

PLAN LOCAL D'URBANISME



➔ Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Révision générale n°2 du PLU approuvée le 20 décembre 2023

AGENCE PODER

Tesville
50 240 Saint-Aubin de
Terregatte
02 33 48 91 77
caroline.poder@wanadoo.fr



DM.EAU

La Chauvellerie
35 150 Janzé
02 99 47 65 63
p.bernard@dmeau.fr
www.dmeau.fr/



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

Bâtiment Matière grise / 5 rue Louis Jacques
Daguerre / CS 40 823 / St-Jacques-
de-la-Lande / 35 208 Rennes cedex 2
02 99 31 77 55 / contact-urba@archipole.fr
www.archipole.fr/



→ SOMMAIRE

→ PREAMBULE 4

INTRODUCTION 4

LES ENJEUX 10

SYNTHESE DES OBJECTIFS CHIFFRES DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 12

→ LES ORIENTATIONS DECLINEES PAR THEMES 18

ENVIRONNEMENT – *PROMOUVOIR UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE* 18

PAYSAGE : IDENTITE ET CADRE DE VIE – *VALORISER LES ATOUTS PATRIMONIAUX ET LES ESPACES PUBLICS* 26

HABITAT – *ACCUEILLIR ET INTEGRER LES NOUVEAUX HABITANTS* 30

ACCUEIL ECONOMIQUE – *FAVORISER LE DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL* 35

EQUIPEMENTS ET SERVICES – *ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT PAR UNE OFFRE COHERENTE* 42

LES DEPLACEMENTS – *ASSURER LA MOBILITE POUR TOUS* 46

Les cartes contenues dans le PADD sont déclinées par thème. En introduction on trouvera également une carte de synthèse regroupant l'ensemble des thèmes abordés.

Chaque carte est exprimée à deux échelles, l'une portant sur l'ensemble du territoire, et l'autre fait un zoom au niveau de la ville de Guichen et du bourg de Pont-Réan. La carte à l'échelle communale et celle à l'échelle des agglomérations utilisent la même légende.

➔ PREAMBULE

INTRODUCTION

La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et la Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 ont introduit une profonde réforme de l'urbanisme, et notamment, en ce qui concerne la planification, en transformant les Plans d'Occupation des Sols (POS) en Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) avec la définition d'un projet de territoire. La Loi Grenelle 1 du 3 août 2009 et la Loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 ont précisé les mesures visant à une meilleure prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme comme les PLU, complétées par la suite par les lois d'orientation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010, loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014 et loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) du 13 octobre 2014. La loi du 22 août 2021 « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » fixe un objectif de lutte contre l'artificialisation des sols.

Ainsi, les Plans Locaux d'Urbanisme ne se limitent plus à préciser le droit des sols mais permettent aux conseils municipaux de mieux exprimer leur projet pour la Commune, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et une politique globale pour l'aménagement et le renouvellement urbain.

Pour ce faire, les PLU comprennent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui précise le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la Commune.

Article L. 151-5 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul. »

La loi Climat & Résilience du 22 août 2021 introduit le principe de lutte contre l'artificialisation des sols. Il se traduit par un premier objectif à territorialiser de réduction de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période août 2011 - août 2021, pour la période août 2021 - août 2031. Dans un deuxième temps, l'objectif est d'atteindre le zéro artificialisation nette en 2050. Autrement-dit, toute extension réalisée depuis août 2021 vient en décompte du potentiel restant.

Dans le respect des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit les grandes orientations de la politique de la Commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, afin de satisfaire aux exigences en matière de lutte contre l'artificialisation des sols, de renouvellement urbain, mixité sociale et fonctionnelle, préservation de l'environnement tant naturel qu'urbain. Les principes ainsi énoncés dressent le cadre de référence dans lequel les actions, tant publiques que privées, devront se développer, assurant ainsi une cohérence d'ensemble et une lisibilité globale des futurs projets.

Par ailleurs, le PLU doit être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine. La Commune de Guichen est définie par le SCoT comme « Pôle de bassin », et à ce titre elle constitue un pôle de développement de tout premier plan à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine. Le PLU doit ainsi tout à la fois répondre aux orientations du SCoT en jouant un rôle d'accueil démographique, économique et d'équipements, et s'inscrire dans l'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers défini par la loi Climat & Résilience.

Suite à l'analyse et au diagnostic de son territoire, la Commune de Guichen a dressé le bilan de la situation communale. Il s'en dégage des volontés et des choix d'orientations ou d'actions d'aménagement. Située à proximité de Rennes mais détachée de l'agglomération rennaise, Guichen dispose d'une localisation lui permettant de jouer un rôle important comme ville-centre d'un bassin de vie dans un contexte rural. La RD 177, axe majeur traversant la Commune du nord au sud, offre un accès sécurisé et une vitrine aux activités économiques. Pont-Réan, pôle urbain pittoresque en lien avec la Vilaine permet également à la Commune de bénéficier d'un attrait touristique.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la Commune s'articule autour des orientations générales suivantes :

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

Le PADD s'inscrit dans une perspective de **développement durable** et répond aux principes de la Loi SRU (voir article L. 101-2 du code de l'urbanisme) :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

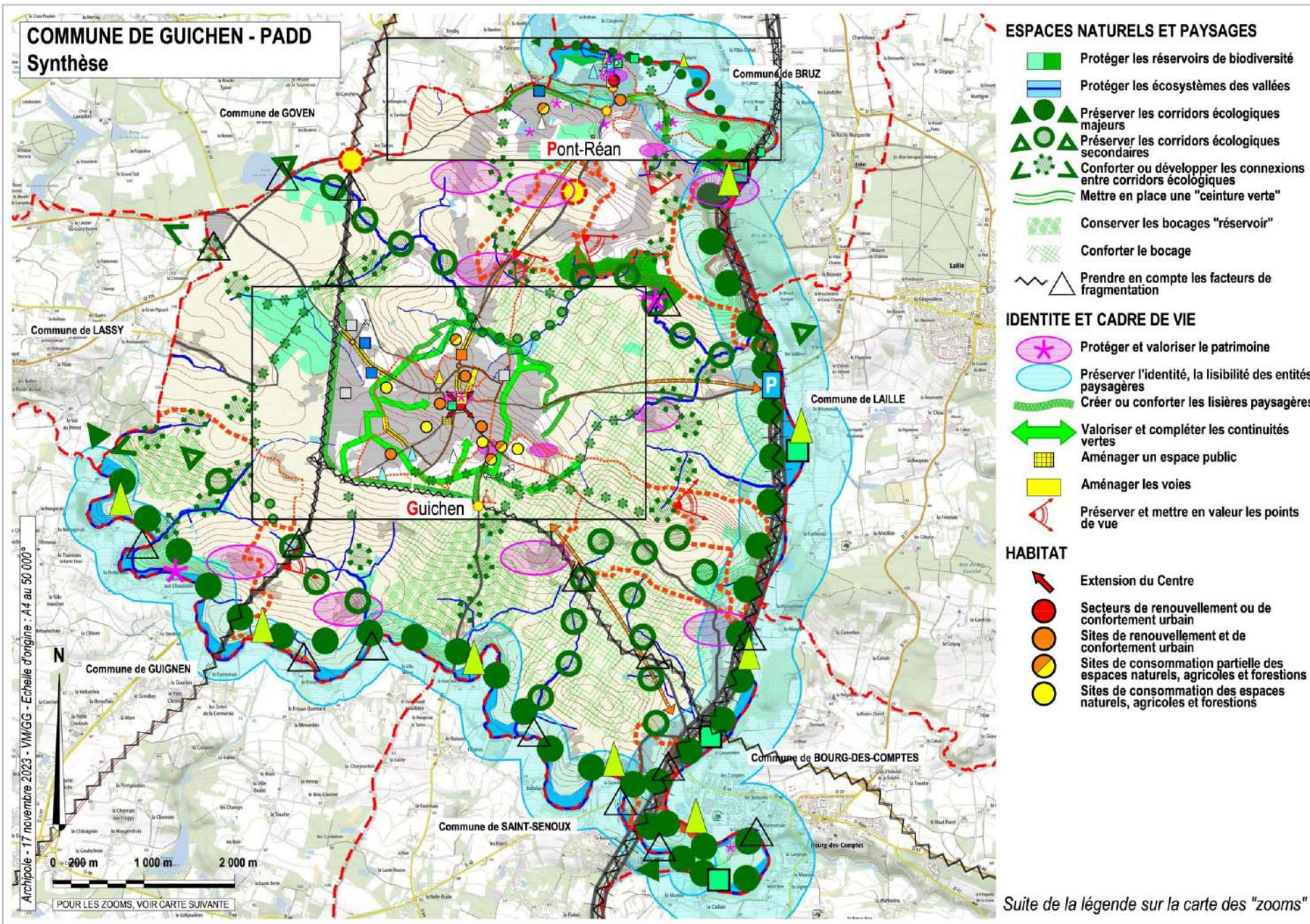
1. L'équilibre entre :
 - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
2. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4. La sécurité et la salubrité publiques ;
5. La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 6 bis. La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;
7. La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
8. La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Extrait de l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme :

« L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1. La maîtrise de l'étalement urbain ;
2. Le renouvellement urbain ;
3. L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
4. La qualité urbaine ;
5. La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
6. La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
7. La renaturation des sols artificialisés. »

COMMUNE DE GUICHEN - PADD Synthèse



Suite de la légende sur la carte des "zooms"

LES ENJEUX

Le développement de Guichen à l'horizon 2037 s'articule autour des enjeux suivants :

- **accueillir, intégrer les nouveaux habitants**, pour maintenir le dynamisme de la Commune de Guichen ;
- poursuivre un **développement équilibré** autour du centre-ville de Guichen ;
- **donner priorité au renouvellement urbain** et réduire le développement autour de Guichen et de Pont-Réan ;
- assurer la **reconversion du site de la Massaye**, en continuité de Pont-Réan ;
- **étoffer le centre-ville de Guichen** vers les quartiers limitrophes pour le mettre en adéquation avec le poids démographique de la ville ;
- assurer le devenir de Guichen en s'inscrivant dans **une politique de développement de l'activité répondant aux besoins communautaires** ;
- **assurer la vitalité commerciale** et en particulier le commerce/service de proximité dans les centres urbains pour maintenir un cadre de vie de qualité et préserver le lien social ;
- créer les conditions favorables à **l'évolution du secteur de Valonia/Launay** ;
- **concilier besoins de développement et maintien des espaces agricoles forts**, en tenant compte des exploitations agricoles ;
- **organiser les espaces publics**, poursuivre la **hiérarchisation des voies** pour rendre plus lisible la desserte urbaine ;
- **conforter une politique équilibrée des déplacements** au service du Développement Durable ;
- **développer les relations entre les espaces urbains et les secteurs naturels environnants** ;
- **préserver et mettre en valeur les espaces naturels de qualité** et présentant un intérêt environnemental ;
- **favoriser une approche durable de l'urbanisme et le développement d'un habitat de haute qualité environnementale** et en particulier économe en énergie.

LES ENJEUX



- | | |
|---|---|
|  | 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 |

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

- 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

SYNTHESE DES OBJECTIFS CHIFFRES DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

RAPPELS :

La consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) entre août 2011 et août 2021 est estimée à **41 hectares** sur le territoire communal.

Le plafond non territorialisé de la consommation des espaces NAF pour la période août 2021 / août 2031 est de 50% par rapport à celle observée sur la période précédente entre août 2011 / août 2021, soit environ 20,5 hectares.

Toutefois, les futurs SCoT devront territorialiser la répartition de la consommation des espaces NAF par Commune, en tenant compte du rôle spécifique que joue chacune des Communes au sein de leur Pays. Cette répartition n'a pas encore été effectuée au sein du Pays des Vallons de Vilaine.

A défaut, il est possible de tenir compte des spécificités de la commune de Guichen et de son rôle particulier au sein du SCoT en cours :

- La présence de deux zones agglomérées : la ville de Guichen et le bourg de Pont-Réan.
- La place de premier plan de Guichen dans l'armature territoriale du SCoT en tant que Pôle de bassin.
- Une ambition d'accueil démographique importante au regard des autres communes, avec la plus grande enveloppe foncière du Pays.
- Son rôle économique majeur comme Pôle structurant à l'échelle du Pays, cumulant les parcs structurants, parc d'équilibre et parc de proximité, et un pôle commercial (DAAC).
- L'anticipation prévue par le SCoT de pouvoir accueillir un équipement intercommunal majeur : un lycée.

Sans préjuger de ce que sera fait le prochain SCoT, il apparaît néanmoins au regard de ces éléments, que Guichen continuera de jouer un rôle de premier plan à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine.

Aussi, le PLU s'inscrit dans une double orientation : tendre vers les objectifs de réduction de la consommation des espaces NAF, tout en prenant en compte le rôle de premier plan de Guichen à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine.

La consommation des espaces NAF sur la période août 2021 / arrêt du PLU est estimée à environ 1 hectare. Elle vient en déduction des 20,5 hectares de la période août 2021 / août 2031.

LE PROJET :

Le projet de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'appuie sur les éléments suivants :

La consommation passée :
41 ha entre 2011 et 2021

Les perspectives démographiques* :
INSEE 2013-2019 : 1,2
Le SCoT pour Guichen : 2

* Taux démographique annuel

La mixité des fonctions urbaines :
Guichen a un bon niveau
d'équipement,
de commerce et d'activité

Le niveau des réseaux :
Guichen dispose d'une capacité
d'accueil à court/moyen terme

Deux entités urbaines :
La ville de Guichen et le bourg de
Pont-Réan

La place de Guichen dans le SCoT :
Pôle de bassin
Pôle structurant (économie)
Equipement : lycée



Armature urbaine du SCoT

OBJECTIF DE REDUCTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS :

Le PLU s'inscrit sur la période 2023-2037.

Cette période se trouve à cheval entre deux périodes découlant de la loi Climat :

- La période 1 (août 2021 / août 2031) avec un objectif à territorialiser de **-50% de consommation des espaces NAF** par rapport à la période août 2011 / août 2021, soit un plafond de 20,5 hectares.

Sur cette période, le PLU déduit de ce plafond les espaces NAF consommés avant l'arrêt du PLU estimés à 1 hectare, soit 19,5 hectares restants.

- La période 2 (août 2031 / août 2041) avec pour objectif d'atteindre le **zéro artificialisation nette** (ZAN) en janvier 2050, soit au bout de 18 ans environ.

Le PLU retient une baisse annuelle de 1/18^{ème} par an entre 2031 et 2037 par rapport au rythme annuel de la période 1, soit environ 9,6 hectares.

Au total l'objectif non territorialisé de la consommation maximale des espaces NAF est d'environ 29,1 hectares.

Toutefois, la prise en compte du rôle de premier plan de Guichen au sein du Pays des Vallons de Vilaine se traduit par un rehaussement du plafond de la consommation des espaces NAF dans le PLU.

Par ailleurs, l'emprise dédiée à l'accueil d'un lycée - équipement par nature de portée supra-communale - pourrait être comptée dans le cadre du futur SCoT au titre de la consommation intercommunale des espaces NAF et non au titre de la consommation communale. Dans l'absence à ce stade d'une décision, le scénario présentera les deux options.

Afin de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), la Commune s'engage sur la période 2023-2037 (14 ans) à ne pas dépasser environ 36,5 hectares de consommation des espaces NAF^(*) qui pourraient se ventiler de la manière suivante :

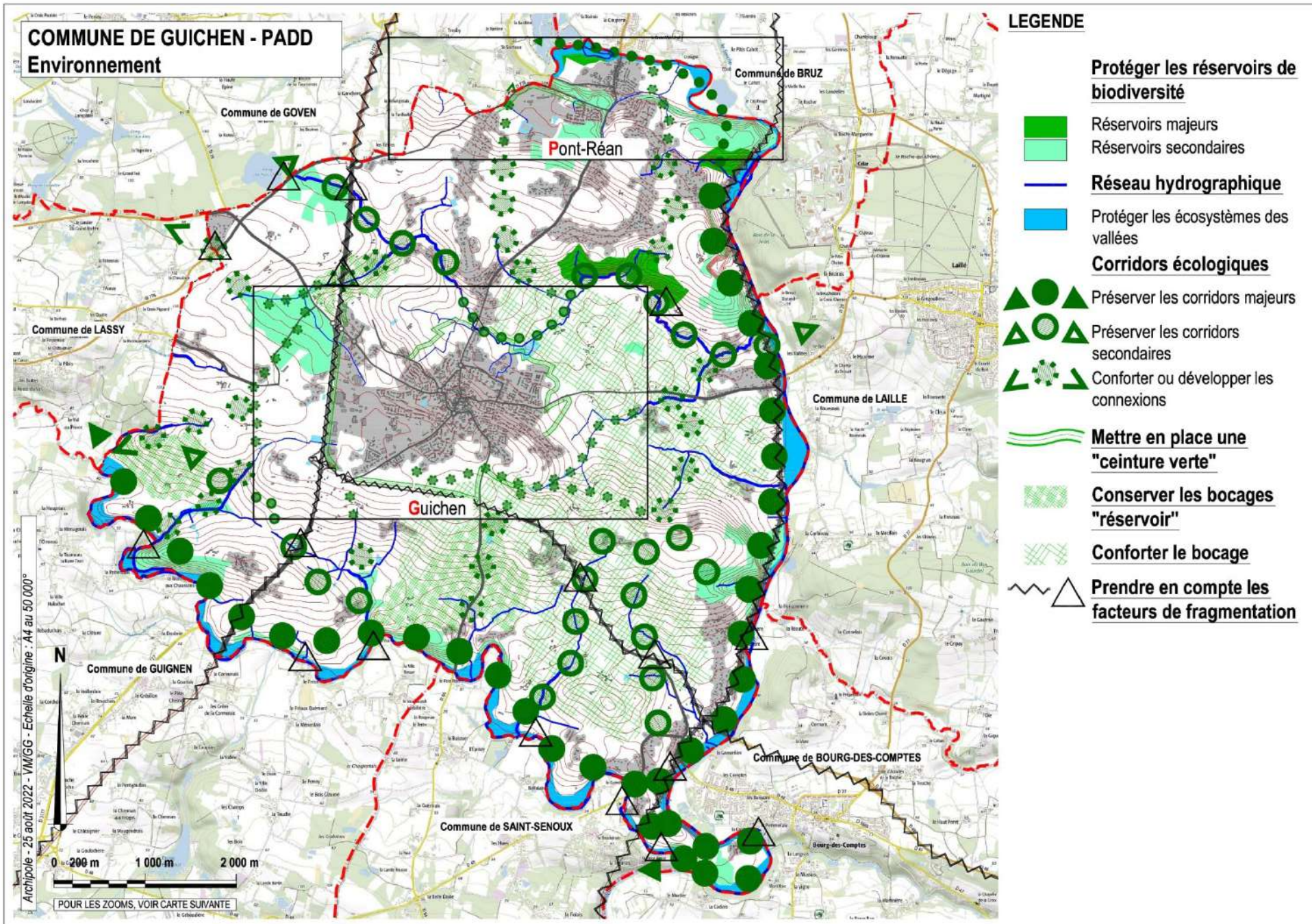
- **17,5 hectares dédiés à l'habitat.**
- **16,5 hectares dédiés à l'activité économique et à l'activité commerciale** (*environ 14,5 ha sur le secteur de Guichen et environ 2 ha sur le site de la Massaye*).
- **1,5 hectare dédié aux équipements.**
- **1 hectare dédié aux infrastructures** (*chiffre sur la base des projets connus à ce jour mais qui pourrait évoluer pour prendre en compte de nouveaux projets*).

A ce chiffre de consommation communale s'ajoutent 6,5 hectares pour le lycée qui pourraient relever d'une enveloppe communautaire dédiée aux Projets d'envergure supra-communaux.

Les chapitres « *Habitat* », « *Accueil économique* » et « *Equipements et services* » du PADD développent ces perspectives.

(*) La consommation des espaces NAF ne coïncide pas avec les zones **AU** ; elle correspond aux secteurs consommables figurant dans les zones **U**, **AU** et dans les STECAL, ainsi que les futures infrastructures.

COMMUNE DE GUICHEN - PADD Environnement



➔ LES ORIENTATIONS DECLINEES PAR THEMES

ENVIRONNEMENT – *PROMOUVOIR UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE*

CONTEXTE

Le territoire de la Commune de Guichen se caractérise par :

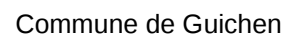
- La présence de deux zones agglomérées que sont la ville de Guichen et le bourg de Pont-Réan.
- La diffusion du tissu résidentiel le long de voies de circulation entre ces deux entités urbaines.
- Une prédominance de l'agriculture par ailleurs, avec un espace agricole encore bien structuré par un bocage qui a su rester fonctionnel (maillage).
- Une topographie marquée par deux lignes de crêtes orientées est-ouest, offrant des écosystèmes et des ambiances variées. La succession de coteaux produit une alternance de vues courtes et lointaines et valorise les éléments naturels qui participent pleinement à la qualité ressentie dans la perception du patrimoine naturel.
- Des écosystèmes remarquables, notamment aux franges du territoire communal, dans les vallées de la Vilaine et du Canut, qui font réservoirs de biodiversité : le Bois de Bagatz, les pelouses des affleurements schisteux du Boël et les gravières proches de Pont-Réan.
- Des écosystèmes d'intérêt local qui constituent des réservoirs secondaires : sur les coteaux et dans les fonds de vallées se trouvent des boisements et des zones humides, tandis que sur les plateaux, on retrouve quelques zones humides ainsi que des secteurs de bocage ayant conservé une trame dense.
- Deux infrastructures majeures traversant le territoire du nord au sud, qui sont des facteurs de fragmentation des écosystèmes : les voies de chemins de fer de la ligne Rennes/Nantes-Quimper suivent le cours de la Vilaine et se fondent dans ce corridor, la RD 177 en 2x2 voies à l'ouest de l'agglomération constitue une rupture importante pour les corridors est-ouest.

Les corridors écologiques empruntent la trame verte et bleue qui concerne essentiellement le réseau hydrographique (cours d'eau, étangs, zones humides...) et les bois. La trame bocagère joue un rôle important pour compléter ce dispositif puisque les espaces agricoles occupent la principale partie du territoire.

La Communauté de Communes Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC) et l'Établissement Public Territorial du Bassin (EPTB) de la Vilaine ont défini un programme d'actions pour la gestion des milieux aquatiques.

OBJECTIFS

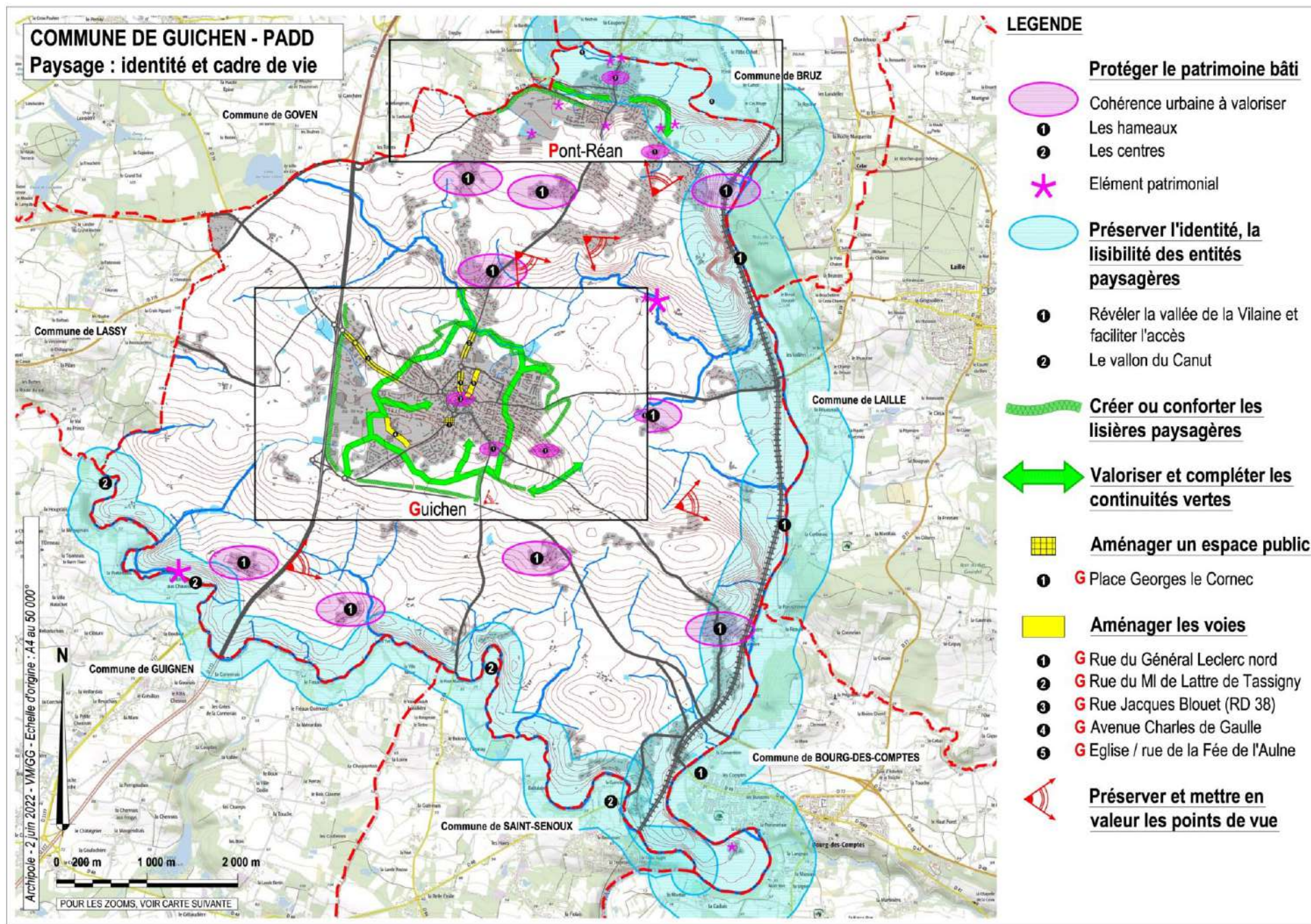
- Préserver les réservoirs de biodiversité majeurs (ZNIEFF).
- Préserver et valoriser les principaux boisements et le maillage bocager.
- Poursuivre la restauration des haies existantes et la reconstitution de nouvelles haies, notamment dans les secteurs est et sud-est de la Commune.
- Affirmer les corridors de biodiversité et améliorer leurs fonctionnalités, notamment par une meilleure continuité.
- Pérenniser l'activité agricole toujours dynamique.
- Participer à la reconquête de la qualité de l'eau sur les bassins versants du Tréhelu et du Canut, préserver et valoriser le chevelu de petits ruisseaux en tête de bassins versants.
- Préserver et protéger les zones humides en concertation avec les agriculteurs et les autres utilisateurs.
- Redéployer la nature en ville et intégrer la ville dans un écrin paysager (ceinture verte).
- Maîtriser les nuisances et les déchets.
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre.
- Accentuer la transition énergétique en facilitant le développement des énergies renouvelables.
- Anticiper le changement climatique.
- Prendre en compte et maîtriser les risques naturels et technologiques.



OBJECTIFS	ACTIONS
Préserver les réservoirs de biodiversité majeurs (ZNIEFF)	- Protéger et valoriser les espaces naturels remarquables (ZNIEFF) identifiés comme des réservoirs de biodiversité majeurs, pour préserver toutes les composantes naturelles, faunistiques et floristiques. - Mener des actions favorisant leur maintien et leur transformation naturelle.
Préserver et valoriser les principaux boisements et le maillage bocager	- 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 : - 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.
Poursuivre la restauration des haies existantes et la reconstitution de nouvelles haies, notamment dans les secteurs est et sud-est de la Commune	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...
Affirmer les corridors de biodiversité et améliorer leurs fonctionnalités, notamment par une meilleure continuité	- 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. - Conforter la continuité et le fonctionnement des corridors écologiques en agissant notamment sur les points de rupture.
Pérenniser l'activité agricole toujours dynamique	- 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...).
Participer à la reconquête de la qualité de l'eau sur les bassins versants du Tréhelu et du Canut, préserver et valoriser le chevelu de petits ruisseaux en tête de bassins versants	- Poursuivre et renforcer les actions sur : - les systèmes d'assainissement autonomes, collectifs, - 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. - Poursuivre le programme d'actions pour la gestion des milieux aquatiques mené par VHBC et l'EPTB de la Vilaine.

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. • Profiter des opérations d'aménagement pour renforcer la fonctionnalité des zones humides. • 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 la ville de Guichen et le bourg de Pont-Réan, 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. • Maîtriser les nuisances sonores induites par les développements urbains, les activités économiques et les infrastructures. • Poursuivre les efforts de maîtrise des déchets : incitation au tri pour le recyclage, à la réduction des déchets, à la valorisation des déchets fermentescibles...
Limitier 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 : ○ 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).
Accentuer la transition énergétique en facilitant le développement des énergies renouvelables	• 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.

Anticiper le changement climatique	• 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. • Favoriser l'utilisation des matériaux locaux. • Valoriser les ressources en bois des massifs et du bocage : soutenir la création /développement d'une filière... • Atténuer l'effet des ilots de chaleur urbain en renforçant la nature au sein de la zone agglomérée. • Favoriser les espaces libres pour que l'humidité des sols naturels permette de rafraîchir l'air ambiant et diminue les effets d'îlot de chaleur urbain. • Favoriser 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 événements extrêmes et évaluer la vulnérabilité du territoire et du bâti aux risques naturels.
Prendre en compte et maîtriser les risques naturels et technologiques	• Anticiper le risque d'inondation dans les projets de développement, en particulier sur le secteur urbanisé de Pont-Réan. • Intégrer le Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI), le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), l'Atlas des Zones Inondables (AZI) et le Territoire à Risques Importants d'inondation (TRI). • Prendre en compte le risque de transport de matières dangereuses et le risque industriel.



PAYSAGE : IDENTITE ET CADRE DE VIE – VALORISER LES ATOUTS PATRIMONIAUX ET LES ESPACES PUBLICS

CONTEXTE

Située à proximité de Rennes mais détachée de l'agglomération rennaise, la Commune de Guichen se trouve au sein d'un contexte rural composé d'éléments naturels forts associés aux cours d'eau, au bois et au relief.

La Commune est constituée de plusieurs entités paysagères : au nord et à l'est, la vallée de la Vilaine, au sud, la vallée du Canut, et au centre, les collines cultivées avec la ville de Guichen.

Pont-Réan possède une qualité patrimoniale en lien avec la Vilaine. Le pont qui la traverse, classé au titre des monuments historiques, marque l'entrée du bourg. Avec le centre de Pont-Réan, la Vilaine présente un enjeu majeur touristique et paysager pour la Commune.

Certaines entrées de ville de Guichen n'ont pas fait l'objet d'aménagements spécifiques, et les limites urbaines des entrées ouest ne sont pas toujours très lisibles.

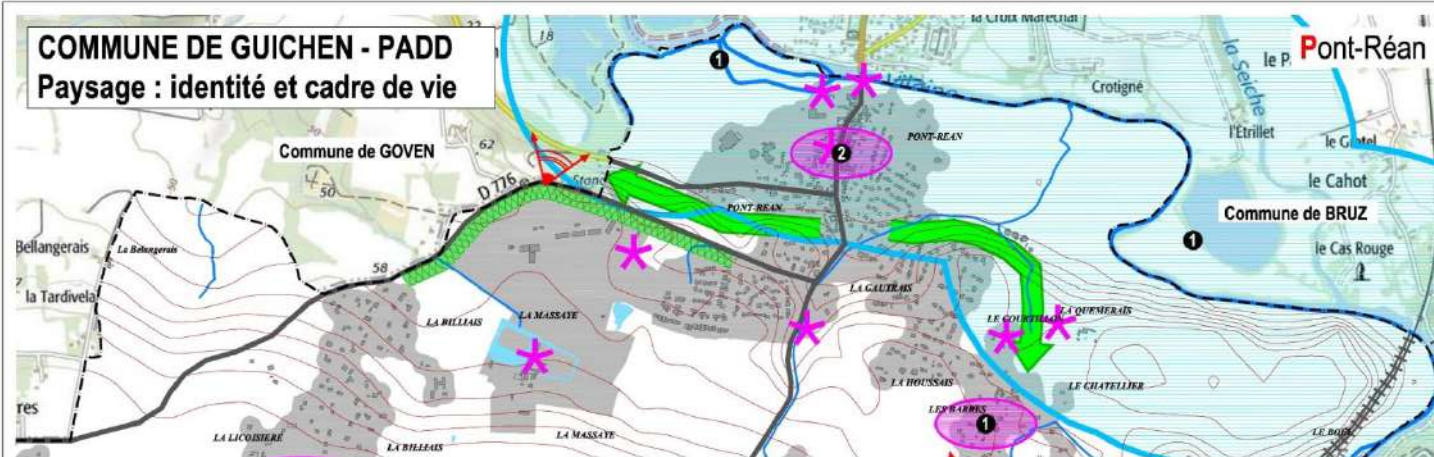
Plusieurs espaces verts sont intégrés dans le tissu urbain de Guichen, notamment la coulée verte située au sud de la rue du Rocher et celle associée au pôle d'équipements entre la rue du Commandant Charcot et la rue de Fagues. Ces espaces verts sont situés essentiellement à l'ouest et au sud du centre.

Les espaces publics des centres de Guichen et Pont-Réan sont essentiellement destinés à la circulation et au stationnement. Il manque des espaces publics de centralité emblématiques de la commune.

OBJECTIFS :

- Valoriser le patrimoine architectural et urbain.
- Préserver l'identité, la lisibilité des entités paysagères.
- Favoriser l'intégration des lisières urbaines.
- Aménager de véritables places urbaines, lieux de vie en cœur de ville.
- Poursuivre l'aménagement des voies et espaces publics.
- Renforcer la lecture de la hiérarchisation des voies.
- Valoriser les espaces paysagers et créer des continuités vertes.
- Gérer le traitement des limites parcellaires.

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
- Elément 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

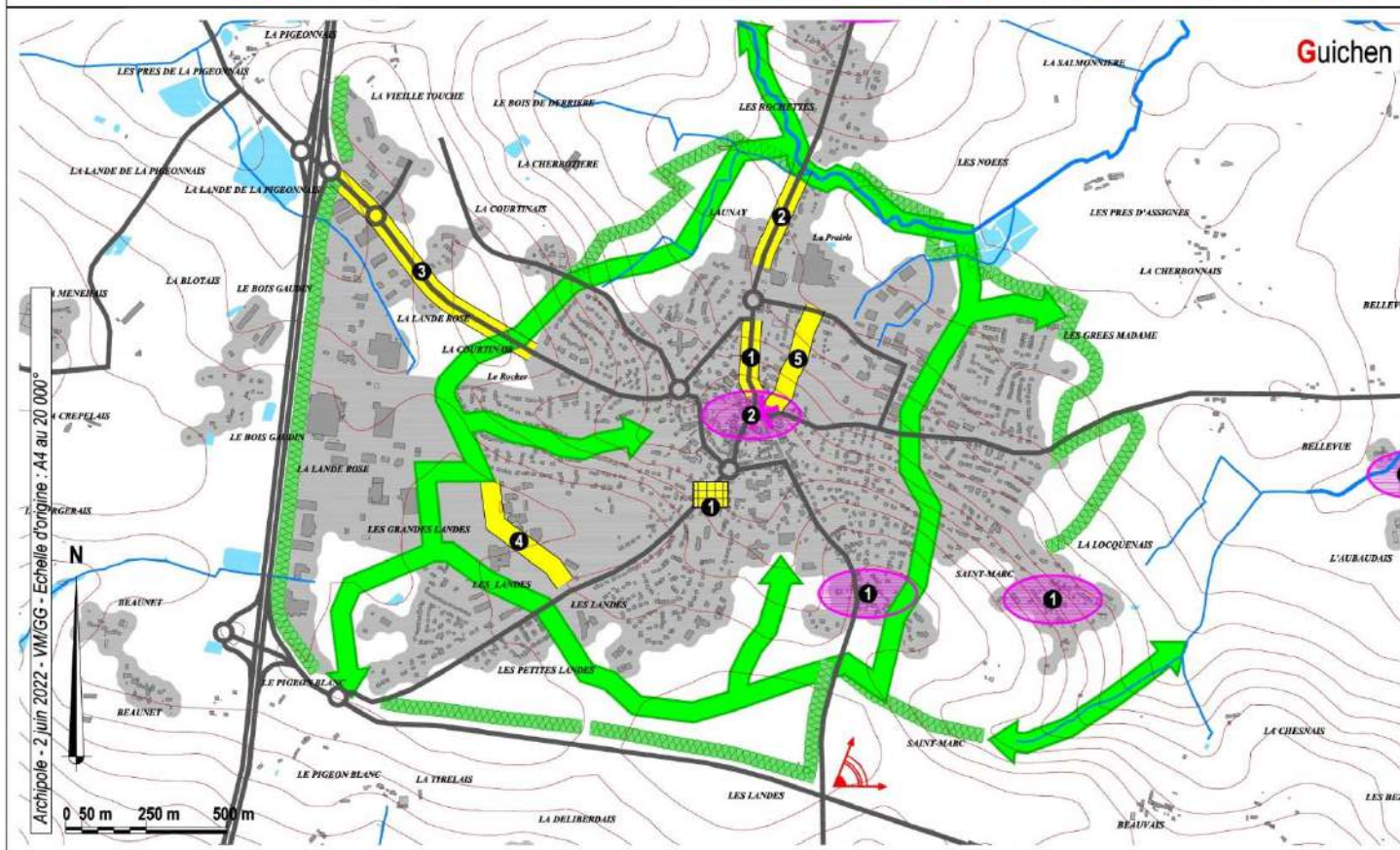
Aménager un espace public

- 1** Place Georges le Cornec

Aménager les voies

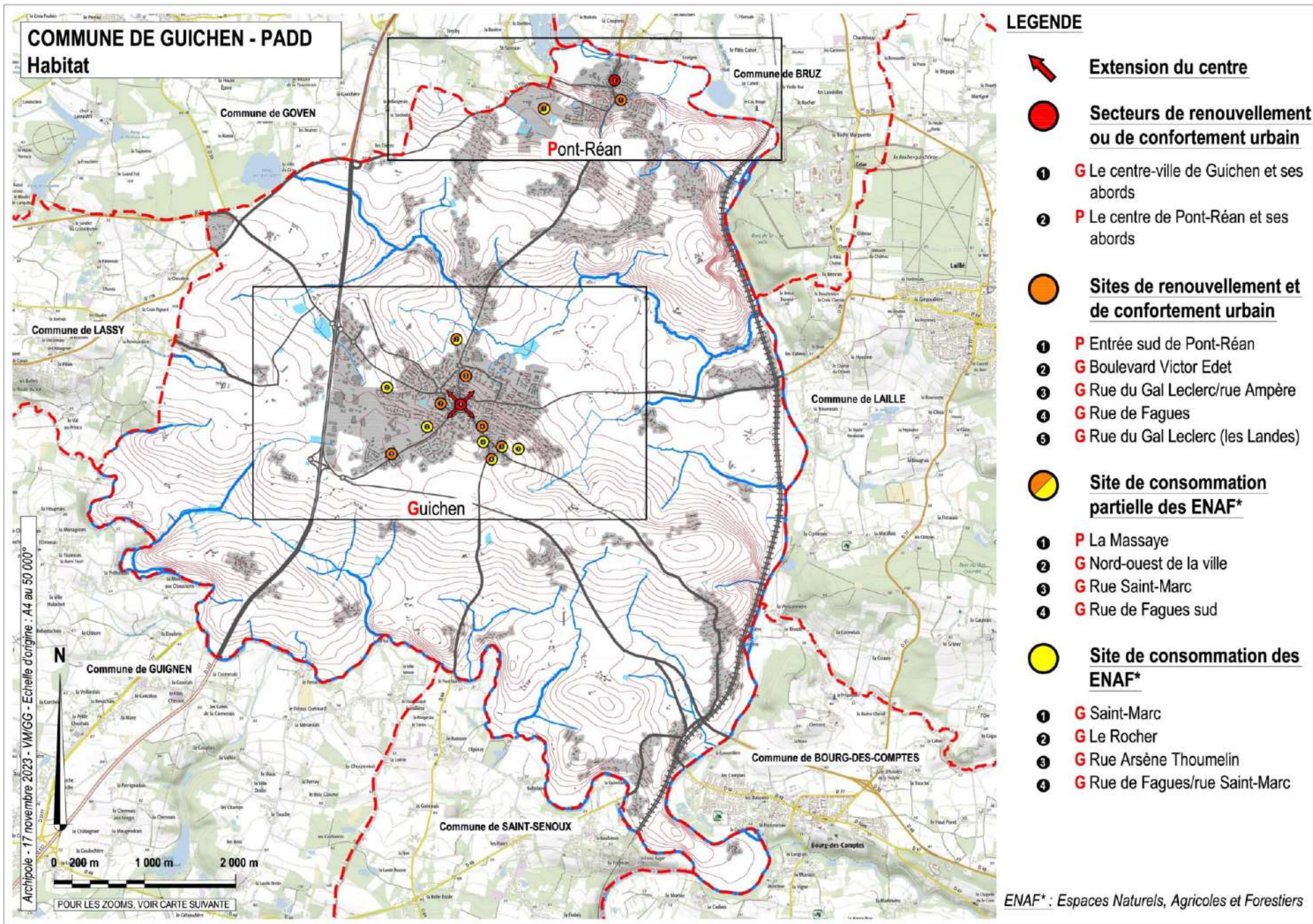
- 1** Rue du Général Leclerc nord
- 2** Rue du Ml de Lattre de Tassigny
- 3** Rue Jacques Blouet (RD 38)
- 4** Avenue Charles de Gaulle
- 5** Eglise / rue de la Fée de l'Aulne

Préserver et mettre en valeur les points de vue



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. - Constituer une ceinture verte autour de la ville de Guichen. - 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 ville	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	- Conforter et développer les voies inter-quartiers. - 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 Habitat



HABITAT – ACCUEILLIR ET INTEGRER LES NOUVEAUX HABITANTS

CONTEXTE

L'objectif de la politique de l'habitat de Guichen est d'offrir des conditions de logement accessible à tous, de permettre un parcours résidentiel adapté aux évolutions des ménages. Elle doit maîtriser l'équilibre entre l'utilisation de l'espace et assurer une offre diversifiée de logements.

Depuis 1968 la Commune connaît une croissance démographique continue, avec un ralentissement entre 1982 et 2008, puis entre 2013 et 2019, pour atteindre 8 674 habitants en 2019. Le parc de logements est également en constante augmentation depuis 1968 avec un rythme relativement régulier depuis 1990. Les prévisions démographiques de l'INSEE à l'échelle du département sont légèrement à la baisse.

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine définit Guichen comme ville-centre d'un « Pôle de bassin » de vie. Il base son approche sur la période 2015-2035, soit sur une période de 20 ans. Le SCoT estime qu'en 2035 la Commune de Guichen comptera 12 301 habitants (taux de croissance annuel de 2) et que 76,79 hectares seront suffisants pour répondre aux besoins en logements des nouveaux habitants. Le SCoT envisage également qu'en 2035 Guichen comptera 5 467 logements pour répondre aux besoins des habitants, soit environ 107 logements à produire par an de 2015 à 2035. De plus, le SCoT fixe un objectif de densité moyenne de 28 logements par hectare et prévoit 20% de la production de logements en logements sociaux.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vallons de Haute Bretagne Communauté couvre la période 2018-2023 ; il précise qu'il s'agit de 20% de logements locatifs sociaux.

PROJET

Le PLU s'inscrit sur la période **2023-2037**, soit sur une durée de 14 ans. Le scénario démographique retenu part sur un taux de croissance annuel de la population de **1,4** pour maîtriser la croissance démographique à un niveau soutenable au regard des objectifs du SCoT, et en tenant compte de perspectives démographiques à la baisse par rapport au niveau du SCoT.

L'INSEE estime la population municipale sur Guichen en 2019 à 8 674 habitants, avec un taux de croissance annuel sur la période 2013-2019 de 1,2%. En poursuivant ce taux jusqu'en 2023 on atteindrait une population de 9 098 habitants, et de 11 053 habitants en 2037 avec le taux de croissance annuel de 1,4, soit **une augmentation de 1 955 habitants sur la période 2023-2037**.

L'INSEE indique que la taille moyenne des ménages en 2019 est de 2,43. Le SCoT estime qu'en 2035, ce chiffre descendra à 2,25. Le scénario démographique du PLU estime que l'on atteindra un taux de cohabitation de 2,4 personnes par foyer en 2023 et de 2,25 en 2037. Sur cette base, on passerait de 3 791 logements en 2023 à 4 912 logements en 2037, soit **une augmentation de 1 121 logements sur la période 2023-2037** (environ 80 logements par an).

Taux de croissance démographique annuel de	1,4 %
Population en 2023	9 098 habitants
Population en 2037	11 053 habitants
Augmentation de la population	1 955 habitants
Sur une durée de	14 ans
<i>Soit environ</i>	<i>140 habitants par an</i>
Cohabitation en 2023	2,40 habitants par logements
Nombre de logements en 2023	3 791 logements
Cohabitation en 2037	2,25 habitants par logements
Nombre de logements en 2037	4 912 logements
Augmentation du nombre de logements	1 121 logements
<i>Soit environ</i>	<i>80 logements par an</i>

En cohérence avec les perspectives du PLH, 20% des constructions seront destinés à du logement locatif social, soit environ **224 logements locatifs sociaux sur la période 2023-2037**.

La répartition prévisionnelle des 1 121 logements est envisagée de la manière suivante :

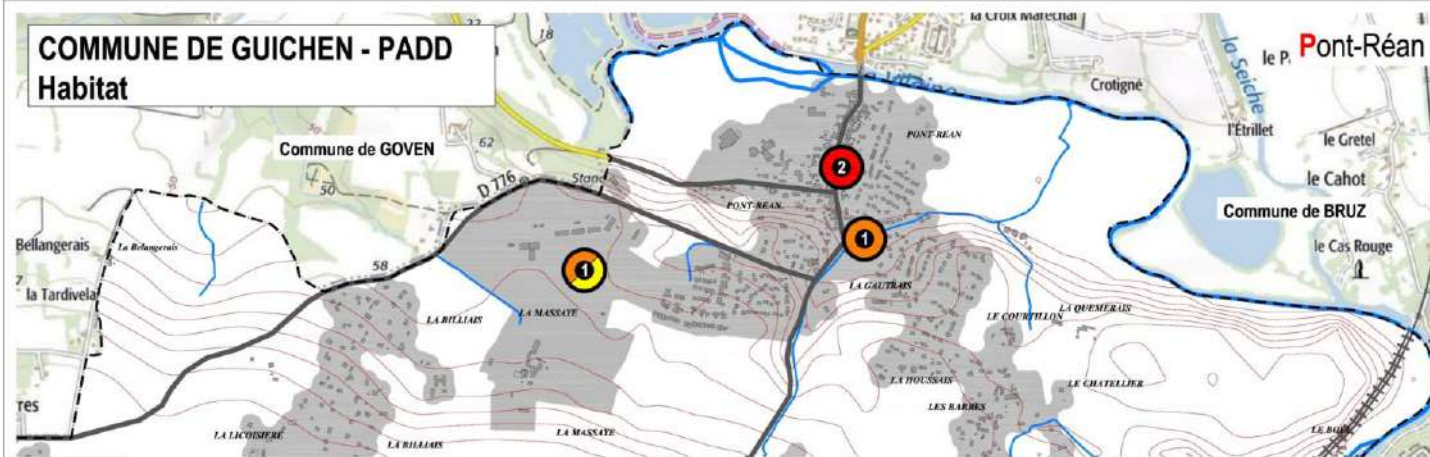
- 73 logements liés à la résorption de la vacance
- 7 logements du fait de la diminution des résidences secondaires
- 7 logements associés aux changements de destination en secteur rural
- 90 logements produits dans le cadre de la densification urbaine
- 56 logements dans le cadre d'opérations réalisées dans le diffus
- 319 logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain sur des espaces NAF déjà consommés
- 569 logements en consommation des espaces NAF

Le SCoT fixe une densité minimale moyenne de 28 logements par hectare ce qui conduirait à mobiliser environ 40 hectares pour répondre à l'ensemble des logements. Toutefois, le SCoT en cours n'intègre pas les perspectives de la loi Climat & Résilience et la lutte contre l'artificialisation des sols. La loi vise une réduction à territorialiser de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à 2011-2021 pour 2021-2031, puis un zéro artificialisation nette des sols en 2050. Pour limiter la consommation des espaces NAF, la commune fait le choix d'une densité renforcée de manière raisonnable, prioritairement en milieu urbain, optimisant l'accueil en renouvellement urbain, et en extension urbaine, principalement dans le cadre des grandes opérations. Ainsi, la commune estime ses besoins à **environ 17,5 hectares de consommation des espaces NAF dédiés à de l'habitat**.

OBJECTIFS

- Proposer une offre diversifiée de logements.
- Conforter l'urbanisation existante et renforcer les centres.
- Poursuivre un développement équilibré autour du centre-ville de Guichen.
- Assurer la reconversion du site de la Massaye.
- Poursuivre la politique foncière pour maîtriser le développement communal et la maîtrise du prix du foncier.

COMMUNE DE GUICHEN - PADD Habitat



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 de Fagues

5

G Rue du Gal Leclerc (les Landes)



Site de consommation partielle des ENAF*

1

P La Massaye

2

G Nord-ouest de la ville

3

G Rue Saint-Marc

4

G Rue de Fagues sud



Site de consommation des ENAF*

1

G Saint-Marc

2

G Le Rocher

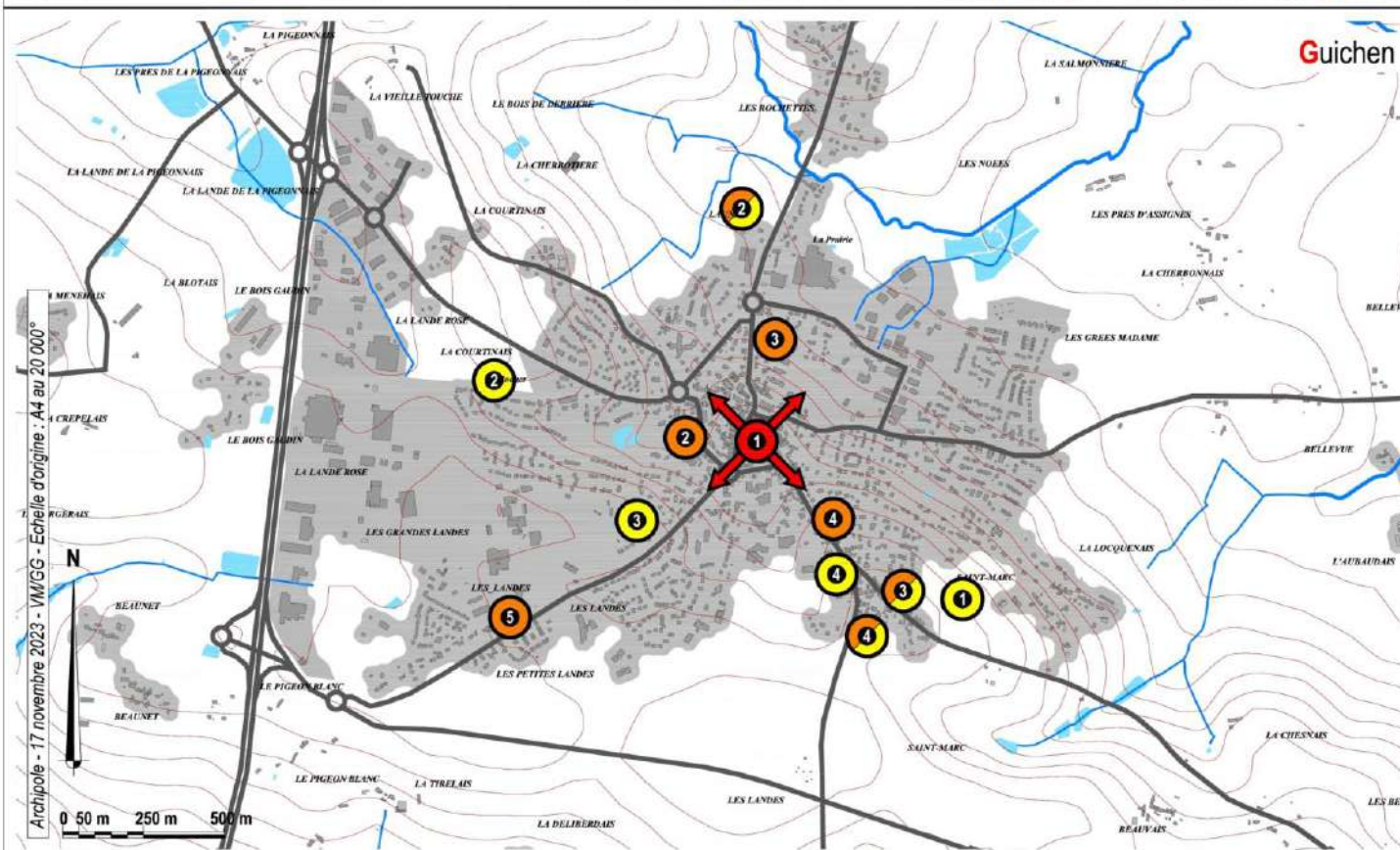
3

G Rue Arsène Thoumelin

4

G Rue de Fagues/rue Saint-Marc

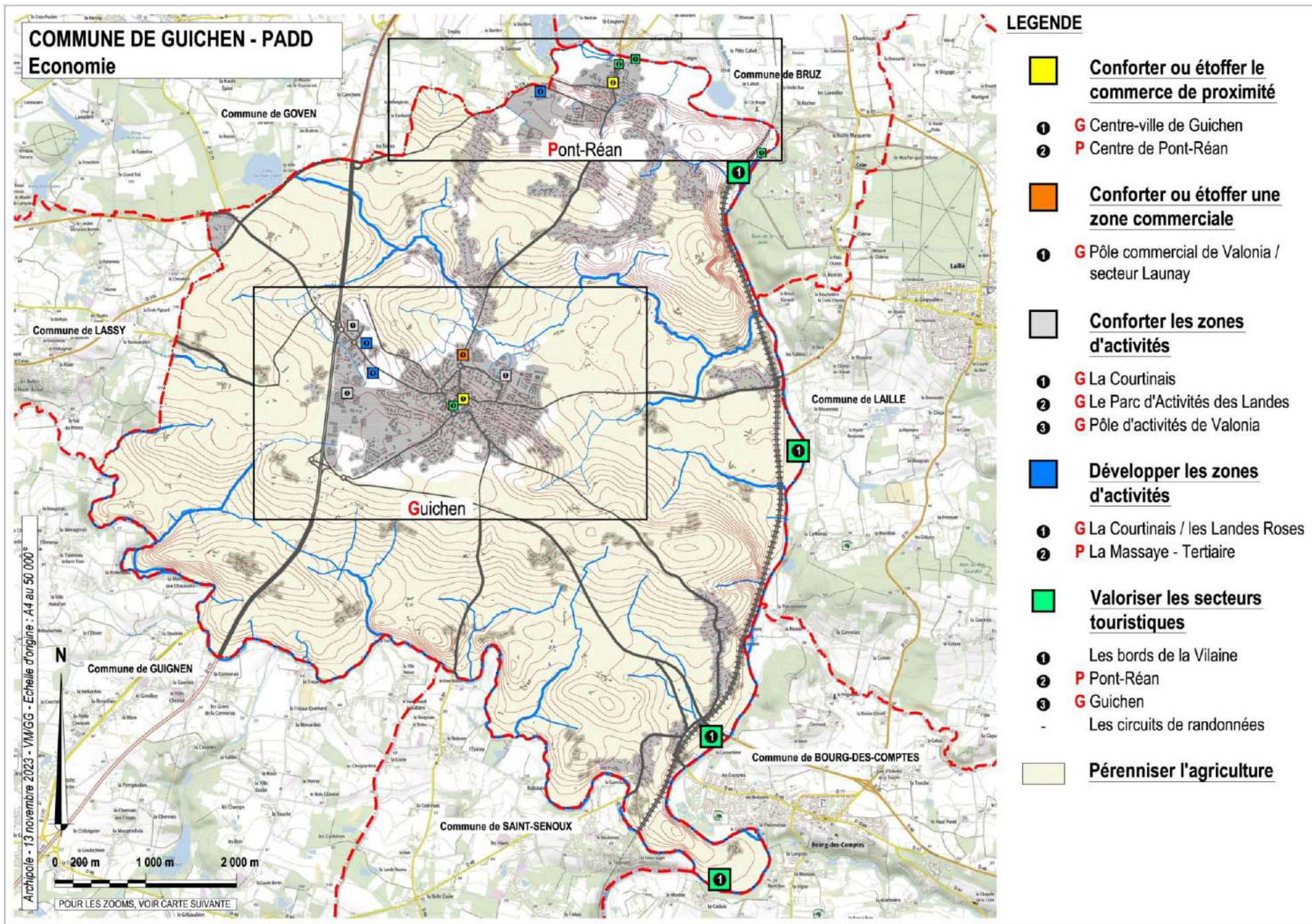
ENAF* : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers



HABITAT

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). • Mettre en œuvre le programme de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). • 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. • Poursuivre l'urbanisation à l'est autour du secteur de Saint-Marc et au sud de Guichen pour profiter de la proximité des équipements.
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	

Note : Dans les secteurs de renouvellement urbain identifiés sur les cartes « *Habitat* », la vocation habitat indique une possibilité de créer du logement mais n'en fait pas une obligation dans le cas d'une programmation mixte (exemple : habitat et/ou équipement...). Dans tous les cas, les OAP précisent le type d'occupation possible par secteur.



ACCUEIL ECONOMIQUE – FAVORISER LE DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

CONTEXTE

La commune dispose d'un tissu économique développé et varié – zone commerciale, artisanale et industrielle – d'une desserte directe sur la RD 177 et ses échangeurs, et d'une proximité par rapport à Rennes comparée aux autres communes du Pays des vallons de Vilaine.

Le SCoT définit Guichen comme « Pôle de bassin » de vie. L'objectif est de doter la Commune d'un niveau de commerces, de services et d'activités en rapport avec son statut. Il identifie sur la commune 4 secteurs économiques avec des ambitions fortes de confortement et de développement : le parc structurant « Les Landes - La Courtinais », le parc d'équilibre de « La Massaye », le parc de proximité de « La Courtinais », et le parc structurant « Valonia/Launay », ce qui confère à Guichen un rôle de premier plan à l'échelle du Pays.

La Commune souhaite affirmer son rôle de Pôle de bassin de vie en développant une offre économique le long de la RD 177, dont l'accès est facilité par les deux échangeurs. Les zones d'activités existantes ne disposent plus à ce jour d'espaces libres suffisants pour répondre aux besoins à court, moyen et long termes, au regard du dynamisme économique de la Commune.

Par ailleurs, la Commune de Guichen souhaite conforter les commerces et services de proximité des centres de Guichen et Pont-Réan. Afin d'assurer la vitalité des commerces il s'agit d'offrir les conditions du maintien, voire du développement des commerces / services de proximité dans ces deux centralités, et de trouver une complémentarité avec les zones d'activités périphériques.

La zone commerciale de Valonia et le secteur commercial de Launay constitue un même ensemble à l'entrée nord de la ville de Guichen et se trouve intégré au tissu urbain. Il accueille notamment un hypermarché qui a besoin d'une restructuration importante. Ce pôle commercial aujourd'hui n'offre plus de possibilité d'accueil de nouvelles enseignes, et le stationnement existant est devenu insuffisant. Dans ces conditions, une extension s'avère nécessaire pour assurer la vitalité et le renouvellement de ce pôle. Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT localise de manière préférentielle sur le secteur de « Valonia/Launay » le développement commercial en tissu aggloméré et de périphérie.

Une part prédominante du territoire de la commune de Guichen est consacrée à l'activité agricole. Malgré les difficultés de la profession, elle continue à jouer un rôle important qui va au-delà du rôle économique, en entretenant le paysage communal.

En dehors des deux agglomérations, on trouve plusieurs entreprises situées en milieu agricole, dont certaines nécessitent d'anticiper leur besoin de développement.

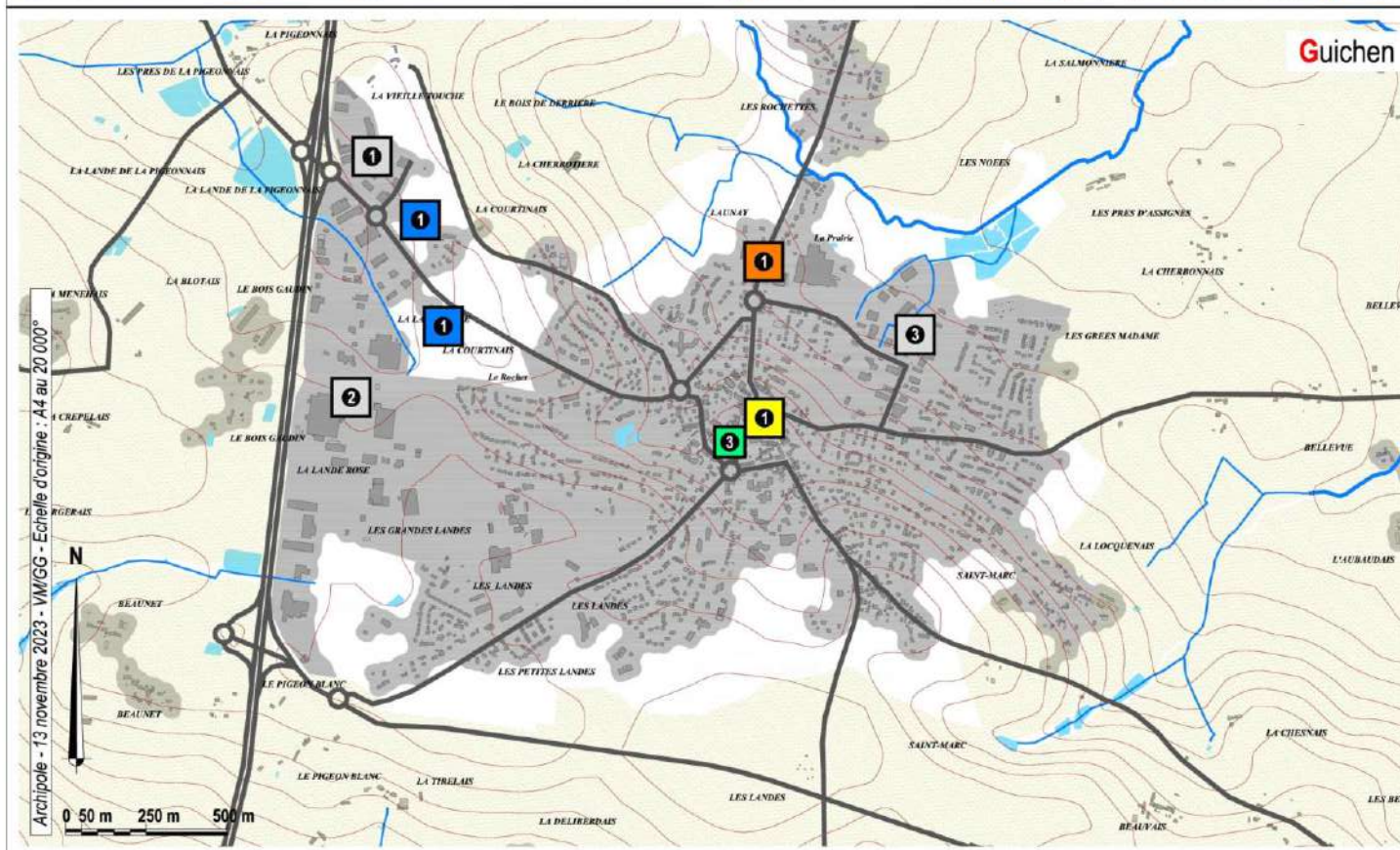
PROJET

Pour répondre à ces enjeux économiques, le PLU prévoit une enveloppe globale de consommation des espaces NAF d'environ 16,5 hectares sur la période 2023-2037. Elle pourrait se répartir de la manière suivante avec environ :

- 1,3 hectare pour restructurer et conforter la zone commerciale de Valonia / Launay.
- 6,9 hectares pour conforter et développer le parc des Landes / la Courtinais.
- 2,1 hectares sur la Massaye pour de l'activité tertiaire.
- 1,8 hectare dans les STECAL pour assurer la vitalité des activités existantes en milieu rural.
- 4,4 hectares en confortement des zones urbaines dédiées à de l'activité non consommées.

OBJECTIFS

- Assurer le développement économique en lien avec la croissance démographique.
- Mettre en place une politique d'aménagement et de développement commercial global.
- Privilégier le développement d'activités à proximité des échangeurs de la RD 177.
- Prendre en compte les activités en milieu rural.
- Concilier le maintien de l'activité agricole avec les besoins de développement de la Commune.
- Favoriser le développement de l'offre touristique notamment le long de la Vilaine.



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

- ❶ **G** La Courtenais
- ❷ **G** Le Parc d'Activités des Landes
- ❸ **G** Pôle d'activités de Valonia

Développer les zones d'activités

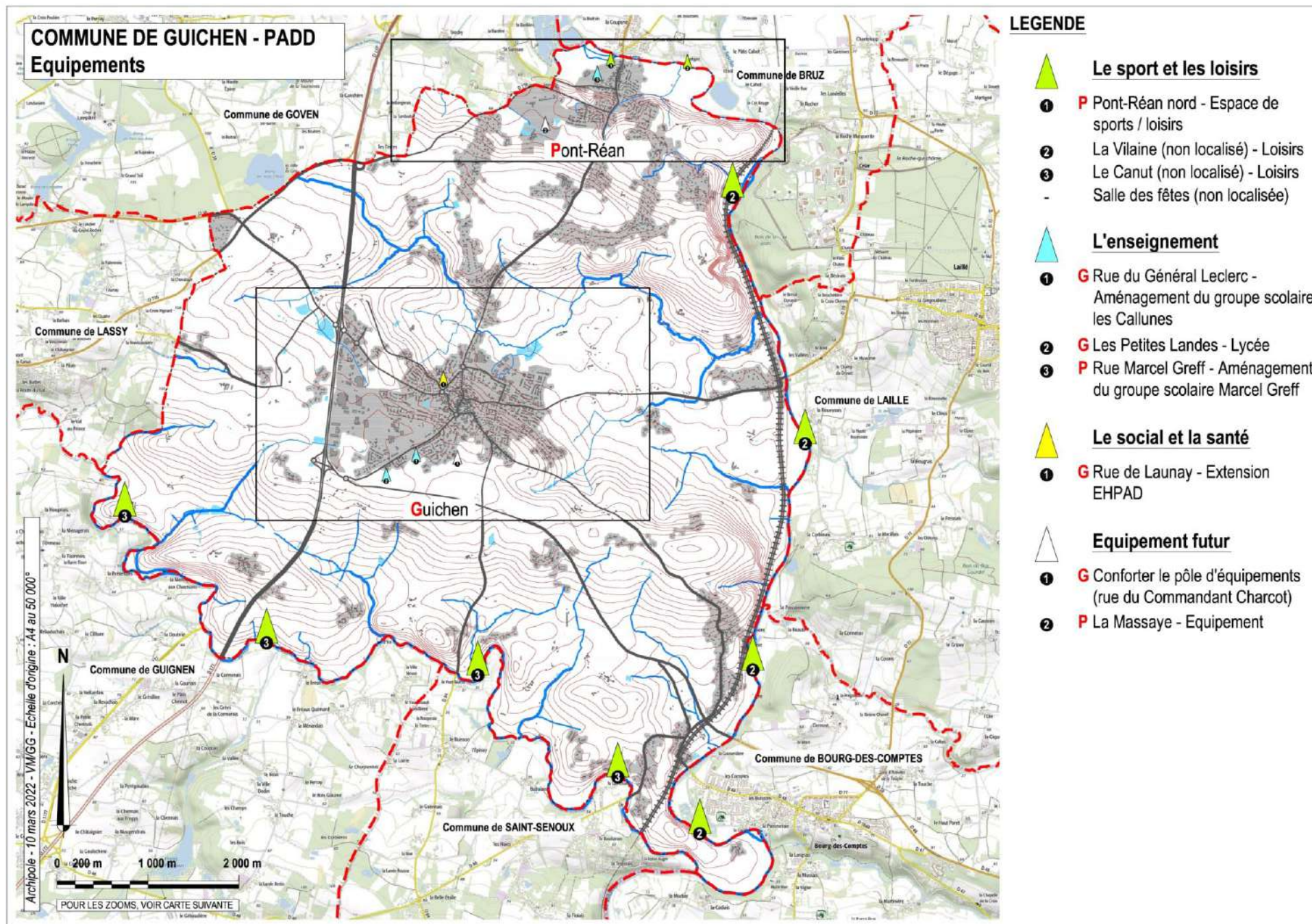
- ① **G** La Courtois / les Landes Roses
② **P** La Massaye - Tertiaire

Valoriser les secteurs touristiques

- ❶ Les bords de la Vilaine
- ❷ **P** Pont-Réan
- ❸ **G** Guichen
- Les circuits de randonnées

 Pérenniser l'agriculture

OBJECTIFS	ACTIONS
Assurer le développement économique en lien avec la croissance démographique	• Développer une économie génératrice d'emplois (artisanat, PME...). • Développer une offre d'activités et de commerces/services 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.
Mettre en place une politique d'aménagement et de développement commercial global	• Assurer le dynamisme commercial des centres de Guichen et Pont-Réan. ○ 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.
Privilégier le développement d'activités à proximité des échangeurs de la RD 177	• Conforter le Parc d'Activités des Landes et celui de la Courtinais/les Landes Roses.
Prendre en compte les activités en milieu rural	• Permettre des évolutions aux activités existantes : industrielles, touristiques...
Concilier le maintien de l'activité agricole avec les besoins de développement de la Commune	• Assurer la cohabitation urbaine et agricole en frange d'agglomération. • 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...). • Maîtriser le développement urbain en privilégiant le renouvellement urbain et la densification urbaine. • Mieux structurer les activités agricoles existantes (regroupement des terres exploitées...) et anticiper les mutations par une veille foncière.
Favoriser le développement de l'offre touristique notamment le long de la vilaine	• 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.



EQUIPEMENTS ET SERVICES – ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT PAR UNE OFFRE COHERENTE

CONTEXTE

L'objectif pour Guichen est de participer à doter le Pays des Vallons de Vilaine d'un niveau d'équipements en lien avec son statut de Pôle de bassin. En particulier, les orientations du SCoT ciblent Guichen pour l'accueil d'équipements supra-communaux et notamment de privilégier l'implantation d'un futur lycée. La Commune de Guichen possède aujourd'hui un bon niveau d'équipements et de services et conserve encore des possibilités de développement. Le développement de l'offre d'équipements et de services doit accompagner la croissance démographique et s'adapter aux besoins. Les équipements et services doivent également s'articuler avec les secteurs d'habitats et de commerces de façon harmonieuse, bien reliés entre eux.

Chacune des entités de Guichen et Pont-Réan doit conserver une offre d'équipements et de services en rapport avec son statut. A Guichen, un pôle principal concentre l'essentiel des équipements (au sud-ouest) ; l'objectif est de conforter ce pôle.

A Pont-Réan, le projet de la ZAC de la Massaye doit s'accompagner d'une offre supplémentaire d'équipement(s) pour répondre aux besoins des futurs habitants.

PROJET

Ainsi le PLU estime qu'une consommation d'environ 1,5 hectare d'espace NAF devrait permettre de répondre aux besoins en équipements et services de la commune.

Le projet prévoit également une enveloppe d'environ 6,5 hectares de consommation des espaces NAF pour les équipements supra-communaux afin de pouvoir accueillir un futur lycée.

OBJECTIFS

- Renforcer l'offre d'équipements en adéquation avec son statut de Pôle de bassin de vie.
- Donner la priorité au confortement des pôles d'équipements existants.
- Anticiper les besoins futurs en fonction des évolutions démographiques et des tranches d'âge.
- Renforcer la vocation de loisirs des espaces naturels majeurs.
- Développer le numérique.

COMMUNE DE GUICHEN - PADD Equipements

Commune de GOVEN

Commune de BRUZ

Guichen

Archipôle - 10 mars 2022 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 20 000°

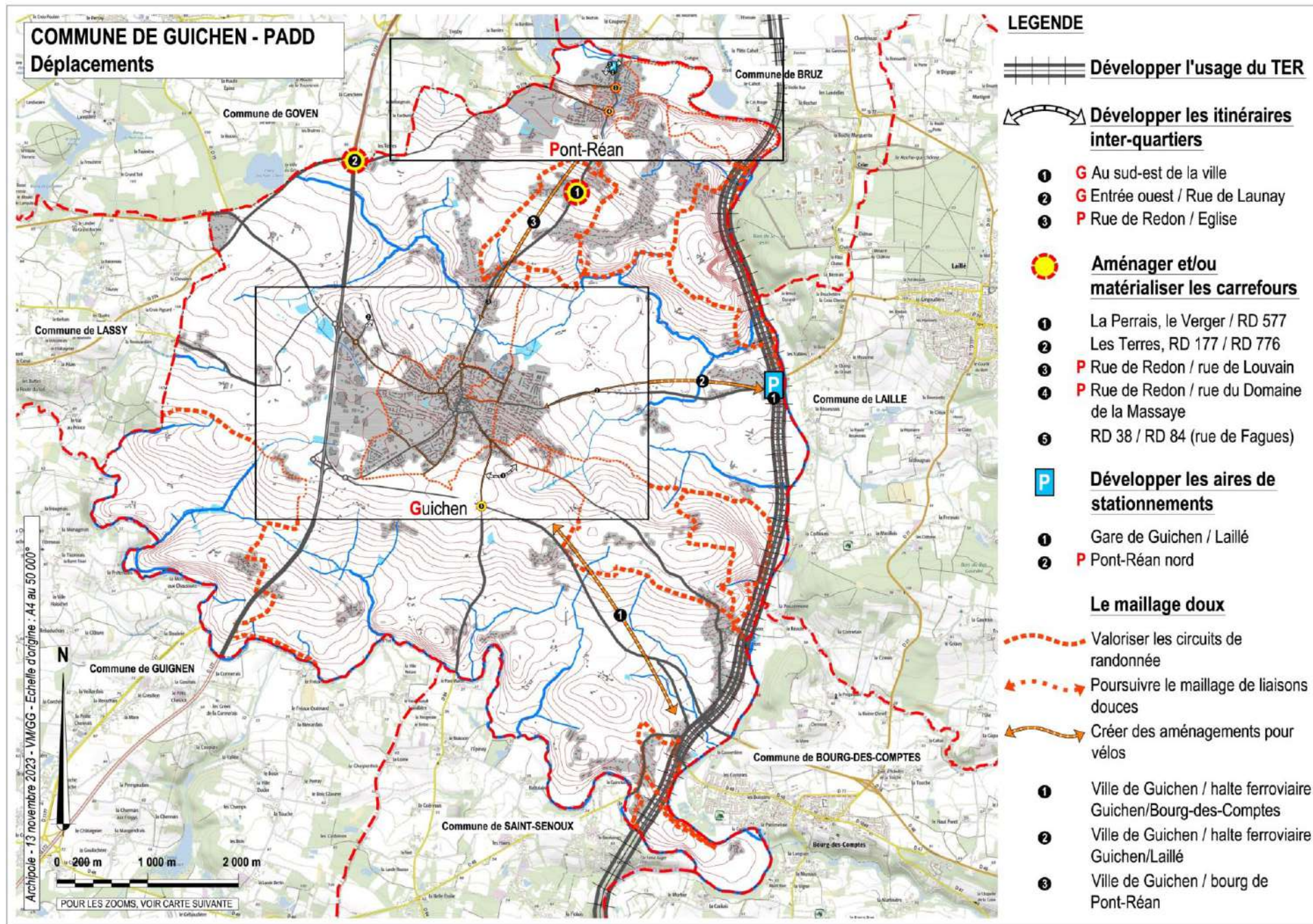
0 50 m 250 m 500 m

①

P La Massaye - Equipement

OBJECTIFS	ACTIONS
Renforcer l'offre d'équipements en adéquation avec son statut de Pôle de bassin	• Anticiper l'accueil d'un lycée à proximité des axes de transports collectifs.
Donner la priorité au confortement des pôles d'équipements existants	• 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...).
Anticiper les besoins futurs en fonction des évolutions démographiques et des tranches d'âge	• Etendre le groupe scolaire les Callunes et celui de Marcel Greff à Pont-Réan. • 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, notamment en lien avec le développement de la ZAC de la Massaye.
Renforcer la vocation de loisirs des espaces naturels majeurs	• Conforter l'attrait touristique le long de la Vilaine, en y développant le loisir, et étendre cette vocation vers le Canut.
Développer le numérique	• 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.

Note : la localisation des équipements reste indicative. De même, la liste n'est pas exhaustive et ne saurait s'opposer à des projets non prévus à ce jour. A titre d'exemple, les secteurs d'extension pourraient s'accompagner d'une offre en équipements.



LES DEPLACEMENTS – ASSURER LA MOBILITE POUR TOUS

CONTEXTE

La croissance démographique continue de Guichen et son statut de Pôle de bassin favorise une augmentation des flux, créant des problèmes de congestions sur certains axes. Le peu de voies inter-quartiers ne favorise pas une bonne répartition des flux, saturant les boulevards existants, et rendant le passage par le centre-ville de Guichen obligatoire pour certains trajets.

Les itinéraires cyclables se développent mais sont encore peu présents n'incitant pas les usagers à utiliser ce mode de transport.

La RD 177 permet de relier rapidement Guichen à Rennes et offre deux accès sécurisés sur la Commune. La ligne de car BreizhGo n°10 relie également Guichen à Rennes avec environ 12 allers-retours par jour et 10 arrêts. De plus, la liaison TER Rennes-Redon-Nantes dessert deux haltes ferroviaires sur la Commune. Les parkings permettant d'y accéder sont très utilisés. Celui de l'arrêt Guichen-Bourg-des-Comptes a été récemment aménagé mais celui de l'arrêt Guichen-Laillé, bien que moins fréquenté, ne dispose pas d'une offre de stationnement satisfaisante et génère des problèmes de sécurité.

Quatre aires de covoiturage ponctuent le territoire. D'une part, deux aires très utilisées à proximité de la RD 177. D'autre part, deux autres aires de covoiturage moins, voire sous utilisées, au lieu-dit la Taupinais et près du cimetière de Pont-Réan (stationnement de poids lourds, de cars...).

Le stationnement au niveau du pont de Pont-Réan pose des difficultés en matière de partage de l'espace entre les automobiles et les caravanes/camping-cars.

De plus, certains carrefours posent des problèmes de lisibilité et/ou de sécurité. Le carrefour entre la rue de Redon et la rue de Louvain est peu lisible alors qu'il s'agit de l'itinéraire menant aux équipements de Pont-Réan et à Goven, et le débouché du secteur de la Perrais sur la RD 577 n'est pas satisfaisant.

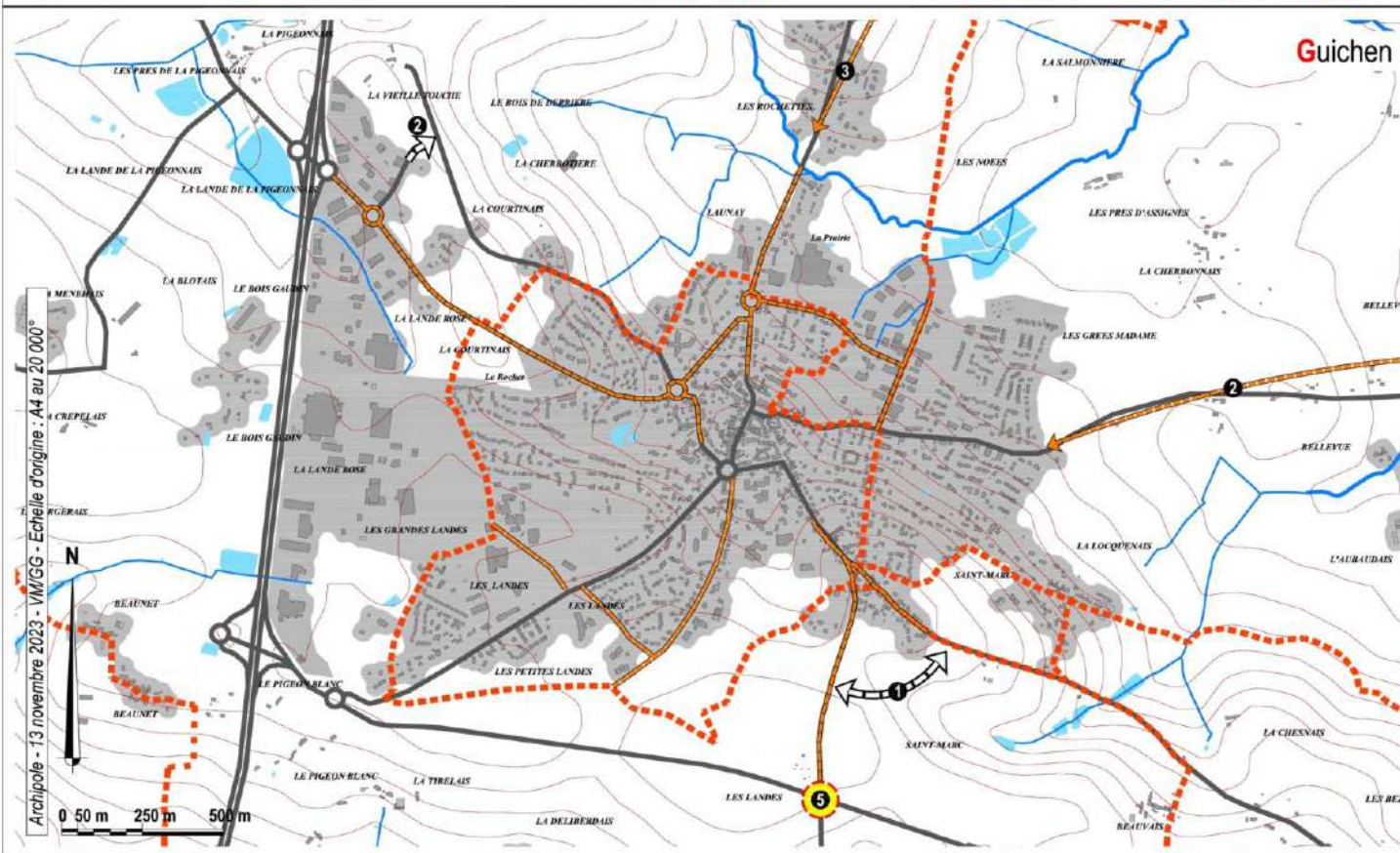
PROJET

Le PLU estime au regard des projets connus à ce jour qu'une consommation d'espace NAF d'environ 1 hectare permettra de répondre aux besoins d'aménagement d'infrastructure de la commune : liaisons douces, aire de stationnement...

OBJECTIFS

- Améliorer le lien entre les différents pôles (équipement, habitat, commerces...).
- Créer des liaisons inter-quartiers et renforcer la hiérarchisation des voies.
- Anticiper l'augmentation du trafic et renforcer le niveau de sécurité.
- Favoriser le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture.
- Poursuivre le développement de liaisons douces à vocation multimodale et récréatives.

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 Entrée ouest / Rue de Launay
- 3 P Rue de Redon / Eglise

 Aménager et/ou matérialiser les carrefours

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

 Développer les aires de stationnements

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

Le maillage doux

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

- 1 Ville de Guichen / halte ferroviaire Guichen/Bourg-des-Comptes
- 2 Ville de Guichen / halte ferroviaire Guichen/Laillé
- 3 Ville de Guichen / bourg de Pont-Réan

OBJECTIFS	ACTIONS
Améliorer le lien entre les différents pôles (équipement, habitat, commerces...)	• 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.
Créer des liaisons inter-quartiers et renforcer la hiérarchisation des voies	• 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.
Anticiper l'augmentation du trafic et renforcer le niveau de sécurité	• Améliorer la lisibilité et la sécurité des carrefours de Pont-Réan, direction Goven et direction la Massaye. • 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.
Favoriser le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture	• 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 la ville de Guichen et la halte ferroviaire de Guichen/Bourg-des-Comptes et celle de Guichen/Laillé. Ces itinéraires favoriseront également la relation entre Guichen et la Vilaine. • Développer un itinéraire cyclable sécurisé entre la ville de Guichen et le bourg de Pont-Réan. • Favoriser l'usage du car BreizhGo de la ligne n°10. • Développer et améliorer les espaces dédiés au covoiturage (signalétique, marquage, localisation...). • Faciliter et sécuriser les modes doux.
Poursuivre le développement de liaisons douces à vocation multimodales et récréatives	• 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.