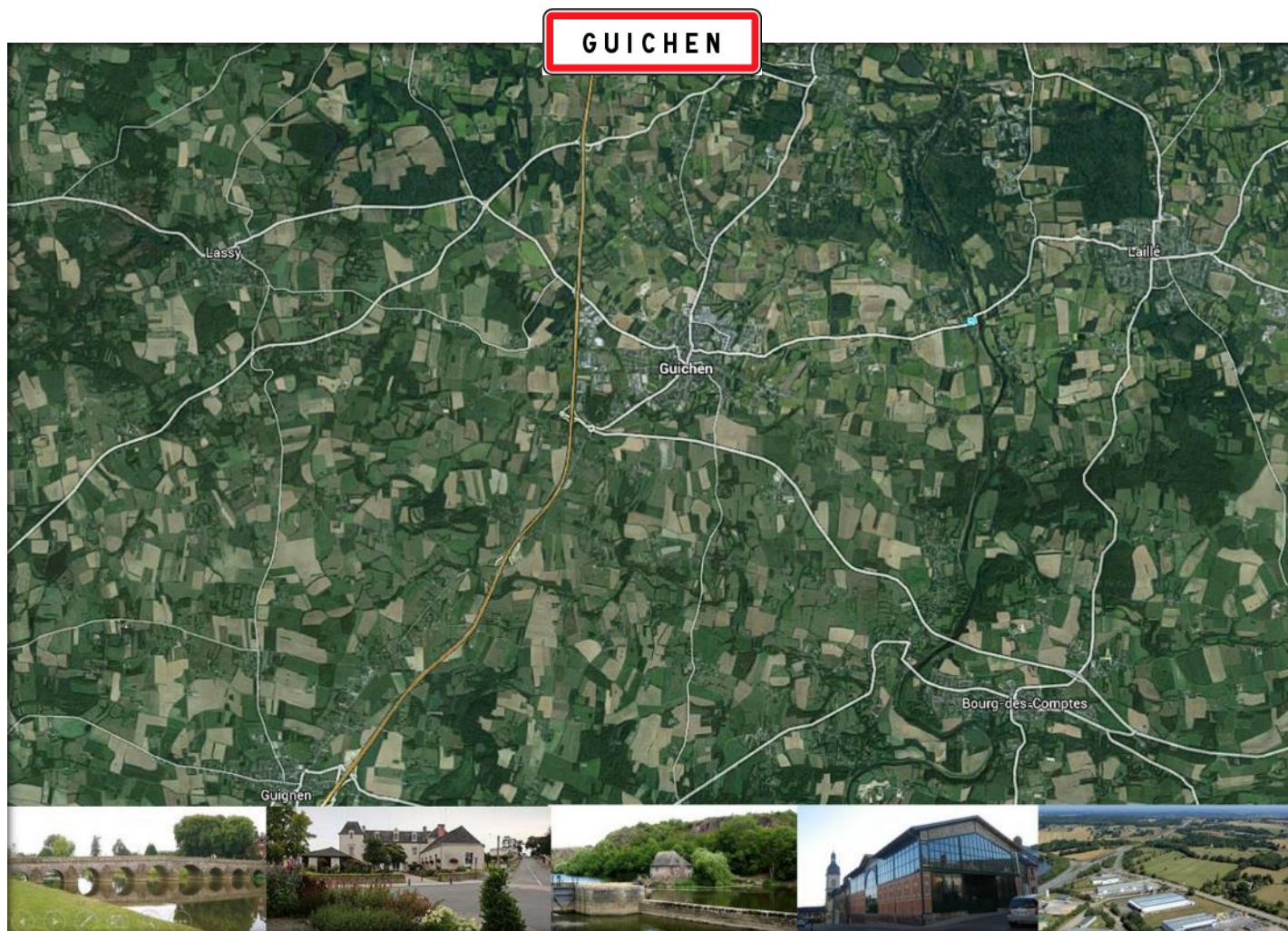


Réunion publique  
**PADD & OAP**

- Etapes de la procédure
- Rappel du contexte législatif
- Evolutions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
  - Evolutions
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
  - OPA thématiques : la trame verte et bleue
  - OAP thématiques : les principes d'aménagement
  - OAP sectorielles : les petits secteurs en milieu urbain
  - OAP sectorielles : les secteurs stratégiques
- Calendrier prévisionnel



## Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



### 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
- Transmission pour avis à:  
communes limitrophes  
EPCI intéressés  
Personnes Publiques Associées: Préfet, région, département, chambres consulaires
- 3 mois
- Avis des personnes consultées
- Enquête publique

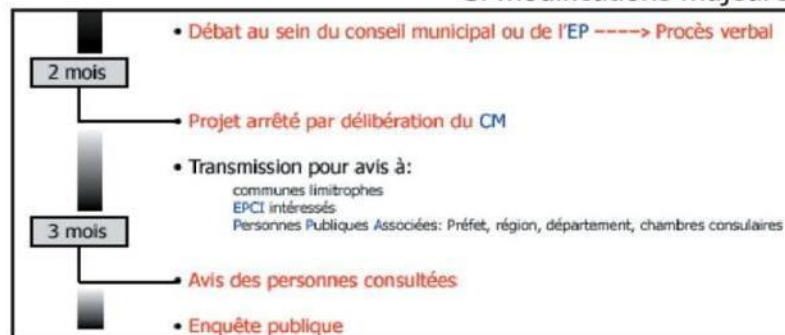


# P R O C E D U R E D E P L U

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

- Modification du projet

Si modifications majeures



- **Délibération d'approbation**

- Transmission au préfet

1 mois

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

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

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







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



Evolutions des documents  
d'urbanisme avant le :

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

Etape 1  
**2021-2030**  
*Objectif à territorialiser*

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

Etape 2  
**2031-2040**

**1<sup>ère</sup> réduction du rythme  
d'artificialisation** pour aboutir  
au zéro artificialisation nette

Etape 3  
**2041-2050**

**2<sup>nde</sup> réduction du rythme  
d'artificialisation** pour aboutir  
au zéro artificialisation nette

Etape 4  
**2050 et plus**

**Zéro artificialisation nette**

**LE PROJET DE PLU SE TROUVE A CHEVAL ENTRE LES ETAPES 1 ET 2**

Toute extension réalisée depuis août 2021 vient en décompte du potentiel restant pour la période 2021-2031



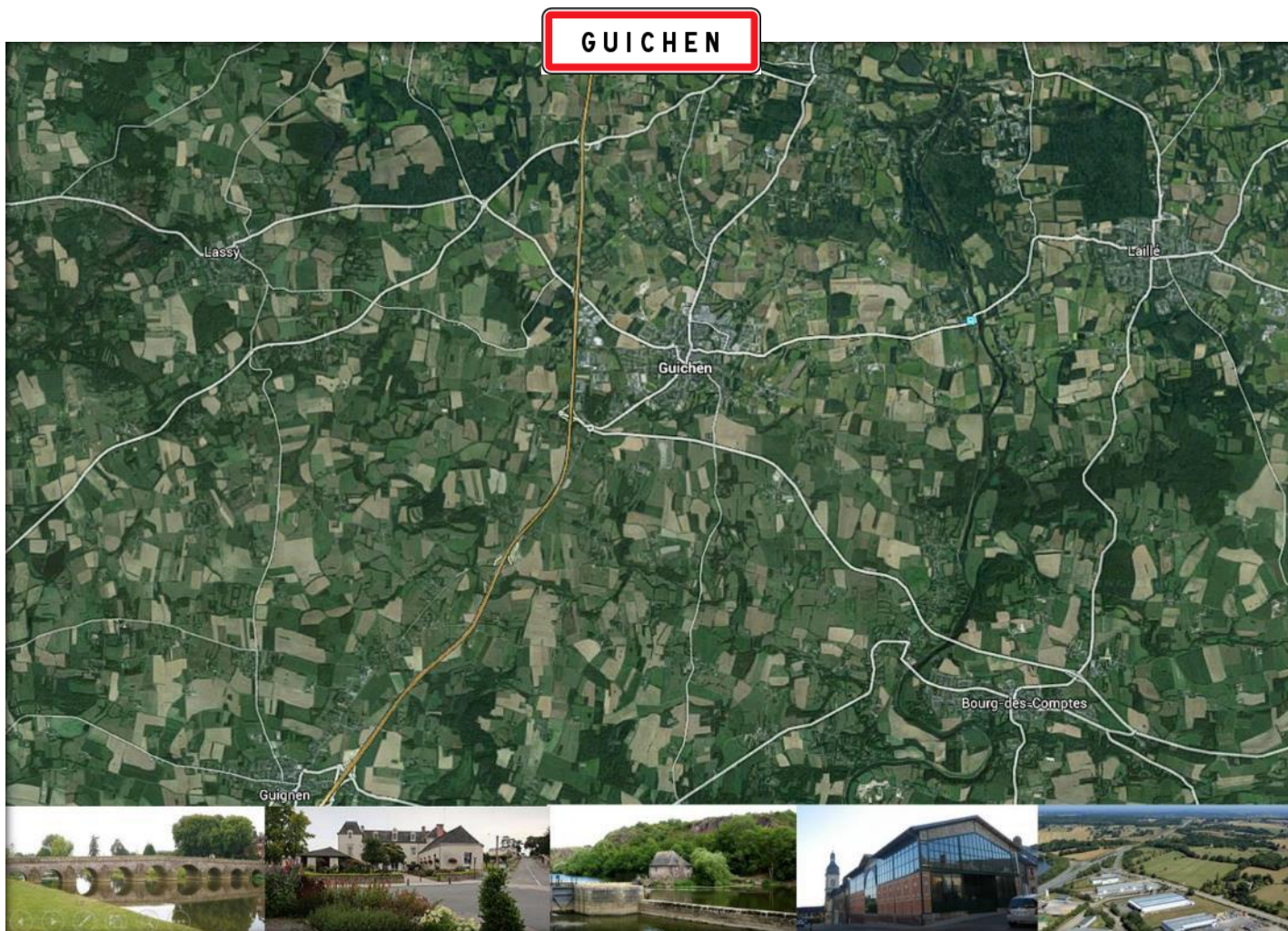
La délibération du 22 mars 2022 complète les objectifs initiaux suite à l'entrée en vigueur de la loi « Climat & résilience » :

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

# COMMUNE DE GUICHEN

## Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme

  10



## Evolutions du Projet d'Aménagement et de Développement Durables





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

## OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS

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

pour un total de 1 349 logements une limite de :

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

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

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

## BILAN

94 ha en 12 ans, soit un rythme de **7,8 ha/an**

12



## OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRO-NATURELS

La commune se fixe sur la période 2022-2036 (**14 ans**)  
pour un total de 1 441 logements une limite de :

**52,5 hectares** de zones dédiées à l'**habitat** (50 hectares), que ce soit par des opérations de renouvellement urbain ou en secteurs d'extension, en cours ou projetés, ou aux **équipements** (2,5 hectares), hors équipements communaux de sport et de loisirs/nature, et hors équipements supra-communaux.

**14,5 hectares** de zones à urbaniser dédiées à l'**activité économique / commerciale** (12,5 hectares sur le secteur de Guichen et 2 hectares sur le site de la Massaye).

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

## BILAN

75 ha en 14 ans, soit un rythme de **5,4 ha/an**

## OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

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

à ne pas dépasser environ **63,5** hectares :

**34 hectares** de zones à urbaniser (AU) dédiées à l'**habitat**.

**1 hectare** dédié aux **infrastructures**.

**21 hectares** de zones à urbaniser (AU) dédiées à l'**activité économique** et à l'**activité commerciale**

(environ 19 ha sur le secteur de Guichen et 2 ha sur le site de la Massaye).

**2,5 hectares** de zones à urbaniser (AU) dédiées aux **équipements**.

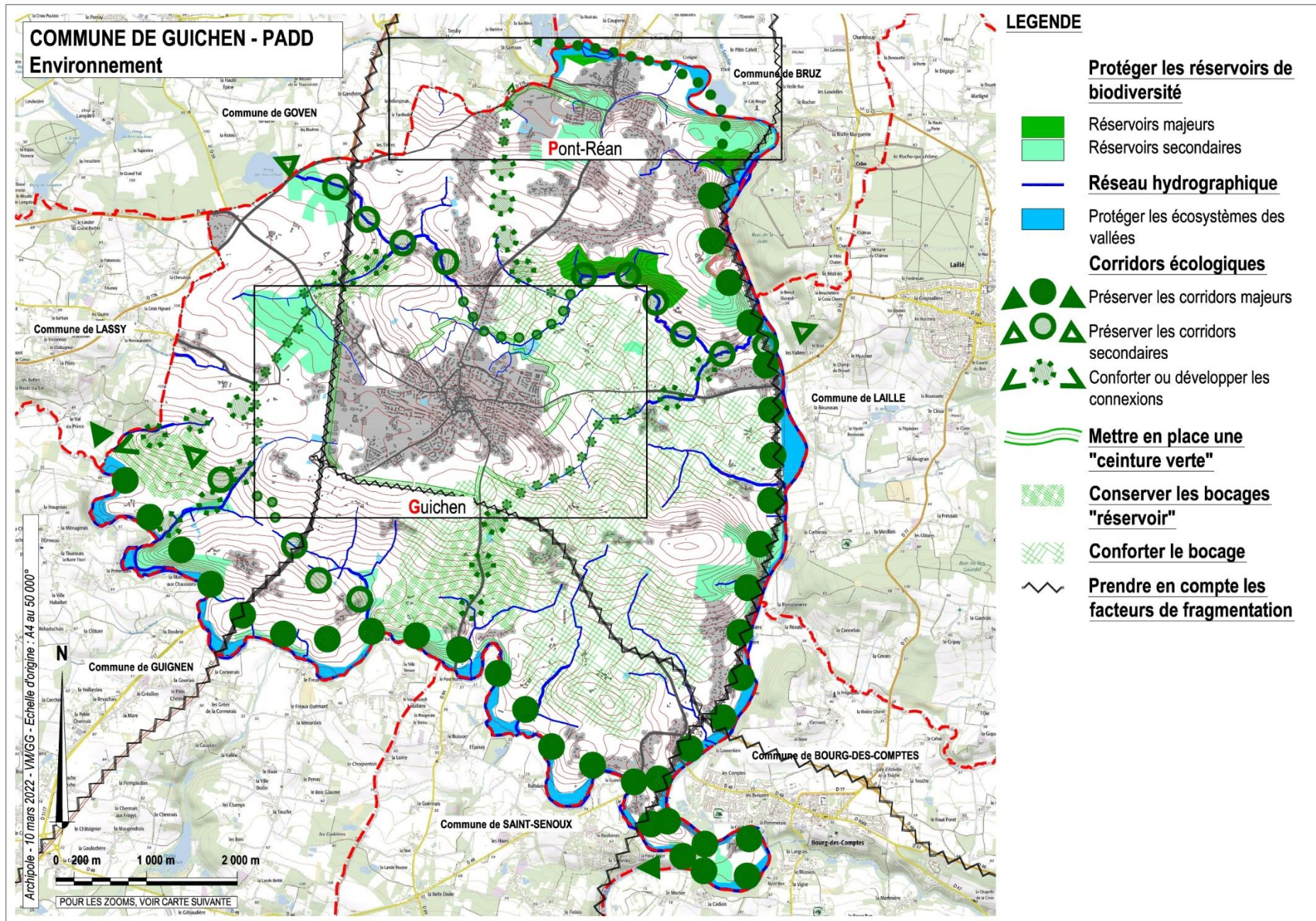
(hors lycée).

## BILAN

58,5 ha en 14 ans, soit un rythme de **4,2 ha/an**

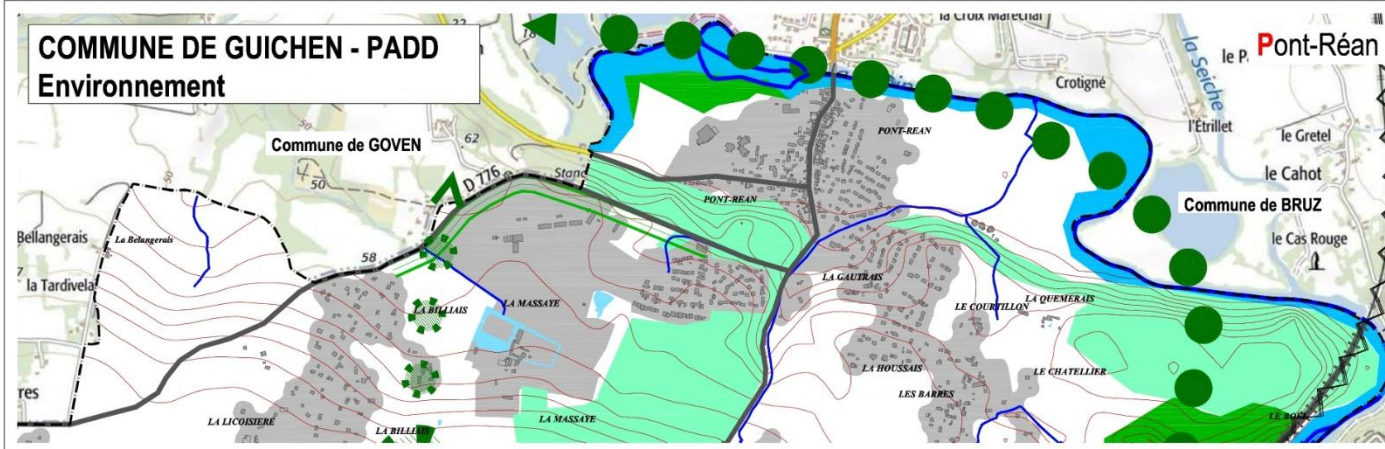
(consommation observée sur 10 ans au rythme de 6,6 ha/an)









## COMMUNE DE GUICHEN - PADD Environnement




### LEGENDE




#### Protéger les réservoirs de biodiversité

-  Réservoirs majeurs
-  Réservoirs secondaires

#### Réseau hydrographique

-  Protéger les écosystèmes des vallées


#### Corridors écologiques

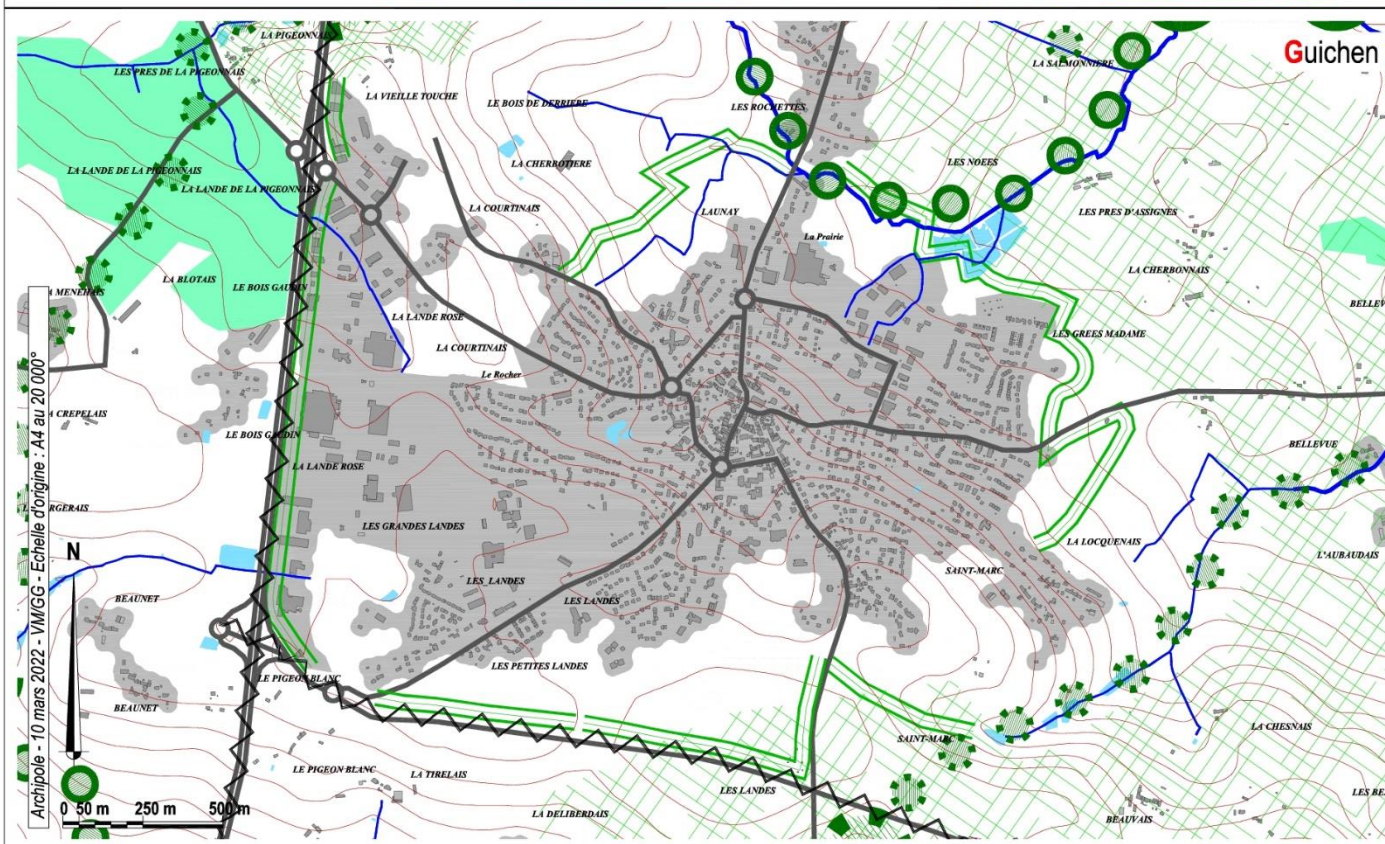
-  Préserver les corridors majeurs
-  Préserver les corridors secondaires
-  Conforter ou développer les connexions

#### Mettre en place une "ceinture verte"

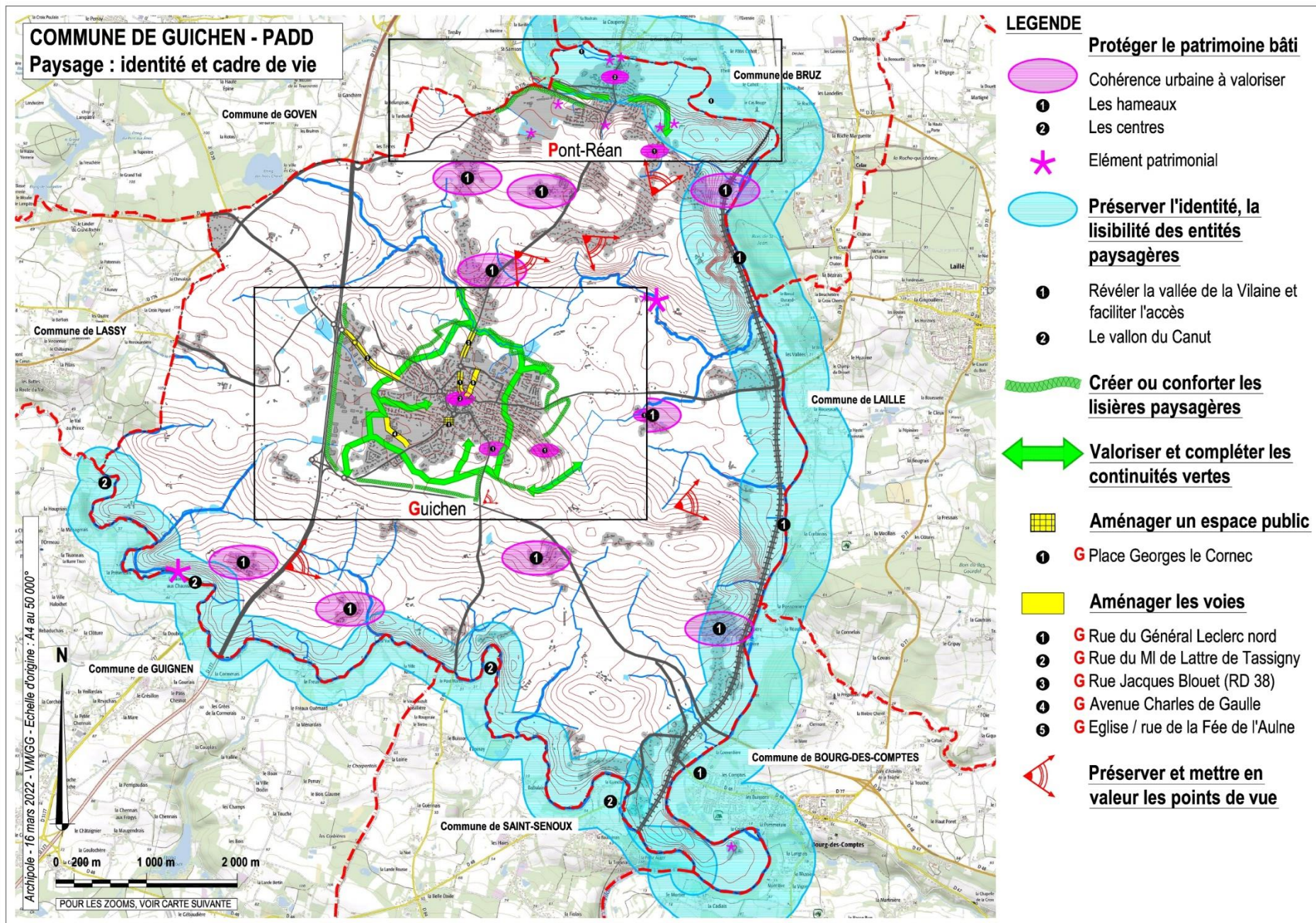
-  Conserver les bocages "réservoir"

#### Conforter le bocage

-  Prendre en compte les facteurs de fragmentation

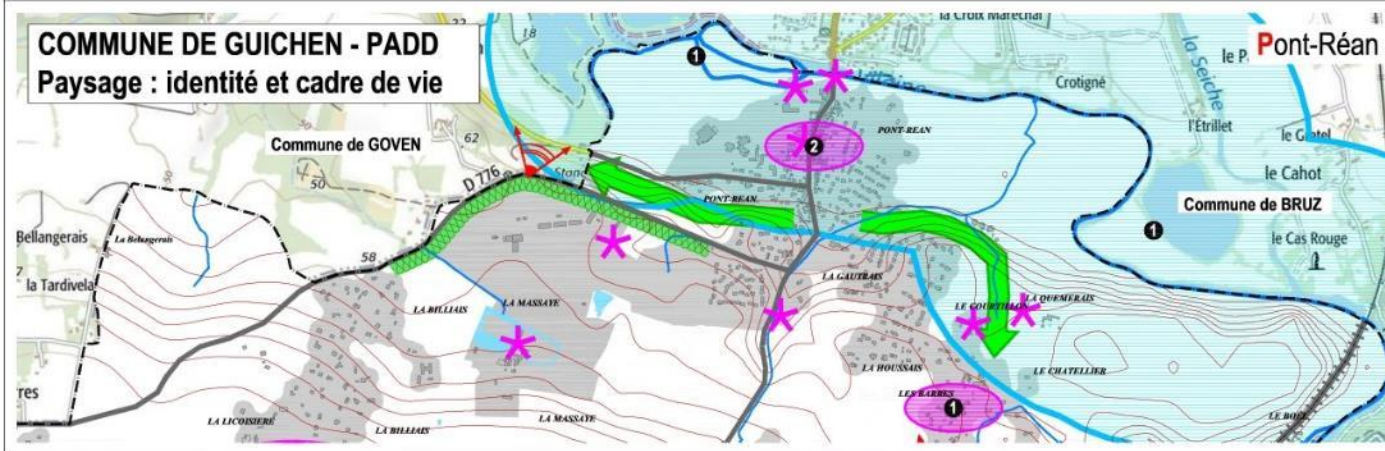








## COMMUNE DE GUICHEN - PADD Paysage : identité et cadre de vie



### LEGENDE

#### Protéger le patrimoine bâti

- Cohérence urbaine à valoriser
- 1** Les hameaux
- 2** Les centres
- Élément patrimonial

#### Préserver l'identité, la lisibilité des entités paysagères

- Révéler la vallée de la Vilaine et faciliter l'accès
- 2** Le vallon du Canut

#### Créer ou conforter les lisières paysagères

- Valoriser et compléter les continuités vertes

#### Aménager un espace public

- 1** G Place Georges le Cornec

#### Aménager les voies

- 1** G Rue du Général Leclerc nord
- 2** G Rue du Ml de Lattre de Tassigny
- 3** G Rue Jacques Blouet (RD 38)
- 4** G Avenue Charles de Gaulle

#### Renforcer la hiérarchisation des voies

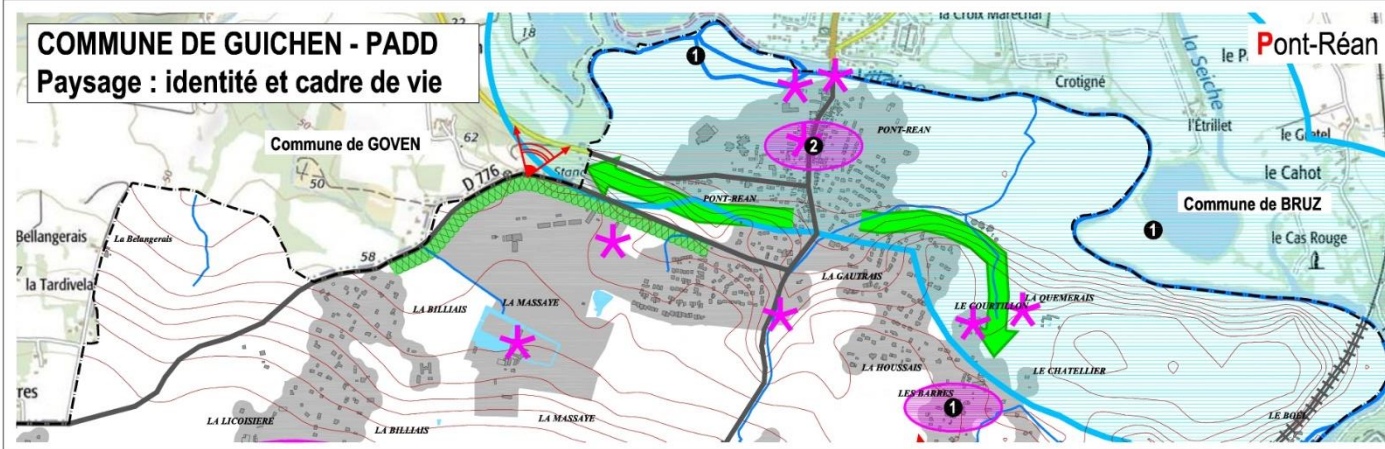
- 1** G Belle-Vue

#### Préserver et mettre en valeur les points de vue





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



### LEGENDE

#### Protéger le patrimoine bâti

- Cohérence urbaine à valoriser
- 1** Les hameaux
- 2** Les centres
- Élément patrimonial

#### Préserver l'identité, la lisibilité des entités paysagères

- 1** Révéler la vallée de la Vilaine et faciliter l'accès
- 2** Le vallon du Canut

#### Créer ou conforter les lisières paysagères

#### Valoriser et compléter les continuités vertes

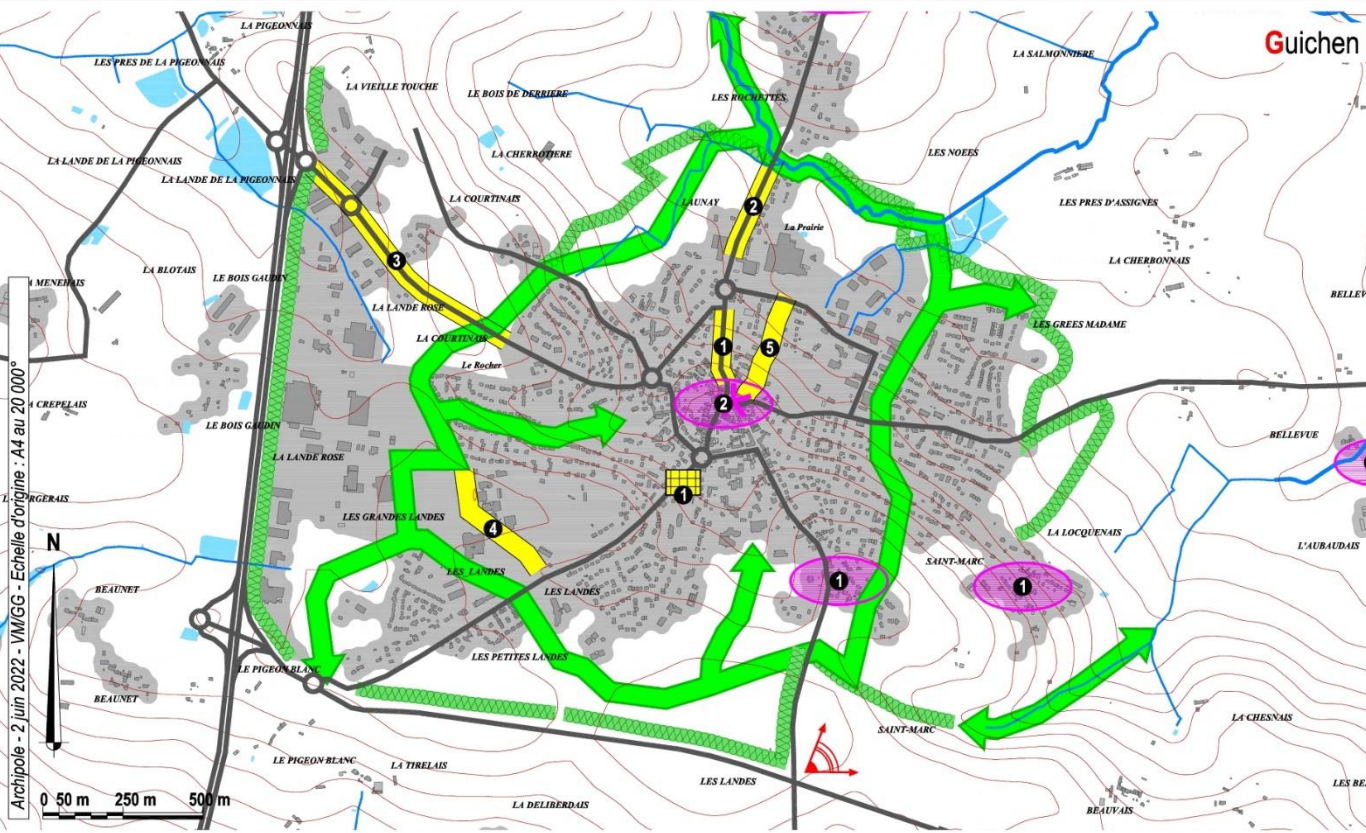
#### Aménager un espace public

- 1** G Place Georges le Cornec

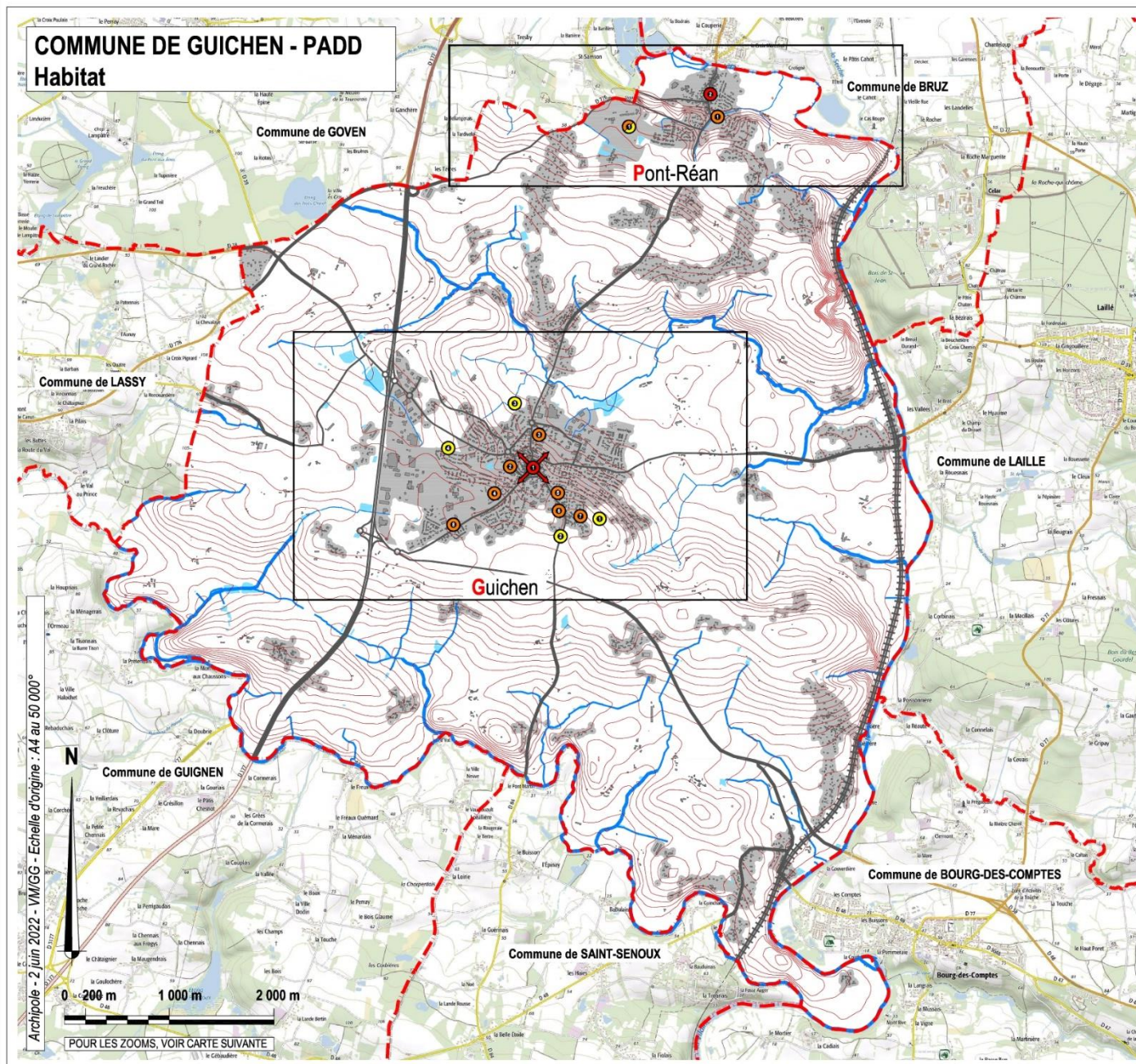
#### Aménager les voies

- 1** G Rue du Général Leclerc nord
- 2** G Rue du Ml de Lattre de Tassigny
- 3** G Rue Jacques Blouet (RD 38)
- 4** G Avenue Charles de Gaulle
- 5** G Eglise / rue de la Fée de l'Aulne

#### Préserver et mettre en valeur les points de vue







## LEGENDE



**Extension du centre**



**Secteurs de renouvellement ou de confortement urbain**

- 1 **G** Le centre-ville de Guichen et ses abords
- 2 **P** Le centre de Pont-Réan et ses abords



**Sites de renouvellement et de confortement urbain**

- 1 **P** Entrée sud de Pont-Réan
- 2 **G** Boulevard Victor Edet
- 3 **G** Rue du Gal Leclerc/rue Ampère
- 4 **G** Rue Arsène Thoumelin
- 5 **G** Rue de Fagues
- 6 **G** Rue de Fagues/rue Saint-Marc
- 7 **G** Rue Saint-Marc
- 8 **G** Rue du Gal Leclerc (les Landes)



**Site de renouvellement et d'extension urbaine**

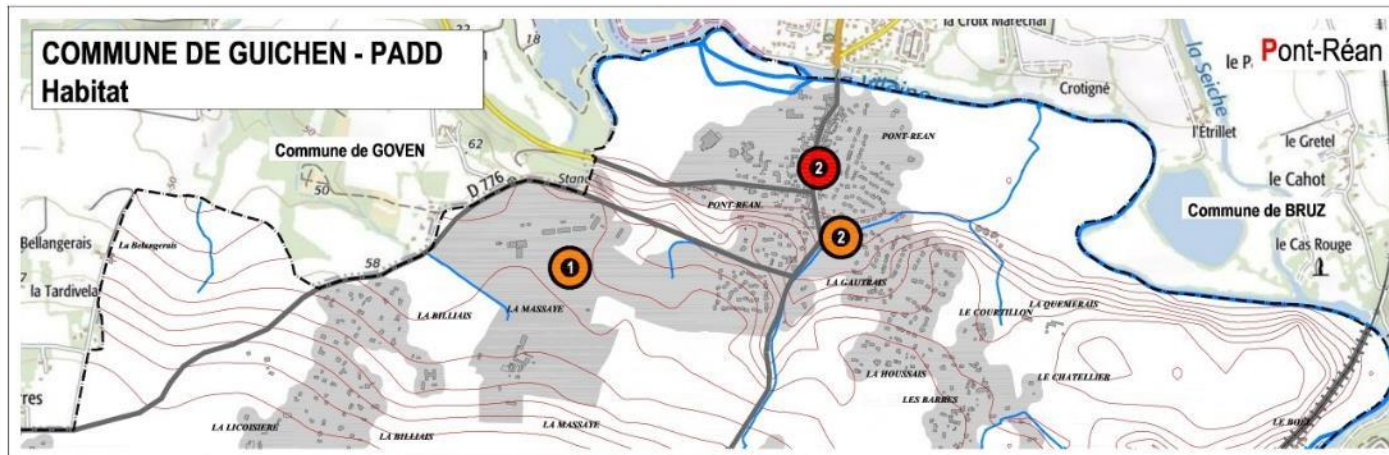
- 1 **P** La Massaye



**Sites d'extension urbaine**

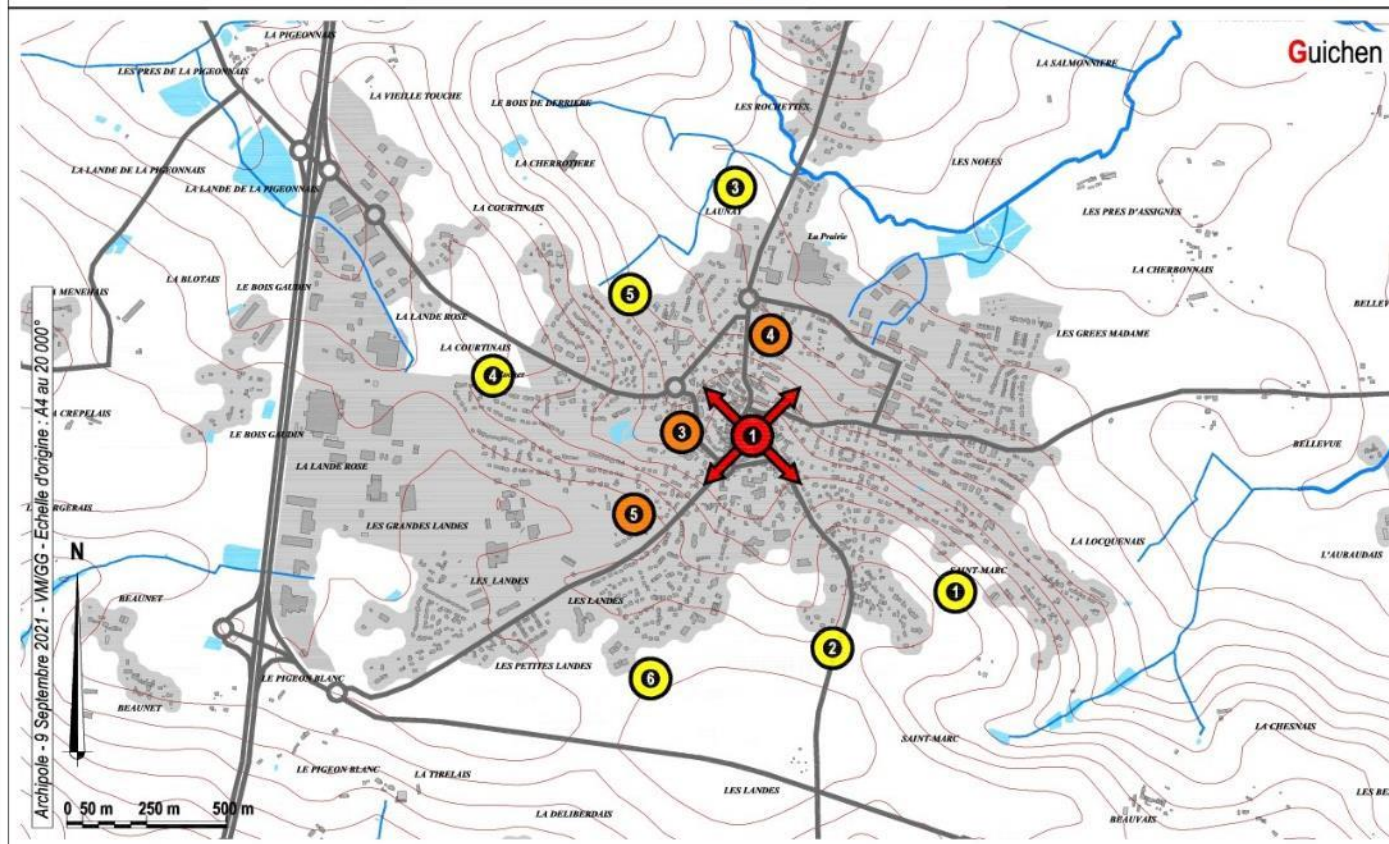
- 1 **G** Saint-Marc
- 2 **G** Sud de la ville
- 3 **G** Nord-ouest de la ville
- 4 **G** Le Rocher





## LEGENDE

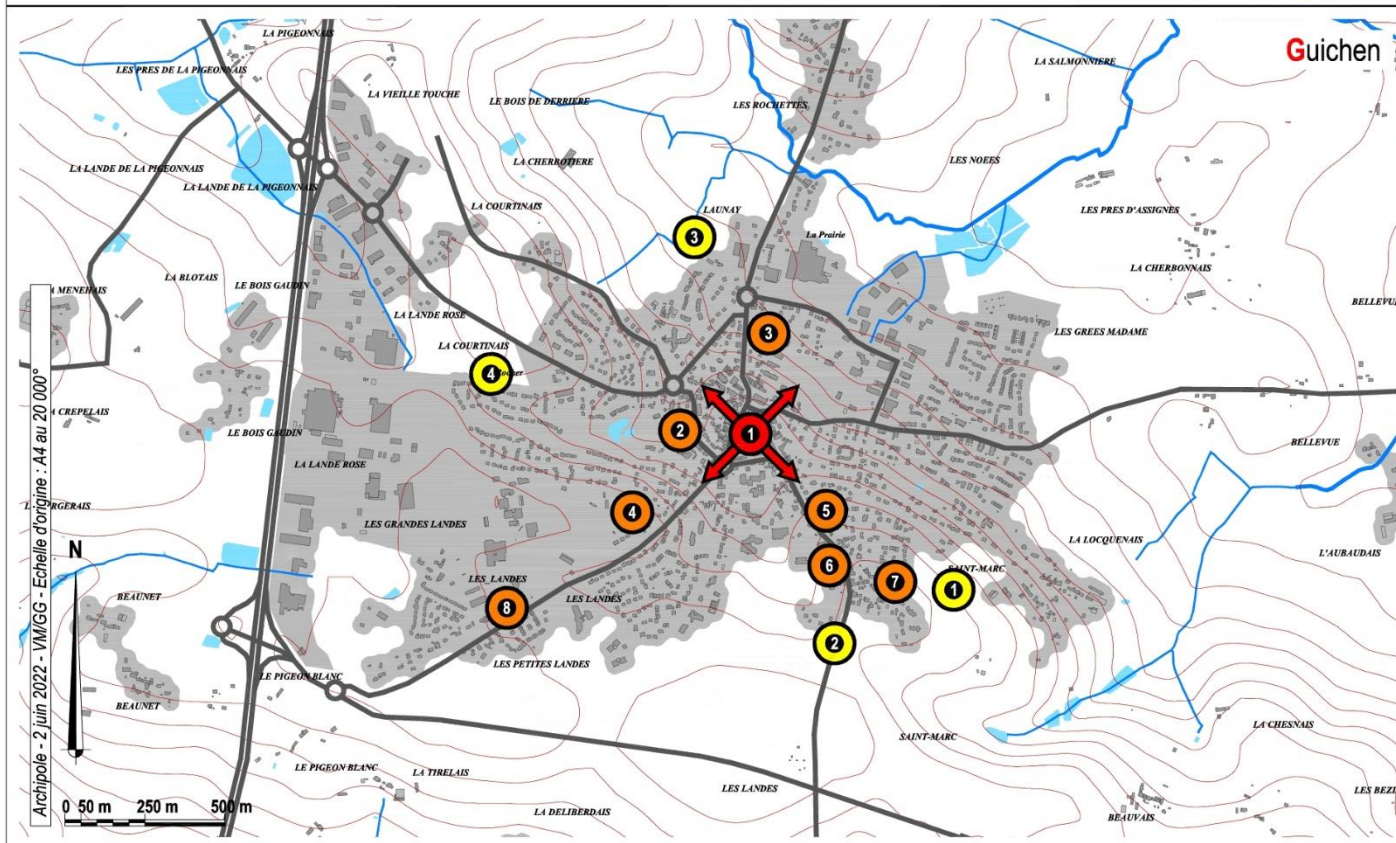
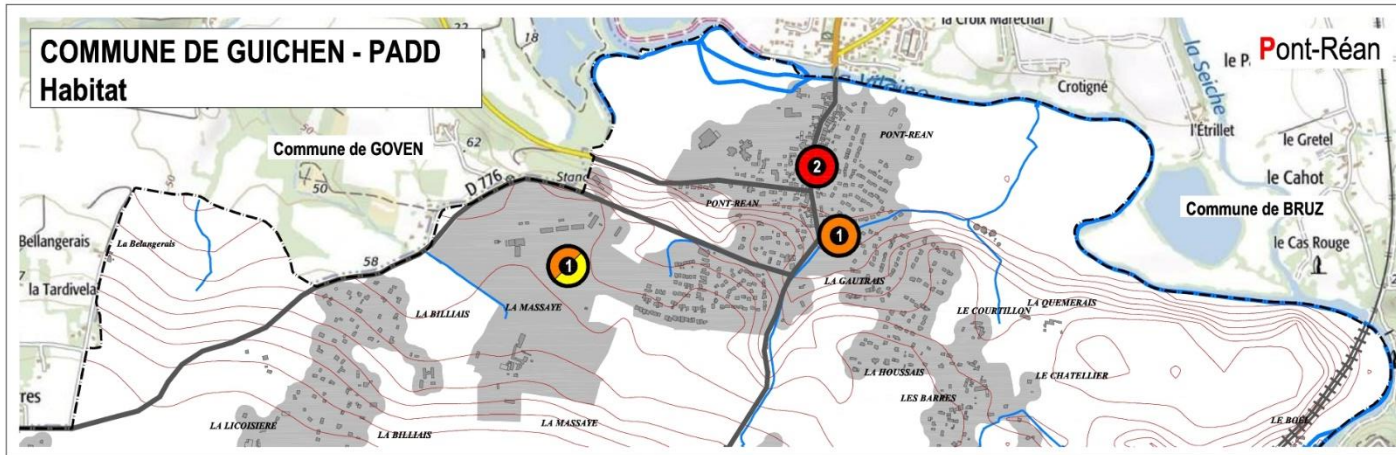
-  **Extension du centre**
-  **Secteurs de renouvellement ou de confortement urbain**
  -  **G** Le centre-ville de Guichen et ses abords
  -  **P** Le centre de Pont-Réan et ses abords
-  **Sites de renouvellement et de confortement urbain**
  -  **P** La Massaye
  -  **P** Entrée sud de Pont-Réan
  -  **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



Archipole - 9 Septembre 2021 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 20 000°

0 50 m 250 m 500 m





## LEGENDE

-  **Extension du centre**

 **Secteurs de renouvellement ou de confortement urbain**

  - 1 **G** Le centre-ville de Guichen et ses abords
  - 2 **P** Le centre de Pont-Réan et ses abords

 **Sites de renouvellement et de confortement urbain**

  - 1 **P** Entrée sud de Pont-Réan
  - 2 **G** Boulevard Victor Edet
  - 3 **G** Rue du Gal Leclerc/rue Ampère
  - 4 **G** Rue Arsène Thoumelin
  - 5 **G** Rue de Fagues
  - 6 **G** Rue de Fagues/rue Saint-Marc
  - 7 **G** Rue Saint-Marc
  - 8 **G** Rue du Gal Leclerc (les Landes)

 **Site de renouvellement et d'extension urbaine**

  - 1 **P** La Massaye

 **Sites d'extension urbaine**

  - 1 **G** Saint-Marc
  - 2 **G** Sud de la ville
  - 3 **G** Nord-ouest de la ville
  - 4 **G** Le Rocher

## Période 2023-2037 (14 ans)

<b>Taux de croissance démographique annuel de</b>	<b>1,8</b>	
<b>Population en 2022</b>	9 453	habitants
<b>Population en 2036</b>	12 135	habitants
<b>Augmentation de la population</b>	2 682	habitants
<b>Sur une durée de</b>	14	ans
<b>Soit environ</b>	192	habitants par an
<b>Cohabitation en 2022</b>	2,40	habitants par logement
<b>Nombre de logements en 2022</b>	3 939	logements
<b>Cohabitation en 2036</b>	2,25	habitants par logement
<b>Nombre de logements en 2036</b>	5 393	logements
<b>Augmentation du nombre de logements</b>	1 454	logements
<b>Soit environ</b>	104	logements par an

**80** logements liés à la résorption de la vacance

**7** logements du fait de la diminution des résidences secondaires

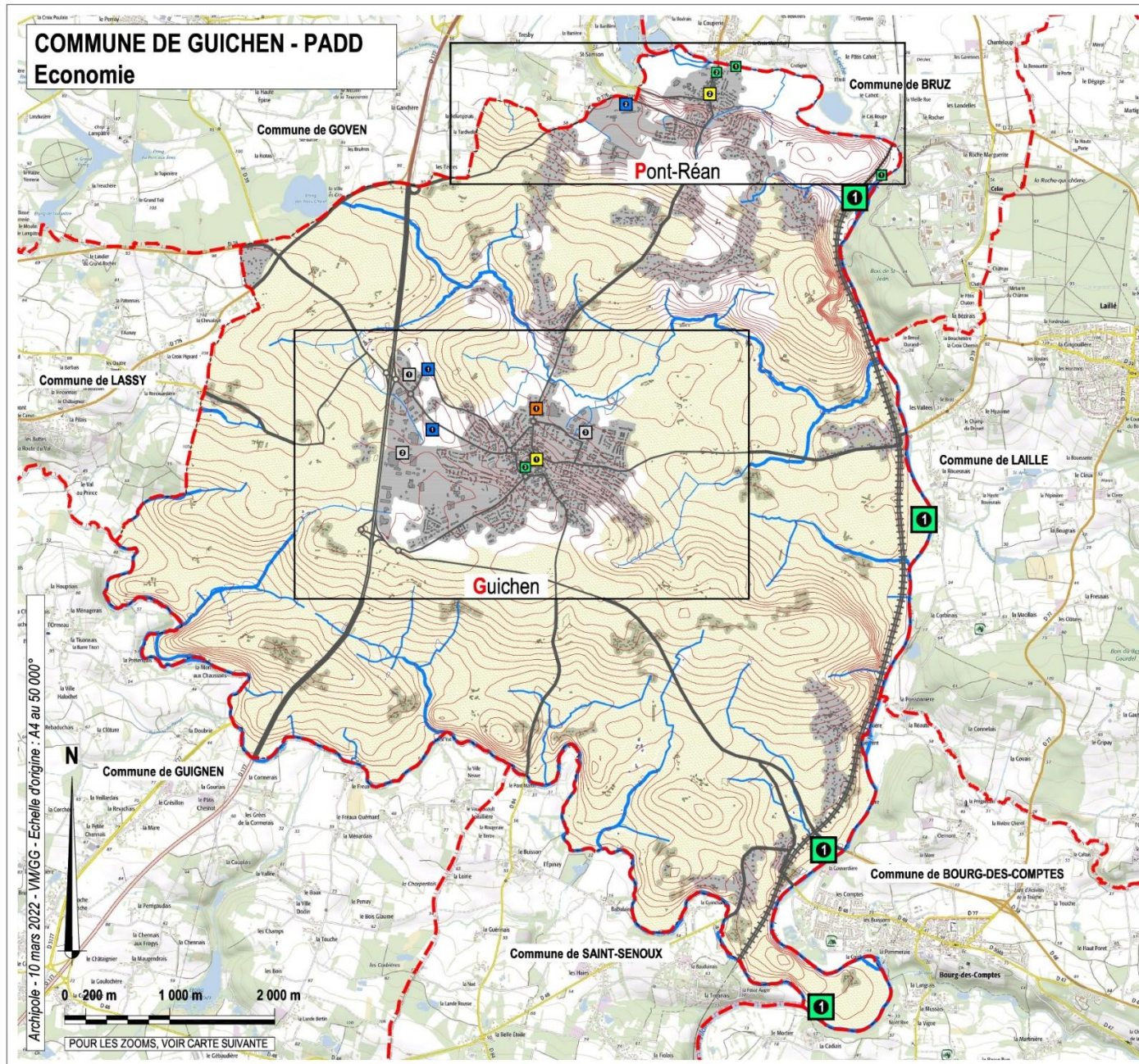
**7** logements liés aux changements de destination en secteur rural

**90** logements en densification urbaine

**262** logements en renouvellement urbain

**1 008** logements en extension urbaine





## LEGENDE

**Conforter ou étoffer le commerce de proximité**

- 1 **G** Centre-ville de Guichen
- 2 **P** Centre de Pont-Réan

**Conforter ou étoffer une zone commerciale**

- 1 **G** Pôle commercial de Valonia / secteur Launay

**Conforter les zones d'activités**

- 1 **G** La Courtinais
- 2 **G** Le Parc d'Activités des Landes
- 3 **G** Pôle d'activités de Valonia

**Développer les zones d'activités**

- 1 **G** La Courtinais / les Landes Roses
- 2 **P** La Massaye - Tertiaire

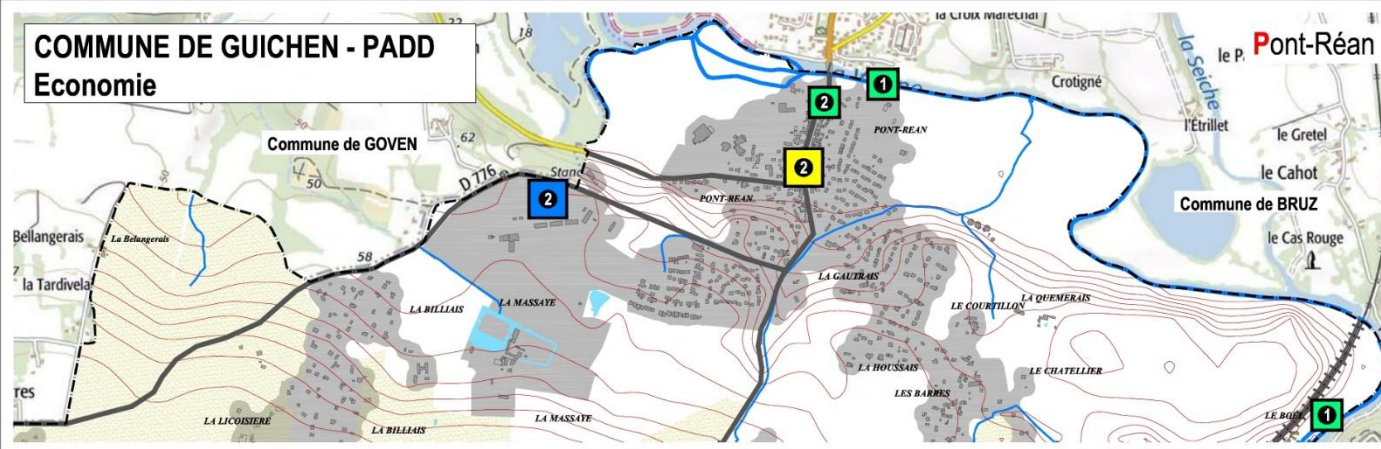
**Valoriser les secteurs touristiques**

- 1 Les bords de la Vaine
- 2 **P** Pont-Réan
- 3 **G** Guichen
- Les circuits de randonnées

**Pérenniser l'agriculture**



## COMMUNE DE GUICHEN - PADD Economie



### LEGENDE

**Conforter ou étoffer le commerce de proximité**

- 1 **G** Centre-ville de Guichen
- 2 **P** Centre de Pont-Réan

**Conforter ou étoffer une zone commerciale**

- 1 **G** Pôle commercial de Valonia / secteur Launay

**Conforter les zones d'activités**

- 1 **G** La Courtinais
- 2 **G** Le Parc d'Activités des Landes
- 3 **G** Pôle d'activités de Valonia

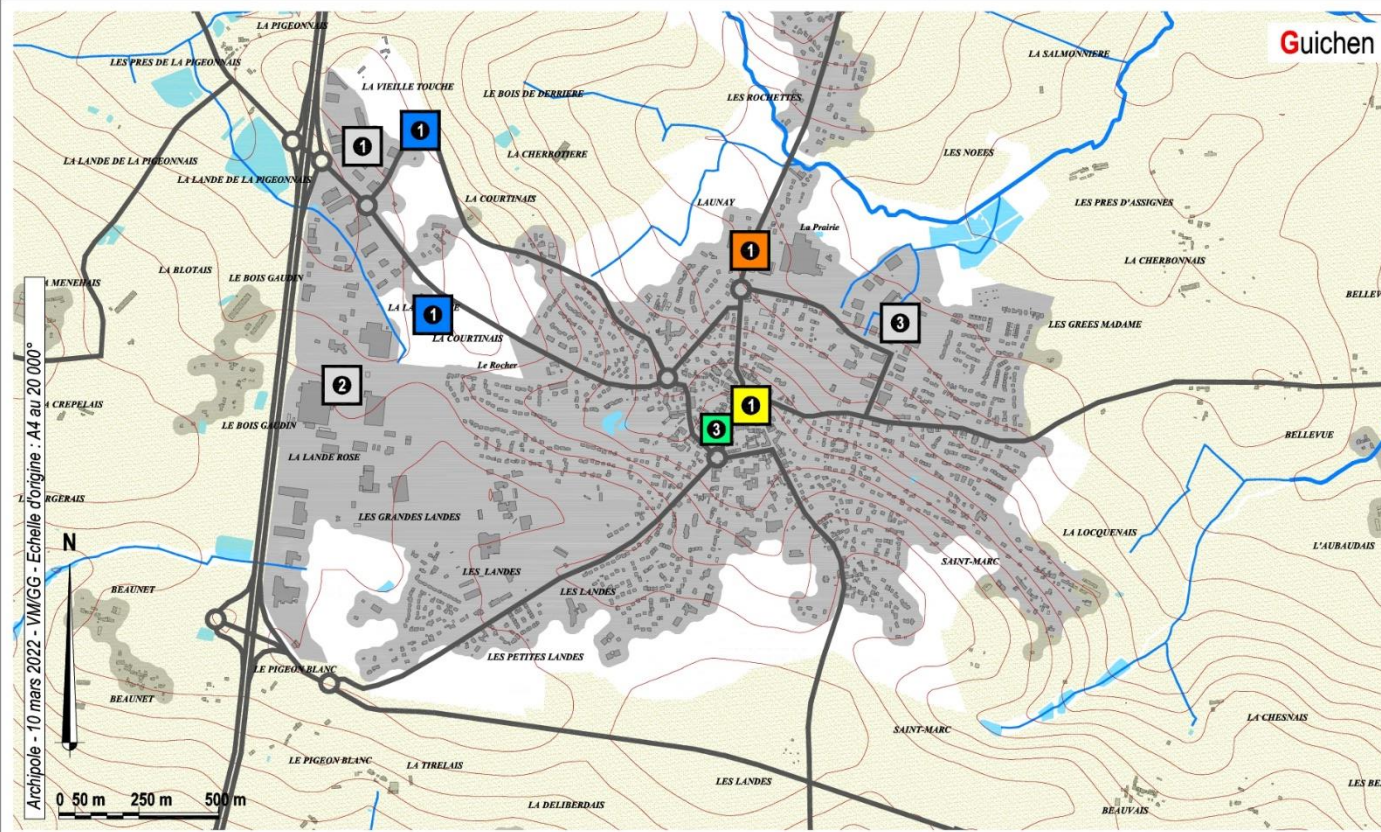
**Développer les zones d'activités**

- 1 **G** La Courtinais / les Landes Roses
- 2 **P** La Massaye - Tertiaire

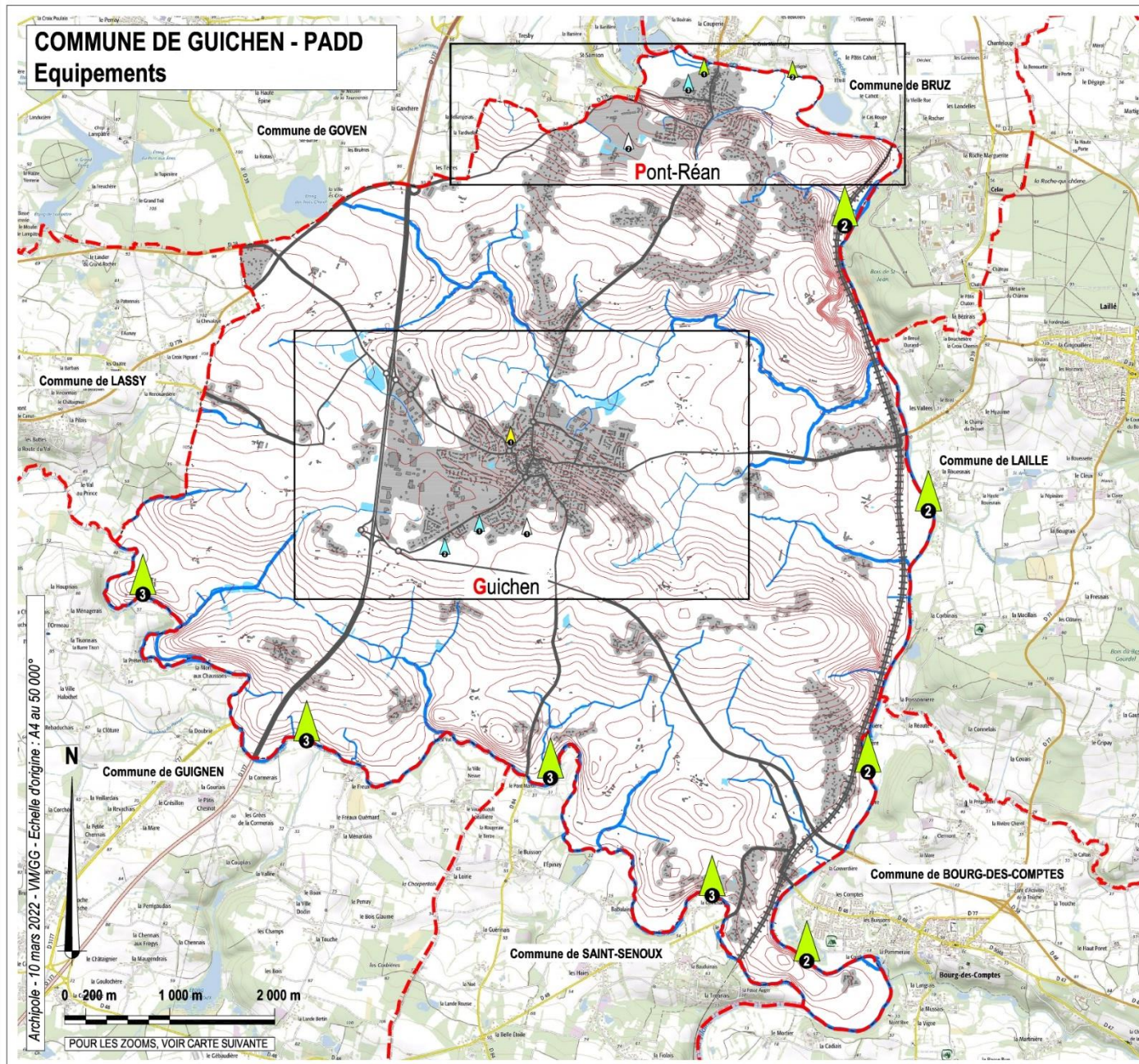
**Valoriser les secteurs touristiques**

- 1 Les bords de la Vilaine
- 2 **P** Pont-Réan
- 3 **G** Guichen
- Les circuits de randonnées

**Pérenniser l'agriculture**







## LEGENDE



### Le sport et les loisirs

- ❶ **P** Pont-Réan nord - Espace de sports / loisirs
- ❷ La Vilaine (non localisé) - Loisirs
- ❸ Le Canut (non localisé) - Loisirs
- Salle des fêtes (non localisée)



### L'enseignement

- ❶ **G** Rue du Général Leclerc - Aménagement du groupe scolaire les Callunes
- ❷ **G** Les Petites Landes - Lycée
- ❸ **P** Rue Marcel Greff - Aménagement du groupe scolaire Marcel Greff



### Le social et la santé

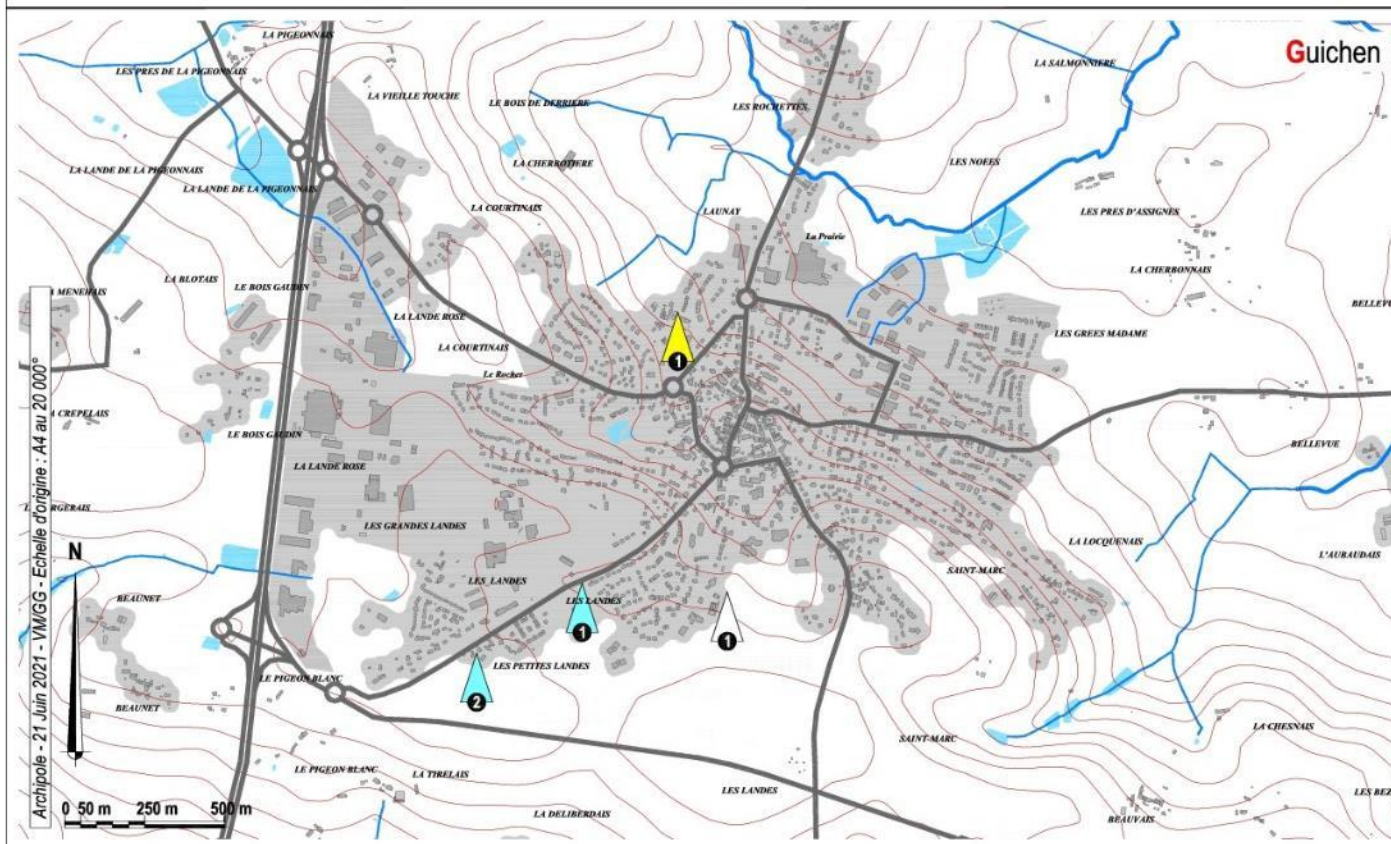
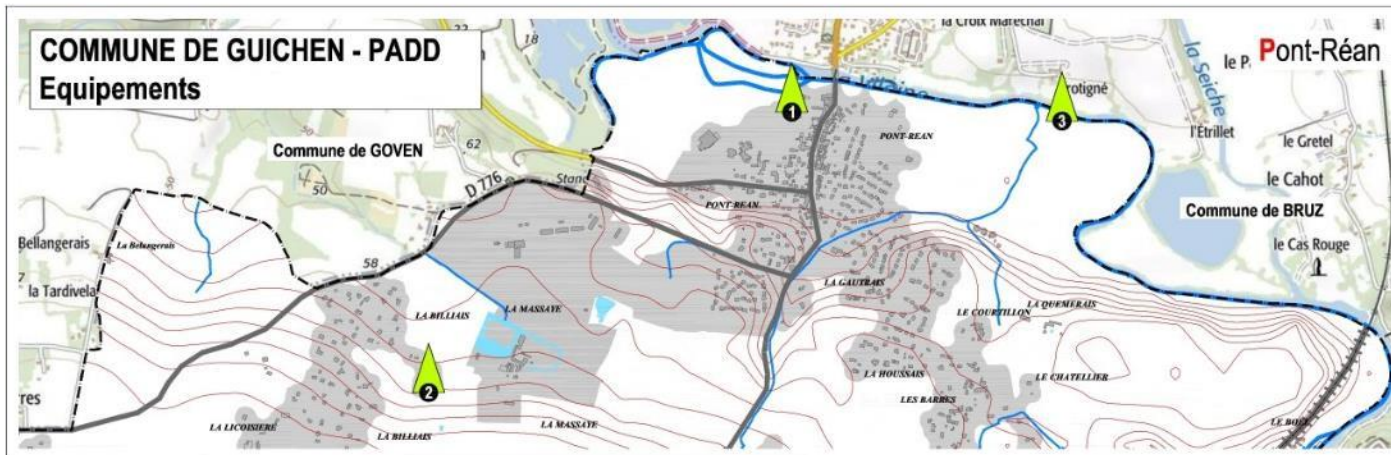
- ❶ **G** Rue de Launay - Extension EHPAD



### Equipement futur

- ❶ **G** Conforter le pôle d'équipements (rue du Commandant Charcot)
- ❷ **P** La Massaye - Equipement





## 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

- 1 **G** Rue du Général Leclerc - Aménagement du groupe scolaire les Callunes
- 2 **G** Les Petites Landes - Lycée

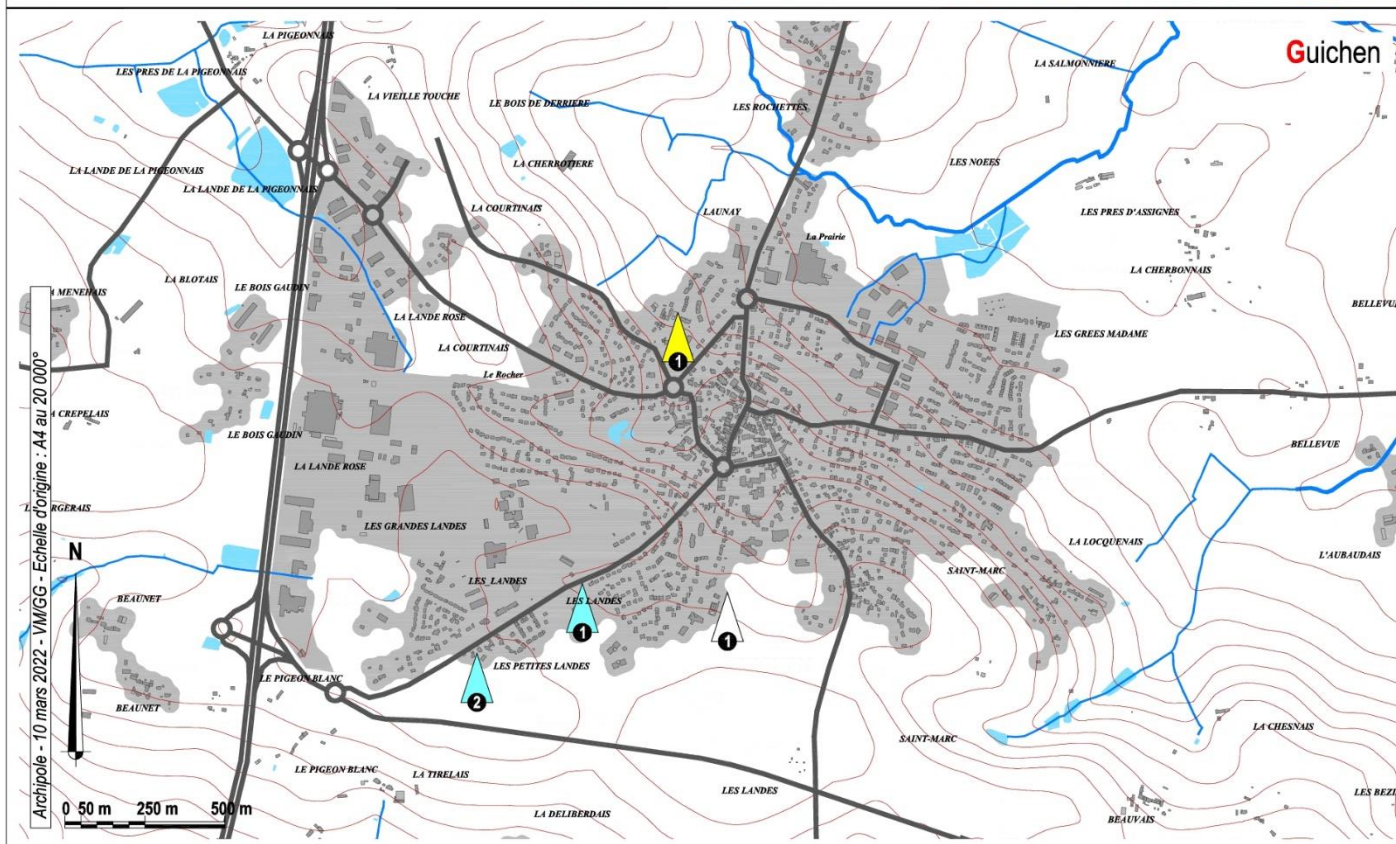
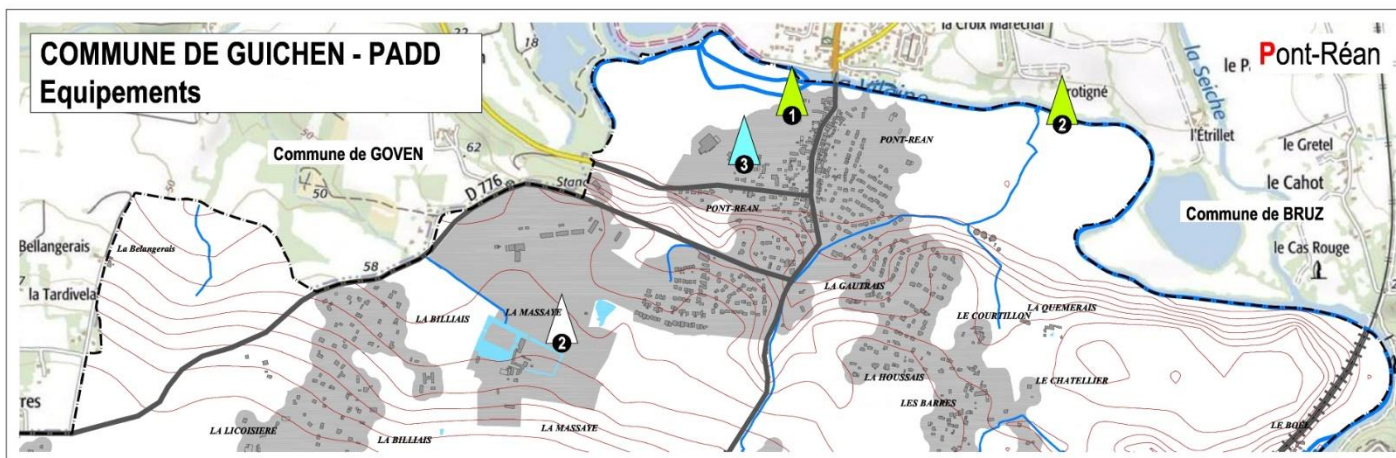
## Le social et la santé

- 1** **G** Rue de Launay - Extension EHPAD

### Equipement futur

- 1 G** Conforter le pôle d'équipements  
(rue du Commandant Charcot)





## LEGENDE

## Le sport et les loisirs

- ❶ **P** Pont-Réan nord - Espace de sports / loisirs
- ❷ La Vilaine (non localisé) - Loisirs
- ❸ Le Canut (non localisé) - Loisirs
- Salle des fêtes (non localisée)

## L'enseignement

- ❶ **G** Rue du Général Leclerc - Aménagement du groupe scolaire les Callunes
- ❷ **G** Les Petites Landes - Lycée
- ❸ **P** Rue Marcel Greff - Aménagement du groupe scolaire Marcel Greff

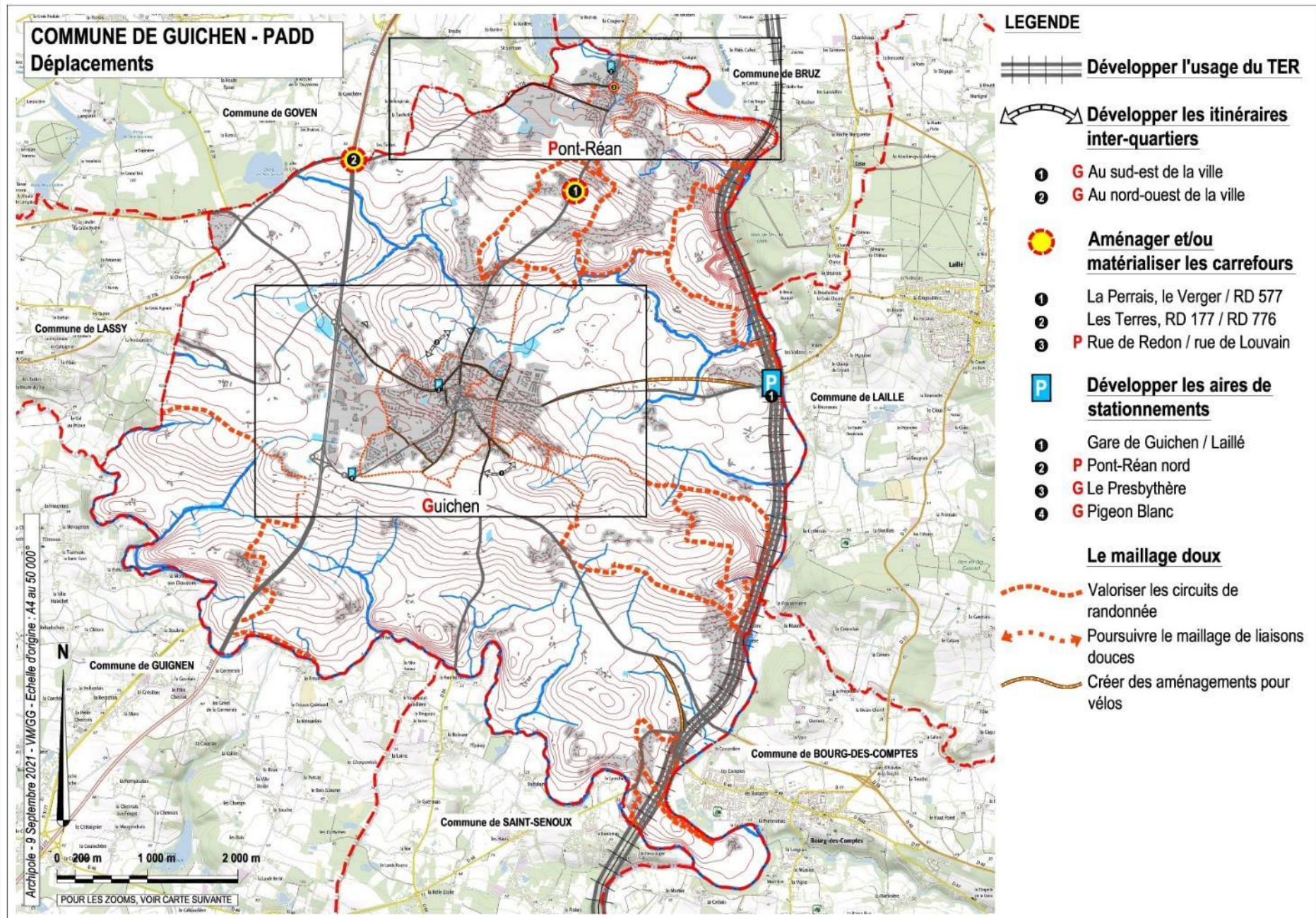
## Le social et la santé

- 1** **G** Rue de Launay - Extension EHPAD

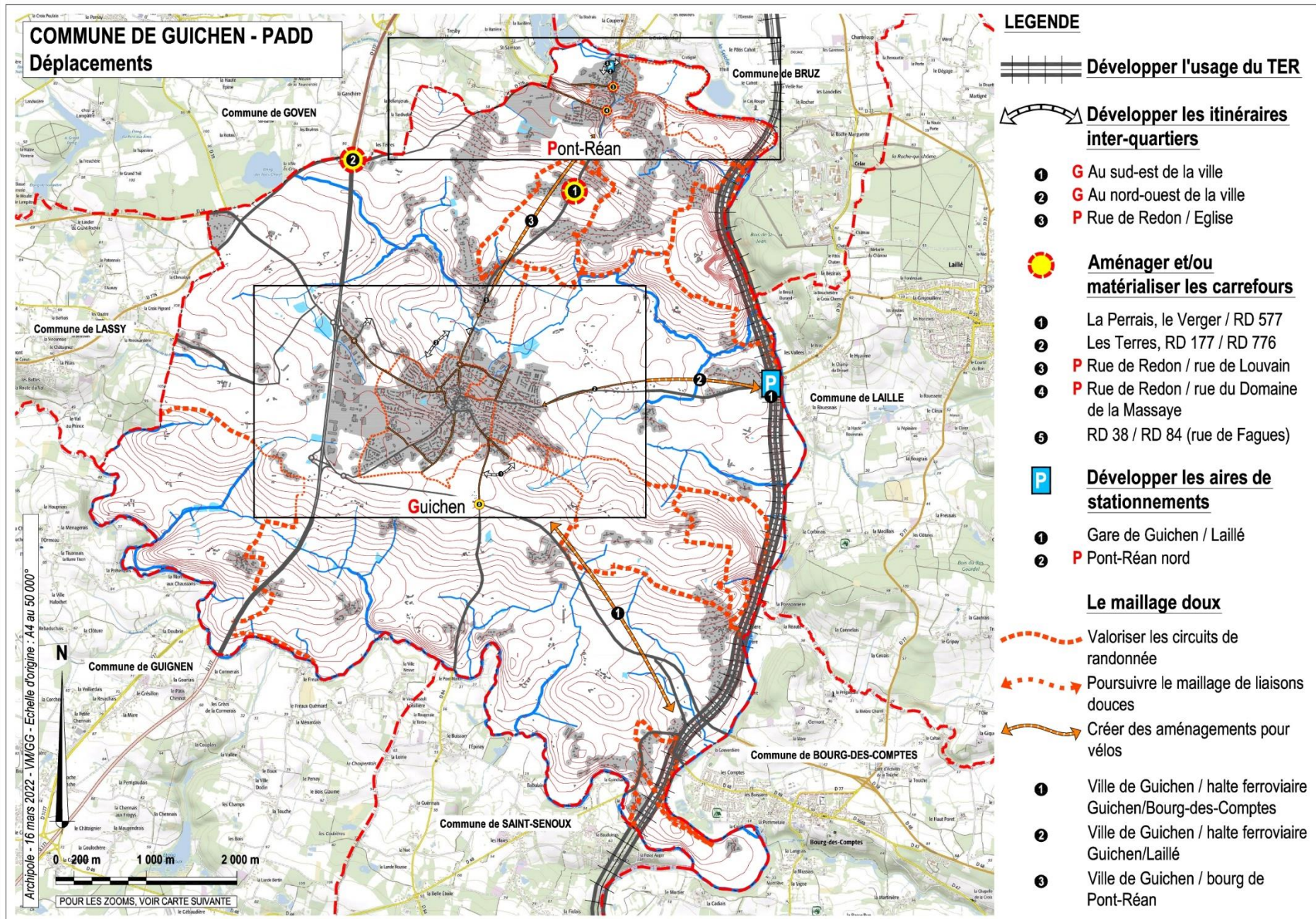
### Équipement futur

- ❶ **G** Conforter le pôle d'équipements (rue du Commandant Charcot)
- ❷ **P** La Massaye - Equipement











## 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

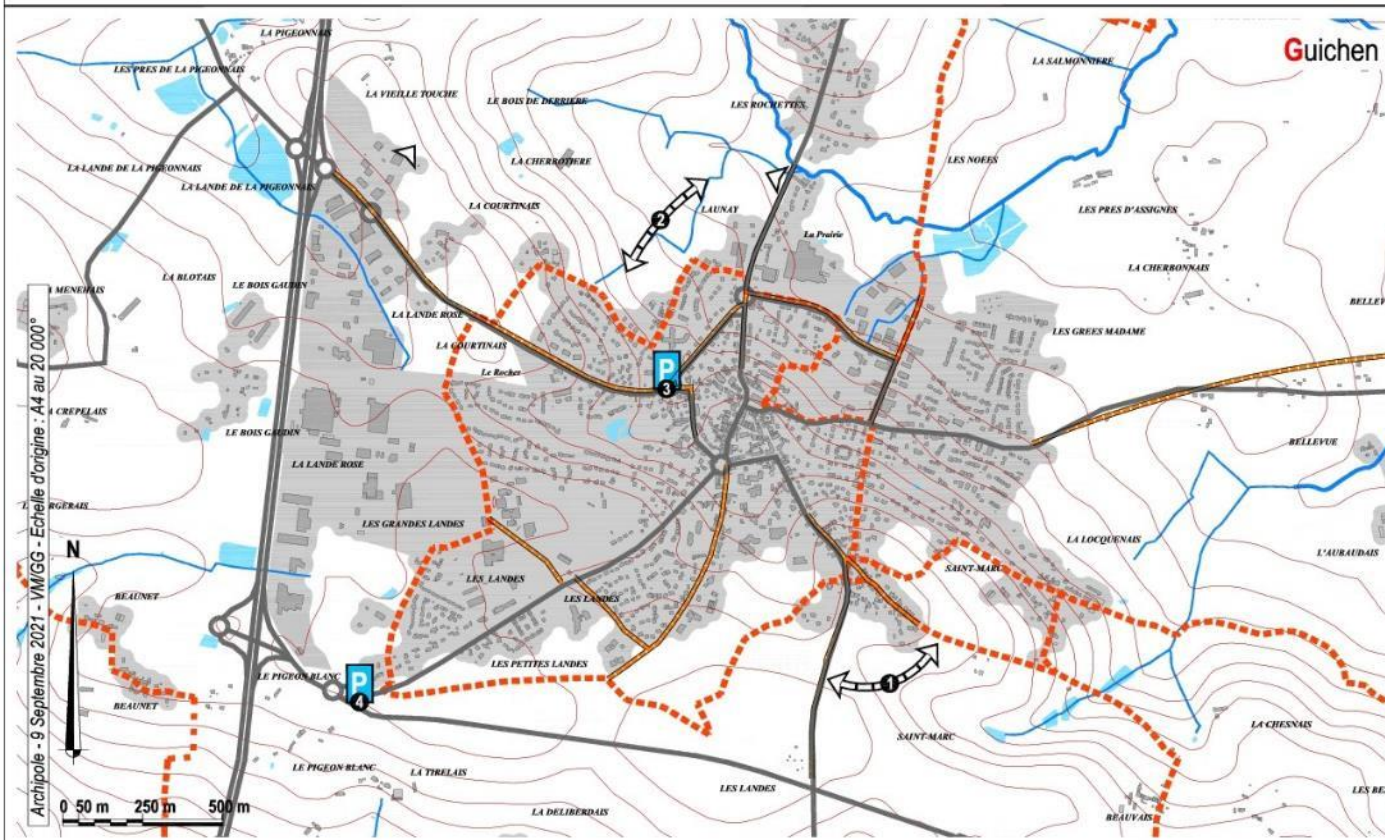
- ① La Perrais, le Verger / RD 577
- ② Les Terres, RD 177 / RD 776
- ③ P Rue de Redon / rue de Louvain

Développer les aires de stationnements

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

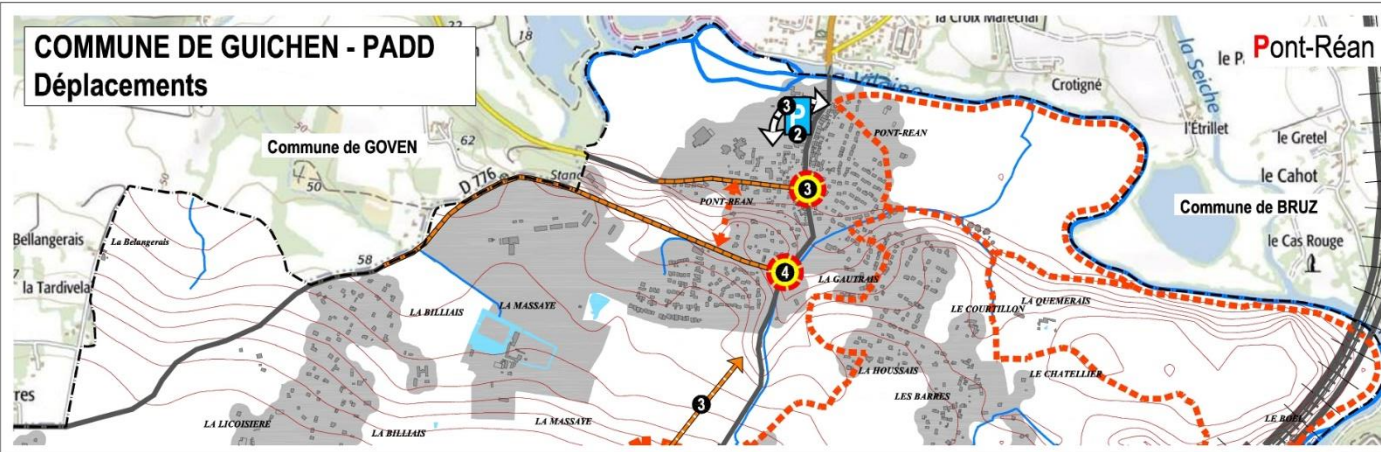
### Le maillage doux

- 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

- ❶ G Au sud-est de la ville
- ❷ G Au nord-ouest de la ville
- ❸ P Rue de Redon / Eglise

Aménager et/ou matérialiser les carrefours

- ❶ La Perrais, le Verger / RD 577
- ❷ Les Terres, RD 177 / RD 776
- ❸ P Rue de Redon / rue de Louvain
- ❹ P Rue de Redon / rue du Domaine de la Massaye
- ❺ RD 38 / RD 84 (rue de Fagues)

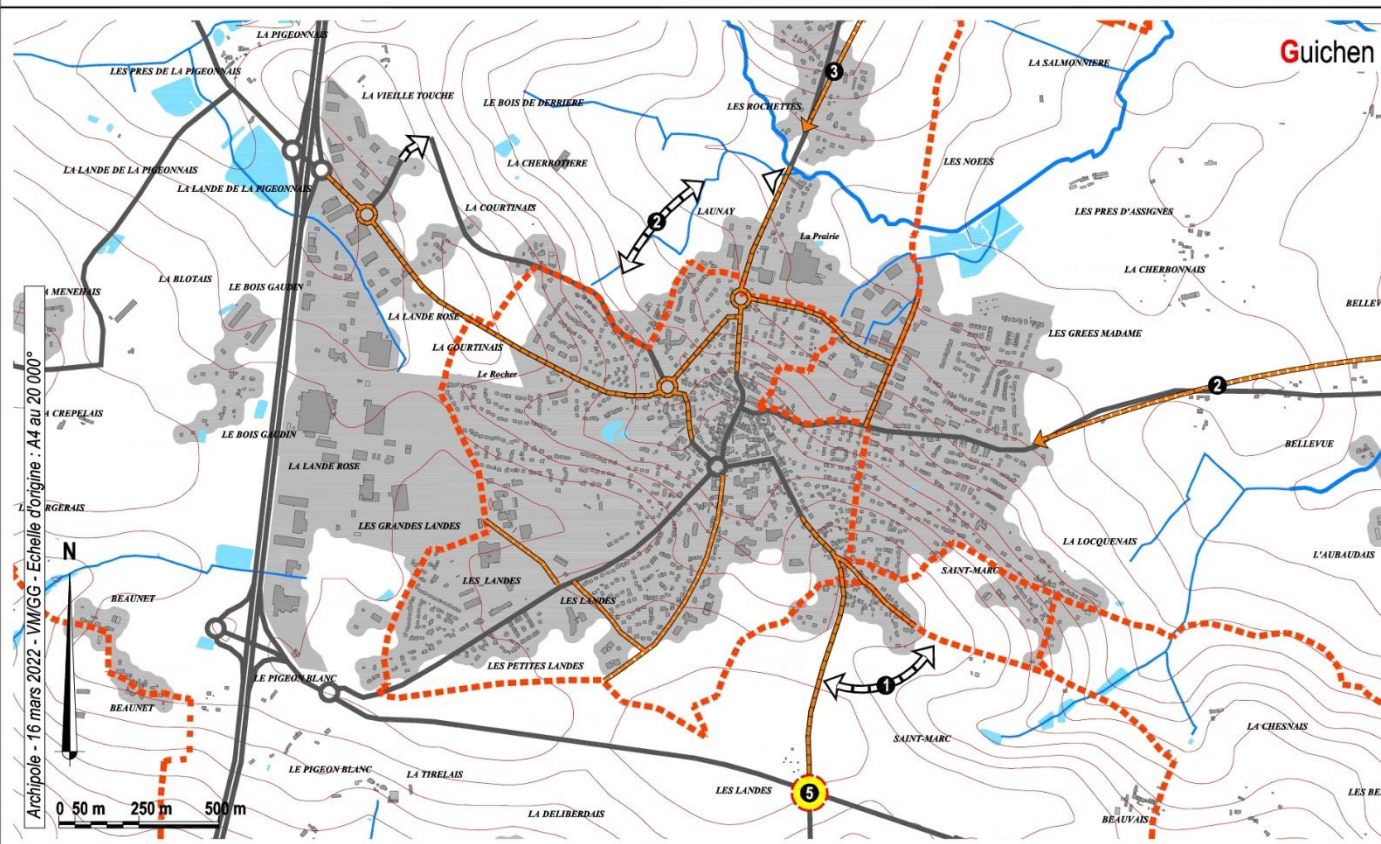
Développer les aires de stationnements

- ❶ Gare de Guichen / Laillé
- ❷ P Pont-Réan nord

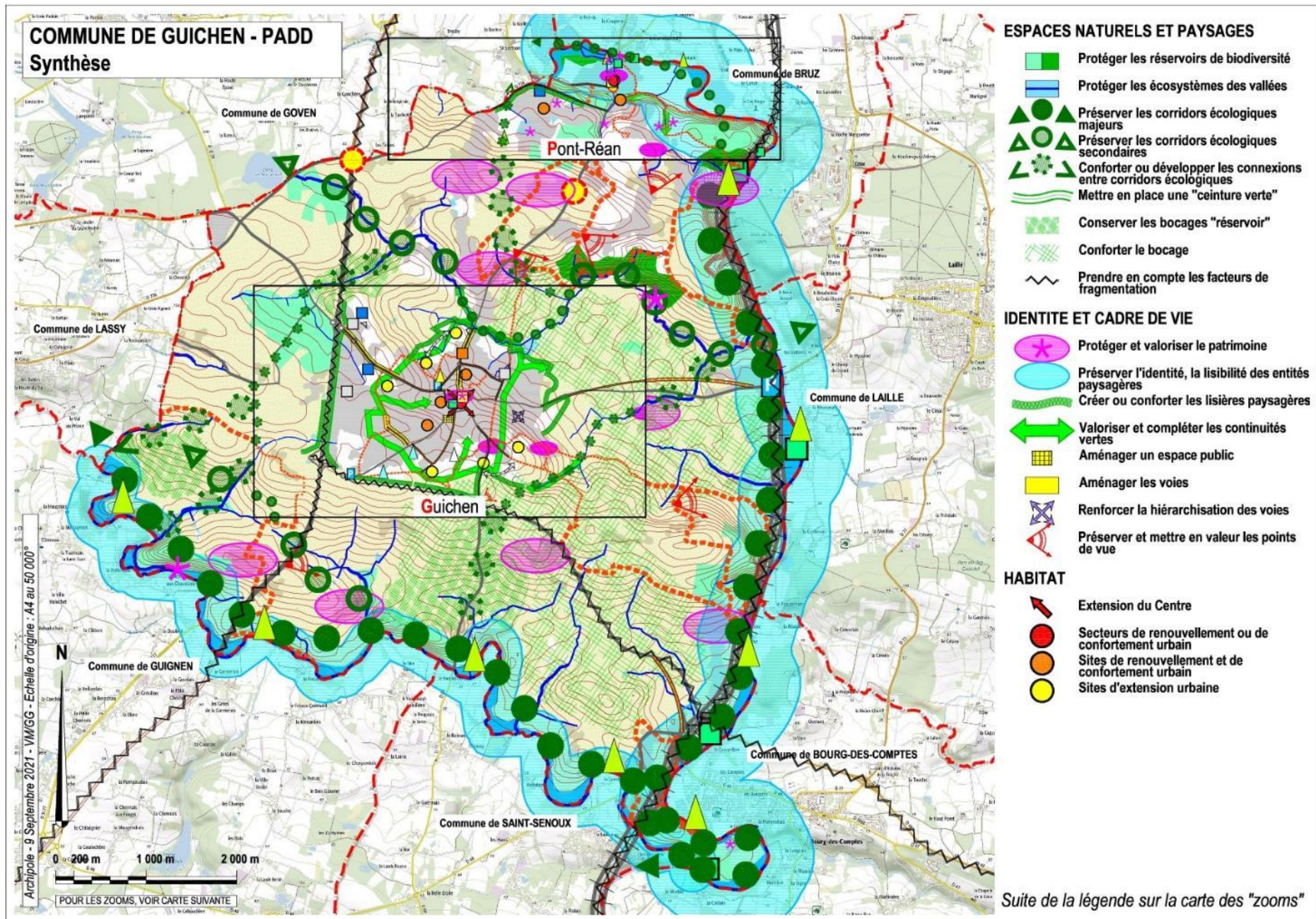
### Le maillage doux

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

- ❶ Ville de Guichen / halte ferroviaire Guichen/Bourg-des-Comptes
- ❷ Ville de Guichen / halte ferroviaire Guichen/Laillé
- ❸ Ville de Guichen / bourg de Pont-Réan

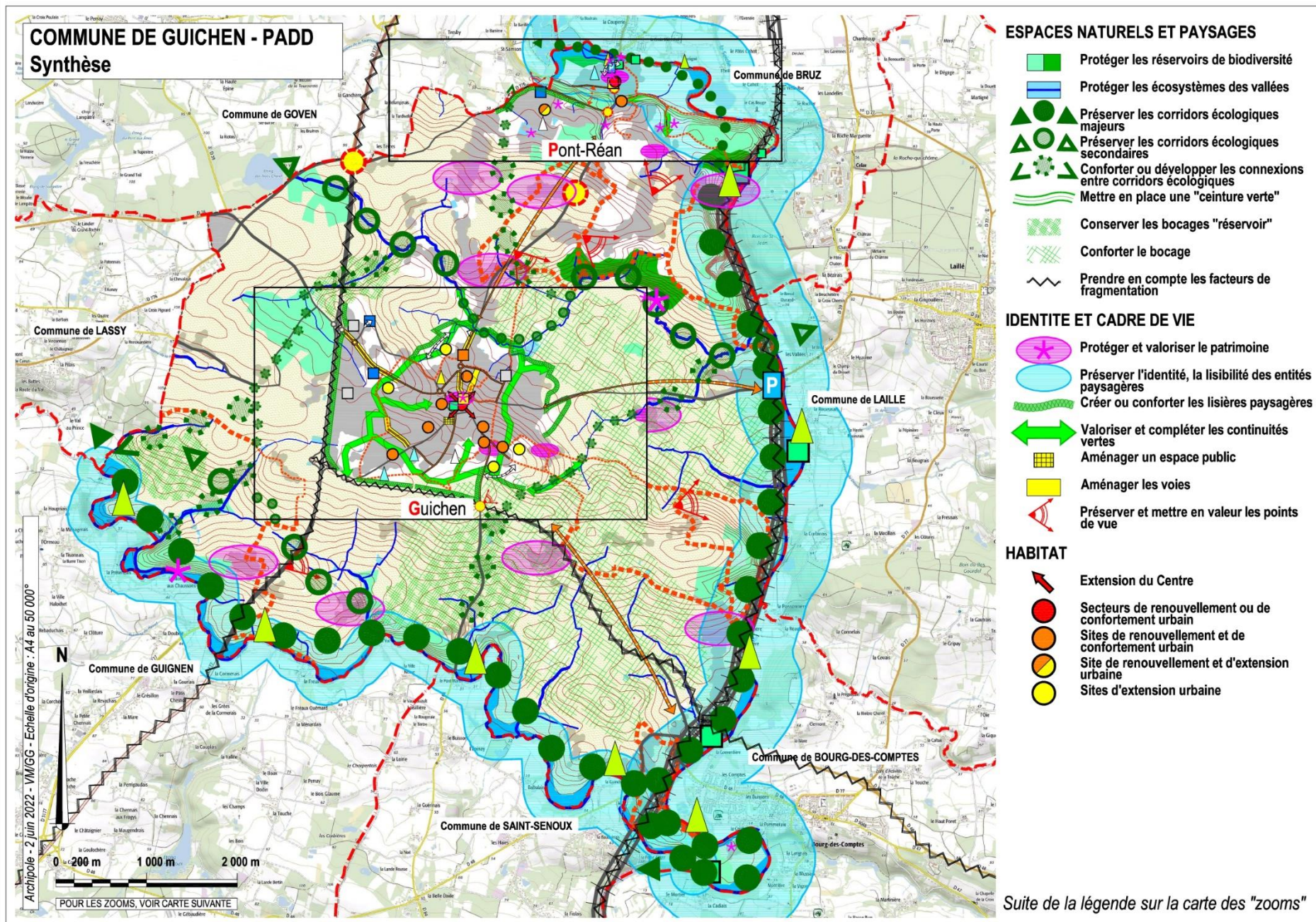






Suite de la légende sur la carte des "zooms"

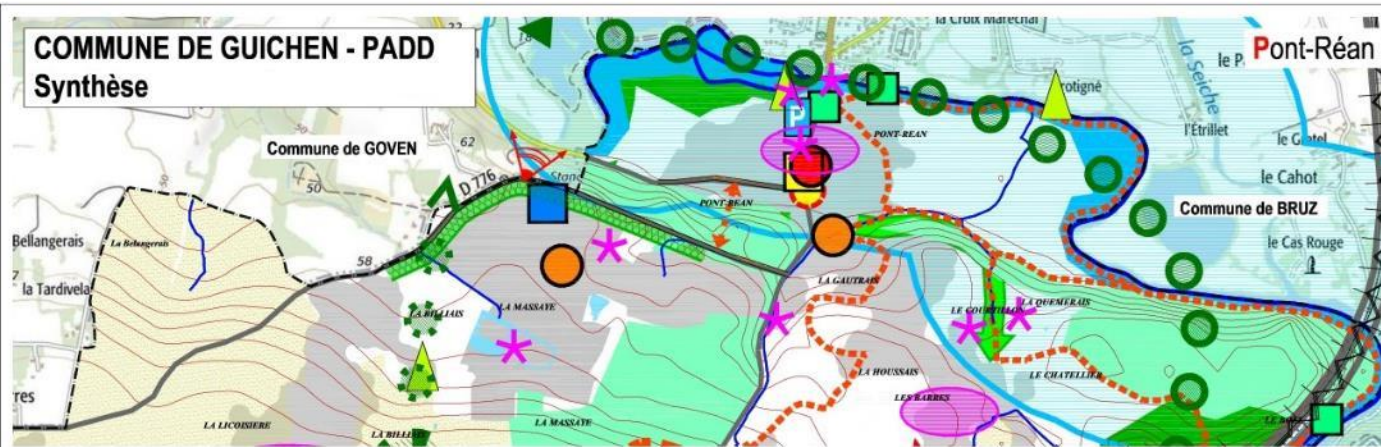




Suite de la légende sur la carte des "zooms"



## COMMUNE DE GUICHEN - PADD Synthèse



### ACCUEIL ECONOMIQUE

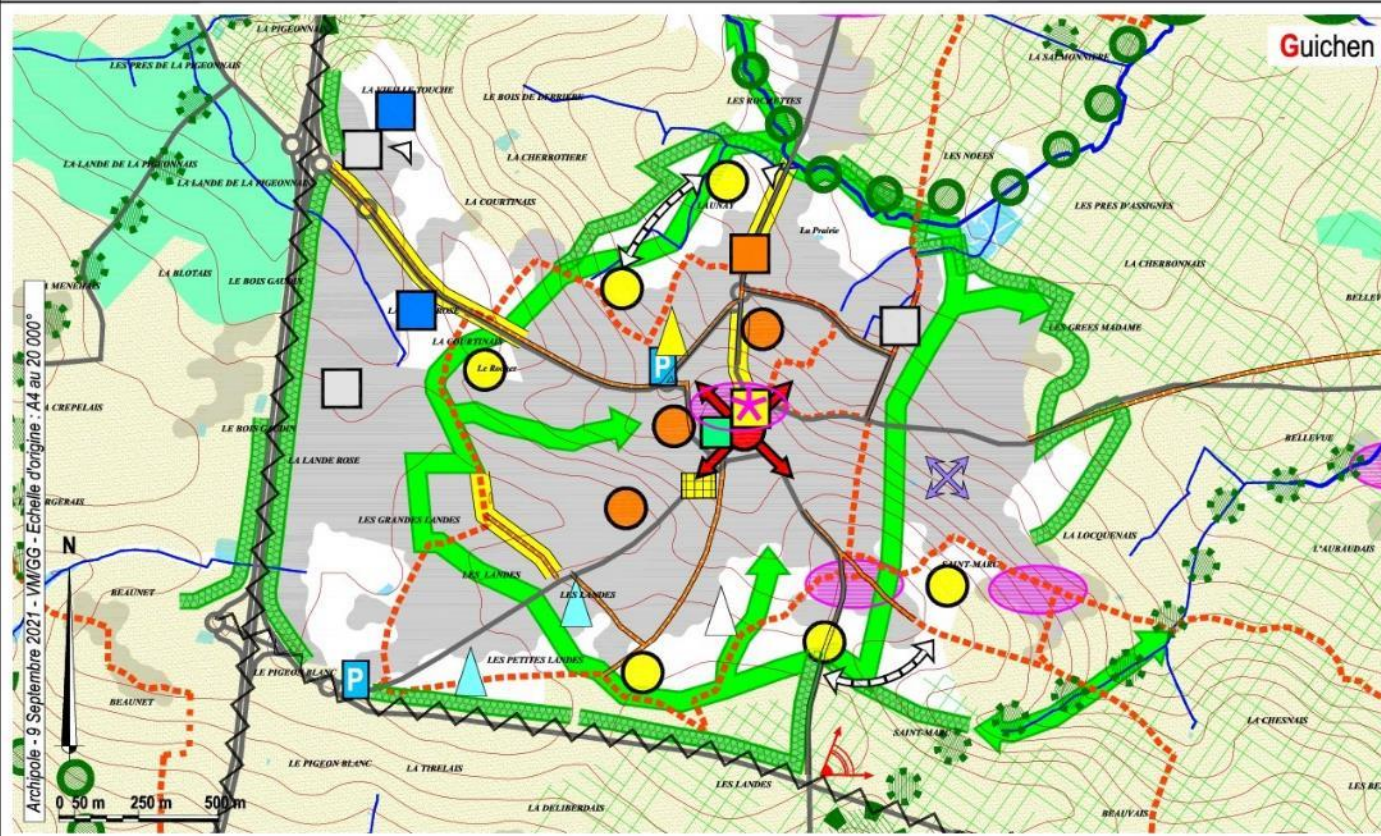
- Conforter ou étoffer le commerce de proximité
- Conforter ou étoffer une zone commerciale
- Conforter les zones d'activités
- Développer les zones d'activités
- Valoriser les secteurs touristiques
- Pérenniser l'agriculture

### 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

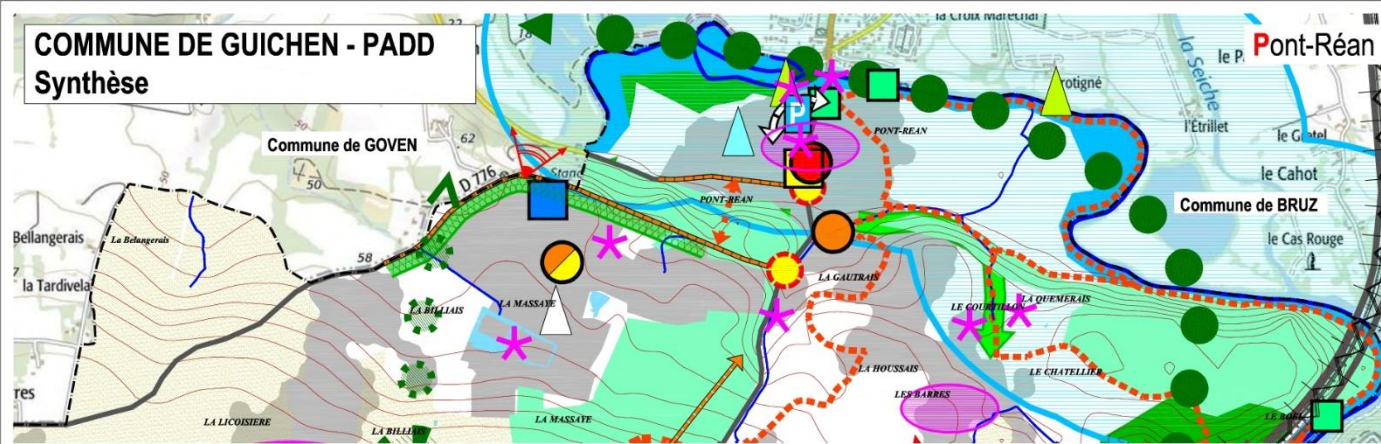


Archipôle - 9 Septembre 2021 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 20 000°

0 50 m 250 m 500 m



## COMMUNE DE GUICHEN - PADD Synthèse



### ACCUEIL ECONOMIQUE

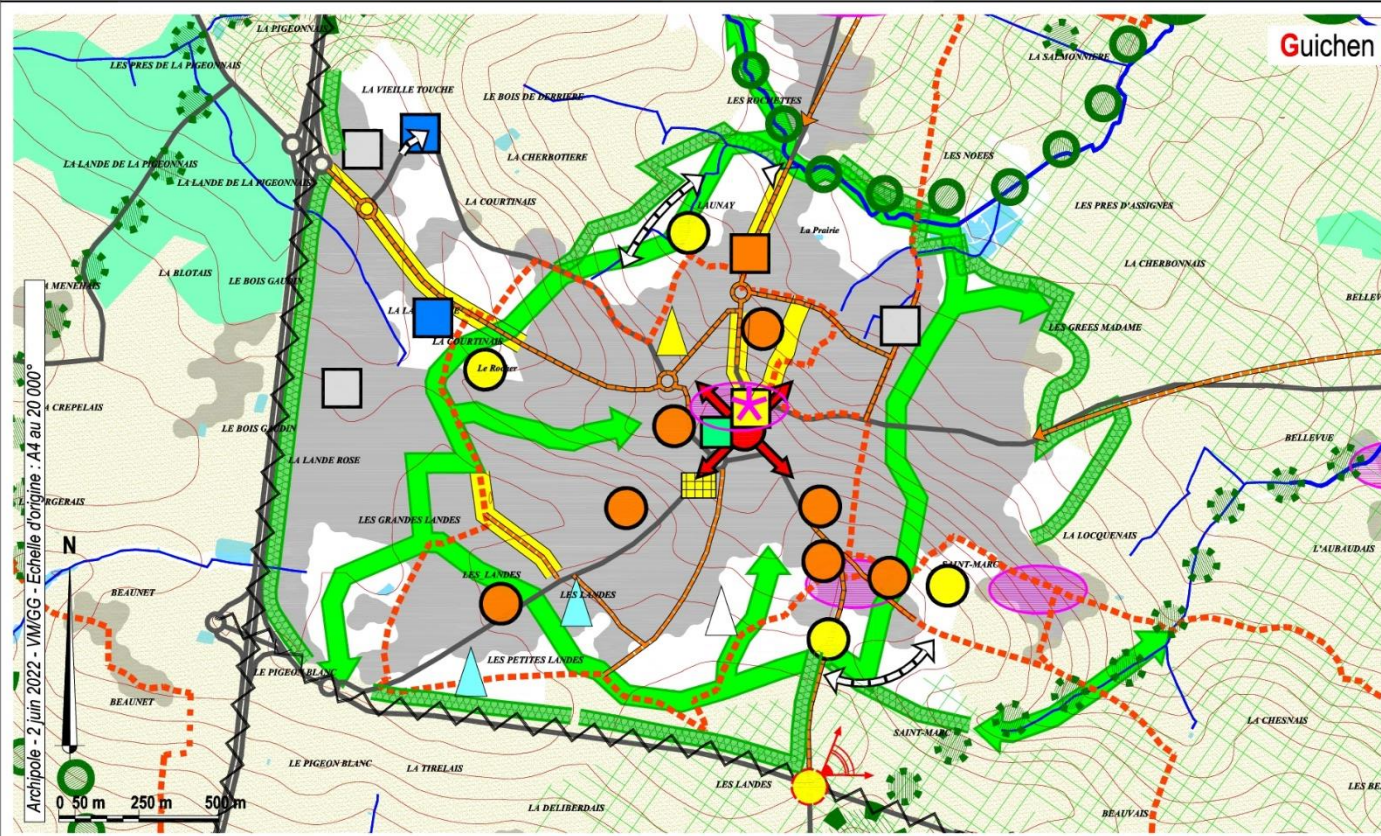
- Conforter ou étoffer le commerce de proximité
- Conforter ou étoffer une zone commerciale
- Conforter les zones d'activités
- Développer les zones d'activités
- Valoriser les secteurs touristiques
- Pérenniser l'agriculture

### EQUIPEMENTS ET SERVICES

- Le sport et les loisirs
- L'enseignement
- Le social et la santé
- Equipement futur

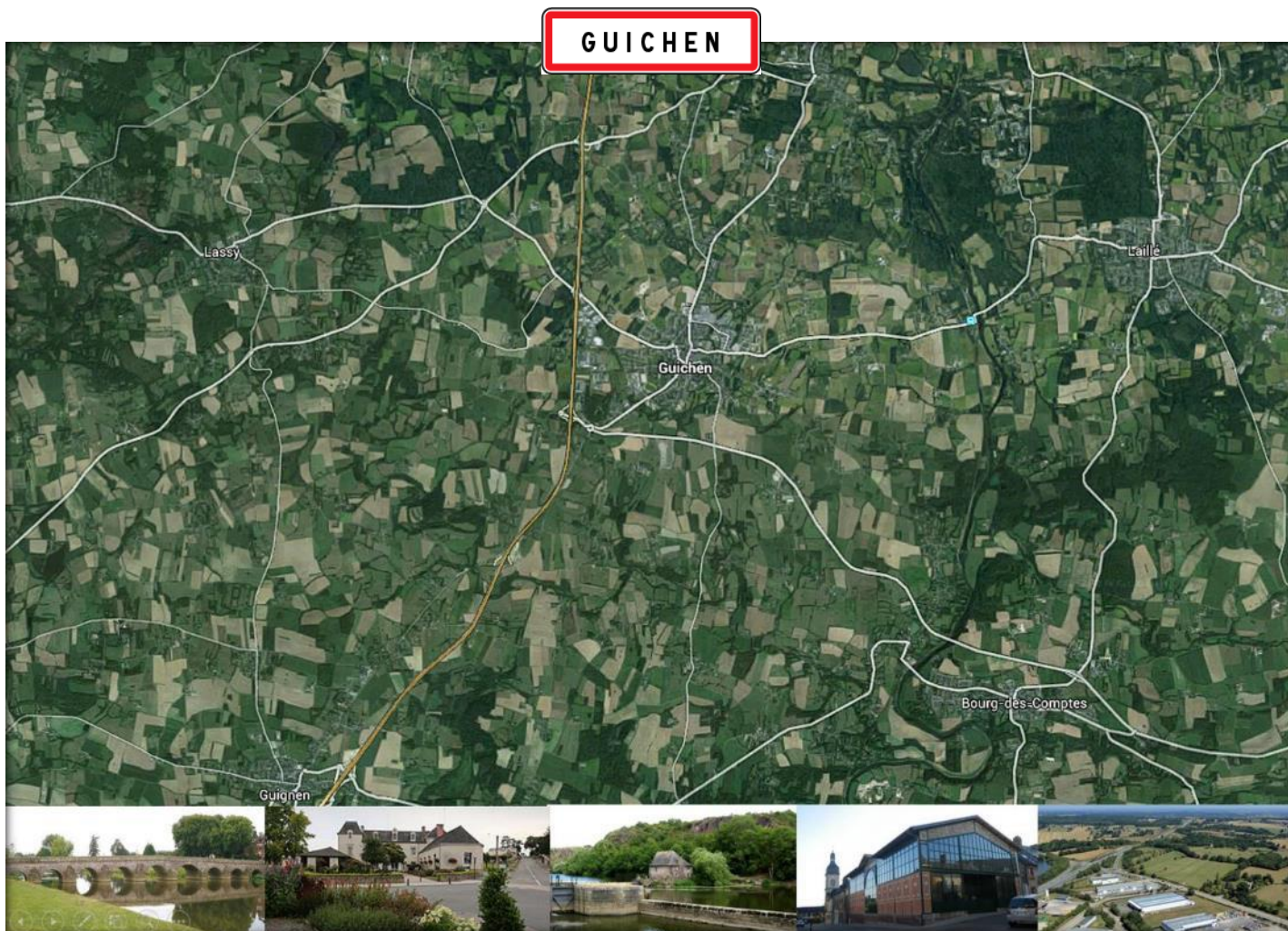
### DEPLACEMENTS

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



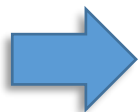


## Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation





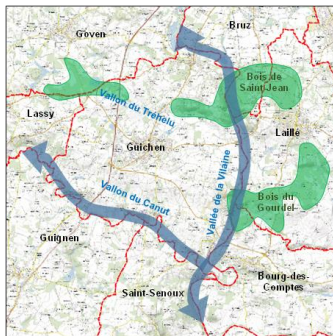
<b>RAPPORT DE PRÉSENTATION</b>	<b>NON OPPOSABLE AUX TIERS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Situation existante</li> <li>• Mise en oeuvre du PLU</li> <li>• Tableau des surfaces</li> <li>• Explication de la politique communale mise en place (<i>le pourquoi</i>)</li> </ul>
<b>PADD</b> Projet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



## ■ Les OAP thématiques

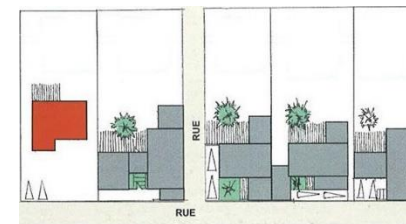
### □ La trame verte et bleue

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



### □ Les principes d'aménagement

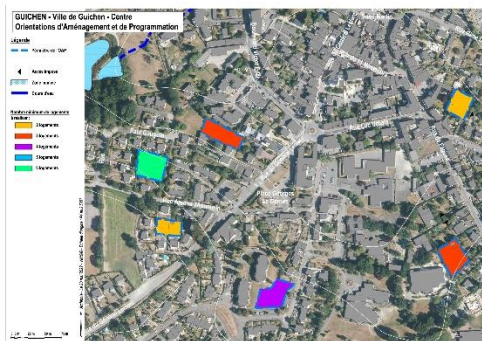
- A l'échelle des opérations



## ■ Les OAP sectorielles

### □ Les petits secteurs en milieu urbain

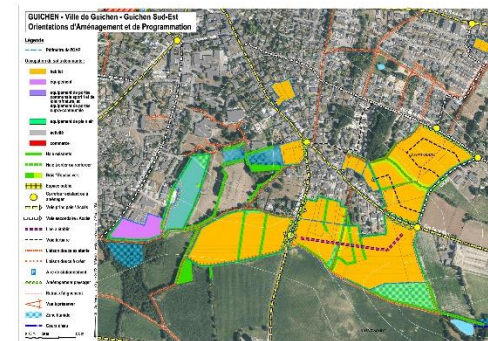
- A l'échelle de secteurs



## ■ Les OAP sectorielles

### □ Les secteurs à enjeux

- A l'échelle de secteurs



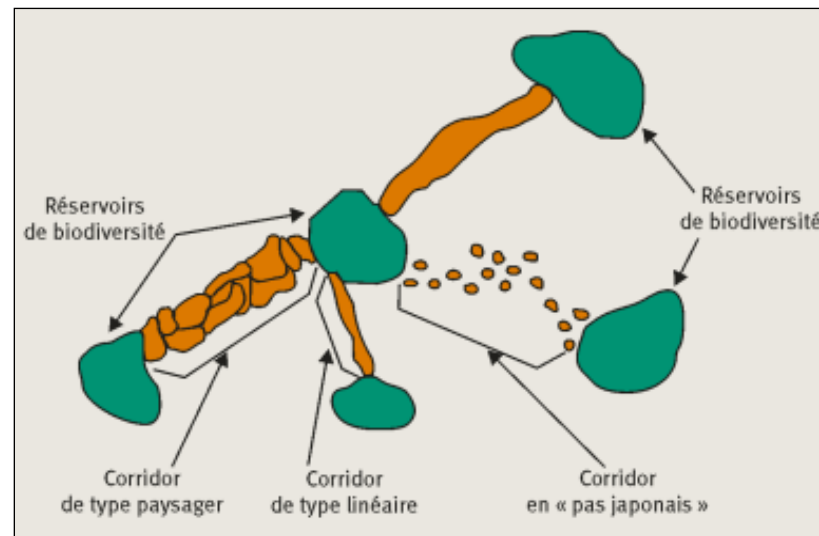


## OAP thématiques

### La trame verte et bleue

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

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



Source : Cemagref



# Les réservoirs de biodiversité

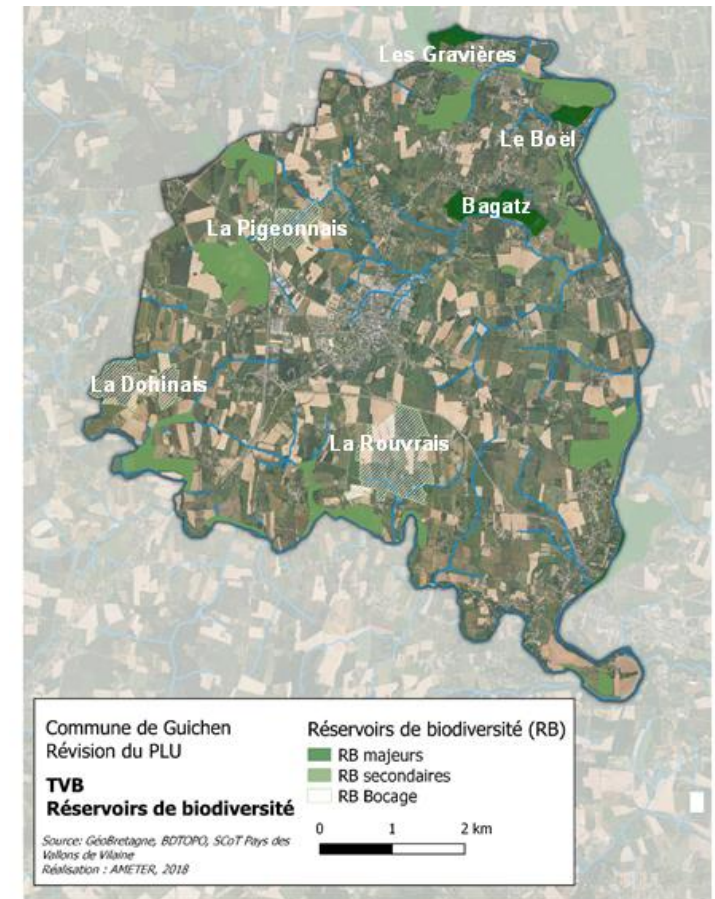
3 principaux : les gravières, le site du Boël, le bois de Bagatz

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

Assurer la pérennité du fonctionnement écologique des réservoirs de biodiversité

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

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





# Les corridors écologiques

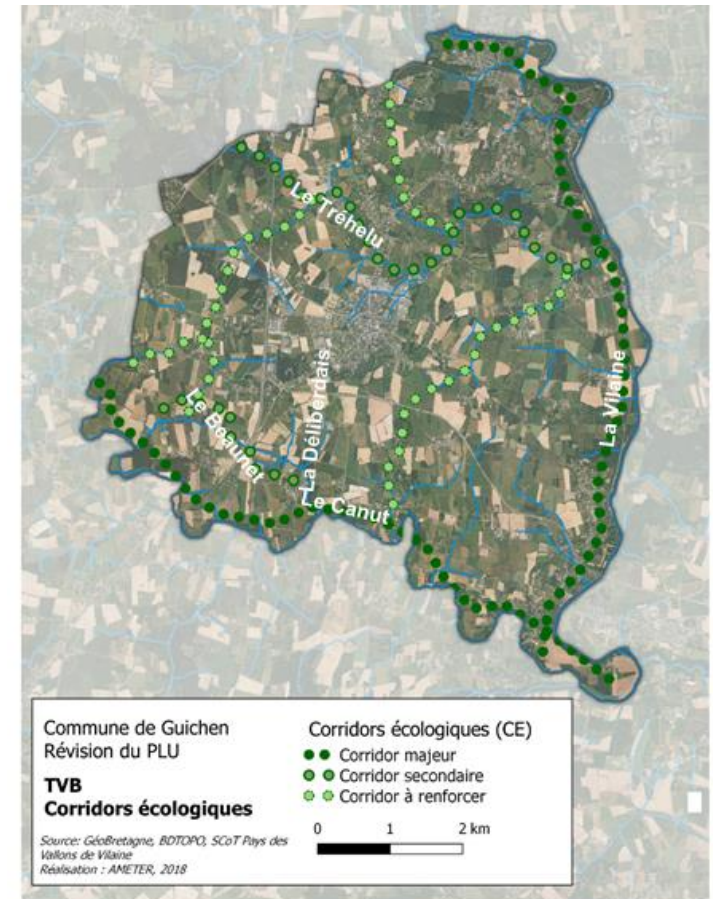
2 principaux : la Vilaine et le Canut

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

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

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

*Ils assurent les connexions entre les réservoirs de biodiversité*







*Plantation d'un verger pour créer un corridor  
Renforcer la trame bocagère*



*Espace vert associé à un ruisseau*



*Bocage dense = bocage pérenne*

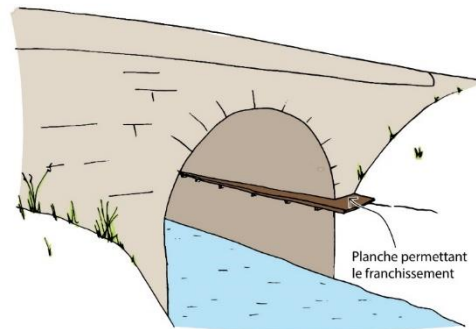


*La Vilaine, le site du Boël : un capital écologique de premier plan*



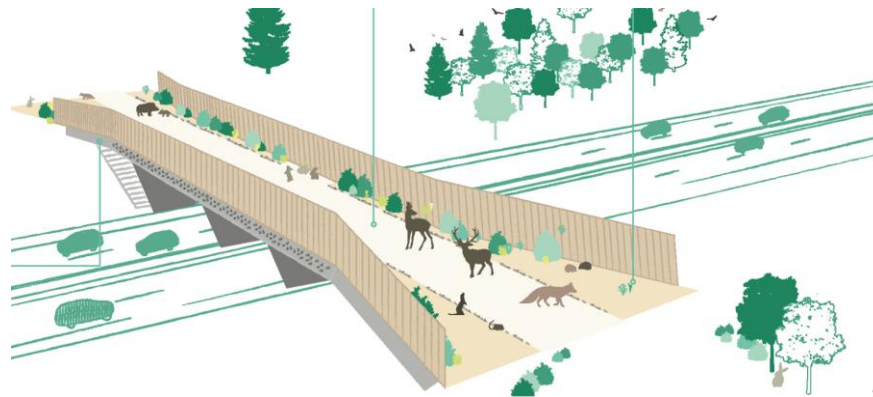
*Protéger les vallons, bois et zones humides*





Passage à loutre sous un ouvrage d'art

ALCOON - Vris



Création d'un écopont au dessus d'une autoroute



Passage à poissons



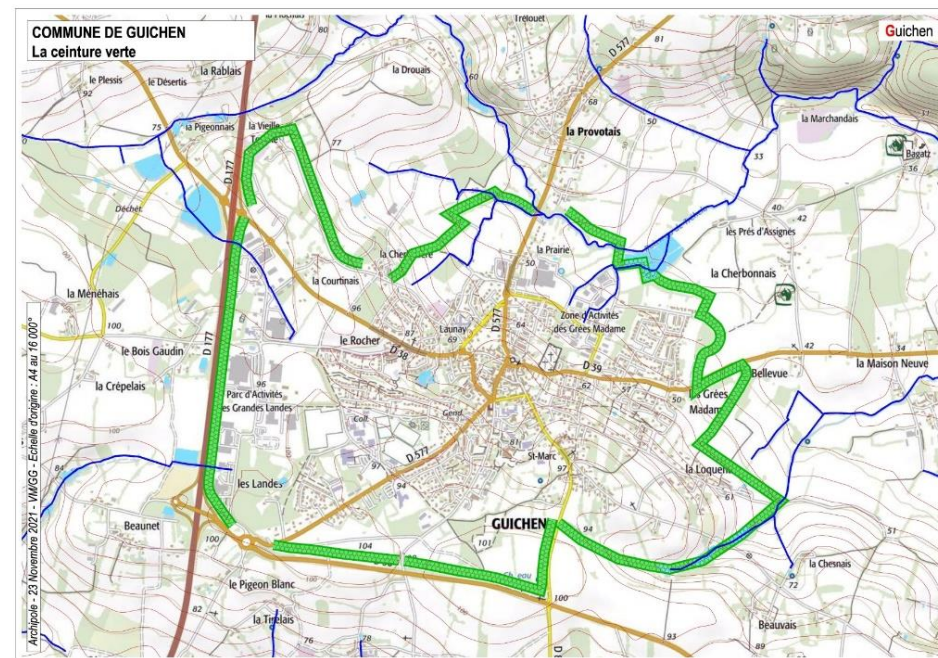
Crapauduc (Source : ACO)



## Les franges urbaines

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

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

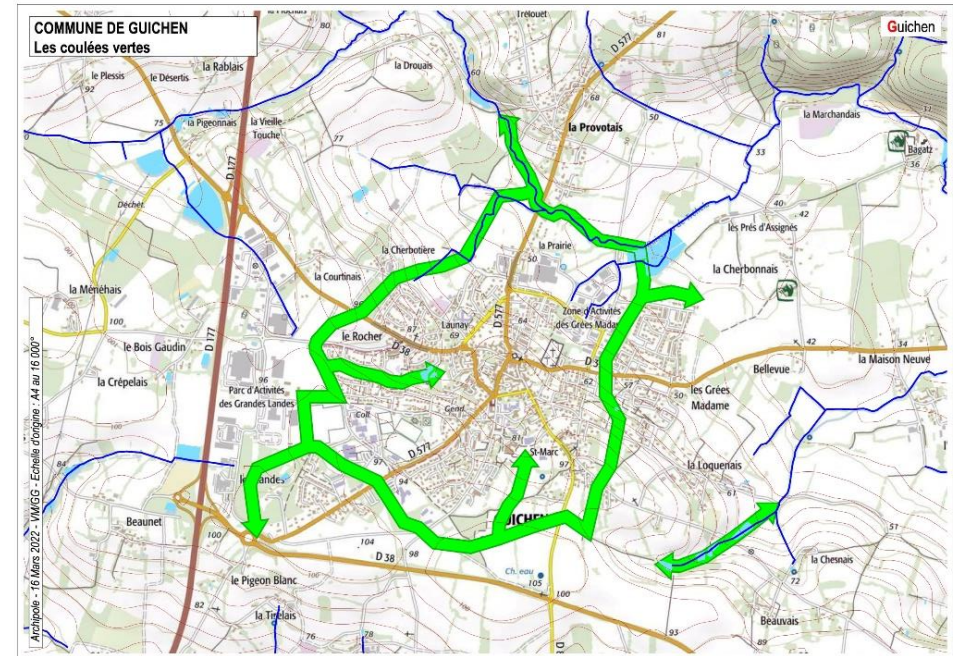




# Les coulées vertes et bleues

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

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





## Les îlots de chaleur

Renforcer la présence de la nature et de l'eau

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

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



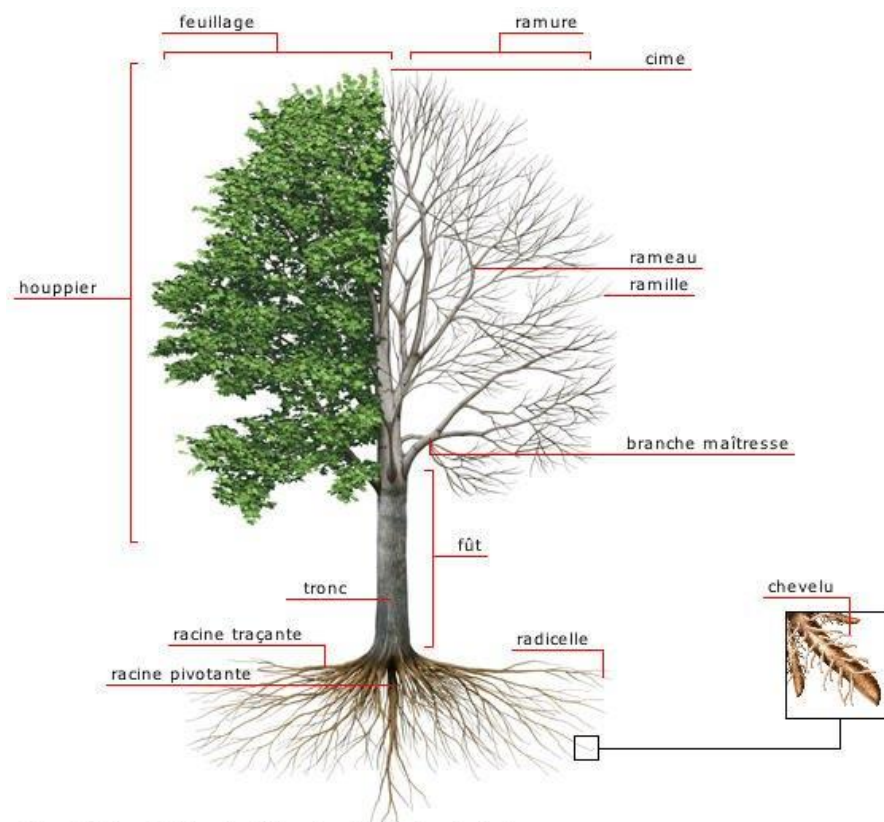
Source : géoportail



# La nature dans les espaces publics






## Protéger et renforcer le maillage vert existant

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



© Les Éditions Québec Amérique inc. Illustration tirée du Nouveau Dictionnaire Visuel, [www.quebec-amerique.com](http://www.quebec-amerique.com)



Type de fauche	Nombre de fauches par an	Périodes de fauche	Intérêts écologiques
Fauchage précoce	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• du 15 mai au 15 juin</li> <li>• 2<sup>ème</sup> quinzaine de juillet</li> <li>• 1<sup>ère</sup> quinzaine d'octobre</li> </ul>	
Fauchage traditionnel	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1<sup>ère</sup> quinzaine de juin</li> <li>• 2<sup>ème</sup> quinzaine d'août</li> </ul>	
Fauchage tardif			
bisannuel	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2<sup>ème</sup> quinzaine de juillet</li> <li>• octobre</li> </ul>	
annuel	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2<sup>ème</sup> quinzaine de septembre</li> </ul>	
biennal	0,5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• du 15 septembre au 15 octobre</li> </ul>	

Plan de tonte différencié pour favoriser l'accueil de la faune et le développement de la flore  
Guide technique biodiversité et bâti – CAUE & LPO



Clôture perméable à la faune



Sentier pédestre bordé de bande enherbée



Cabane à insectes





*Végétaliser les pieds d'immeubles, de murets*



*Restauration écologique et lutte contre les inondations*



*Vignes en milieu urbain*



*Cimetière paysager*

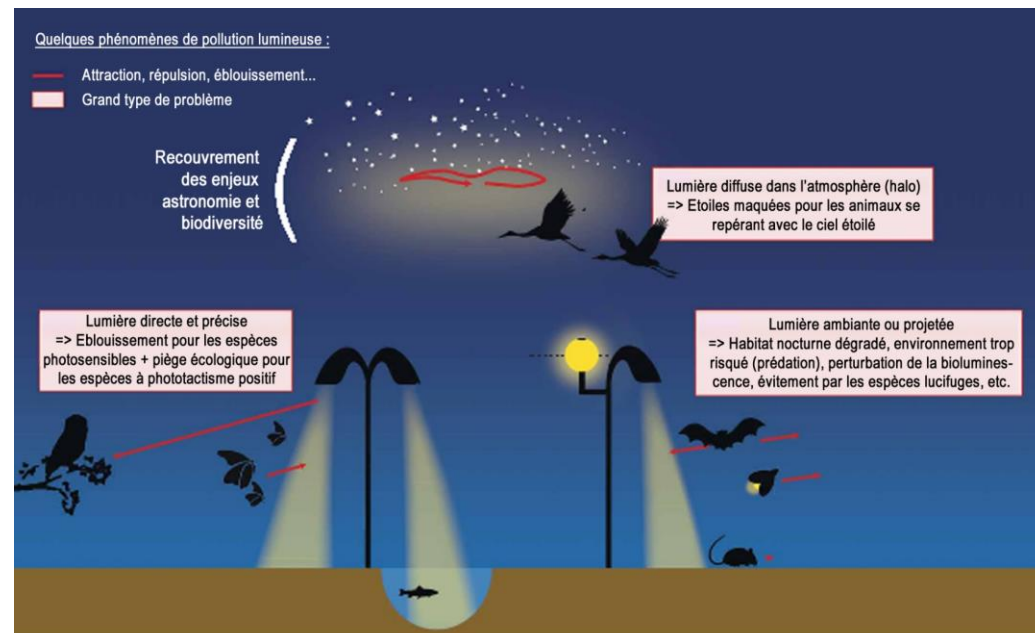


## La « trame noire »

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

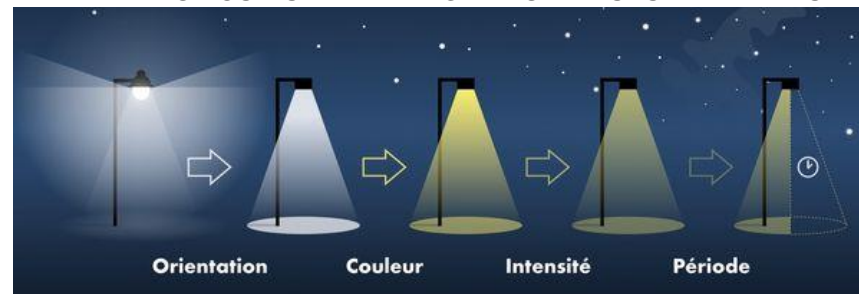
- A l'occasion de la rénovation du parc d'éclairage public, développer un éclairage plus favorable à la trame noire
- Dans le cadre d'opération d'aménagement, mener une réflexion sur le type d'éclairage de façon à être respectueux de la trame noire

### PRINCIPAUX PHÉNOMÈNES DE POLLUTION LUMINEUSE



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

### 4 PRINCIPES POUR UN ÉCLAIRAGE RESPECTUEUX DE LA FAUNE NOCTURNE



Source : Ciel étoilé Montmégantic



# OAP thématiques

## Les principes d'aménagement

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

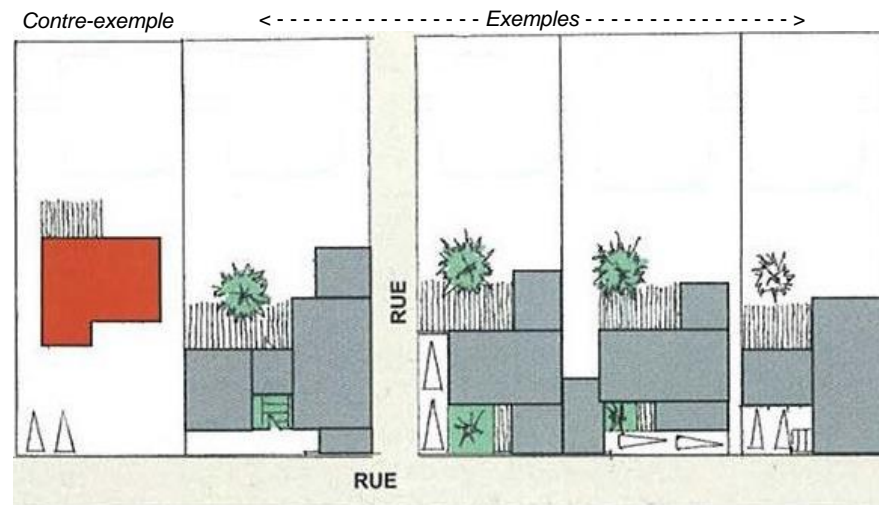
*S'appliquent aux futures opérations*



## La composition urbaine et l'implantation du bâti

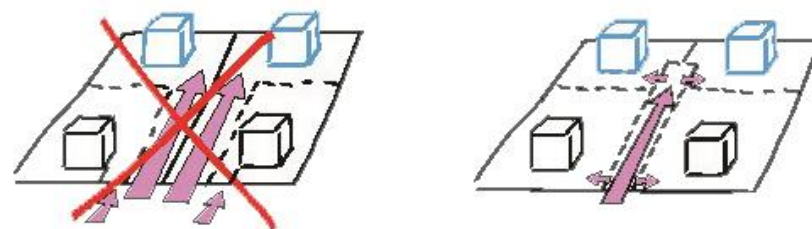
- Anticiper les possibilités d'extension pour faciliter les parcours résidentiels
- Privilégier des largeurs de parcelles sur rue réduite
- Aménager des cœurs d'îlots verts
- Limiter les vis-à-vis directs
- Privilégier un accès mutualisé pour les constructions en 2<sup>ème</sup> rideau

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



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

### ACCÈS MUTUALISÉ



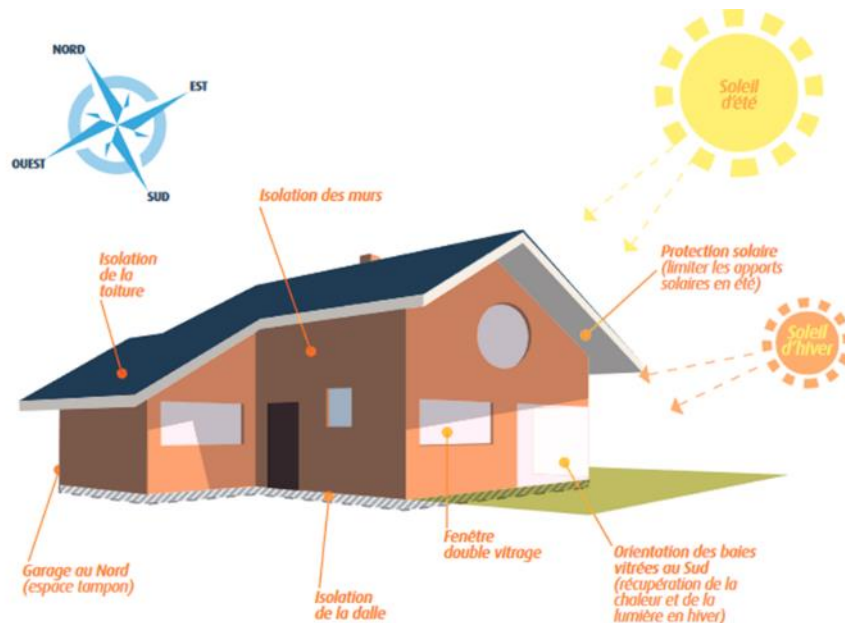
Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan



## L'énergie

- Rechercher une orientation des constructions ayant un bon ensoleillement
- Privilégier des toitures orientées sud
- Préserver l'ensoleillement des constructions voisines
- Planter des arbres pour contrer les vents dominants
- Etudier la création d'ombrières photovoltaïques (stationnement)
- Favoriser les circuits courts
- Privilégier le réemploi et le recyclage sur place

### PRINCIPES DE BASE D'UNE CONCEPTION BIOCLIMATIQUE



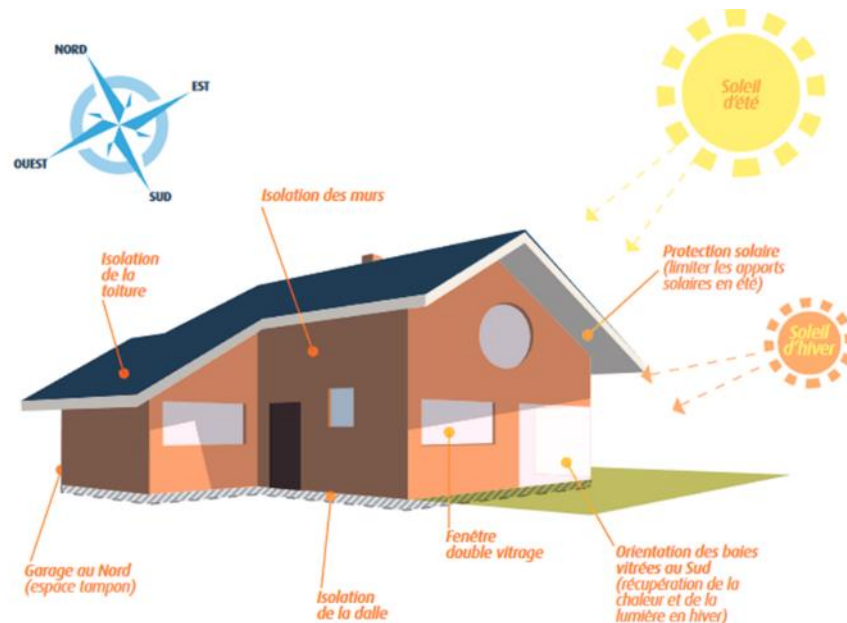
Source : Cerema



## L'énergie

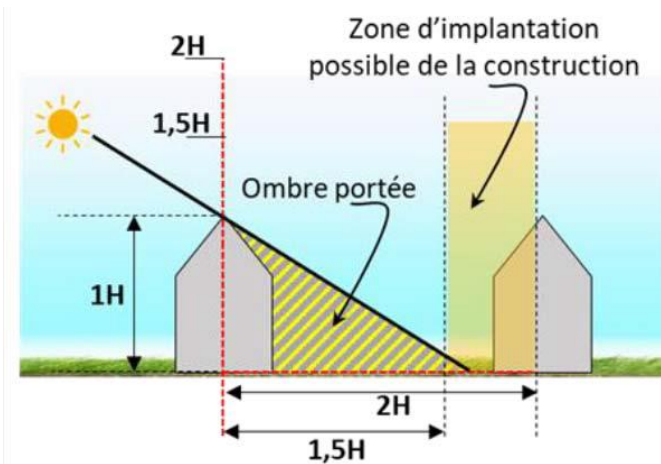
- A l'échelle des constructions, pour limiter la déperdition d'énergie, privilégier :
  - la compacité des bâtiments
  - la continuité avec les constructions voisines
  - la double orientation des logements
  - l'aménagement au nord des espaces non chauffés créant des « espaces tampon »
  - des dispositifs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

### PRINCIPES DE BASE D'UNE CONCEPTION BIOCLIMATIQUE



Source : Cerema

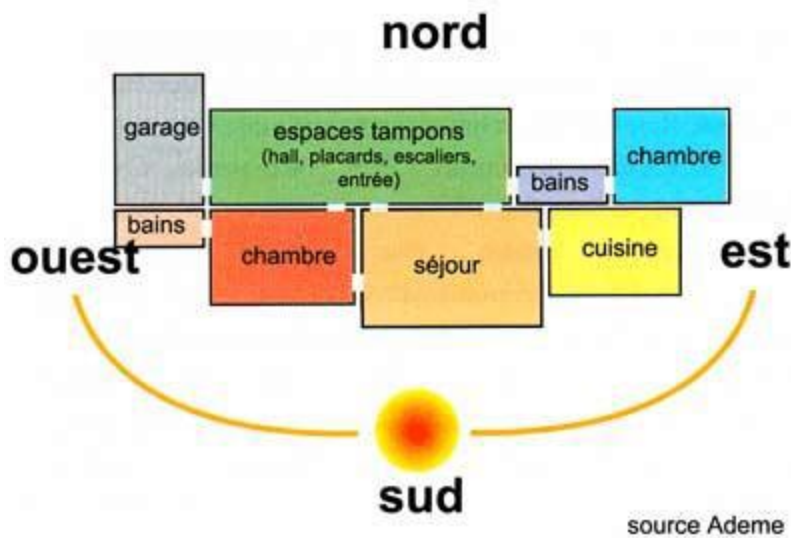




Prise en compte des portées d'ombre



Ombrière photovoltaïque



Organisation des pièces



Apport d'énergie solaire



## Les espaces verts

- Protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue en les intégrant à la conception du projet
- Renforcer la continuité du maillage de la trame verte et bleue
- Développer le végétal dans le projet à toutes les échelles : espaces verts communs, voies, clôtures, jardin privatif
- Favoriser la végétalisation des liaisons douces

CLÔTURE-VERGER



Source : Vern-sur-Seiche CAUE 79

VÉGÉTALISATION EN PIED DE MUR



Eurtométropole, Strasbourg

CULTURE PARTAGÉE



Source : Association culture bio, Jardin bio collectif à Guichen



## Les espaces verts

- Développer une mixité d'usages autour des espaces verts pour favoriser l'appropriation des espaces, et sensibiliser les habitants
- Promouvoir les espaces partagés privilégiant le rapport à la nature, facteur de lien social et de sensibilité à l'écologie
- Utiliser des végétaux adaptés au contexte local, rustiques et peu consommateur d'eau
- Diversifier les espèces et essences pour développer la biodiversité
- Composer les nouvelles structures végétales de plusieurs strates (herbacée, arbustive, arborée)

CLÔTURE-VERGER



Source : Vern-sur-Seiche CAUE 79

VÉGÉTALISATION EN PIED DE MUR



Eurtométropole, Strasbourg

CULTURE PARTAGÉE



Source : Association culture bio, Jardin bio collectif à Guichen



## Les espaces verts

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

CLÔTURE-VERGER



Source : Vern-sur-Seiche CAUE 79

VÉGÉTALISATION EN PIED DE MUR



Euratométropole, Strasbourg

CULTURE PARTAGÉE



Source : Association culture bio, Jardin bio collectif à Guichen



## La gestion des eaux pluviales

- Mettre en valeur le parcours de l'eau dans la conception du projet : noues, bassins paysagers, bassins à usages mixtes...
- Préserver et développer la biodiversité dans les ouvrages d'assainissement
- Concernant les cours d'eau :
  - Étudier l'opportunité d'ouvrir les cours d'eau enterrés.
  - Ne pas enterrer ou buser les cours d'eau en écoulement libre ; les limiter aux seuls impératifs : voies de circulation...
  - Étudier l'opportunité de renaturer le lit des cours d'eau.
  - Assurer un traitement paysager des berges.
  - Maintenir les ripisylves existantes (végétation humide accompagnant les cours d'eau).

### EXEMPLES DE NOUES



Source : Office international de l'eau Hertogenbosch



Source : Archipole, ZAC de la Renaudais à Betton



## La gestion des eaux pluviales

- Stocker et/ou infiltrer à la parcelle ou à une échelle élargie (approche mutualisée) ; en cas d'impossibilité partielle ou totale avérée, une gestion par rétention et régulation (débit de fuite maximum de 3l/s/ha) à l'aide d'ouvrages adaptés est autorisée
- Prévoir l'installation d'un récupérateur d'eau dans les lots libres
- Adopter des matériaux de sol perméables ou semi-perméables adapter à l'usage, notamment pour les aires de stationnement, les aires de jeux, les cheminements doux : surfaces enherbées, roches naturelles perméables, sol stabilisé, drainant, sablé, empierré ou gravillonné, dalles engazonnées, dalles alvéolaires remplissage minéral de granulométrie adaptée, dalles alvéolaires béton, asphalte poreux, matériaux non jointifs (pavés, platelage bois...).

### EXEMPLES DE NOUES



Source : Office international de l'eau Hertogenbosch



Source : Archipole, ZAC de la Renaudais à Betton





*Fossé le long d'un talus planté*



*Bassin de rétention paysager propice aux écosystèmes*



*Cours d'eau à ciel ouvert*



*Fils d'eau*



*Petite noue*



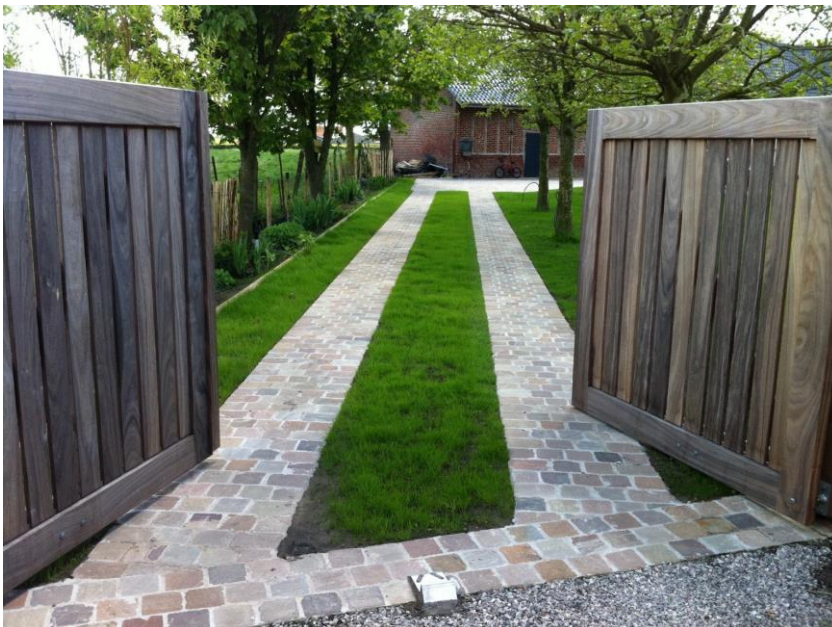
# Des revêtements de sol perméables



Stabilisé



Pavé béton sur lit de sable



Bande de roulement



Béton drainant



## La petite faune

### Maintenir la petite faune en ville

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

#### HÔTEL À INSECTES



Source : Mieux vivre autrement

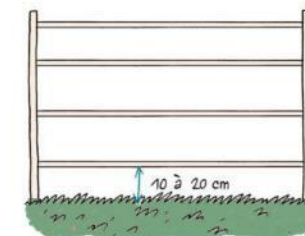
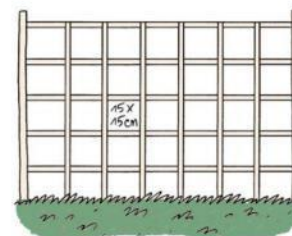
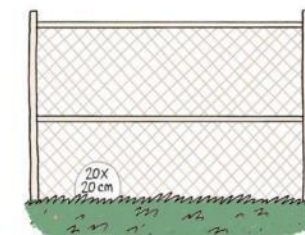
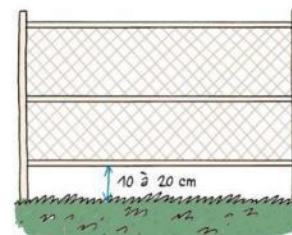
Passage pour  
petite faune



#### GANIVELLE : PASSAGE FACILITÉ

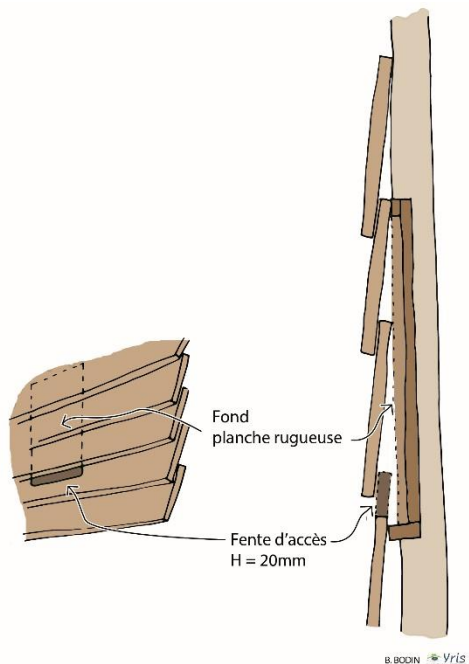


#### CLÔTURES FACILITANT LE PASSAGE DE LA PETITE FAUNE

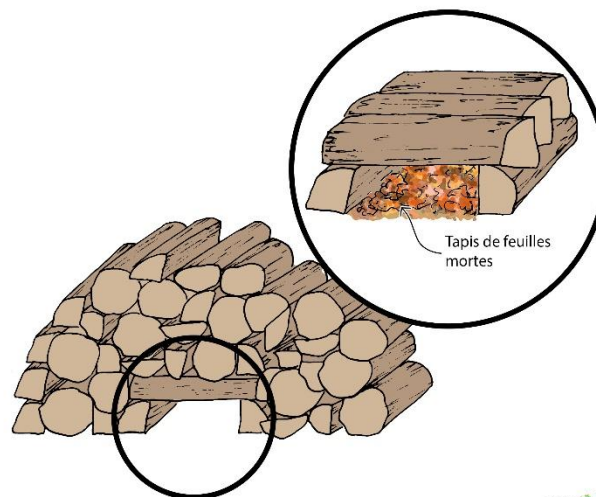


Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement





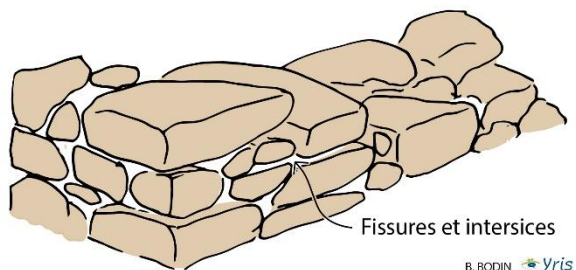
Gîte à chauves-souris - Source Guide technique biodiversité et bâti – CAUE & LPO



Aménagements en faveur du hérisson : un tas de bois ou un abri



Exemple de nichoir



Muret favorable aux reptiles et amphibiens et d'un schéma d'hibernaculum



Hôtel à insectes

# La mobilité limitant les gaz à effet de serre

## Développer une mobilité verte

- Favoriser l'usage des véhicules électriques, au gaz naturel et au biométhane, et installer des bornes de recharge électrique
- Développer l'accès au transport partagé - bus, train, covoiturage - et la multimodalité
- Développer les emplois locaux pour limiter les trajets domicile/travail
- Raccorder les nouvelles liaisons douces au maillage doux urbain existant, et vers les itinéraires de promenade en milieu rural
- Assurer la sécurité des parcours notamment au droit des carrefours

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



Source : Ville de Châteaugiron

### BANDE CENTRALE PARTAGÉE





# La mobilité limitant les gaz à effet de serre

## Développer une mobilité verte

- Organiser la multimodalité vélo/transport en commun
- Aménager des stationnements vélos aux abords des équipements, des lieux de loisirs
- Promouvoir l'usage du vélo et de la marche à pied
- Privilégier des parcours paysagers
- Privilégier des revêtements de sol perméables

« 1 STATIONNEMENT AUTO = 10 STATIONNEMENTS VÉLO » !



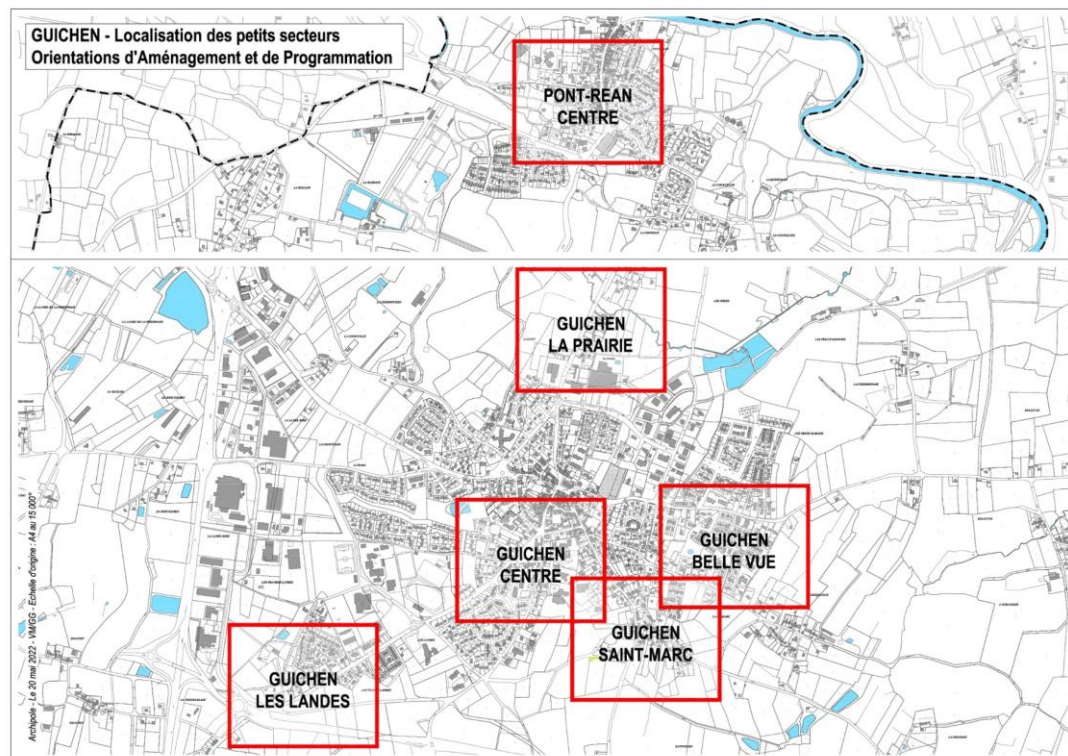
Source : Ville de Bruxelles

## NOUVELLES MOBILITÉS : TROTTINETTE, GYROPOD, GYROROU



## OAP sectorielles

### Les petits secteurs en milieu urbain



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



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

### Légende

— Périmètre de l'OAP

◀ Accès imposé

Zone humide

— Cours d'eau

Nombre minimum de logements  
à réaliser :

2 logements

3 logements

4 logements

5 logements

6 logements

Archipole - Le 20 mai 2022 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°

0 5 m 25 m 50 m 75 m



## GUICHEN - Ville de Guichen - Saint-Marc Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Légende

— Périmètre de l'OAP

◀ Accès imposé

Zone humide

— Cours d'eau

Nombre minimum de logements  
à réaliser :

2 logements

3 logements

4 logements

5 logements

6 logements

70

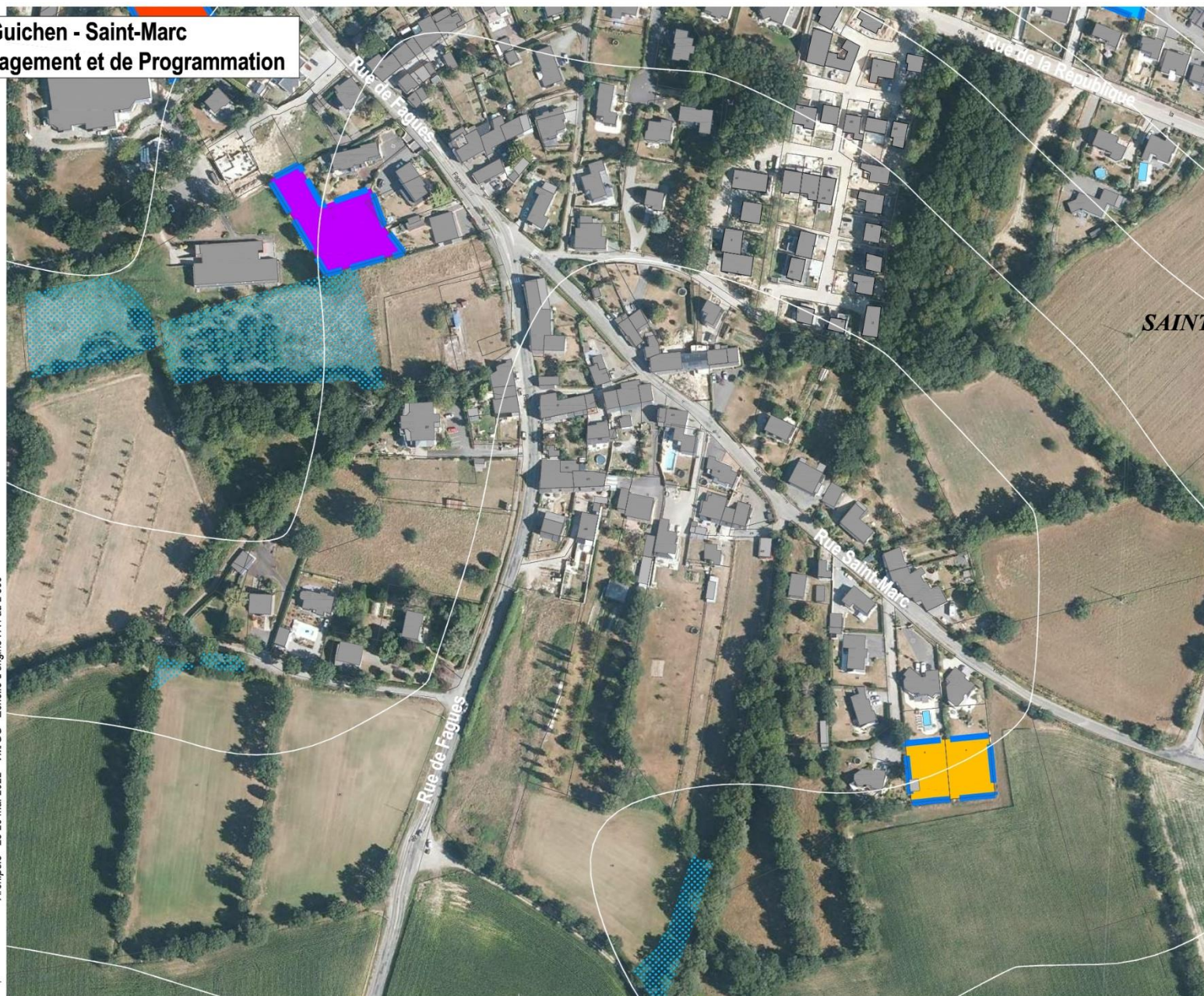
DM  
EAU

Caroline  
Podier  
Paysagiste  
Concepteur

ARCHIPOLE  
URBANISME & ARCHITECTURE

0 5 m 25 m 50 m 75 m

Archipole - Le 20 mai 2022 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 2 500"





## GUICHEN - Ville de Guichen - Belle Vue

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### Légende

 Périmètre de l'OAP

 Accès imposé

 Zone humide

 Cours d'eau

Nombre minimum de logements  
à réaliser :

 2 logements

 3 logements

 4 logements

 5 logements

 6 logements

Archipole - Le 20 mai 2022 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°

0 5 m 25 m 50 m 75 m





## GUICHEN - Ville de Guichen - La Prairie Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Légende

— Périimètre de l'OAP

◀ Accès imposé

Zone humide

— Cours d'eau

Nombre minimum de logements  
à réaliser :

2 logements

3 logements

4 logements

5 logements

6 logements

Archipôle - Le 20 mai 2022 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°

N

0 5 m 25 m 50 m 75 m





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

### Légende

 Périmètre de l'OAP

 Accès imposé

 Zone humide

 Cours d'eau

Nombre minimum de logements  
à réaliser :

 2 logements

 3 logements

 4 logements

 5 logements

 6 logements

Archipole - Le 20 mai 2022 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°

0 5 m 25 m 50 m 75 m





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

### Légende

 Périmètre de l'OAP

 Accès imposé

 Zone humide

 Cours d'eau

Nombre minimum de logements  
à réaliser :

 2 logements

 3 logements

 4 logements

 5 logements

 6 logements

Archipôle - Le 20 mai 2022 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°

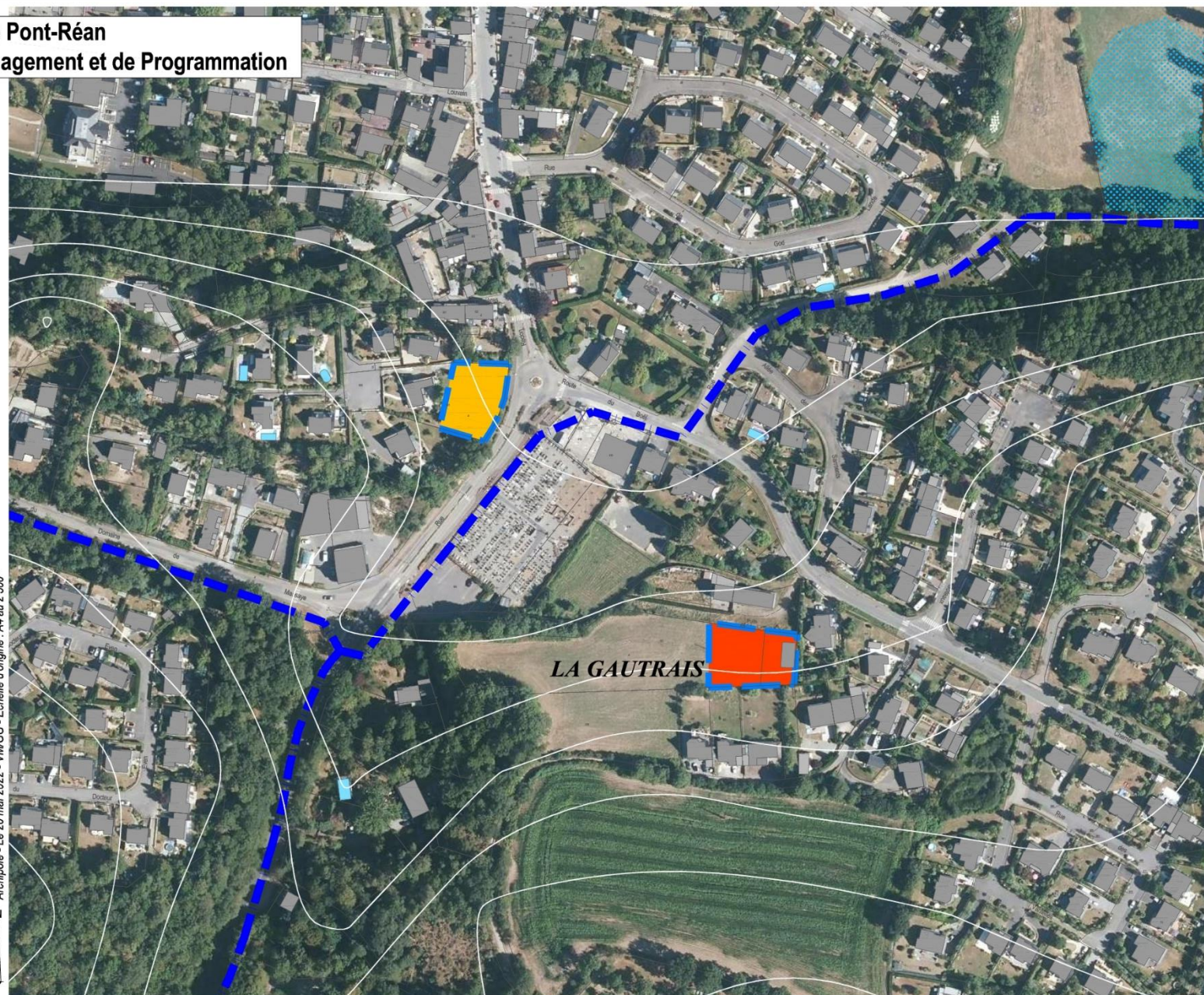
0 5 m 25 m 50 m 75 m

74

 DM  
EAU

 Caroline  
Pader  
Paysagiste  
Concepteur

 ARCHIPOLE  
URBANISME & ARCHITECTURE





# OAP sectorielles Les secteurs à enjeux





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

## **Légende**

— Périmètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

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

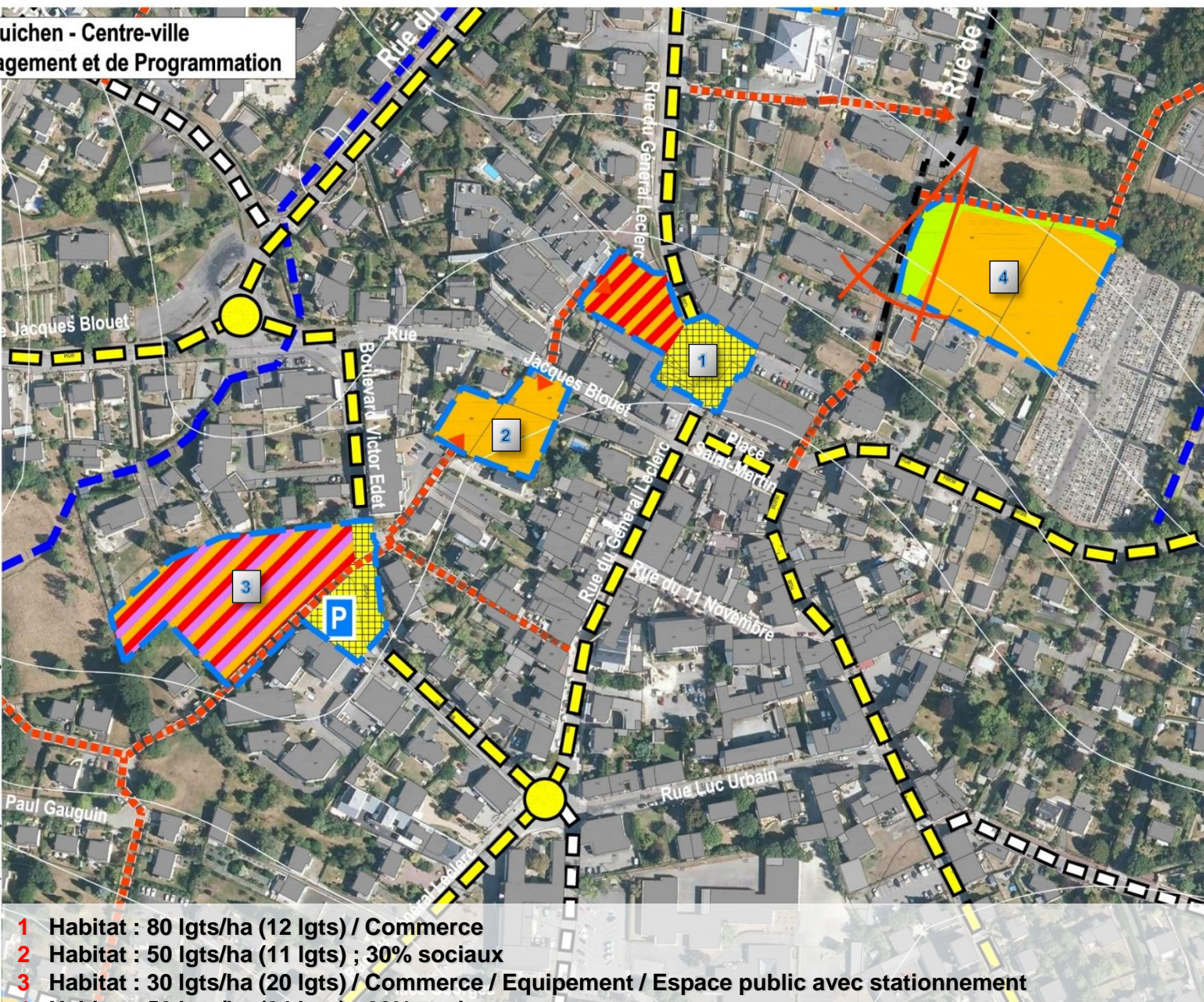
- Haie existante
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert

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

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

0 5 m 25 m 50 m 75 m

Archipôle - Le 3 juin 2022 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°



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



# GUICHEN - Ville de Guichen - Launay / Valonia Orientations d'Aménagement et de Programmation

## Légende

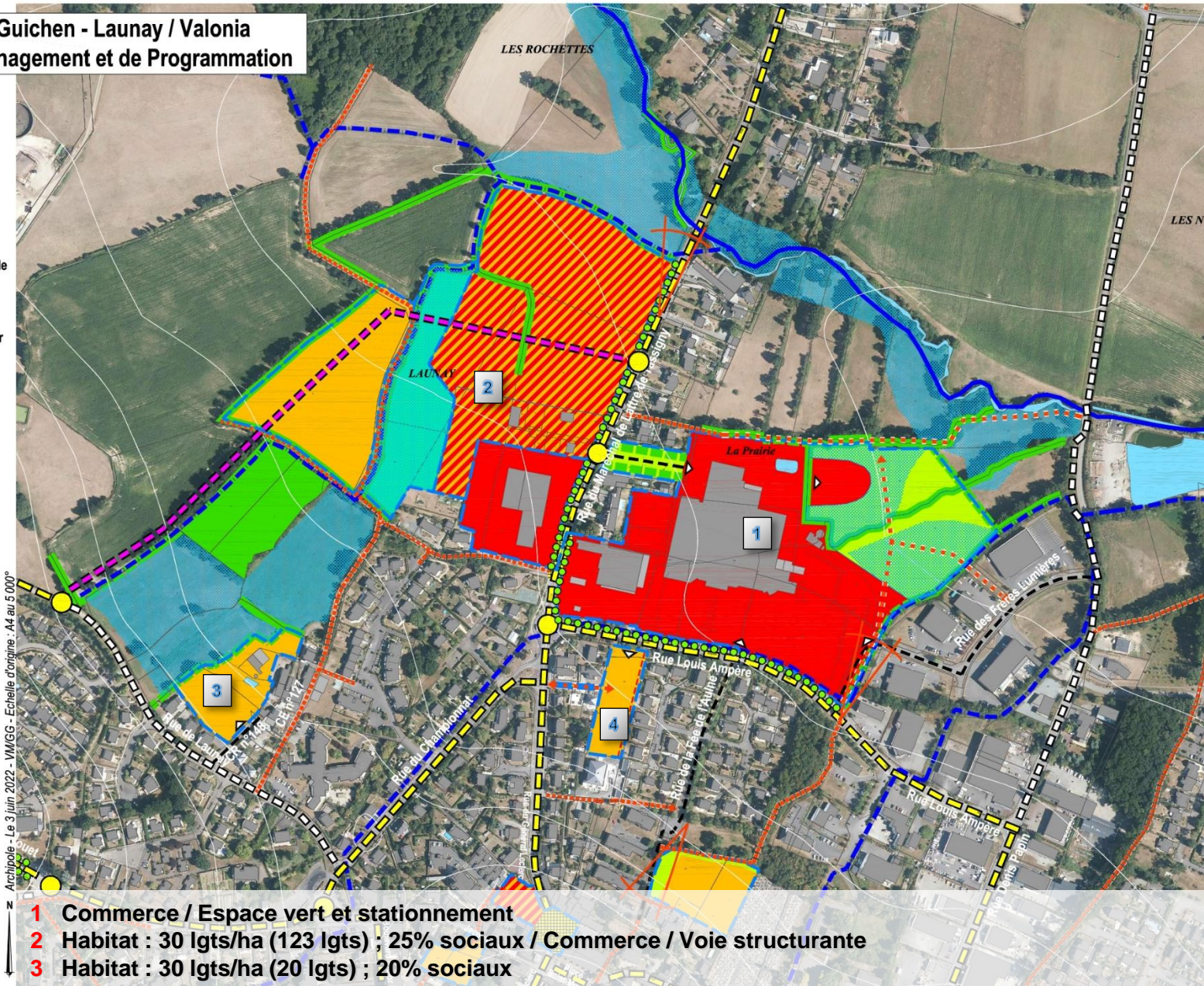
— Périimètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

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

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

0 10 m 50 m 150 m



- 1 Commerce / Espace vert et stationnement**
- 2 Habitat : 30 lgts/ha (123 lgts) ; 25% sociaux / Commerce / Voie structurante**
- 3 Habitat : 30 lgts/ha (20 lgts) ; 20% sociaux**
- 4 Habitat : 30 lgts/ha (13 lgts)**



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

## Légende

— Périimètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

habitat

équipement

équipement de portée  
communale sportif et de  
loisirs/nature, et  
équipement de portée  
supra-communale

équipement de plein air

activité

commerce

Haie existante

Haie à créer ou renforcer

Bois / Espace vert

Espace public

Carrefour existant ou à  
aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

Vue à préserver

Zone humide

Cours d'eau

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipôle - Le 4 mars 2022 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 3 000°



1 Activité / Voie structurante


























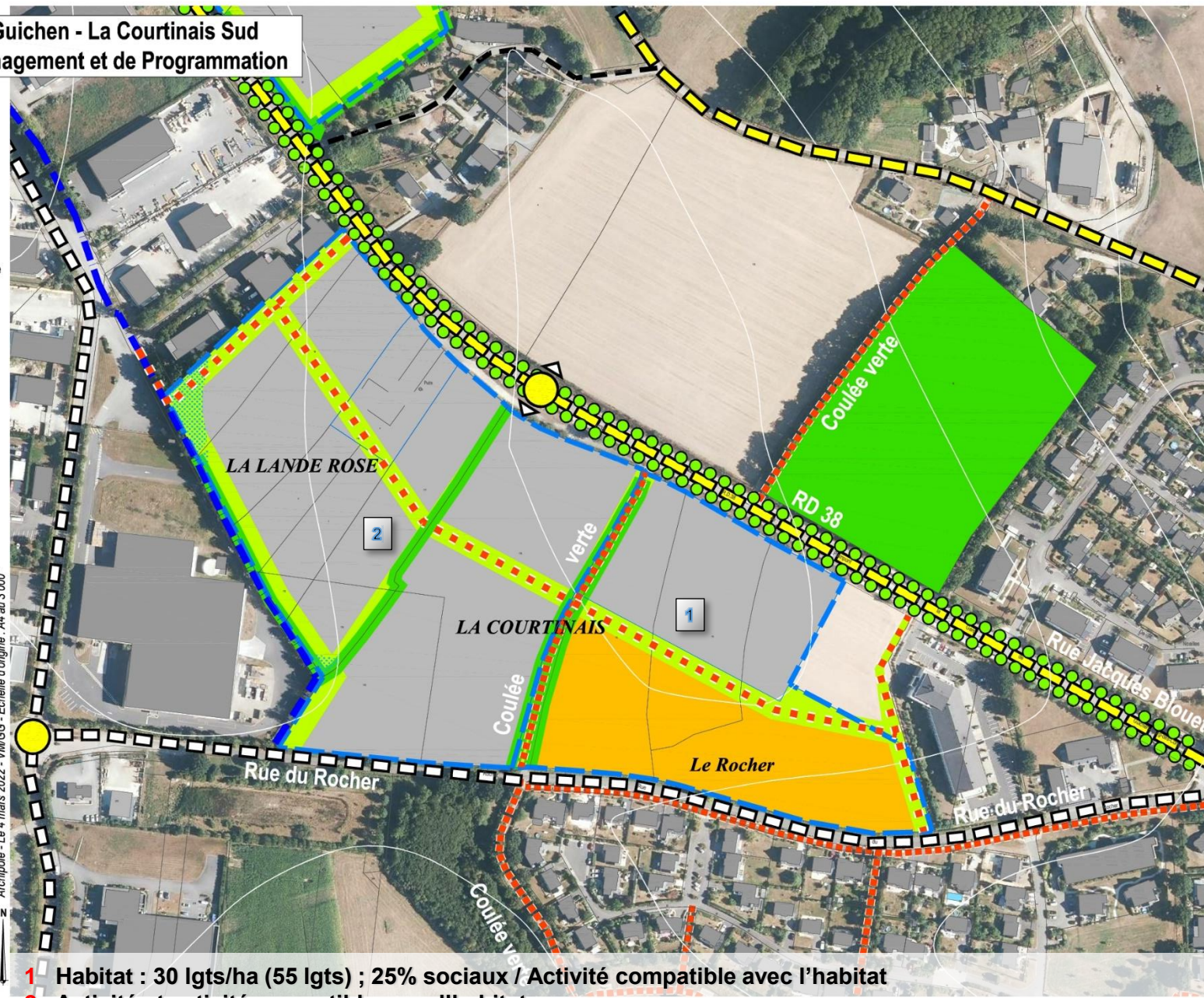
**GUICHEN - Ville de Guichen - La Courtinis Sud**  
**Orientations d'Aménagement et de Programmation**

### Légende

### — — — Périmètre de l'OAP

**Occupation du sol à dominante :**

- |   |  |
|---|--|
|    | habitat  |
|    | équipement   |
|    | équipement de portée communale sport et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale |
|    | équipement de plein air  |
|    | activité   |
|    | commerce   |
|    | Haie existante   |
|    | Haie à créer ou renforcer  |
|    | Bois / Espace vert   |
|    | Espace public  |
|    | Carrefour existant ou à aménager   |
|    | Voie principale / Accès  |
|    | Voie secondaire / Accès  |
|    | Lien à établir   |
|    | Voie tertiaire   |
|    | Liaison douce existante  |
|    | Liaison douce à créer  |
|    | Aire de stationnement  |
|    | Aménagement paysager   |
|   | Retrait d'alignement   |
|  | Vue à préserver  |
|  | Zone humide  |
|  | Cours d'eau  |
- 0 10 m 50 m 100 m 150 m
- Archivage - Le 4 mars 2022 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 3 000"



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



# GUICHEN - Ville de Guichen - Les Landes

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Légende

— Périimètre de l'OAP

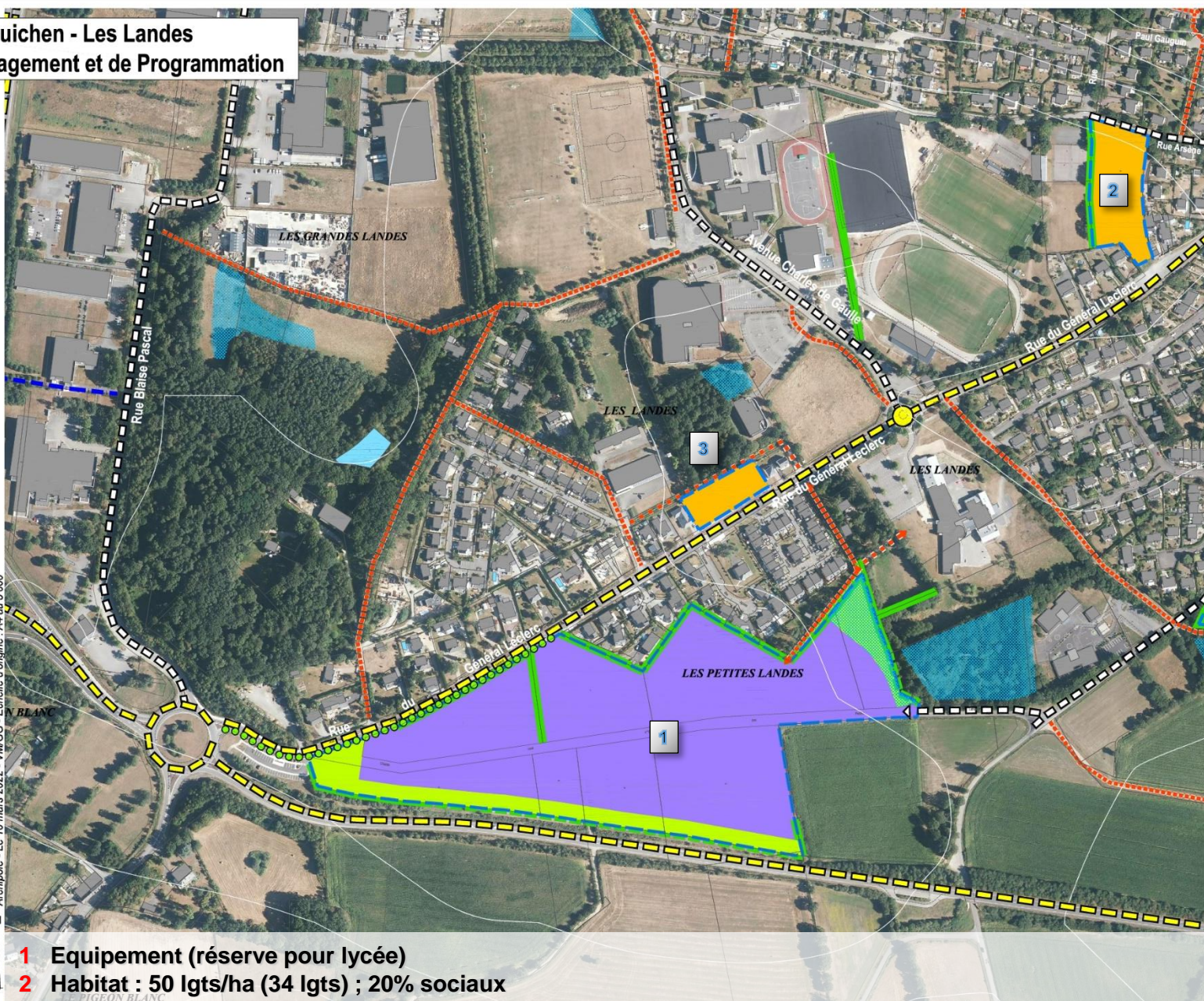
Occupation du sol à dominante :

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

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

0 10 m 50 m 150 m

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



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



## GUICHEN - Ville de Guichen - Guichen Sud-Est Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Légende

— Périimètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

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

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

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

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

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

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

- 0 10 m 50 m 150 m

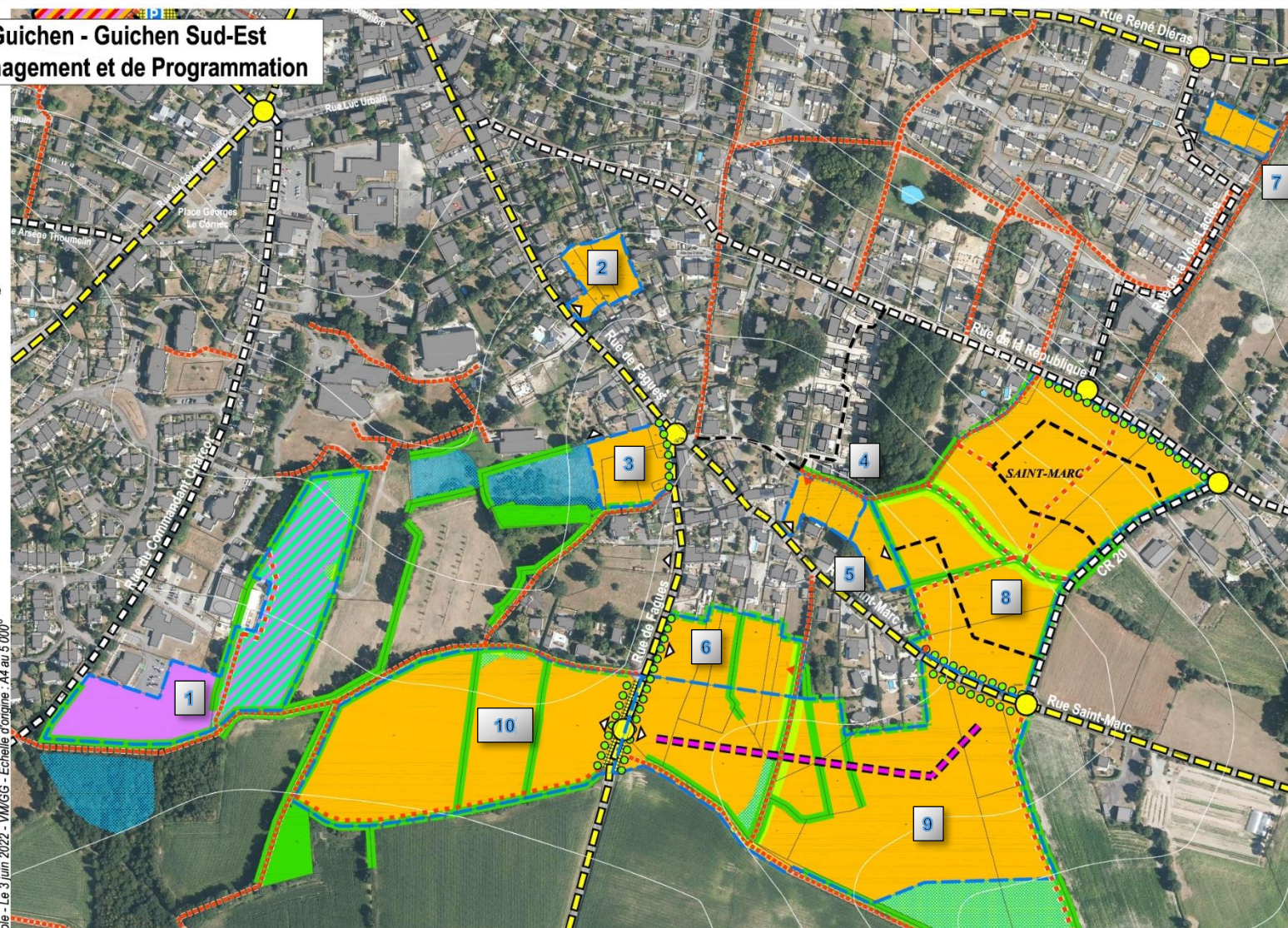
- N

- 1 Equipements / Equipement de loisirs
- 2 Habitat : 25 lgts/ha (9 lgts)
- 3 Habitat : 50 lgts/ha (24 lgts) ; 20% sociaux
- 4 Habitat : 25 lgts/ha (7 lgts)
- 5 Habitat : 25 lgts/ha (6 lgts)
- 6 Habitat : 25 lgts/ha (20 lgts) ; 25% sociaux
- 7 Habitat : 25 lgts/ha (4 lgts)
- 8 Habitat : 28 lgts/ha (158 lgts) ; 25% sociaux
- 9 Habitat : 28 lgts/ha (115 lgts) ; 25% sociaux
- 10 Habitat : 30 lgts/ha (110 lgts) ; 25% sociaux

- 1 Equipements / Equipement de loisirs
- 2 Habitat : 25 lgts/ha (9 lgts)
- 3 Habitat : 50 lgts/ha (24 lgts) ; 20% sociaux
- 4 Habitat : 25 lgts/ha (7 lgts)
- 5 Habitat : 25 lgts/ha (6 lgts)
- 6 Habitat : 25 lgts/ha (20 lgts) ; 25% sociaux
- 7 Habitat : 25 lgts/ha (4 lgts)
- 8 Habitat : 28 lgts/ha (158 lgts) ; 25% sociaux
- 9 Habitat : 28 lgts/ha (115 lgts) ; 25% sociaux
- 10 Habitat : 30 lgts/ha (110 lgts) ; 25% sociaux

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

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



- 1 Equipements / Equipement de loisirs**
- 2 Habitat : 25 lgts/ha (9 lgts)**
- 3 Habitat : 50 lgts/ha (24 lgts) ; 20% sociaux**
- 4 Habitat : 25 lgts/ha (7 lgts)**
- 5 Habitat : 25 lgts/ha (6 lgts)**

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



## GUICHEN - Bourg de Pont-Réan - Sud

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### Légende

— Périimètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

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

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

- Espace public
- Carrefour existant ou à aménager

- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès

- Lien à établir
- Voie tertiaire

- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer

- Aire de stationnement
- Aménagement paysager

- Retrait d'alignement
- Vue à préserver

- Zone humide

- Cours d'eau

0 5 m 25 m 50 m 75 m

Archipôle - Le 4 mars 2022 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°

N

saye

PONT-REAN

Rue de Louvain

Rue de Radon

Route du Boël (VQ 13)

LA GAUTRAIS

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur

ARCHIPOLE

URBANISME & ARCHITECTURE

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur

ARCHIPOLE

URBANISME & ARCHITECTURE

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur

ARCHIPOLE

URBANISME & ARCHITECTURE

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur

ARCHIPOLE

URBANISME & ARCHITECTURE

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur

ARCHIPOLE

URBANISME & ARCHITECTURE

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur

ARCHIPOLE

URBANISME & ARCHITECTURE

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur

ARCHIPOLE

URBANISME & ARCHITECTURE

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur

ARCHIPOLE

URBANISME & ARCHITECTURE

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur

ARCHIPOLE

URBANISME & ARCHITECTURE

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur

ARCHIPOLE

URBANISME & ARCHITECTURE

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur

ARCHIPOLE

URBANISME & ARCHITECTURE

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur

ARCHIPOLE

URBANISME & ARCHITECTURE

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur

ARCHIPOLE

URBANISME & ARCHITECTURE

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur

ARCHIPOLE

URBANISME & ARCHITECTURE

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur

ARCHIPOLE

URBANISME & ARCHITECTURE

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur

ARCHIPOLE

URBANISME & ARCHITECTURE

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur

ARCHIPOLE

URBANISME & ARCHITECTURE

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur

ARCHIPOLE

URBANISME & ARCHITECTURE

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur

ARCHIPOLE

URBANISME & ARCHITECTURE

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur

ARCHIPOLE

URBANISME & ARCHITECTURE

1

2

3

82

DM

EAU

Caroline

Podier

Paysagiste

Concepteur



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

## **Légende**

— Périmètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

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

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

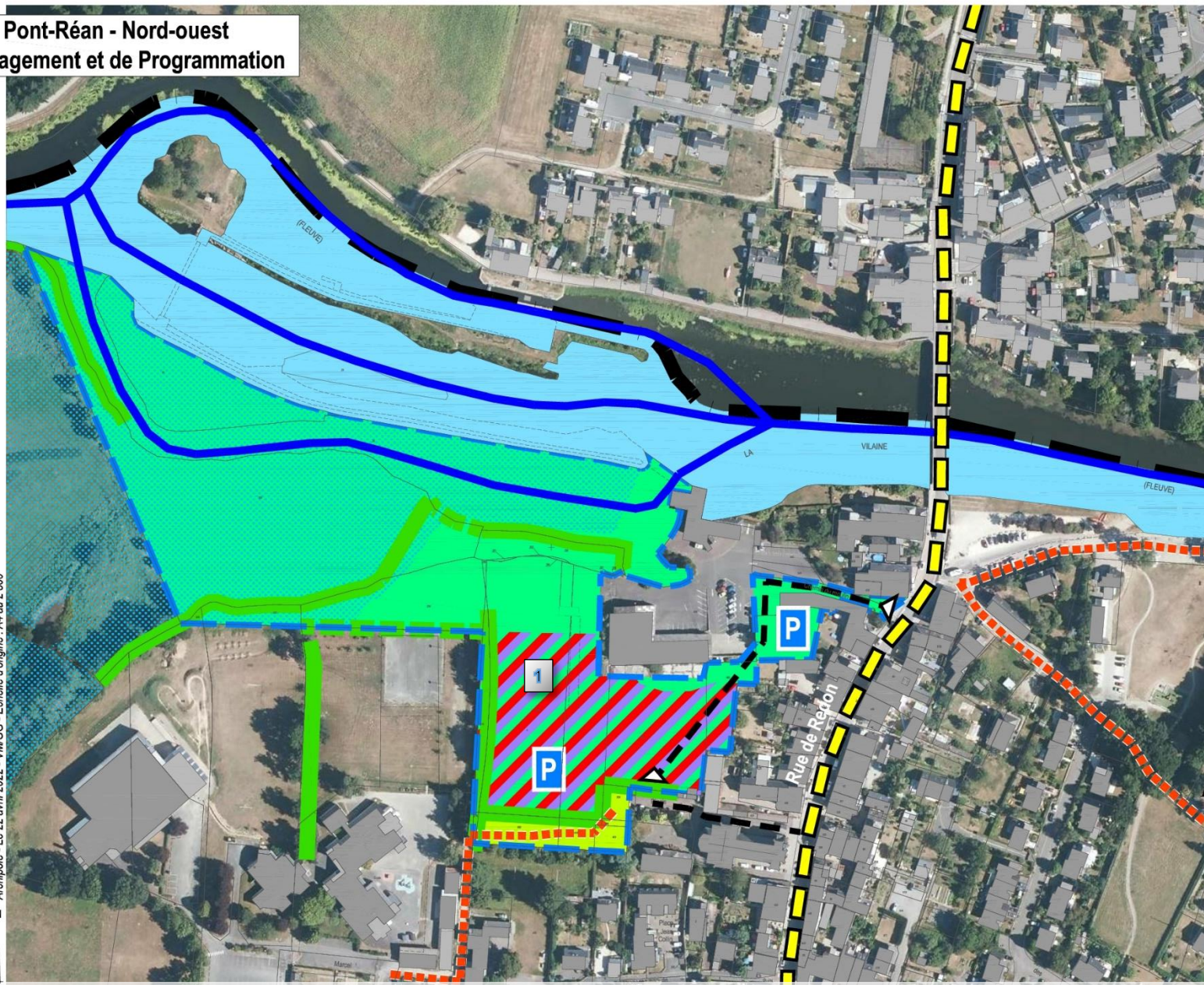
- Espace public
- Carrefour existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire

- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- P Aire de stationnement
- Aménagement paysager

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

0 5 m 25 m 50 m 75 m

Archipôle - Le 22 avril 2022 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°



**1 Espace naturel de loisir / Equipement / Commerce / Stationnement**



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

### Légende

— Périimètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

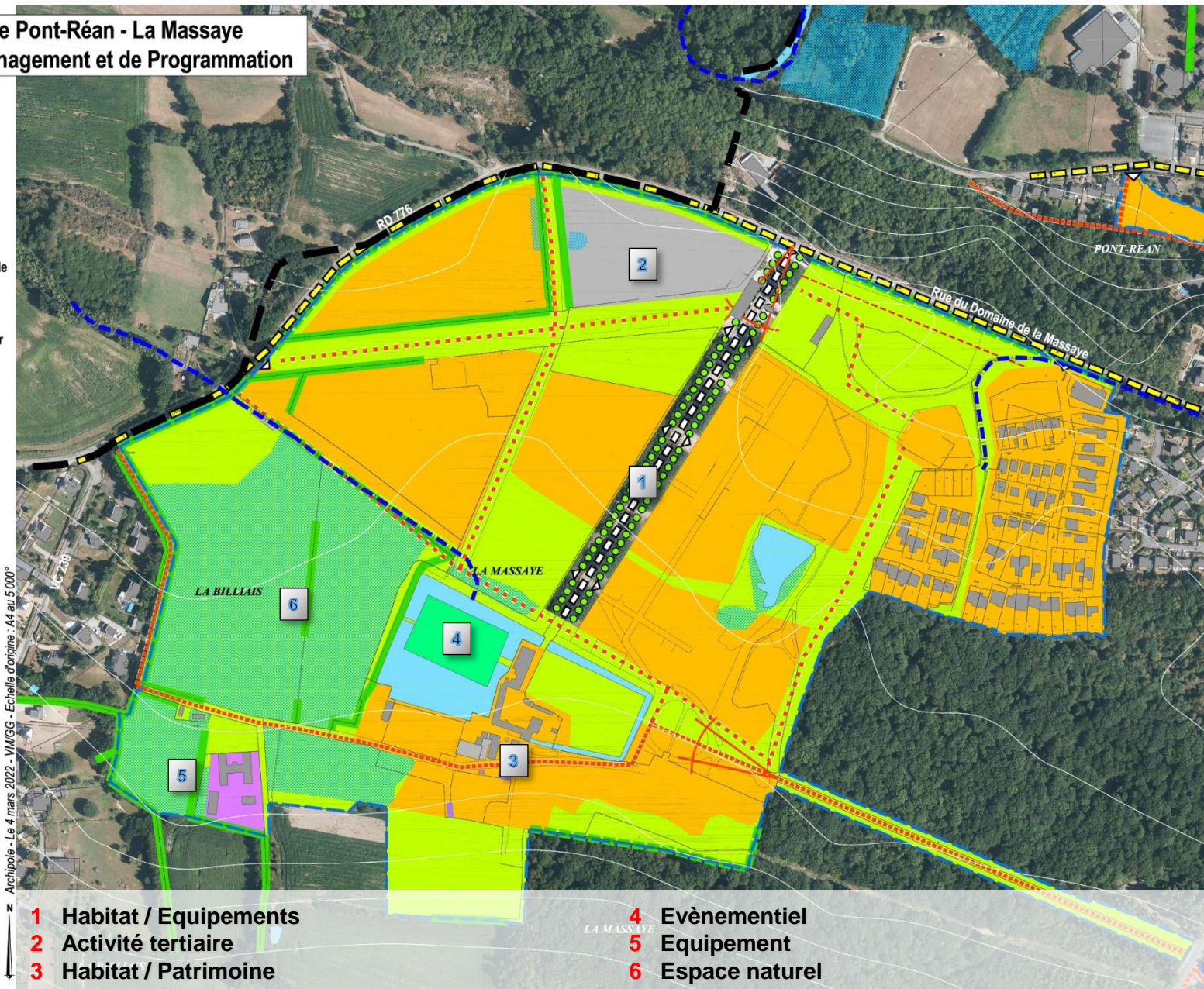
- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce

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

- Zone humide
- Cours d'eau

0 10 m 50 m 150 m

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



- 1** Habitat / Equipements
- 2** Activité tertiaire
- 3** Habitat / Patrimoine

- 4** Evènementiel
- 5** Equipement
- 6** Espace naturel

**Pgm habitat restant : 490 lgts ; 25% sociaux**



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

### Légende

— Périètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

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

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

- Espace public
- Carrefour existant ou à aménager

- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès

- Lien à établir
- Voie tertiaire

- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer

- P Aire de stationnement
- Aménagement paysager

- Retrait d'alignement
- Vue à préserver

- Zone humide
- Cours d'eau

0 5 m 25 m 50 m 75 m

Archipole - Le 4 mars 2022 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°



1 Aire de stationnement



## GUICHEN - Le Crotigné Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Légende

— Périimètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

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

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

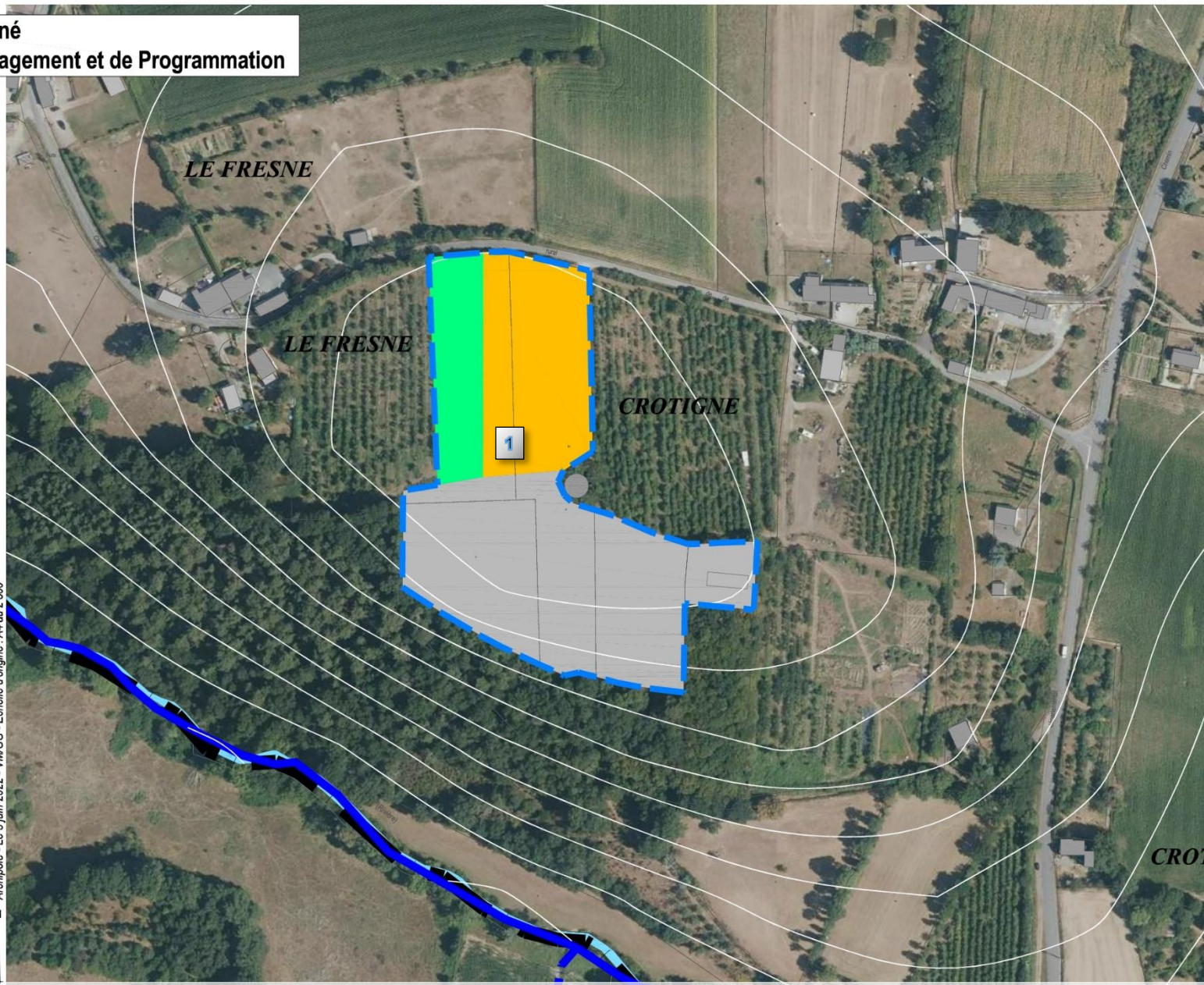
- Espace public
- Carrefour existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire

- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- P Aire de stationnement
- Aménagement paysager

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

0 5 m 25 m 50 m 75 m

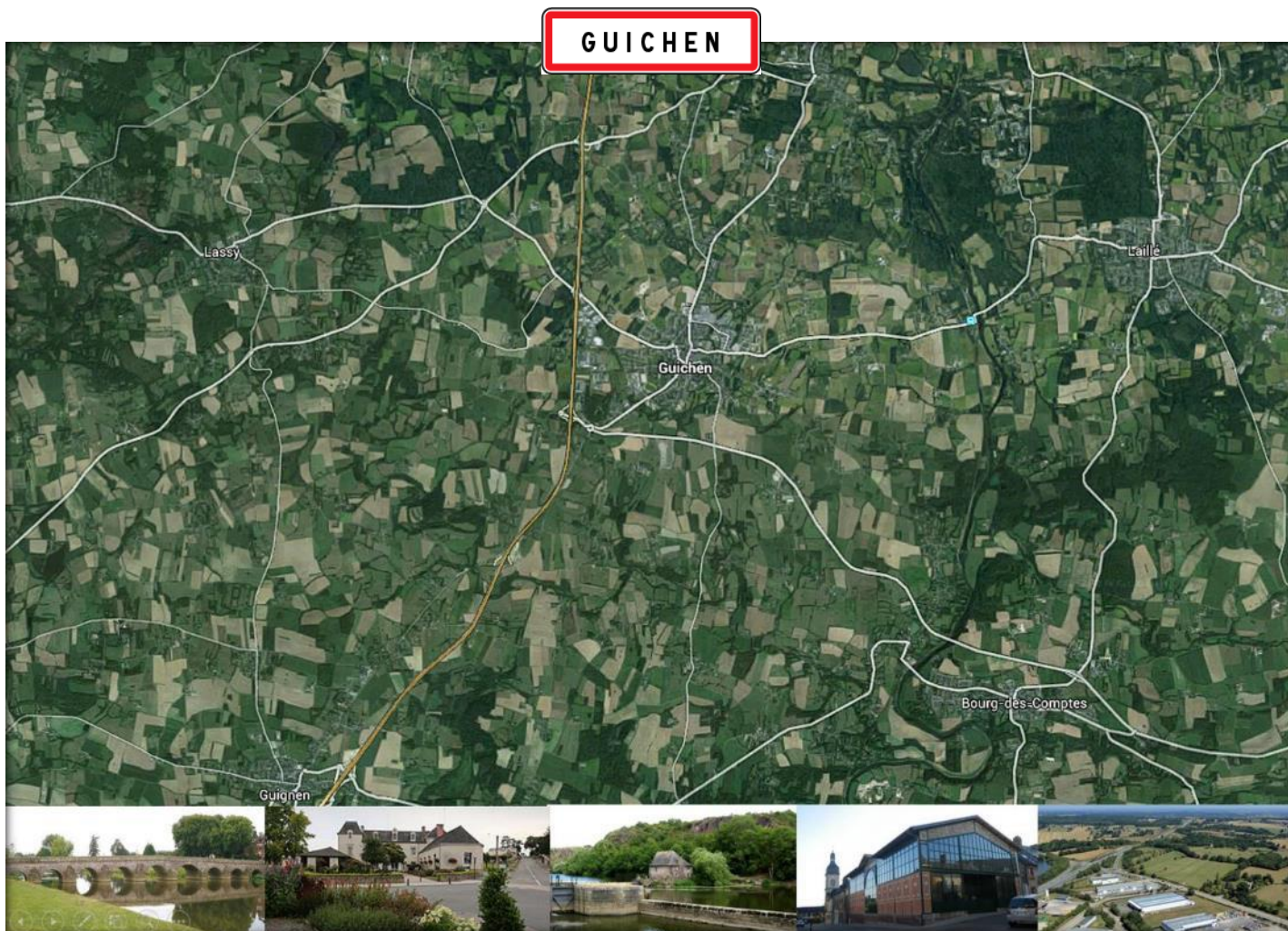
Archipole - Le 3 juin 2022 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 2 500"



1 Habitat démontable / Camping / Activité agroécologique et pédagogique



## Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



### Calendrier prévisionnel





**CONSEIL MUNICIPAL**

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

**29 Septembre 2020**



**REUNION PUBLIQUE**

Diagnostic et PADD

**21 Septembre 2021**



**CONSEIL MUNICIPAL**

Débat sur le PADD

**22 Mars 2022**



**REUNION PUBLIQUE**

PADD et OAP

**8 Juin 2022**



**REUNION PUBLIQUE**

Volet réglementaire

**15 Septembre 2022**



**CONSEIL MUNICIPAL**

Arrêt du projet + bilan de la concertation

**Décembre 2022**



**CONSULTATIONS**

**Janvier 2023**



**ENQUETE PUBLIQUE**

**Avril 2023**



**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Mai 2023**



**CONSEIL MUNICIPAL**

Approbation de la révision du PLU

**Juillet 2023**

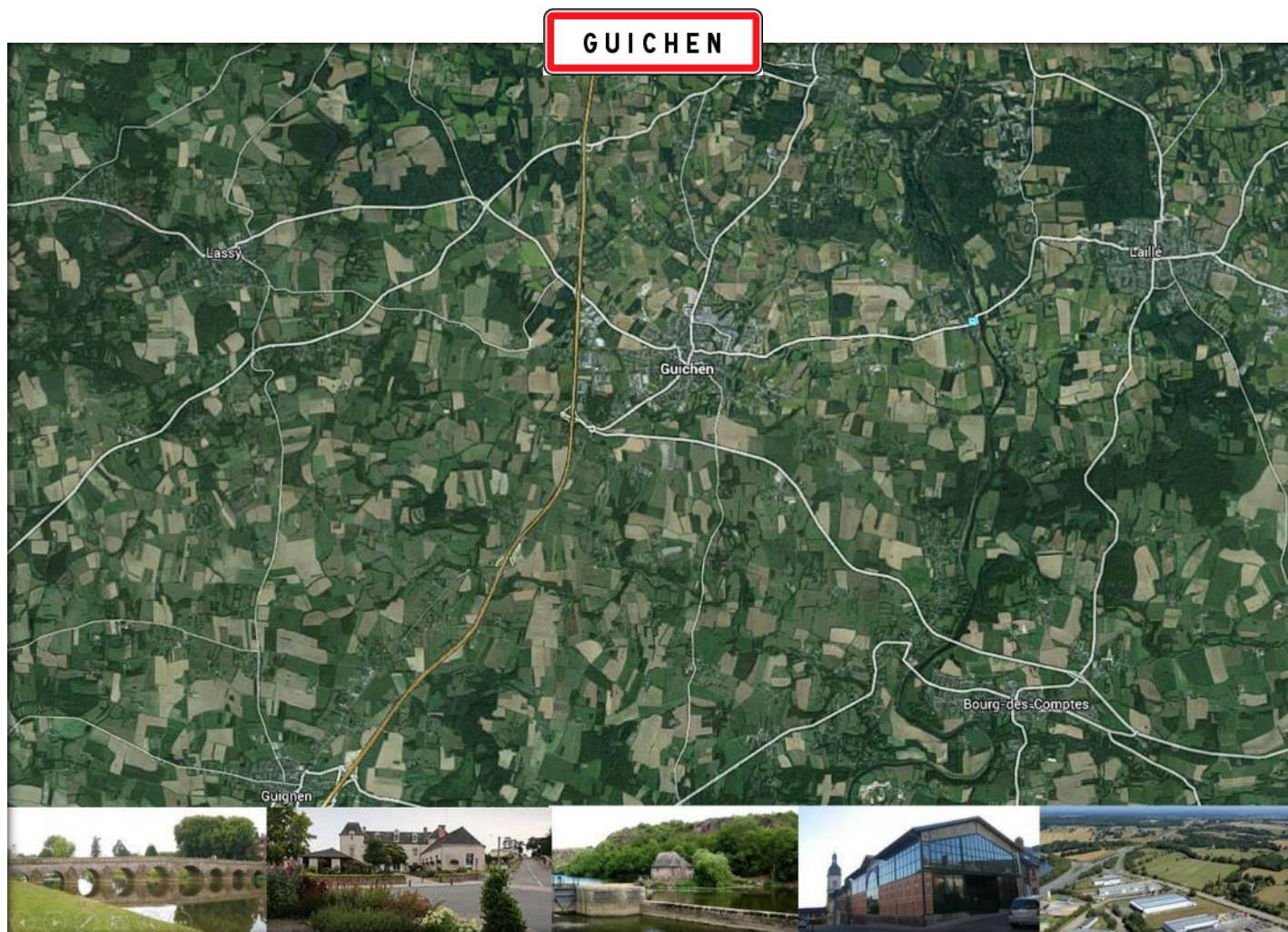


**PUBLICITE, RECOURS ET CONTRÔLE DE LEGALITE**



# COMMUNE DE GUICHEN

## Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme



### Réunion publique PADD & OAP