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

DM.EAU
La Chauvelière
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/

COMMUNE DE GUICHEN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

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

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION 4

1.1 L'objet du Plan Local d'Urbanisme 5

1.2 Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme 7

1.3 Le contenu du Plan Local d'Urbanisme 8

1.4 Le contexte de révision du Plan Local d'Urbanisme 15

1.5 Les modalités de concertation 16

1.6 Lexique des abréviations utilisées 17

2. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 18

2.1 Diagnostic du territoire et État initial 19

2.2 Incidences des orientations du PLU sur les sites Natura 2000 31

2.3 Incidences des orientations du PLU sur l'environnement 32

2.4 Les indicateurs de suivi 36

2.5 Méthode d'évaluation environnementale et auteurs 39

3. MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE 40

3.1 Démarche de la commune de Guichen vis-à-vis de l'évaluation environnementale 41

4. DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL 45

4.1 Contexte général de la commune 47

4.2 Données socio-économiques 51

4.3 Cadre physique du territoire 64

4.4 Ressources en eau et gestion 70

4.5 Qualité de l'environnement 93

4.6 Prévention des risques 107

4.7 Vers une transition énergétique 134

4.8 Milieu naturel 146

4.9 Le paysage 172

4.10 Urbanisme 183

4.11 Bilan du PLU et analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers .. 226

4.12 Perspectives d'évolution 242

4.13 Recensement des dispositions législatives, règlementaires et supra-communales 280

5. ORIENTATIONS ET MISE EN ŒUVRE DU PLU 298

5.1 Les choix retenus pour établir le projet d'amenagement et de developpement durables 299

5.2 Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation 312

5.3 Justification des règles et des zones du PLU 330

5.4 Traduction des orientations du PADD 398

5.5 Compatibilité et conformité du PLU avec des normes législatives et règlementaires supérieures et les documents supra-communaux 405

6. INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR LES EVITER, LES REDUIRE ET, SI POSSIBLE, LES COMPENSER 456

6.1 Généralités 457

6.2 Evaluation des incidences du plan liées au site Natura 2000 458

6.3 Evaluation des incidences du plan sur l'environnement, et mesures retenues 461

7. LES INDICATEURS DE SUIVI 518

7.1 Cadre de définition des indicateurs 519

7.2 Indicateurs 520

1. INTRODUCTION

SOMMAIRE DU CHAPITRE

1.1 L'objet du Plan Local d'Urbanisme 5

1.2 Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme 7

1.3 Le contenu du Plan Local d'Urbanisme 8
1.3.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION 8
1.3.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 10
1.3.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 11
1.3.4 LE REGLEMENT ET LE PLAN DE ZONAGE 12
1.3.5 LES ANNEXES 13

1.4 Le contexte de révision du Plan Local d'Urbanisme 15
1.4.1 HISTORIQUE DU PLU 15

1.5 Les modalités de concertation 16

1.6 Lexique des abréviations utilisées 17

1.1 L'OBJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU traduit une organisation du territoire communal, en proposant un aménagement de l'espace conforme aux aptitudes du milieu au regard de chacune des vocations potentielles et des usages existants ou projetés : urbanisation, agriculture, loisirs et tourisme, protection de la nature et du patrimoine, activités économiques…

Le PLU expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services et réglemente l'utilisation des sols de la Commune.

Suite à l'abandon du projet de déménagement du pôle commercial de Valonia sur le secteur de la Courtinais / les Landes, une révision générale n°2 du PLU s'imposait.

Les objectifs exprimés par la Collectivité qui ont conduit à la révision du Plan Local d'Urbanisme actuel ont ainsi été définis lors de la délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2020 :

- **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 projet de développement urbain, à vocation d'habitats notamment.**
- **Apporter des adaptations règlementaires au PLU pour répondre à des difficultés d'application de certaines règles et prendre en compte des projets en cours ou à venir, etc.**

En août 2021 a été promulguée la loi Climat & Résilience. Cette loi définie des objectifs importants en termes de planification, notamment en fixant des objectifs et un calendrier de réduction de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) et d'artificialisation des sols, pour atteindre en 2050 le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Prenant conscience de l'enjeu, la Collectivité a complété ses objectifs de révision du PLU pour y intégrer les objectifs de la loi Climat & Résilience. Ainsi, lors de la délibération du 22 mars 2022, les objectifs initiaux de la révision générale n°2 du PLU ont été complétés par les objectifs suivants :

- **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.**

Une mise à jour des documents s'impose également par rapport à l'évolution législative depuis le dernier PLU :

- la loi « Solidarité et renouvellement urbain » (SRU) du 13 décembre 2000,
- la loi « Urbanisme et Habitat » (UH) du 2 juillet 2003,
- les dispositions de la Loi d'Aménagement et d'Urbanisme,
- la loi du 23 février 2005 sur le développement des territoires ruraux,
- les dispositions de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 et ses décrets d'application,
- la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et ses décrets d'application,
- les lois d'orientation agricole des 9 juillet 1999 et 27 juillet 2010,
- les dispositions des lois "Grenelle" I et II : loi « de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement » du 3 août 2009 ; loi portant « engagement national pour l'environnement » (ENE) du 12 juillet 2010,
- la loi de « modernisation de l'agriculture et de la pêche » (MAP) du 27 juillet 2010,
- la loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014,
- la loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) du 13 octobre 2014,
- la loi pour « la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », (loi Macron) du 6 août 2015,
- la loi « liberté de création, à l'architecture et au patrimoine » du 7 juillet 2016,
- la loi « pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages » du 8 août 2016,
- la loi « égalité et citoyenneté » du 27 janvier 2017,
- la loi « évolution du logement et aménagement numérique » (ELAN) du 23 novembre 2018,
- la loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » (Climat & Résilience) du 22 août 2021,
- …

Nota : *dans le présent Rapport de présentation et sauf mention particulière, toute référence à un article de loi se réfère au Code de l'urbanisme.*

1.2 LE CADRE JURIDIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la Commune.

Article L. 101-1 du Code de l'urbanisme.

« *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

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. »

1.3 LE CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Article L. 151-2 du Code de l'urbanisme.

« *Le plan local d'urbanisme comprend :*

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;

4° Un règlement ;

5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

1.3.1 LE RAPPORT DE PRESENTATION

Extrait de l'article L. 151-4 du Code de l'urbanisme.

« *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services. »

« *Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

Article R. 151-1 du Code de l'urbanisme.

« *Le rapport de présentation :*

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4. »

Article R. 151-2 du Code de l'urbanisme.

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

Dans le cadre d'une révision générale, le PLU doit répondre aux exigences de contenu au titre de l'évaluation environnementale fixées par l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme.

Extrait de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme.

« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

1.3.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Extrait de l'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. »

1.3.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Article L. 151-6 du Code de l'urbanisme.

« *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L. 151-6-1 du Code de l'urbanisme.

« *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

Article L. 151-6-2 du Code de l'urbanisme.

« *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques*. »

Extrait de l'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme.

« *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

1.3.4 LE REGLEMENT ET LE PLAN DE ZONAGE

Article L. 151-8 du Code de l'urbanisme.

« *Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.* »

Article L. 151-9 du Code de l'urbanisme.

« *Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.*
Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Article L. 151-10 du Code de l'urbanisme.

« *Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.* »

1.3.5 LES ANNEXES

Article L. 151-43 du Code de l'urbanisme.

« *Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.* »

Article R. 151-51 du Code de l'urbanisme.

« *Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.* »

Article R. 151-52 du Code de l'urbanisme.

« *Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :*

1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;

2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;

3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;

6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;

7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

8° Les zones d'aménagement concerté ;

9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

10° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application du 2 du I de l'article 1635 quater L et de l'article 1635 quater N du code général des impôts ;

11° (Abrogé) ;

12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;

13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;

14° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13 ;

15° La carte de préfiguration des zones soumises au recul du trait de côte établie dans les conditions définies à l'article L. 121-22-3 ;

*16° Les périmètres à l'intérieur desquels, en application du d de l'article R. * 421-12, les clôtures sont soumises à déclaration préalable ;*

*17° Les périmètres à l'intérieur desquels, en application du e de l'article R. * 421-17-1, les travaux de ravalement sont soumis à autorisation ;*

*18° Les périmètres à l'intérieur desquels, en application de l'article R. * 421-27, le permis de démolir a été institué.* »

Article R. 151-53 du Code de l'urbanisme.

« *Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :*

1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;

2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;

4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;

5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;

11° Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement ;

12° Les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine. »

1.4 LE CONTEXTE DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1.4.1 HISTORIQUE DU PLU

La commune de Guichen a **approuvé son premier Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 23 juillet 2007**.

La **révision générale n°1 du PLU a été approuvé le 26 février 2019**.

Ce document a connu une évolution :

- **Approbation le 28 septembre 2021 de la modification de droit commun n°1 du PLU** pour permettre l'installation d'opérateurs en dehors d'une procédure d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone 1AUA sur le secteur de la Courtinais Sud.

1.5 LES MODALITES DE CONCERTATION

Le Conseil Municipal dans sa délibération du 26 Janvier 2016 prévoit de retenir les modalités de concertation pour la révision du PLU suivantes :

- Des parutions d'articles dans le bulletin municipal *Reflet* aux différentes étapes d'avancement de la procédure.
- La mise à disposition du public des pièces validées du dossier en Mairie ainsi que sur le site Internet de la commune.
- La mise en place d'une boîte de messagerie et d'un registre dédiés au recueil des observations du public.
- La mise en place de panneaux explicatifs aux étapes clés du dossier.
- L'organisation de deux réunions publiques.

1.6 LEXIQUE DES ABREVIATIONS UTILISEES

ALUR	**A**ccès au **L**ogement et **U**rbanisme **R**énové
CES	**C**oefficient d'**E**mprise au **S**ol
ENAF	**E**spaces **N**aturels, **A**gricoles et **F**orestiers
ENE	**E**ngagement **N**ational pour l'**E**nvironnement
EPCI	**E**tablissement **P**ublic de **C**oopération **I**ntercommunale
NAF	**N**aturel, **A**gricole et **F**orestier
OAP	**O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation
PAC	**P**orter **A** **C**onnaissance
PADD	**P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables
PLH	**P**rogramme **L**ocal de l'**H**abitat
PLU	**P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme
PPA	**P**ersonne **P**ublique **A**ssociée
PGRI	**P**lan de **G**estion des **R**isques d'**I**nondation
PPRI	**P**lan de **P**révention du **R**isque d'**I**nondation
SCoT	**S**chéma de **Co**hérence **T**erritoriale
STECAL	**S**ecteurs de **T**aille **E**t de **C**apacité d'**A**ccueil **L**imitées
TRI	**T**erritoire à **R**isque **I**mportant d'inondation
TVB	**T**rame **V**erte et **B**leue
UH	**U**rbanisme et **H**abitat
VHBC	**V**allons de **H**aute **B**retagne **C**ommunauté
ZAC	**Z**one d'**A**ménagement **C**oncerté
ZAD	**Z**one d'**A**ménagement **D**ifféré
ZAN	**Z**éro **A**rtificialisation **N**ette
ZNIEFF	**Z**one **N**aturelle d'**I**ntérêt **E**cologique **F**aunistique et **F**loristique

2. RESUME NON TECHNIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

SOMMAIRE DU CHAPITRE

2.1 Diagnostic du territoire et État initial 19
2.1.1 PRESENTATION 19
2.1.2 DONNEES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES 19
2.1.3 L'AGRICULTURE 20
2.1.4 LES EQUIPEMENTS 21
2.1.5 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 23
2.1.6 ARTICULATION DE LA REVISION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, LES PLANS OU PROGRAMMES 30

2.2 Incidences des orientations du PLU sur les sites Natura 2000 31

2.3 Incidences des orientations du PLU sur l'environnement 32
2.3.1 SOLS ET CONSOMMATION FONCIERE 32
2.3.2 MILIEU PHYSIQUE, BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS 32
2.3.3 ESPACES AGRICOLES 33
2.3.4 PAYSAGE 33
2.3.5 PATRIMOINE 34
2.3.6 RESSOURCES EN EAU 34
2.3.7 RISQUES 34
2.3.8 POLLUTIONS, NUISANCES ET RISQUES 35
2.3.9 ENERGIES 35
2.3.10 GESTION AU QUOTIDIEN DU TERRITOIRE 35

2.4 Les indicateurs de suivi 36

2.5 Méthode d'évaluation environnementale et auteurs 39

Introduction

Ce résumé non technique, destiné à un large public, résume en quelques pages le contenu du Rapport de Présentation du PLU de Guichen.

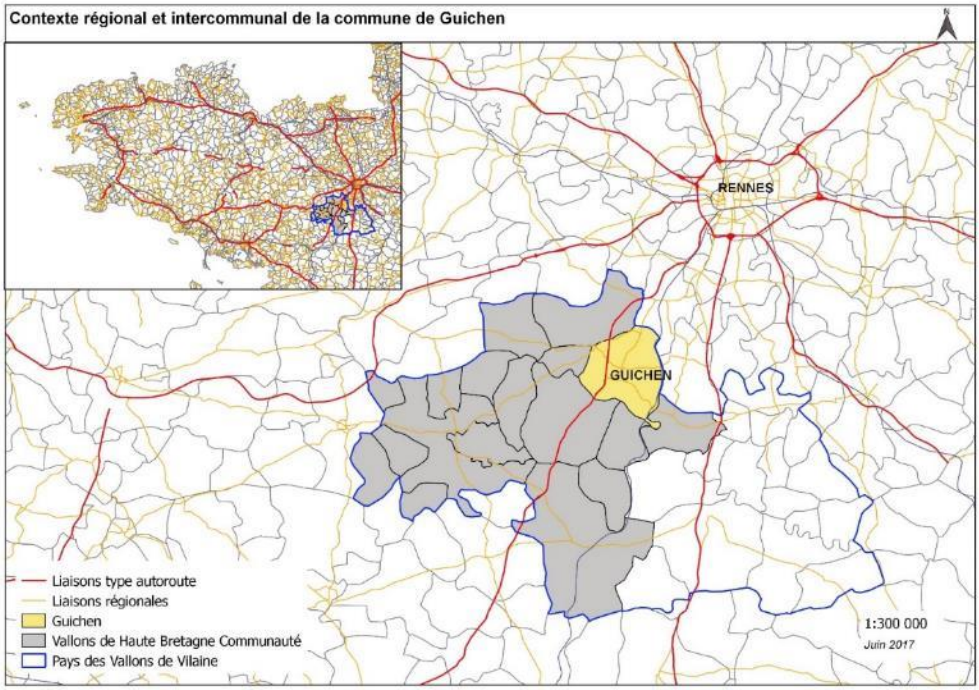
En effet, l'article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme précise que le Rapport de Présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale comprend « *un résumé non technique des éléments précédents et une description dont l'évaluation environnementale a été effectuée* ».

2.1 DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE ET ÉTAT INITIAL

2.1.1 PRESENTATION

Guichen est une commune d'Ille et Vilaine située au sud-ouest de Rennes.

D'une superficie de 4 299 hectares, la commune est composée de deux entités urbaines principales : Guichen et Pont-Réan.



2.1.2 DONNEES DEMOGRAPHIQUES ET SOCIO-ECONOMIQUES

2.1.2.1 DONNEES DEMOGRAPHIQUES

La population de Guichen suit une croissance régulière depuis 1968 et comptait 8 674 habitants en 2019. Depuis 1968 la population a été multipliée par de 2,6.

Le SCoT définit des seuils maximums de croissance démographique. Il fixe pour la commune de Guichen :

- +2% de croissance annuelle entre 2016 et 2035 ;
- Une taille des ménages de 2,25 à l'horizon 2035.

En projetant une croissance linéaire de la démographie de Guichen, la population comptera environ 9 900 habitants en 2035 tandis que la prévision du SCoT envisage 12 300 habitants en 2035.

La démographie de Guichen, à l'instar de la tendance nationale, montre un vieillissement de sa population avec l'augmentation de la part des 45-75 ans et la diminution de la part des 0-44 ans.

Le phénomène de vieillissement de la population, encore marqué malgré la dynamique démographique du territoire, pose la question de l'adaptation des logements et des équipements du territoire.

Guichen comptait 3 936 logements en 2019, dont 90% de résidences principales. Le parc est en constante augmentation et suit une progression régulière depuis 1990.

Le parc de logements est nettement dominé par l'habitat individuel, caractérisé par la prédominance des maisons et un nombre moyen de pièces de 4,7.

Au premier janvier 2021, la commune de Guichen proposait 358[1] logements sociaux soit près de 9% de l'ensemble du parc[2]. Une forte demande reste en attente et en particulier pour les logements locatifs de taille moyenne, 2 à 3 pièces.

2.1.2.2 DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

En 2019 on comptait 2 892 emplois à Guichen. Le nombre d'emplois progresse de 6,2% par rapport à 2013.

La part des actifs au chômage (au sens du recensement) a également augmenté de 1,8 point et représentait 7,2% des actifs.

En 2019, 23,4% des actifs qui résidaient à Guichen travaillaient dans la commune, induisant de nombreux déplacements domicile-travail et soulignant la dépendance de la commune avec les bassins d'emplois voisins.

La part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail montre la prédominance des transports individuels motorisés (83,4%).

Guichen comptait 612 établissements au 31 décembre 2020 totalisant 2 490 postes salariés fin 2019.

Les secteurs d'activités les mieux représentés sont ceux des :

- « Commerces de gros et de détail, transports, hébergement et restauration, transports, services divers »,
- « Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale », et
- « Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien ».

Ils représentent plus de la moitié des établissements caractérisant une économie à dominante tertiaire.

2.1.3 L'AGRICULTURE

La chambre d'agriculture d'Ille et Vilaine a réalisé un diagnostic agricole en 2016, diagnostic qui a été actualisé à l'initiative de la Mairie en 2021 dans le cadre de la présente révision du PLU. Ces études sont reproduites en annexe du présent Rapport de présentation.

[1] Source : Répertoire du parc locatif social (https://www.demande-logement-social.gouv.fr)
[2] Selon le parc recensé en 2019 (RP2019 INSEE)

2.1.4 LES EQUIPEMENTS

2.1.4.1 PETITE ENFANCE

La commune dispose d'un service multi-accueil pouvant accueillir 36 enfants de 0 à 3 ans. Un espace de jeux, une maison d'assistantes maternelles et environ 75 assistantes maternelles permet également d'accueillir les jeunes enfants.

2.1.4.2 ECOLES ET VIE SCOLAIRE

La commune compte 5 écoles : les groupes scolaires des Callunes et de Jean Charcot ainsi que l'école Saint-Martin à Guichen, le groupe scolaire Marcel Greff et l'école Sainte-Marie à Pont-Réan.

Situation au 21/11/2022	**Jean Charcot** *(Guichen)*	**Les Callunes** *(Guichen)*	**Saint-Martin** *(Guichen)*	**Marcel Greff** *(Pont-Réan)*	**Sainte-Marie** *(Pont-Réan)*	**Total**
Maternelles :						
Effectifs	123	83	79	77	38	**400**
Classes	5	3	3	3	1	**15**
Moyenne d'élèves par classe	*25*	*28*	*27*	*26*	*38*	***27***
Élémentaires :						
Effectifs	265	135	124	134	59	**717**
Classes	11	6	5	6	3	**31**
Moyenne d'élèves par classe	*25*	*23*	*25*	*23*	*20*	***24***
Total :						
Effectifs	**388**	**218**	**203**	**211**	**97**	**1 117**
Classes	**16**	**9**	**8**	**9**	**4**	**46**
Moyenne d'élèves par classe	***25***	***25***	***26***	***24***	***25***	***25***
Classes restantes :	**0**	**2**	**2**	**0**	**1**	**5**

Capacité scolaire des écoles (source : Commune de Guichen)

D'après les données de la commune de Guichen sur les effectifs de la rentrée de 2021, le nombre moyen d'élèves par classe est d'environ 25. (Note : la classe maternelle de l'école Sainte-Marie n'accueille pas les 38 élèves figurant au tableau, une partie est répartie en classes élémentaires).

Potentiellement, cinq classes supplémentaires pourraient être ouvertes permettant de répondre à une augmentation des effectifs. Précisons toutefois que les deux classes supplémentaires sur Saint-Martin servent actuellement d'APS.

Le déficit d'élèves observés antérieurement sur Pont-Réan a été compensé par la mise en œuvre de la ZAC de la Massaye. Aujourd'hui, le phénomène s'est même inversé avec l'arrivée de jeunes foyers et de nouveaux enfants. Les structures scolaires doivent prendre en compte cette évolution. Une extension de l'école Marcel Greff est à l'étude.

On trouve également le collège Noël du Fail à Guichen qui compte plus de 800 élèves.

On note plusieurs structures permettant d'accueillir les enfants avant et après l'école (accueil de loisirs, accueil périscolaire, accueil des 10-13 ans). Un espace jeunes permet également aux jeunes et aux adolescents de se retrouver autour d'activités communes.

La commune de Guichen tiendra compte des estimations d'augmentation potentielle du nombre d'enfants pour 2037. Cependant, la capacité d'accueil restante des écoles publiques de Guichen en maternelle et en primaire semble être satisfaisante par rapport aux estimations d'augmentation et sur la base d'un nombre d'élèves par classe similaire à ceux de la rentrée de 2021.

Sur Pont-Réan, pour tenir compte de l'arrivée de familles avec de jeunes enfants dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC de la Massaye, l'étude pour l'extension du groupe scolaire Marcel Greff devra permettre de répondre au besoin d'accueil scolaire.

2.1.4.3 EQUIPEMENTS SPORTIFS

La commune possède plusieurs complexes sportifs, situés à Guichen et à Pont-Réan.

A Guichen on trouve :

- le complexe Charles Gautier composé de 5 terrains de foot en herbe, 1 terrain stabilisé et 1 piste d'athlétisme ;
- le complexe Joséphine Baker composé de trois salles dédiées à la pratique de la danse et de l'expression corporelle ;
- le complexe Jean-Pierre Loussouarn composé d'un dojo, d'un mur d'escalade, d'une salle de musculation et de STEP, d'un court de tennis, d'une salle multisport (250 à 500 places assises) ;
- la salle Alain Colas, dédiée à la pratique des sports collectifs et des activités physiques des élèves de la commune ;
- une archerie (7 300 m²) avec une salle ;
- un projet de piscine communautaire (ouverture prévisionnelle en 2024) ;
- un parcours sportif (exercices physiques et découverte de la végétation) ;
- un skate parc (650 m² d'aire d'évolution avec rampes et modules).

A Pont-Réan on trouve :

- le complexe Henri Bouillard, composé d'une salle polyvalente et d'une salle multisports,
- une piste de BMX,
- un boulodrome,
- un Kayak club (180 licenciés).

2.1.4.4 EQUIPEMENTS CULTURELS

La commune de Guichen est dotée de plusieurs équipements culturels :

- le cinéma « le Bretagne »,
- la ludothèque,
- la médiathèque et l'espace numérique,
- le centre culturel accueillant une salle de spectacles de 450 places,
- la radio Laser 95.9.

2.1.4.5 STRUCTURES D'ACCUEIL DES PERSONNES AGEES

Le territoire possède un Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendants (EHPAD), la résidence le Tréhelu appartenant au Tréhelu. De plus, le CCAS a mis en place un service d'aide et d'accompagnement à domicile permet aux personnes âgées et handicapées de bénéficier d'une aide dans leur vie quotidienne ainsi qu'un service de portage de repas à domicile.

2.1.5 ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1.5.1 CADRE PHYSIQUE DU TERRITOIRE

2.1.5.1.1 CLIMAT

La partie centrale de l'Ille-et-Vilaine où est située la commune de Guichen est caractérisée par un climat de type océanique altéré. Sur ces territoires, la température moyenne annuelle est assez élevée (12,5°C) avec un nombre de jours froids faible (entre 4 et 8/an) et chaud (entre 15 et 23/an) soutenu. L'amplitude thermique annuelle (juillet-janvier) est proche du minimum et la variabilité interannuelle moyenne. Les précipitations moyennes en cumul annuel (800-900 mm) tombent surtout l'hiver, l'été étant assez sec.

Les évolutions du climat se mesurent à l'échelle mondiale et non dans les diagrammes au niveau local. Néanmoins, elles représentent un enjeu majeur puisque, à l'échelle du globe, la température moyenne mondiale a augmenté d'environ 0,6°C depuis 1860, avec une accélération au cours des vingt-cinq dernières années.

Les risques à l'échelle de Guichen sont de deux ordres : l'intensité de la chaleur urbaine (de 1 à 2°C en fonction des saisons) et l'accroissement des phénomènes d'inondabilité.

2.1.5.1.2 TOPOGRAPHIE

D'après les cartes IGN et géologique du BRGM, le territoire communal, limité à l'Est et au Nord par la vallée de la Vilaine et au Sud par celle du Canut, montre un relief accentué très nettement corrélé à la nature et à l'orientation des formations géologiques.

De la limite communale Ouest à la vallée de la Vilaine, le grès armoricain, roche particulièrement résistante, arme deux lignes de crêtes dont l'altitude maximale est de 110 mètres. Entre ces deux lignes de crêtes les schistes d'Angers forment une dépression dans laquelle coule le ruisseau de Tréhelu qui se jette dans la Vilaine au Nord du lieu-dit L'Orgeais.

La topographie constitue une contrainte à l'urbanisation et conditionne l'implantation des constructions à usage d'habitations et de commerces. L'urbanisation de la commune de Guichen est principalement implantée au centre de son territoire, sur le plateau.

2.1.5.1.3 GEOLOGIE

D'après la carte géologique du BRGM, le territoire communal est occupé par une alternance de formations schisteuses et gréseuses qui forment des bandes subparallèles globalement orientées Nord-Ouest/Sud-Est.

Ce type de sous-sol limite les potentiels d'infiltrations et de ressources d'eaux souterraines.

La carte topographique se recoupe parfaitement avec la carte géologique, l'une et l'autre traduisant le phénomène d'érosion dû au creusement du lit des cours d'eau (Vilaine, Canut, Tréhelu) impliquant un relief chahuté.

2.1.5.2 RESSOURCE EN EAU ET GESTION

La grille de synthèse ci-après présente les points faibles et forts actuellement identifiés sur le territoire de Guichen, en matière de ressource en eau, ainsi que les tendances d'évolution.

Grille AFOM : Atouts/Faiblesses - Opportunités/Menaces en matière de ressource en eau		
Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau
- Une qualité moyenne pour le Théhelu et ses affluents, pour la Vilaine, pour le Canut et leurs affluents	↘	La mise en œuvre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux devrait permettre d'améliorer l'état des masses d'eau superficielles et de maintenir le bon état de la masse d'eau souterraine.
- Des teneurs en nitrates trop élevées pour la masse d'eau souterraine Vilaine	↘	
- Des masses d'eau (souterraine et superficielle) de qualité moyenne à mauvaise	↘	
+ Un rendement du réseau d'alimentation en eau potable suffisant	↘	La performance du réseau d'alimentation en eau potable tend à rester stable
+ Un système d'assainissement collectif performant	↗	Le territoire de Guichen est couvert par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales adopté en 2007 et d'un zonage d'assainissement de 2008.
+ Station d'épuration de Guichen : capacités maximales de traitement non atteintes (3 000 Equivalent Habitant restant en 2021)	↗	Au premier trimestre 2023, la commune lance un appel d'offre pour réaliser un diagnostic de ces réseaux (EU et EP), ainsi qu'un schéma directeur et une étude de fonctionnement et de faisabilité sur le devenir de la station d'épuration. L'étude de zonage sera actualisée au cours de cette étude.
- Un système d'assainissement non collectif non conforme à hauteur de 72 % des installations. Pour autant, seuls 2% des installations (sur les 72 %) nécessitent des travaux obligatoires dans les meilleurs délais.	↗	La poursuite des contrôles devrait permettre de tendre vers un état de conformité

Légende

+	Atout pour le territoire	↗	Amélioration de la situation
-	Faiblesse pour le territoire	↘	Détérioration de la situation

2.1.5.3 QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

La grille de synthèse ci-après présente les points faibles et forts actuellement identifiés sur le territoire de Guichen, en matière de qualité de l'environnement, ainsi que les tendances d'évolution.

Grille AFOM : Atouts/Faiblesses - Opportunités/Menaces en matière de qualité de l'environnement	
Situation actuelle	Tendance au fil de l'eau
+ Peu de sources de pollution atmosphérique et peu de population exposée aux polluants	↗ L'application des dispositions du Schéma Régional Climat Air Energie permettra de poursuivre cette tendance
+ Une qualité de l'air globalement bonne, des valeurs limites respectées pour les polluants HAP, métaux lourds, PM2.5 et PM10	
- Des nuisances sonores sur le territoire communal (RD177, RD577 et de la voie ferrée à l'Est) mais peu de population exposée	↘ Le trafic routier devrait augmenter encore, générant plus d'émissions sonores
+ Pas de nuisances générées par le secteur industriel, peu représenté sur le territoire communal	↗ Pas de projets d'implantation d'industries bruyantes sur Guichen
+ Le tonnage de collecte des ordures ménagères du SMICTOM en diminution par rapport à 2015	↗ Les tendances devraient se poursuivre en termes de performances de tri sélectif et de baisse du tonnage des ordures ménagères (notamment grâce aux actions de communication)
+ Le tonnage de collecte des déchets issues des collectes sélectives reste stable	↗
	↘ Une augmentation de la part de déchets à traiter, à la suite de la venue de nouvelles populations
	↘

Légende

+ Atout pour le territoire	↗ Amélioration de la situation
- Faiblesse pour le territoire	↘ Détérioration de la situation

2.1.5.4 RISQUES ET NUISANCES

La grille de synthèse ci-après présente les points faibles et forts actuellement identifiés sur le territoire de Guichen, en matière de risques naturels et technologiques, ainsi que les tendances d'évolution.

Grille AFOM : Atouts/Faiblesses - Opportunités/Menaces en matière de risques	
Situation actuelle	Tendance au fil de l'eau
- Un risque sismique faible	↗ Gestion du risque par application des prescriptions parasismiques dans les constructions
- Un risque d'inondation lié à la Vilaine sur ses abords et notamment au niveau de Pont-Réan	
- Un risque d'inondation de remontée de nappe présent particulièrement le long de la Vilaine, du Canut et dans la vallée du Tréhelu. Le secteur du ruisseau de la Dohinais, à l'Ouest, est soumis à une sensibilité « moyenne » à « très forte » avec nappe sub-affleurante.	↗ Le PLU devra éviter d'étendre l'urbanisation dans ces zones.
- Un risque mouvement de terrain lié aux argiles (présence d'aléa « faible » à « moyen »)	↗ Des règles particulières d'aménagement liées au retrait et gonflement d'argiles d'aléa « moyen » peuvent être prises.
- Un risque « transport de matières dangereuses » par voies routières, ferroviaires et par canalisation d'hydrocarbures.	↗ Le PLU doit veiller à conserver une zone tampon entre la voie ferrée, la voie routière, le gazoduc et les habitations
- 7 ICPE recensées sur la commune	↗ Situation stable
- 17 sites BASIAS recensés sur la commune	↗ Pas de nouveau projet d'établissement potentiellement polluant

Légende

+	Atout pour le territoire	↗	Amélioration de la situation
-	Faiblesse pour le territoire	↘	Détérioration de la situation

2.1.5.5 L'ENERGIE

La grille de synthèse ci-après présente les points faibles et forts actuellement identifiés sur le territoire de Guichen, en matière de ressources en énergie, ainsi que les tendances d'évolution.

Grille AFOM : Atouts/Faiblesses - Opportunités/Menaces en matière de ressources en énergie			
Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
+	Une consommation énergétique faible par habitant	↗	La tendance devrait se poursuivre
-	Une commune dépendante des énergies fossiles et donc en situation de vulnérabilité énergétique	↘	La mise en œuvre du Schéma Régional Climat Air Energie devrait inciter à la réalisation de nouveaux projets en énergies renouvelables (l'augmentation du prix des énergies fossiles étant inévitable)
-	Une forte consommation d'énergie liée aux secteurs des transports et du résidentiel	↘	
+	Des potentiels de développement en énergies renouvelables	↗	

Légende

+	Atout pour le territoire	↗	Amélioration de la situation
-	Faiblesse pour le territoire	↘	Détérioration de la situation

2.1.5.6 MILIEU NATUREL

La grille de synthèse ci-après présente les points faibles et forts actuellement identifiés sur le territoire de Guichen, en matière de milieu naturel et de biodiversité, ainsi que les tendances d'évolution.

Grille AFOM : Atouts/Faiblesses - Opportunités/Menaces en matière de milieu naturel et biodiversité			
Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
+	Présence d'aucun site Natura 2000, de 3 ZNIEFF et d'un arrêté biotope sur la commune + la présence de réservoirs de biodiversité majeurs et secondaires. Recensement des zones humides du territoire communal	↘	Les milieux naturels d'intérêt et les espèces qu'ils abritent font l'objet de perturbations liées aux activités humaines (loisirs, promenade, etc.) qui tendent vers une amplification en fonction de l'augmentation de la population
-	Des continuités / perméabilités menacées par le développement urbain (bâti et infrastructures)	↘	La fonctionnalité écologique communale pourra être à terme menacée par la fragmentation des habitats, conséquence du développement urbain s'il n'est pas maîtrisé.

Légende

+	Atout pour le territoire	↗	Amélioration de la situation
-	Faiblesse pour le territoire	↘	Détérioration de la situation

2.1.5.7 SYNTHESE DES ENJEUX DU TERRITOIRE

Les principaux éléments d'analyse issus de l'état initial ont été mis en avant :

Thématiques	Enjeux
Environnement Physique (*Géologie, Topographie, Climats, Hydrographie*)	➢ Préserver les éléments remarquables du paysage (perspectives/patrimoine géologique...) ➢ Participer aux actions du SDAGE Loire-Bretagne. ➢ Préserver la ressource en eau du point de vue qualitatif et quantitatif. ➢ Lutter contre les pollutions d'origine domestique (meilleure gestion des eaux pluviales et des eaux usées), agricole et industrielle. ➢ Sécuriser l'alimentation en eau potable, en limitant les pertes sur le réseau grâce à un habitat dense. ➢ Tenir compte des risques de pollution. ➢ Gérer de manière optimale les eaux pluviales. ➢ Densifier l'habitat et les réseaux d'assainissement afin d'améliorer la performance du traitement des eaux usées. ➢ Favoriser le développement urbain dans les zones où les capacités d'épuration sont suffisantes. ➢ Limiter le recours à l'assainissement autonome et favoriser le développement urbain sur les sites desservis par le réseau collectif. ➢ Veiller à la qualité des eaux lors de leur rejet au milieu naturel (station d'épuration et dispositifs d'assainissement autonomes).
Biodiversité et milieux naturels *(Patrimoine remarquable, Biodiversité ordinaire d'intérêt local*)	➢ Préserver et pérenniser la biodiversité et les espaces naturels inventoriés sur la commune par une inconstructibilité. ➢ Maintenir les fonctionnalités écologiques existantes. ➢ Donner une place importante aux espaces verts dans les nouvelles opérations. ➢ Protéger les milieux naturels, et notamment « humides ». ➢ Contenir le développement des espèces invasives. ➢ Promouvoir l'utilisation d'essences locales. ➢ Protéger et valoriser les haies. ➢ Préserver la qualité de l'eau tout en valorisant l'activité agricole. ➢ Ne pas enclaver les espaces agricoles par de l'habitat. ➢ Eviter les atteintes aux continuités écologiques par un développement de l'urbanisation.
Usages du sol & dimensions sociales (*Activités agricoles, Urbanisation globale, Activités économiques, habitat*)	➢ Assurer le maintien d'une agriculture pérenne ➢ Préserver et économiser la ressource en eau (maitrise des rejets, récupération des eaux pluviales...) ➢ Réduire les consommations d'espaces (densification, renouvellement...) ➢ Assurer la mixité (démographie, usages des espaces...) ➢ Maintenir l'équilibre entre développement démographique et économique
Mobilité (*Infrastructures, Offre de transports, Cheminements doux*)	➢ Faciliter l'usage des transports en commun, des modes doux, l'intermodalité ➢ Réduire les consommations d'énergies non renouvelables (, déplacements doux...)
Cadre de vie (*Paysage, Risques et Nuisances, Déchets, Ressources en énergie*)	➢ Assurer la qualité paysagère des espaces de transition (entrées de ville/lisières urbaines...) ➢ Valoriser le patrimoine paysager (chemins, usages...) ➢ Réduire les déchets et les sources de pollutions ➢ Protéger le territoire contre les risques (inondations...) ➢ Améliorer la prise en compte de risques sismiques, de mouvement de terrain et de transport de matières dangereuses ➢ Permettre l'identification et la reconversion d'anciens sites pollués ➢ Maitriser la demande en énergie ➢ Permettre le développement d'énergies renouvelables, en cohérence avec les autres besoins d'occupation du sol et la préservation des paysages

Ces enjeux environnementaux sont complétés par les objectifs démographique et économique nécessaires au développement de la commune de Guichen.

En l'absence d'un nouveau document d'urbanisme, le mode de développement actuel aurait donc conduit :

- À des impacts importants sur l'environnement en termes de pression sur les ressources, de consommation d'espace, de fractionnement des milieux naturels impactant négativement la biodiversité, la qualité des ressources… et donc le cadre de vie ;
- À la dispersion de l'habitat, des activités et des services s'accompagnant d'inégalités sociales accrues : éloignement entre habitat, emplois, services et équipements, hausse de la précarité énergétique… ;
- A l'accroissement des dépenses publiques par le déploiement des réseaux divers et la création d'équipements.

Ainsi, **les principaux enjeux visent à assurer la préservation de l'environnement dans le cadre du développement démographique et économique** : assurer la cohérence des éléments de la trame verte et bleue, poursuivre la protection des milieux naturels remarquables, limiter l'extension de l'urbanisation et la consommation des terres agricoles et naturelles, réduire les besoins en énergie et développer les filières d'énergies renouvelables, développer les modes de déplacements doux, limiter les pollutions de l'eau, prendre en compte et prévenir les risques, préserver les perspectives paysagères.

2.1.6 ARTICULATION DE LA REVISION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, LES PLANS OU PROGRAMMES

Conformément aux articles R. 151-3, L. 131-4 et L. 131-5 du Code de l'urbanisme, le PLU de Guichen doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine, le SDAGE Loire Bretagne, le SAGE Vilaine.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine a été approuvé le 21 février 2019 et défini Guichen comme pôle de bassin à l'échelle du Pays. Le PLU doit être compatible au SCoT.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023 des Vallons de Haute Bretagne Communauté a été approuvé en juin 2019.

Le PLU doit tenir compte du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalite des Territoires (SRADDET) de Bretagne.

Le PLU doit également tenir compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne.

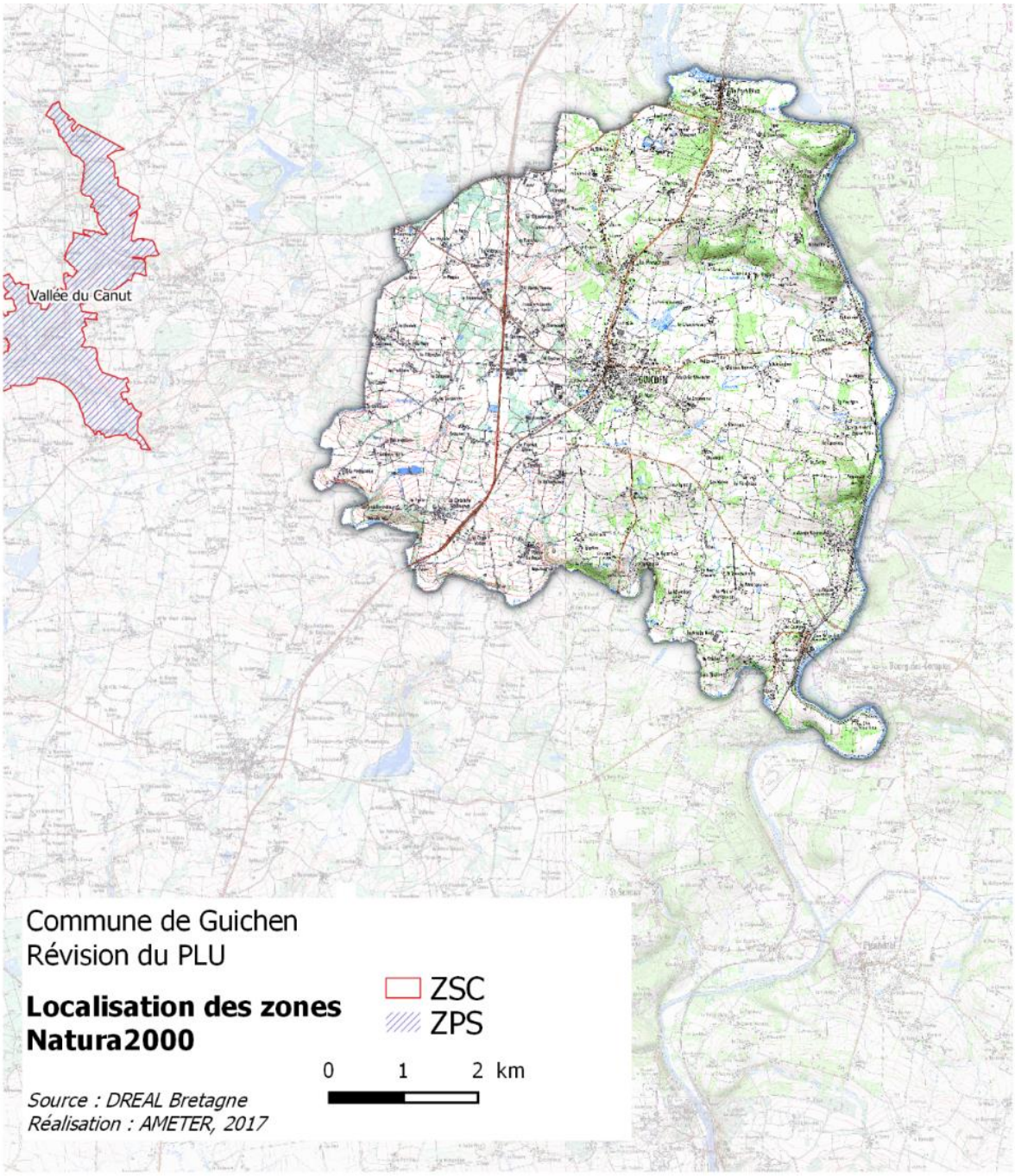
Le PLU doit tenir compte du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de Bretagne. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) a été approuvé le 7 mars 2017.

Le tableau suivant synthétise l'articulation entre le PLU et les documents d'urbanisme, plans ou programmes.

Documents d'urbanisme, plans ou programmes	Articulation avec le PLU
SCoT du Pays des Vallons de Vilaine	Les orientations et objectifs du PADD du PLU sont cohérents avec les orientations et objectifs du SCoT.
PLH Vallons de Haute Bretagne Communauté	Le PLU traduite les orientations du PLH et notamment programme un minimum de 20% de logements locatifs sociaux de sa production totale de logements. Le PLU facilite les parcours résidentiels.
SRADDET de Bretagne	Le PLU s'inscrit dans la démarche de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
SRCE de Bretagne	Le PLU de Guichen sur les bases des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, du SCoT et du SRCE a défini dans le cadre de son règlement une disposition générale et une trame spécifique au zonage pour protéger la TVB.
SDAGE Loire Bretagne	Le PLU de Guichen prend en compte les dispositions des chapitres du SDAGE. Les orientations du PLU relatives notamment à la réduction de l'étalement urbain, au développement urbain, à la prévention des risques ou encore au respect du fonctionnement naturel des milieux font échos aux objectifs du SDAGE.
SAGE Vilaine	Les projets d'aménagement de la commune de Guichen devront être compatibles avec les préconisations du SAGE Vilaine. Le SAGE Vilaine comporte notamment des orientations de gestion sur la prévention du risque d'inondation, sur la qualité de l'eau, sur les besoins et sur la ressource en eau, sur les milieux aquatiques et les zones humides.
SRCAE de Bretagne et PCAET	Le PLU de Guichen prend en compte les objectifs et les orientations du SRCAE et du PCAET dans le cadre des orientations et objectifs des chapitres du PADD suivants : • Environnement – Promouvoir une qualité environnementale • Les déplacements – Assurer la mobilité pour tous

2.2 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à 2,2 km à l'Ouest de la limite communale : il s'agit de la Vallée du Canut (ZPS5312012 / ZSC5302014).



Localisation des zones Natura 2000 (source : DREAL Bretagne)

Le territoire de Guichen n'est pas situé à proximité du site Natura 2000. Aucune connectivité indirecte n'est par ailleurs établie. Aucun projet d'urbanisation susceptible d'avoir une incidence n'est programmé à proximité.

Par conséquent, le PLU de Guichen ne remettra pas en cause l'état de conservation des habitats et des espèces du site Natura 2000.

2.3 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

2.3.1 SOLS ET CONSOMMATION FONCIERE

Guichen est identifié comme « Pole de bassin » au niveau du SCoT et doit à ce titre accueillir de nouveaux logements, activités économiques et équipements. Même dans le contexte de réduction des extensions urbaines, toute urbanisation nouvelle, en dehors de l'existant, reste consommatrice d'espace naturels, agricoles et forestiers. Le PLU participera ainsi inévitablement à une certaine consommation de ces terres.

Néanmoins, la commune doit aussi s'inscrire dans l'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers définit par la loi Climat & Résilience. La modération de la consommation foncière pour préserver les espaces agricoles et naturels constitue un objectif essentiel et le projet communal prévoit de :

- Conforter l'urbanisation existante et renforcer les centres.
- Poursuivre un développement équilibré autour du centre-ville de Guichen
- Poursuivre la politique foncière pour maîtriser le développement communal et la maîtrise du prix du foncier.

Afin de réduire la consommation des espaces 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.

Au final, le projet prévoit de diminuer la consommation des espaces NAF dans une trajectoire qui tend vers le ZAN, tout en tenant compte du rôle de Guichen au sein du SCoT, et des dernières données démographiques.

Le rythme a ainsi été fortement réduit tout en maintenant une capacité d'accueil répondant aux orientations du SCoT et aux objectifs communaux en terme démographique, économique et d'équipements.

Enfin, pour limiter les extensions urbaines, la commune a 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.

2.3.2 MILIEU PHYSIQUE, BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS

La croissance démographique et le développement urbain qui l'accompagne pourraient modifier le fonctionnement des milieux et des espaces naturels ou semi-naturels. Selon les milieux, le projet pourrait avoir des incidences sur les continuités écologiques et provoquer la fragmentation des connexions entre les espaces naturels non directement impactés.

Aucun cours d'eau ne traverse une zone **AU**, tandis que quelques zones humides y figurent. On y recense aussi des bois et quelques haies bocagères. Sans mesures de préservation, ces entités naturelles pourraient être impactées par l'urbanisation de ces secteurs.

Toutefois, dans une logique de préservation de son socle agro-naturel et l'équilibre des milieux et l'envie de promouvoir une qualité environnementale, le PLU entend :

- 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).

Le projet intègre de nombreuses mesures de protection et de prise en compte de ces entités naturelles qui vont permettre leur préservation (bois protégés au titre des EBC, autres bois, bocage, zones humides, cours d'eau protégés au titre du L. 151-23 du CU, …)

2.3.3 ESPACES AGRICOLES

Sur les 43 ha prévus en consommation des espaces NAF, plus de 40 ha sont des parcelles utilisées pour l'agriculture. Ainsi, environ 40 ha de ces 1 710 ha pourraient être impactés par le développement de l'urbanisation (soit 2,3 % de la RPG communale 2021). Malgré le développement démographique, le projet entend pérenniser l'activité agricole toujours dynamique et concilier le maintien de l'activité agricole avec les besoins de développement de la commune.

Le PLU a classé 2 925 ha en zone agricole (**Aa**), une zone de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone a pour vocation d'accueillir les bâtiments d'exploitation, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale). En anticipant l'usage et le devenir des terres agricoles, le PLU permet l'évolution de l'outil agricole. La mise en place de ce secteur va permettre de favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, de permettre le développement de la diversification des activités agricoles sur le territoire et enfin de préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

2.3.4 PAYSAGE

Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la qualité paysagère du territoire, au cadre de vie si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place.

Plusieurs éléments participant à la qualité paysagère du territoire ont été identifiés et protégés au PLU, notamment les boisements et le bocage.

D'une manière générale, la localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont des éléments importants que le PLU prend en compte pour assurer la préservation du cadre de vie et du paysage.

Enfin, le confortement et la création de liaisons douces constitue aussi une mesure favorisant l'accès aux points de vue remarquables et permettant ainsi une meilleure découverte du paysage et patrimoine local.

2.3.5 PATRIMOINE

La commune de Guichen possède un monument classé au titre des monuments historiques : le pont de Pont-Réan. Accompagné par le moulin, plus en amont de la Vilaine, il participe à l'attractivité de Pont-Réan. Un périmètre de 500 m autour de ce monument historique figure sur le plan des servitudes, permettant sa protection et sa prise en compte.

Les bâtiments remarquables et ceux présentant un intérêt patrimonial sont protégés au titre du L. 151-19 du CU et sont repérés sur le Plan de zonage. Il s'agit notamment des typologies patrimoniales identitaires (églises, halles, chapelle, centre-ville de Guichen et bourg de Pont-Réan, châteaux, manoirs, autres maisons traditionnelles…). Leur conservation est le principe de base.

De plus, le Plan de zonage identifie aussi quelques bâtiments ruraux traditionnels pour leur permettre un changement de destination et ainsi favoriser leur préservation, lorsqu'ils ont un intérêt architectural et/ou patrimonial et lorsque cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole.

Le petit patrimoine (lavoirs, fours à pain, puits, croix…et autres éléments du petit patrimoine communal) a été identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figure sur le document graphique du règlement, en vue de sa préservation.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le service régional de l'archéologie a recensé une trentaine de sites archéologiques sur le territoire communal pour lequel il demande l'application des dispositions de la loi 2011-44 relative à l'archéologie préventive. Sur le document graphique du règlement figure à titre informatif les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.

PROTECTION DU PATRIMOINE GEOLOGIQUE

L'ancienne carrière de Pont-Réan a mis à jour des strates géologiques présentant un réel intérêt géologique reconnu par la Société Géologique et Minéralogique de Bretagne (SGMB). Le Plan de zonage identifie cet élément, et le Règlement définit les règles assurant sa protection.

2.3.6 RESSOURCES EN EAU

L'accroissement démographique prévu dans le PLU, générera une demande supplémentaire d'environ 107 000 m_3/an. La ressource en eau potable est jugée satisfaisante en qualité et en quantité.

Concernant le traitement des eaux usées, l'augmentation des zones urbanisées va entraîner une augmentation des rejets dans les milieux. Au terme du PLU, la charge supplémentaire attendue est de 2 830 Eq-hab (dont 330 Eq-hab dans les zones **2AU**). La charge actuelle étant estimée à 5 170 Eq-hab, l'ouverture à l'urbanisation des zones **2AU** sera conditionnée par les conclusions de l'étude diagnostic des réseaux et du devenir de la station d'épuration.

De même, l'augmentation des surfaces urbanisées va augmenter l'imperméabilisation des sols mais le PLU prescrit des **obligations de gestion qualitative des eaux pluviales**. Les réflexions sur les zones urbanisées existantes et sur les zones à urbaniser ont permis de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour satisfaire les nouveaux besoins. Enfin, les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration…) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

2.3.7 RISQUES

Le développement communal et l'ensemble des évolutions territoriales que cela suppose (accueil d'habitants supplémentaires, nouvelles constructions, etc.), conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence.

Le PLU identifie aussi les risques présents sur le territoire et met en place les mesures nécessaires afin d'en limiter la vulnérabilité.

2.3.8 POLLUTIONS, NUISANCES ET RISQUES

Le développement envisagé entraînera des conséquences négatives localement sur l'environnement par la hausse des déplacements des particuliers mais aussi de ceux liés aux activités. La qualité de l'air risque d'être dégradée, de même que les nuisances sonores augmentées dans les secteurs de développement urbain.

Cependant, le PLU met en avant dans ses objectifs et actions le développement des liaisons inter-quartiers et favorise les modes de **transports alternatifs à la voiture**, notamment par le **renforcement des déplacements doux**. La préservation des espaces naturels et agricoles, mais aussi des espaces publics végétalisés, constitue des atouts pour agir sur la qualité de l'air (présence d'ombre et de fraicheur en été, réduction des incidences des fortes pluies en hiver, captation du CO_2, meilleure qualité de l'air…).

2.3.9 ENERGIES

Afin de remédier à l'augmentation de la demande en énergie qui sera induite par les nouvelles constructions (chauffage des logements, carburants…), des objectifs visant à la **sobriété** sont mis en place : formes urbaines plus denses, valorisation des modes doux... Le **potentiel d'énergies renouvelables** est également mis en valeur et encouragé. Le PLU règlemente l'éolien, les champs photovoltaïques et les unités de méthane. Dans le cadre de l'« Étude d'identification des sites potentiels pour le développement des énergies renouvelables » lancée par VHBC, un périmètre a été identifié sur la commune de Guichen pour permettre l'implantation d'un programme éolien sur le secteur situé au nord de la RD 38, à l'ouest de la Haute Bouëxière.

2.3.10 GESTION AU QUOTIDIEN DU TERRITOIRE

Conçu dans l'esprit du développement durable, les orientations du PLU sont prévues afin d'améliorer la qualité du cadre de vie : préservation des vues et des paysages, des espaces naturels, accessibilité aux services et équipements…

2.4 LES INDICATEURS DE SUIVI

Au titre de l'article R. 151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit établir des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de son application.

Ces indicateurs, dont la liste n'est pas exhaustive, pourront être complétés ultérieurement en fonction des besoins. Ils doivent permettre de mieux apprécier les évolutions du territoire et de mesurer l'écart entre les constats et les orientations affichées dans le PADD.

Pour les différentes problématiques mises en évidence, une série d'indicateurs a été définie. Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour périodiquement en fonction de la disponibilité des données. Les indicateurs sont récapitulés dans le tableau suivant.

Thématique	Indicateur
Trame verte	Linéaire de haie protégé au titre du L. 151-23 du CU
	Superficie boisement
	Superficie EBC (L. 113-1 du CU)
	Superficie des bois protégés au titre de l'article L. 151-19 du CU
	Nombre de déclarations pour abatage haie/boisement
	Nombre de déclarations pour abatage EBC
	Reconquête des milieux par certaines espèces : inventaire de la biodiversité (oiseaux, mammifères, reptiles, insectes…)
Trame bleue	Superficie zones humides
	Linéaire cours d'eau
	Qualité des eaux : Vilaine
	Qualité des eaux : Canut
	Qualité des eaux : Tréhelu
	Reconquête des milieux par certaines espèces : inventaire de la biodiversité (amphibiens, oiseaux…)

Eau potable	Dépassement des normes de qualité
	Consommation
Eaux usées - Collectif	Charge entrante
	Dépassement des normes de qualité en STEP
Eaux usées - Autonome	Taux de conformité des installations
Espace à urbaniser	Superficie de zones **AU**
Espace Naturel	Superficie des zones naturelles **N**
Espace Agricole	Superficie des zones agricoles **A**
	Nombre d'exploitations agricoles
Espaces NAF	Superficie des espaces NAF consommés
Patrimoine bâti	Conservation du patrimoine bâti remarquable
Déplacement	Linéaire liaisons douces
	Linéaire liaisons routières
Déchets	Quantité de déchets produits
	Taux de valorisation matière et organique

Population	Population
Logement	Nombre de logements
	Nombre de logements vacants
	Production globale de logement
	Production de logements locatifs sociaux
	Nombre de résidences secondaires
	Densité de logements construits
Énergie	Nombre d'installations d'énergies renouvelables déclaré ou ayant bénéficié d'une demande de subvention
Risques	Nombre d'arrêtés des catastrophes naturels
	Nombre d'ICPE sur la commune

2.5 METHODE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET AUTEURS

Dans le cadre d'une révision générale, le PLU doit répondre aux exigences de contenu au titre de l'évaluation environnementale fixées par l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale a pour objectif d'identifier les incidences notables sur l'environnement qu'est susceptible d'engendrer la mise en œuvre du document d'urbanisme.

Le travail d'évaluation des incidences du PLU de Guichen sur l'environnement a consisté en premier lieu à éviter la majeure partie des incidences prévisibles. Le travail a donc été avant tout d'assurer la meilleure intégration possible des grands enjeux environnementaux dans l'élaboration du PADD, des OAP et des pièces réglementaires (Plan de zonage et Règlement).

L'évaluation environnementale a aidé à construire un projet qui intègre les enjeux environnementaux à partir d'un travail itératif **avec les élus, les techniciens de la Mairie, l'équipe mandataire** (agence Archipole, atelier C. Poder, cabinet DM-Eau), **les Personnes Publiques Associées**. Ce travail itératif s'est formalisé par des échanges techniques interdisciplinaires (urbains, environnementaux, paysagers, socio-démographiques…) notamment pendant les réunions de travail. Parallèlement, la **démarche de concertation** a permis d'enrichir le projet, notamment lors **d'ateliers participatifs**.

Suivant les principes énoncés précédemment, l'état initial a fait l'objet, pour chaque domaine de l'environnement, d'une analyse des données bibliographiques existantes, complétées et croisées avec des données issues de la consultation de personnes ressources, de références techniques du bureau d'études et du traitement de diverses bases de données.

Un repérage global de terrain a été réalisé par l'équipe mandataire, dont un urbaniste, une paysagiste, une ingénieure écologue et un docteur en agronomie.

L'évaluation des incidences a consisté à réaliser une analyse croisée des grands enjeux environnementaux avec les éléments du PLU de Guichen tout au long de sa construction.

3. MANIERE DONT L'EVALUATION A ETE EFFECTUEE

SOMMAIRE DU CHAPITRE

3.1 Démarche de la commune de Guichen vis-à-vis de l'évaluation environnementale 41
3.1.1 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 41
3.1.2 METHODOLOGIE DE MISE EN ŒUVRE 42

3.1 DEMARCHE DE LA COMMUNE DE GUICHEN VIS-A-VIS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

3.1.1 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale a pour objectif d'identifier les incidences notables sur l'environnement qu'est susceptible d'engendrer la mise en œuvre du document d'urbanisme.

La procédure d'évaluation environnementale est issue de l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 portant transposition de la Directive 2001/42/CE du parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement qui vient renforcer la démarche d'évaluation, déjà introduite par la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain).

La procédure a été modifiée par le **décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022** relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes.

La réalisation d'une évaluation environnementale est depuis codifiée par le Code de l'environnement à l'article R. 122-17.

Les plans et programmes devant faire l'objet d'une évaluation environnementale sont énumérés dans une liste de 54 propositions. On citera par exemple :

16° Plans, schémas, programmes et autres documents de planification soumis à évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article L. 414-4 du code de l'environnement, à l'exception de ceux mentionnés au VI de l'article L. 122-4 du même code ;

47° Schéma de cohérence territoriale ;

48° Plan local d'urbanisme ;

51° Carte communale lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

L'évaluation environnementale a, en effet, pour objectif de nourrir le PLU et tout son processus d'élaboration, des enjeux environnementaux du territoire, afin qu'ils en soient une composante au même titre que les questions urbaines, économiques, sociales, de déplacements, etc. Elle constitue une aide à la décision.

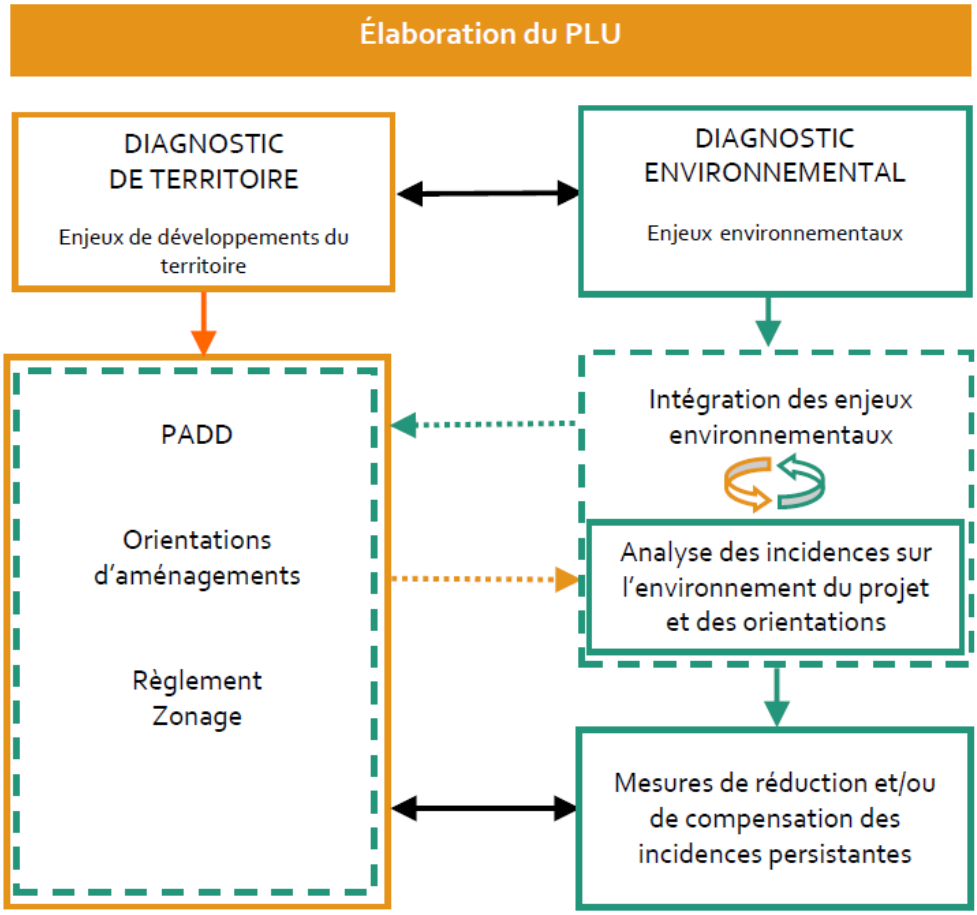
Elle rend compte des effets prévisibles et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés. Elle vise ainsi à anticiper et limiter les éventuels impacts du document d'urbanisme.

L'évaluation environnementale appréhende l'environnement dans sa globalité : sont ainsi traitées toutes les thématiques : ressources, biodiversité, risques naturels ou technologiques, énergie, patrimoine, aménagement et gestion du territoire, etc.

3.1.2 METHODOLOGIE DE MISE EN ŒUVRE

Le travail d'évaluation des incidences du PLU de Guichen sur l'environnement a consisté en premier lieu à éviter la majeure partie des incidences prévisibles. Le travail a donc été avant tout d'assurer la meilleure intégration possible des grands enjeux environnementaux dans l'élaboration du PADD et des pièces réglementaires (Plan de zonage et Règlement).

C'est donc un travail itératif entre la construction du PLU et l'évaluation environnementale proprement dite qui a été mis en œuvre :



PLU-Evaluation environnementale : une approche itérative

L'évaluation environnementale a donc aidé à construire un projet qui intègre les enjeux environnementaux à partir d'un **travail itératif avec les élus, les techniciens de la Mairie, l'équipe mandataire** (agence Archipole, atelier C. Poder, cabinet DM-Eau), **les Personnes Publiques Associées**. Ce travail itératif s'est formalisé par des échanges techniques interdisciplinaires (urbains, environnementaux, paysagers, socio-démographiques…) notamment pendant les réunions de travail. Parallèlement, la **démarche de concertation** a permis d'enrichir le projet.

L'évaluation environnementale a été réalisée dans les limites dictées par l'article L. 104-5 du Code de l'Urbanisme, rappelées ci-après :

« *Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur* ».

Concernant ce dernier point, il est rappelé que les projets susceptibles d'avoir des incidences environnementales devront faire l'objet en phase ultérieure (AVP/PRO - PC) d'une évaluation environnementale pour certains et le cas échéant, d'un document d'incidences Natura 2000 précis et ciblé à leur échelle.

Suivant les principes énoncés plus haut, l'état initial a fait l'objet, pour chaque domaine de l'environnement, d'une analyse des données bibliographiques existantes, complétées et croisées avec des données issues de la consultation de personnes ressources, de références techniques du bureau d'études et du traitement de diverses bases de données.

Un repérage global de terrain a été réalisé par l'équipe mandataire, dont un urbaniste, une paysagiste, une ingénieure écologue et un docteur en agronomie.

L'évaluation des incidences a consisté à réaliser une analyse croisée des grands enjeux environnementaux avec les éléments du PLU de Guichen tout au long de sa construction.

4. DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL

SOMMAIRE DU CHAPITRE

4.1 Contexte général de la commune 47
4.1.1 SITUATION 47
4.1.2 EVOLUTION DE LA COMMUNE 48

4.2 Données socio-économiques 51
4.2.1 LES EVOLUTIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES 51
4.2.2 LE PARC DE LOGEMENTS 53
4.2.3 L'ECONOMIE DE GUICHEN 56
4.2.4 LES EQUIPEMENTS 62

4.3 Cadre physique du territoire 64
4.3.1 CLIMAT 64
4.3.2 TOPOGRAPHIE 66
4.3.3 GEOLOGIE 67

4.4 Ressources en eau et gestion 70
4.4.1 HYDROGEOLOGIE 70
4.4.2 HYDROGRAPHIE 71
4.4.3 GESTION DE L'EAU 76
4.4.4 PRINCIPAUX ENJEUX LIES A LA RESSOURCE EN EAU ET A SA GESTION 92

4.5 Qualité de l'environnement 93
4.5.1 QUALITÉ DE L'AIR 93
4.5.2 BRUIT 96
4.5.3 GESTION DES DECHETS 100
4.5.4 PRINCIPAUX ENJEUX LIES A LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT 105

4.6 Prévention des risques 107
4.6.1 RISQUES NATURELS 107
4.6.2 RISQUES TECHNOLOGIQUES 125
4.6.3 PRINCIPAUX ENJEUX LIES AUX RISQUES MAJEURS 132

4.7 Vers une transition énergétique 134
4.7.1 STRATEGIE NATIONALE BAS-CARBONE 134
4.7.2 SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE (SRADDET) 135
4.7.3 SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE 135
4.7.4 TERRITOIRES A ENERGIE POSITIVE POUR LA CROISSANCE VERTE 135
4.7.5 PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL DU PAYS 136
4.7.6 CONSOMMATION ENERGETIQUE SUR LE TERRITOIRE 141
4.7.7 PRODUCTION D'ENERGIE ELECTRIQUE - SOLAIRE THERMIQUE ET PHOTOVOLTAÏQUE 142
4.7.8 PRODUCTION D'ENERGIE ELECTRIQUE - EOLIEN 143
4.7.9 PRODUCTION DE CHALEUR – BOIS ENERGIE 144
4.7.10 PRODUCTION DE CHALEUR – SOLAIRE THERMIQUE 144
4.7.11 PRODUCTION DE CHALEUR – POMPE A CHALEUR - GEOTHERMIE 144
4.7.12 METHANISATION 144
4.7.13 PRINCIPAUX ENJEUX A LA RESSOURCE EN ENERGIE 145

4.8 Milieu naturel 146
4.8.1 PERIMETRES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE 146
4.8.2 TRAME VERTE ET BLEUE 152
4.8.3 PRINCIPAUX ENJEUX LIES AU MILIEU NATUREL ET A LA BIODIVERSITE 171

4.9 Le paysage 172
4.9.1 LE CONTEXTE PAYSAGER 172
4.9.2 PERCEPTION DU PAYSAGE COMMUNAL 173
4.9.3 DES RICHESSES INSOUPÇONNEES 174
4.9.4 UN PAYSAGE DE BOCAGE 176
4.9.5 DEUX POLES URBANISES 180

4.10 Urbanisme 183
4.10.1 ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL 183
4.10.2 TYPOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE 185
4.10.3 LES POLARITES 202
4.10.4 FONCTIONNEMENT 214

4.11 Bilan du PLU et analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers .. 226
4.11.1 BILAN DU PLAN LOCAL D'URBANISME 226
4.11.2 ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 230

4.12 Perspectives d'évolution 242
4.12.1 TYPOLOGIE DES DIFFERENTS SECTEURS CONSTRUITS AU REGARD DE LA LOI ALUR 243
4.12.2 ANALYSE DU POTENTIEL D'URBANISATION 246
4.12.3 LES OPERATIONS EN COURS ET ETUDES 254
4.12.4 OBJECTIFS DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 265

4.13 Recensement des dispositions législatives, règlementaires et supra-communales 280
4.13.1 DISPOSITIONS LEGISLATIVES 280
4.13.2 DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX 280
4.13.3 ENJEUX A DEVELOPPER 296

4.1 CONTEXTE GENERAL DE LA COMMUNE

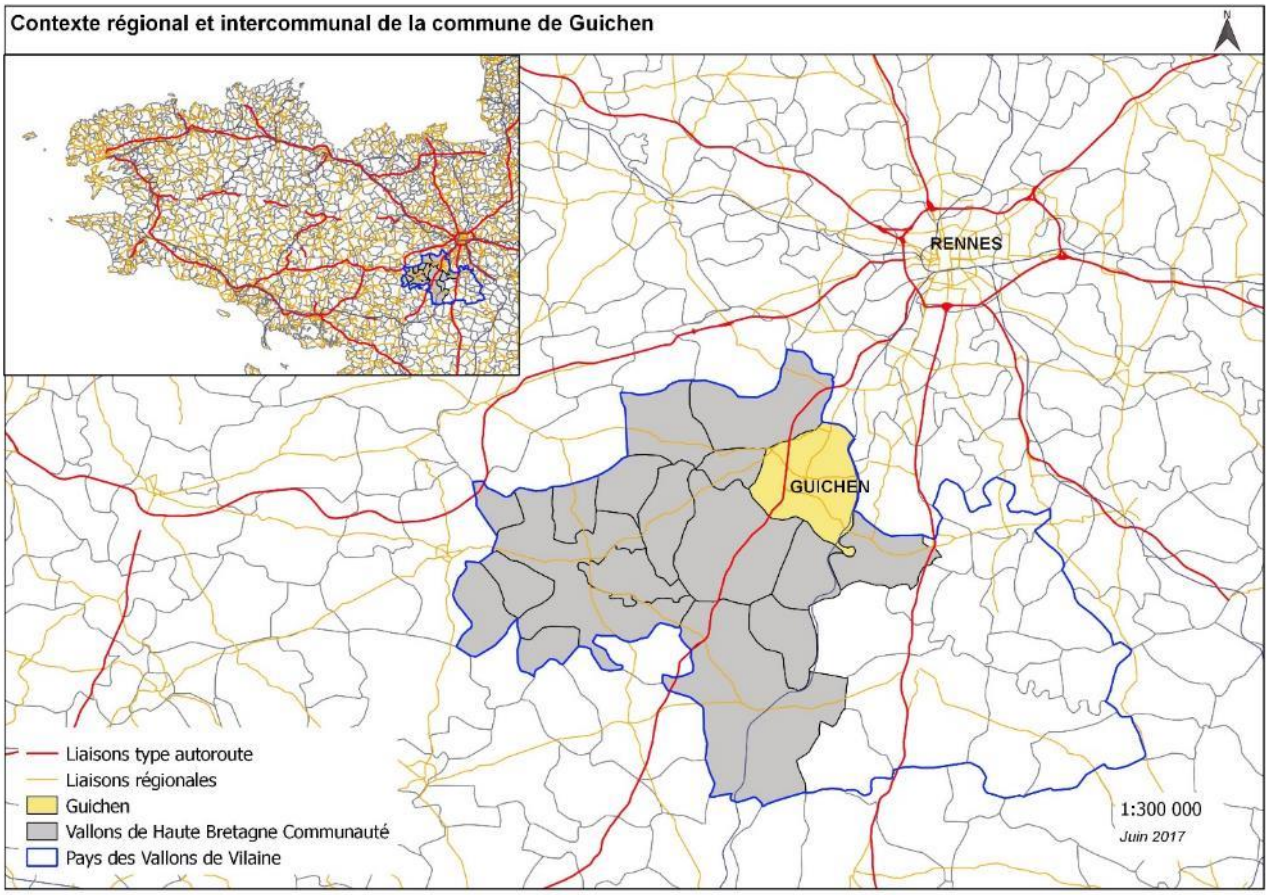
4.1.1 SITUATION

La commune de Guichen est située au sud de Rennes, à 19 kilomètres. La commune s'étend sur 4 299 hectares et regroupait 8 674 habitants au 1er janvier 2019.

Guichen fait partie de la communauté de communes « Vallons de Haute Bretagne Communauté » (VHBC). Située au sud-ouest du département de l'Ille et Vilaine, elle regroupe 18 communes. Elle forme avec la communauté de communes « Bretagne Porte de Loire Communauté » le Pays des Vallons de Vilaine (PVV). La Communauté de Communes VHBC comptait 44 007 habitants en 2019[3].

La commune de Guichen est entourée par :

- la commune de Goven au nord-ouest,
- la commune de Lassy à l'ouest,
- la commune de Guignen au sud-ouest,
- la commune de Bourg-des-Comptes au sud-est,
- la commune de Saint-Senoux au sud-est,
- la commune de Laillé à l'est,
- la commune de Bruz au nord.



Située à proximité de Rennes mais détachée de l'agglomération rennaise, la commune de Guichen peut être considérée comme une « ville centre » dans un contexte rural.

La commune possède un bon niveau de desserte grâce aux infrastructures structurantes telles que la RD 177, la voie ferrée (avec la halte ferroviaire de Guichen/Bourg-des-Comptes et la halte ferroviaire de Guichen/Laillé) ou encore l'aéroport de Saint-Jacques-de-la-Lande (à environ 15 km).

[3] *Source : INSEE, RP2008, RP2013 et RP2019 exploitations principales*

4.1.2 EVOLUTION DE LA COMMUNE

Le cadastre napoléonien permet de poser certains éléments à partir desquels se sont développés la commune.

Cadastre napoléonien : Pont-Réan (à gauche) et Guichen (à droite)

Guichen est un village constitué de quelques bâtiments le long de la « Grande Route de Redon à Rennes ». Pont-Réan est à ce moment surtout développé sur la commune de Guichen et très peu sur Bruz, le long de l'axe nord-sud. Des hameaux sont dispersés sur l'ensemble de la commune, à proximité des voies de circulation.

En comparant deux photos aériennes, l'une de 1952 et l'autre de 2020, on peut constater les principales transformations du territoire.

En 1952 Guichen est un village composé de faubourgs. Depuis le territoire a évolué avec le développement de l'urbanisation et des infrastructures :

1) construction de la RD 177 et des échangeurs nord et sud,
2) aménagement de la RD 38 au sud de Guichen,
3) urbanisation équilibrée autour du centre de Guichen, mais aussi le long de la RD 177 pour l'accueil d'activités,
4) confortement du centre de Guichen,
5) création de secteurs spécialisés : pôles d'équipements, zones d'activités, zones commerciales…

Sur Pont-Réan, en 1952 on distingue :

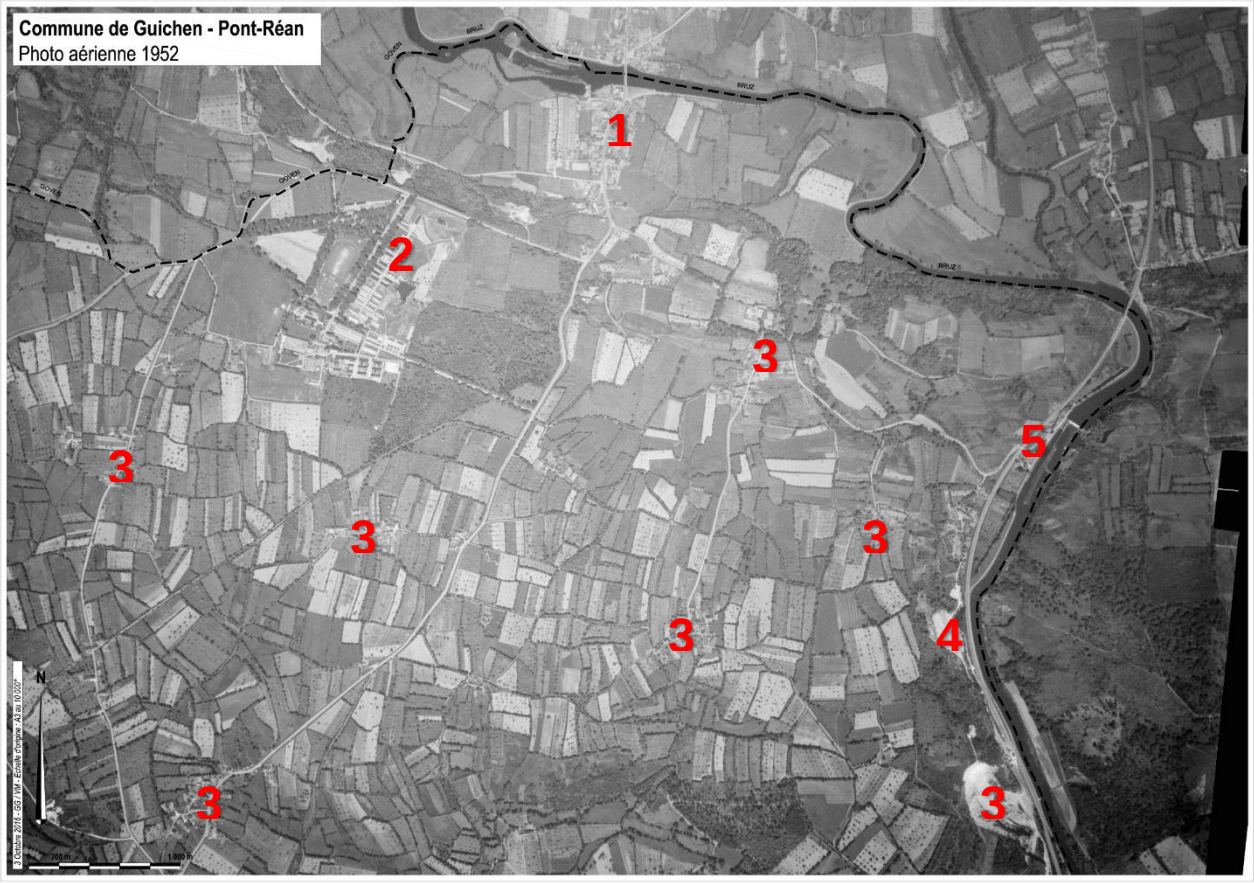
1) Pont-Réan, petit village-rue
2) le secteur de la Massaye,
3) des hameaux dispersés,
4) des exploitations de carrières,
5) la voie ferrée,
6) de nombreux vergers et haies…

En 2020, plusieurs évolutions notables sont apparues :

1) le développement de Pont-Réan avec la création d'un pôle d'équipements,
2) la reconversion (en cours) du site de la Massaye,
3) la fin des exploitations de carrières,
4) le remembrement, la disparition des vergers et la diminution des haies,
5) l'apparition d'un habitat important le long des axes de circulation en milieu rural,
6) la création d'une entreprise sur le secteur de la Perrais…

Commune de Guichen - Guichen
Photo aérienne 1952

Commune de Guichen - Guichen
Photo aérienne 2020
1
5
3
3
3
4
3
5
3
5
1
2


Commune de Guichen - Pont-Réan
Photo aérienne 1952
1
2
3
3
3
3
3
3
4
5
3
3
N

Commune de Guichen - Pont-Réan
Photo aérienne 2020
1
2
5
6
5
5
3
5
3
N

4.2 DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

4.2.1 LES EVOLUTIONS SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

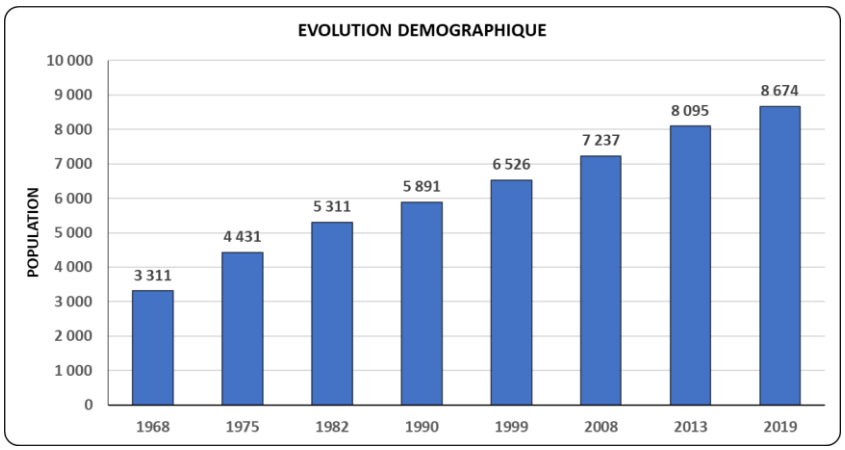
Sauf indications contraires, les données sont issues du recensement 2019 de l'INSEE, population légale en vigueur en 2022.

4.2.1.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION

La population de Guichen suit une croissance régulière depuis 1968 et comptait 8 674 habitants en 2019. Depuis 1968 la population a été multipliée par 2,6.

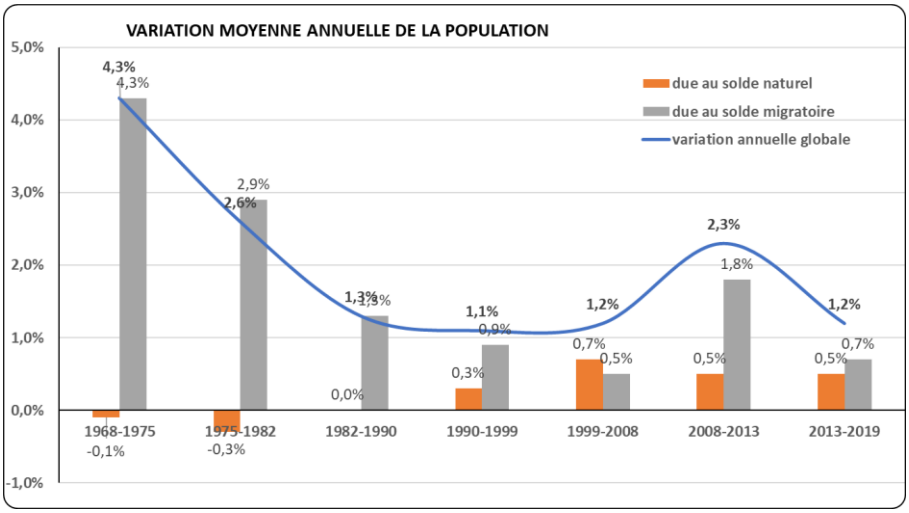
Il faut toutefois noter une croissance plus marquée sur la dernière période (2008-2019) avec une variation moyenne annuelle de 1,7% contre 1,2% entre 1982 et 2008.

A l'échelle du département, le taux annuel moyen de croissance de la population est de 1,1%. Au regard de ce taux, Guichen peut être qualifiée de territoire attractif.



Evolution démographique de la commune de Guichen (source : RP2019, INSEE)

Le solde naturel a été négatif ou faible jusqu'aux années 80. Depuis 1990, il est constaté un taux de natalité supérieur au taux de mortalité induisant une augmentation de population, toutefois faible au regard de celle liée au solde migratoire. En effet, entre 2008 et 2019, le taux de croissance annuel moyen atteint 1,7% et s'explique en grande partie par un solde migratoire positif lié notamment au phénomène de périurbanisation de la métropole Rennaise, accompagné par la politique d'accueil de nouveaux habitants poursuivie par la municipalité de Guichen, même si cette tendance s'est ralentie sur la période 2013-2019.



Variation annuelle de la population de la commune de Guichen (source : RP2019, INSEE)

4.2.1.2 PROJECTION DE LA POPULATION

4.2.1.2.1 RAPPEL DU SCOT

Le SCoT définit des seuils maximums de croissance démographique. Il fixe pour la commune de Guichen :

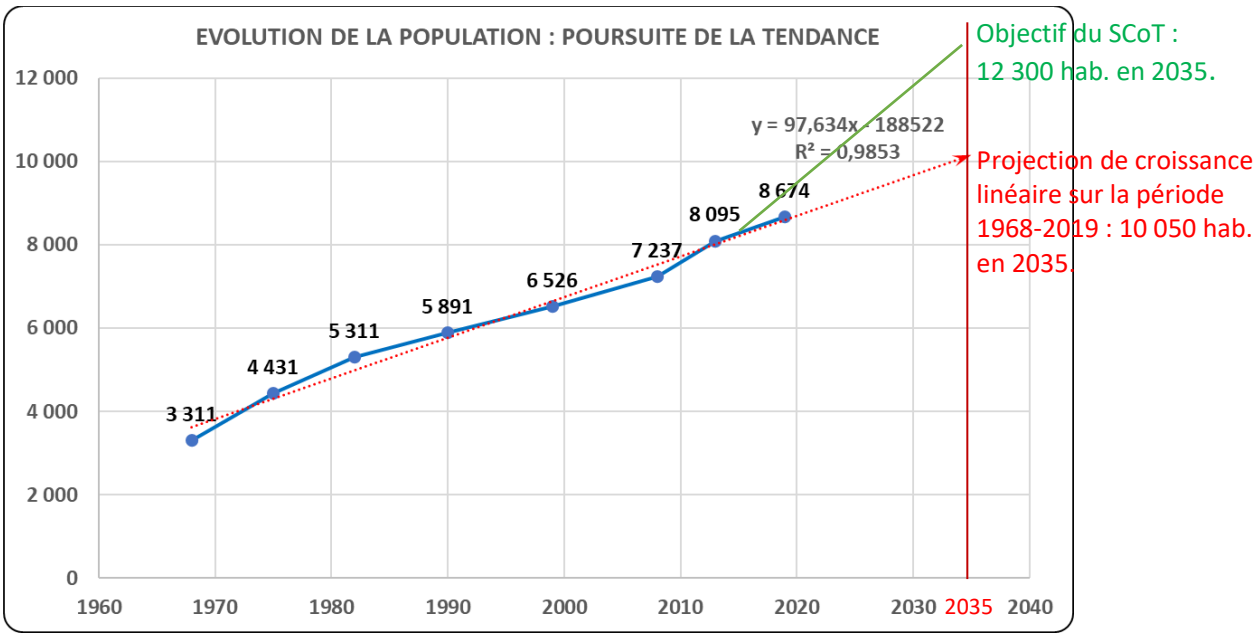
- +2% de croissance annuelle entre 2016 et 2035,
- une taille des ménages de 2,25 en 2035.

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

Dispositions du SCoT Pays des Vallons de Vilaine (source : SCoT Pays des Vallons de Vilaine)

4.2.1.2.2 SCENARII DE PROJECTION

En projetant une croissance linéaire de la démographie de Guichen la population compterait environ 10 050 habitants en 2035 tandis que la prévision du SCoT envisage 12 300 habitants en 2035 avec un taux de croissance annuel de population de 2%.

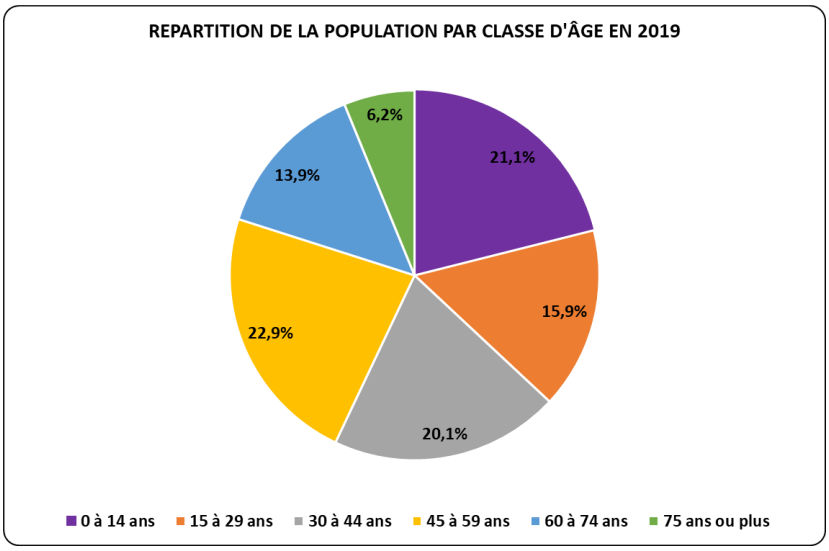


Scénarii de projection démographique (« au fil de l'eau » et SCoT)

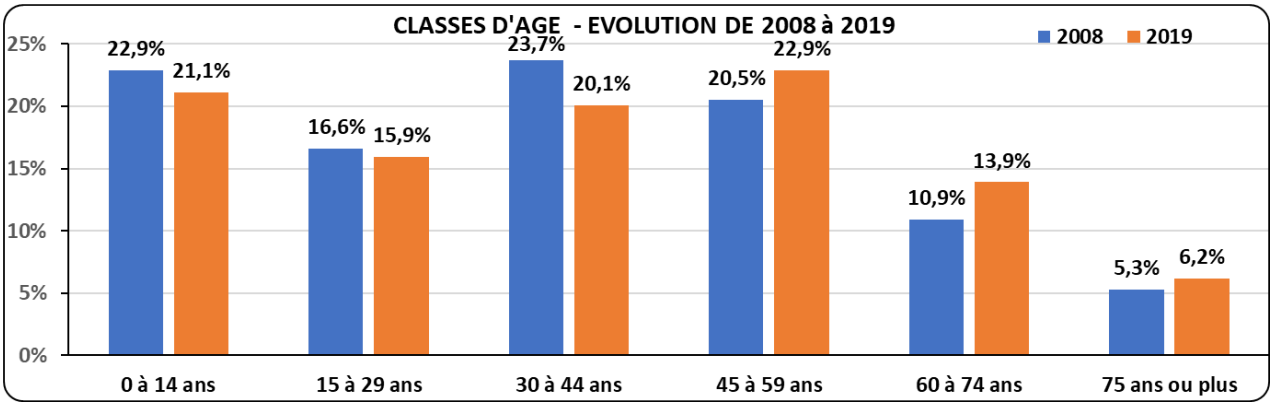
4.2.1.3 LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

La démographie de Guichen, à l'instar de la tendance nationale, montre un vieillissement de sa population avec l'augmentation de la part des 45-75 ans et la diminution de la part des 0-44 ans.

Dans le détail et comparativement aux données départementales, Guichen possède une part plus importante des 0-14 ans soulignant la dynamique démographique en cours grâce à l'accueil de couples avec jeunes enfants. La classe suivante 15-29 ans est plus faible qu'au niveau départemental soulignant la proximité du pôle universitaire de Rennes attirant les jeunes. La part des 30-44 ans et 45-59 ans est aussi plus élevée qu'à l'échelle départementale, phénomène lié aux territoires périurbains dynamiques. Enfin, la part des plus anciens 60-74 ans et 75 et plus est plus faible qu'au niveau départemental.



Répartition de la population de Guichen par classes d'âge (source : RP2019, INSEE)



Evolution démographique de la commune de Guichen par classes d'âge (source : RP2019, INSEE)

Le phénomène de vieillissement de la population, encore marqué malgré la dynamique démographique du territoire, pose la question de l'adaptation des logements et des équipements du territoire.

4.2.2 LE PARC DE LOGEMENTS

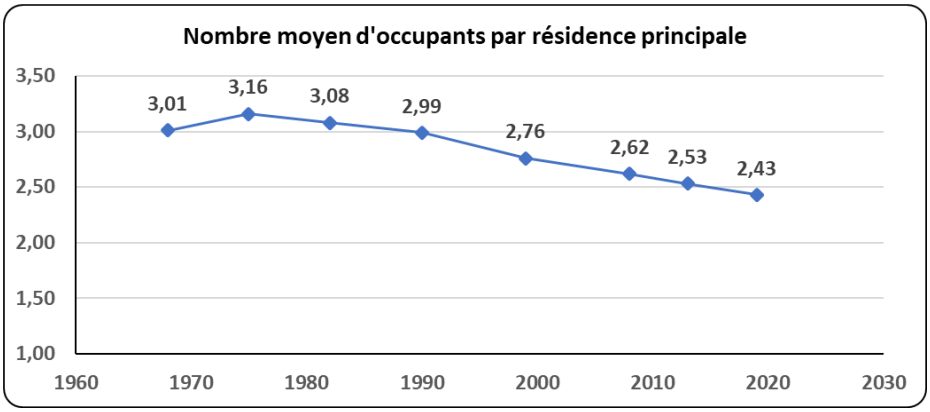
4.2.2.1 LE DESSERREMENT DES MENAGES

Guichen comptait 3 936 logements en 2019, dont 90% de résidences principales. Le parc est en constante augmentation et suit une progression régulière depuis 1990.

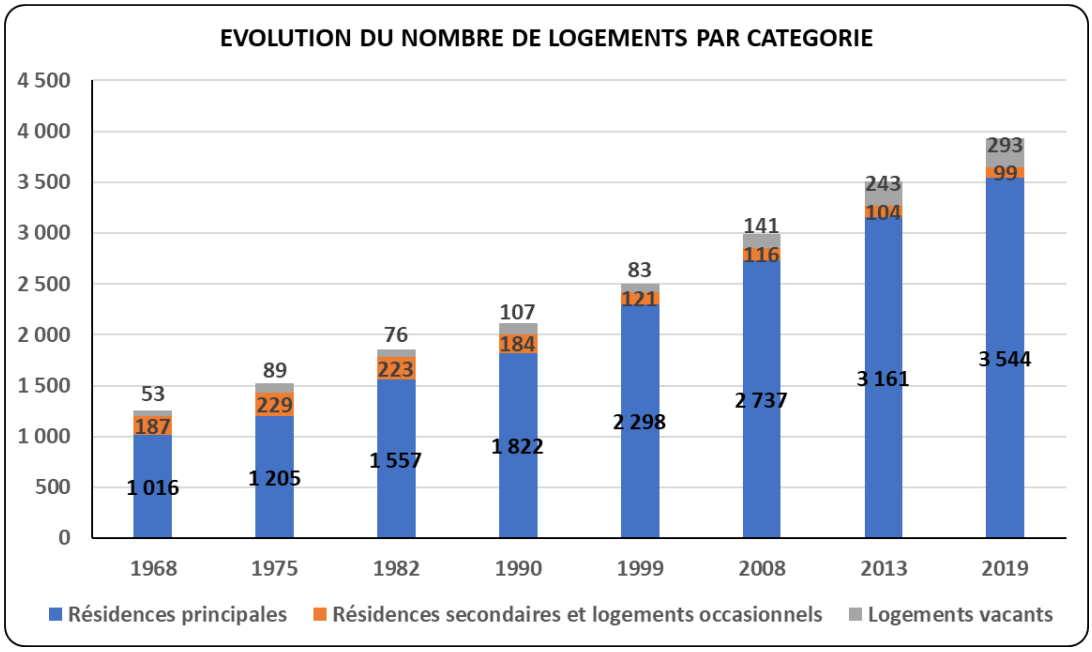
Le taux d'occupation des logements poursuit sa diminution et atteignait 2,43 en 2019 (il était de 3,16 en 1975). Cela est lié au phénomène de décohabitation (multiplication des séparations, vie en couple plus tardive, durée de vie qui s'allonge…) et induit d'une part la nécessité d'adapter le parc de logements au parcours résidentiel[4] du territoire et d'autre part de créer des logements pour simplement maintenir la population.

La part du logement vacant s'élevait à 7,4% en 2019. Il est d'usage de considérer un taux de vacance de 6-7% comme raisonnable pour la fluidité du parcours résidentiel, un taux plus faible reflète une tension sur le marché du logement.

[4] *Le parcours résidentiel consiste à accompagner les locataires tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès, etc.) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.*

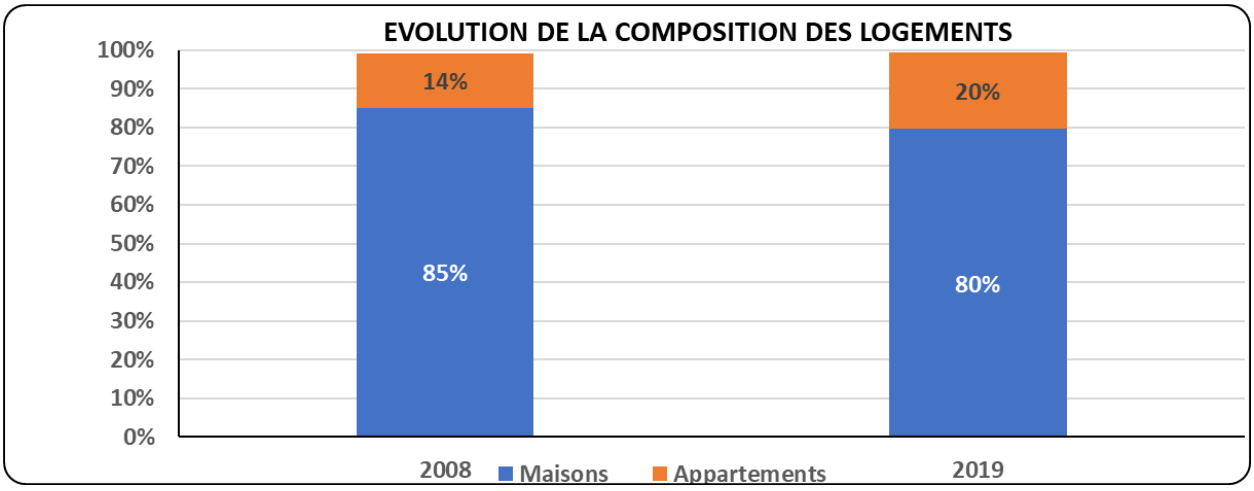


Nombre moyen d'habitants des résidences principales de la commune de Guichen (source : RP2019, INSEE)



Evolution du nombre de logements de la commune de Guichen (source : RP2019, INSEE)

Le parc de logement est nettement dominé par l'habitat individuel, caractérisé par la prédominance des maisons et un nombre moyen de pièces de 4,7.



Evolution de la composition des logements de la commune de Guichen (sou ce : RP2019, INSEE)

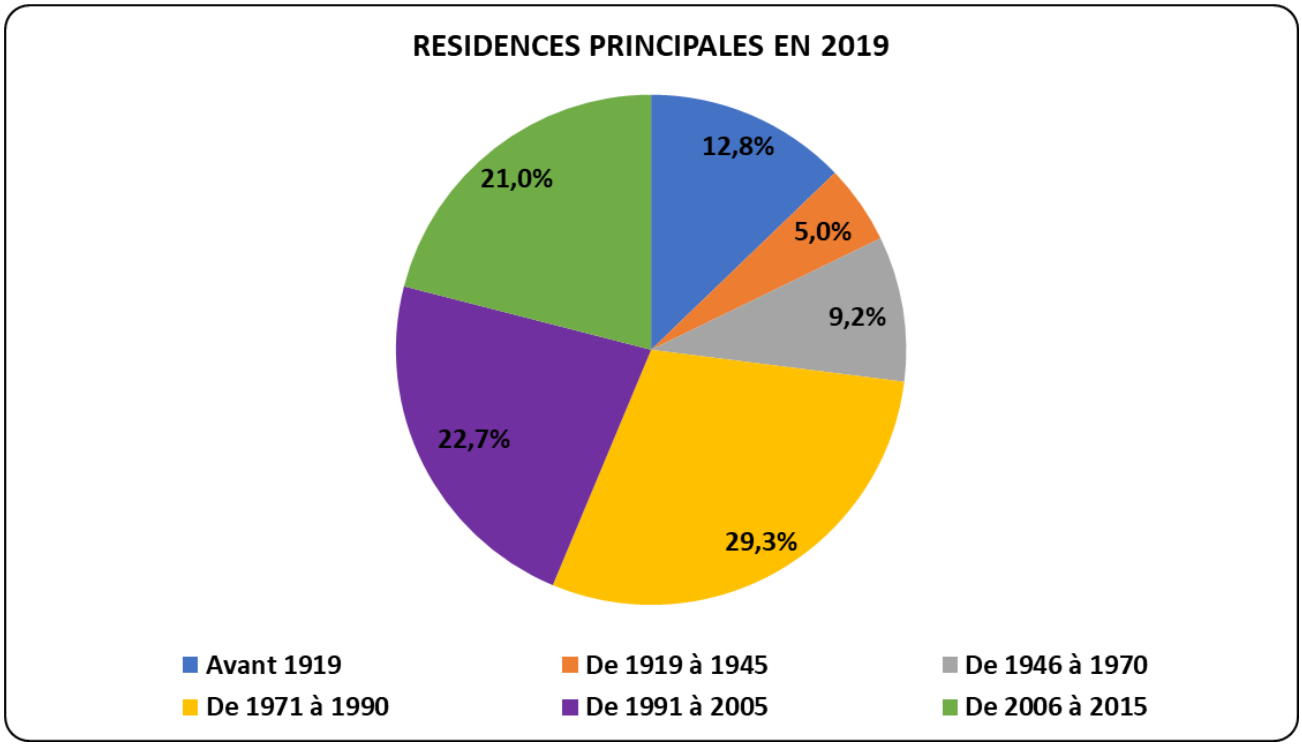
Au 1er janvier 2021, la commune de Guichen proposait 458[5] logements sociaux soit près de 9% de l'ensemble du parc[6]. Une forte demande reste en attente et recherche des logements locatifs de taille moyenne, 2 à 3 pièces.

Type de logement	Nombre de logements au 01/01/2021	Nombre de demandes de logement en attente au 31/12/2021	Nombre de logements attribués en 2021
T1	7	18	1
T2	142	48	31
T3	178	56	31
T4	100	34	13
T5	30	2	2
T6 et plus	1	0	0
TOTAL	**458**	**158**	**78**

Chiffres clés du logement social de la commune de Guichen (source : Répertoire du parc locatif social)

Comparativement aux données départementales, le parc de logements de la commune de Guichen se caractérise par une part plutôt importante de logements construits après 1970 (73% contre 68%).

27% des logements ont donc été construits avant 1970, date à laquelle aucune réglementation thermique n'existait (la première réglementation thermique datant de 1974). Sans un travail de rénovation thermique de ces bâtiments, les logements restent très énergivores et cela impacte le budget des ménages.



Résidences principales réparties par année d'achèvement de la commune de Guichen (source : RP2019, INSEE)

[5] *Source : Répertoire du parc locatif social (https://www.demande-logement-social.gouv.fr)*
[6] *Selon le parc recensé en 2019 (RP2019 INSEE)*

4.2.3 L'ECONOMIE DE GUICHEN[7]

4.2.3.1 LE TISSU ECONOMIQUE

En 2019 on compte 2 892 emplois à Guichen. Le nombre d'emploi progresse de 6,2% par rapport à 2013.

4.2.3.1.1 INDICATEURS DE CONCENTRATION D'EMPLOI

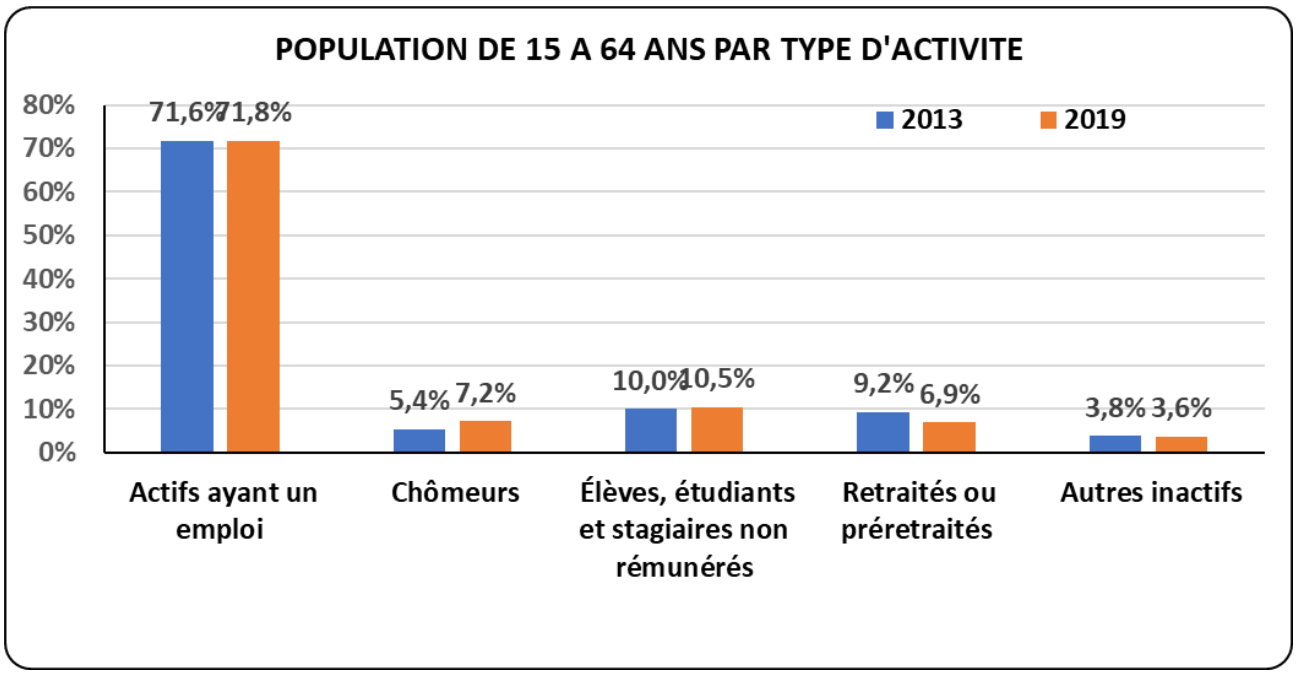
L'indicateur de concentration d'emploi permet d'apprécier l'attractivité d'un territoire. Il établit le rapport entre le nombre d'emplois offerts sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi. À Guichen, cet indicateur est en légère hausse et passe de 71,8% en 2013 à 72,2% en 2019. Cela signifie qu'en 2019, 72,2% des actifs ayant un emploi pourraient en trouver un dans la commune.

Lorsque l'indicateur est inférieur à 100%, il faut considérer l'économie de la commune comme résidentielle.

4.2.3.1.2 TAUX D'ACTIVITE

Guichen compte 5 544 personnes en âge de travailler en 2019 (il s'agit de la population des 15 à 64 ans). Un chiffre en augmentation corrélé à l'augmentation de la population sur le territoire. La part des actifs est également en augmentation, passant de 77% à 79% entre 2013 et 2019. En 2019, Guichen comptait 4 380 actifs dont 3 981 occupent un emploi.

La part des actifs au chômage (au sens du recensement) a également augmenté de 1,8 point et représente 7,2% des actifs entre 2013 et 2019.



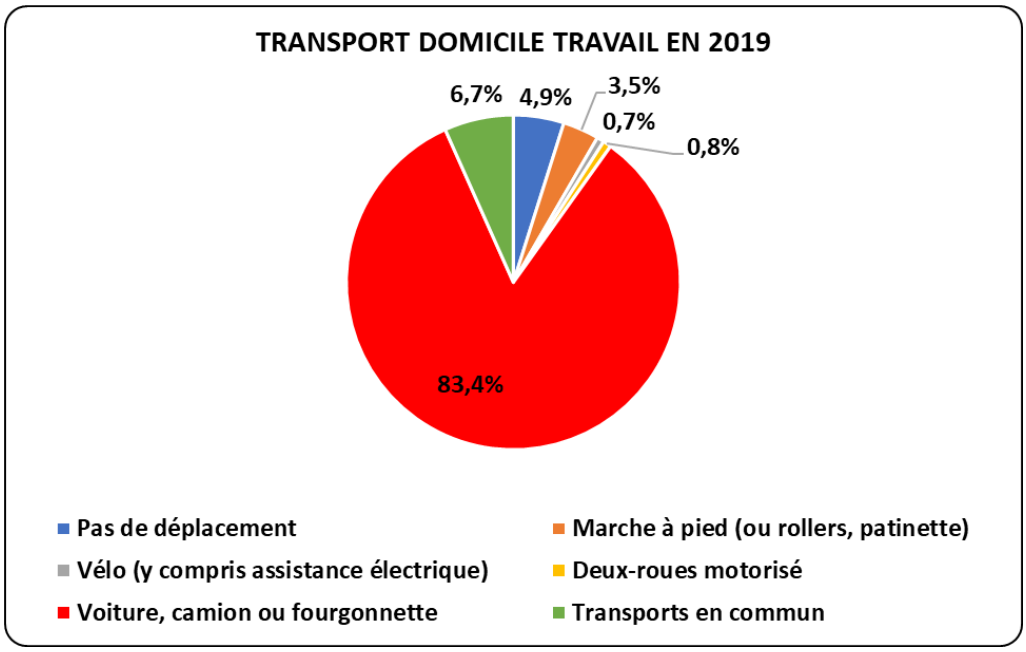
Evolution de la répartition de la population de Guichen par type d'activité (source : RP2019, INSEE)

[7] *Les données sur l'économie sont issues du RP 2019*

4.2.3.1.3 DEPLACEMENT DOMICILE-TRAVAIL

En 2019, 23,4% des actifs qui résident à Guichen travaillent dans la commune induisant de nombreux déplacements domicile-travail et soulignant la dépendance de la commune avec les bassins d'emplois voisins.

La part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail montre la prédominance des transports individuels motorisés (83,4%)



Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail par la population de Guichen (source : RP2019, INSEE)

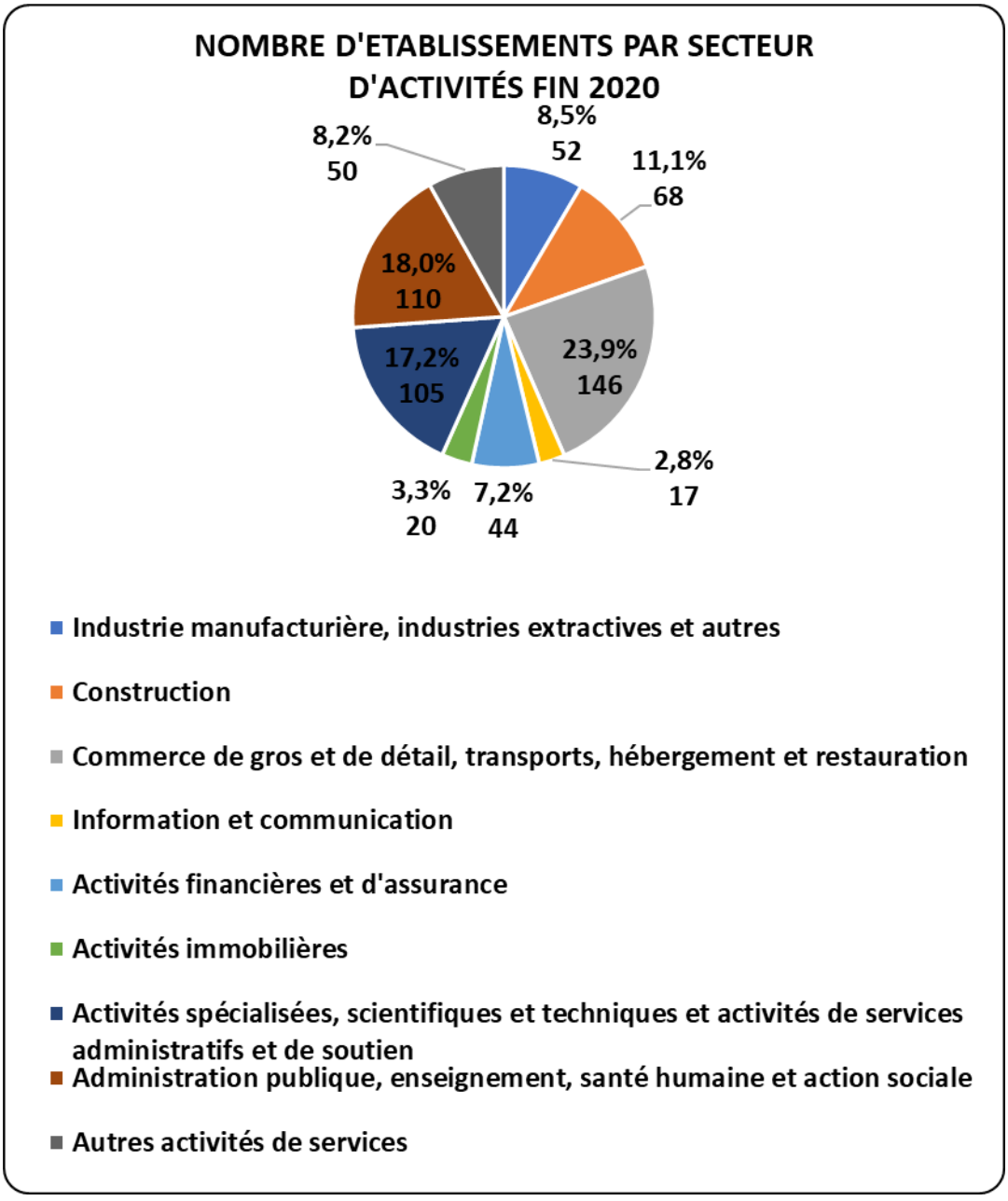
4.2.3.1.4 LES ETABLISSEMENTS

Guichen compte 612 établissements au 31 décembre 2020 *(source Sirene)* qui totalisent 2 490 postes salariés fin 2019 *(source RP2019, INSEE)*.

Les secteurs d'activités les mieux représentés sont ceux des :

- « Commerces de gros et de détail, transports, hébergement et restauration, transports, services divers »,
- « Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale », et
- « Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien ».

Ils représentent plus de la moitié des établissements caractérisant une économie à dominante tertiaire.



Répartition des établissements par secteur d'activité à Guichen

(source : INSEE, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene))

4.2.3.2 L'AGRICULTURE

La chambre d'agriculture d'Ille et Vilaine a réalisé un diagnostic agricole en 2016, diagnostic qui a été actualisé à l'initiative de la Mairie en 2021 dans le cadre de la révision du PLU. Ces études sont intégralement reproduites en annexe du présent Rapport de présentation.

Quelques chiffres et caractéristiques clés :

- 38 sièges d'exploitation
- Les 32 questionnaires retournés font état de 1 710 ha de surface agricole utile (SAU), soit 39% de la superficie communale
- 48% en exploitation individuelle ; chiffre en baisse
- La moitié des exploitations ont moins de 10 ans
- La majorité des exploitations pratique plusieurs types de production ; la production laitière est particulièrement importante ; on constate une augmentation du nombre d'exploitation en maraîchage ; une très forte concentration d'élevages équins
- L'agriculture dite conventionnelle conserve une part très importante sur le territoire
- 72% des exploitants disent avoir des projets pour l'avenir ; chiffre révélateur d'un secteur agricole relativement dynamique

Voici la synthèse du rapport actualisé :

« La commune de Guichen possède un milieu agricole relativement hétérogène.

On constate en effet une forte diversité de formes juridiques des exploitations, du sexe des exploitants (38% de femmes) ou encore de l'âge, qui va de 30 à 68 ans.

On retrouve également une grande variété d'exploitations, de tailles différentes mais surtout avec des types de production différent, notamment aujourd'hui avec l'essor du maraîchage ainsi que des vergers. La commune de Guichen a également la chance d'avoir sur son territoire des exploitations nouvelles et peu répandues comme un élevage de chèvres, d'ânesses, d'agneaux une structure équipée d'un méthaniseur ou encore du maraîchage en permaculture.

L'agriculture conventionnelle reste la plus représentée, mais de plus en plus d'agriculteurs sont engagés dans l'agriculture biologique, certifiée ou non, ou se considèrent comme raisonnés.

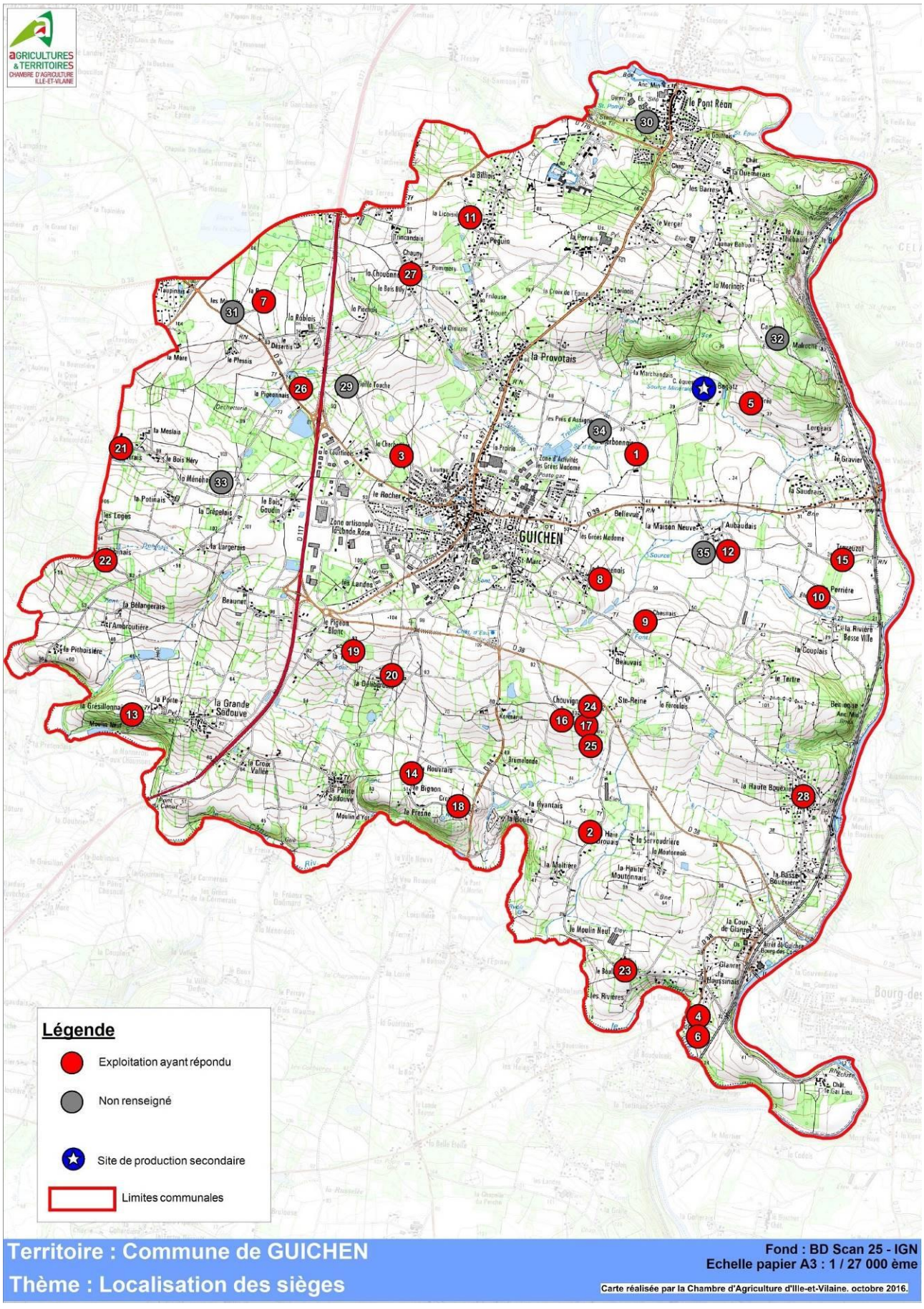
L'intégration dans la commune semble quant à elle bonne, avec toutefois certaines difficultés de circulations (pour 26% des interrogés) ou encore des problèmes de voisinage sur la commune pour 47% des interrogés, mais qui se répètent souvent.

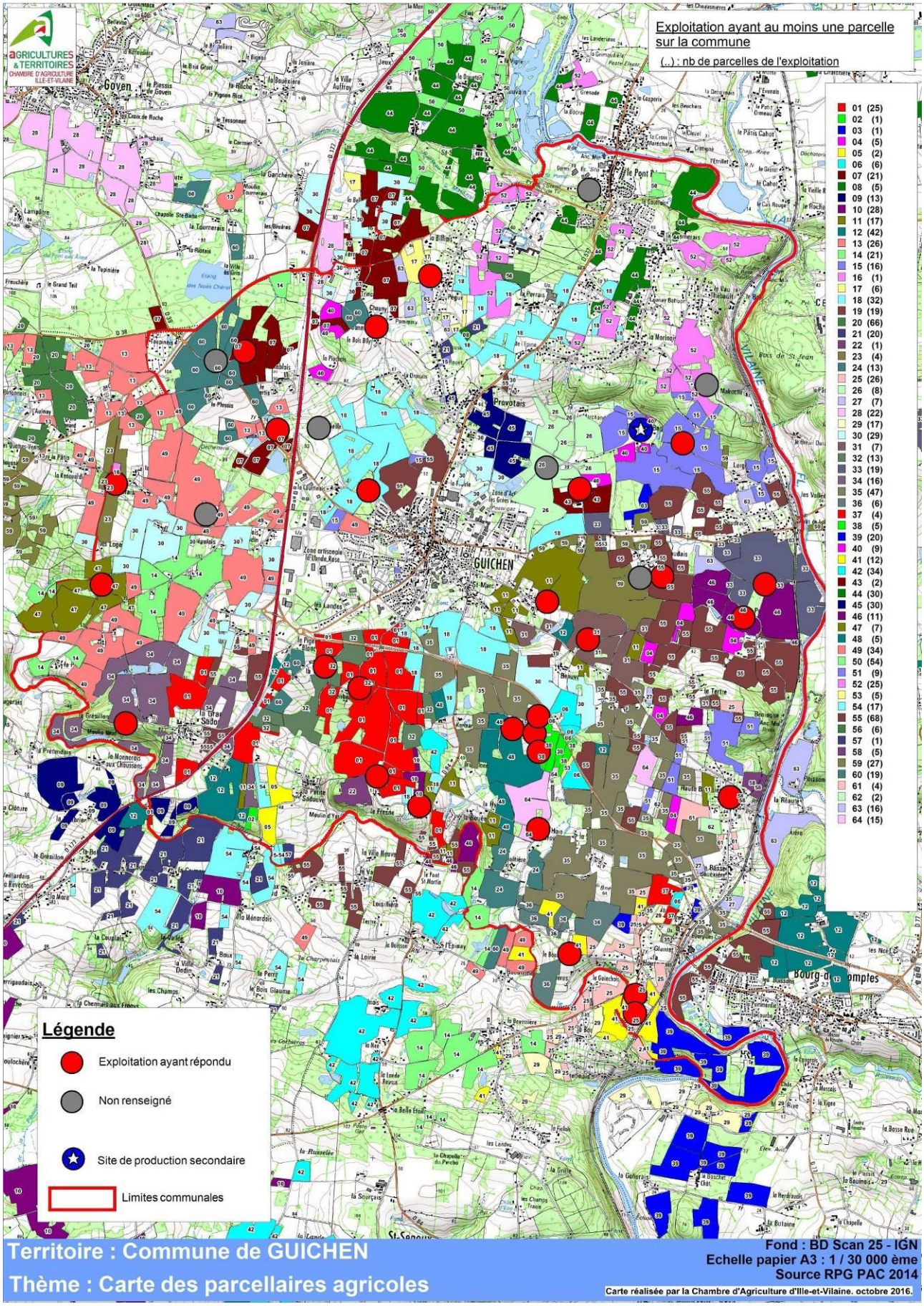
La situation économique est compliquée voir mauvaise pour la grande majorité des exploitants de la commune (75%) mais cela correspond à la tendance nationale depuis de nombreuses années.

Différents types de vente sont proposés sur la commune mais l'on constate que le circuit court est très présent, que ce soit via de la vente directe, des marchés ou encore de la vente auprès de magasins locaux spécialisés. Cette notion de circuit court pourrait également s'illustrer à travers le fait que la majorité des exploitants se sentiraient prêt vendre leurs produits à la commune dans le cadre des restaurants scolaires.

Concernant le devenir des exploitations, la plupart des exploitants ont des projets et ces derniers sont relativement variés (création d'un laboratoire, création d'une ferme pédagogique, mécanisation...).

L'activité agricole sur la commune se révèle une activité diversifiée, dynamique et particulièrement attachée à son territoire mais qui fait face à des problématiques que l'on retrouve à plus grande échelle telles qu'une rémunération insuffisante ou encore un manque de reconnaissance des habitants. »


AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE ILLE-ET-VILAINE
GUICHEN
Le Pont Réan
la Provotais
la Grande Sadouve
Légende
Exploitation ayant répondu
Non renseigné
Site de production secondaire
Limites communales
Territoire : Commune de GUICHEN
Thème : Localisation des sièges
Fond : BD Scan 25 - IGN
Echelle papier A3 : 1 / 27 000 ème
Carte réalisée par la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine. octobre 2016.


AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE ILLE-ET-VILAINE
Exploitation ayant au moins une parcelle sur la commune
(..) : nb de parcelles de l'exploitation
01 (25)
02 (1)
03 (1)
04 (5)
05 (2)
06 (6)
07 (21)
08 (5)
09 (13)
10 (28)
11 (17)
12 (42)
13 (26)
14 (21)
15 (16)
16 (1)
17 (6)
18 (32)
19 (19)
20 (66)
21 (20)
22 (1)
23 (4)
24 (13)
25 (26)
26 (8)
27 (7)
28 (22)
29 (17)
30 (29)
31 (7)
32 (13)
33 (19)
34 (16)
35 (47)
36 (6)
37 (4)
38 (5)
39 (20)
40 (9)
41 (12)
42 (34)
43 (2)
44 (30)
45 (30)
46 (11)
47 (7)
48 (5)
49 (34)
50 (54)
51 (9)
52 (25)
53 (5)
54 (17)
55 (68)
56 (6)
57 (1)
58 (5)
59 (27)
60 (19)
61 (4)
62 (2)
63 (16)
64 (15)
Goven
GUICHEN
Provotais
Légende
Exploitation ayant répondu
Non renseigné
Site de production secondaire
Limites communales
Territoire : Commune de GUICHEN
Thème : Carte des parcellaires agricoles
Fond : BD Scan 25 - IGN
Echelle papier A3 : 1 / 30 000 ème
Source RPG PAC 2014
Carte réalisée par la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, octobre 2016.

4.2.4 LES EQUIPEMENTS

4.2.4.1 PETITE ENFANCE :

La commune dispose d'un service multi-accueil pouvant accueillir 36 enfants de 0 à 3 ans. Un espace de jeux, une maison d'assistantes maternelles et environ 75 assistantes maternelles permet également d'accueillir les jeunes enfants.

4.2.4.2 ECOLES ET VIE SCOLAIRE :

La commune compte 5 écoles : les groupes scolaires des Callunes et de Jean Charcot ainsi que l'école Saint-Martin à Guichen, le groupe scolaire Marcel Greff et l'école Sainte-Marie à Pont-Réan.

Situation au 21/11/2022	**Jean Charcot** *(Guichen)*	**Les Callunes** *(Guichen)*	**Saint-Martin** *(Guichen)*	**Marcel Greff** *(Pont-Réan)*	**Sainte-Marie** *(Pont-Réan)*	**Total**
Maternelles :						
Effectifs	123	83	79	77	38	**400**
Classes	5	3	3	3	1	**15**
Moyenne d'élèves par classe	*25*	*28*	*27*	*26*	*38*	***27***
Élémentaires :						
Effectifs	265	135	124	134	59	**717**
Classes	11	6	5	6	3	**31**
Moyenne d'élèves par classe	*25*	*23*	*25*	*23*	*20*	***24***
Total :						
Effectifs	**388**	**218**	**203**	**211**	**97**	**1 117**
Classes	**16**	**9**	**8**	**9**	**4**	**46**
Moyenne d'élèves par classe	***25***	***25***	***26***	***24***	***25***	***25***
Classes restantes :	**0**	**2**	**2**	**0**	**1**	**5**

Capacité scolaire des écoles publiques (source : Commune de Guichen)

D'après les données de la commune de Guichen sur les effectifs de la rentrée de 2021, le nombre moyen d'élèves par classe est d'environ 25. (Note : la classe maternelle de l'école Sainte-Marie n'accueille pas les 38 élèves figurant au tableau, une partie est répartie en classes élémentaires).

Potentiellement, cinq classes supplémentaires pourraient être ouvertes permettant de répondre à une augmentation des effectifs. Précisons toutefois que les deux classes supplémentaires sur Saint-Martin servent actuellement d'APS.

Le déficit d'élèves observés antérieurement sur Pont-Réan a été compensé par la mise en œuvre de la ZAC de la Massaye. Aujourd'hui, le phénomène s'est même inversé avec l'arrivée de jeunes foyers et de nouveaux enfants. Les structures scolaires doivent prendre en compte cette évolution. Une extension de l'école Marcel Greff est à l'étude.

On trouve également le collège Noël du Fail à Guichen qui compte plus de 800 élèves.

On note plusieurs structures permettant d'accueillir les enfants avant et après l'école (accueil de loisirs, accueil périscolaire, accueil des 10-13 ans). Un espace jeunes permet également aux jeunes et aux adolescents de se retrouver autour d'activités communes.

La commune de Guichen tiendra compte des estimations d'augmentation potentielle du nombre d'enfants pour 2037. Cependant, la capacité d'accueil restante des écoles publiques de Guichen en maternelle et en primaire semble être satisfaisante par rapport aux estimations d'augmentation et sur la base d'un nombre d'élèves par classe similaire à la rentrée de 2021.

Sur Pont-Réan, pour tenir compte de l'arrivée de familles avec de jeunes enfants dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC de la Massaye, l'étude pour l'extension du groupe scolaire Marcel Greff devra permettre de répondre au besoin d'accueil scolaire.

4.2.4.3 EQUIPEMENTS SPORTIFS :

La commune possède plusieurs complexes sportifs, situés à Guichen et à Pont-Réan.

A Guichen on trouve :

- le complexe Charles Gautier composé de 5 terrains de foot en herbe, 1 terrain stabilisé et 1 piste d'athlétisme ;
- le complexe Joséphine Baker composé de trois salles dédiées à la pratique de la danse et de l'expression corporelle ;
- le complexe Jean-Pierre Loussouarn composé d'un dojo, d'un mur d'escalade, d'une salle de musculation et de STEP, d'un court de tennis, d'une salle multisport (250 à 500 places assises) ;
- la salle Alain Colas, dédiée à la pratique des sports collectifs et des activités physiques des élèves de la commune ;
- une archerie (7 300 m²) avec une salle ;
- un projet de piscine communautaire (ouverture prévisionnelle en 2024) ;
- un parcours sportif (exercices physiques et découverte de la végétation) ;
- un skate parc (650 m² d'aire d'évolution avec rampes et modules).

A Pont-Réan on trouve :

- le complexe Henri Bouillard, composé d'une salle polyvalente et d'une salle multisports,
- une piste de BMX,
- un boulodrome,
- un Kayak club (180 licenciés).

4.2.4.4 EQUIPEMENTS CULTURELS :

La commune de Guichen est dotée de plusieurs équipements culturels :

- le cinéma « le Bretagne »,
- la ludothèque,
- la médiathèque et l'espace numérique,
- le centre culturel accueillant une salle de spectacles de 450 places,
- la radio Laser 95.9.

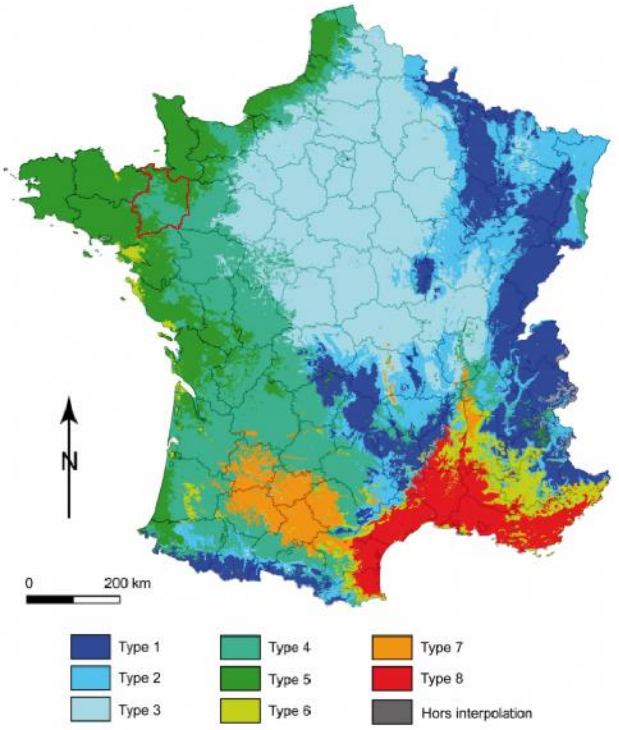
4.2.4.5 STRUCTURES D'ACCUEIL DES PERSONNES AGEES :

Le territoire possède un Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendants (EHPAD), la résidence le Tréhelu appartenant au Tréhelu. De plus, le CCAS a mis en place un service d'aide et d'accompagnement à domicile permet aux personnes âgées et handicapées de bénéficier d'une aide dans leur vie quotidienne ainsi qu'un service de portage de repas à domicile.

4.3 CADRE PHYSIQUE DU TERRITOIRE

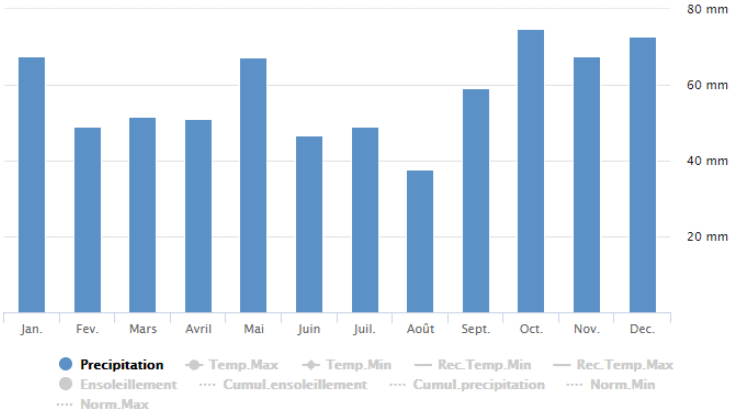
4.3.1 CLIMAT

La partie centrale de l'Ille-et-Vilaine est caractérisée par un climat de type océanique altéré. Sur ces territoires, la température moyenne annuelle est assez élevée (12,5°C) avec un nombre de jours froids faible (entre 4 et 8/an) et chaud (entre 15 et 23/an) soutenu. L'amplitude thermique annuelle (juillet-janvier) est proche du minimum et la variabilité interannuelle moyenne. Les précipitations moyennes en cumul annuel (800-900 mm) tombent surtout l'hiver, l'été étant assez sec.



Typologie climatique du territoire français en 8 classes
(source : Les types de climats en France, une construction spatiale)

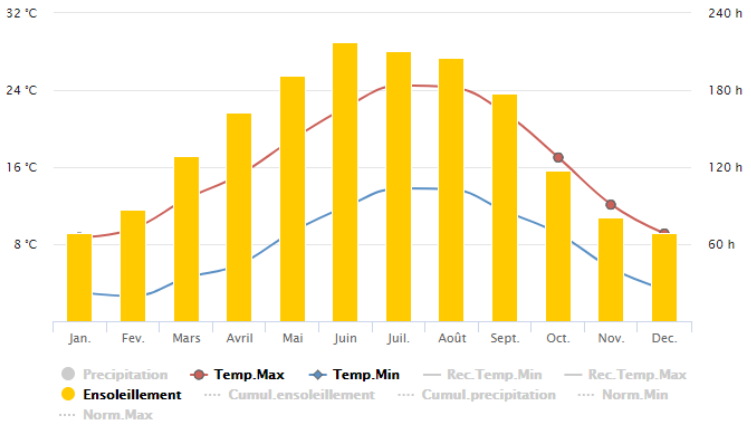
La pluviométrie annuelle enregistrée par la station de Rennes, située à environ 15 km au Nord de Guichen, est d'environ 690 mm. Elle est répartie sur toute l'année et enregistre un minimum marqué en août et des hauteurs plus faibles sur les périodes de février à avril et de juin à juillet.



Normales climatiques annuelles de la Station de Rennes (source : Météo France)

Les températures et l'ensoleillement enregistrés à cette même station indiquent une durée d'ensoleillement moyen annuel d'environ 1 720 h.

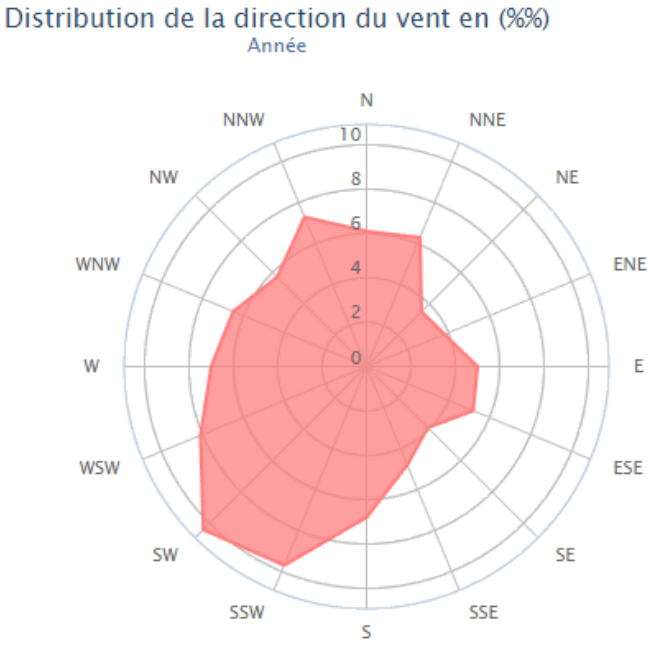
Les températures moyennes maximales sont peu élevées ; elles n'atteignent pas 24°C pendant les mois d'été. Les mois les plus froids vont de décembre à février avec des températures variant entre 3°C et 9°C.



Normales climatiques annuelles de la Station de Rennes (source : Météo France)

La rose des vents de Rennes St-Jacques montre sur l'année une prédominance des vents soufflant en direction du quart Sud-Ouest.

Dans le détail, la zone est également traversée par des vents en direction du Nord, de mars à août



Rose des vents de la Station de Rennes (source : Windfinder)

Les évolutions du climat se mesurent à l'échelle mondiale et non dans les diagrammes présentés ci-avant. Néanmoins, elles représentent un enjeu majeur puisque, à l'échelle du globe, la température moyenne mondiale a augmenté d'environ 0,6°C depuis 1860, avec une accélération au cours des vingt-cinq dernières années.

Les risques à l'échelle de Guichen sont de deux ordres : l'intensité de la chaleur urbaine (de 1 à 2°C en fonction des saisons) et l'accroissement des phénomènes d'inondabilité.

4.3.2 TOPOGRAPHIE

D'après les cartes IGN et géologique du BRGM, le territoire communal, limité à l'Est et au Nord par la vallée de la Vilaine et au Sud par celle du Canut, montre un relief accentué très nettement corrélé à la nature et à l'orientation des formations géologiques.

De la limite communale Ouest à la vallée de la Vilaine, le grès armoricain, roche particulièrement résistante, arme deux lignes de crêtes dont l'altitude maximale est de 110 mètres. Entre ces deux lignes de crêtes les schistes d'Angers forment une dépression dans laquelle coule le ruisseau de Tréhelu qui se jette dans la Vilaine au Nord du lieu-dit L'Orgeais.

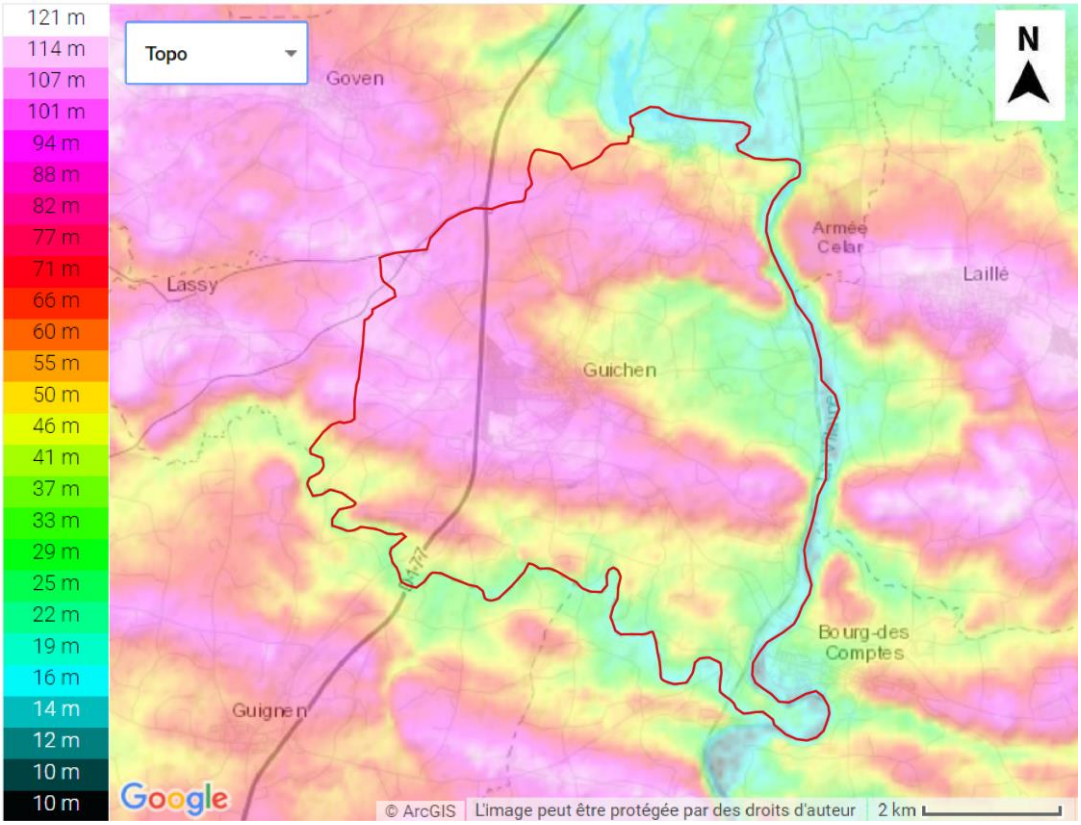
Deux lignes de crête Ouest/Est produisent des microclimats contrastés.

Au Nord, le versant n'est recoupé que par un petit talweg alors qu'au Sud il est entaillé par plusieurs talwegs dans lesquels coulent des ruisseaux se jetant au Canut.

La vallée de la Vilaine, étroite et encaissée en bordure Est du territoire communal, s'élargit nettement en limite Nord, à l'amont de la confluence avec la Seiche.

Le Canut et les cours d'eau secondaires coulent également dans des vallées généralement encaissées, les pentes bordant les cours d'eau sont ainsi très fortes.

L'agglomération est dans une configuration assez peu favorable : orientations Nord-Est et exposition aux vents froids de printemps. Une ligne de crête au Nord atténue toutefois ce constat.



Carte topographique de Guichen (source : topographic-map.com)

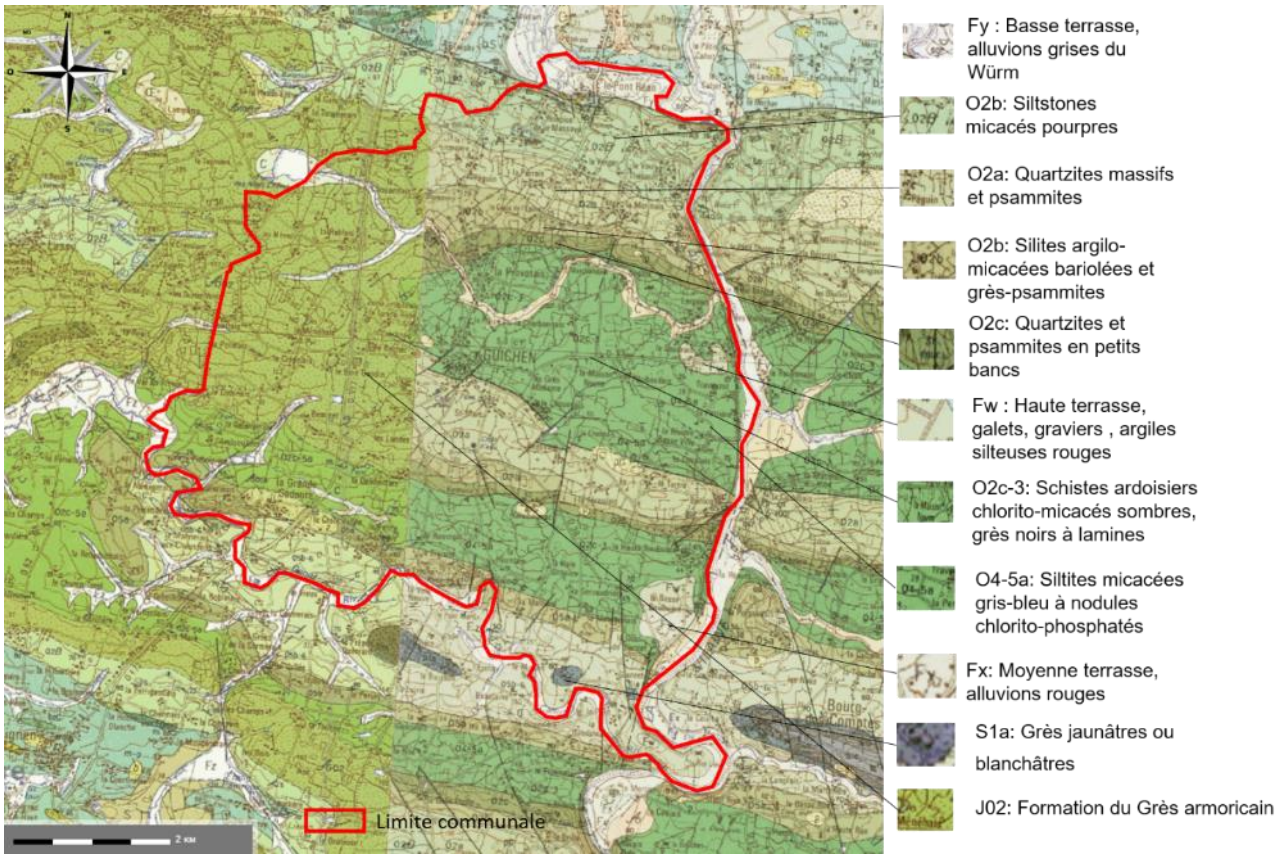
La topographie constitue une contrainte à l'urbanisation et conditionne l'implantation des constructions à usage d'habitations et de commerce. L'urbanisation de la commune de Guichen est principalement implantée au centre de son territoire, sur le plateau.

4.3.3 GEOLOGIE

D'après la carte géologique du BRGM, le territoire communal est occupé par une alternance de formations schisteuses et gréseuses qui forment des bandes subparallèles globalement orientées Nord-Ouest/Sud-Est.

Ce type de sous-sol limite les potentiels d'infiltrations et de ressources d'eaux souterraines.

La carte topographique se recoupe parfaitement avec la carte géologique, l'une et l'autre traduisant le phénomène d'érosion dû au creusement du lit des cours d'eau (Vilaine, Canut, Tréhelu) impliquant un relief chahuté.



Carte géologique de Guichen (source : BRGM)

Le territoire possède 3 sites géologiques remarquables :

- **Carrière des Landes :** L'image offerte par le front de taille de la carrière des Landes, facilement accessible, très lisible, est remarquable. Elle résume 300 millions d'années de l'histoire géologique de la Bretagne, soit l'essentiel de cette histoire puisque, vers -200 millions d'années, la chaîne hercynienne est érodée et l'architecture du Massif armoricain est acquise. Les périodes géologiques suivantes ne modifieront que peu de choses.

  Cette image d'une formation sédimentaire discordante par rapport à une autre s'appelle une discorde angulaire. En Bretagne, la discordance angulaire de l'Ordovicien sur le Briovérien a été vue par Fernand Kerforne dès le début du 20e siècle, décrite dans cette carrière par Edmond Bolelli en 1951.

  La carrière des Landes est donc un **site géologique d'un véritable intérêt patrimonial**, en plus de son intérêt scientifique et pédagogique.

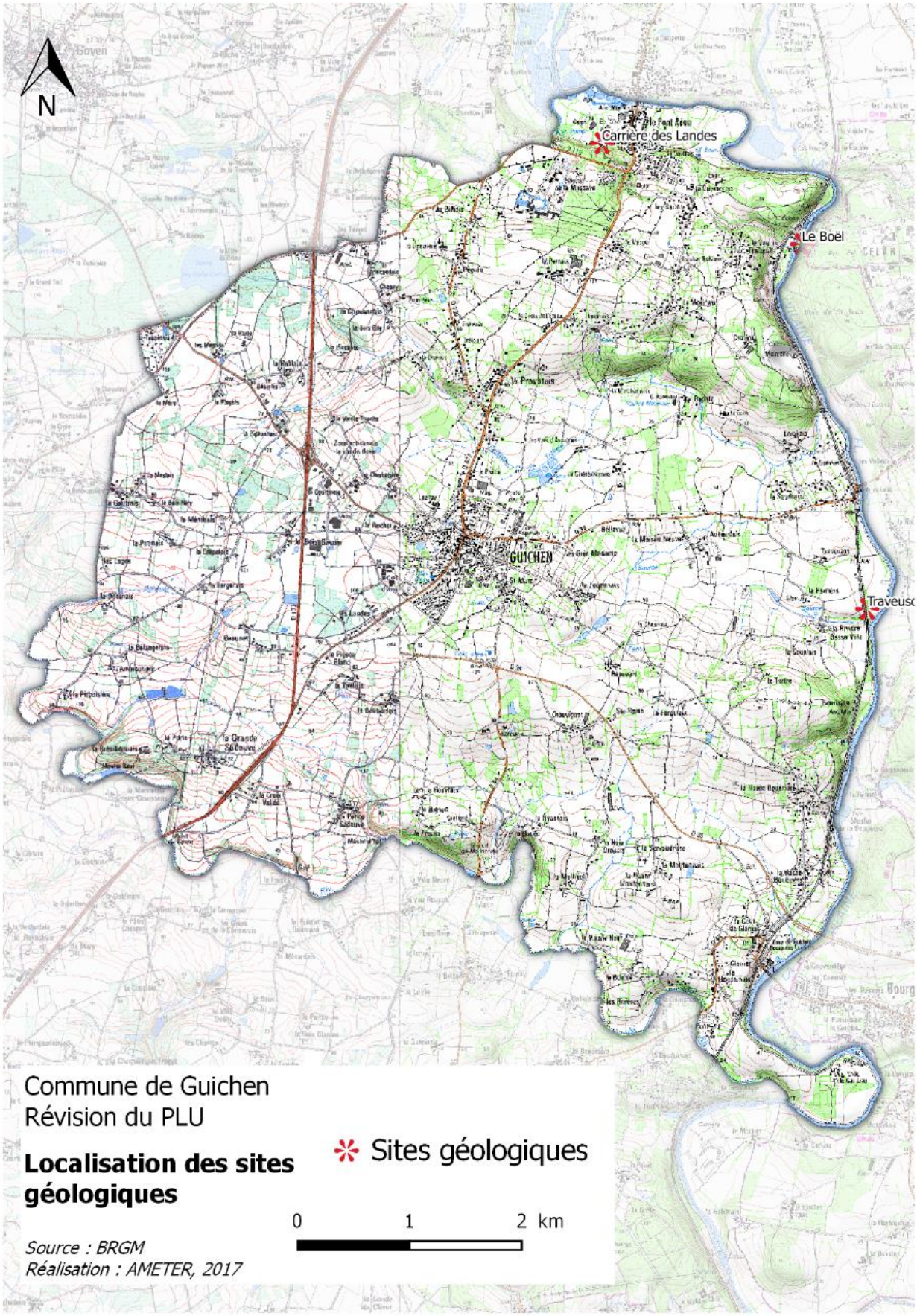
  La carrière des Landes est un site classé depuis le 10 janvier 1966.

Carrière des Landes (source: Lithothèque La Marette)

- **Le Boël** : Le Boël est une cluse (vallée creusée perpendiculairement par une rivière) sur la Vilaine, qui en fait un site d'intérêt géologique. Le Boël se situe à la limite méridionale du bassin sédimentaire de Rennes. La Vilaine coule à une altitude quasi constante de 12 m et est surplombée de part et d'autre par des falaises culminant à 50-60 m. Des carrières de schiste rouge de l'ordovicien inférieur y ont été exploitées jusqu'au xx^{e} siècle.

Le Boël (source: Academic)

- **Traveusot** : Localité type de la Formation de Traveusot de l'Ordovicien moyen (Llanvirn-Llandeilo), réputée pour sa richesse en macrofaune fossile (Trilobites, Echinodermes, Brachiopodes, Ostracodes). Il s'agit d'un ensemble d'affleurements de bords de route, de fossés, de tranchées (route et chemin de fer), de roches volantes dans les champs…, dont l'intérêt est strictement scientifique. Il est intéressant de garder ce site en mémoire et d'y être attentif à l'occasion de travaux divers pour que les géologues puissent suivre pour observer et échantillonner si nécessaire.



Localisation des sites géologiques de Guichen (source : BRGM)

4.4 RESSOURCES EN EAU ET GESTION

4.4.1 HYDROGEOLOGIE

4.4.1.1 MASSES D'EAU SOUTERRAINE

La notion de masse d'eau a été introduite en Europe dans le droit de l'environnement par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) 2000/60 du 23 octobre 2000. Une masse d'eau constitue le découpage territorial élémentaire des milieux aquatiques, destinée à être l'unité de gestion de la DCE. Ces masses d'eau servent d'unité d'évaluation de la qualité des eaux et leur état est évalué pour chacune.

Il existe 5 catégories de masses d'eau : des cours d'eau, des plans d'eau, de transition (ce sont les estuaires), côtières (pour les eaux marines le long du littoral) et souterraines.

Une **masse d'eau souterraine** correspond à un « volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou plusieurs aquifères ».

Le territoire de Guichen est concerné par la masse d'eau souterraine suivante :

Cartographie de la masse d'eau souterraine « Vilaine » (source : ADES)

Masse d'eau souterraine FRGG015

Nom : **Vilaine**

Type : Socle

Ecoulement : Entièrement libre.

Qualité : Mauvais état, paramètre nitrate déclassant (2013)

Les aquifères de socle sont de deux types :

- Horizon supérieur peu profond constitué sur quelques mètres à quelques dizaines de mètres d'épaisseur de roches altérées aux caractéristiques comparables à celles d'un milieu poreux ;
- Horizon inférieur profond, milieu fissuré constitué par la roche saine où les circulations dépendent des réseaux plus ou moins denses de fissures et fractures ouvertes et interconnectées.

L'épaisseur de l'aquifère est relativement importante : dans plus de 50% des cas, elle est supérieure à 45 m.

Globalement, toutes utilisations confondues, les prélèvements annuels d'eau souterraine sont vraisemblablement compris entre 35 et 45 millions de m^3. Ces volumes ne sont pas représentatifs de la ressource potentiellement mobilisable, ils restent marginaux comparés aux écoulements totaux (eaux souterraines et superficielles) qui sont de l'ordre de 2 500 millions de m^3 par an. (Données : SAGE Vilaine)

4.4.1.2 ZONAGES REGLEMENTAIRES

4.4.1.2.1 ZONES DE REPARTITION DES EAUX

D'après les cartes de la DREAL Bassin Loire-Bretagne, la commune de Guichen n'est pas concernée par les zones de répartition des eaux (ZRE).

4.4.1.2.2 REGISTRE DES ZONES SENSIBLES ET DES ZONES VULNERABLES

Le registre des zones sensibles concerne les zones réglementairement définies qui visent à protéger les eaux de surfaces et les eaux souterraines contre les pollutions liées à l'azote et au phosphore, ainsi que les pollutions microbiologiques. Elles sont au nombre de deux :

- Les **zones sensibles** liées à la directive n°91/271/CEE du 21 mai 1991, relative au traitement des eaux urbaines résiduaires qui impose, entre autres, le traitement de l'azote et/ou du phosphore sur les rejets des stations d'épuration des agglomérations de plus de 10 000 Equivalent Habitant (EH[8]) ;
- Les **zones vulnérables** liées à la Directive n°91/676/CEE du 12 décembre 1991, concernant la protection des eaux contre la **pollution par les nitrates,** à partir de sources agricoles.

La commune de Guichen intègre la liste des communes désignées en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Loire-Bretagne, ainsi qu'en zone sensible sujette à l'eutrophisation (source : DREAL de bassin Loire-Bretagne).

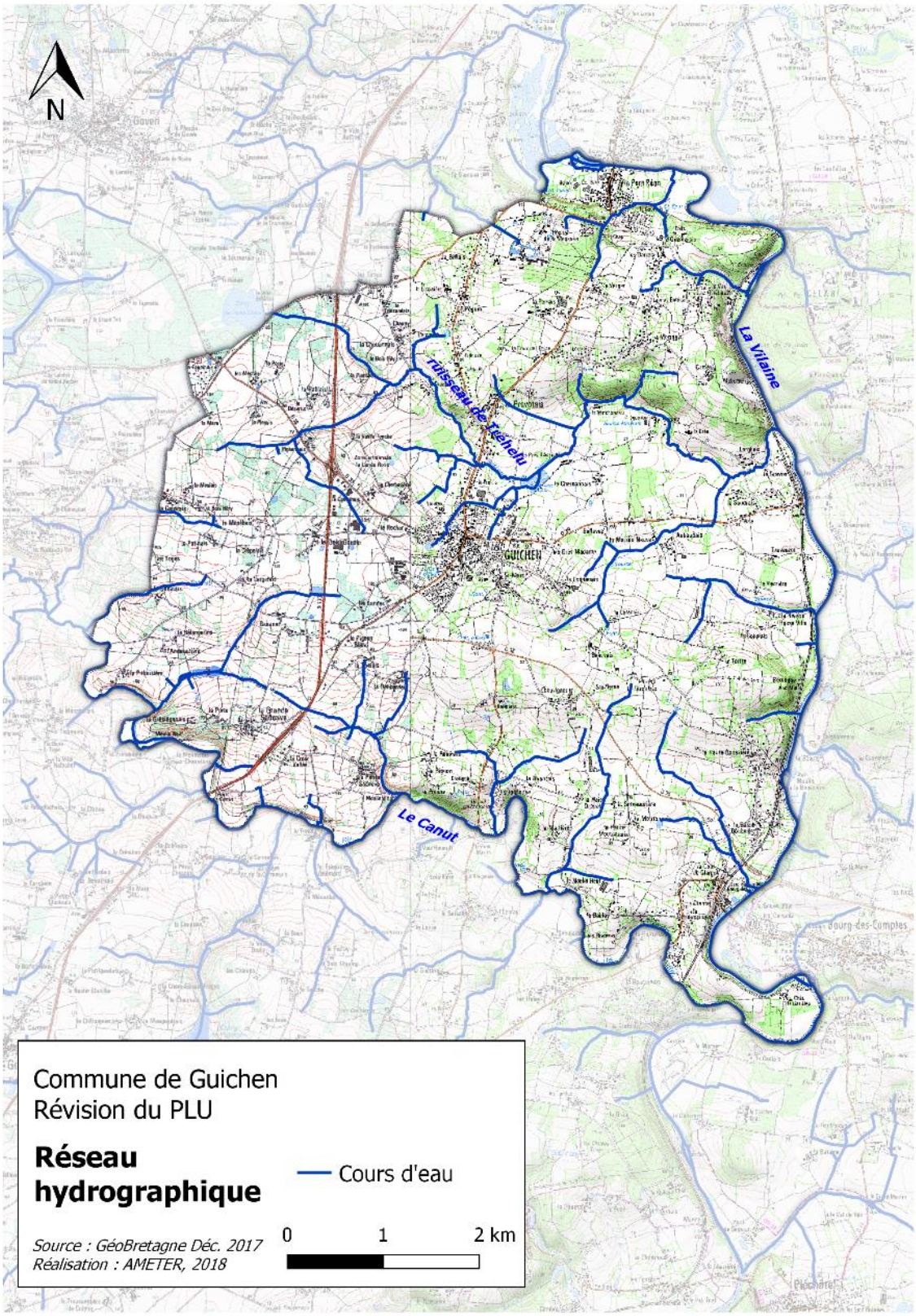
4.4.2 HYDROGRAPHIE

Le réseau hydrographique comprend principalement :

- La Vilaine qui coule du Nord vers le Sud ;
- Le Canut qui coule d'Ouest en Est et se jette dans la Vilaine à l'extrémité Sud-Est du territoire communal ;
- Le ruisseau du Tréhelu qui traverse la commune d'Est en Ouest ;
- Plusieurs ruisseaux se jetant au Canut.

Si la commune appartient dans son ensemble au bassin versant de la Vilaine, la ramification du réseau hydrographique conduit à l'existence de nombreux sous-bassins versants. La délimitation de ces bassins figure sur la carte ci-après. On notera que le ruisseau du Tréhelu et ses tributaires drainent près de 40 % du territoire communal.

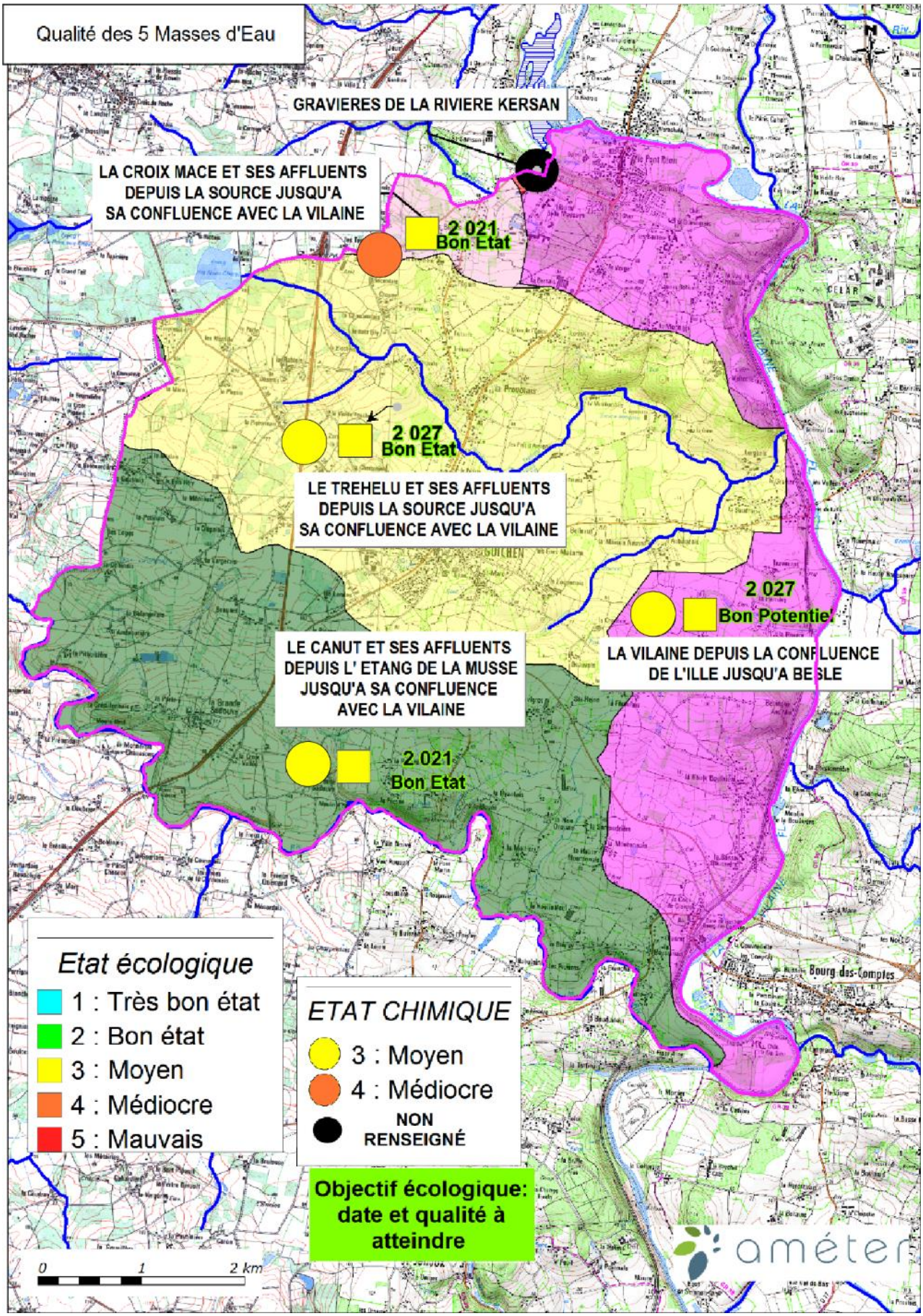
[8] EH : Unité de mesure permettant d'évaluer la capacité d'une station d'épuration. Cette unité de mesure se base sur la quantité de pollution émise par personne et par jour. La directive européenne du 21 mai 1991 définit l'équivalent-habitant comme la charge organique biodégradable ayant une demande biochimique d'oxygène en cinq jours (DBO5) de 60 grammes d'oxygène par jour.



Carte des masses d'eaux superficielles de Guichen (source : GéoBretagne, Décembre 2017)

Nom	Surface BV
La Vilaine - d	189 ha
Ruisseau de la Patonnais	9 ha
La Bouée	167 ha
La Déliberdais	244 ha
La Rivière Basse Ville	197 ha
L'Aubedais	252 ha
La Moutonnais	192 ha
Ruisseau de Tréhelu	1 112 ha
Beaunet	194 ha
Ruisseau de la Potinais	86 ha
La Vilaine - b	60 ha
La Vilaine - c	165 ha
Rivière Le Canut - b	286 ha
Ruisseau de la Dohinais	122 ha
La Vilaine - a	519 ha
Rivière Le Canut - a	175 ha
La Pigeonnais	326 ha
	4295 ha

Cartographie des sous-bassins versants de Guichen (source : ADES)



Qualité des masses d'eaux superficielles (source : Agence de l'eau Loire Bretagne)

La DCE définit le « bon état » d'une masse d'eau de surface lorsque l'état écologique et l'état chimique de celle-ci sont au moins bons.

- ✓ *L'état écologique d'une masse d'eau de surface résulte de l'appréciation de la structure et du fonctionnement des écosystèmes aquatiques associés à cette masse d'eau. Il est déterminé à l'aide d'éléments de qualité : biologiques (espèces végétales et animales), hydromorphologiques et physico-chimiques, appréciés par des indicateurs (par exemple les indices invertébrés ou poissons en cours d'eau). Pour chaque type de masse de d'eau (par exemple : petit cours d'eau de montagne, lac peu profond de plaine, côte vaseuse...), il se caractérise par un écart aux « conditions de référence » de ce type, qui est désigné par l'une des cinq classes suivantes : très bon, bon, moyen, médiocre et mauvais. Les conditions de référence d'un type de masse d'eau sont les conditions représentatives d'une eau de surface de ce type, pas ou très peu influencée par l'activité humaine.*
- ✓ *L'état chimique d'une masse d'eau de surface est déterminé au regard du respect des normes de qualité environnementales (NQE) par le biais de valeurs seuils. Deux classes sont définies : bon (respect) et pas bon (non-respect). 41 substances sont contrôlées : 8 substances dites dangereuses (annexe IX de la DCE) et 33 substances prioritaires (annexe X de la DCE).*

Le Tréhelu n'est suivi, à son exutoire, que depuis avril 2022 (données disponibles d'avril à décembre 2022). La qualité est influencée par des pics de MES. Les pics de phosphore total, absorbé par les MES, sont principalement dus aux MES présents. En décembre, un pic hivernal pourrait être associé à un rejet urbain (0,26 mg de $P\text{-}PO_4^{3-}$). Le maintien du suivi de cette station de mesure permettra d'analyser la qualité de ce ruisseau et les évolutions liées aux futurs travaux des schémas directeurs qui doivent être lancés (maintien d'une qualité bonne).

La réalisation des diagnostics des réseaux EU et EP, permettront de définir un programme d'investissement pour contribuer au maintien de la qualité de l'eau en adéquation avec les objectifs.

La prise en considération de l'état des masses d'eau et des pressions qu'elles subissent tant qualitatives que quantitatives (par exemple prélèvements en eau potable ou agricoles) est primordial dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme. En effet, les pressions pourraient s'accentuer avec un renforcement de l'urbanisation.

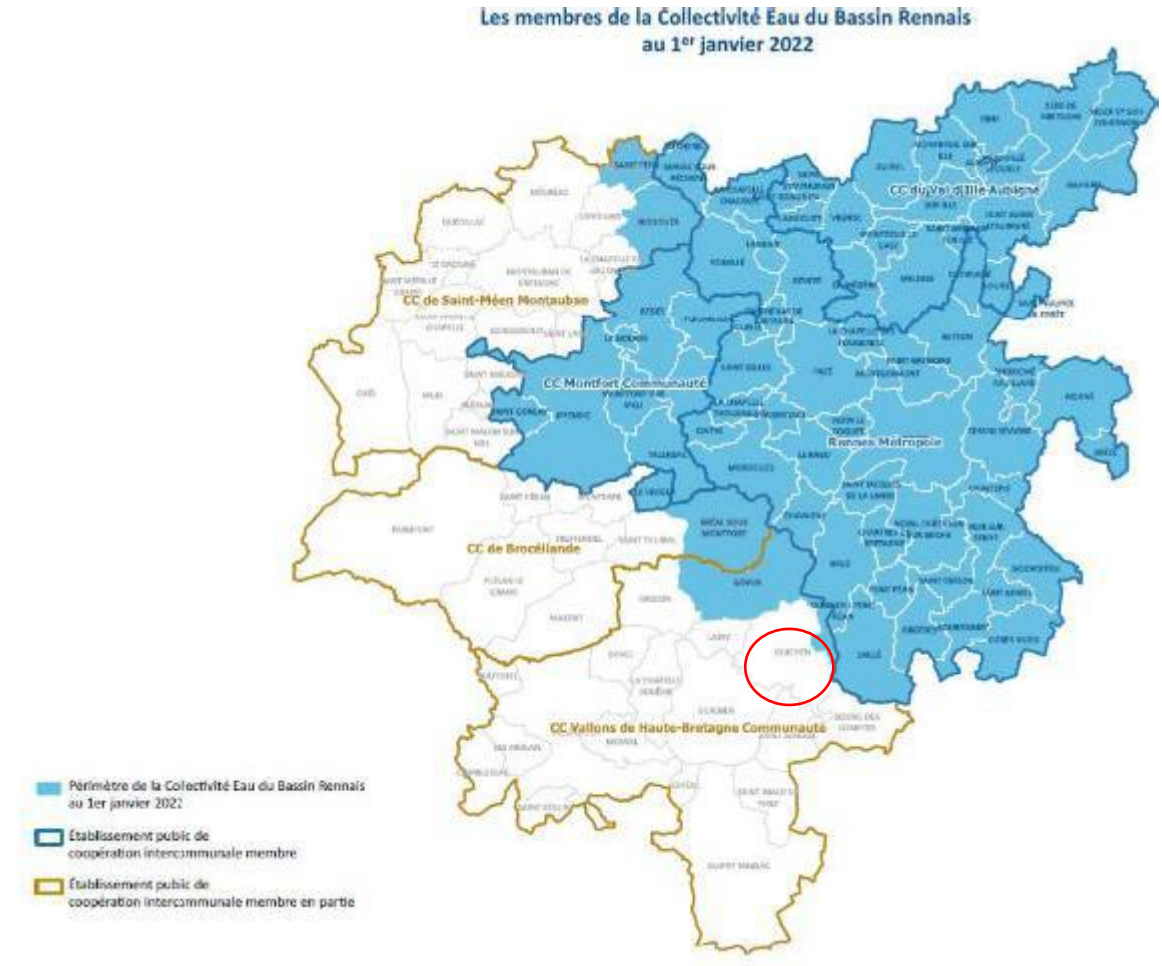
4.4.3 GESTION DE L'EAU

4.4.3.1 EAU POTABLE

4.4.3.1.1 LE RESEAU ET LE GESTIONNAIRE

La commune de Guichen est couverte par deux structures de production et de distribution d'eau potable :

- Collectivité Eau du Bassin Rennais (CERB), qui couvre le secteur Est du territoire (secteur de Pont-Réan, du Domaine et de la Halte) ;
- Syndicat Mixte d'alimentation en Eau Potable (SME) des Bruyères, qui couvre le reste du territoire communal.



Territoire couvert par Collectivité Eau du Bassin Rennais (source : Rad 2021)

ZOOM SUR LA COLLECTIVITE EAU DU BASSIN RENNAIS

Depuis le 1er janvier 2015, c'est désormais au sein de la Collectivité Eau du Bassin Rennais (CEBR) que s'organise le service de l'eau, aussi bien pour la compétence production que pour la distribution, conformément aux dispositions de la loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM). Agissant à l'échelle d'un territoire élargi comprenant 72 communes, ce syndicat mixte issu de la transformation du Syndicat de Production et de Distribution d'Eau Potable sur le Bassin Rennais (SMPBR) assure l'approvisionnement en eau de près de la moitié des habitants d'Ille-et-Vilaine.

La CEBR a confié l'exploitation du service à 3 opérateurs (Véolia Eau, SAUR et un opérateur public crée par la collectivité : la Société Publique locale Eau du Bassin Rennais). La SPL EBR exploite la totalité des installations de production et assure la distribution sur 20 communes. Sur la commune de Guichen, le service de distribution est assuré par la SPL EBR.

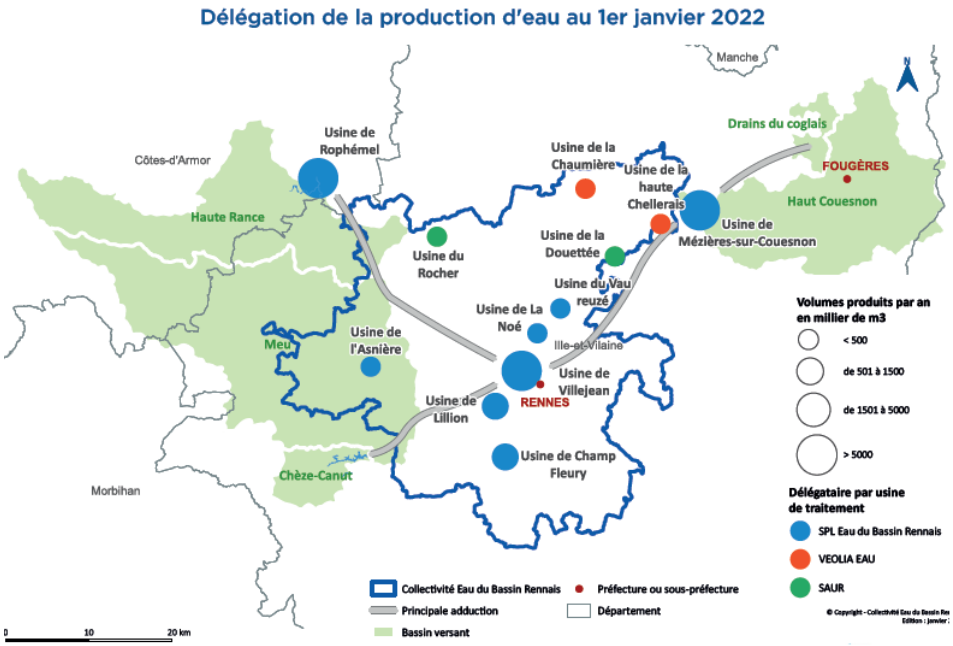
En 2021, sur le territoire de la Collectivité Eau du Bassin Rennais, ce sont environ 26 000 000 m^3 mis en distribution pour desservir les 536 344 habitants des communes adhérentes (232 863 abonnés).

Pour répondre à ce besoin, la CEBR prélève sur 16 ressources en eau, dont les plus importantes sont situées à l'extérieur de son territoire :

- La retenue de Rophémel (département 22) ;
- La retenue de Chèze-Canut à Saint-Thurial ;
- La prise d'eau dans le Meu à Mordelles ;
- La prise d'eau de Mézières-sur-Couesnon dans le Couesnon ;
- Les drains du Coglais ;
- Les captages de la Pavais, la Marionnais et Fénicat à Chartres de Bretagne et Bruz ;
- Le captage de la Noé à Saint-Grégoire ;
- Le captage du Vau Reuzé à Betton ;
- La prise d'eau dans l'étang des Bougrières (secours).

La production d'eau de la CEBR s'appuie sur 12 installations de traitement et un réseau d'adduction de 4 700 km.

- L'usine de Mezières-sur Couesnon ;
- L'usine de Rophémel à Plouasne ;
- L'usine de Villejean à Rennes ;
- L'usine de Champ Fleury à Bruz ;
- L'usine de la Noé à Saint Grégoire ;
- L'usine de Vau Reuzé à Betton ;
- L'usine de Lillion à Rennes.
- L'usine de l'Asnière à Montfort-sur-Meu
- L'usine de la Douettée à saint aubin d'Aubigné
- L'usine du Rocher à la Chapelle-Chaussée
- L'usine de la Chaumière à Feins
- L'usine de la Haute Chellerais à Gahard



Localisation des usines de traitement sur le territoire de CEBR

Les performances de leur production sont récapitulées dans les tableaux suivants :

	Rendement							Volumes 2021 (m³)	
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Prélevé	Produit
Mézières sur Couesnon	98,4%	98,6%	97,8%	97,9%	98,1%	98,2%	98,2%	8 522 703	8 370 094
Rophémel	91,9%	91,7%	91,8%	89,9%	91,3%	91,7%	91,7%	8 358 492	7 661 701
Villejean	94,8%	96,9%	93,8%	92,1%	93,0%	96,9%	96,9%	7 888 729	7 643 057
Champ Fleury	94,8%	96,0%	96,1%	96,4%	96,6%	95,4%	95,4%	1 312 335	1 252 151
La Noé	96,4%	96,5%	95,8%	95,7%	96,6%	96,5%	96,5%	395 298	381 593
Vau Reuzé	Usine à l'arrêt	Usine à l'arrêt	Usine à l'arrêt	Usine à l'arrêt	Usine à l'arrêt	Usine à l'arrêt	Usine à l'arrêt	3 747	0
Lillion	99,0%	97,0%	96,4%	95,7%	95,4%	96,1%	96,1%	1 027 107	986 820
Asnieres	100,0%	100,0%	Usine à l'arrêt	Usine à l'arrêt	100,0%	100,0%	100,0%	53 237	53 237
La Douettée	94,2%	98,6%	98,7%	99,1%	99,3%	98,5%	98,5%	339 725	334 586
La Chaumière	93,4%	91,0%	97,9%	91,3%	90,0%	89,4%	87,5%	154 725	135 340
Le Rocher	96,4%	93,6%	93,7%	92,0%	97,8%	99,5%	98,1%	84 319	82 683
Rendement global de production	95,4%	95,4%	94,4%	93,2%	93,5%	94,9%	95,6%	28 140 417	26 901 262

Pour information : en 2019, les volumes prélevés étaient de 27 643 304 m³ et 25 983 035 produits par 7 usines de production pour 46 communes.

	Linéaire adduction (ml)					
		2017	2018	2019	2020	2021
Adduction aval Mézières	29 179	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	98,80%
Adduction de Rophemel / Villejean	40 962	97,40%	99,00%	99,90%	98,40%	97,80%
Adduction de Vezin / Le Rheu	3 180	*100,00%*	*100,00%*	99,30%	100,00%	98,80%
Adduction de Chantepie / Vern	2 212	*100,00%*	*100,00%*	*100,00%*	99,40%	*100,00%*
Adduction du Sud de Rennes	11 126	99,50%	100,00%	99,40%	99,10%	97,30%
Adduction du Nord de Rennes	6 760	98,00%	97,70%	98,90%	99,00%	99,10%
Adduction de Lillion/Mordelles	9 200	rendement mesuré à partir de 2021				99,70%
Adduction De l'Asnière - Montfort sur Meu	1 700	rendement non mesuré				
Adduction Ex SPIR		rendement non mesuré				100,00%
Rendement total adductions (P104.3)	104 319	99,15%	99,93%	100,00%	99,40%	98,58%
Indice Linéaire de Pertes du réseau d'adduction d'eau traitée (m^3/km/j) (P106.3)	-	4,2	0,5	-0,6	2,62	8,0

Rendement et performance de la production d'eau (source : RAD 2021)

Le bilan annuel de la qualité de l'eau produite en 2021, établi par l'ARS, fait apparaitre un taux de conformité aux limites réglementaires de 100 % vis-à-vis de la microbiologie et de 99.9% au regard des paramètres physico-chimiques.

La consommation moyenne par abonné est de 105 m^3/abonné (-0,7% par rapport à 2020).

Les rendements de production d'eau des installations étaient d'environ 95,6 % en 2021 (en constante amélioration + 0.7 %).

Une augmentation des capacités de production en eau potable sera à prévoir en fonction de l'arrivée des nouvelles populations sur le territoire par la Collectivité Eau du Bassin Rennais.

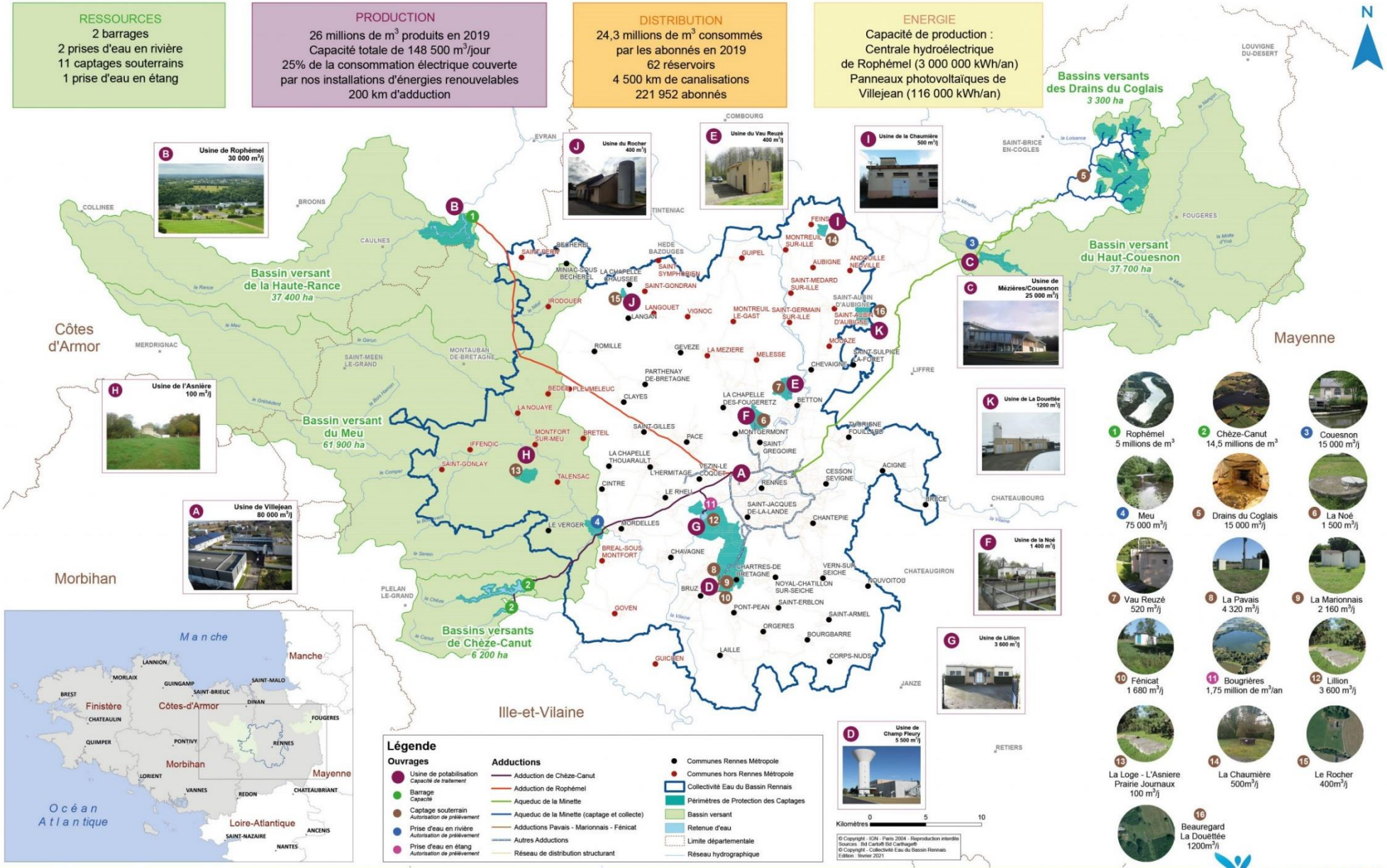
ORGANISATION DE L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE DU BASSIN RENNAIS

RESSOURCES
2 barrages
2 prises d'eau en rivière
11 captages souterrains
1 prise d'eau en étang

PRODUCTION
26 millions de m³ produits en 2019
Capacité totale de 148 500 m³/jour
25% de la consommation électrique couverte par nos installations d'énergies renouvelables
200 km d'adduction

DISTRIBUTION
24,3 millions de m³ consommés par les abonnés en 2019
62 réservoirs
4 500 km de canalisations
221 952 abonnés

ENERGIE
Capacité de production :
Centrale hydroélectrique de Rophémel (3 000 000 kWh/an)
Panneaux photovoltaïques de Villejean (116 000 kWh/an)



EAU DU BASSIN RENNAIS

Autorisations de prélèvement et capacités de production des installations de traitement											
Ressources		Nombre de ressources	Nombre de forages	Autorisations existantes de prélèvement	Observations	Potentiel de prélèvement année moyenne (m³/an)	Potentiel de prélèvement année décennale sèche (m³/an)	nombre d'usine	Capacité nominale de traitement (m³/h)	Capacité nominale de traitement (sur 20h)	Capacité journalière production année sèche jour de pointe
Usine de traitement de Mézières-sur-Couesnon	Drains du Coglais	1	1	15 000 m³/j maxi soit 750 m3/h Moyenne interannuelle : 10 000 m³/j	Volume drainé de façon gravitaire. Limitation des débits uniquement par décharge vers les ruisseaux	*3 650 000*	*2 841 000*	*1*	1 250	25 000	5 238
	Couesnon	1		15 000 m³/j maxi soit 750 m3/h	Limité par : - le débit réservé dans le Couesnon : 0,364 m³/s au droit de l'usine, - le débit réservé pour assurer sur le site de Villaloup sur le Couesnon un débit égal à la somme du 1/10e du module du Couesnon sur ce dernier site évalué à 0,68 m³/s et du débit de prélèvement autorisé pour le syndicat intercommunal des eaux d'Antrain, total évalué à 0,72 m³/s	*5 475 000*	*3 600 000*				0
	Ensemble des deux ressources			25 000 m³/j max *Arrêté du 18 nov 2010*		9 125 000	6 441 000				
Captage et usine de Rophemel		1		1 500 m³/h *Arrêté du 24 juillet 2014*	limité par le débit de restitution du barrage : 0,27 m³/s si débit entrant > 0,27 m³/s égal au débit entrant entre 0,27 et 0,14 m³/s 0,14 m³/s si débit entrant < à 0,14 m³/s	10 950 000	9 000 000	1	1 500	30 000	24 550
Usine de traitement de Vilejean	Bassin du Meu – La Chèze	1		75 000 m³/j (DUP du 17 avril 1972 et respect article L214-18 du Code de l'Environnement)	limité par le débit de restitution de la Chèze : 2 384 m³/j = 0,028 m³/s	27 375 000	19 900 000	1	3 750	75 000	72 017
	Bassin du Meu – Le Canut				limité par le débit de restitution du Canut : 2 151 m3/j = 0,025 m3/s						
	Bassin du Meu – Le Meu	1			limité par le débit réservé du Meu : 36 487 m3/j = 0,42 m3/s						
	Bougrières	1		18 000 m3/j Arrêté du 5 décembre 2014 : Niveaux de plan d'eau à respecter : Bougrières > 19 m NGF en année normale et > 15 m NGF en année exceptionnelle, Lillion > 18 m NGF 150 000 m³ en année normale 1 750 000 m³ en année exceptionnelle		150 000	1 750 000				
Captage et usine de la Noë		1	2	1 500 m³/j	prélèvement limité à 20 l/s (72 m³/h) ou 1500m³/ jour	547 500	450 000	1	70	1 400	1 300
Captage et usine de Vau Reuzé		1	1 1	Puits : 400 m³/j max Forage : 240 m³/j max	190 000 m3/j (arrêté préfectoral du 4 juillet 2005)	190 000		1	20	400	250
Usine de traitement de Champs Fleury	Marionnais	1	1	2 160 m³/j	Prélèvements CEBR et PSA limités à 1 700 000 m³/an au total avec niveaux de nappe mini à respecter	1 450 000	1 392 000	1	275	5 500	5 000
	Pavais	1	1	4 320 m³/j							
	Fénicat	1	1	1 680 m³/j							
	ensemble			*Arrêté du 11 oct 2012 (autorisation accordée pour 15 ans)*							
Puits de Lillion		1	3	*Arrêté du 19 septembre 1985*	prélèvement limité à 3600m3/j ou 50 l/s	1 314 000	1 100 000	1	180	3 600	3 600
Drains Asnières		1	1	*Arrêté du 4 février 2010*	Modifié par arrêté du 10 mai 2010	100 000	30 000	1	25	500	200
Forages de la Chaumière		1	2	*Arrêté du 21 janvier 2002*	prélèvement réduit à 500 m3/j ou 175 000 m3/an	175 000	150 000	1	20	479	350
Forages du Rocher		1	1	*Arrêté du 7 décembre 2001*	prélèvement limité à 400m3/j ou 146 000 m3 / an	146 000	100 000	1	20	400	250
Forages de la Douettée	Forage Douéttée	1	1	*Arrêté du 7 janvier 2000*	prélèvement limité à 80 m3/h ou 1200 m3/j	438 000	220 000	1	80	1 200	1 000
	Puits de Beauregard		1								
Forages de la Tournerie		1	3	*Arrêté du 18 janvier 2001*	Prèlèvement autorisé à 70m3/h et production limitée à 80m3/h	400 000	300 000	1	80	1 600	1 180
TOTAL fin 2021		**17**	**20**			**52 360 500**	**40 833 000**	**12**	**7 270**	**145 079**	**114 935**

Autorisations de prélèvement et capacités de production des installations de traitement (source : RAD 2021)

Le tableau suivant indique l'évolution de la population desservie et du nombre d'abonnés :

	2020	2021
Population desservie	531 023	536 344
Nombre d'abonnés	225 423	232 863

(Source : Rapport annuel sur les prix et qualité de service d'eau potable 2021, Eau du bassin rennais collectivité)

Le nombre d'abonnés est en hausse avec 7 440 abonnés en plus entre 2020 et 2021 (soit environ + 3,3%). Cette augmentation est en partie due à l'augmentation de la population desservie par la Collectivité Eau du Bassin Rennais (+ 5 321 habitants) sur la même période. Le nombre d'abonnés a augmenté de 3,3% alors que la population a augmenté de 1% sur la même période, du fait de l'individualisation des compteurs d'eau dans les immeubles.

Sur la base d'une facture de 120 m³ d'eau potable par an pour un local à usage d'habitation, le prix TTC au m³ varie de 2,236 € à 2,907 € au 1er janvier 2022.

ZOOM SUR LE SYNDICAT MIXTE D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE (SME) DES BRUYERES

En 2021, sur le territoire des 23 communes adhérentes au SME des Bruyères ce sont 2 313 013 m³ mis en distribution pour desservir 49 800 habitants.

Au 1er janvier 2020, le SIE de Guipry-Messac – St Malo de Phily a fusionné avec le SIAEP les Bruyères pour former **le Syndicat mixte des eaux des Bruyères.**

Pour répondre à ces besoins, le SME exploite deux points de prélèvement :

- Les puits de Bourhan à Saint-Senoux (20 m³/h).
- Le forage de Mernel. (30 m³/h).

La production d'eau du SME des Bruyères s'appuie sur deux installations de traitement et un réseau d'adduction de 1 046 km :

- L'usine de Bourhan à Saint-Senoux.
- L'usine de Mernel.

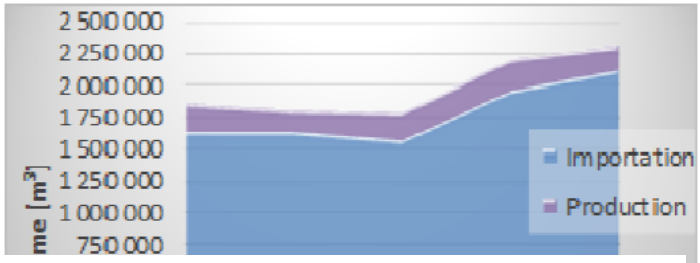
Ouvrage	Capacité de production [m³/j]	Production 2020 [m³]	Production 2021 [m³]	Variation 2020/2021
Usine de traitement de Bourhan SAINT-SENOUX		110 396	93 525	-15,28 %
Usine de traitement de Mernel MERNEL	500	140 030	104 893	-25,09 %
Total produit [m³]		**250 426**	**198 418**	**-20,77 %**

Les ouvrages de production d'eau (source : RPQS 2021)

La production issue des ressources propres représente 8,6% du volume distribué sur le territoire.

La collectivité importe plus de 91.4% de l'eau distribuée, issue notamment du Syndicat Mixte Production Ouest 35 et en faible partie du Syndicat Intercommunal des Eaux de la Forêt de Paimpont et de Redon Agglomération. Une faible partie de la production est exportée vers CEBR et SMeau de la forêt de Paimpont.

Ressource en eau totale (production et importation) (source : RAD 2021)



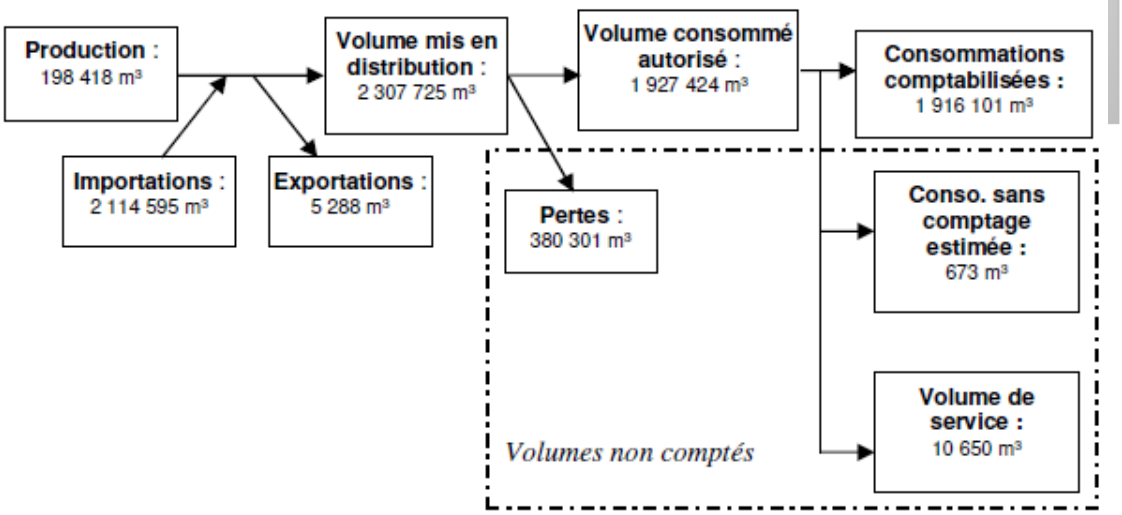


Schéma synthétique de la gestion de l'eau (source : RAD 2021)

Le rendement du réseau de distribution est de 83,6%.

La consommation moyenne par abonné est de 81 m³/an (valeur stable depuis 2016).

L'eau distribuée au cours de l'année 2021 a été de bonne qualité microbiologique. Elle est restée conforme aux limites réglementaires fixées pour les éléments indésirables et les pesticides recherchés d'après le bilan annuel de la qualité de l'eau produite établi par l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Le tableau suivant indique l'évolution de la population desservie et du nombre d'abonnés :

	2015	2016
Population desservie	39 900	40 600
Nombre d'abonnés	23 204	23 600

(Source : Rapport annuel sur les prix et qualité de service d'eau potable 2021, SME des Bruyères)

Le nombre d'abonnés est en hausse de 2.09 %. Cette augmentation est cohérente avec l'augmentation de la population desservie par le SME des Bruyères (+ 700 habitants desservis) sur la même période.

Sur la base d'une facture de 120 m³ d'eau potable par an pour un local à usage d'habitation, le prix TTC sur le secteur des bruyères est en moyenne de 2,96 € au 1er janvier 2022.

SYNTHESE

Sur les 23 690 abonnés du SME des Bruyères, 3511 abonnés sont localisés sur Guichen,

Sur le territoire de CEBR, l'ensemble des ressources disponibles montre des capacités proches du double des besoins ce qui permet d'assurer un approvisionnement en toute circonstance aujourd'hui et à l'horizon 2031 pour le territoire.

Sur le territoire des Bruyères, l'approvisionnement en eau potable est assuré en grande partie par les importations en provenance du SMP Ouest 35. Les volumes importés sont en augmentation soulignant une certaine dépendance avec les territoires voisins. Sur les 23 690 abonnés du SME des Bruyères, 3511 abonnés sont localisés sur Guichen (14%).

Les interconnexions du réseau avec les territoires voisins assurent la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable et garantissent un approvisionnement suffisant pour assurer les besoins futurs liés à l'augmentation de la population et des activités sur la commune dans le cadre de la mise en œuvre du projet de développement de Guichen.

4.4.3.1.2 DISTRIBUTION

La distribution s'effectue par l'intermédiaire d'un réservoir sur tour, une station de surpression et quatre régulateurs.

Le réseau est fortement maillé au niveau du centre-ville de Guichen et de Pont-Réan. Il couvre globalement l'ensemble du territoire.

L'ossature du réseau est essentiellement constituée par des conduites principalement en PVC, fonte et polyéthylène du diamètre 40 mm au diamètre 200 mm.

4.4.3.1.3 OUVRAGES ET STOCKAGE DE REGULATION

Dénomination du réservoir	Volume en m^3
Réservoir sur tour	800

Dénomination	Type de régulation
Pont-Réan	Station de surpression
STAB La Haute Bouëxière	Régulateur de pression aval
STAB La Houssais	Régulateur de pression aval
STAB La Gare (n°1)	Régulateur de pression aval
STAB La Gare (n°2)	Régulateur de pression aval

4.4.3.1.4 CONDITIONS DE DESSERTE

Conformément au règlement sanitaire départemental d'Ille-et-Vilaine, la pression de desserte au point de distribution le plus élevé ou le plus éloigné (dans le cas d'immeuble) doit correspondre à une pression d'environ 0,8 bar.

Si la pression au point de comptage est inférieure à 2 bars, il est conseillé d'installer un surpresseur adapté au besoin du projet et pouvant délivrer environ 0,8 bar au point de desserte le plus élevé.

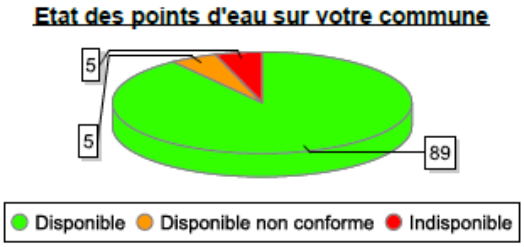
A contrario, pour une pression au-delà de 6 bars au point de comptage, il est conseillé la pose d'un réducteur de pression adapté à la taille du projet, afin de protéger les appareils sanitaires, et pouvant délivrer environ 0,8 bar au point de desserte le plus élevé.

4.4.3.1.5 DEFENSE INCENDIE

La défense incendie est une compétence communale, elle est assurée par 99 hydrants dont 14 points d'eau naturel public, un accessoire hydraulique public et 84 poteaux incendies sur l'ensemble du territoire communal de Guichen.

Concernant l'état des points d'eau :

Les non-conformités sont principalement dues aux plateformes d'aspiration non conformes sur les points d'eau naturel. Les indisponibilités sont liées à l'absence d'eau, l'ouverture impossible et/ou inaccessibilité.



Afin d'être conforme, les poteaux incendies doivent assurer un débit de 30 m³/h à 60 m³/h (selon diamètre) avec une pression de 1 bar pendant deux heures.

La répartition des poteaux d'incendie devra être examinée sur l'ensemble de l'agglomération. Afin de couvrir l'ensemble des zones urbanisées, le choix entre le déplacement de poteaux existants, la pose de nouveaux poteaux ou l'aménagement d'installations de techniques différentes devront être étudiés pour chaque projet.

4.4.3.1.6 CAPTAGE D'EAU POTABLE ET PERIMETRE DE PROTECTION

Aucun captage d'eau potable n'est présent sur le territoire de Guichen d'après la carte de protection des captages d'eau potable en Ille-et-Vilaine de janvier 2017 du Syndicat Mixte de gestion de l'eau potable d'Ille-et-Vilaine.

4.4.3.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

4.4.3.2.1 ASSAINISSEMENT COLLECTIF

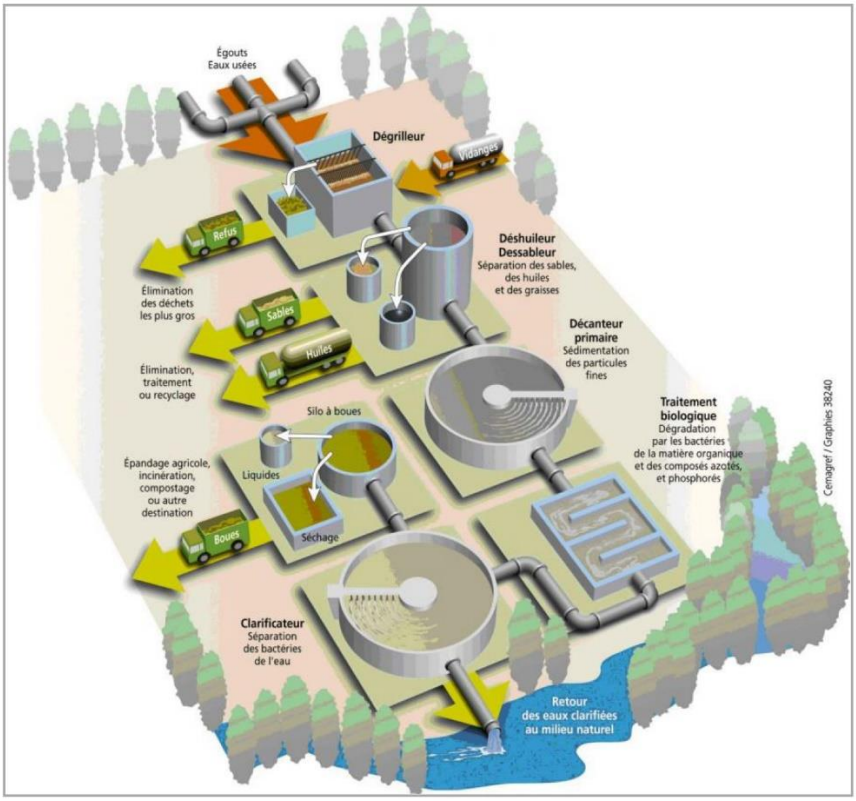
L'assainissement des eaux usées de Guichen est géré en régie par la commune.

La commune a la responsabilité du fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et de la permanence du service. La commune possède la maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages.

LES OUVRAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration de type « boues activées aération prolongée » de Guichen située à Pont-Réan et dimensionnée pour traiter la pollution de 8 000 EH. Sa mise en service date de décembre 2005. Le débit de référence est de 1 570 m³/j en temps sec et 1 729 m³/jour en temps de pluie.

Schéma d'une station d'épuration par boue actives



Source : irstea.fr

Le zonage d'assainissement du PLU de Guichen indique que la station desservait 1800 branchements (Guichen : 1 248 branchements ; Pont-Réan : 374 branchements ; Bruz : 181 branchements) qui correspondent à une population de l'ordre de 5 409 habitants en 2008.

En 2021 (source Bilan annuel de fonctionnement : BAF 2021), ce sont 3 262 branchements qui sont indiqués (Guichen : 2 565 branchements ; Pont-Réan : 456 branchements ; Bruz : 241 branchements). Sur les bases du taux d'occupation, INSEE 2019, de 2,43, la population raccordée serait de l'ordre de 7 926 habitants.

LES RESEAUX

Le réseau d'assainissement des eaux usées de la commune de Guichen est entièrement de type séparatif et constitué de 7 postes de refoulement.

Nom du poste	Nombre de rejets au trop-plein	Durée totale de rejets au trop-plein	Cause du ou des rejets au trop-plein
PR1 La Lande Rose	0	0	
PR2 Les lagunes	0	0	
PR3 La Morinais	1	Pas de données suite SITRANS LUT 400 HS	Boitier de commande (SITRANS LUT 400 HS) + poire de secours bloqué par des déchets dans le poste (lingettes)
PR4 Launay-Bohuon	0	0	
PR5 La Perrais	0	0	
PR6 Pont-Réan	0	0	
PR7 Balluds (côté Bruz)	0	0	

Le linéaire de réseau représente près de 44 km de canalisations gravitaires (source RPQS 2020).

La couverture du réseau d'eaux usées est assurée principalement pour le centre de Guichen et jusqu'à Pont-Réan. Le réseau d'eaux usées de la commune est constitué de canalisations de diamètre Ø 200 mm à 300 mm en PVC.

Il existe un réseau qui permet de transférer les eaux usées de Guichen vers la station d'épuration qui se trouve à proximité de Pont-Réan. Ce réseau de transfert a été mis en place en décembre 2005 lors de la mise en service de la nouvelle station d'épuration. Il a permis de collecter les eaux usées des habitations situées sur le parcours de ce dernier, principalement au niveau des lieux-dits de "la Provotais", "l'Orinais" et de "la Morinais". Des extensions de réseaux ont été réalisées depuis pour raccorder des habitations qui rencontraient des problèmes pour la mise en œuvre de l'assainissement autonome.

LA STATION

La capacité nominale de la station d'épuration est de :

	Charge Organique	**Charge Hydraulique**
8 000 Eq-hab	480 kg de DBO_5/j	1 570 m^3/j (temps sec)

En 2021, les charges retenues par la DDTM (CBPO = Charge brute de pollution organique) était de 5 000 Eq-hab.

La station était non conforme vis-à-vis des performances locales (problèmes d'eaux parasites, manque de données, d'informations, et de rapport).

Au premier trimestre 2023, la commune lance un appel d'offre pour réaliser un diagnostic de ces réseaux (EU et EP), ainsi qu'un schéma directeur et une étude de fonctionnement et de faisabilité sur le devenir de la station d'épuration.

L'étude de zonage sera actualisée au cours de cette étude.

Le rejet de l'eau traitée se fait dans la Vilaine.

4.4.3.2.2 ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

L'assainissement non collectif désigne tout système d'assainissement (fosse septique, bac dégraisseur, filtre à pouzzolane et épandage) effectuant la collecte, le traitement et le rejet des eaux usées domestiques sur une parcelle privée.

Ce mode d'assainissement efficace permet de disposer de solutions économiques pour l'habitat dispersé.

Pour Guichen, le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est géré par la Communauté de communes Vallons de Haute Bretagne Communauté.

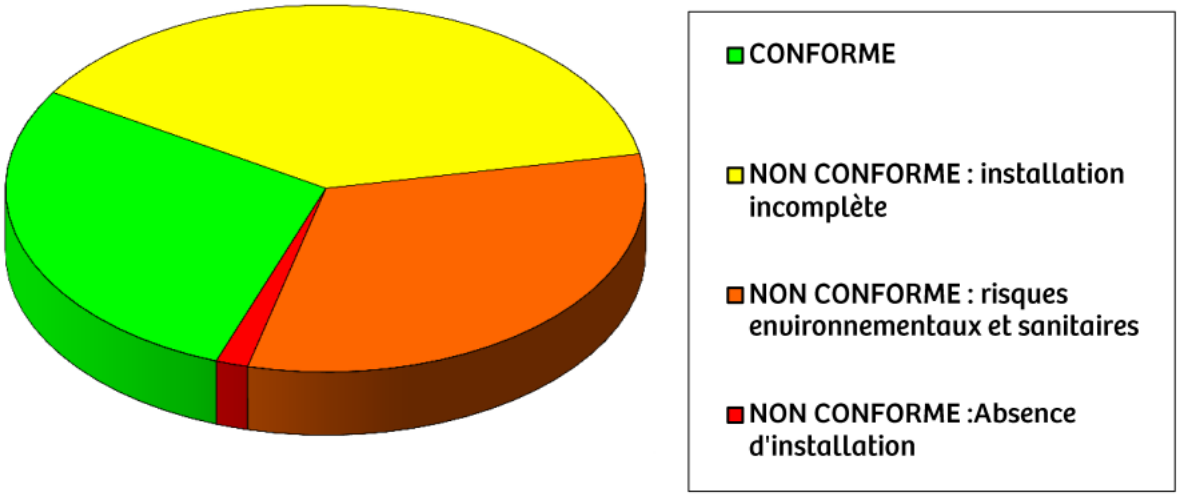
Le SPANC assure :

- La vérification technique de la conception, de l'implantation et de la bonne exécution des ouvrages ;
- La vérification périodique de leur bon fonctionnement (tous les 8 ans) ;
- Le contrôle dans le cadre d'une vente.

En 2017, le SPANC a recensé 1 175 installations d'ANC à Guichen, dont 858 ont été visitées : seuls 28% se sont avérées conformes.

Classement des installations d'assainissement non collectif	**Total**	**Proportion**
Absence de NON-CONFORMITE	**242**	**28%**
NON CONFORME Installation incomplète ou significativement sous-dimensionnée ou présente des dysfonctionnements majeurs	**328**	**38%**
NON CONFORME liée aux risques sanitaires, environnementaux ou sécurité des personnes	**274**	**32%**
NON CONFORME : Absence d'installation	**14**	**2%**

Conclusion des avis données sur les installations d'assainissement non collectif (source : Synthèse 2015/2016 des contrôles de bon fonctionnement et de bon entretien sur la commune de Guichen, SPANC Vallons de Haute Bretagne)



Conclusion des avis données sur les installations d'assainissement non collectif (source : Synthèse 2015/2016 des contrôles de bon fonctionnement et de bon entretien sur la commune de Guichen, SPANC Vallons de Haute Bretagne)

A l'issue du contrôle de bon fonctionnement, le SPANC formule son avis dans le cadre de l'arrêté du 27 avril 2012. L'avis est envoyé au propriétaire des ouvrages dans lequel sont consignées les observations formulées au cours du contrôle. Dans le cas d'une installation non conforme, la mise en conformité (travaux obligatoires) est à la charge des propriétaires sous 4 ans à partir de la date de contrôle ou dans un délai d'un an suite à la signature de l'acte de vente (article L. 271-4 du Code de la construction et de l'habitation).

4.4.3.3 ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales relève de la compétence communale et est assurée en régie.
La zone agglomérée de Guichen se situe sur le bassin versant de la Vilaine et de ses affluents.

Le territoire de Guichen est couvert par un **schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales** réalisé en 2007 par le bureau d'études D2L. Les aménagements proposés pour la gestion du pluvial dans ce schéma directeur a fait l'objet d'un dossier d'autorisation au titre de la rubrique 2.1.5.0 du Code de l'environnement dont l'arrêté préfectoral a été validé le 1er août 2008.

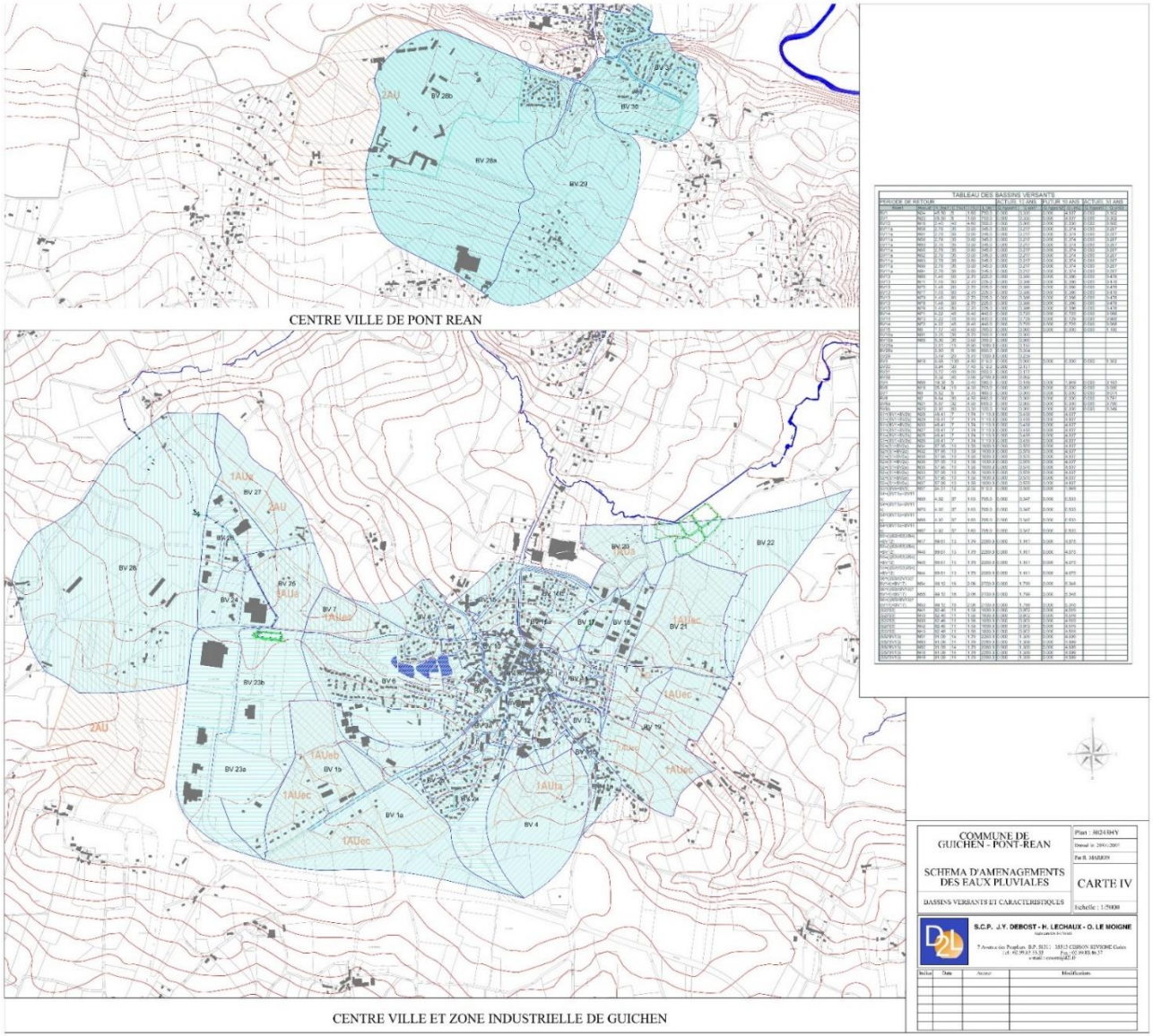
Au premier trimestre 2023, la commune lance un appel d'offre pour réaliser un diagnostic de ces réseaux (EU et EP), ainsi qu'un schéma directeur et une étude de fonctionnement et de faisabilité sur le devenir de la station d'épuration.

Le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales de Guichen se décompose en plusieurs secteurs qui correspondent aux différents pôles d'urbanisation de la commune et présentent différents exutoires :

- Agglomération de Guichen et ZA des Landes avec un rejet vers le ruisseau du Tréhelu ;
- Agglomération de Pont-Réan et ZAC de la Massaye (secteur Est) avec un rejet vers la Vilaine ;
- Les secteurs bâtis Sud-Est de Guichen (ex : hameau la Bouexière) avec un rejet vers la Vilaine au niveau de la confluence du Canut ;
- Les secteurs bâtis du Sud de Guichen (ex : Sadouve) avec un rejet vers le Canut.

Le développement de la zone d'activités des Grandes Landes sur la partie Ouest de la RD 177 induit le développement de la commune sur un bassin versant supplémentaire, celui du Canut, via un rejet dans le ruisseau de Beaunet.
Le développement de la ZAC de la Massaye aussi avec un rejet vers le ruisseau de la Tournerais qui rejoint ensuite le Tréhelu.

Le territoire est équipé de plusieurs ouvrages de régulation des eaux pluviales pensés à l'échelle de micro-bassins.



Carte des bassins versants et caractéristiques du schéma directeur d'eaux pluviales de Guichen

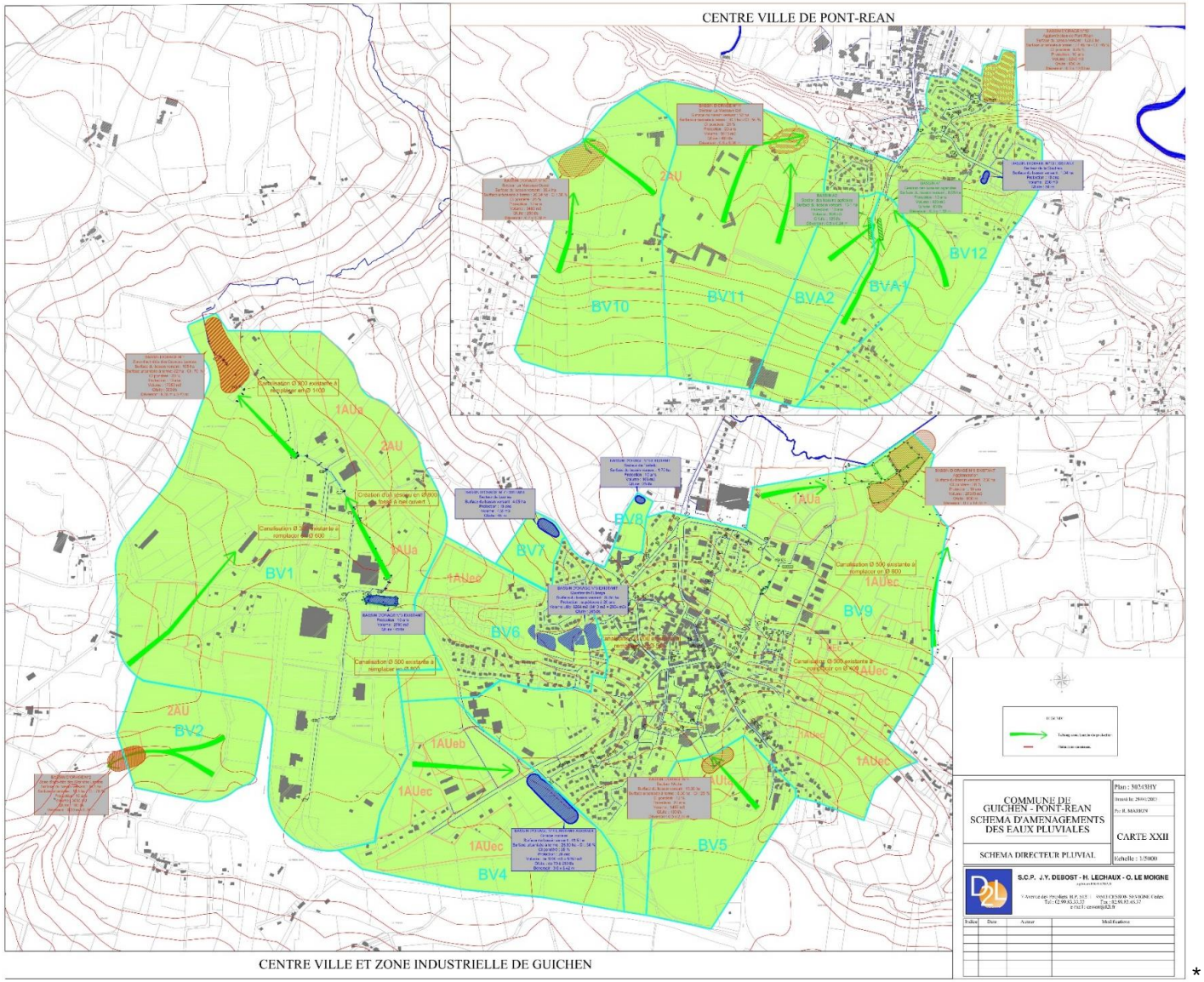


Schéma directeur d'eaux pluviales de Guichen

4.4.4 PRINCIPAUX ENJEUX LIES A LA RESSOURCE EN EAU ET A SA GESTION

Grille Atouts/Faiblesses – Opportunités/Menaces

La grille de synthèse ci-après présente les points faibles et forts actuellement identifiés sur le territoire de Guichen, en matière de ressource en eau, ainsi que les tendances d'évolution.

Grille AFOM : Atouts/Faiblesses - Opportunités/Menaces en matière de ressource en eau		
Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau
- Une qualité moyenne pour le Théhelu et ses affluents, pour la Vilaine, pour le Canut et leurs affluents	↘	
- Des teneurs en nitrates trop élevées pour la masse d'eau souterraine Vilaine	↘	La mise en œuvre du SDAGE devrait permettre d'améliorer l'état des masses d'eau superficielles et de maintenir le bon état de la masse d'eau souterraine.
- Des masses d'eau (souterraine et superficielle) de qualité moyenne à mauvaise	↘	
+ Un rendement du réseau AEP suffisant	↘	La performance du réseau AEP tend à rester stable
+ Un système d'assainissement collectif performant	↗	Le territoire de Guichen est couvert par un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales adopté en 2007 et d'un zonage d'assainissement de 2008.
+ Station d'épuration de Guichen : capacités maximales de traitement non atteintes (5 000 EH restant en 2016)	↗	
- Un système d'assainissement non collectif non conforme à hauteur de 72 % des installations. Pour autant, seuls 2% des installations (sur les 72 %) nécessitent des travaux obligatoires dans les meilleurs délais.	↗	La poursuite des contrôles devrait permettre de tendre vers un état de conformité

Légende

+	Atout pour le territoire	↗	Amélioration de la situation
-	Faiblesse pour le territoire	↘	Détérioration de la situation

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX « RESSOURCE EN EAU ET GESTION »

Participer aux actions du SDAGE Loire-Bretagne.

Préserver la ressource en eau du point de vue qualitatif et quantitatif.

Lutter contre les pollutions d'origine domestique (meilleure gestion des eaux pluviales et des eaux usées), agricole et industrielle.

Sécuriser l'alimentation en eau potable, en limitant les pertes sur le réseau grâce à un habitat dense.

Tenir compte des risques de pollution.

Gérer de manière optimale les eaux pluviales.

Densifier l'habitat et les réseaux d'assainissement afin d'améliorer la performance du traitement des eaux usées.

Favoriser le développement urbain dans les zones où les capacités d'épuration sont suffisantes.

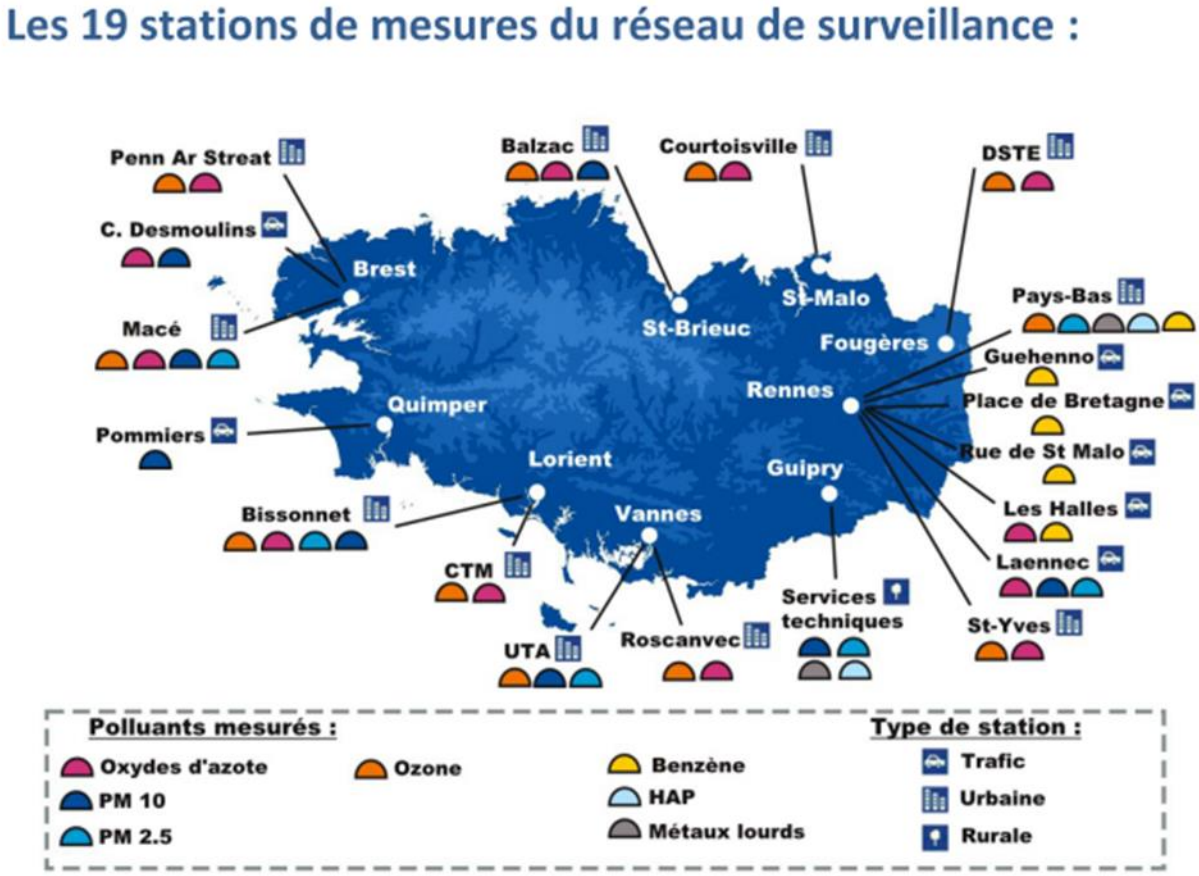
Limiter le recours à l'assainissement autonome et favoriser le développement urbain sur les sites desservis par le réseau collectif.

Veiller à la qualité des eaux lors de leur rejet au milieu naturel (station d'épuration et dispositifs d'assainissement autonomes).

4.5 QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

4.5.1 QUALITÉ DE L'AIR

Air Breizh est l'organisme agréé de surveillance de la qualité de l'air en Bretagne, au titre de l'article L. 221-3 du Code de l'environnement, précisé par l'arrêté du 1er août 2016 pris par le Ministère de l'Environnement portant renouvellement de l'agrément de l'association.



Stations de mesures d'Air Breizh (source : Rapport annuel 2016 d'Air Breizh)

La majorité des stations de mesure est située en zone urbaine ou périurbaine. En Ille-et-Vilaine, on compte cependant une station rurale installée à Guipry. Air Breizh y surveille les concentrations dans l'air ambiant des polluants suivants :

4.5.1.1 LES PARTICULES FINES : PM10 ET PM2.5

Les particules fines PM10 et PM2.5 ont un diamètre respectivement inférieur à 10 et 2.5 µm, elles sont d'origines naturelle ou humaine. Les PM10 proviennent notamment de l'agriculture, du chauffage au bois, des carrières et chantier BTP. Les PM2.5 sont essentiellement liées aux transports routiers et au chauffage au bois.

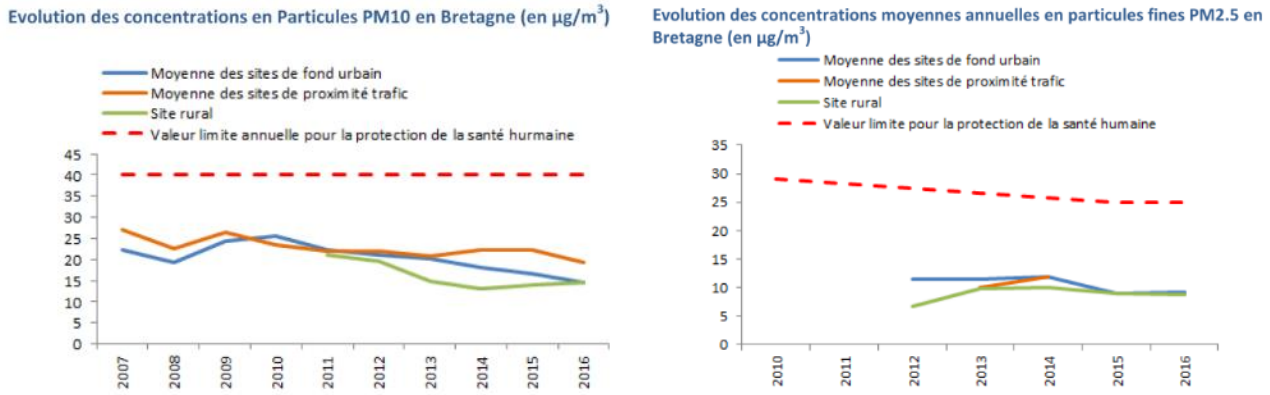
Les épisodes de pollution par les particules fines surviennent majoritairement au cours de l'hiver, sous conditions anticycloniques marquées, mais également au printemps.

Selon leur taille, les particules pénètrent plus ou moins profondément dans l'arbre pulmonaire. Les particules PM10 et PM2,5 peuvent provoquer une atteinte fonctionnelle respiratoire, le déclenchement de crises d'asthme et la hausse du nombre de décès pour cause cardio-vasculaire ou respiratoire.

Les effets de salissures des bâtiments et des monuments sont les atteintes à l'environnement les plus évidentes.

Quelle que soit la typologie du site, les moyennes annuelles des concentrations en PM10 sont assez proches et semblent marquer **une baisse progressive depuis les années 2007**, exceptée une légère augmentation depuis 2014 de la moyenne du site rural.

Quelle que soit la typologie du site, les moyennes annuelles des concentrations en PM2.5 sont très proches, ce qui s'explique par la multiplicité des sources d'émissions et justifie l'approche régionale voire nationale pour ce polluant. **Les valeurs cible et limite sont respectées sur l'ensemble des sites contrairement à l'objectif qualité (10 µg/m³) qui a été légèrement dépassé sur le site de fond urbain de Rennes (Pays-Bas) en 2016 (11 µg/m³).**



Evolutions des concentrations en PM10 et PM2.5 en Bretagne (source : Rapport annuel 2016 d'Air Breizh)

4.5.1.2 LES HYDROCARBURES AROMATIQUES POLYCYCLIQUES

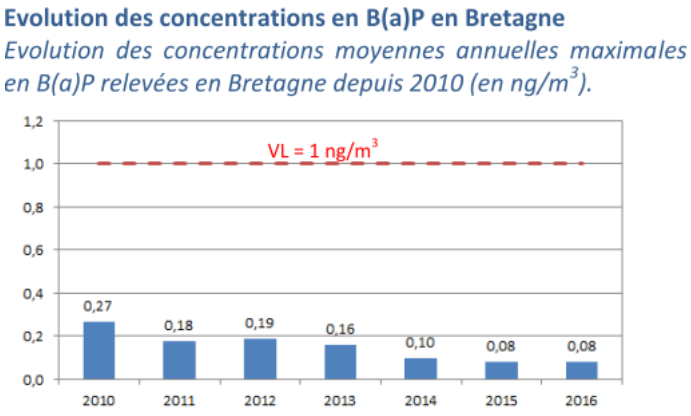
Les Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques (HAP) sont des composés générés lors de la combustion incomplète de combustibles fossiles et de biomasse. Le plus étudié est le Benzo(a)pyrène (cancérigène).

Les niveaux sont plus élevés lors de périodes hivernales (propices à l'utilisation du chauffage au bois).

Associées aux particules fines, le benzo(a)pyrène peut pénétrer dans les alvéoles pulmonaires et constitue un agent mutagène et cancérigène. Le B(a)P est considéré comme traceur du risque cancérigène lié aux HAP dans l'air ambiant.

Certains HAP, dont le benzo(a)pyrène, sont toxiques pour l'environnement.

Les résultats des mesures sont bien inférieurs à la valeur limite (0,08 en 2016 pour une valeur limite fixée à 1ng/m³).



Evolution des concentrations en en B(a)P en Bretagne (source : Rapport annuel 2016 d'Air Breizh)

4.5.1.3 METAUX LOURDS (PLOMB, ARSENIC, NICKEL, CADMIUM)

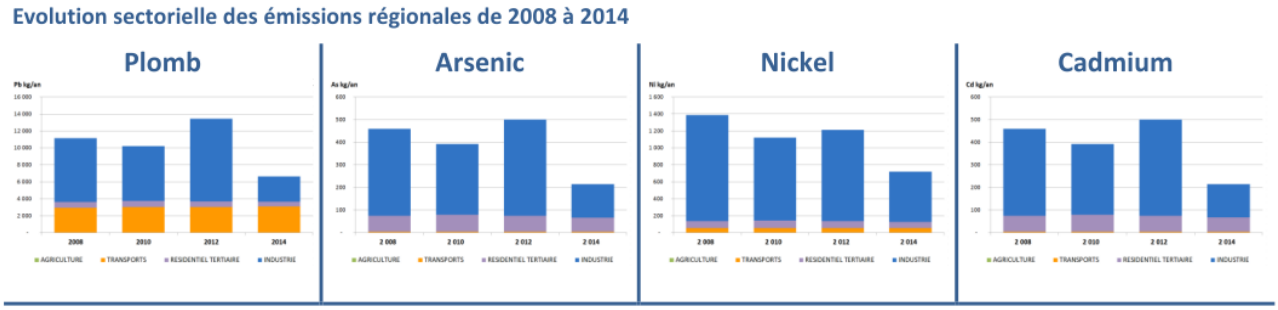
Les émissions de métaux toxiques proviennent principalement de la combustion de combustibles fossiles (charbons, fuel) et de certains procédés industriels.

Peu de variation dans notre région du fait du tissu industriel réduit qui pourrait faire varier les niveaux. Les zones les plus concernées se situent à proximité des axes à forts trafics et des établissements industriels.

Ces polluants s'accumulent dans l'organisme et peuvent affecter le système nerveux, les fonctions rénales, hépatiques, respiratoires…

Les dépôts de métaux lourds sur les surfaces (sols, eaux…) conduisent à une contamination de la chaîne alimentaire.

L'ensemble des mesures est conforme aux valeurs réglementaires.



Evolution sectorielle des émissions régionales de 2008 à 2014 (source : Rapport annuel 2016 d'Air Breizh)

La qualité de l'air est un enjeu majeur de santé publique. Ses effets sur la santé sont avérés. Ils peuvent être immédiats ou à long terme (affections respiratoires, maladies cardiovasculaires, cancers, …). C'est notamment l'exposition chronique aux particules qui conduit aux effets et donc aux impacts les plus importants pour la santé.

Ainsi, la pollution de l'air est responsable de : 7 millions de décès par an dans le Monde (étude OMS – mars 2014), 48 000 décès prématurés par an en France (étude de Santé Publique France – juin 2016), 3 500 décès prématurés en Nouvelle-Aquitaine, 5 mois d'espérance de vie perdue pour un Bordelais (étude CAFE, clean Air for Europe).

On rappelle qu'en 2013, la pollution de l'air a été classée « cancérigène certain » par l'Organisation Mondiale de la Santé.

Par ailleurs, les polluants atmosphériques ont des effets néfastes sur l'environnement : les bâtis (salissures par les particules), les écosystèmes et les cultures (nécroses foliaires par l'ozone par ex.). Leurs coûts sont évalués à plusieurs milliards d'euros.

4.5.2 BRUIT

Le bruit est la nuisance environnementale la plus fréquemment évoquée par les français soumis à des bruits trop forts, l'organisme humain peut subir des troubles de l'audition, du sommeil, voire du comportement.

4.5.2.1 BRUIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

En application de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, et de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 « dans chaque département, le Préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic ». Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire[9].

Les secteurs affectés par le bruit sont reportés dans les annexes graphiques du Plan Local d'Urbanisme, afin d'informer les futurs habitants qu'ils vont résider dans une zone de bruit et que les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n°95-20 (relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements) et 95-21 (relatif au classement des infrastructures de transports terrestres) :

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996,

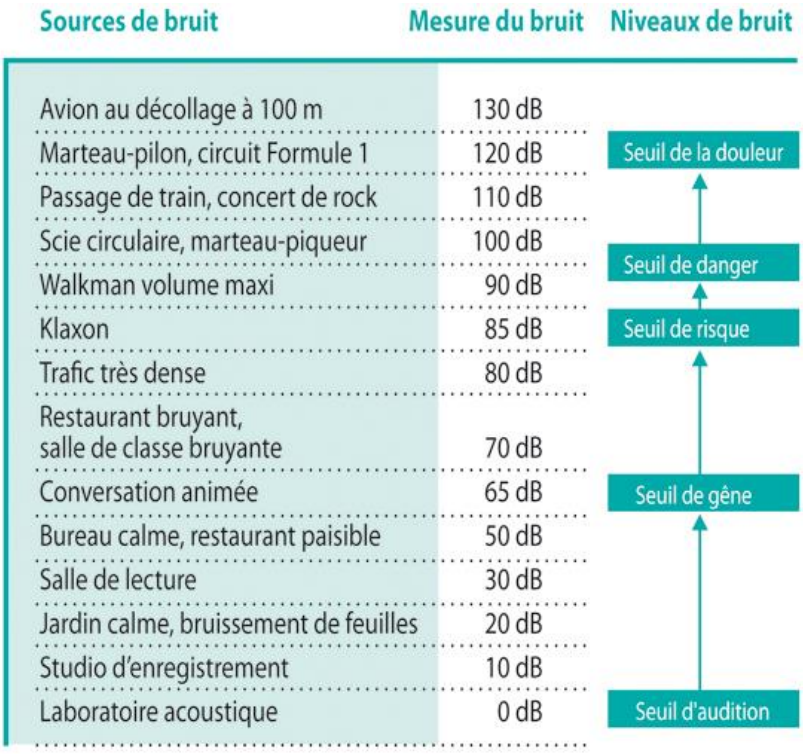
Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 (relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement).

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire, inclus dans les secteurs affectés par le bruit, sont présentés ci-après :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

[9] Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures (à partir du bord de la chaussée pour une route, à partir du rail extérieur pour une voie ferrée). Les largeurs des secteurs de nuisance à prendre en compte pour chaque voie classée sont énumérées ci-après de la catégorie 1 (la plus bruyante) à la catégorie 5 :
- En catégorie 1 : 300 m.
- En catégorie 2 : 250 m.
- En catégorie 3 : 100 m.
- En catégorie 4 : 30 m.
- En catégorie 5 : 10 m.
Les infrastructures de transports terrestres sont donc classées en fonction de leur niveau d'émission sonore mais aussi selon des secteurs de nuisances (secteur ouvert ou secteur encaissé dit en « U »).

On présente ci-après quelques niveaux sonores à titre indicatif :

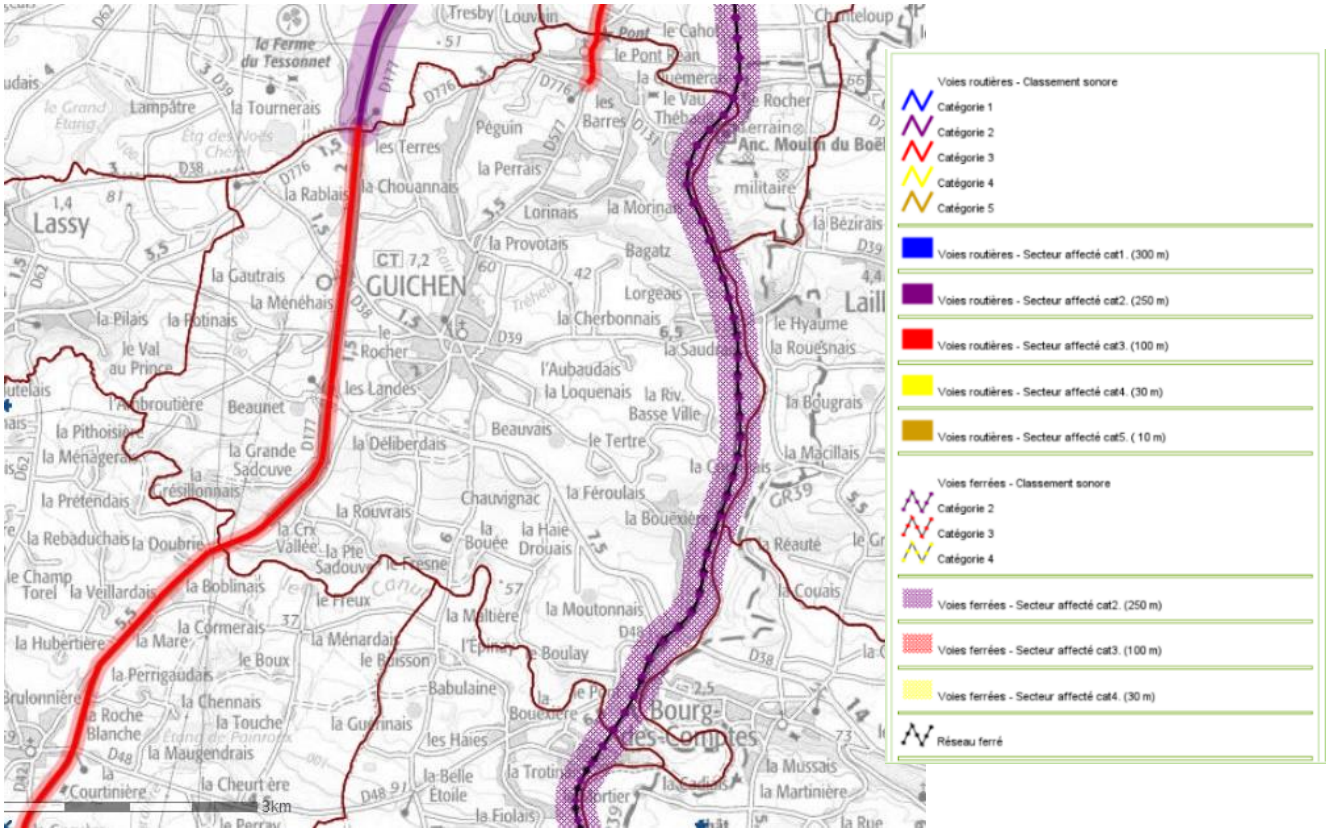


Exemples de niveaux sonores (source : http://les.cahiers-developpement-durable.be)

La carte du classement des infrastructures de transports terrestres et les secteurs affectés par le bruit de la Direction Départemental des Territoires et de la Mer de l'Ille-et-Vilaine, indique deux axes majeurs d'orientation Nord/Sud :

- La voie ferrée à l'Est : classée en catégorie 2 impliquant un secteur affecté de 250 mètres ;
- La RD 177 à l'Ouest : classé en catégorie 3 impliquant un secteur affecté de 100 mètres.

Au Nord, la partie de la RD 577 qui traverse le bourg de Pont-Réan est également classée en catégorie 3.



Classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires (source : DDTM35)

4.5.2.2 CARTES STRATEGIQUES DE BRUIT

La directive européenne 2002/49/CE a été transposée en droit français par ordonnance et ratifiée par la loi du 26 octobre 2005 : elle figure désormais dans les articles L. 572-1 et suivants du Code de l'environnement.

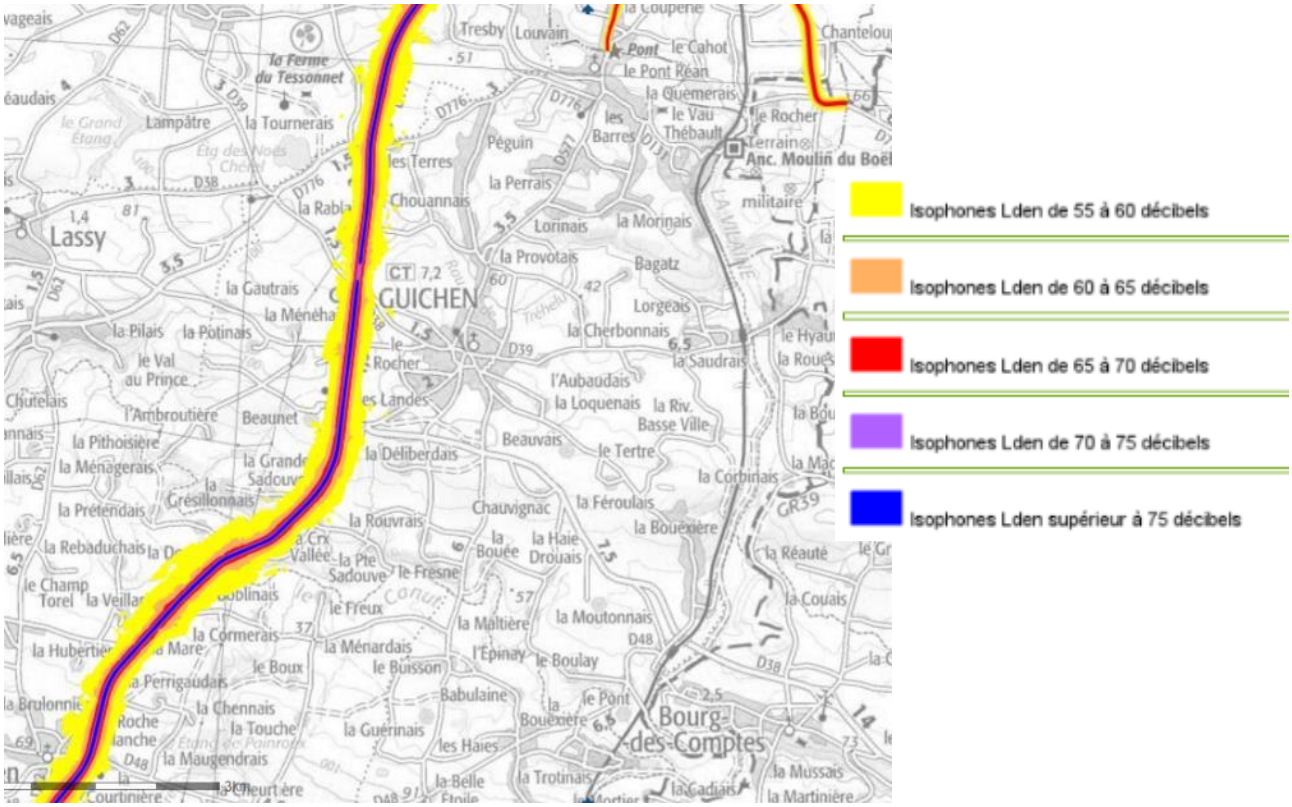
Des cartes de bruit sont à élaborer pour les grandes infrastructures de transports et les grandes agglomérations. Ces cartes doivent être mises à disposition du public. Les cartes de bruit permettent dans un deuxième temps d'élaborer des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE). Les PPBE tendent à prévenir les effets du bruit, à réduire si nécessaire les niveaux de bruit et à protéger les zones calmes. Les cartes de bruit et les PPBE doivent être révisés tous les cinq ans.

Les cartes de bruit sont établies au moyen des indicateurs Lden (période jour-soir-nuit) et Ln (période nuit) évaluant les niveaux sonores.

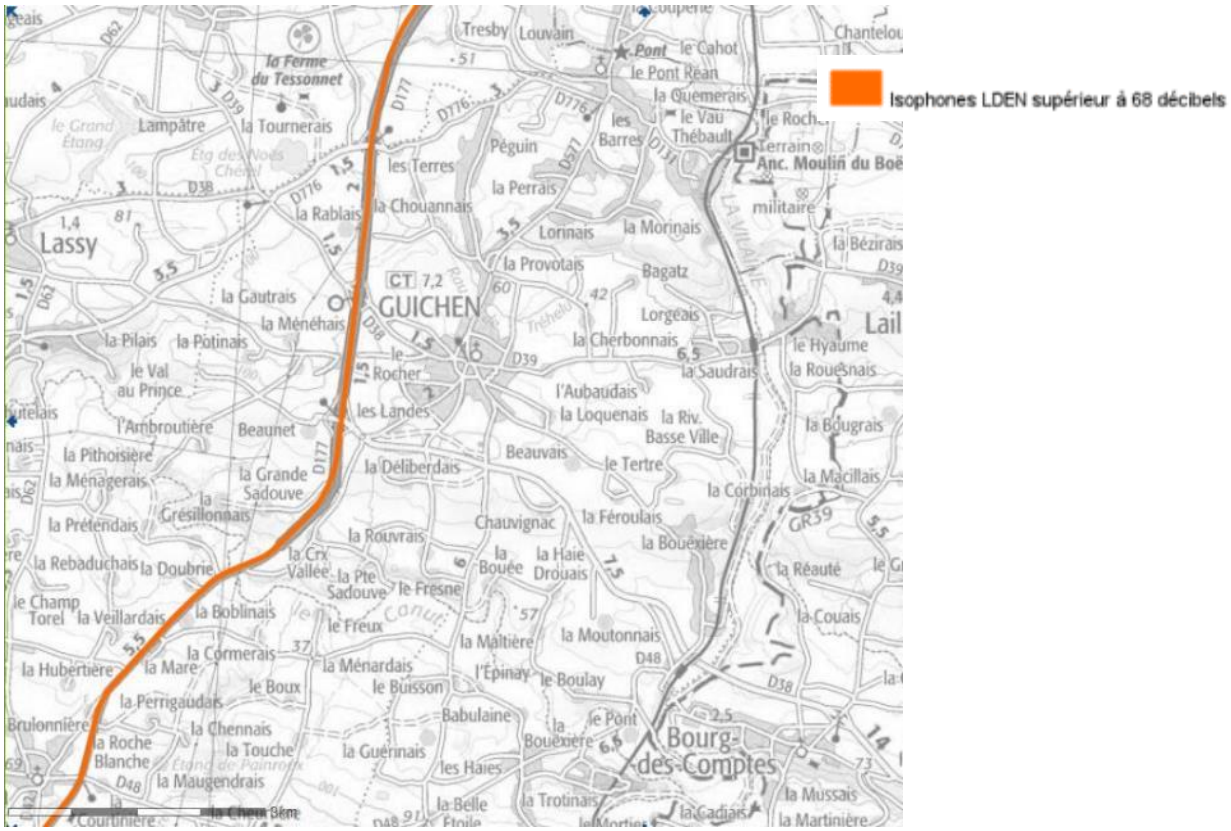
Les niveaux de bruit sont évalués au moyen de modèles numériques intégrant les principaux paramètres qui influencent le bruit et sa propagation. Les cartes de bruit ainsi réalisées sont ensuite croisées avec les données démographiques afin de chiffrer la population exposée.

Elles comprennent, pour chacun des indicateurs utilisés, des documents graphiques représentant :

- Les cartes d'exposition (ou cartes de type A) : il s'agit de deux cartes représentant les courbes isophones de 5 en 5 décibels (zones exposées à + de 55 décibels en Lden et à + de 50 décibels en Ln ;
- Les cartes des secteurs affectés par le bruit (ou cartes de type B) : il s'agit des cartes représentant les secteurs affectés par le bruit, définis dans des arrêtés préfectoraux de classement sonore (article 5 du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995) ;
- Les cartes de dépassement des valeurs limites (ou cartes de type C) : il s'agit de cartes représentant, pour l'année d'établissement des cartes, les zones où les valeurs limites en Lden (moyenne journalière) et en Ln (nuit) sont dépassées.



Carte d'exposition au bruit Lden (type A) (source : DDTM35)



Carte de dépassement de la valeur limite Lden (type C) (source : DDTM35)

Bien que le territoire de Guichen soit peu concerné par les nuisances sonores à l'exception des abords de la RD 177, de la RD 577 et de la voie ferré à l'Est, l'enjeu consiste à ne pas augmenter les nuisances sonores et à réduire les niveaux de bruit dans les zones urbaines, qui présentent davantage de risques pour la santé humaine (réduire le trafic automobile et la place de la voiture individuelle, limiter les vitesses de circulation, développer les zones de circulation apaisée, améliorer le revêtement des chaussées, mettre en place des mesures de limitation de la propagation du bruit : écran antibruit et isolation des façades,…).

4.5.3 GESTION DES DECHETS

4.5.3.1 COMPETENCE

Le Syndicat Mixte Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM) des Pays de Vilaine a été créé le 9 juin 1977 pour assurer la compétence collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés de 44 communes représentant plus de 85 273 habitants.

Au 1er janvier 2017, les 3 Communautés de communes délégantes sont :

- Vallons de Haute Bretagne Communauté (18 communes) ;
- Bretagne Porte de Loire Communauté (20 communes) ;
- La Communauté de communes du Pays de Redon (la compétence du SMICTOM est assurée auprès de 6 communes sur 31).

Le SMICTOM des Pays de Vilaine assure toute l'année la collecte, le traitement et la facturation du service auprès de 34 430 ménages et de 1 215 entreprises. Les objectifs du Syndicat sont de tendre vers une réduction et une valorisation maximale de nos déchets tout en préservant une qualité de service optimale.

4.5.3.2 COLLECTE DES DECHETS

Trois types de déchets sont collectés en porte-à-porte :

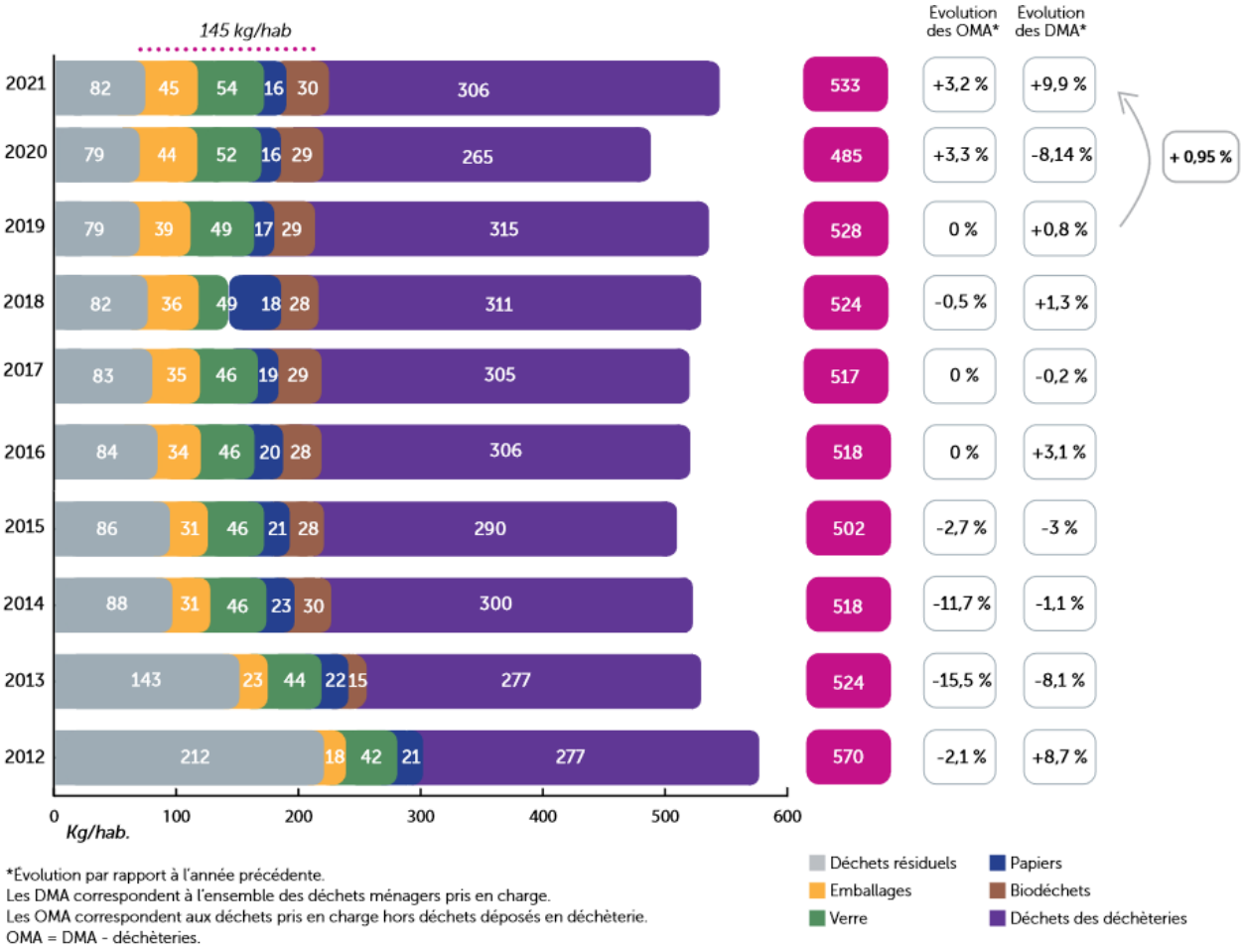
- Déchets résiduels, collectés 1 fois toutes les 2 semaines ;
- Emballages recyclables, collectés 1 fois toutes les 2 semaines ;
- Biodéchets, collectés chaque semaine.

En 2016, ce sont 8 bennes bi-compartimentées qui ont parcouru plus de 350 000 km pour effectuer la collecte en porte à porte et 2 camions grues qui ont parcouru plus de 85 000 km pour effectuer la collecte des points d'apport volontaire.

Le réseau est composé d'environ 200 points d'apport volontaire pour les papiers et le verre et de 7 déchèteries réparties sur l'ensemble du territoire.

Carte de localisation des équipements (source : SMICTOM des Pays de Vilaine, RAD 2021)

En 2021, 45 426 tonnes de déchets ménagers et assimilés ont été collectées. Cela représente 533 kg de déchets par habitant.



Evolution de la production de déchets par habitant (source : SMICTOM des Pays de Vilaine, RAD2021)

Les quantités de déchets issues des collectes sélectives (emballages recyclables, biodéchets, verre, papiers) restent globalement stables depuis la refonte globale du système de gestion des déchets mis en place en 2013. . Entre 2019 et 2021, les déchets ont augmenté notamment les emballages (extension des consignes de tri dès juin 2019 et le verre). Ces flux de déchets représentent 42% de l'ensemble des déchets collectés, hors déchèteries. Les quantités de déchets apportées en déchèterie, déjà importantes les années précédentes reprennent des valeurs d'avant Covid.

Depuis 2016, les apports de déchets en déchèterie ont augmenté de 6,5%. Cette augmentation vient principalement des flux végétaux, gravats, bois et ferraille. De plus, de nouvelles filières de tri se développent depuis décembre 2015. Par exemple, le plâtre et les déchets d'ameublement (DEA), qui étaient auparavant déposés dans les bennes « encombrants », sont maintenant détournés vers des filières de recyclage spécifiques.

Ainsi, globalement les déchets déposés en déchèterie sont de mieux en mieux valorisés.

La proportion des refus de tri est en constante baisse mais reste élevée avec 31 %. La collecte, le tri et le traitement de ces refus sont une charge financière importante pour la collectivité (354 074 euros).

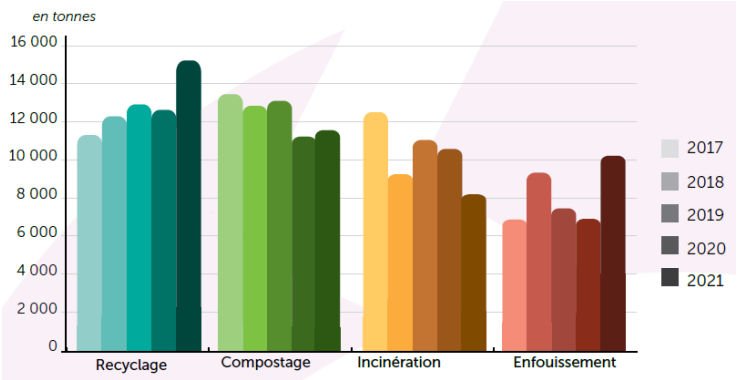
4.5.3.3 TRAITEMENT ET VALORISATION

Sur le territoire, l'objectif défini par la Loi pour la Transition Energétique de diminuer de 50% les déchets enfouis (hors gravats) entre 2010 et 2025 est largement atteint puisqu'au SMICTOM, c'est une réduction de 63% de déchets enfouis qui est enregistrée dès 2016. La part des déchets enfouis représente 4% de l'ensemble des déchets.

L'atteinte d'un taux de valorisation matière et organique de 55% pour 2020 est lui aussi déjà atteint puisqu'il représente sur le territoire 68% (29% pour le recyclage et 39% pour le compostage).

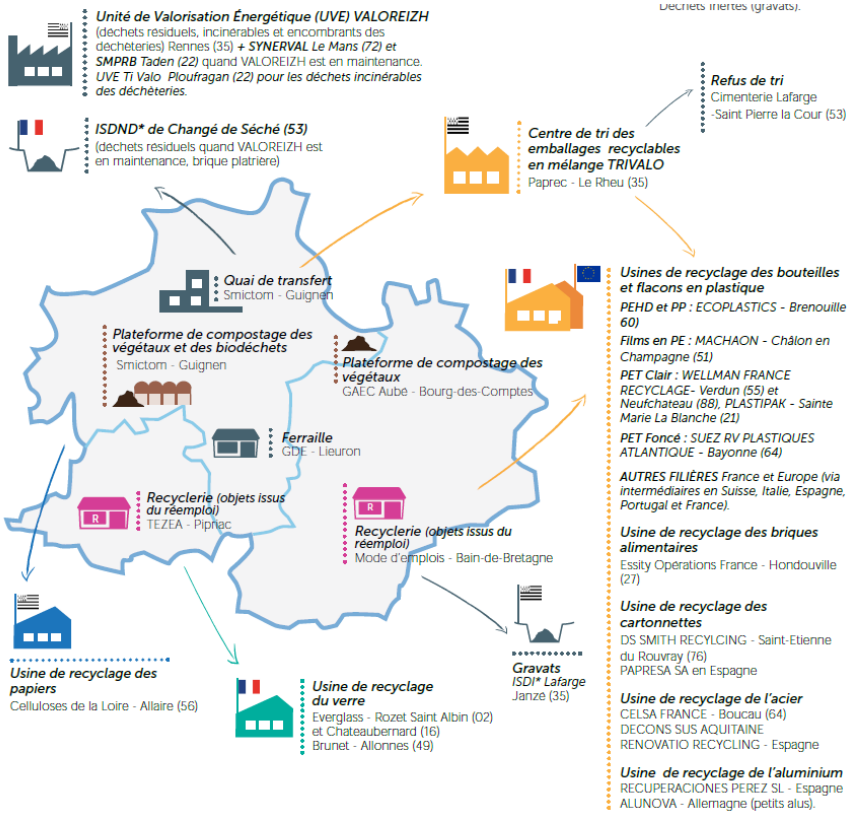
Globalement, depuis 2014, la quantité de déchets traitée par recyclage est en hausse régulière et le compostage à tendance à stagner.

Le traitement par compostage répond par anticipation à l'objectif national du 1er janvier 2024 de trie de tous les biodéchets à la source.



Cartons, ferraille, bois, mobilier, films plastiques, plâtres, textiles, DEEE, huiles et piles	25,8 %	Recyclage	
Gravats, refus + certains incinérables et volumineux (de façon temporaire)	29,9 %	Enfouissement	
incinérables et volumineux, déchets dangereux, DASRI	8,6 %	Valoriation énergétique	
Végétaux	35 %	Compostage	
Objets donnés aux recycleries pour la revente	0,8 %	Réemploi	

Evolution des quantités de déchets traitées par type / Type de valorisation des déchets issus des déchetteries (source : SMICTOM des Pays de Vilaine, RAD2021)



Principales installations de traitement (source : SMICTOM des Pays de Vilaine, RAD2021)

4.5.3.4 TERRITOIRE ZERO DECHET, ZERO GASPILLAGE

Le SMICTOM est lauréat depuis 2015 de l'appel à projet national « Territoire zéro déchet - zéro gaspillage ». Compte-tenu de l'état d'avancement de la collectivité sur la prévention des déchets et la valorisation matière et organique, l'ADEME a proposé la signature d'un CODEC (Contrat d'Objectif pour les Déchets et l'Économie Circulaire) réservé seulement à une poignée de collectivités en France. Ce programme, qui retranscrit les engagements du SMICTOM à poursuivre ses efforts dans le sens de la loi de transition énergétique, permet au territoire de bénéficier d'un soutien financier de 216 000 € pendant les 3 ans de contrat. Des actions de consolidation du nouveau dispositif sont inscrites, mais aussi des opérations nouvelles comme le développement de la filière bois-énergie avec la Chambre d'Agriculture, des essais de méthanisation des pelouses ou encore un travail en partenariat avec les entreprises sur plusieurs zones d'activités en vue de promouvoir l'économie circulaire territoriale : les déchets d'une entreprise pouvant devenir les ressources d'une autre entreprise voisine.

Chaque année, ce thème est abordé lors de rendez-vous avec les communes, communauté de communes, associations, centres de loisir… autour d'animations, de formations, d'ateliers… 10 rendez-vous ont été proposés en 2021.

4.5.3.5 A L'ECHELLE DU TERRITOIRE DE GUICHEN

Les biodéchets

La poubelle au couvercle marron est ramassée tous les mercredis

Les Ordures Ménagères

Les bacs gris sont collectés les mercredis des semaines paires,

Les déchets recyclables

Les bacs jaune ou verts sont collectés les mercredis des semaines impaires,

Verre et papiers

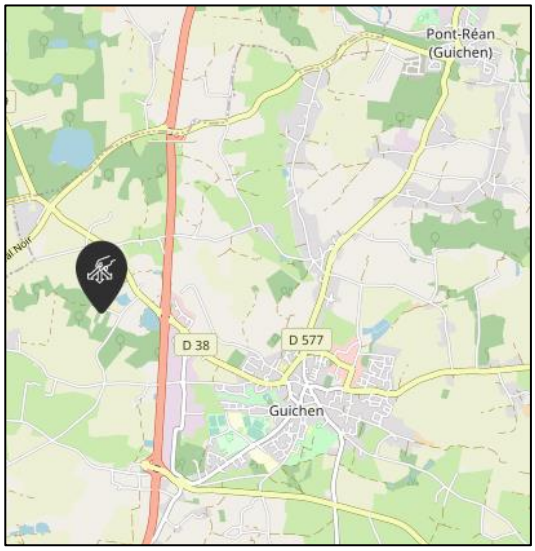
Il existe 15 points de dépôt de verre, 13 points de dépôt papier.

La localisation est accessible sur le site du SMICTOM

Déchèteries, dépôt de végétaux et recycleries

Il existe une déchetterie sur le territoire de Guichen, à l'Ouest de l'agglomération.

	Horaires d'été (du 1er avril au 31 octobre)	Horaires d'hiver (du 1er novembre au 31 mars)
Lundi	14h-18h	14h-17h
Mardi	Fermé	Fermé
Mercredi	9h-12h et 14h-18h	9h-12h et 14h-17h
Jeudi	Fermé	Fermé
Vendredi	9h-12h et 14h-18h	9h-12h et 14h-17h
Samedi	9h-12h et 14h-18h	9h-12h et 14h-17h
Dimanche	Fermé	Fermé



Horaires d'ouverture et localisation de la déchèterie de Guichen (source : SMICTOM des Pays de Vilaine, RAD 2021)

4.5.4 PRINCIPAUX ENJEUX LIES A LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

Grille Atouts/Faiblesses – Opportunités/Menaces

La grille de synthèse ci-après présente les points faibles et forts actuellement identifiés sur le territoire de Guichen, en matière de qualité de l'environnement, ainsi que les tendances d'évolution.

Grille AFOM : Atouts/Faiblesses - Opportunités/Menaces en matière de qualité de l'environnement			
Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
+	Peu de sources de pollution atmosphérique et peu de population exposée aux polluants	↗	L'application des dispositions du SRCAE permettra de poursuivre cette tendance
+	Une qualité de l'air globalement bonne, des valeurs limites respectées pour les polluants HAP, métaux lourds, PM2.5 et PM10		
-	Des nuisances sonores sur le territoire communal (RD177, RD577 et de la voie ferrée à l'Est) mais peu de population exposée	↘	Le trafic routier devrait augmenter encore, générant plus d'émissions sonores
+	Pas de nuisances générées par le secteur industriel, peu représenté sur le territoire communal	↗	Pas de projets d'implantation d'industries bruyantes sur Guichen
+	Le tonnage de collecte des ordures ménagères du SMICTOM en diminution par rapport à 2015	↗	Les tendances devraient se poursuivre en termes de performances de tri sélectif et de baisse du tonnage des ordures ménagères (notamment grâce aux actions de communication)
+	Le tonnage de collecte des déchets issues des collectes sélectives reste stable	↗	
+	62 % sont valorisés (34 % de compostage et 28 % de recyclage)	↘	Une augmentation de la part de déchets à traiter, à la suite de la venue de nouvelles populations
-	4 % des déchets sont enfouis	↘	

Légende

+	Atout pour le territoire	↗	Amélioration de la situation
-	Faiblesse pour le territoire	↘	Détérioration de la situation

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX « QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT »

Améliorer la qualité de l'air dans les zones soumises à des nuisances importantes, notamment dans les centres urbains et les proximités de réseaux :

- Agir sur les déplacements (solutions alternatives à la voiture individuelle)
- Préserver les zones faiblement polluées
- Favoriser le rapprochement entre sites d'emploi, sites de consommation et habitats, afin de réduire les déplacements motorisés (et donc l'émission de polluants atmosphériques)

Améliorer la situation des secteurs affectés par le bruit, notamment les centres urbains et les proximités de réseaux :

- Agir sur les déplacements (solutions alternatives à la voiture individuelle)
- Préserver les zones calmes
- Respecter les retraits imposés par les cartes de classement sonore
- Favoriser le rapprochement entre sites d'emploi, sites de consommation et habitats, afin de réduire les déplacements motorisés, sources de nuisances sonores

Assurer l'équilibre, anticiper l'offre de gestion des déchets en lien avec le développement du territoire :

- Optimiser la gestion et le transport des déchets
- Diminuer la production des déchets à la source
- Promouvoir le compostage des bio-déchets
- Densifier l'habitat pour limiter les coûts de collecte (réduction des transports de déchets)

4.6 PRÉVENTION DES RISQUES

Le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) en l'Ille-et-Vilaine de 2015 et le site Géorisques indique que la commune de Guichen est concernée par les risques d'inondation, de mouvement de terrain, de tempête, de séisme et par le risque de Transport de Marchandises Dangereuses (TMD) par les routes, voies ferrées et Oléoduc.

4.6.1 RISQUES NATURELS

4.6.1.1 RISQUE D'INONDATION

Une inondation se traduit par une submersion plus ou moins rapide d'une zone par des hauteurs d'eau variables. Elle peut se traduire par :

- Le débordement direct d'un cours d'eau ;
- Le débordement indirect par la remontée des eaux par la nappe phréatique, les réseaux d'assainissement ;
- La stagnation des eaux pluviales lors de pluies particulièrement fortes ;
- Le ruissellement en secteur urbain dû à des orages intenses saturant la capacité des réseaux d'assainissement pluviaux.

L'ampleur de l'inondation est fonction :

- De l'intensité et de la durée des précipitations et de leur répartition spatiale ;
- De la surface et de la pente du bassin versant ;
- De la couverture végétale et de la capacité d'absorption du sol ;
- De la présence d'obstacles à la circulation des eaux.

4.6.1.1.1 RISQUE D'INONDATION PAR DEBORDEMENT DE COURS D'EAU

Les **inondations de la Vilaine** résultent principalement de périodes de pluviométrie excessive sur le bassin versant de la Vilaine.

Dans le but d'assurer une prévention réglementaire des personnes et des biens vis à vis de ces inondations répétées, **un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) a été approuvé le 29 avril 2005. Le PPRi est en cours de révision.**

Le PPRi identifie Pont-Réan comme une zone principale inondable.

Le bourg de Pont-Réan s'est développé en bordure de la Vilaine et de manière concentrique. Trois zones se distinguent aisément :

- La zone de la rue de Redon : les maisons y sont anciennes et disposent généralement d'un ou deux étages. Cette rue concentre la quasi-totalité du tissu commercial et artisanal du bourg ;
- Deux zones situées à l'Ouest et à l'Est de la rue de Redon. Elles représentent une population résidentielle avec de nombreuses constructions de plain-pied.

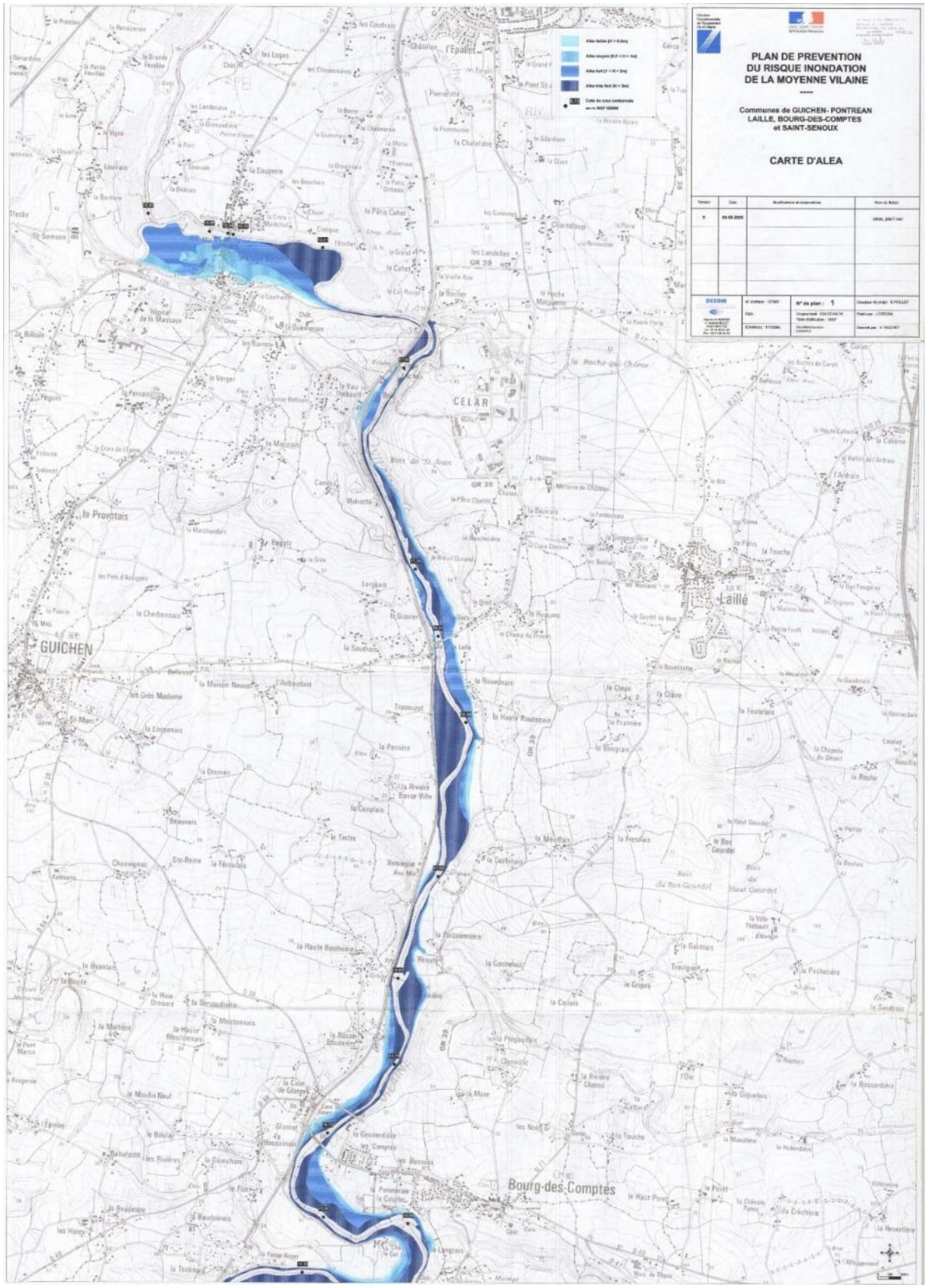
En conséquence, l'enjeu en termes de population exposée concerne les constructions en rez-de-chaussée ou en étage situées en zone réputée inondable.

Un enjeu économique est également identifié avec la proximité de la rue commerçante de Redon.

Les principes du PPRi sont les suivants, énoncés par la circulaire du 24 Janvier 1994, soit :

- Veiller à que soit interdite toute nouvelle construction dans les zones inondables soumises aux aléas les plus forts ;

- Contrôler strictement l'extension de l'urbanisation, c'est-à-dire la réalisation de nouvelles constructions dans les zones d'expansion des crues ;
- Eviter tout remblaiement ou tout endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés.



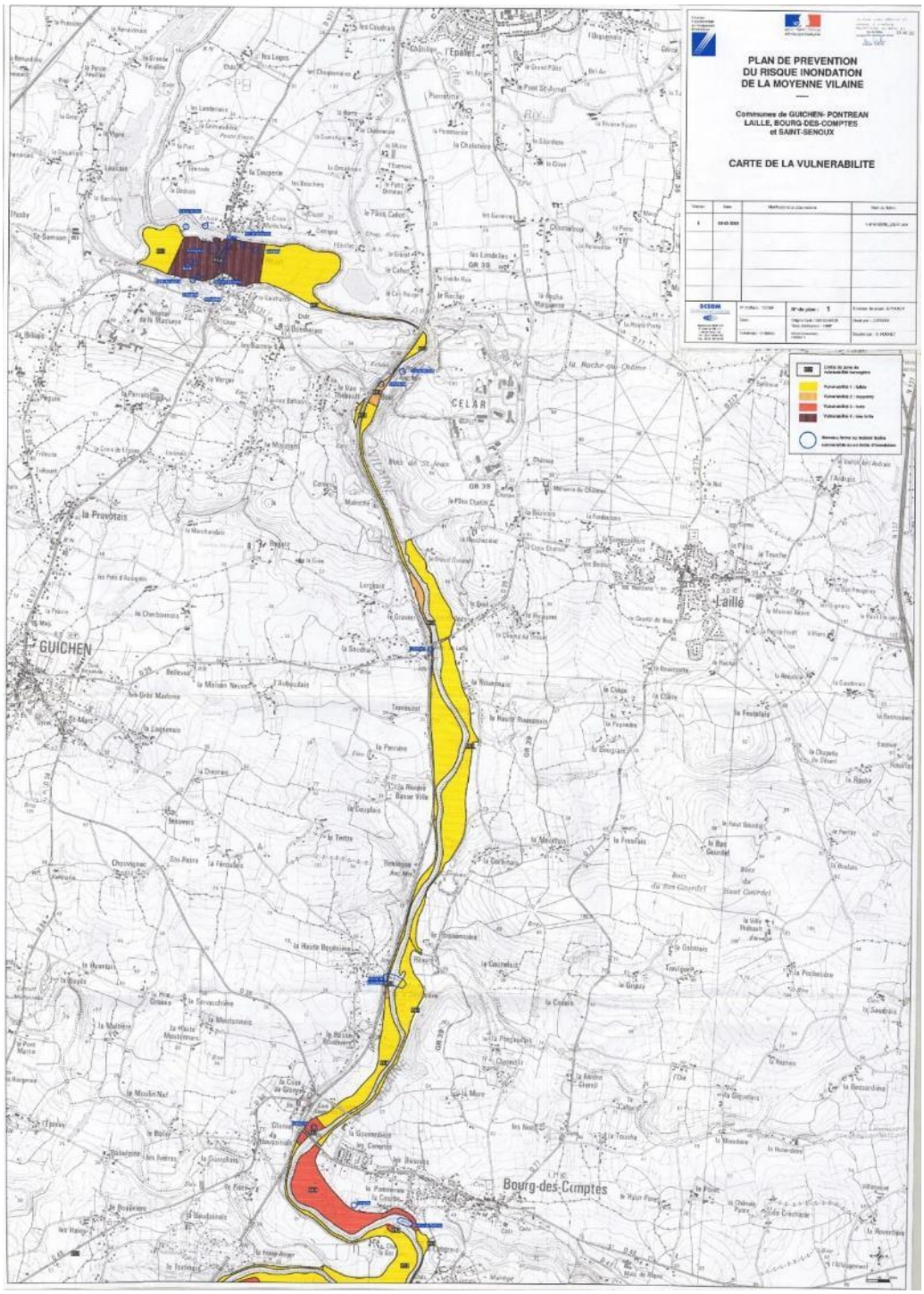
Carte d'aléas (source : PPRi Moyenne Vilaine)

L'aléa étudie et cartographie des hauteurs de submersion, des vitesses d'écoulement et des durées d'inondation pour une période de retour d'au moins cent ans. Elle constitue une image objective des phénomènes qui s'appuie sur des critères d'occurrence et d'intensité choisis pour leur représentativité en termes de risque pour la société.

Sur le périmètre d'étude, le niveau de l'aléa dépend essentiellement du paramètre hauteur d'eau et ce dernier a conditionné sa représentativité (hauteur de submersion) :

- Aléa faible : H < 50 cm ;
- Aléa moyen : 50 cm < H < 1 m ;
- Aléa fort : 1 m < H < 2 m ;

Une quatrième zone d'aléa (aléa très fort) a également été dessinée pour les secteurs supérieurs à 2 m.



Carte de vulnérabilité (source : PPRi Moyenne Vilaine)

La vulnérabilité exprime le niveau de conséquences prévisibles d'un phénomène naturel sur les enjeux. Les enjeux étant les personnes, biens, activités, équipements et autres éléments susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel. La vulnérabilité est classée selon une note allant de 1 à 4 (faible à très forte).

Sont considérées comme très fortement vulnérables les zones où l'impact des inondations sur la sécurité des personnes est prévisible et où les nuisances économiques, sociales et psychologiques peuvent s'avérer majeures.

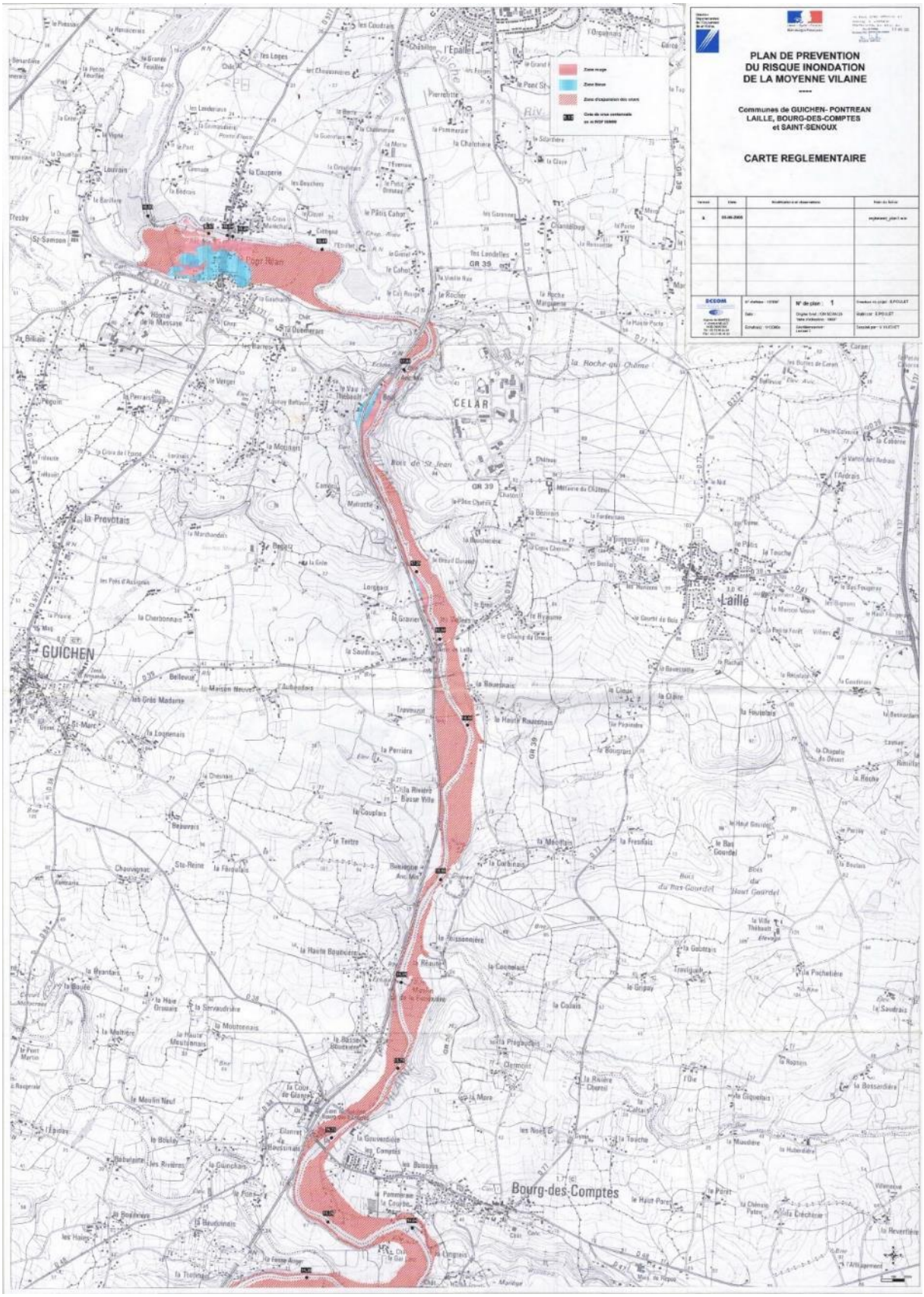
Le secteur du pont de Pont-Réan est identifié en zone vulnérable très forte. Dans ce secteur le plan souligne la présence d'entreprises, de commerces, d'une école, d'un camping et d'un port de plaisance.

Le zonage réglementaire du PPRi prend en compte :

- Les zones d'aléa les plus forts, pour des raisons évidentes liées à la sécurité des personnes et des biens, non urbanisables ;
- Les zones d'expansion de crues à préserver de l'urbanisation, essentiellement pour une gestion globale des cours d'eau ;
- Les espaces urbanisés, et notamment les centres urbains pour tenir compte de leurs contraintes spécifiques de gestion (contraintes architecturales et urbanistiques, maintien des activités…).

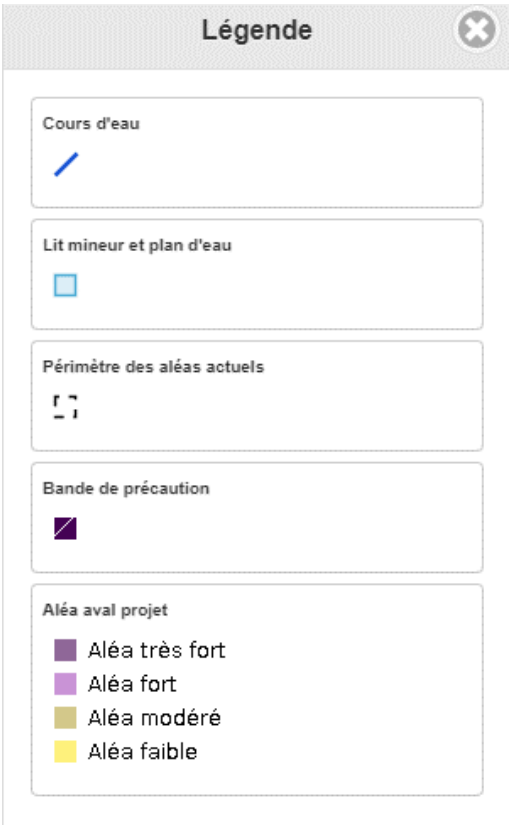
La transcription graphique identifie 3 zones :

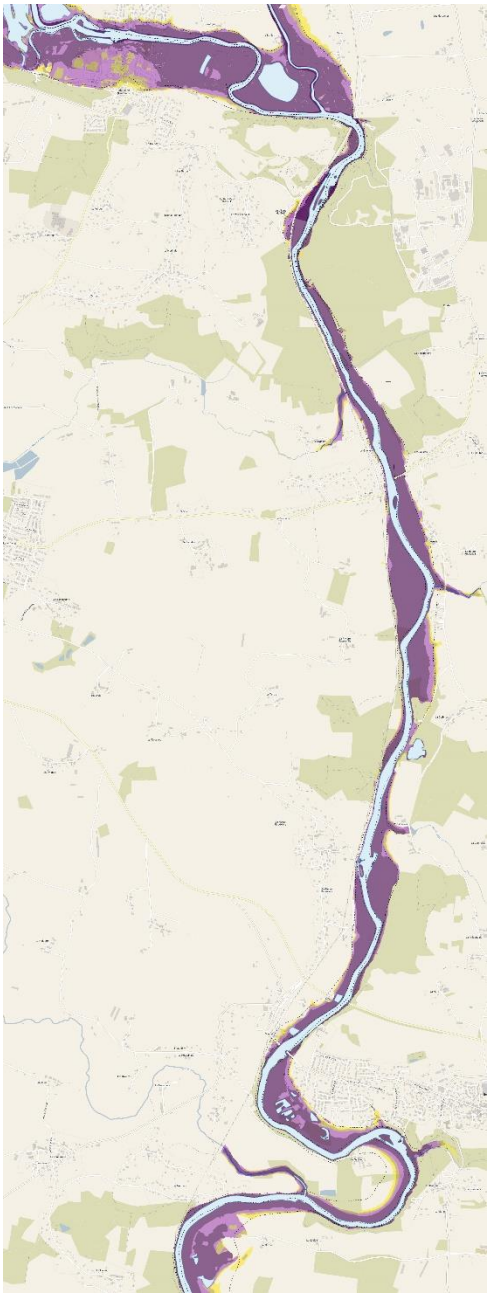
- La **zone rouge** correspond aux secteurs, urbanisés, connaissant les aléas les plus forts (hauteur d'inondation supérieure à 1 m à l'occasion de la crue centennale) **; les constructions nouvelles y sont interdites**.
- La **zone rouge tramé** correspond aux secteurs d'expansion des crues, pas ou peu urbanisés, quel que soit l'aléa. **Le principe est l'inconstructibilité de ces zones**, exception faite toutefois des adaptations et transformations des constructions existantes, sous conditions définies au règlement.
- La **zone bleue** couvre le secteur péri-urbain, urbanisé au moins partiellement, présentant un risque moyen ou faible (hauteur d'inondation inférieure à 1 m lors de la crue centennale). Il existe des mesures de prévention, comme la prescription d'un niveau utile supérieur à la côte de référence, qui **autorisent raisonnablement l'admission de constructions nouvelles, suivant des conditions appropriées**. Les alternatives d'implantation en dehors des zones inondables sont autant que possible privilégiées.



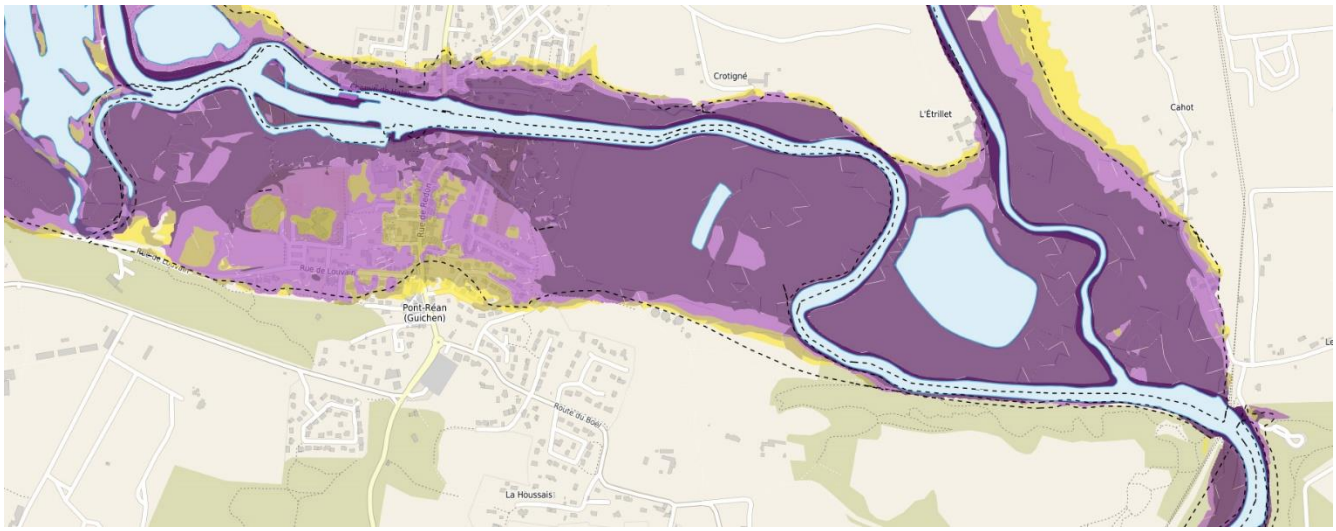
Carte réglementaire (source : PPRi Moyenne Vilaine)

Le PPRi est actuellement en cours de révision. A ce stade, une carte portant sur les aléas d'inondation a été réalisée. Elle est reproduite ici à titre d'information.





Zoom sur le secteur de Pont-Réan



4.6.1.1.2 LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite « directive inondation ».

Conformément à la « directive inondation », deux chantiers ont été ouverts successivement :

- A l'échelle du bassin : l'évaluation préliminaire du risque d'inondation préalable à l'élaboration du PGRI ;
- A l'échelle locale : l'identification des Territoires à Risque Important d'inondation (TRI), donnant lieu à une cartographie des surfaces inondables et des risques d'inondation, puis la mise en œuvre de Stratégies Locales visant à gérer le risque sur ces TRI.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin et pour la période 2022-2027. Il a été approuvé le 5 mars 2022.

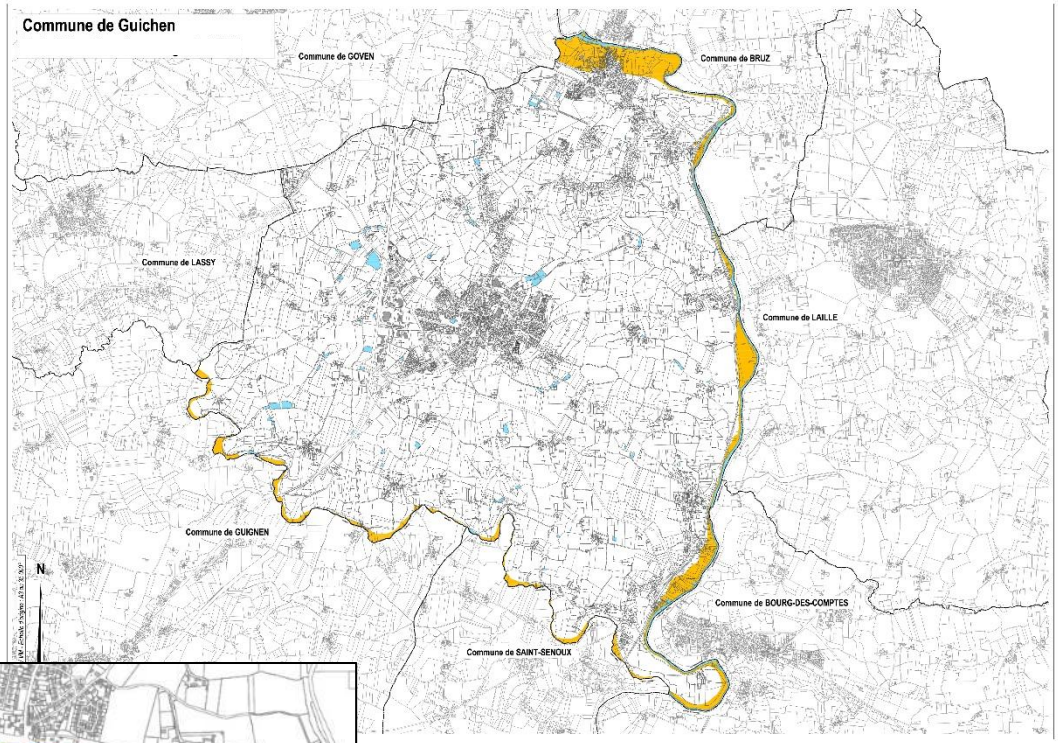
Il fixe pour 6 ans, 6 grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie :

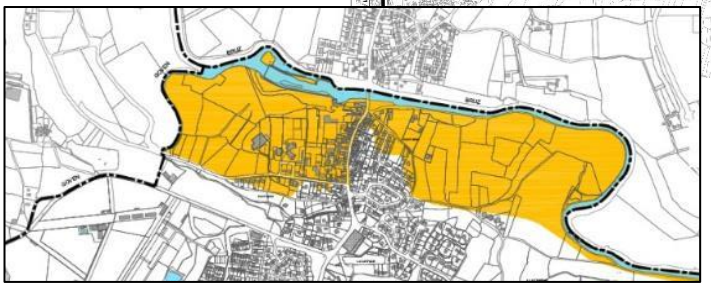
- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines ;
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ;
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ;
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation ;
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

4.6.1.1.3 L'ATLAS DES ZONES INONDABLES (AZI)

L'Atlas des zones inondables en Ille-et-Vilaine synthétise des zones enveloppes des crues connues (les plus hautes eaux connues, zones inondables connues en 1995 et 1999, zones alluviales aménagées, zones inondables par débordement de cours d'eau), soit par modélisation, soit par constat sur le terrain.

Cet inventaire s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la circulaire du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables.





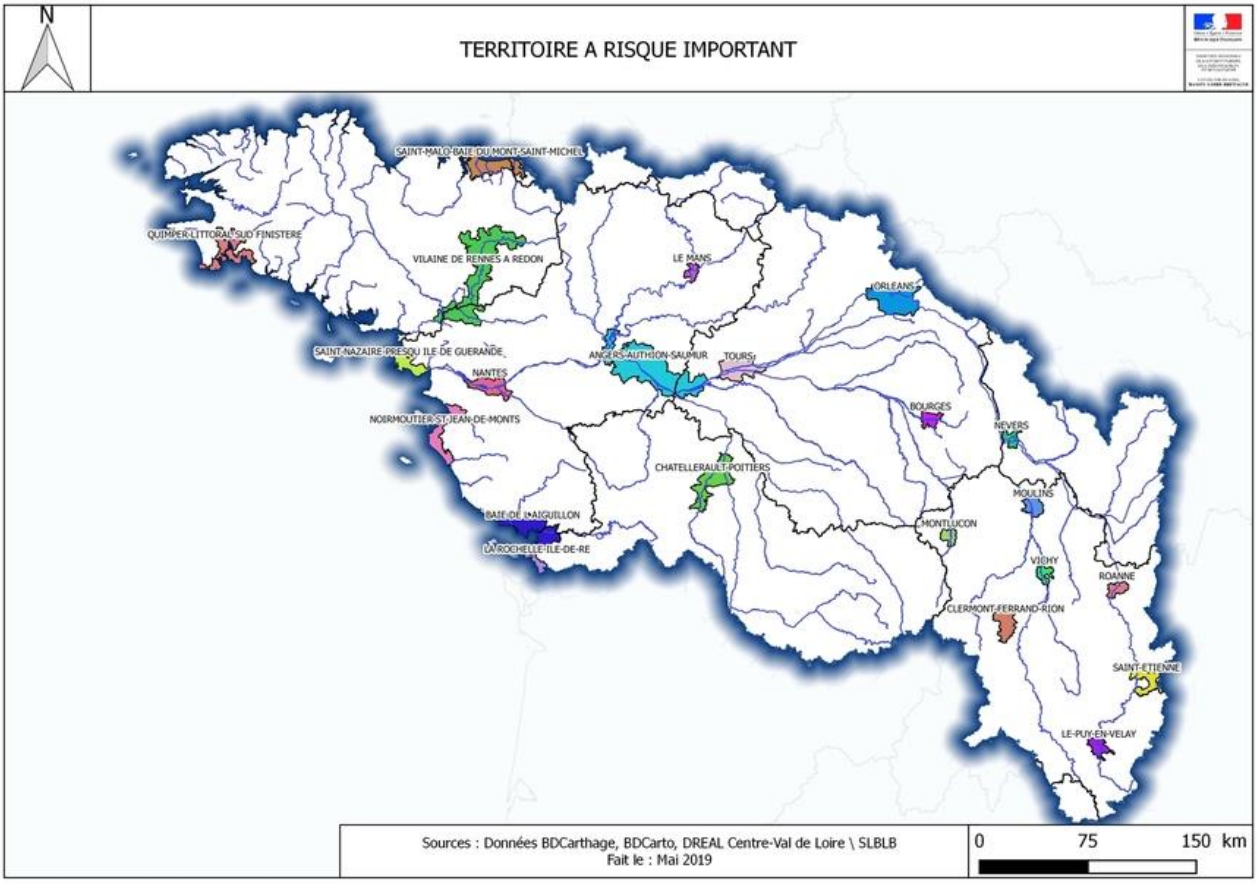
Zoom sur Pont-Réan

4.6.1.1.4 TERRITOIRE A RISQUE IMPORTANT D'INONDATION (TRI)

Après un état des lieux du risque sur l'ensemble du bassin Loire-Bretagne, la directive inondation a conduit à identifier vingt-deux Territoires à Risque Important d'inondation (TRI) où se concentrent fortement des enjeux exposés aux inondations.

La qualification d'un territoire en TRI implique une nécessaire réduction de son exposition au risque d'inondation et engage l'ensemble des pouvoirs publics présents dans l'atteinte de cet objectif. À cette fin, une stratégie locale de gestion du risque d'inondation devra être mise en œuvre pour chaque TRI, en tenant compte des priorités fixées par la stratégie nationale de gestion du risque d'inondation et de sa déclinaison dans le plan de gestion du risque d'inondation du bassin Loire-Bretagne. Au-delà de la sécurité des personnes, qui reste la première des priorités, la stratégie nationale induit une hiérarchisation dans leur mise en œuvre au travers des orientations stratégiques retenues :

- Développer la gouvernance et la maîtrise d'ouvrage ;
- Aménager durablement les territoires ;
- Mieux savoir pour mieux agir ;
- Apprendre à vivre avec les inondations.



Carte du périmètre du TRI Vilaine de Rennes à Redon à l'échelle du Bassin Vilaine (TRI) (source : DREAL Bretagne)

La commune de Guichen intègre le Territoire à Risque Inondation « Vilaine de Rennes à Redon ».

La cartographie du TRI Vilaine de Rennes à Redon apporte un approfondissement de la connaissance sur les surfaces inondables et les risques pour trois types d'événements :

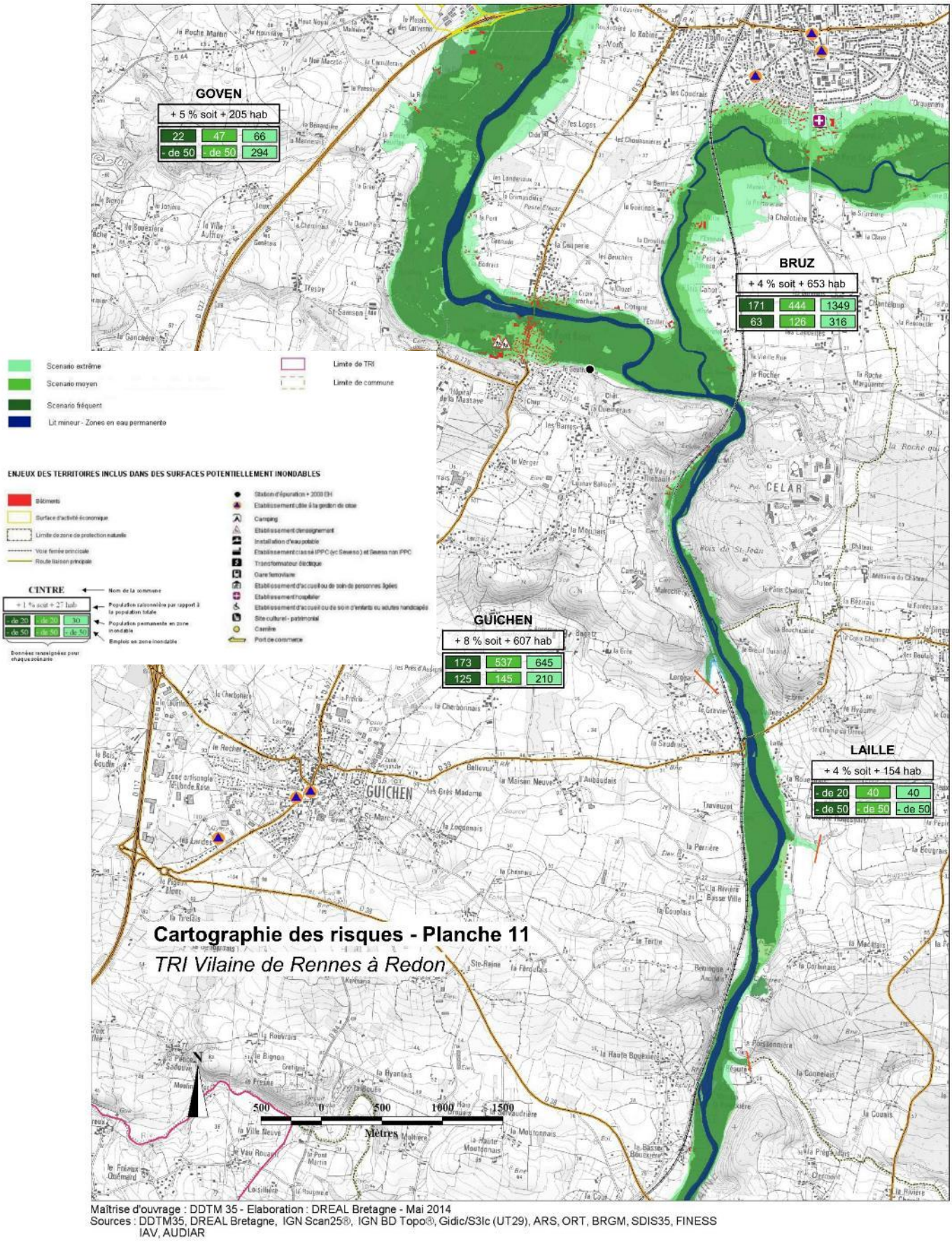
- **Fréquent ;**
- **D'occurrence moyenne** (période de retour de l'ordre de 100 ans) ;
- **Rare.**

De fait, elle apporte un premier support d'évaluation des conséquences négatives du TRI pour ces trois événements en vue de la définition d'une stratégie locale de gestion des risques.

Il est de la responsabilité des communes de prendre en considération les éléments de connaissance apportés dans ces cartes pour l'élaboration de leur document d'urbanisme.

La nature de cette prise en compte n'est toutefois pas fixée réglementairement et devra être étudiée dans la stratégie locale sur le TRI à partir des principes suivants :

- L'emprise de l'évènement fréquent doit être privilégiée pour travailler sur la réduction du phénomène d'inondation et la réduction de la vulnérabilité des enjeux inondables à l'échelle des bâtiments ou de quartiers entiers ;
- L'emprise de l'évènement moyen doit être privilégiée pour la prise en compte du risque dans l'aménagement du territoire et en particulier la maîtrise de l'urbanisation à travers des PPRi.
- L'emprise de l'évènement rare doit être privilégiée pour élaborer les plans de gestion de crise (Plan ORSEC, PCS), pour planifier l'installation des équipements les plus sensibles (hôpitaux, prisons…) ou stratégiques en cas d'inondation (centre de secours, centre de commandement en crise…) et pour anticiper le retour à la normale après l'inondation (infrastructures de transport, réseaux d'eau, d'électricité…).



Cartographie des risques (source : TRI Vilaine de Rennes à Redon)

4.6.1.1.5 RISQUE D'INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPES PHREATIQUES

Rappelons que les nappes phréatiques sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe.

Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air (qui constituent la zone non saturée), elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la « zone saturée ». On dit que « la pluie recharge la nappe ».

C'est durant la période hivernale que la recharge survient, car les précipitations sont les plus importantes. A l'inverse, durant l'été, la recharge est plus faible ou nulle. Ainsi, on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été, pour atteindre son minimum au début de l'automne.

Si, dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau, lors de la montée du niveau de la nappe, c'est : l'inondation par remontée de nappe.

Les dommages occasionnés par ce phénomène sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces évènements sont les suivants :

- Inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves ;
- Fissuration d'immeubles ;
- Remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines ;
- Dommages aux réseaux routiers et aux voies de chemins de fer ;
- Remontées de canalisations enterrées qui contiennent ordinairement une partie importante de vides : par exemple les canalisations d'égouts, d'eaux usées, de drainage ;
- Désordres aux ouvrages de génie civil, après l'inondation ;
- Pollutions.

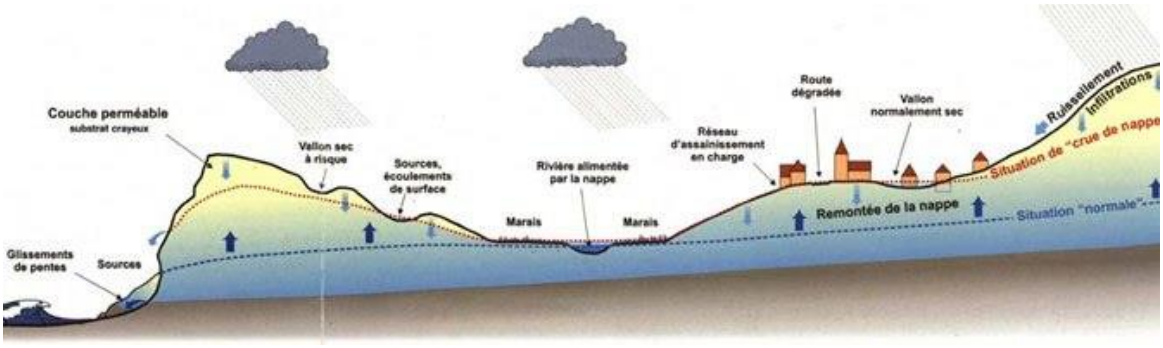


Illustration du phénomène remontée de nappes (source : BRGM)

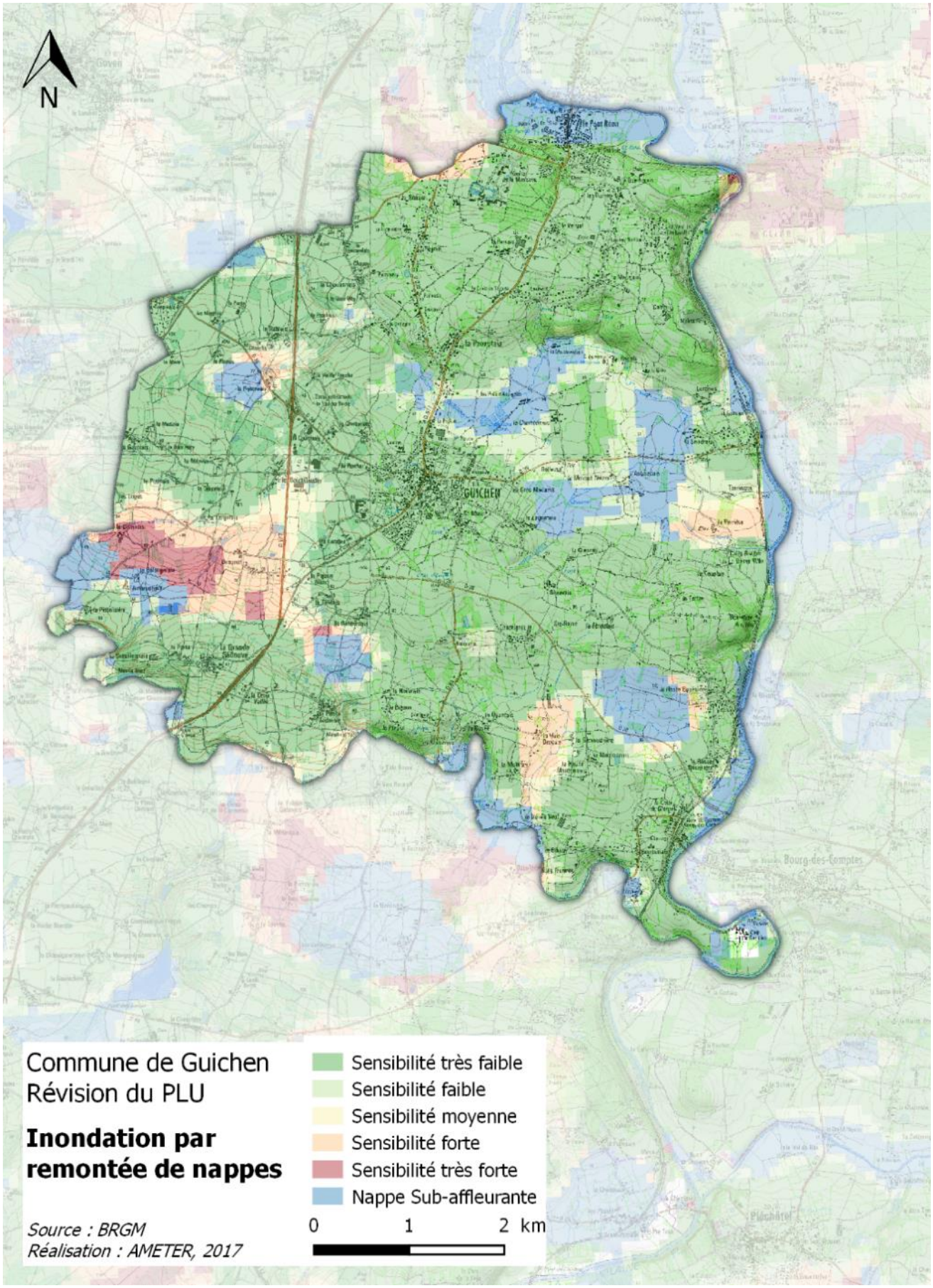
D'après le site d'information sur les remontées de nappes, débordements, ruissellements, inondations, crues[10], Guichen présente une sensibilité variable sur son territoire concernant l'aléa de remontée de nappe.

Plusieurs secteurs de nappes sub-affleurantes ponctuent le territoire, particulièrement le long de la Vilaine, du Canut et dans la vallée du Tréhelu.

Le secteur du ruisseau de la Dohinais, à l'Ouest, est soumis à une sensibilité « moyenne » à « très forte » avec nappe sub-affleurante.

Pour le reste du territoire l'aléa apparait « faible » à « très faible ».

[10] *Source : www.inondationsnappes.fr, site du BRGM.*



Carte des sensibilités de l'aléa inondation par remontée de nappes (source : BRGM)

4.6.1.1.6 RISQUE D'INONDATION PAR RUISSELLEMENT

En secteur urbain, l'imperméabilisation du sol induit par les aménagements (bâtiments, voiries, parkings, …) limite l'infiltration des précipitations et accentue le ruissellement et les débits à l'origine des phénomènes d'inondation.

La commune de Guichen n'apparaît pas sujette à ce type de phénomène.

Par ailleurs, **la commune est dotée depuis 2007 d'un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales qui lui a permis d'étudier et de programmer les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales pour les projets de développement**.

La collectivité doit toutefois veiller à exposer le moins possible les constructions et les aménagements futurs à ces désordres.

4.6.1.2 RISQUE SISMIQUE

L'analyse de la sismicité historique et l'identification des failles actives permettent de définir l'aléa sismique d'une région, c'est-à-dire la probabilité qu'un séisme survienne.

Depuis le 1er mai 2011, une nouvelle réglementation est entrée en vigueur. Ainsi, dans ce cadre, pour l'application des mesures de prévention du risque sismique aux bâtiments, équipements et installations de la classe dite « à risque normal », le territoire national est divisé en cinq zones de sismicité croissante :

- Zone de sismicité 1 (très faible) ;
- Zone de sismicité 2 (faible) ;
- Zone de sismicité 3 (modérée) ;
- Zone de sismicité 4 (moyenne) ;
- Zone de sismicité 5 (forte).

Cette réglementation classe le territoire de Guichen en zone 2 « aléa faible ».

Dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5 des mesures préventives, notamment des règles de construction, d'aménagement et d'exploitation parasismiques sont appliquées aux bâtiments, aux équipements et aux installations de la classe dite « à risque normal », énumérés à l'article R.563-3 du Code de l'environnement.

Parmi les bâtiments à risque normal, le niveau de protection parasismique est modulé en fonction de l'enjeu associé. Une classification des bâtiments en catégories d'importance est donc établie en fonction de paramètres comme l'activité hébergée ou le nombre de personnes pouvant être accueillies dans les locaux.

Catégorie d'importance		Description
I		■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II		■ Habitations individuelles. ■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. ■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. ■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. ■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. ■ Parcs de stationnement ouverts au public.
III		■ ERP de catégories 1, 2 et 3. ■ Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. ■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. ■ Établissements sanitaires et sociaux. ■ Centres de production collective d'énergie. ■ Établissements scolaires.
IV		■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ■ Centres météorologiques.

Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

	I	II		III	IV
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2				**Eurocode 8** [3] a_{gr}=0,7 m/s²	
Zone 3		**PS-MI** [1]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,1 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,1 m/s²	
Zone 4		**PS-MI** [1]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,6 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=1,6 m/s²	
Zone 5		**CP-MI** [2]	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=3 m/s²	**Eurocode 8** [3] a_{gr}=3 m/s²	

[1] Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI
[2] Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide
[3] Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

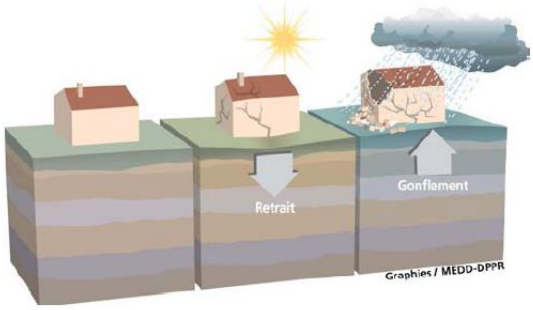
Catégories de bâtiment et Eurocode (source : Plaquette du MEDDTL, 2011)

4.6.1.3 RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Désigné aussi sous le vocable de « mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation » ou « risque de subsidence », le retrait-gonflement de sols qualifie la **propriété de ces sols à changer de volume en fonction de leur capacité d'absorption**.

Les sols les plus sensibles à ce risque sont principalement **d'assise argileuse**. Ils se comportent comme « une éponge » en se gonflant (augmentant leur volume) lorsqu'ils s'humidifient et au contraire, en se tassant (rétractation) en période de sécheresse.

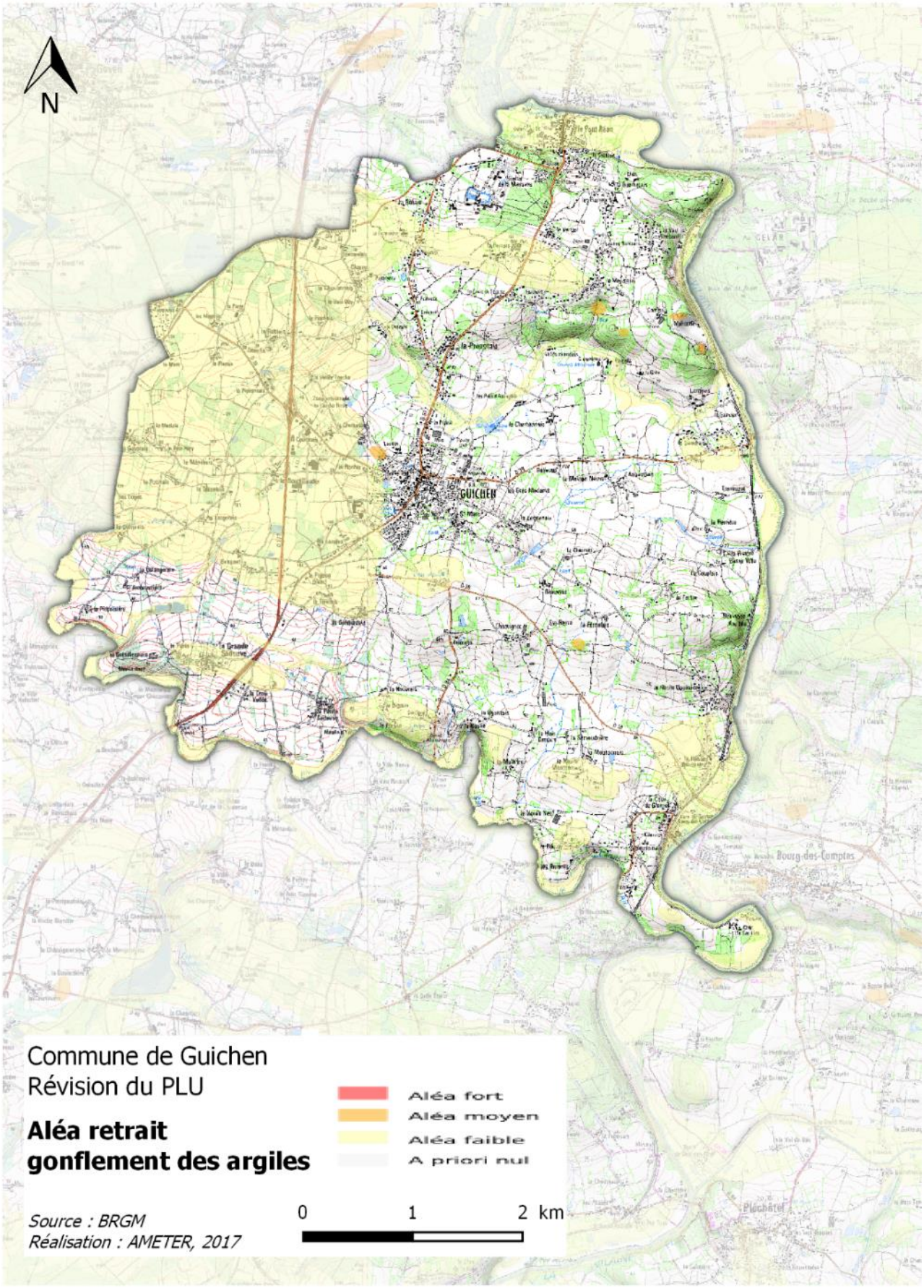
Ce retrait-gonflement successif de matériaux argileux, accentué par la présence d'arbres à proximité dont les racines précipitent le processus, engendre des dommages importants sur les constructions, qui peuvent compromettre la solidité de l'ouvrage : fissures des murs et cloisons, affaissements de dallage, rupture de canalisations enterrées...



Le phénomène de retrait gonflement des argiles (source : BRGM)

Les études réalisées par le BRGM sur le territoire communal révèlent la présence d'un aléa majoritairement « nul » à « faible ».

La partie Ouest de Guichen est la plus concernée par l'aléa avec une sensibilité « faible » et ponctuellement quelques secteurs sont concernés par une sensibilité « moyenne ».



Carte des sensibilités de l'aléa retrait gonflement des argiles (source : BRGM)

4.6.1.4 RISQUE TEMPETE

Les tempêtes sont de violentes perturbations atmosphériques, qui se traduisent par des vents violents et, généralement, des précipitations intenses. On parle de tempête lorsque la vitesse des vents dépasse 89 km/h.

Le département d'Ille-et-Vilaine est concerné par le risque tempête.

La présence du risque tempête s'accompagne de **mesures de construction** :

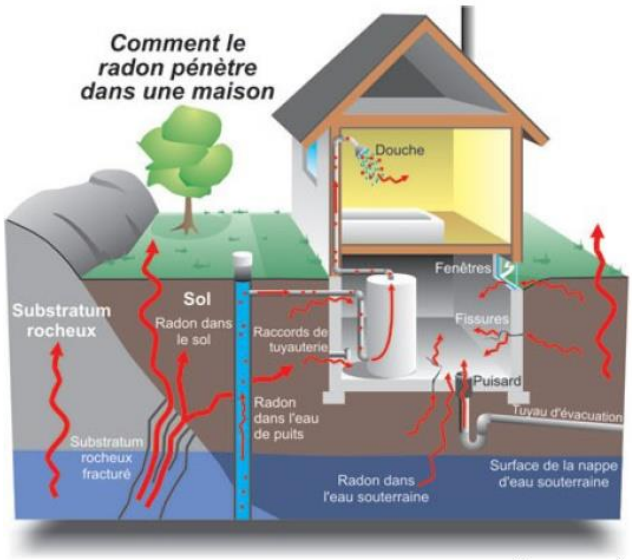
- Le **respect des normes de construction en vigueur**, prenant en compte les risques dus aux vents (documents techniques unifiés « règles de calcul définissant les effets de la neige et du vent sur les construction » mis à jour en 2000) ;
- La **prise en compte** (dans les zones plus particulièrement sensibles) des caractéristiques essentielles des vents régionaux, permettant une meilleure adaptation des constructions (pente du toit, orientation des ouvertures, importance des débords) ;
- Les **mesures portant sur les abords immédiats des édifices construits** (élagage ou abattage des arbres les plus proches, suppression d'objets susceptibles d'être projetés).

Aucun Plan de Prévention de ce risque n'est prescrit ou n'est en vigueur sur la commune.

4.6.1.5 RISQUE RADON

On entend par risque radon, le risque de contamination au radon. Ce gaz radioactif d'origine naturelle représente plus du tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants. Il est présent partout à la surface de la planète à des concentrations variables selon les régions.

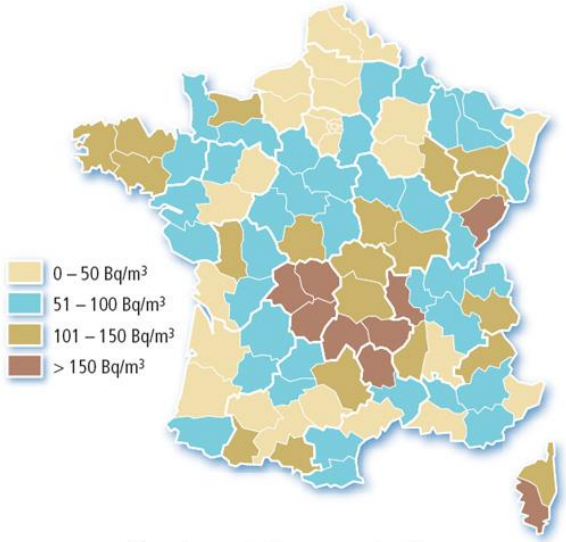
Dans plusieurs parties du territoire national, le radon accumulé dans certains logements ou autres locaux peut constituer une source significative d'exposition de la population aux rayonnements ionisants. La principale conséquence d'une trop forte inhalation de radon pour l'être humain est le risque de cancer du poumon. En effet, une fois inhalé, le radon se désintègre, émet des particules (alpha) et engendre des descendants solides eux-mêmes radioactifs (polonium 218, plomb 214, bismuth 214…), le tout pouvant induire le développement d'un cancer.



Source : sosmillevaches

A la demande de l'Autorité de Sûreté Nucléaire, l'IRSN a réalisé une cartographie qui permet de connaître le potentiel radon des communes. Guichen est classée parmi les communes à potentiel radon de catégorie 3 (fort). Ce sont celles localisées sur les formations géologiques présentant des teneurs en uranium les plus élevées. Dans les communes à potentiel radon de catégorie 3, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments de ces communes dépassent 100 Bq/m^3 et plus de 6% dépassent 400 Bq/m^3.

Des actions préventives contre le risque d'exposition au radon, peuvent être menées, notamment des campagnes d'information et de sensibilisation du public, mais aussi des campagnes de mesures de la concentration en radon dans les bâtiments.



Moyenne par département des concentrations en radon dans l'air des habitations (en Bq/m^3)

Enfin, les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les constructions sont simples :

- Mise en place et maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, ainsi que dans les établissements recevant du public,
- Amélioration de l'étanchéité des murs et des planchers,
- Mise en œuvre de techniques de construction permettent d'anticiper ce risque pour les bâtiments neufs (mise en dépression/aération de la dalle, construction sur vide sanitaire aéré).

4.6.1.6 ARRETES DE CATASTROPHES NATURELLES

La liste des Arrêtés de Catastrophes Naturelles sur les 30 dernières années dans la commune identifie **13 événements** :

Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
Inondations et/ou Coulées de Boue	19/12/2019	12/06/2020
Sécheresse	01/07/2003	22/01/2006
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/03/2001	09/02/2002
Inondations et/ou Coulées de Boue	23/03/2001	27/10/2001
Inondations et/ou Coulées de Boue	18/03/2001	18/07/2001
Inondations et/ou Coulées de Boue	05/01/2001	23/02/2001
Inondations et/ou Coulées de Boue	12/12/2000	23/03/2001
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
Inondations et/ou Coulées de Boue	17/01/1995	08/02/1995
Inondations et/ou Coulées de Boue	08/06/1993	10/10/1993
Inondations et/ou Coulées de Boue	31/05/1992	18/11/1992
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/01/1988	13/08/1988
Tempête	15/10/1987	24/10/1987

Tableau des arrêtés de catastrophes naturelles (source : géorisques.gouv)

Une CATNAT est une catastrophe naturelle, liée à un phénomène ou une conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que « le territoire est en état de catastrophe naturelle ».

La reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle constitue, à l'égard des victimes de sinistres, la décision nécessaire pour permettre aux sociétés d'assurance d'indemniser les dommages aux biens.

4.6.1.7 SENSIBILITE DE GUICHEN AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Le territoire de Guichen présente plusieurs sensibilités aux changements climatiques :

- l'exposition au vent du fait du relief et notamment de la position de la ville de Guichen et du bourg de Pont-Réan adossé à un relief,
- la chaleur en milieu urbain,
- le risque d'inondation en particulier le long de la Vilaine,
- le risque de sécheresse,
- le risque d'incendie (note préfectorale adressée à Guichen concernant la prévention des feux de forêt et d'aires naturelles, avec la proposition de classer 13 nouvelles communes - dont Guichen - comme communes sensibles aux risques d'incendie de forêts, bois et landes),
- …

4.6.2 RISQUES TECHNOLOGIQUES

4.6.2.1 RISQUE INDUSTRIEL

Ce risque se définit comme la potentialité de survenue d'un accident majeur se produisant sur un site industriel et entraînant des **conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens ou l'environnement**, malgré les mesures de prévention et de protection prises.

Il peut se développer dans chaque établissement mettant en jeu des produits ou des procédés dangereux.

Afin d'en limiter la survenue et les conséquences, les établissements les plus dangereux sont soumis à une réglementation stricte et à des contrôles réguliers.

Trois types d'effets sont susceptibles d'être générés par les installations industrielles :

- L'incendie par inflammation d'un produit au contact d'un autre, d'une flamme ou d'un point chaud, avec risque de brûlures et d'asphyxie ;
- L'explosion par mélange entre certains produits, libération brutale de gaz avec risque de traumatismes directs ou par propagation de l'onde de choc ;
- La dispersion dans l'air, l'eau ou le sol de produits dangereux avec toxicité par inhalation, ingestion ou contact.

Les installations industrielles ayant des effets sur l'environnement sont réglementées sous l'appellation Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). L'exploitation de ces installations est soumise à autorisation de l'Etat. **On en dénombre 7 sur le territoire de Guichen, dont aucune n'est classée SEVESO.**

- SNC MONTAGE DE PNEUMATIQUES
- SMICTOM des Pays de Vilaine
- SARL METHAVALLON
- Société PLASTIC OMNIUM
- Société PRESTA CASSE
- GAEC DU VALLON
- SARL HUBERT THEZE PYROTECHNIE - HTP

Tableau des installations classées sur le territoire (Base des installations Classées)

4.6.2.2 LE RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Le risque « transport de matières dangereuses » (TMD) est lié à un incident ou accident se produisant lors du transport de matières dangereuses, par voie routière, ferroviaire, aérienne, fluviale ou par canalisation. Ces marchandises dangereuses correspondent à des matières ou objets présentant des dangers d'explosion, d'incendie, de toxicité, de corrosivité, de rayonnement radioactif…

Outre les effets directs tels que cités ci-avant, le risque TMD peut conduire à des effets indirects, comme des fuites et épandages de produits toxiques, pouvant engendrer des pollutions des sols, des nappes, de l'eau, etc.

Hormis dans les cas très rares, les conséquences d'un accident impliquant des matières dangereuses sont généralement limitées dans l'espace, du fait des faibles quantités transportées :

- Les **conséquences sur l'Homme** : il s'agit des personnes physiques directement ou indirectement exposées aux conséquences de l'accident. Elles peuvent se trouver dans un lieu public, à leur domicile ou sur leur lieu de travail. Le risque pour ces personnes peut aller de la blessure légère au décès ;
- Les **conséquences économiques** : les causes d'un accident de TMD peuvent mettre à mal l'outil économique d'une zone. Les entreprises voisines du lieu de l'accident, les routes, les voies de chemin de fer, etc. peuvent être détruites ou gravement endommagées, d'où des conséquences économiques désastreuses ;
- Les **conséquences environnementales** : un accident de TMD peut provoquer une pollution importante et avoir des répercussions importantes sur les écosystèmes. On peut assister à une destruction partielle ou totale de la faune et de la flore. Les conséquences d'un accident peuvent également avoir un impact sanitaire (pollution des nappes phréatiques par exemple) et, par voie de conséquence, un effet sur l'homme.

Le territoire de la commune de Guichen est traversé par un flux de transport de matières dangereuses. Il s'agit essentiellement d'un flux de transit qui s'effectue par voies routières, ferroviaires et par canalisation d'hydrocarbures.

4.6.2.2.1 LE RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES PAR VOIE ROUTIERE

Le transport routier est le plus exposé, car les causes d'accidents sont multiples : état du véhicule, faute de conduite du conducteur ou d'un tiers, météo, vitesse excessive, trafic...

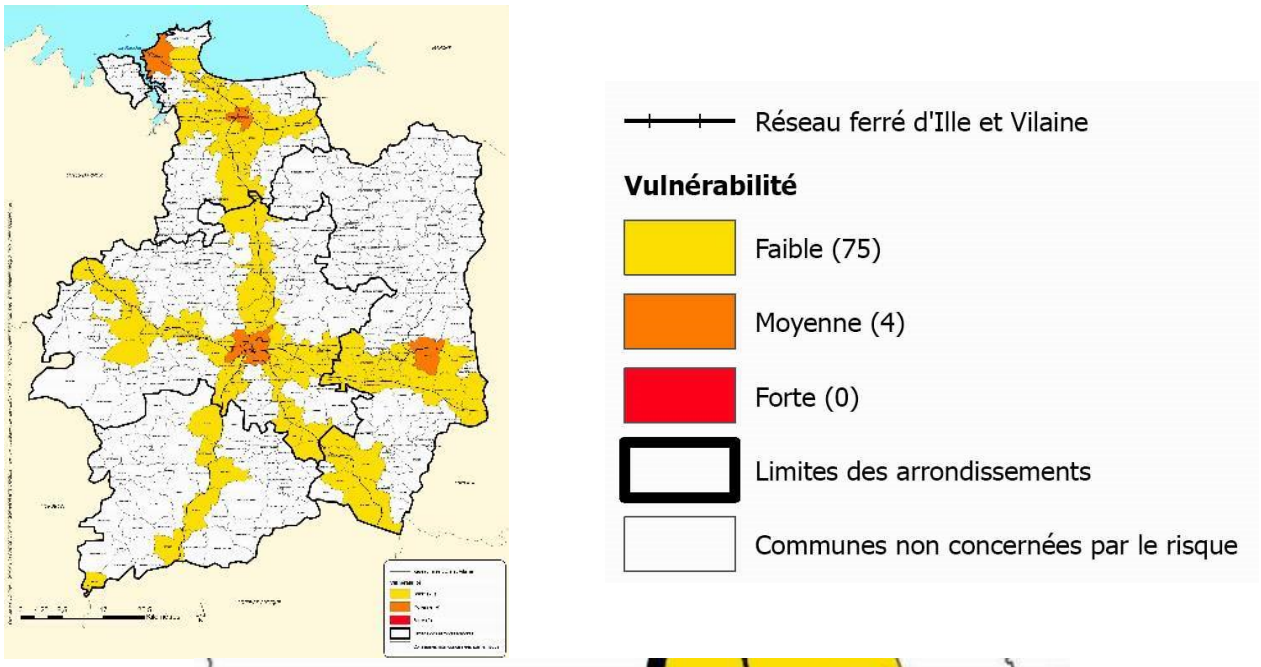
Le risque TMD routier est essentiellement concentré aux abords des axes les plus fréquemment utilisés, et particulièrement la RD177 à Guichen.

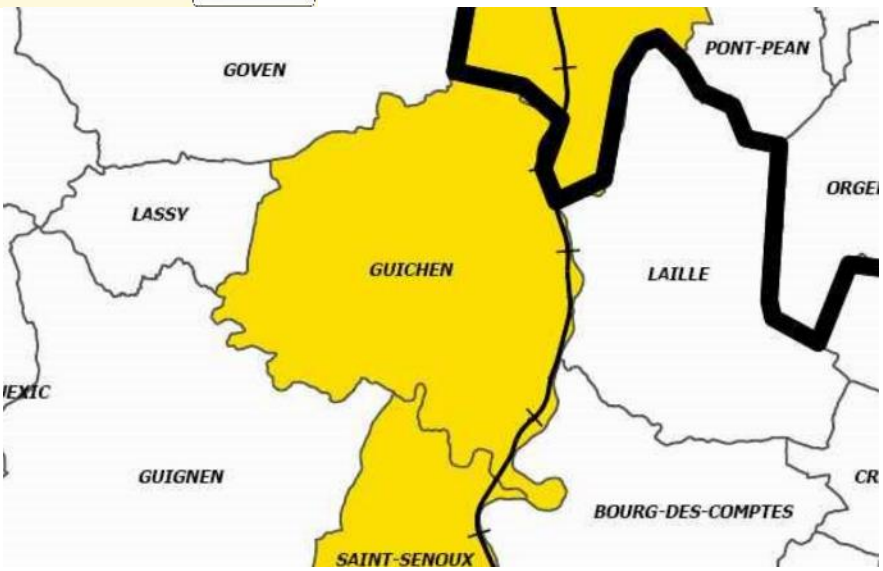
Néanmoins, les accidents peuvent survenir n'importe où sur le territoire.

4.6.2.2.2 LE RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES PAR VOIE FERREE

En Ille-et-Vilaine, le transport des matières dangereuses par voie ferroviaire correspond à un flux de transit et de desserte de produits explosifs, de matières inflammables, toxiques ou de gaz. Les gares d'entrée et de sortie ainsi que les gares expéditrices ou destinataires de ces marchandises représentent également au sein du département un risque majeur pour la population environnante.

La commune de Guichen est traversée par une voie ferrée (ligne Rennes à Redon).


Réseau ferré d'Ille et Vilaine
Vulnérabilité
Faible (75)
Moyenne (4)
Forte (0)
Limites des arrondissements
Communes non concernées par le risque


GOVEN
PONT-PEAN
LASSY
GUICHEN
LAILLE
GUIGNEN
BOURG-DES-COMPTES
SAINT-SENOUX

4.6.2.2.3 LE RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES PAR CANALISATION

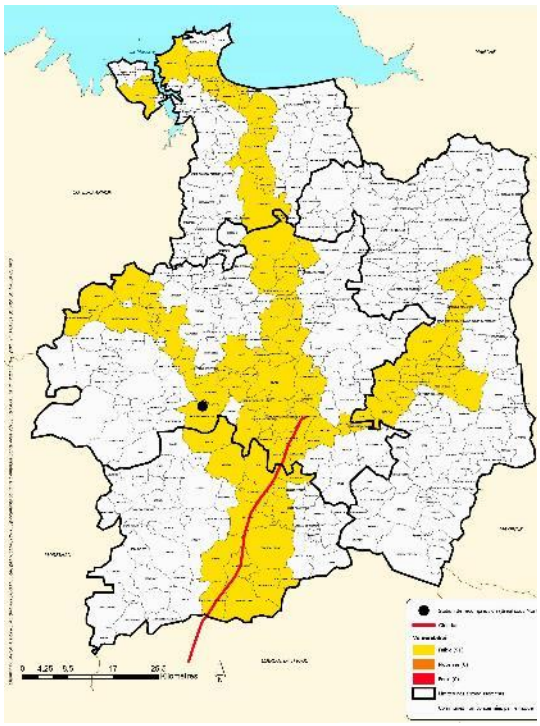
Le transport par canalisation devrait en principe être le moyen le plus sûr, car les installations sont fixes et protégées. Il est utilisé pour les transports sur grande distance des hydrocarbures, des gaz combustibles et parfois des produits chimiques (canalisations privées). Toutefois, des défaillances se produisent parfois, rendant possibles des accidents, alors très meurtriers.

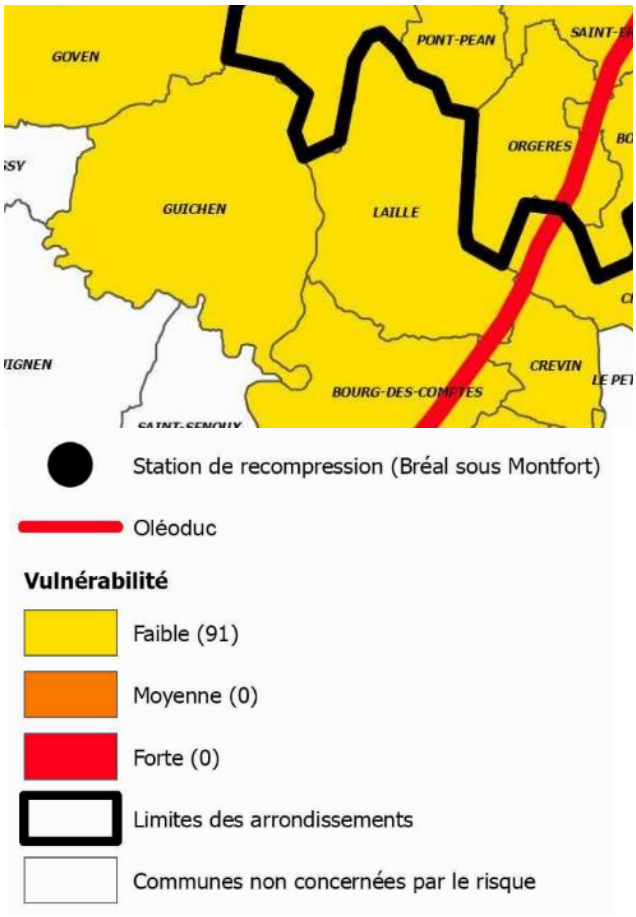
Il existe, en Ille-et-Vilaine un oléoduc qui permet d'acheminer de l'hydrocarbure entre la raffinerie de Donges (44) et le dépôt situé à Vern-sur-Seiche, classé Seveso seuil haut.

Egalement, le transport de gaz « haute pression » se fait par gazoduc selon les quatre axes suivants :

- Nord (entre Rennes et Saint-Malo) ;
- Ouest (entre Rennes, Mordelles, Montauban de Bretagne et Saint Méen Le Grand) ;
- Est : entre Rennes, Noyal sur Vilaine, Châteaubourg, Vitré et Fougères) ;
- Sud : entre Orgères, Bain de Bretagne et Le Grand Fougeray).

Le gazoduc desservant le secteur Sud passe à proximité de Guichen rendant la commune vulnérable.





Station de recompression (Bréal sous Montfort)

Oléoduc

Vulnérabilité

Faible (91)

Moyenne (0)

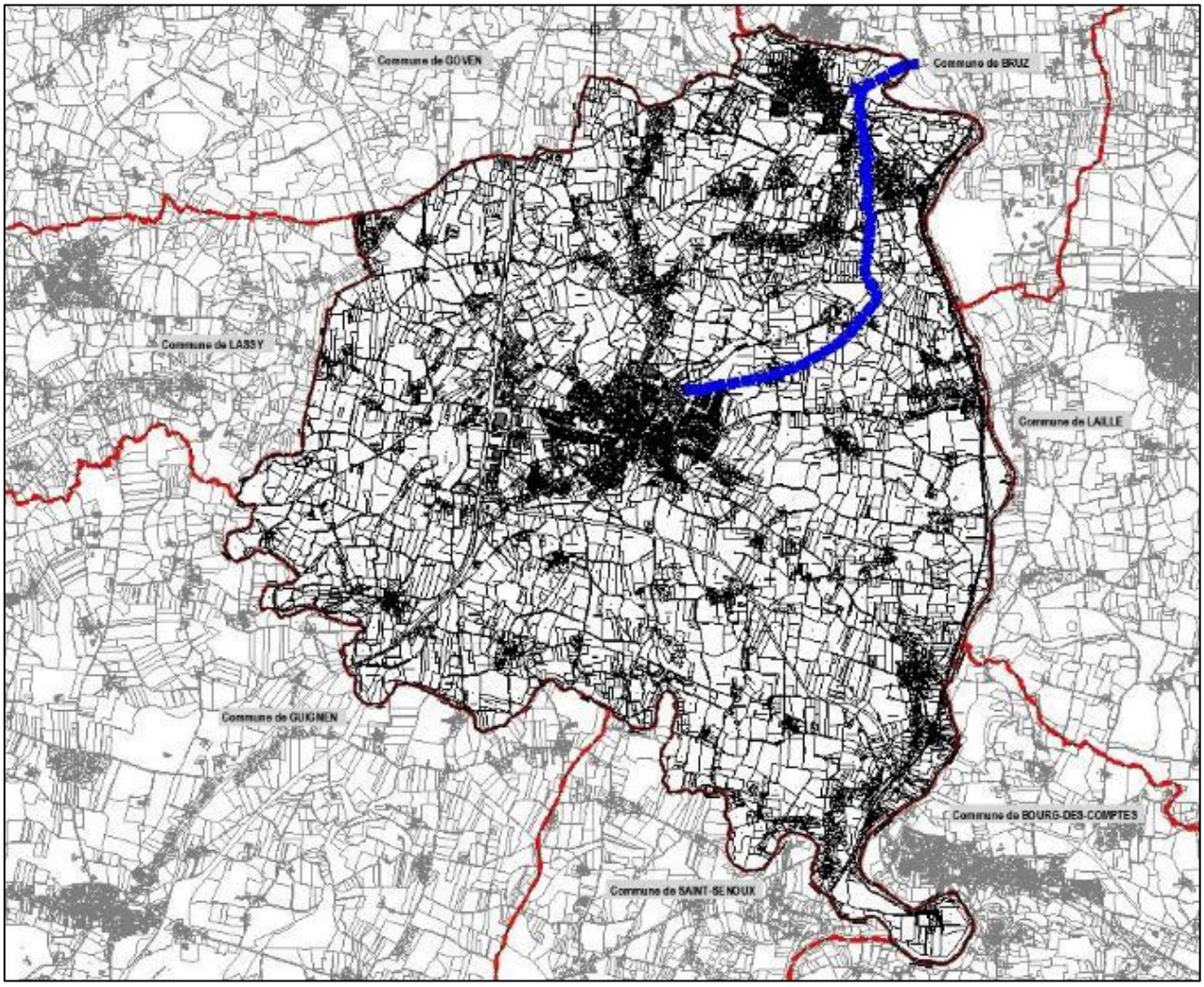
Forte (0)

Limites des arrondissements

Communes non concernées par le risque

La canalisation de transport de gaz au nord-est de la commune, fait l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP) I3.

Elle arrive au nord de l'agglomération de Guichen.



4.6.2.3 LES SITES ET SOLS POLLUES

Toute pollution contenue dans le sol constitue, quelle que soit sa forme, une menace dont il convient de s'assurer qu'elle ne représentera pas un risque inacceptable pour l'homme et pour l'environnement.

Aujourd'hui trois bases de données nationales, accessibles sur le site internet Géorisques, présentent un inventaire des sites et sols pollués, qu'ils soient en activité ou non. Il s'agit de :

- CASIAS (Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services)
- Information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ancienne dénomination BASOL)
- les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)

L'information de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée et les SIS répertorient les sites appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif et curatif. CASIAS fait un inventaire historique ayant vocation à reconstituer le passé industriel d'une région, à conserver la mémoire de ces sites et à fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Sur la base des informations répertoriées dans les trois bases de données sus-citées, la commune de Guichen présente les sites et sols pollués :

1 secteur d'information sur les sols sur la commune : L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

- 1 site pollué ou potentiellement pollué sur la commune : le ministère chargé de l'environnement inventorie les sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.
- 18 anciens sites industriels ou activités de service sur la commune : la carte des anciens sites industriels et activités de services recense les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

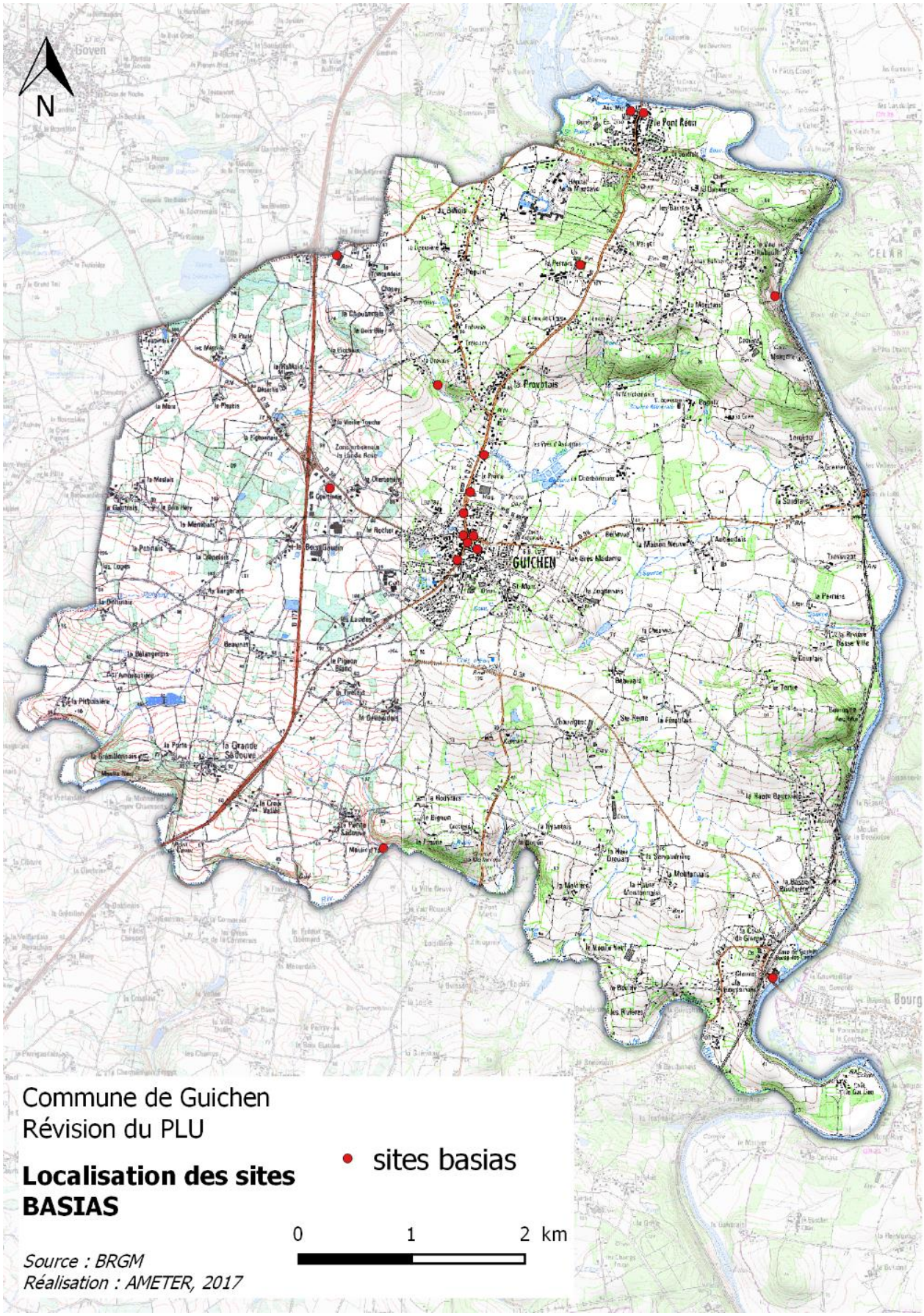
Tout aménagement ou changement d'usage sur ces sites devra s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

Une démarche spécifique, basée notamment sur l'interprétation de l'état des milieux et l'élaboration d'un plan de gestion est indispensable dans les opérations de renouvellement urbain 161 29/03/2023 visant la transformation d'anciennes zones industrielles ou l'utilisation de sites impactés par des activités polluantes en secteur d'habitat.

Il convient de noter que la circulaire du 8 février 2007 précise que la construction d'établissements accueillant du public sensible doit être évitée sur les sites pollués, même dans le cas où les calculs démontreraient l'acceptabilité du risque sanitaire.

Il est nécessaire de prendre en compte, dans le PLU, les activités industrielles passées et les éventuels sites qui faisaient ou font l'objet de restrictions ou de servitudes d'utilité publique. Tout changement d'usage de ces sites devra s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution, afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

En effet, avant tout projet d'aménagement, il convient de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site. Il appartient au maître d'ouvrage de s'assurer que les projets prévus au sein de la commune ne présentent pas de risques sanitaires.



Carte de localisation des sites BASIAS (source : BRGM)

4.6.3 PRINCIPAUX ENJEUX LIES AUX RISQUES MAJEURS

Grille Atouts/Faiblesses – Opportunités/Menaces

La grille de synthèse ci-après présente les points faibles et forts actuellement identifiés sur le territoire de Guichen, en matière de risques naturels et technologiques, ainsi que les tendances d'évolution.

Grille AFOM : Atouts/Faiblesses - Opportunités/Menaces en matière de risques	
Situation actuelle	Tendance au fil de l'eau
- Un risque sismique faible	↗ Gestion du risque par application des prescriptions parasismiques dans les constructions
- Un risque d'inondation lié à la Vilaine sur ses abords et notamment au niveau de Pont-Réan	
- Un risque d'inondation de remontée de nappe présent particulièrement le long de la Vilaine, du Canut et dans la vallée du Tréhelu. Le secteur du ruisseau de la Dohinais, à l'Ouest, est soumis à une sensibilité « moyenne » à « très forte » avec nappe sub-affleurante.	↗ Le PLU devra éviter d'étendre l'urbanisation dans ces zones.
- Un risque mouvement de terrain lié aux argiles (présence d'aléa « faible » à « moyen »)	↗ Des règles particulières d'aménagements liées au retrait et gonflement d'argiles d'aléa « moyen » peuvent être prises.
- Un risque « transport de matières dangereuses » par voies routières, ferroviaires et par canalisation d'hydrocarbures.	↗ Le PLU doit veiller à conserver une zone tampon entre la voie ferrée, la voie routière, le gazoduc et les habitations
- 7 ICPE recensées sur la commune	↗ Situation stable
- 17 sites BASIAS recensés sur la commune	↗ Pas de nouveau projet d'établissement potentiellement polluant

Légende

+	Atout pour le territoire	↗	Amélioration de la situation
-	Faiblesse pour le territoire	↘	Détérioration de la situation

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX « RISQUES MAJEURS »

Améliorer la prise en compte des risques majeurs dans l'urbanisation :

- Développer une culture partagée des risques
- Réduire l'exposition des populations aux risques
- Concevoir un développement urbain et économique compatible avec les risques recensés
- Valoriser les zones à risque
- Protéger les zones déjà urbanisées

Améliorer la prise en compte du risque inondation :

- Intégrer le risque inondation dans les documents d'urbanisme
- Réduire la vulnérabilité des activités économiques en zone inondable
- Améliorer la perméabilité des sols
- Identifier et respecter la trame verte et les zones humides
- Mieux gérer les eaux pluviales

Améliorer la prise en compte des risques sismique, de mouvement de terrain et de transport de matières dangereuses :

- Veiller au respect de normes de construction parasismique
- Intégrer des règles d'aménagement en zones d'aléa moyen de retrait et gonflement d'argiles
- Conserver et entretenir les espaces tampons entre la voie ferrée, le gazoduc et les habitations.

Permettre l'identification et la reconversion d'anciens sites pollués :

- Contrôler et maîtriser l'implantation de nouvelles activités potentiellement polluantes
- Intégrer les sites BASIAS n'étant plus en activité dans la réflexion des zones de projet et favorables à la densification

4.7 VERS UNE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

4.7.1 STRATEGIE NATIONALE BAS-CARBONE

Introduite par la Loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte (LTECV), la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) est la feuille de route de la France pour lutter contre le changement climatique. Elle donne des orientations pour mettre en œuvre, dans tous les secteurs d'activité, la transition vers une économie bas-carbone, circulaire et durable.

Elle définit une trajectoire de réduction des émissions de gaz à effet de serre jusqu'à 2050 et fixe des objectifs à court-moyen termes : les budgets carbone.

Elle a deux ambitions : atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 et réduire l'empreinte carbone de la consommation des Français.

Les décideurs publics, à l'échelle nationale comme territoriale, doivent la prendre en compte.

La neutralité carbone, c'est un équilibre entre :

- les émissions de GES sur le territoire national ;
- l'absorption de carbone :
  - par les écosystèmes gérés par l'être humain (forêts, sols agricoles…) ;
  - par les procédés industriels (capture et stockage ou réutilisation du carbone).

C'est indispensable pour être cohérent avec les engagements pris par la France dans le cadre de l'Accord de Paris et pour assurer un avenir sain aux générations présentes et futures. C'est un objectif inscrit dans la loi.

Bâtiments : objectifs de réduction des émissions de GES par rapport à 2015

- 2030 : -49%
- 2050 : décarbonation complète

Transports : objectifs de réduction des émissions de GES par rapport à 2015

- 2030 : -28%
- 2050 : décarbonation complète (à l'exception du transport aérien domestique).

Agriculture : objectifs de réduction des émissions de GES par rapport à 2015

- 2030 : -19%
- 2050 : -46%

Forêt-bois et sols :

- 2050 : maximiser les puits de carbone (séquestration dans les sols, la forêt et les produits bois)

Production d'énergie : objectifs de réduction des émissions de GES par rapport à 2015

- 2030 : -33 %
- 2050 : décarbonation complète

Industrie : objectifs de réduction des émissions de GES par rapport à 2015

- 2030 : -35%
- 2050 : -81%

La Stratégie Nationale Bas Carbone 2 impose réglementairement de porter la part des énergies renouvelables à 33 % de la consommation finale d'énergie en 2030 et à 40 % de la production d'électricité au niveau national.

4.7.2 SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE (SRADDET)

La Stratégie Nationale Bas Carbone 2 impose réglementairement de porter la part des énergies renouvelables à 33 % de la consommation finale d'énergie en 2030 et à 40 % de la production d'électricité au niveau national. Elle se décline au niveau local sous la forme des objectifs du SRADDET (adopté en 2020), qui précise les ambitions de la région en termes de production ENR.

Les objectifs régionaux du SRADDET ciblent une production renouvelable multipliée par 4 par rapport à 2016 d'ici 2030 et multipliée par 8 d'ici 2050. Ceci implique le développement massif de certaines filières ENR qui sont aujourd'hui peu développées sur le territoire.

4.7.3 SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE

Les Schémas Régionaux Climat Air Energie (SRCAE) sont issus de l'application de la loi Grenelle 2 (Loi du 12 juillet 2010).

L'objectif du SRCAE est de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de réduction des gaz à effet de serre à l'horizon 2020 et 2050 et ainsi de produire :

- Des orientations d'atténuation (consommations énergétiques, émissions de gaz à effet de serre) et d'adaptation ;
- Un cadre et des orientations pour le développement de la production d'énergies renouvelables ;
- Des orientations pour lutter contre la pollution atmosphérique.

Le SRCAE est un document stratégique. Il n'a donc pas vocation à comporter des mesures ou des actions. Il définit des orientations qui doivent servir de cadre stratégique pour les collectivités territoriales, notamment dans le cadre de l'élaboration des Plans Climat Energie Territoire (PCET).

Les principaux objectifs pour 2020 du SRCAE de Bretagne concernant les énergies renouvelables sont les suivants :

- Mobiliser le potentiel éolien terrestre : atteindre 1 800 – 2 500 MW en puissance installée (prod : 3 600 à 5 500 GWh) ;
- Soutenir l'émergence et le développement des énergies marines : atteindre 3 400 GWh en production ;
- Mobiliser le potentiel éolien offshore : atteindre 1 000 MW en puissance installée (prod : 2 900 MW) ;
- Accompagner le développement de la production électrique photovoltaïque : atteindre 400 MW en puissance installée (prod : 400 GWh) ;
- Favoriser la diffusion du solaire thermique : atteindre une production de 73 à 140 GWh ;
- Soutenir et organiser le développement des opérations de méthanisation : atteindre une production de chaleur de 490 à 690 GWh et une production d'électricité de 270 à 540 GWh ;
- Soutenir le déploiement du bois-énergie : atteindre une production de chaleur de 4 300 à 5 500 GWh ;
- Développer les capacités d'intégration des productions d'énergies renouvelables dans le système énergétique : atteindre une production de 13 840 à 17 700 GWh.

4.7.4 TERRITOIRES A ENERGIE POSITIVE POUR LA CROISSANCE VERTE

Pour accompagner la loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte, la Ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie a impulsé une nouvelle dynamique en lançant, en septembre 2014, l'appel à projets « Territoires à Énergie Positive pour la Croissance Verte » (TEPCV).

Clos le 1er décembre 2014, sa finalité était d'encourager et d'accélérer les actions des territoires et des collectivités en faveur de la transition énergétique, qu'il s'agisse de réduire

les consommations d'énergie, de développer les énergies renouvelables ou de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Parmi les 542 territoires labellisés au niveau national, les 25 TEPCV bretons contribuent activement à réduire la production de gaz à effet de serre (GES), levier majeur permettant d'atteindre les objectifs fixés par l'Accord de Paris sur le climat, mais aussi à développer les énergies renouvelables, les transports propres, la rénovation du patrimoine public, l'économie circulaire, préserver la biodiversité et promouvoir l'éducation à l'environnement.

Le Pays des Vallons de Vilaine a rejoint la communauté des territoires à énergie positive pour la croissance verte lors de deux séances de signature les 27 février et 20 mars 2017 avec Mme Ségolène Royal, à Paris, au siège du Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer.

4.7.5 PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL DU PAYS

Un Plan Climat Energie Territorial (PCET) est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la lutte contre le changement climatique et l'adaptation du territoire.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) doit être compatible avec les orientations générales du SRADDET et prendre en compte les objectifs identifiés dans le SRADDET.

Sur le territoire, un PCAET a été réalisé à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine (adopté en 2017). Une révision du PCAET a été lancée en juillet 2022.

Deux communautés de communes composent le Pays des Vallons de Vilaine : Vallons de Haute Bretagne Communauté qui compte 18 communes avec environ 44 247 habitants en 2020 sur une superficie de 504 km² et Bretagne Porte de Loire Communauté qui compte 20 communes avec près de 33 000 habitants sur 463 km².

Le Pays des Vallons de Vilaine a souhaité profiter de la révision de son SCoT pour se lancer dans une démarche volontaire d'élaboration de son Plan Climat Energie Territorial. L'objectif est double :

- Répondre aux enjeux du changement climatique ;
- Engager la transition énergétique du territoire.

Ce plan climat répond à 5 grands enjeux :

- Réduire les consommations énergétiques du territoire ;
- Atténuer le changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre sur le territoire ;
- Adapter le territoire aux effets du changement climatique ;
- Développer la production d'énergie renouvelable sur le territoire ;
- Préserver la qualité de l'air sur le territoire.

Le diagnostic a permis de tirer les grands enseignements suivants :

- 12 menaces principales en lien avec le changement climatique :

Niveau de risque	Aléas
Extrême	Inondations Réduction de la ressource en eau et sécheresse estivale Risques sanitaires liés à la canicule
Elevé	Tempêtes Erosion des sols Développement des parasites et ravageurs Réduction de la productivité sylvicole Perturbation des écosystèmes Dégradation de la qualité des eaux de surfaces
Moyen	Feux de forêts Dégradation de la qualité de l'air
Faible	Retrait et gonflement des argiles

Niveau de risque (Source : PCAET du Pays des Vallons de Vilaine)

- Une facture énergétique du territoire évaluée à 110 millions d'euros par an. Les enjeux portent principalement sur les logements et les transports (13,4% des ménages sont en situation de vulnérabilité énergétique pour le logement, 20,6% pour les déplacements) ;
- Le manque de données précises et le classement en zone sensible de presque toutes les communes traversées par la RN137 et la RD177 entre le Pays des Vallons de Vilaine et Rennes incitent à la vigilance vis-à-vis de la qualité de l'air sur les zones situées à proximité des axes routiers principaux ;
- 510 000 T de CO_2 émises chaque année, soit près de 8 tonnes par habitant ;
- Environ 12% de la consommation énergétique du territoire couverte par des énergies renouvelables : elles sont encore peu diversifiées avec un développement important du bois et de l'éolien. Un gisement important est identifié, notamment pour la production électrique renouvelable (éolien et photovoltaïque).

Rapport entre la production actuelle et le gisement exploitable
(Source : PCAET du Pays des Vallons de Vilaine)

Le PCAET du Pays des Vallons de Vilaine fixe pour son territoire des ambitions à la fois en phase avec les objectifs régionaux définis par le Schéma Régional Climat Air Energie de Bretagne et avec les spécificités de son territoire, notamment son dynamisme démographique. Ces ambitions de réduction de la consommation énergétique, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de développement des énergies renouvelables doivent permettre au Pays des Vallons de Vilaine de contribuer à son échelle à l'atteinte des objectifs régionaux et nationaux de transition énergétique :

Le Pays des Vallons de Vilaine envisage de couvrir 22 à 29% de sa consommation énergétique par des énergies renouvelables en 2020.

Afin d'atteindre les ambitions qu'ils se sont fixées, le Pays des Vallons de Vilaine, la Communauté de Communes Bretagne Porte de Loire Communauté et Vallons de Haute Bretagne Communauté ont élaboré un plan d'actions commun répondant aux enjeux identifiés.

Orientation	Objectif stratégique	N° action	Action
Orientation 1 : Maîtriser les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques	1.1 - Logements Aménagement	1	Mettre en place une PLRH (Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat)
		2	Engager le territoire dans une démarche d'approche environnementale de l'urbanisme via les documents d'urbanisme et le Conseil en Urbanisme Partagé
		3	Engager le territoire dans une démarche d'approche environnementale des politiques d'habitat
	1.2 - Précarité énergétique	4	Lutter contre la précarité énergétique liée au logement
		5	Lutter contre la précarité énergétique liée à la mobilité
	1.3 - Mobilité	6	Définir une politique de mobilité durable sur le territoire
		7	Mobiliser vers l'optimisation du transport privé et développer les services autour des nouvelles mobilités
		8	Développer les infrastructures nécessaires à l'essor des mobilités alternatives
Orientation 2 : Fédérer les acteurs du territoire	2.1 - Collectivités exemplaires	9	Animer et faire vivre le PCAET
		10	S'impliquer dans les réseaux existants
		11	Optimiser les trajets professionnels des agents
		12	Soutenir et promouvoir l'agriculture locale en circuits courts
		13	Assurer la durabilité des achats et des financements publics
		14	Développer les modes de financements innovants pour la transition énergétique du territoire
		15	Optimiser la gestion de l'eau
		16	Être exemplaire dans la gestion des bâtiments et des équipements publics
		17	Être exemplaire dans la gestion des espaces verts, réduire et valoriser les déchets verts
	2.2 –Élus	18	Mobiliser et former les élus et services sur les enjeux et opportunités de la transition énergétique du territoire
	2.3 - Citoyens	19	Mobiliser les citoyens grâce à une stratégie d'information locale sur la transition énergétique du territoire
		20	Transmettre l'envie de la transition énergétique à nos enfants
	2.4 - Acteurs économiques	21	Développer l'offre d'information/formation sur la transition énergétique dans les métiers du bâtiment
		22	Mobiliser les entreprises et les exploitants agricoles pour mettre la transition énergétique au service du développement économique du territoire
Orientation 3 : Produire localement une énergie renouvelable et diversifiée	3.1 - Mix énergétique	23	Faciliter l'émergence de projets publics et privés de production d'énergies renouvelables
		24	Soutenir le développement de la chaleur renouvelable en identifiant les besoins et en développant la demande, notamment publique
		25	Faire émerger des projets de micro-hydroélectricité sur la Vilaine
	3.2 - Solaire	26	Identifier et valoriser le gisement solaire sur les bâtiments publics
		27	Développer la production d'énergie solaire sur le territoire
	3.3 - Bois	28	Développer la demande en bois-énergie local
		29	Assurer la disponibilité de la ressource bois-énergie à un prix satisfaisant tous les acteurs
	3.4 - Éolien	30	Identifier les projets éoliens soutenables pour le territoire à travers le schéma de développement de l'éolien
	3.5 - Méthanisation	31	Développer une filière méthanisation sur le territoire

Plan d'actions (Source : PCAET du Pays des Vallons de Vilaine)

Dans le cadre d'un atelier du programme d'actions portant sur la stratégie du PCAET de Vallons de Haute Bretagne Communauté, la stratégie suivante a été définie par thème.

OBJECTIFS 2050 OPERATIONNELS DE LA STRATEGIE

Adaptation au changement climatique

- 2 espaces désimperméabilisés par commune (centre-ville, cours d'écoles, EPAHD, parking)
- 1 130 ha de surface de forêt supplémentaire sur le territoire
- 1 journal mensuel pour informer sur la qualité de l'air et l'environnement
- 1 livret d'adaptation au changement climatique comme aide à la décision
- 100% d'espaces naturels identifiés, sécurisés et protégés juridiquement
- 1 SafN par commune (actions adaptatives de protection des écosystèmes)

Résidentiel

- 60% des logements individuels construits avant 2005 rénovés (performance énergétique BBC rénovation) = 7 960 logements : -25% GES et -25% énergie
- 90% des logements collectifs construits avant 2005 rénovés (performance énergétique BBC rénovation) = 1 260 logements : -2% GES et -2% énergie
- 0% de logements chauffés au fioul ou au gaz (gaz vers biogaz, fioul vers PAC, bois, électricité, chauffage urbain) : -13% GES
- 80% des habitants sensibilisés aux économies d'énergie (abaissement T° de chauffage, pratiques d'aération, etc.) : -12% GES et -12% énergie
- -20% de surface chauffée par habitant en privilégiant le collectif à l'individuel : -18% GES et -20% énergie

Mobilité

- 1,5 personnes par voiture en moyenne grâce au covoiturage (1,3 aujourd'hui) : -1% GES et -1% énergie
- -16% de besoins en déplacement (-6 km par jour par habitant) : -13% GES et -13% énergie
- 1,7x plus de kilomètres parcourus en transports en commun plutôt qu'en voiture individuelle (6% en 2015 – 10% en 2050) : -3% GES et -1% énergie
- 1,8x plus de kilomètres parcourus en train plutôt qu'en voiture individuelle (4% en 2015 – 7% en 2050) : -1% GES et -1% énergie
- 6x plus de kilomètres parcourus en vélo plutôt qu'en voiture individuelle (1% en 2015 – 6% en 2050) : -7% GES et -7% énergie
- -10% de consommation de carburant (écoconduite, adaptation des voiries...) : -7% GES et -7% énergie
- 100% de véhicules à faibles émissions (consommation de 2L/100km, véhicules électriques, hydrogène, bioGnV) : -55% GES et -11% énergie

Agriculture et alimentation

- +30% d'efficacité énergétique sur les bâtiments d'élevage, serres et autres bâtis agricoles (407 exploitations) : -3% GES et -30% énergie
- -60% d'utilisation d'intrants de synthèse (94 exploitations culturales) : -1% GES
- 100% des grandes cultures développant des techniques sans labour : gains de non-mécanisation (semis direct continu, labour 1an sur 5, travail superficiel) : -1% GES et -15% énergie
- 100% d'exploitations (292) optimisant la gestion des élevages (modification des régimes alimentaires, meilleure gestion du fumier) : -8% GES
- 100% d'exploitations valorisant les effluents d'élevages (88% en couvrement des fosses de stockages et 12% en méthanisation) : -36% GES

Energies renouvelables et de récupération

- +120 GWh de potentiel de production en méthanisation : ≈15 petites métha. + 3 unités de métha. collective
- +70 GWh de potentiel de production solaire PV en toiture : 491 toitures équipées
- +27 GWh de potentiel de production solaire au sol : 5 sites de production
- +14 GWh de potentiel de production solaire en ombrières parking : 93 parkings équipés
- +5 GWh de potentiel de production solaire thermique : 41 toitures équipées
- +50 GWh de potentiel de production biomasse collective : 20 chaufferies collectives ou RCU
- +58 GWh de potentiel de production éolienne : 15 mâts éolien

Economie bas carbone : tertiaire et industrie

Tertiaire :

- 80% des bâtiments tertiaires rénovés, (performance énergétique BBC rénovation) = 490 bâtiments : -48% GES et -48% énergie
- 0% de bâtiments tertiaires chauffés au fioul ou au gaz (gaz vers biogaz, fioul vers PAC, bois, chauffage urbain, etc.) : -16% GES
- 80% des travailleurs sensibilisés (abaissement T° de consigne, extinction des appareils en veille, etc.) : -6% GES et -6% énergie
- 100% des installations d'éclairage nocturne améliorés (installations plus performantes, 75% d'extinction nocturne) : -6% énergie

Industrie :

- -20% de consommations énergétiques par l'amélioration de la performance des process (Négawatt) : -22% GES et -21% énergie
- -70% d'émissions de GES par plus de sobriété et d'efficacité des process industriels (ADEME) : -66% GES et -25% énergie

Qualité de l'air

Enjeux autour de la qualité de l'air :

- Réduire les émissions des différents polluants pour permettre d'atteindre les objectifs réglementaires
- Réduire les émissions de NOx des secteurs agricoles et transport routier (réduire les besoins de déplacements et l'usage de véhicules motorisés aux énergies fossiles, changement des équipements non performants)
- Réduire les émissions de polluants COVNM des secteurs du bâti et de l'industrie (changement des équipements non performants, communication et sensibilisation sur les usages)
- Réduire l'exposition de la population sensible aux polluants atmosphériques

4.7.6 CONSOMMATION ENERGETIQUE SUR LE TERRITOIRE

En France, des millions de logements construits avant 1975 sont toujours mal isolés. Leurs habitants voient leur facture de chauffage s'envoler tandis que cet énorme gaspillage énergétique entraîne l'émission de millions de tonnes de CO_2 qui contribuent à l'effet de serre.

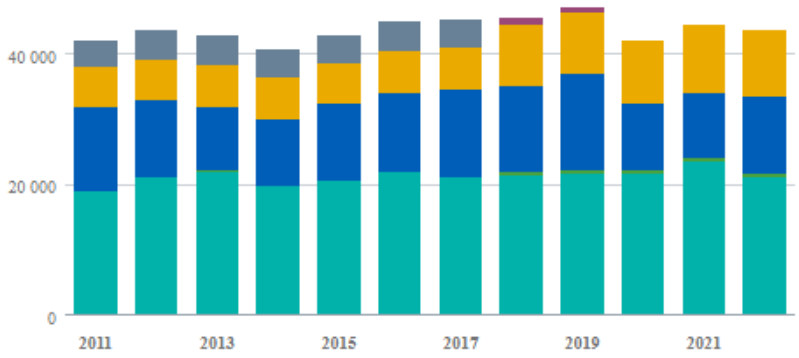
A Guichen, le parc de logements construits avant 1971 représente 28,2% des constructions, soit environ 896 logements.

La répartition des modes de chauffage principaux montre la prédominance de l'électricité suivi par le bois.

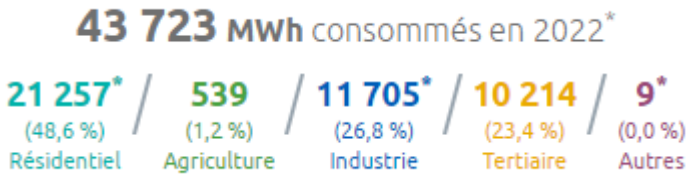
Mode de chauffage	Part (%)
Chaleur	0
Gaz	22
Fioul	15,2
Electricité	41,2
Bois	18,1
GPL	3,4
Total	100

Répartition des modes de chauffage (Source : SOeS, DREAL Bretagne)

Selon ENEDIS, la consommation électrique de Guichen était d'environ 43 723 MWh pour l'année 2022, dont 21 257 MWh pour l'habitat, 11 705 MWh pour l'industrie, 10 214 MWH pour le tertiaire, et 539 MWh pour l'agriculture. 4 157 sites de consommation sont recensés pour l'habitat, 420 pour le tertiaire, 44 pour l'industrie et 32 pour l'agriculture.



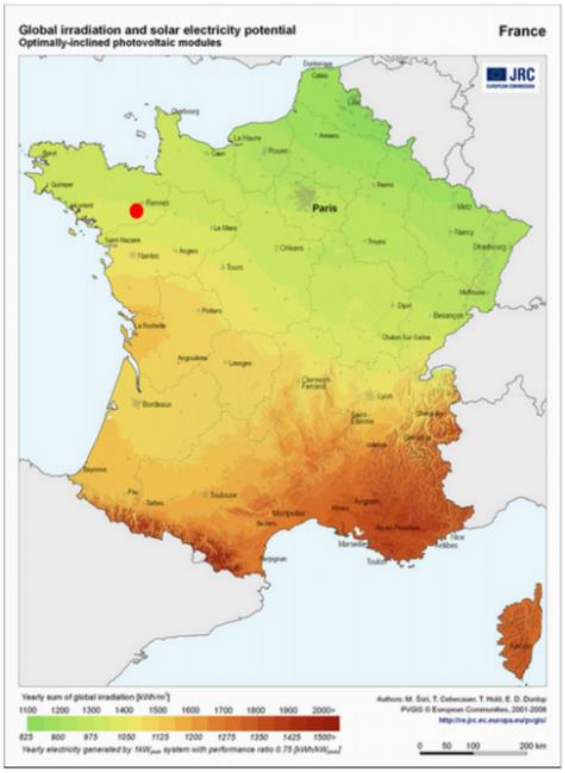
Evolution de la consommation annuelle



La consommation moyenne annuelle résidentielle sur Guichen (5,1 MWh/foyer en 2022) est relativement faible comparée à la moyenne du département. Cependant, par rapport aux 10 communes ayant le profil le plus proche en termes de nombre d'habitants, de taux de pénétration du chauffage électrique et de taux de résidences principales du département de l'Ille-et-Vilaine, la consommation moyenne résidentielle de Guichen est 23 % plus élevée (4,2 MWh/foyer en moyenne pour les communes similaires). Comparée à l'année précédente, la consommation électrique résidentielle moyenne en 2022 est en baisse de 13 %. Sur les 5 dernières années, la commune a connu une baisse annuelle moyenne de 2 %, équivalente à la baisse moyenne départementale

4.7.7 PRODUCTION D'ENERGIE ELECTRIQUE - SOLAIRE THERMIQUE ET PHOTOVOLTAÏQUE

L'ensoleillement moyen annuel sur le territoire de Guichen est d'environ 1 250 kWh/m²/an : **le territoire bénéficie d'un ensoleillement annuel situé dans la fourchette basse des valeurs nationales**, présentant toutefois un vrai potentiel, sous condition d'étudier les orientations favorables et les contraintes d'exposition (ombre portée).



Carte du potentiel énergétique exploitable (Source : JRC (Centre Commun de Recherche))

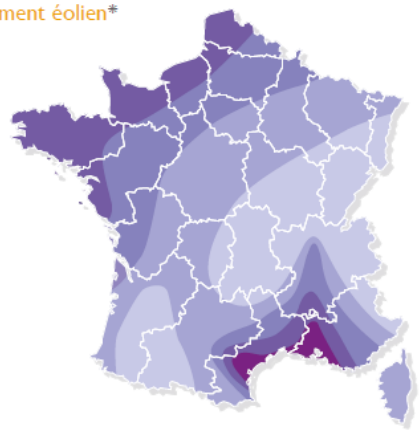
Dans la commune de Guichen, on dénombre 93 installations photovoltaïques représentant une production d'environ 443 MWh.

4.7.8 PRODUCTION D'ENERGIE ELECTRIQUE - EOLIEN

La France bénéficie d'un gisement éolien important, le deuxième en Europe, après les Îles britanniques. Les zones terrestres régulièrement et fortement ventées se situent sur la façade ouest du pays, de la Vendée au Hauts de France, en vallée du Rhône et sur la côte languedocienne.

La Bretagne possède un très bon potentiel éolien. La vitesse des vents, au-dessus de 50 m est supérieure à 5 m/s. Le territoire se situe en zone 4 (bon potentiel) et la vitesse des vents à 50 m au-dessus du sol avoisinent les 6 m/s.

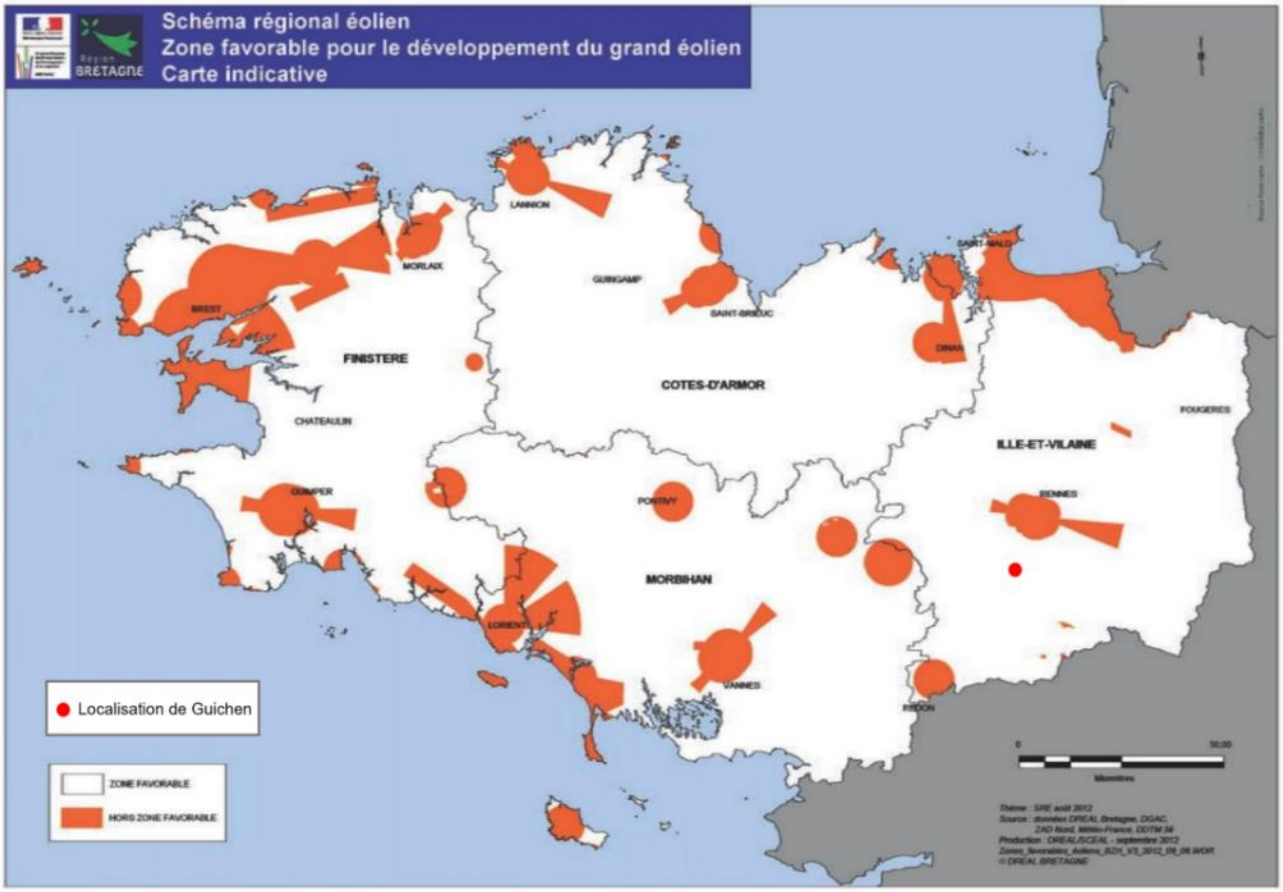
Le gisement éolien*
(en m/s)



D'après le Schéma Régional Eolien Breton, arrêté par le préfet de région le 28 septembre 2012, puis annulé par un jugement du Tribunal Administratif de Rennes du 23 octobre 2015, le secteur de Guichen se situe en zone favorable au développement de l'éolien.

	Bocage dense, bois, banlieue	Rase campagne, obstacles épars	Prairies plates, quelques buissons	Lacs, mer	Crêtes, collines**
ZONE 1	<3,5	<3,5	<5,0	<5,5	<7,0
ZONE 2	3,5 - 4,5	4,5 - 5,5	5,0 - 6,0	5,5 - 7,0	7,0 - 8,5
ZONE 3	4,5 - 5,0	5,5 - 6,5	6,0 - 7,0	7,0 - 8,0	8,5 - 10,0
ZONE 4	5,0 - 6,0	6,5 - 7,5	7,0 - 8,5	8,0 - 9,0	10,0 - 11,5
ZONE 5	>6,0	>7,5	>8,5	>9,0	>11,5

** Vitesse du vent à 50 mètres au-dessus du sol en fonction de la topographie.*
*** Les zones montagneuses nécessitent une étude de gisement spécifique.*



Carte des zones favorables pour le développement de l'éolien (source : SDE Bretagne)

Du fait de la présence de l'aéroport et de la Direction Générale de l'Armement - Maîtrise de l'Information DGA-MI (anciennement CELAR), la commune ne peut recevoir sur son territoire un programme d'implantation d'éolienne

4.7.9 PRODUCTION DE CHALEUR – BOIS ENERGIE

Avec un linéaire de haies bocagères de 270 km et une surface boisée d'environ 414 ha (13% du territoire communal), la commune dispose d'un potentiel important pour le chauffage au bois.

La production de bois permet de produire annuellement près de 17 515 MWh de chaleur. Le bois énergie individuel et domestique correspond aux installations de chauffage au bois dans les logements individuels (chaudières, poêles…) et représente la plus grande partie de production d'EnR pour le chauffage

4.7.10 PRODUCTION DE CHALEUR – SOLAIRE THERMIQUE

Une douzaine d'installations de panneaux solaires thermiques permettent la production d'environ 18 MWh de chaleur.

4.7.11 PRODUCTION DE CHALEUR – POMPE A CHALEUR - GEOTHERMIE

Les pompes à chaleur et la géothermie permettent de produire plus de 4 869 MWh par an sur la commune de Guichen.

4.7.12 METHANISATION

La méthanisation est une technologie basée sur la dégradation par des micro-organismes de la matière organique, en conditions contrôlées et en l'absence d'oxygène, donc en milieu anaérobie, contrairement au compostage qui est une réaction aérobie.

Le biogaz est utilisé comme combustible pour des moteurs à gaz et des turbines qui entrainent des alternateurs produisant de l'électricité injectée sur le réseau ENEDIS. Le système de refroidissement des moteurs ainsi que les échangeurs thermiques sur les gaz rejetés produisent de la chaleur qui est utilisée pour la production d'eau chaude. Le biogaz peut être également valorisé pour produire de la chaleur par l'injection de biogaz dans le réseau GRDF ou GRTGaz. Quatre secteurs d'activité sont favorables au développement de cette technique, agricole, industriel, déchets ménagers et boues urbaines :

En 2021, une seule unité de méthanisation fonctionne sur le territoire communal. L'unité de méthanisation Méthavallon du Gaec du Vallon, est située au lieu-dit l'Aubaudais. Elle produit entre 3 600 et 4 800 MWh.

4.7.13 PRINCIPAUX ENJEUX A LA RESSOURCE EN ENERGIE

Grille Atouts/Faiblesses – Opportunités/Menaces

La grille de synthèse ci-après présente les points faibles et forts actuellement identifiés sur le territoire de Guichen, en matière de ressources en énergie, ainsi que les tendances d'évolution.

Grille AFOM : Atouts/Faiblesses - Opportunités/Menaces en matière de ressources en énergie			
Situation actuelle		Tendance au fil de l'eau	
+	Une consommation énergétique faible par habitant	↗	La tendance devrait se poursuivre
-	Une commune dépendante aux énergies fossiles et donc en situation de vulnérabilité énergétique	↘	La mise en œuvre du SRCAE devrait inciter à la réalisation de nouveaux projets en énergies renouvelables (l'augmentation du prix des énergies fossiles étant inévitable)
-	Une forte consommation d'énergie liée aux secteurs des transports et du résidentiel	↘	
+	Des potentiels de développement en énergies renouvelables	↗	

Légende

+	Atout pour le territoire	↗	Amélioration de la situation
-	Faiblesse pour le territoire	↘	Détérioration de la situation

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX « RESSOURCES EN ÉNERGIE »

Maitriser la demande en énergie :

- Agir sur les logements anciens et récents, ainsi que sur les transports
- Développer l'isolation thermique des bâtiments pour assurer de faibles consommations énergétiques
- Limiter l'étalement urbain
- Développer les formes urbaines favorisant la mixité d'activités et la compacité, afin de limiter les besoins en déplacements
- Développer la rénovation énergétique du patrimoine bâti
- Favoriser la diversité énergétique

Permettre le développement d'énergies renouvelables (ENR), en cohérence avec les autres besoins d'occupation du sol et la préservation des paysages :

- Favoriser le développement de nouvelles énergies
- Réserver des espaces dédiés aux ENR si celles-ci nécessitent des implantations au sol
- Lutter contre le risque de précarité énergétique liée aux déplacements et au logement

4.8 MILIEU NATUREL

4.8.1 PERIMETRES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRE

4.8.1.1 ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE

Les espaces naturels, en plus d'accueillir la biodiversité, sont des générateurs de services écosystémiques (les bénéfices que tirent les Hommes des écosystèmes). En effet, ils contribuent au maintien de la qualité de l'air, à la purification de l'eau, à la protection contre les tempêtes et les inondations, à l'alimentation, à l'amélioration du cadre de vie, etc.

Afin de conserver les milieux naturels, la biodiversité et les services qu'ils nous apportent, la communauté internationale européenne et la gouvernance française ont mis en place un ensemble de conventions et de textes de lois, aboutissant à la **délimitation des zones naturelles à maintenir dans un bon état écologique, et où les activités humaines peuvent être limitées.**

Le territoire communal n'est concerné par aucune zone Natura 2000. La plus proche est située à 2,2 km à l'Ouest de Guichen : il s'agit de la Vallée du Canut (ZPS5312012 / ZSC5302014).

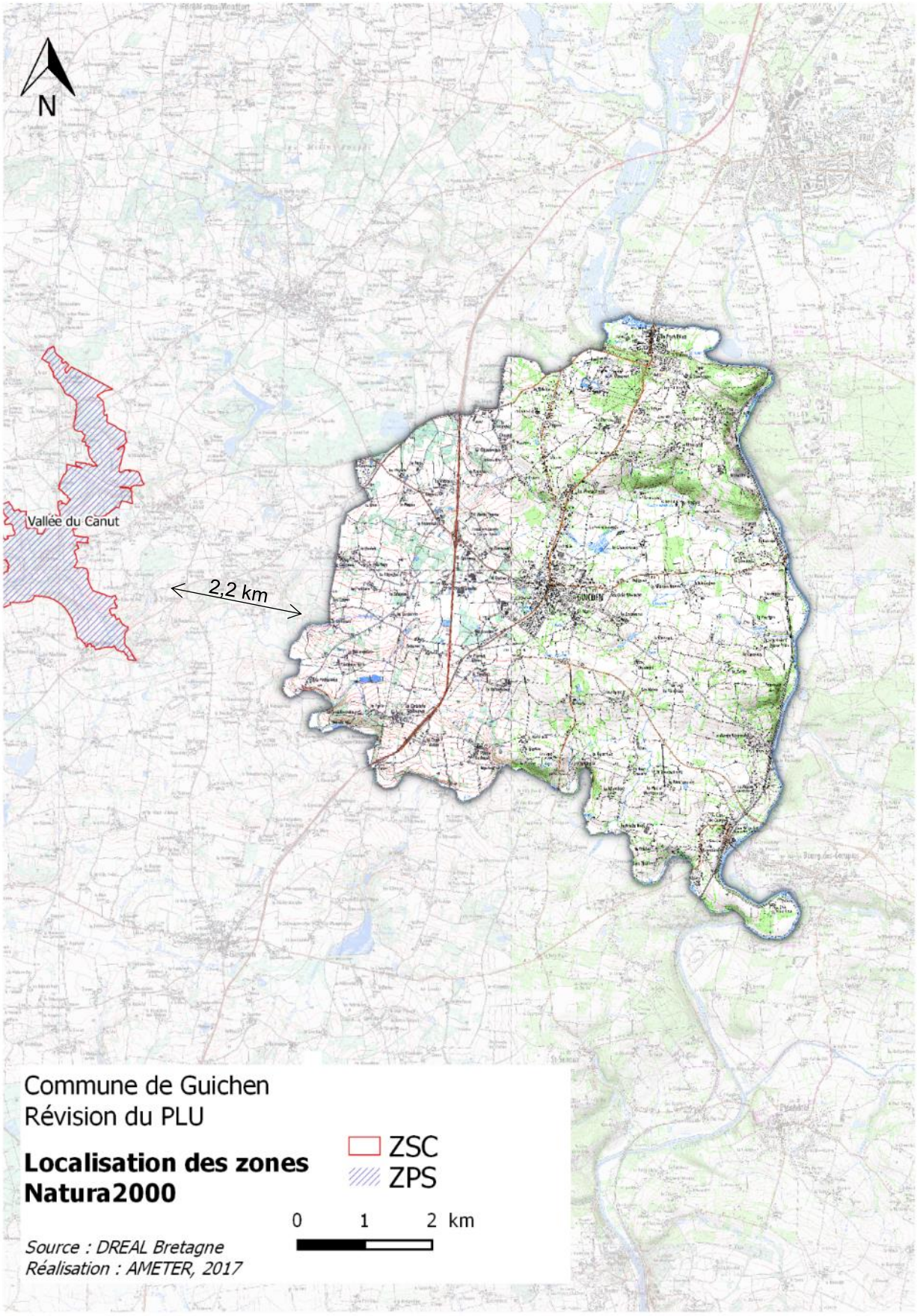
Le site s'avère être un ensemble de premier plan autant au niveau esthétique, phytosociologique que floristique. Il est principalement composé de landes, de pelouses et de boisements. Mais ce sont les nombreuses occurrences d'affleurements rocheux, qui avec leur complexe d'association bryo-lichéniques, herbacées et chamaephytiques, génèrent fréquemment une grande diversité végétale. La dynamique des groupements est faible, étant donné leur localisation sur des sols peu profonds, vite asséchés, et qui plus est pauvres en nutriments. Tous ces milieux privilégiés pour la faune contribuent ainsi à l'intérêt et la diversité biologique du site.

La vallée du Canut présente un intérêt important au niveau régional et national par la présence de milieux naturels remarquables fréquentés par une avifaune riche et diversifiée (84 espèces recensées). Parmi elles, 12 espèces nicheuses (Busard St-Martin, Caille des blés, Faucon crécerelle, Tourterelle des bois, Tarier pâtre, Engoulevent d'Europe, Martin-pêcheur, Pic vert, Alouette lulu, Fauvette pitchou, Gobe-mouche gris, Bruant jaune) ainsi que 8 espèces de passage (Rouge-queue à front blanc, Hirondelle rustique, Pie-grièche écorcheur, Bondrée apivore, Effraie des clochers, Pic mar, Pic noir, Alouette des champs) présentent une forte valeur patrimoniale.

Le site subit l'impact de nombreux facteurs socio-économiques tels que la déprise agricole due à l'escarpement de la vallée, la chasse pratiquée sur l'ensemble du site et la fréquentation du public (nombreux sentiers de randonnée pédestre et équestre) qui a un impact non négligeable, surtout en hiver (moto, VTT).

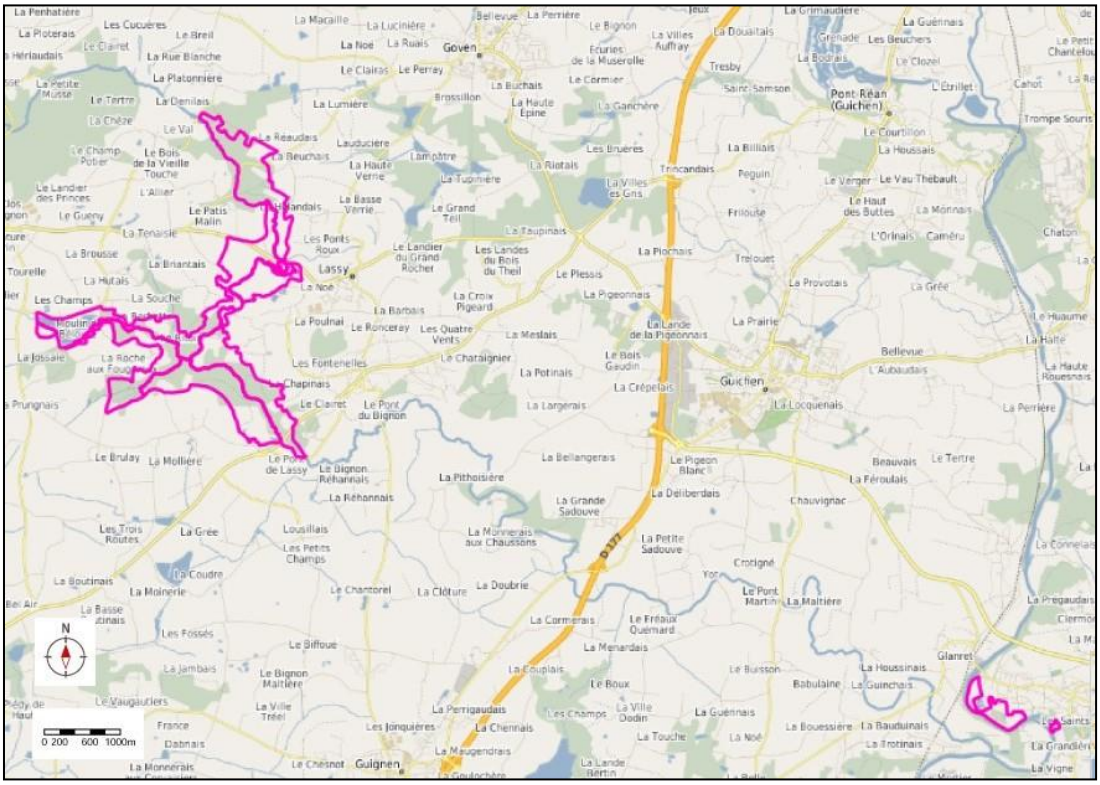
Il est géré par le Département au titre des « Espaces Naturels Sensibles ».

Vallée du Canut (source : www.ille-et-vilaine.fr)



Localisation des zones Natura 2000 (source : DREAL Bretagne)

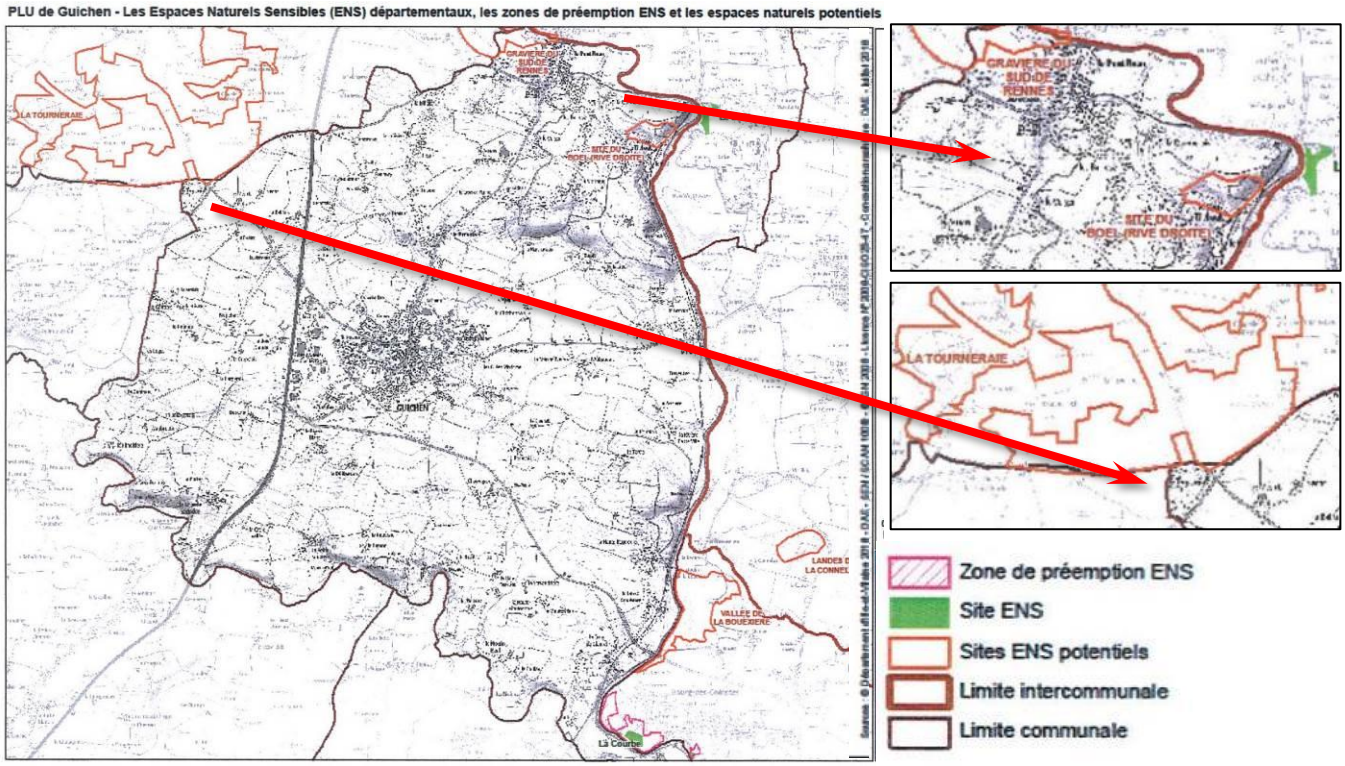
LES ESPACES NATURELS SENSIBLES A PROXIMITE DE GUICHEN



Localisation des Espaces Naturels Sensibles (source : Département, Géobretagne)

Par ailleurs, le département a identifié les ENS potentiels sur la commune, correspondant à une gravière du Sud de Rennes, au site du Boël (rive droite), et à une petite portion de la Tourneraie.

LES ESPACES NATURELS SENSIBLES POTENTIELS SUR GUICHEN



Localisation des Espaces Naturels Sensibles potentiels (source : Département, Géobretagne)

Guichen est en revanche concerné par 3 Zones d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique :

- **Gravières du Sud de Rennes (530009899) :** les gravières du Sud de Rennes se situent en bordure de la Vilaine à l'Ouest de Bruz et de Saint-Jacques-de-la-Lande.

  Cette ZNIEFF regroupe un ensemble de carrières et leurs bordures comprenant des roselières, des peupleraies, des saulaies, des boisements de résineux et des chênaies.

  L'intérêt floristique est marqué par la présence de Flûteau nageant (*Luronium natans)*, espèce protégée au niveau national, Potamot filiforme (*Potamogeton trichoides),* Hottonie des marais *(Hottonia palustris)* et Souchet brun (*Cyperus fuscus)*, espèces inscrites sur la liste des espèces végétales menacées dans le massif armoricain. L'intérêt faunistique est important, on peut notamment observer la nidification de Faucon hobereau (*Falco subbuteo),* Phragmite des joncs *(Acrocephalus schoenobaenus)* et Huppe fasciée *(Upupa epops)*.

  Les gravières sont en grande partie dégradées par des aménagements liés aux loisirs (pêche, chasse), entraînant une banalisation des habitats et un dérangement important de l'avifaune.

Luronium natans

Upupa Epops

Cyperus Fuscus

- **Site de Boël (rive droite) (530001041)** : la ZNIEFF est située sur le coteau en rive droite de la Vilaine. On observe au niveau des affleurements schisteux des pelouses sèches et des landes sèches présentant un intérêt patrimonial.

  L'intérêt floristique est marqué par la présence de Silène de Thore (*Silene vulgaris subsp. Thorei)* et Asplénium lancéolé (*Asplenium obovatum subsp. Billotii)*, espèces inscrites sur la liste des espèces végétales menacées dans le massif armoricain et par la présence d'une grande diversité de lichens et de mousses. On recense également Sténobothre nain (*Stenobothrus stigmaticus)* et Gomphocère tacheté (*Myrmeleotettix maculatus)*, deux espèces d'Orthoptères rares en Bretagne intérieure.

  L'état de conservation est sensiblement dégradé par un enfrichement des landes.

Silene vulgaris subsp. Thorei

Asplenium obovatum subsp. Billotii,

Stenobothrus stigmaticus

- **Bois de Bagatz (530009070)** : le site est composé d'un boisement très fréquenté (Motocross, VTT, randonneurs, promeneurs), de plantations de conifères, de plantations mixtes (conifères et feuillus), de plantations de Châtaignier (*Castanea sativa*) et de zones boisées plus « naturelles » : aulnaie-frênaie en bordure de ruisseau, chênaie acidiphile.

  La diversité des plantations arborescentes, mêmes artificielles, crée une diversité d'habitats qui induit une richesse spécifique importante avec notamment la présence d'Aubépine épineuse (*Crataegus laevigata)* et Ophioglosse commun (*Ophioglossum vulgatum)*, espèces inscrites sur la liste des espèces végétales menacées dans le massif armoricain.

  Malgré la fréquentation importante, le site accueille une population de Chevreuils et de Blaireaux dans les zones les moins fréquentées du boisement, en bordure du ruisseau et sur les zones de fortes pentes.

Ophioglossum vulgatum

Blaireau européen *(Meles meles)*

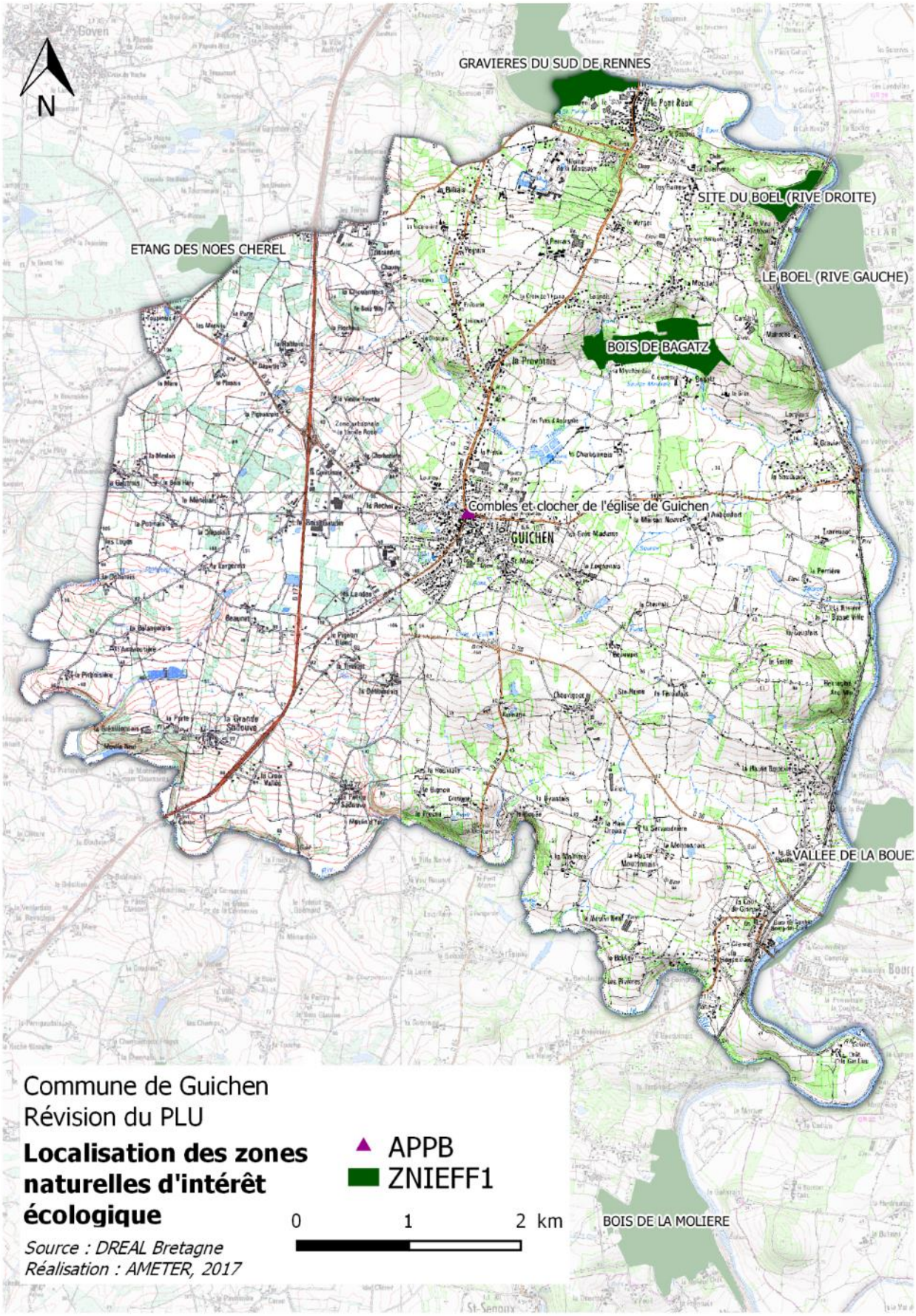
Chevreuil européen (Capreolus capreolus)

1 Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope est également recensé sur Guichen :

- **Comble et clocher de l'église de Guichen (FR3800352) :** gîte de mise-bas abritant une espèce inscrite à l'annexe 2 de la directive habitat faune et flore, le Grand Murin (Myotis).

  Cette nurserie est une des toutes premières localisées en Bretagne. En 1993, la nurserie compte encore une quarantaine d'adultes, mais trois années plus tard, ils ne sont plus que 24. Une dernière preuve de mise-bas sera obtenue en 2004 avec deux jeunes observés avec leurs mères. Puis, plus aucun Grand murin ne sera revu dans les combles.

Myotis



Localisation des zones naturelles d'intérêt écologique (source : DREAL Bretagne)

4.8.2 TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame Verte et Bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement, est une démarche qui vise à **maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national** pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'Homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer...

Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.

La Trame Verte et Bleue constitue **un outil de préservation de la biodiversité** s'articulant avec l'ensemble des autres outils (stratégie de création des aires protégées, parcs nationaux, réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope, Natura 2000, parcs naturels régionaux, plans nationaux d'actions en faveur des espèces menacées, etc.) encadrés par la stratégie nationale de biodiversité 2011-2020. En complément de ces autres outils essentiellement fondés sur la connaissance et la protection d'espèces et d'espaces remarquables, la Trame verte et bleue permet de franchir un nouveau pas en **prenant en compte le fonctionnement écologique des espaces et des espèces dans l'aménagement du territoire,** tout en s'appuyant sur la biodiversité ordinaire.

4.8.2.1 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

L'objectif du SRCE est, sur la base d'un **diagnostic des continuités écologiques** (réservoirs de biodiversité et corridors identifiés dans un atlas cartographique à l'échelle 1/100 000ème) de **définir les enjeux prioritaires pour la préservation et la remise en état des continuités écologiques régionales** et de déterminer un **plan d'actions** stratégique pour y répondre.

La **Trame verte et bleue** entend contribuer à enrayer la perte de biodiversité en préservant et en remettant en bon état des réseaux de milieux naturels, permettant aux individus de circuler et d'interagir. Ces réseaux d'échanges, ou continuités, sont constitués de **réservoirs de biodiversité**, reliés les uns aux autres par des **corridors écologiques**.

Un **réservoir de biodiversité (ou zone nodale)** constitue un espace où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement y sont réunies. Une espèce peut ainsi y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos. De manière plus globale, les milieux naturels peuvent y assurer leur fonctionnement. Il s'agit donc : soit d'espaces à partir desquels des individus d'espèces peuvent se disperser, soit d'espaces rassemblant des milieux de grand intérêt.

Un **corridor écologique** est une voie de déplacement, empruntée par la faune et la flore, qui relie les réservoirs de biodiversité. Ces liaisons fonctionnelles, entre milieux naturels, permettent la dispersion et la migration des espèces. On les classe généralement en trois types principaux :

- Les structures linéaires : haies, chemins et bords de chemins, ripisylves… ;
- Les structures en « pas japonais » : ponctuation d'espaces - relais ou d'îlots - refuges (mares, bosquets…) ;
- Les matrices paysagères : type de milieu paysager dominant sur le territoire d'étude.

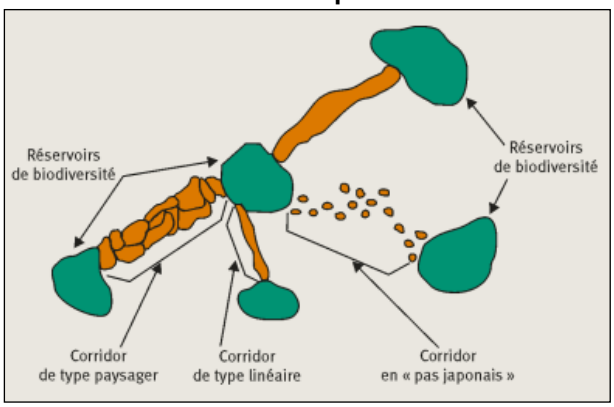
Les **continuités écologiques** d'un territoire d'étude correspondent à l'ensemble des éléments du maillage d'espaces ou de milieux constitutif d'un réseau écologique (réservoirs de biodiversité + corridors écologiques).

On soulignera que les cours d'eau constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

L'aménagement et l'équipement des territoires peuvent générer des **contraintes au bon fonctionnement des trames vertes et bleues** :

- Par différentes formes d'obstacles (routes, voies ferrées, constructions, barrages, micro centrales, pollutions, clôtures…) ;
- Par divers milieux répulsifs peu favorables (densité d'habitat, zones d'activités denses, agriculture intensive).

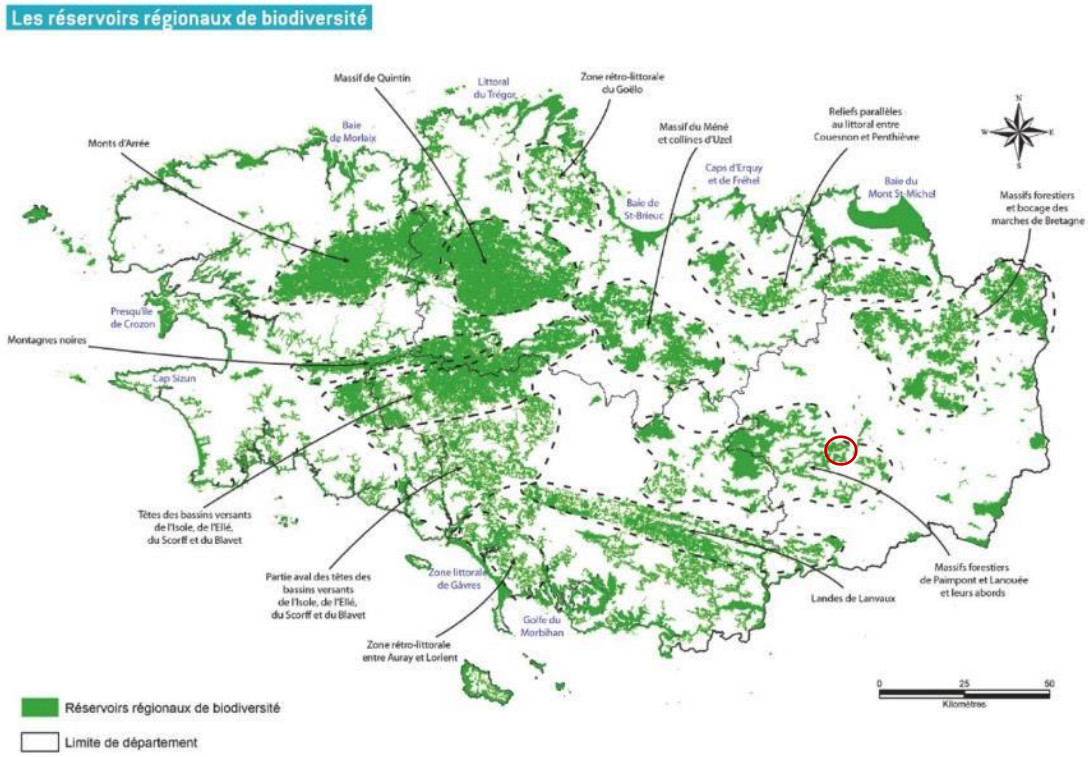
La fragmentation des espaces à caractère naturel et leur morcellement qui peuvent conduire à des phénomènes d'isolats, sont l'une des causes de la « perte de biodiversité ».



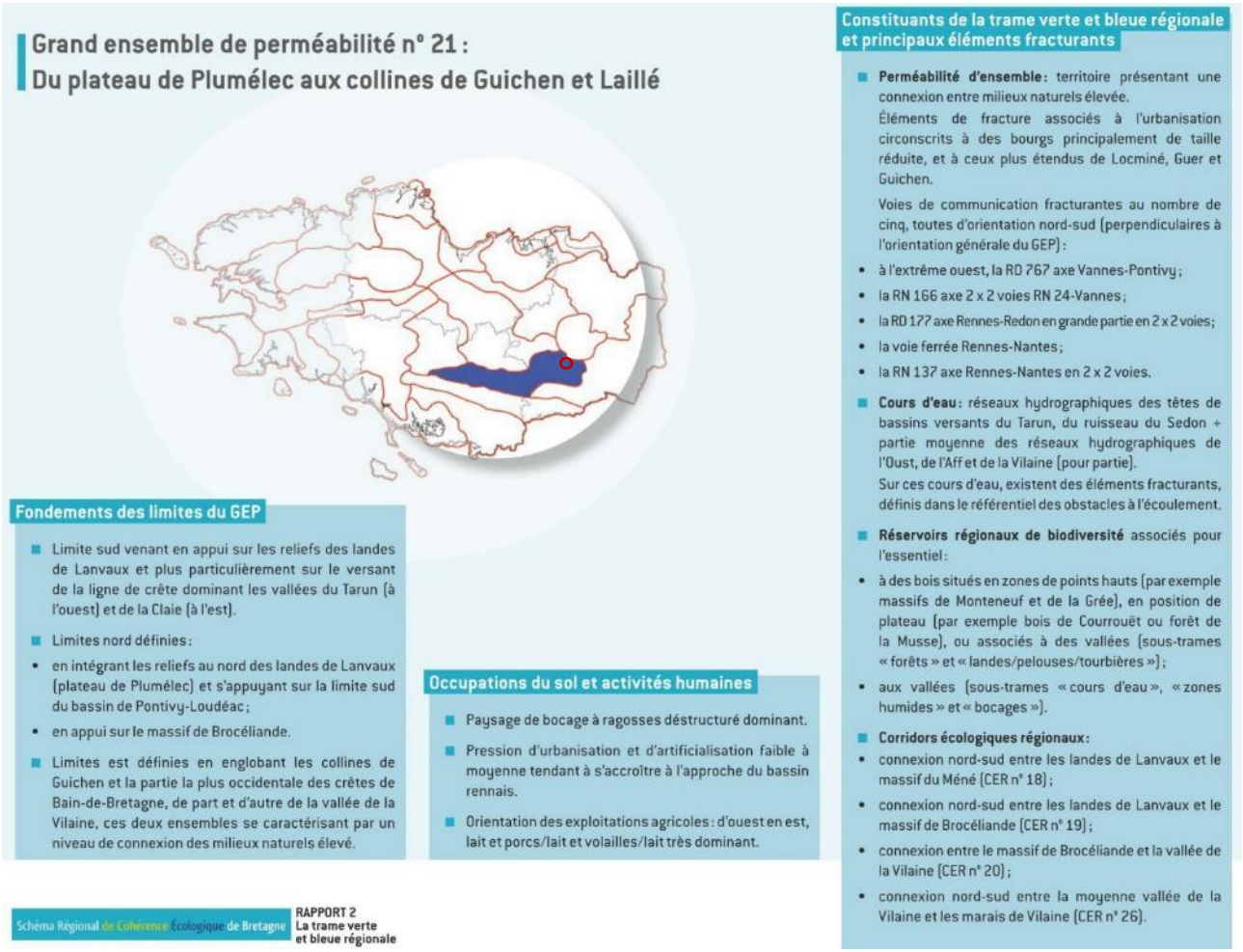
Exemple d'éléments de la Trame verte et bleue - Réservoirs de biodiversité et types de corridors terrestres (source : Cemagref, d'après Bennett 1991)

4.8.2.1.1 RESERVOIRS DE BIODIVERSITE REGIONAUX

Guichen s'inscrit dans l'ensemble « Massifs forestiers de Paimpont et Lanouée et leurs abords », identifié comme un réservoir régional de biodiversité (intégrant une partie du grand ensemble « plateau de Plumélec aux collines de Guichen et Laillé).



Localisation des réservoirs de biodiversité régionaux (source : SRCE Bretagne)



4.8.2.1.2 CORRIDORS ECOLOGIQUES REGIONAUX

Guichen s'inscrit dans deux axes identifiés corridors écologiques :

- **Connexion Est/Ouest : Massif de Brocéliande-Vallée de la Vilaine (corridor associé à une forte connexion des milieux naturels)**.

  De la forêt de Brocéliande jusqu'au-delà de la moyenne vallée de la Vilaine, s'étend un territoire se caractérisant par une connexion élevée entre milieux naturels, à associer pour l'essentiel aux vallées et aux bois de plateaux ou de lignes de crête.

  Dans ce contexte, la connexion entre la forêt de Brocéliande et la vallée de la Vilaine, et au-delà jusqu'aux reliefs dominant le Sud du bassin de Rennes, revêt une importance régionale, à associer notamment aux sous-trames « forêts », « bocages », « cours d'eau » et « zones humides ».

- **Connexion Nord/Sud : Moyenne vallée de la Vilaine-Marais de Vilaine (corridor associé à une faible connexion des milieux naturels)**

  Immédiatement au Sud de l'agglomération rennaise, la vallée de la Vilaine traverse des territoires qui présentent un niveau de connexion des milieux naturels successivement élevé, faible puis à nouveau élevé.

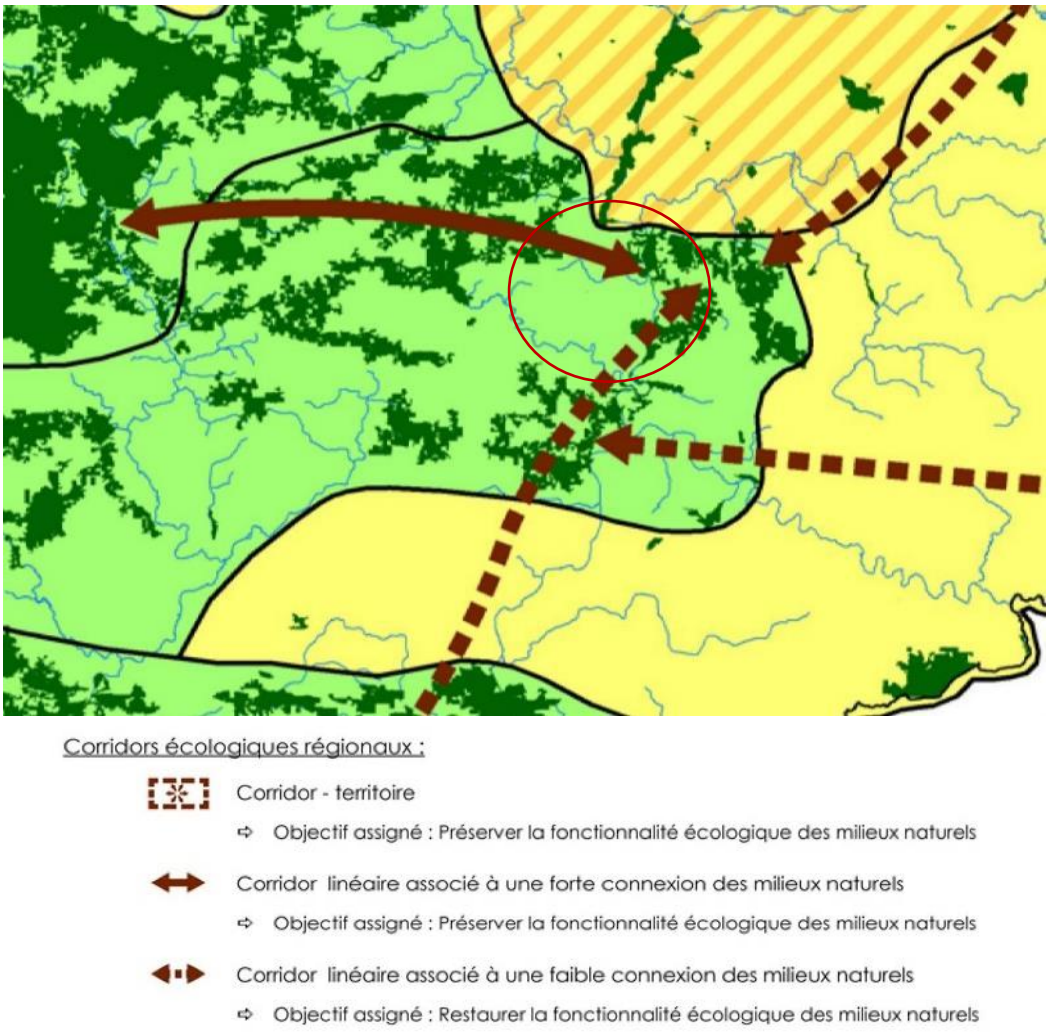
  La vallée de la Vilaine conserve, pour sa part, une bonne à très bonne connexion des milieux.

  Plus au Sud et notamment en aval de Redon, le fleuve s'inscrit dans les marais de Vilaine identifiés comme réservoir régional de biodiversité et s'inscrivant dans un territoire à forte connexion des milieux naturels.

  En outre, sur la basse vallée de la Vilaine, les marais ont un fonctionnement étroitement imbriqué, notamment pour l'avifaune, avec l'estuaire, les zones de marais littoraux et, en Loire-Atlantique, avec les

marais de la Grande Brière. Dans ce contexte, les connexions associées à la vallée de la Vilaine jusqu'au littoral revêtent une importance régionale et interrégionale :

- Immédiatement au Sud de Rennes, le corridor a été associé à une faible connexion des milieux naturels ;
- Sur la basse vallée de la Vilaine, il a été associé à une forte connexion des milieux naturels.



Localisation des corridors écologiques (source : SRCE Bretagne)

4.8.2.1.3 LE PLAN D'ACTIONS STRATEGIQUES

Le SRCE décline un plan d'actions stratégiques, qui présente les outils de mise en œuvre mobilisables pour atteindre les objectifs du SRCE et précise des actions prioritaires et hiérarchisées.

Plan d'actions stratégiques (source : SRCE Bretagne)

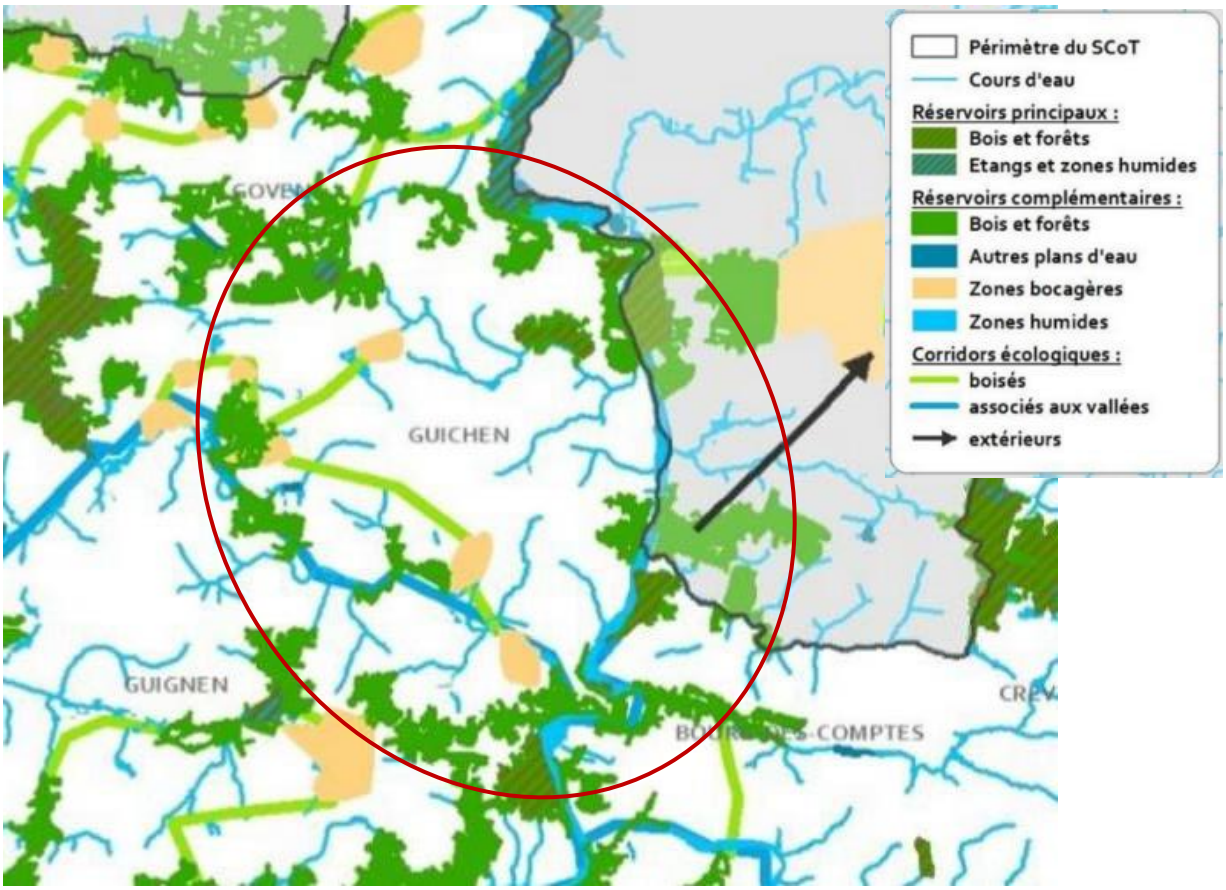
Certaines actions peuvent trouver leur traduction opérationnelle lors de la révision du PLU comme la préservation des zones humides par la représentation au zonage des zones humides du territoire communal et par les dispositions générales du règlement.

4.8.2.2 LA TRAME VERTE ET BLEUE DU SCOT DU PAYS DES VALLONS DE VILAINE

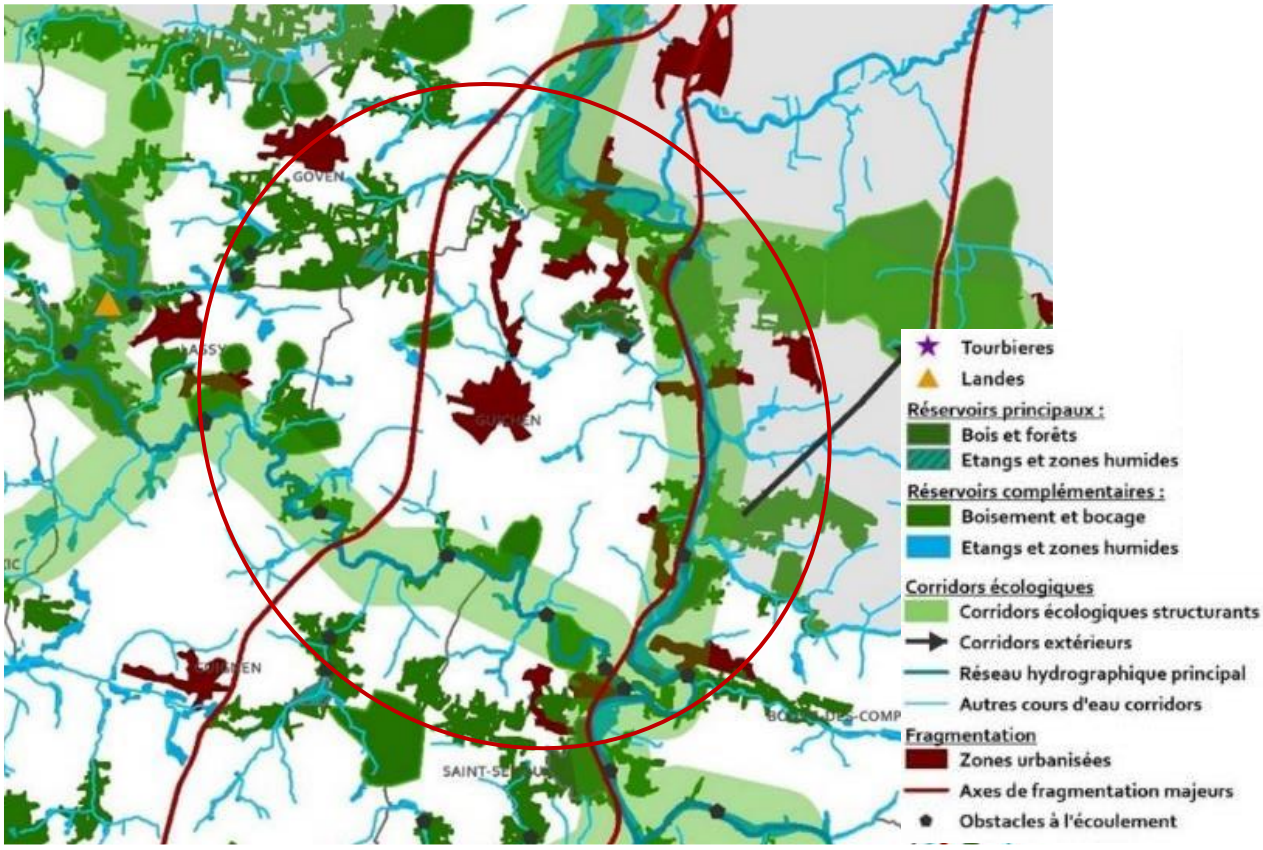
Mis à part quelques boisements de surface importante, la majorité des réservoirs se structurent autour des deux axes formés d'une part par la Vallée de Semnon et du Canut et, d'autre part, par la vallée de la Vilaine. Seule la partie amont de la Vilaine semble moins pourvue en réservoirs.

Le long du Semnon, on retrouve plutôt des réservoirs bocagers alors que la Vilaine et le Canut condensent des réservoirs bocagers, forestiers et des milieux humides (plans d'eau, zones humides). Les landes, plus localisées, sont réparties plutôt aléatoirement sur le territoire.

En dehors des axes de ces trois vallées, il est également intéressant de noter la Forêt de Teillay, qui représente un réservoir forestier remarquable.



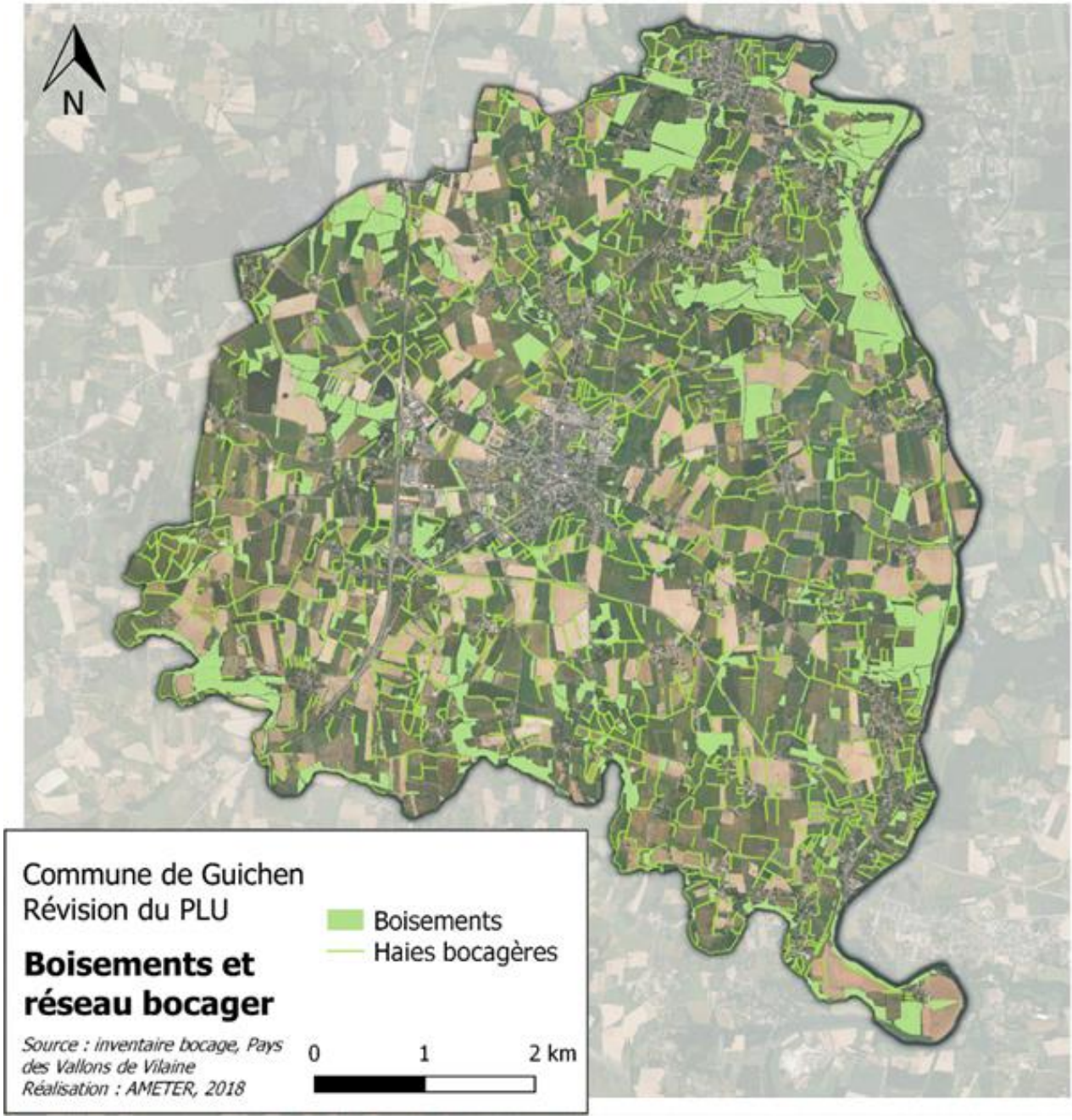
Réservoirs de biodiversité et Corridors écologiques retenus pour le Pays des Vallons de Vilaine (source : SCoT des Pays des Vallons de vilaine)



Cartographie de la TVB annexée au DOO (source : SCoT des Pays des Vallons de vilaine)

4.8.2.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE A L'ECHELLE COMMUNALE

4.8.2.3.1 TRAME BOISEE ET BOCAGERE



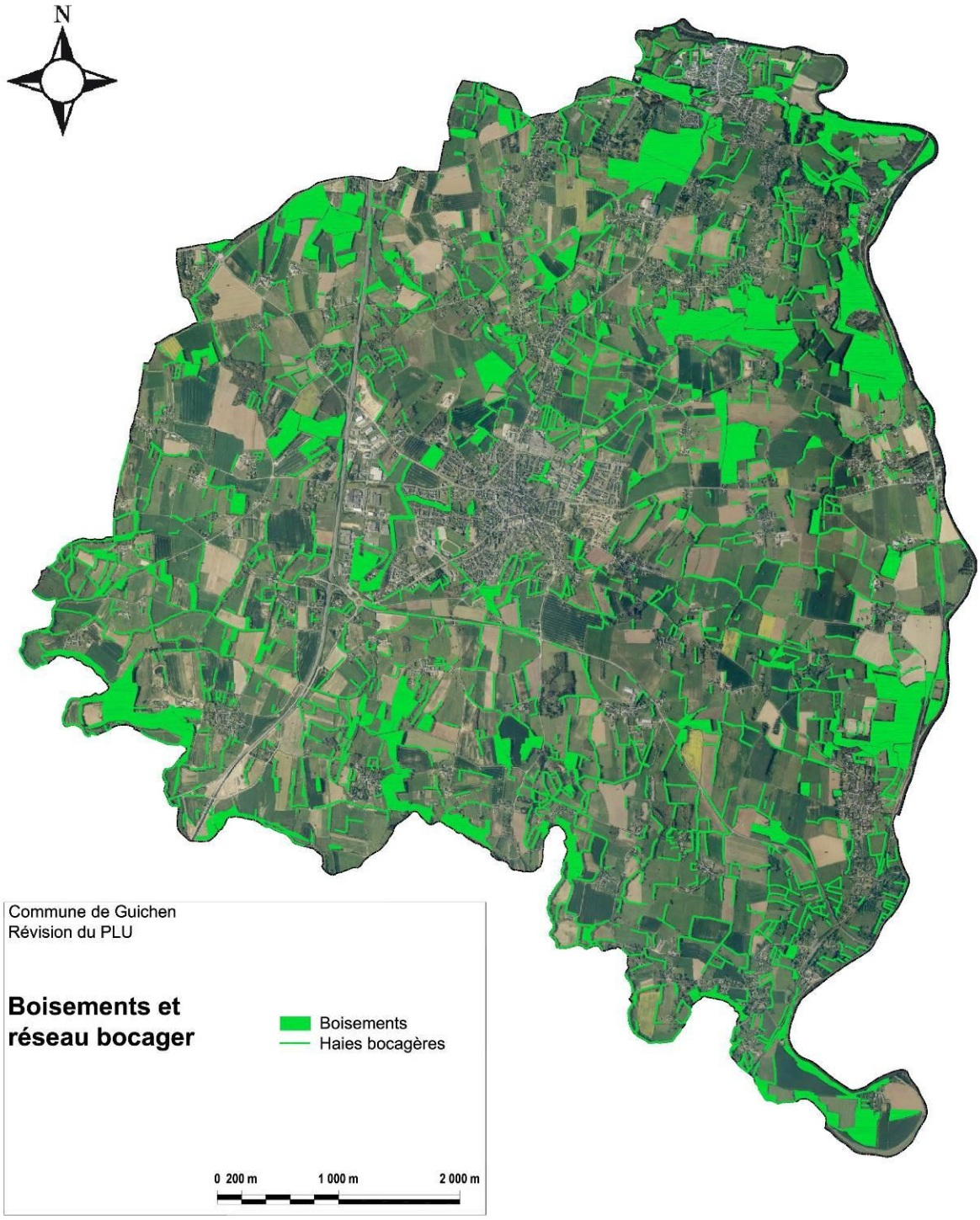
Boisements et réseau bocager sur la commune de Guichen (source : Pays des Vallons de Vilaine)

Ce pré-inventaire fait apparaître les landes, les taillis... sans prise en compte de qualité des boisements. C'est le cas notamment au niveau de la vallée de la Vilaine, à l'Est de Pont-Réan et au niveau des anciennes carrières.

Pour faire les propositions de classement, cet inventaire des bois a été croisé par la paysagiste C. Poder avec la dernière photographie aérienne et validé par les élus. Le résultat se rapproche des bois protégés dans le cadre du PLU de 2007 en l'actualisant.

De la même manière, l'inventaire du bocage a fait l'objet d'une étude plus précise menée par Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC). En effet, les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine prévoient un inventaire du bocage pour les secteurs connaissant une altération de la qualité par le phosphore (« zones prioritaires phosphores »). C'est le cas sur Guichen, notamment sur la partie Nord du territoire. On trouvera le résultat de cette étude en annexe du présent Rapport de présentation.

Le résultat de ces différentes contributions est regroupé dans la carte ci-dessous.

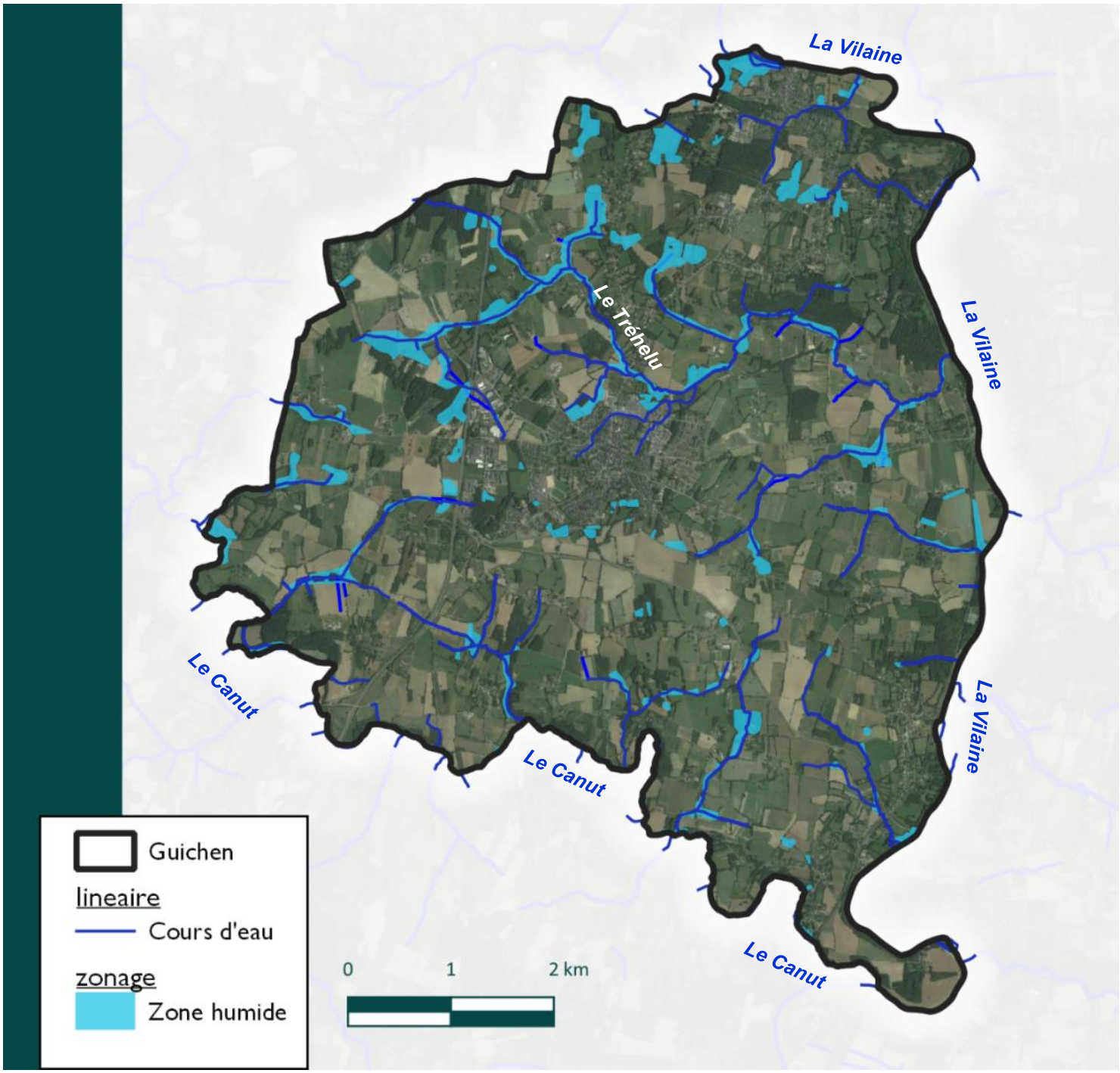


Boisements et réseau bocager sur la commune de Guichen

Au final, on peut constater que le réseau bocager et boisé est dense et plutôt bien réparti sur l'ensemble du territoire de Guichen.

La longueur totale de bocage est d'environ 270 km et la surface boisée couvre environ 414 ha, soit environ 13% du territoire communal.

4.8.2.3.2 COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES



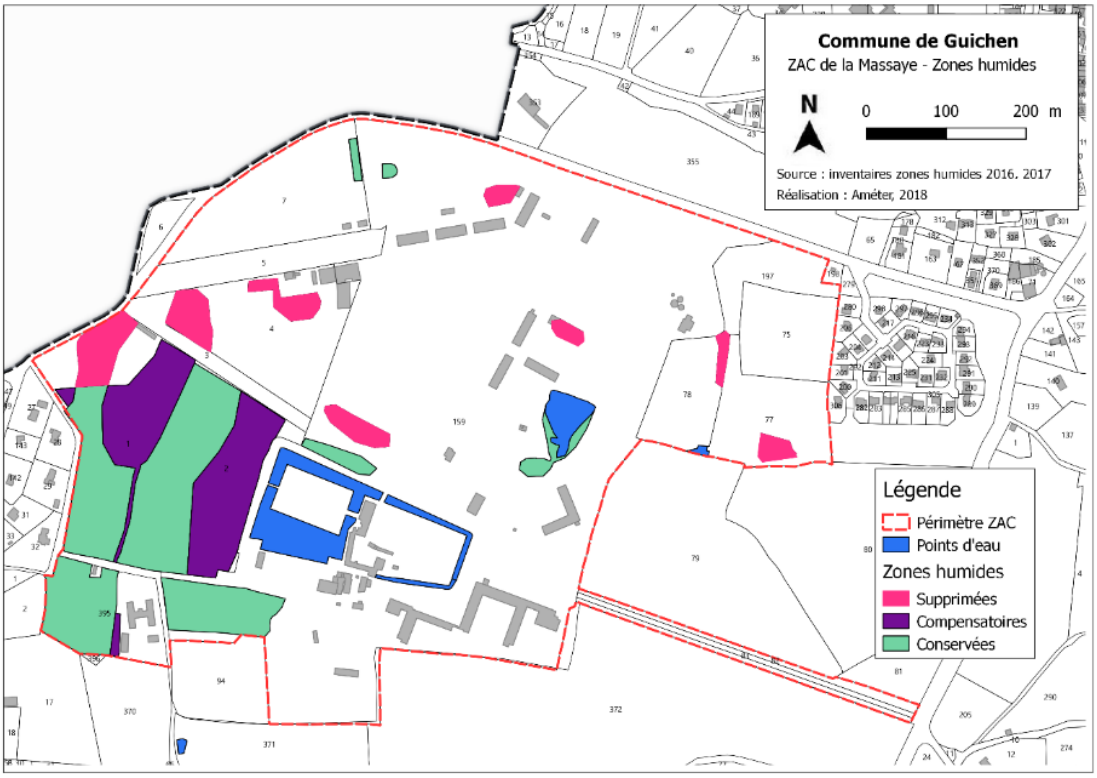
Cours d'eau et zones humides sur la commune de Guichen (source : inventaires zones humides)

Le territoire de Guichen possède une trame bleue dense qui s'adosse à deux axes majeurs, la Vilaine à l'Est et le Canut au Sud, et se développe autour d'un troisième axe, le Tréhelu.

Un inventaire communale des zones humides avait été réalisé en 2018. Il avait permis de recenser **une surface d'environ 175 ha, soit environ 4% du territoire.** Voir l'inventaire des zones humides annexé au présent Rapport de présentation.

Dans le cadre du projet de la ZAC de la Massaye, des zones humides ont été supprimées et d'autres créées en compensation. Ainsi, Au total, si l'on tient compte des zones humides supprimées et compensées, on arrive à un total de **177 ha** de zones humides sur la commune.

La carte suivante représente les zones humides de la ZAC de la Massaye située au niveau de Pont-Réan.



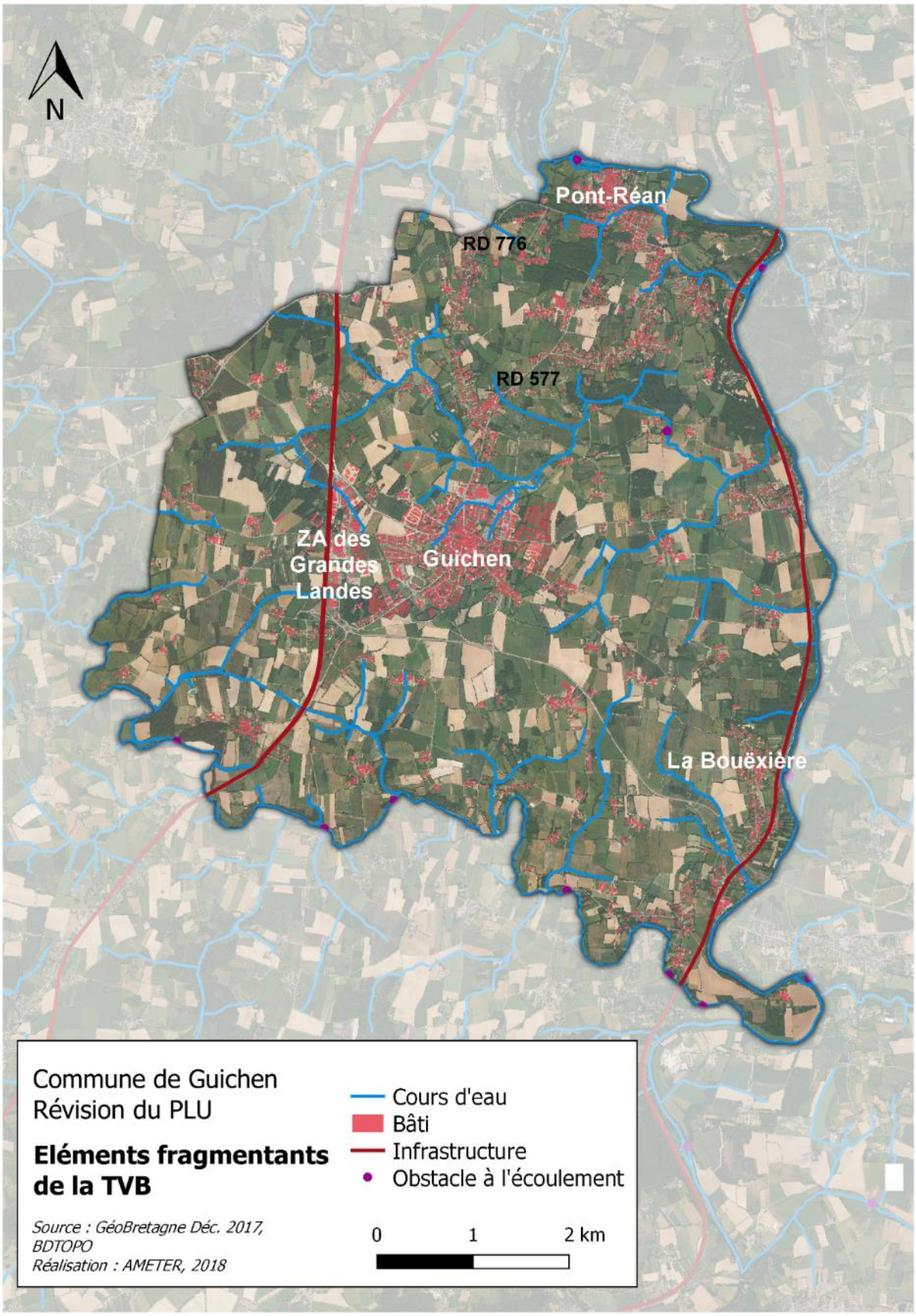
Carte des zones humides du projet de ZAC de la Massaye (source : inventaires zones humides 2016,2017)

Dans le cadre de la présente révision du document d'urbanisme, un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé entre 2021 et 2022 sur une dizaine de potentiels secteurs d'urbanisation. De nouvelles zones humides ont ainsi été recensées (voir en annexes, le rapport de l'inventaire complémentaire des zones humides sur les potentiels secteur de projet c- DM EAU). Cet inventaire a permis de justifier les secteurs retenus pour le développement de l'urbanisation. Au final, près de 7 ha de nouvelles zones humides ont été inventoriées, portant à plus de **184 ha la superficie de zones humides à l'échelle du territoire.**

4.8.2.3.3 ELEMENTS DE FRAGMENTATION

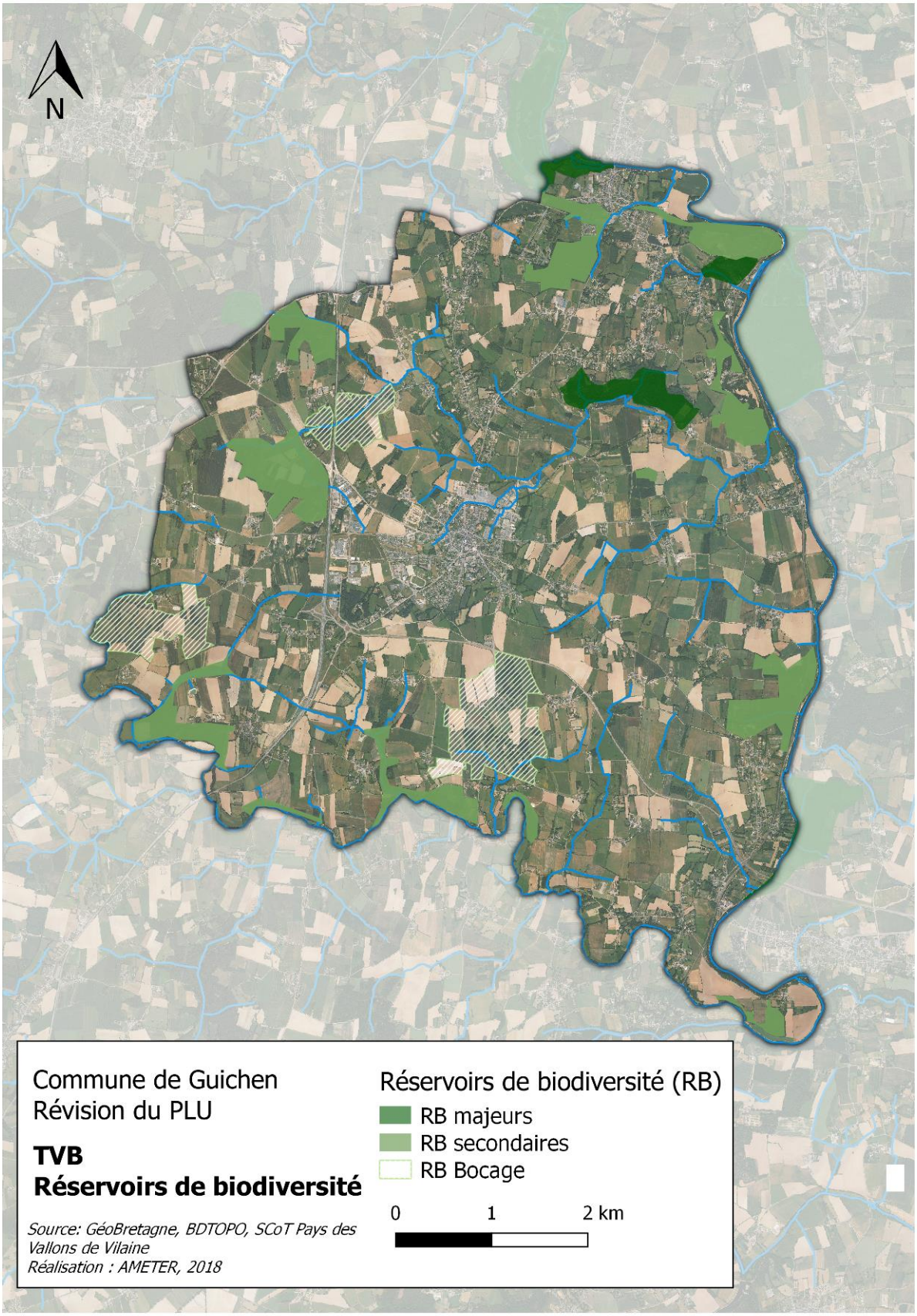
Il s'agit ici d'obstacles et de points de fragilité situés sur les continuums bleus et les corridors terrestres :

- La voie ferrée à l'Est du territoire qui limite les déplacements Est-Ouest ;
- La RD 177 à l'Est du territoire qui limite également les déplacements Est-Ouest ;
- Les obstacles à l'écoulement issus de la banque de donnée ROE de l'ONEMA, indiquant les barrages, écluse, moulins, seuils… recensés sur les cours d'eau. Ces éléments fragmentent les cours d'eau, entravant les déplacements millénaires des espèces migratrices, limitant l'accès aux habitats disponibles, isolant génétiquement les populations et perturbant les processus sédimentaires naturels ;
- Les 5 entités d'espaces bâtis :
  - L'ensemble urbain du bourg de Guichen ;
  - L'ensemble urbain du bourg de Pont-Réan ;
  - La ZA des Grandes Landes ;
  - Le secteur bâti de la Haute et Basse Bouëxière ;
  - Le « Y » formé par les continuités bâties le long de la RD 577, partant du bourg de Guichen et rejoignant le bourg de Pont-Réan et la RD 776.



Eléments fragmentant la TVB (source : BDTOPO)

4.8.2.3.4 LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE COMMUNAUX



TVB, réservoirs de biodiversité (source : GéoBretagne, BDTOPO, SCoT du Pays des Vallons de Vilaine)

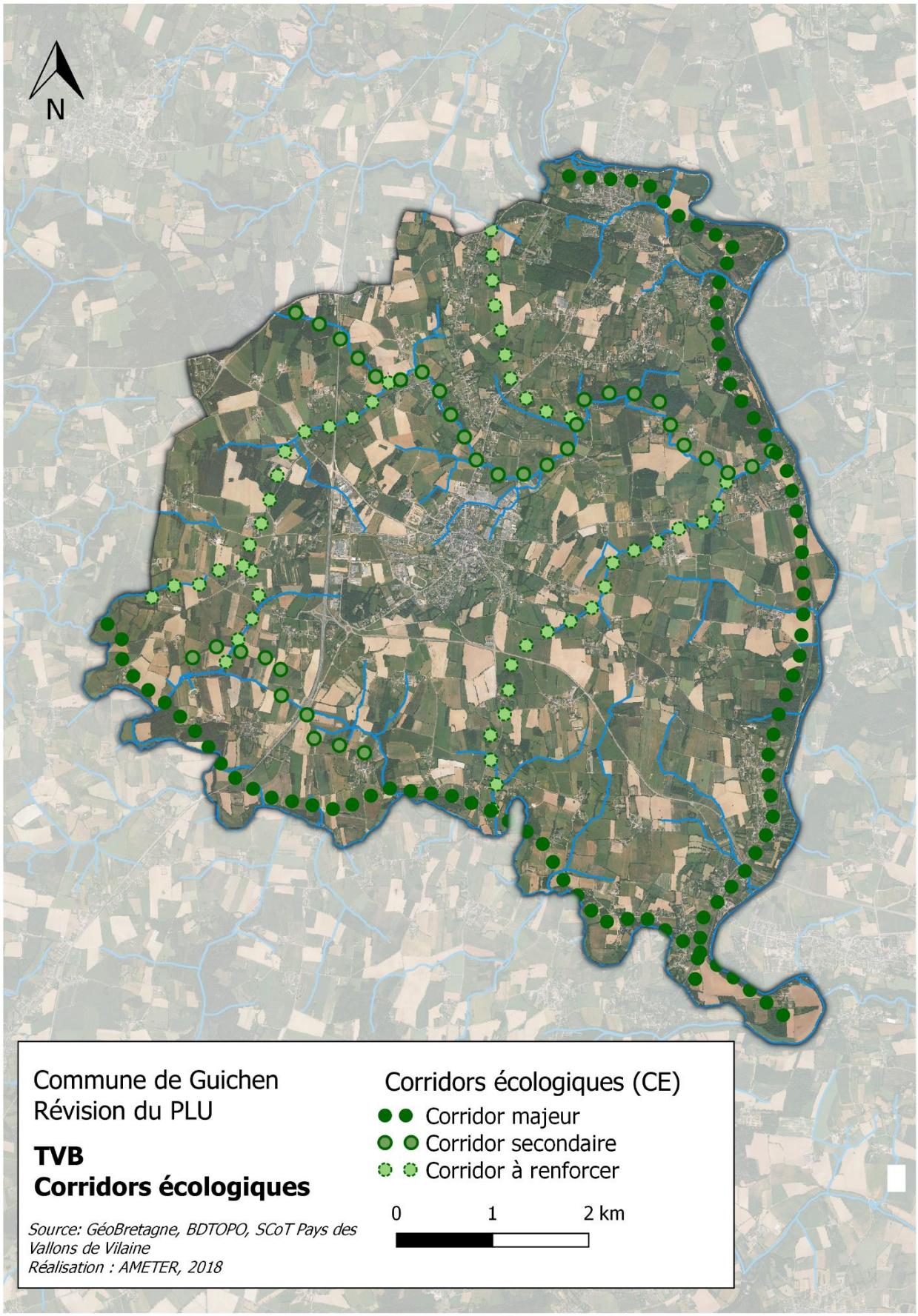
On relève plusieurs espaces réservoirs de biodiversité sur le territoire qui peuvent être classés par sous-groupes en fonction de leur richesse écologique et du type de milieux en présence :

- Les réservoirs de biodiversité majeurs :
  - Gravières du Sud de Rennes ;
  - Site du Boël ;
  - Bois de Bagatz.
- Les réservoirs de biodiversité secondaires :
  - Les milieux complexes aux abords des cours d'eau ;
  - Les espaces boisés de plus de 5 ha.
- Les réservoirs de biodiversité Bocage :
  - Des secteurs dans lesquels le bocage est dense et de qualité.

4.8.2.3.5 LES CORRIDORS ECOLOGIQUES COMMUNAUX

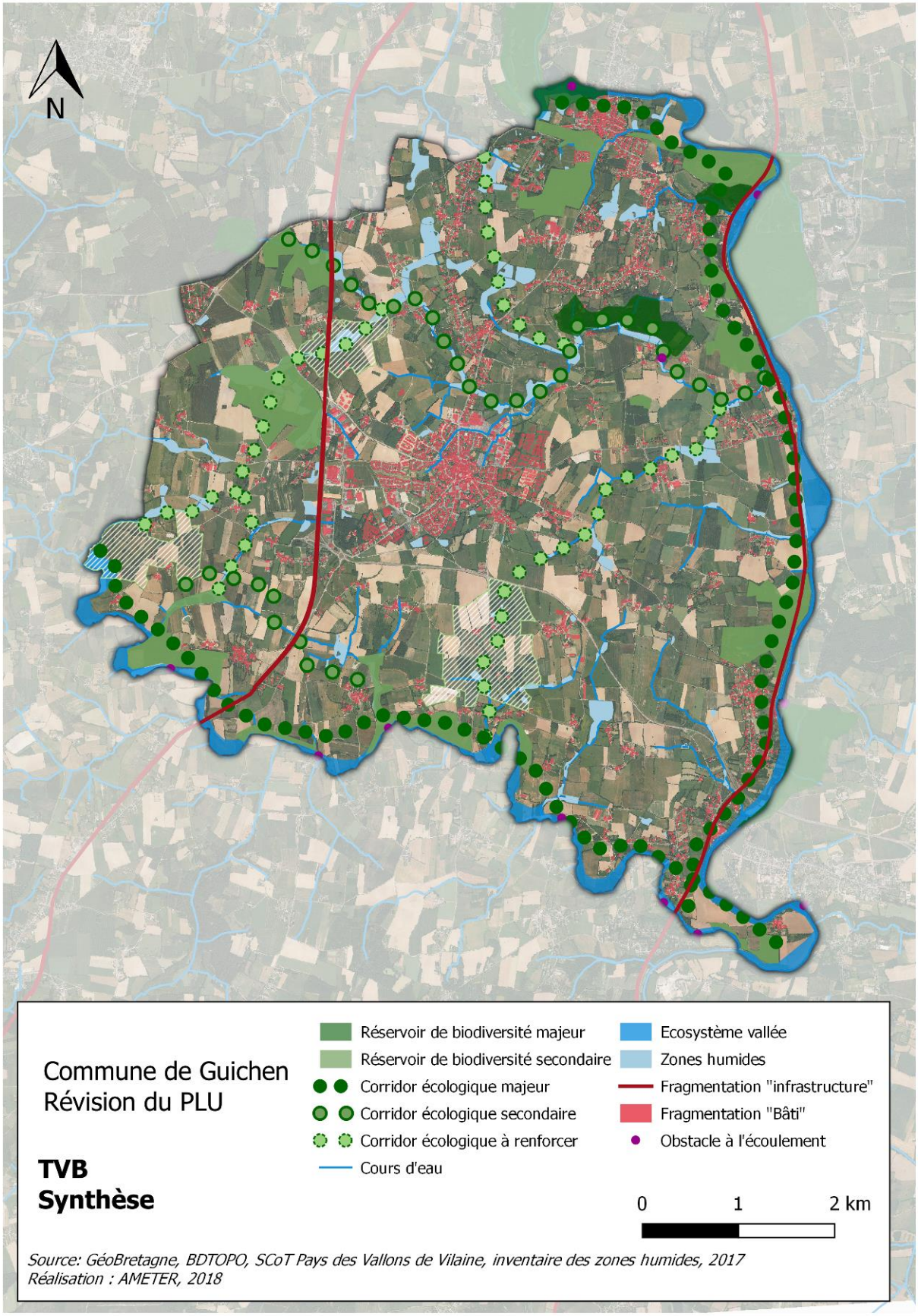
Les corridors écologiques du territoire peuvent être qualifiés selon leur qualité, leur importance et leur fonctionnalité :

- Les corridors écologiques majeurs :
  - Vallée de la Vilaine ;
  - Vallée du Canut.
- Les corridors écologiques secondaires :
  - Vallée du Tréhelu ;
  - Axe au Sud-Ouest de la commune dessiné par deux affluents du Canut (ruisseau de Beaunet et ruisseau de la Déliberdais).
- Les corridors écologiques à renforcer :
  - Un corridor Nord/Sud à l'Est reliant le Canut au Tréhelu ;
  - Un corridor Nord/Sud à l'Ouest reliant le ruisseau de la Dohinais au ruisseau de la Pigeonnais ;
  - Un corridor Nord/Sud au Nord reliant le Tréhelu au ruisseau de la Massaye.



TVB, corridors écologiques (source : GéoBretagne, BDTOPO, SCoT du Pays des Vallons de Vilaine)

4.8.2.3.5.1 SYNTHESE DE LA TVB



Carte de synthèse de la TBV (source : GéoBretagne, BDTOPO, SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, Inventaire des zones humides, 2017)

4.8.2.3.6 ETAT INITIAL DES SECTEURS DE PROJET

- OAP GUICHEN LES LANDES

Ce secteur se trouve au Sud-ouest de la zone agglomérée, à proximité du lieu-dit Les Landes. Il se situe de part et d'autre d'une route communale.

Dans la partie Sud de cette zone d'étude, cultivée en maïs, on retrouve l'un de point haut de la commune. Dans cette partie, aucune trace d'hydromorphie n'a été observée dans les sondages. Les sols sont des Brunisols à texture limoneuse. Il n'y a pas de zone humide dans cette partie de la zone d'étude.

La partie Nord de ce secteur d'étude est en prairie. Une zone humide a été identifiée dans le cadre de l'inventaire communal à l'Est. Dans la parcelle étudiée, en limite de cette zone humide, on retrouve une dépression topographique, où plusieurs espèces hygrophiles sont visibles : le jonc diffus (Juncus effusus), le jonc aggloméré (Juncus conglomeratus) et le saule (Salix sp.). Les sondages à la tarière viennent confirmer la présence d'une zone humide dans la zone d'étude. En effet, en limite Est, les traces d'oxydo-réduction apparaissent marquées dès la surface du sol. Elles se prolongent au moins jusqu'à 50 cm de profondeur. En remontant sur le versant, les traces s'approfondissent et perdent en intensité. Sur ce secteur, 2945 m² de prairie humide sont identifiés.

- OAP GUICHEN VILLE DE GUICHEN – GUICHEN SUD-EST

Ce secteur se trouve au Sud de la zone agglomérée. Il est bordé par un chemin pédestre au Sud. On y retrouve une végétation prairiale (fauchée) et un jardin partagé. La partie Ouest de la zone d'étude n'a pas pu être diagnostiquée en raison de la présence d'un cirque lors de la phase terrain.
Au nord du jardin partagé, une mare temporaire a été aménagée. On y retrouve du jonc aggloméré (Juncus conglomeratus) et du saule (Salix sp.)
Les sondages du Nord de la parcelle correspondent à la classe Va du Geppa : des traces d'oxydo-réduction sont observées dans le premier horizon du profil de sol, qui recouvrent les horizons typiques d'un Luvisol dégradé.
Un Luvisol se caractérise par le déplacement des particules de sol les plus fines (argiles) en profondeur. Un horizon très peu perméable se crée ainsi en profondeur et gène l'infiltration des eaux pluviales en surface. Ce phénomène abouti à un engorgement temporaire de l'horizon superficiel en période pluvieuse, lié à une vitesse d'infiltration des eaux de pluie réduite, et non à la présence d'une nappe souterraine ou perchée.
Sur ce secteur, 1225 m² de zone humide, au sens réglementaire du terme, sont identifiés.

- OAP GUICHEN LAUNAY / LA PRAIRIE

Secteur 1 : Le secteur de Valonia se trouve au Nord de la zone agglomérée de Guichen. Il se compose de 2 prairies, l'une fauchée, l'autre pâturée (chevaux). Leur topographie est plane. La renoncule rampante est présente dans la prairie de fauche. Son recouvrement n'est cependant pas suffisant pour permettre de caractériser une zone humide. Les parcelles sont entourées de haies bocagères. La haie Sud et la haie centrale sont denses et continues. Ces haies présentent un intérêt fort pour la biodiversité : jeunes arbres de haut-jet, arbustes (saule, aubépine, ronce) et arbres à cavité (chêne, frêne) les composent. La prairie de fauche est également un lieu de gagnage privilégié pour les hirondelles. La haie Nord a une structure différente, composée uniquement d'arbres de haut-jet. Un cours

d'eau s'écoule en limite Sud de la zone d'étude. Il rejoint le ruisseau de Tréhelu quelques centaines de mètres en aval. Une zone humide a déjà été identifiée dans l'inventaire communal au Nord-est de la parcelle étudiée. Les sondages réalisés viennent compléter cet inventaire. Les sondages réalisés dans le coin Sud-ouest de la prairie Sud présentent des traces d'hydromorphie dès la surface. Elles se prolongent sur plus de 50 cm de profondeur : classe V (humide). De la même manière, plusieurs sondages présentent les mêmes caractéristiques dans la prairie pâturée Nord. L'intensité des traces d'hydromorphie est accentuée par le pâturage (tassement). Sur ce secteur, 7625 m² de prairie humide sont inventoriés.

Secteur 2 : Ce secteur se trouve à l'Ouest de la RD 577. Il se compose d'une parcelle en blé, d'une parcelle en maïs et d'une prairie. Des arbres à cavité avec présence supposée du grand capricorne (espèce protégée) bordent cette dernière. Un cours d'eau circule le long de la route communale centrale. Il rejoint ensuite le ruisseau de Tréhelu au Nord-est de la zone d'étude. Aucune espèce hygrophile n'a été identifiée. Des sondages à la tarière ont donc été réalisés. Aucun des sondages ne correspond à la définition d'une zone humide. Néanmoins, il n'a pas été possible d'explorer l'intégralité du profil de sol dans la prairie, le long du cours d'eau (sol tassé et très sec). Des investigations complémentaires, à une période plus favorable (automne/hiver) sont donc nécessaires pour confirmer l'absence de zone humide sur ce secteur.

- OAP GUICHEN LA COURTINAIS

Secteur 1 : Ce secteur surplombe la rue du Rocher au Sud et il est délimité par la D38 au Nord. La pente est orientée vers le Sud-sud-est. Pour cette saison, un maïs a été implanté sur cette parcelle cultivée. Aucune espèce hygrophile n'est donc identifiée. Des sondages à la tarière ont été réalisés. Le travail du sol récent a rendu le sol suffisamment meuble pour réaliser les sondages sur plus de 50 cm de profondeur. Aucune trace d'hydromorphie n'a été observées dans les sols bruns et limoneux de cette parcelle. Il n'y a aucune zone humide sur ce secteur.

Secteur 2 : ce secteur se situe à l'Est de la zone industrielle. Il pente vers la limite Sud-ouest où un ru d'ordre 1 s'écoule, bordé par une haie bocagère (ripisylve) dense, continue et sur talus. Cette haie anti-érosive présente un enjeu fort, aussi bien pour la qualité de l'eau que pour la biodiversité. Le cours d'eau est également protégé par la présence d'une bande enherbée. Un boisement occupe la partie Nord de la zone d'étude. Les deux parcelles cultivées (blé lors du passage terrain) sont séparées par une haie bocagère de qualité (sur talus, continue, multi-strate, multi-âge). Enfin, une habitation est intégrée dans cette zone d'étude. Si la flore ne permet pas d'identifier des milieux humides sur ce secteur, plusieurs sondages à la tarière présentent des traces d'hydromorphie dès la surface. Il s'agit des sondages réalisés dans le coin Nord-ouest de la zone d'étude, le long du ruisseau et dans le coin Sud de la parcelle cultivée centrale. Les traces d'oxydo-réduction y apparaissent dès la surface et se prolongent au-delà de 25 cm de profondeur. Les sondages correspondent donc à l'une des classes de la catégorie V du GEPPA. Lors du passage terrain, les sols étaient

trop secs pour observer les horizons sous-jacents. Un Luvisol est néanmoins suspecté. En remontant sur le versant, la profondeur d'apparition des traces d'hydromorphie augmente progressivement, entrainant un classement IVa/IVc ou IIIa/IIIb des sondages. En raison du caractère trop sec du sol (refus de tarière à 30 cm de profondeur), le coin Sud-ouest de la parcelle cultivée Est n'a pas pu être diagnostiqué précisément. Un retour terrain en période automnale/hivernale est nécessaire pour confirmer l'absence de zone humide sur ce secteur. Sur ce secteur, 835 m² de zones humides sont inventoriés. Il s'agit de 690 m² de boisement humide (code Corine Biotope 44) et de 145 m² de prairie humide améliorée (~bande enherbée : code Corine Biotope 81.2)

Le secteur 3 : Ce secteur se trouve au Nord-ouest de la zone agglomérée de Guichen, entre les lieux-dits La Courtinais et la Vieille Touche. La pente de la zone d'étude est modérée et orientée vers le Nord-est. Une haie bocagère ancienne sépare la parcelle de la zone industrielle (Sud-ouest) alors qu'une haie plus jeune borde la route communale (Nord-est). Un bois constitue la limite Sud de la zone d'étude. La flore en place correspond à la végétation d'une prairie de fauche. Aucune espèce hygrophile ne permet de délimiter une zone humide. Des sondages à la tarière ont donc été nécessaires pour confirmer le diagnostic floristique. Les sondages ont été réalisés à la tarière à main. Dans le profil de sol, aucune trace d'hydromorphie n'a été observés. Les sols de la parcelle sont des Brunisols sains, limoneux modérément profonds.

Il n'y a aucune zone humide sur ce secteur.

- OAP PONT-REAN - BOURG DE PONT-REAN – NORD-OUEST

Ce secteur se trouve à proximité immédiate de la Vilaine, fleuve qui marque la frontière naturelle entre les Communes de Guichen et de Bruz. La Vilaine forme des méandres, avec trois bras et deux îlots. L'un d'entre eux, boisé et composant la ripisylve du cours d'eau, est compris dans le secteur d'étude, mais est inaccessible à pied.
La partie Est du secteur est délimitée par le chemin du Moulin, un bâtiment d'activités, ainsi que par des maisons individuelles. Le Sud et l'Ouest du secteur sont marqués par la présence du complexe sportif et récréatif Henri Brouillard, et par l'école Marcel Greff accompagnée de son terrain multisport.
La zone correspond à une emprise naturelle d'expansion des crues et du lit majeur du fleuve. Elle est formée par une prairie enherbée, délimitée par des arbres et un bras de la Vilaine au Nord.
La partie Est et Sud du secteur d'étude est davantage anthropisée, formée notamment par des allées et autres surfaces minérales délaissées (aires de stockage et de giration, parking) et colonisées par des essences rudérales. Il s'agit d'un milieu ayant un intérêt écologique assez limité.
Seul un alignement boisé d'intérêt écologique modéré est présent au Sud du secteur, et marque la frontière avec les quartiers d'habitations existants et l'église de Pont-Réan.
La possibilité d'explorer l'intégralité du profil de sol nous permet d'affirmer le caractère humide et hydromorphe du secteur, répartis entre 7 900 m² de prairie humide et 3 442 m² de boisement humide.

- OAP GUICHEN LA HALTE

Le secteur se trouve au Sud de la Départementale 39. Il est marqué au Nord et à l'Est par la présence d'un habitat diffus et peu dense, dans un cadre arboré, et par de grandes parcelles agricoles et labourées dans le sens de la pente, orientée Nord-Sud. La Vilaine coule à une centaine de mètres du secteur d'étude.
Il n'y a aucune zone humide sur ce secteur.

4.8.3 PRINCIPAUX ENJEUX LIES AU MILIEU NATUREL ET A LA BIODIVERSITE

Grille Atouts/Faiblesses – Opportunités/Menaces

La grille de synthèse ci-après présente les points faibles et forts actuellement identifiés sur le territoire de Guichen, en matière de milieu naturel et de biodiversité, ainsi que les tendances d'évolution.

Grille AFOM : Atouts/Faiblesses - Opportunités/Menaces en matière de milieu naturel et biodiversité	
Situation actuelle	Tendance au fil de l'eau
+ Présence d'aucun site Natura 2000, de 3 ZNIEFF et d'un arrêté biotope sur la commune + la présence de réservoirs de biodiversité majeurs et secondaires. Recensement des zones humides du territoire communal	↘ Les milieux naturels d'intérêts et les espèces qu'ils abritent font l'objet de perturbations liées aux activités humaines (loisirs, promenade, etc.) qui tend vers une amplification en fonction de l'augmentation de la population
- Des continuités / perméabilités menacées par le développement urbain (bâti et infrastructures)	↘ La fonctionnalité écologique communale pourra être à terme menacée par la fragmentation des habitats, en conséquence du développement urbain s'il n'est pas maîtrisé.

Légende

+	Atout pour le territoire	↗	Amélioration de la situation
-	Faiblesse pour le territoire	↘	Détérioration de la situation

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX « MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITÉ »
Préserver et pérenniser la biodiversité et les espaces naturels inventoriés sur la commune par une inconstructibilité.
Maintenir les fonctionnalités écologiques existantes.
Donner une place importante aux espaces verts dans les nouveaux lotissements.
Protéger les milieux naturels, et notamment « humides ».
Contenir le développement des espèces invasives.
Promouvoir l'utilisation d'essences locales.
Protéger et valoriser les haies.
Préserver la qualité de l'eau tout en valorisant l'activité agricole.
Ne pas enclaver les espaces agricoles par de l'habitat.
Eviter les atteintes aux continuités écologiques par un développement de l'urbanisation.

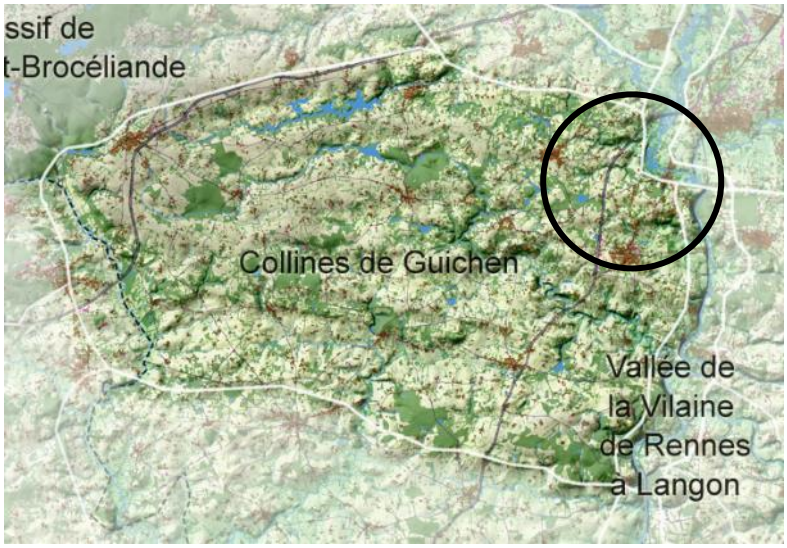
4.9 LE PAYSAGE

4.9.1 LE CONTEXTE PAYSAGER

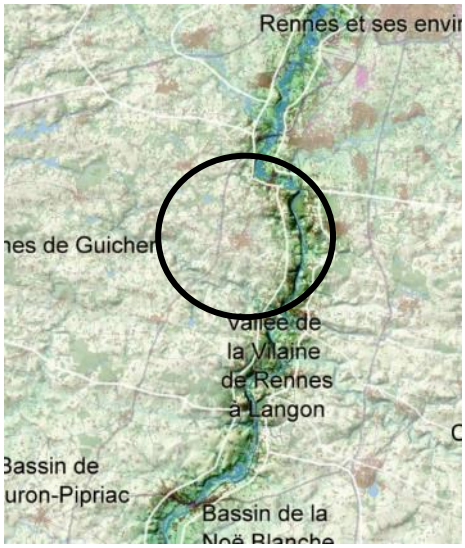
D'après *l'Atlas des paysages d'Ile et Vilaine* la commune de Guichen est concernée par deux entités paysagères. La plus grande partie du territoire par l'entité des collines de Guichen présente une succession de plissements orientés d'ouest en est, une alternance de plateaux et de vallées. La limite est du territoire communal est soulignée par la vallée de la Vilaine, vallée encaissée qui possède ses propres paysages.

Extrait de l'atlas des paysages d'Ile et Vilaine

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



La vallée de la Vilaine de rennes à Langon



Le SCoT affiche une réelle préoccupation en matière de préservation des paysages, le grand paysage comme celui du quotidien, qui est déclinée notamment dans le Document d'Orientations et d'Objectifs.

Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT approuvé le 21 février 2019

Thématique 4 : Valoriser les paysages des Vallons de Vilaine

Orientation : Protéger et mettre en valeur les composantes identitaires du paysage.

Objectifs :

Objectifs de valorisation

- Le SCoT souhaite **valoriser les éléments du paysage** qui favorisent l'attractivité et fondent les identités du territoire des vallons de Vilaine (Vallée de la Vilaine).
- Le SCoT met en place des mesures pour travailler à **l'insertion de la trame viaire** (donner à voir le paysage).
- Le SCoT favorise une **mise en réseau des trames piétonnes**.
- Le SCoT valorise **la diversité des matériaux et des identités bâties** du territoire.
- Objectifs de protection.
- Le SCoT souhaite **protéger les composantes du paysage** qui assurent la qualité du cadre de vie des vallons de Vilaine (bocage).
- Le SCoT valorise le patrimoine bâti.

Objectifs de projet

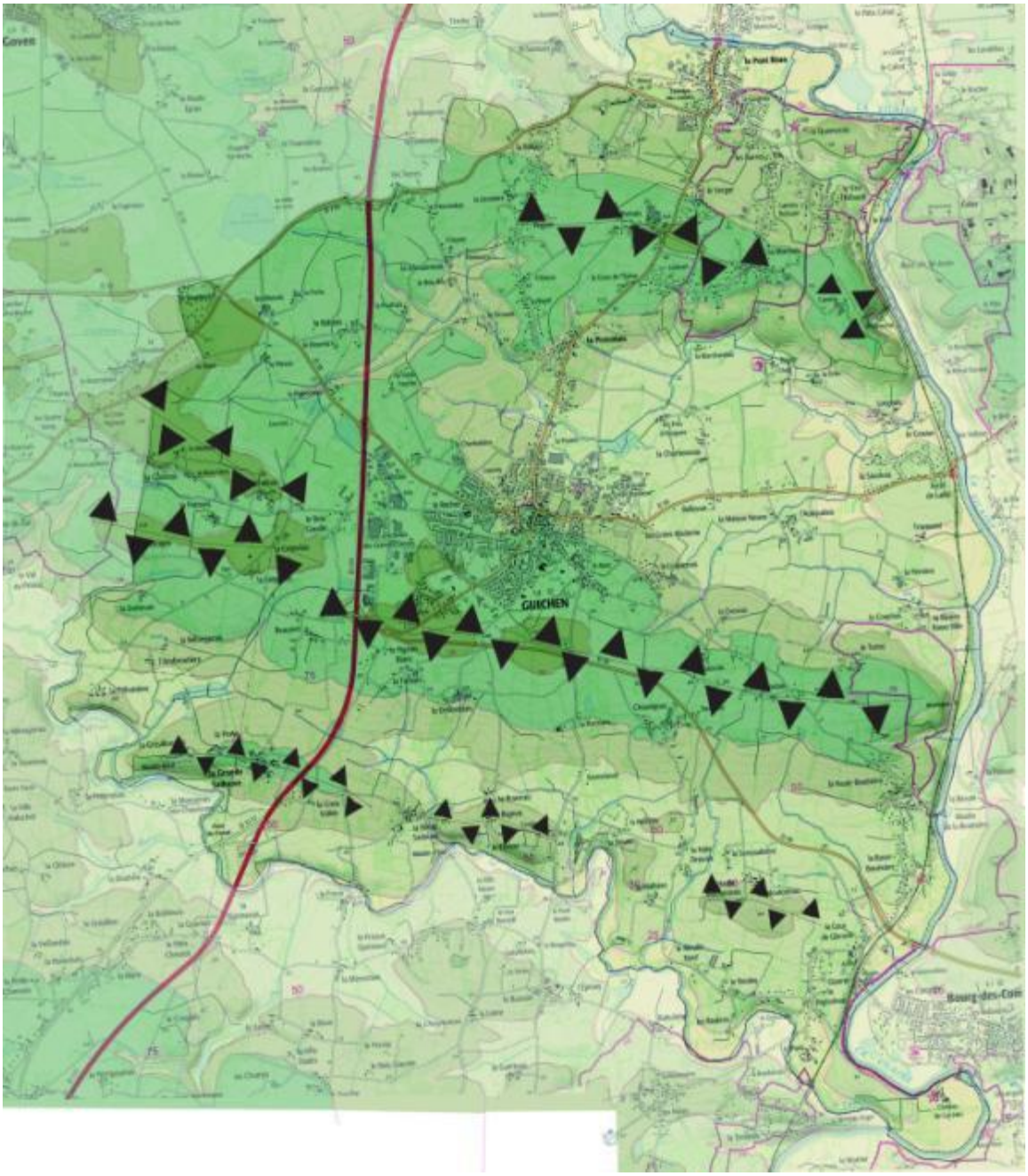
- Retrouver des formes d'aménagement qui respectent les identités de territoire.

4.9.2 PERCEPTION DU PAYSAGE COMMUNAL

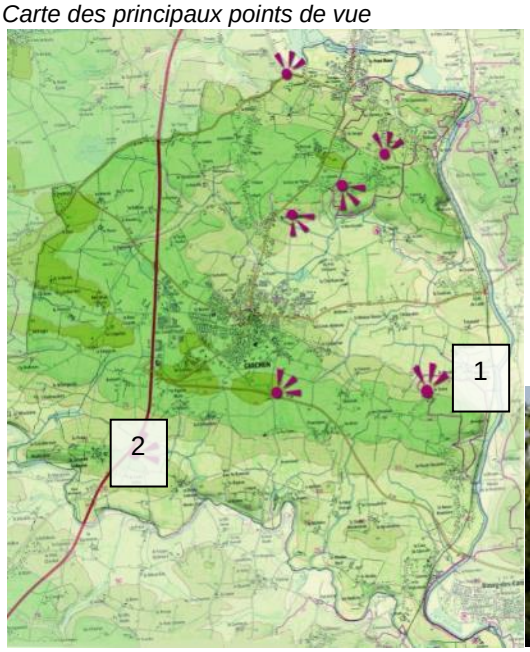
Les grandes ondulations du territoire communal offrent de nombreux points de vue sur le paysage de Guichen et des échappées visuelles vers le grand paysage. Vers la silhouette urbaine de Rennes depuis la ligne de crête qui domine Pont-Réan et sur le grand paysage agricole depuis celle qui souligne le sud de la ville.

La route départementale 177, qui traverse la commune du nord au sud, ne nous dévoile pas la richesse des paysages communaux. Elle nous offre une vision banalisée de la commune (bâtiments d'activités).

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



Carte des principaux points de vue



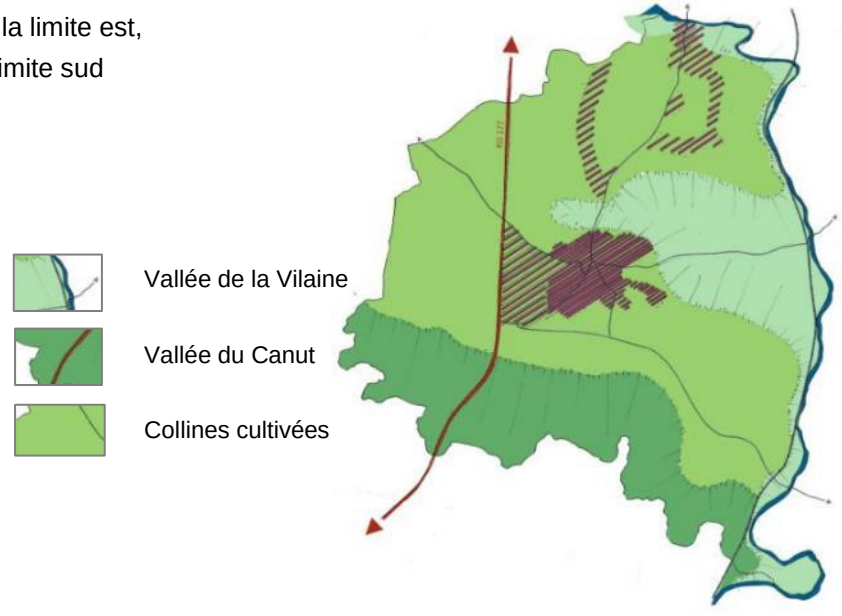
Vue sur les coteaux boisés de la Vilaine depuis le lieu-dit Le Tertre

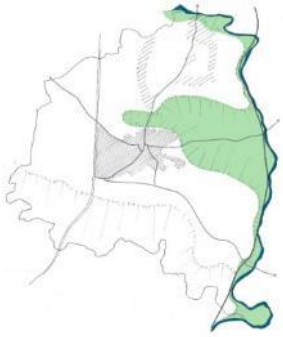
Guichen vu depuis le lieu-dit La Croix Vallée

4.9.3 DES RICHESSES INSOUPÇONNEES

Le territoire communal présente 3 entités paysagères aux caractéristiques bien marquées, contrastées et clairement délimitées :

- la vallée de la Vilaine soulignant la limite est,
- la vallée du Canut, marquant la limite sud
- les collines cultivées.

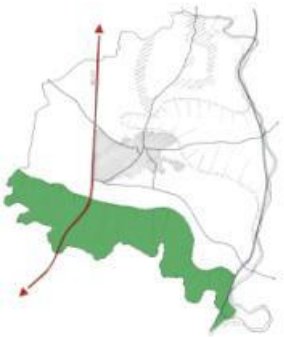




La vallée de la Vilaine

Au niveau de Guichen, la vallée de la Vilaine est très encaissée. Elle est ponctuellement bordée de coteaux rocheux. La vallée de la Vilaine offre aux promeneurs des paysages emblématiques comme la cluse du Boël, haut lieu de promenade.

Au niveau du ruisseau du Tréhelu la vallée s'élargit, offrant un paysage plus doux.



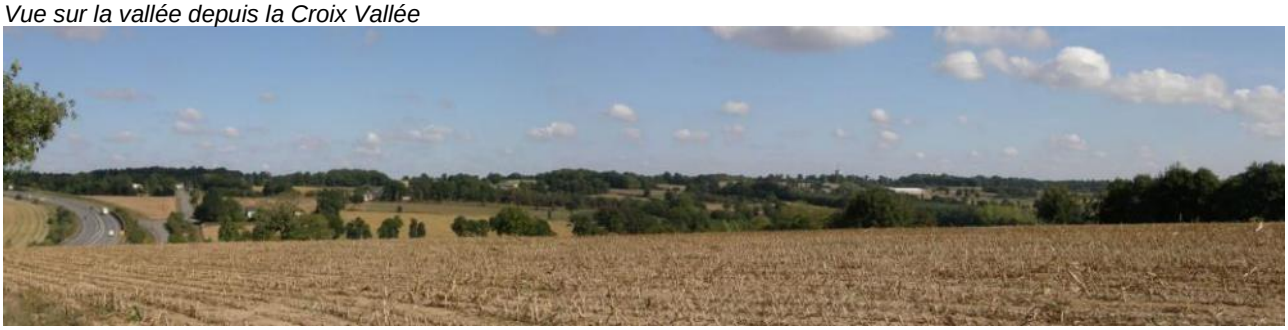
La vallée du Canut

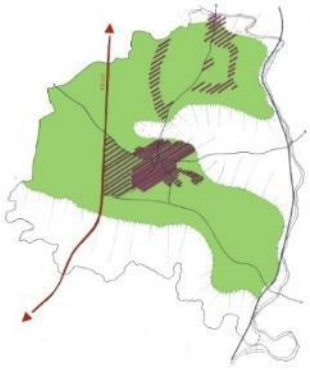
Cette vallée par son caractère boisé et son profil encaissé semble être à l'écart des évolutions subies par le paysage communal. Elle présente une grande qualité paysagère.

Ferme de la Déliberdais

La vallée du Canut vue depuis le lieu dit Crotigné

Vue sur la vallée depuis la Croix Vallée





Les collines cultivées

Les collines cultivées dominent le paysage communal et offrent de nombreux points de vue sur le grand paysage.

Depuis la seconde moitié du vingtième siècle, son paysage s'est considérablement transformé. Le paysage s'est ouvert par l'altération de la trame bocagère et le bâti s'est développé de façon importante le long des voies de circulation.

Les collines cultivées vues depuis la RD 38 au pied du château d'eau.

4.9.4 UN PAYSAGE DE BOCAGE

4.9.4.1 UNE TRAME BOCAGERE ALTEREE

Le bocage est une structure végétale identitaire de l'Ouest de la France. A ce titre, les documents d'urbanisme doivent leur accorder une attention particulière.

Les haies bocagères de Guichen sont composées essentiellement d'une strate arborée de chênes pédonculés menés en ragosses. Une grande partie des haies est discontinue et constituée d'arbres adultes. Ces dernières années, de nouvelles haies composées d'une strate arbustive et d'une strate arborée ont été plantées, malgré cela le renouvellement des haies existantes n'est aujourd'hui pas assuré.

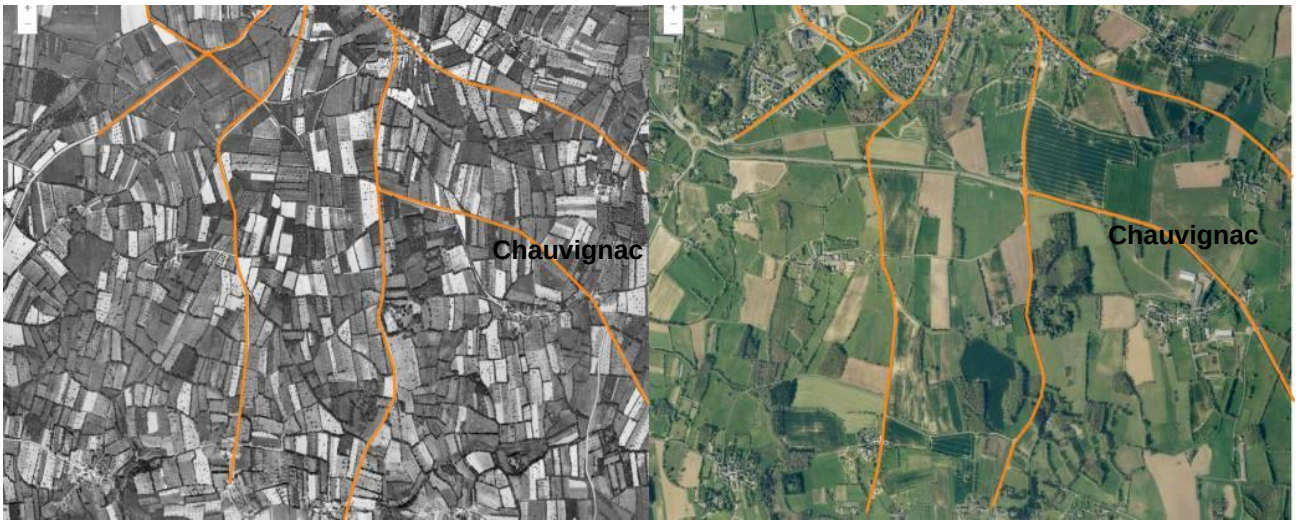
Haie discontinue constituée de ragosses

Depuis les années 1960, la trame bocagère a été altérée. De nombreuses haies ont été détruites pour former des ilots de culture plus importants.

L'étude des photographies aériennes du 20e siècle, nous montre qu'il y avait sur la commune de nombreux vergers notamment à proximité des fermes. Aujourd'hui, la majorité des vergers a été arrachée.

La trame bocagère est très hétérogène. Les secteurs dépourvus de haies au centre de la commune correspondent aux espaces urbanisés et à la RD 177.

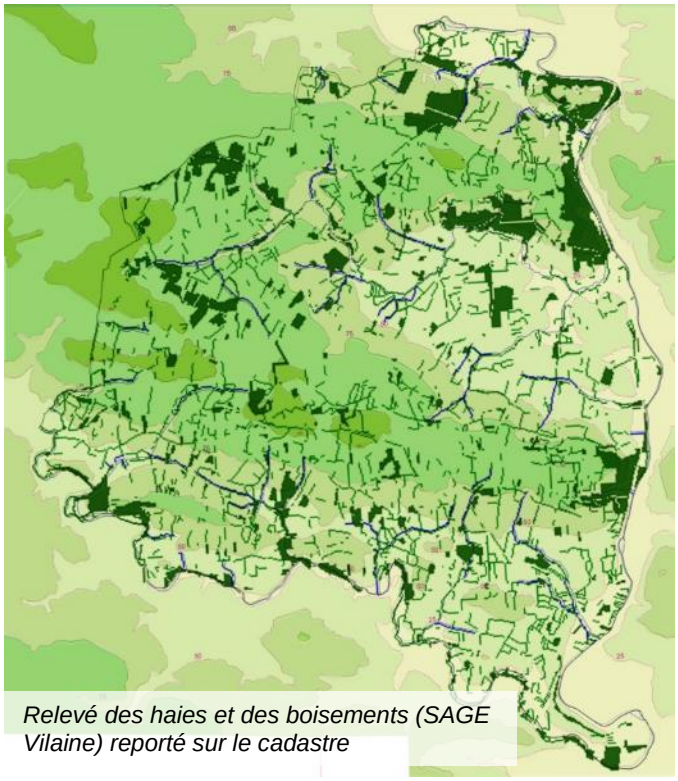
Altération de la trame bocagère
Photographies aériennes de 1950 *de 2014 (Source : Géoportail)*



Plusieurs boisements significatifs marquent le paysage communal. Ces boisements occupent les pentes les plus prononcées notamment celles des coteaux de la vallée de la Vilaine et de la vallée du Canut.

La végétation arborée participe à l'intégration paysagère du bâti dans le grand paysage

Boisement bordant l'ouest de la ville de Guichen



Relevé des haies et des boisements (SAGE Vilaine) reporté sur le cadastre

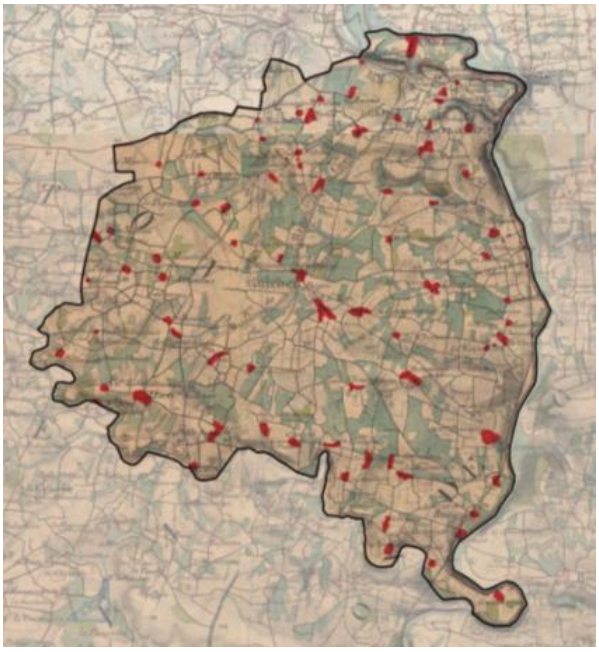
4.9.4.2 UNE CAMPAGNE HABITEE

Les campagnes bocagères sont des espaces habités. De nombreux hameaux sont dispersés sur l'ensemble du territoire. A l'origine, la plupart des hameaux étaient formés de quelques maisons regroupées autour d'une ferme.

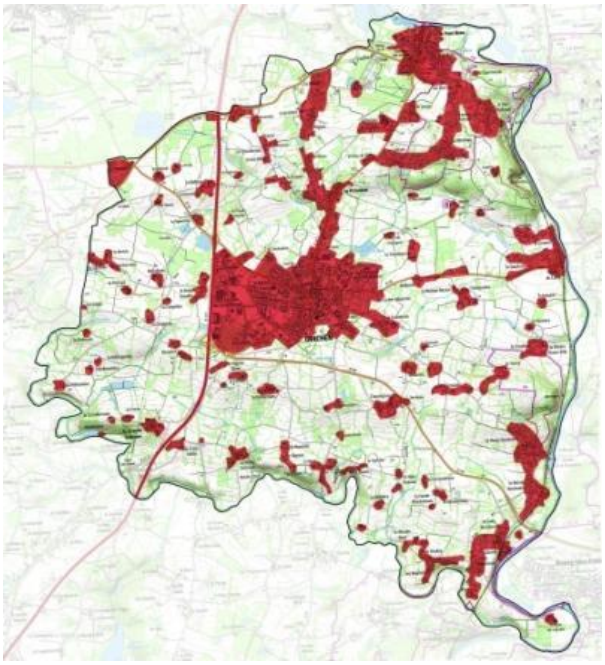
Depuis la seconde moitié du vingtième siècle, l'urbanisation s'est énormément développée, mais de façon linéaire, le long des voies de circulation, modifiant totalement la perception du paysage rural.

Alors que les hameaux du nord et de l'est de la commune sont complètement transformés, ceux du sud et de l'ouest ont conservé une lecture historique.

Dispersion des hameaux
Au 18e s (fond : carte d'État-major)
(Source : Géoportail)

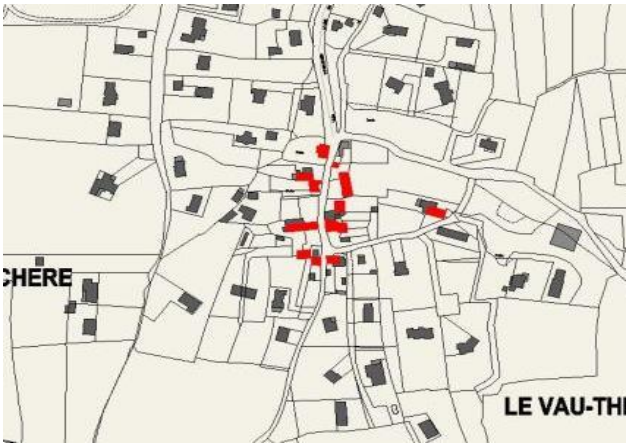


Aujourd'hui (fond : carte IGN au 1/25 000)



Exemple d'évolution de quelques hameaux
Le Vau-Thébault situé au nord est du territoire
Cadastre napoléonien (Source : Archives départementales)

Cadastre actuel

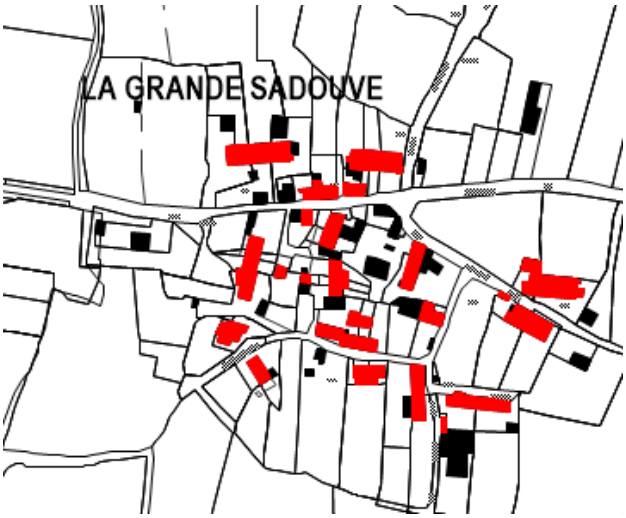


La Haute Bouëxière
Cadastre napoléonien (Source : Archives départementales)

Cadastre actuel

La Grande Sadouve
Cadastre napoléonien (Source : Archives départementales)

Cadastre actuel



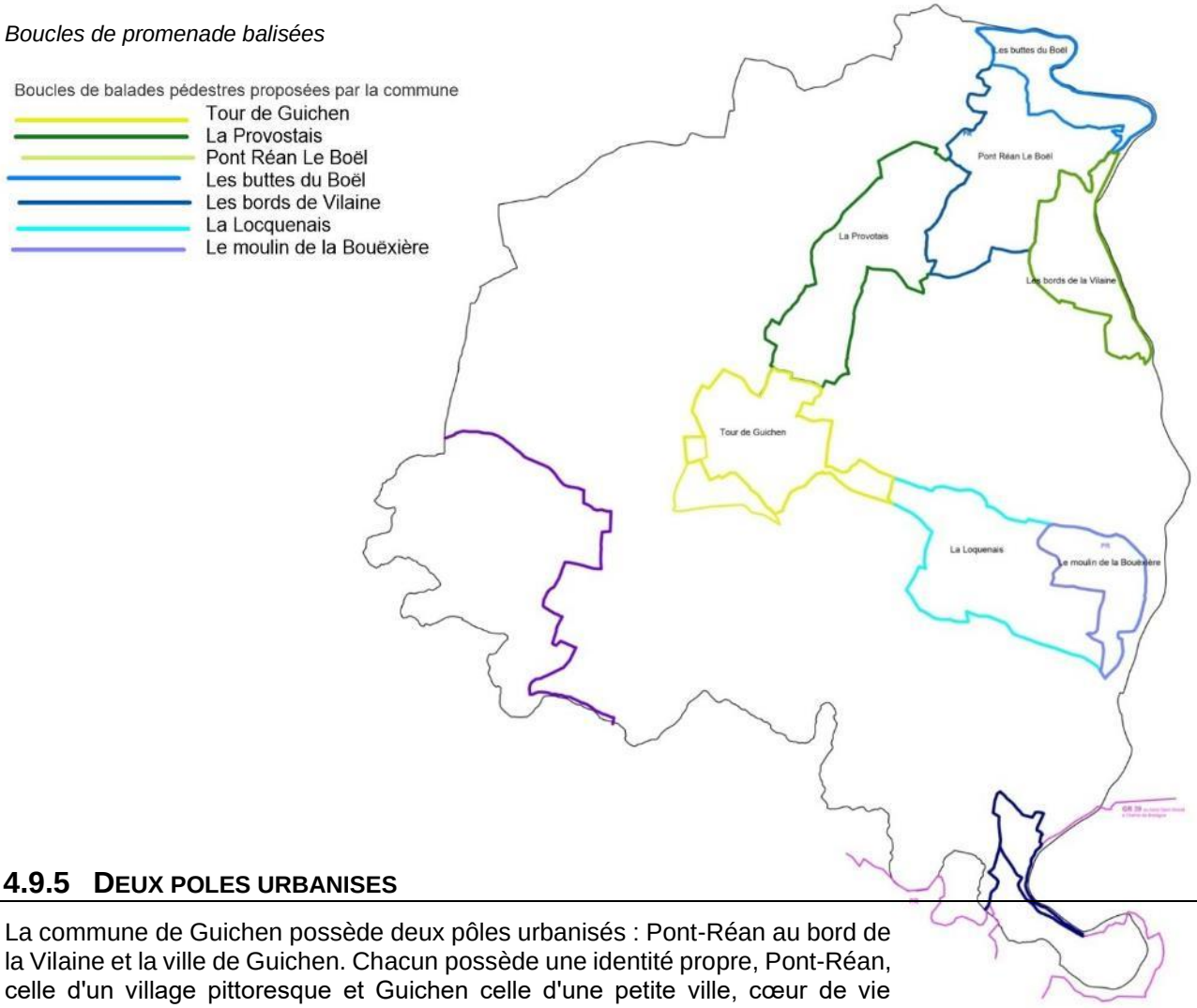
Le hameau de la Grande Sadouve situé au sud est de Guichen a conservé sa structure urbaine historique.

4.9.4.3 DE NOMBREUX CHEMINS

Le territoire communal offre aux promeneurs de nombreuses boucles de randonnées qui permettent de découvrir les différentes facettes du paysage communal.

Ces boucles empruntent de petites voies communales et des chemins, anciens tracés des chemins qui reliaient entre eux les différents hameaux.

Boucles de promenade balisées



4.9.5 DEUX POLES URBANISES

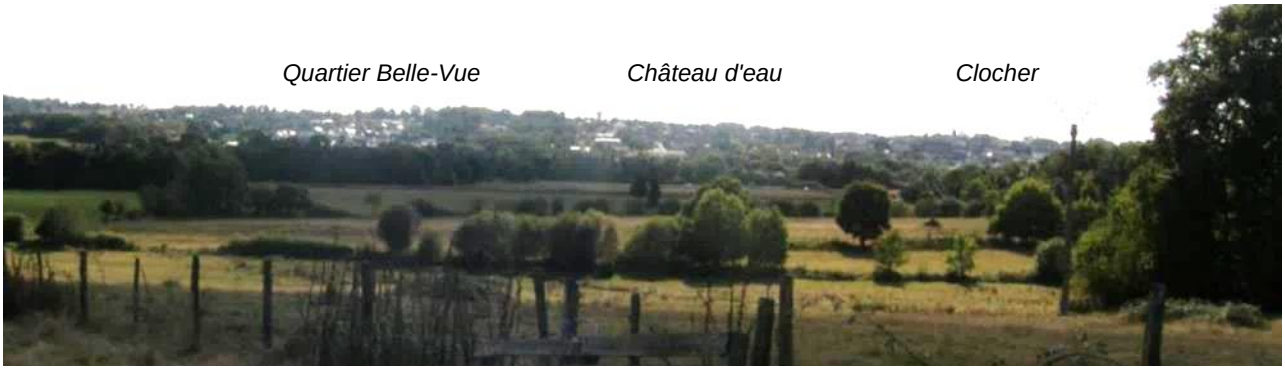
La commune de Guichen possède deux pôles urbanisés : Pont-Réan au bord de la Vilaine et la ville de Guichen. Chacun possède une identité propre, Pont-Réan, celle d'un village pittoresque et Guichen celle d'une petite ville, cœur de vie communale.

4.9.5.1 INSCRIPTION DANS LE PAYSAGE

Bâti au bord de la Vilaine Pont-Réan est situé dans un secteur très contraint par le milieu naturel y compris au sud par le coteau pentu de la vallée. Pont-Réan ne se livre au regard que lorsque l'on se trouve à proximité immédiate.

La ville de Guichen est bâtie sur un coteau du vallon du Tréhelu. Depuis la RD 577, lorsque l'on vient du Nord, à travers la végétation arborée, elle s'offre à notre regard.

Guichen vu depuis la route de la Marchandais

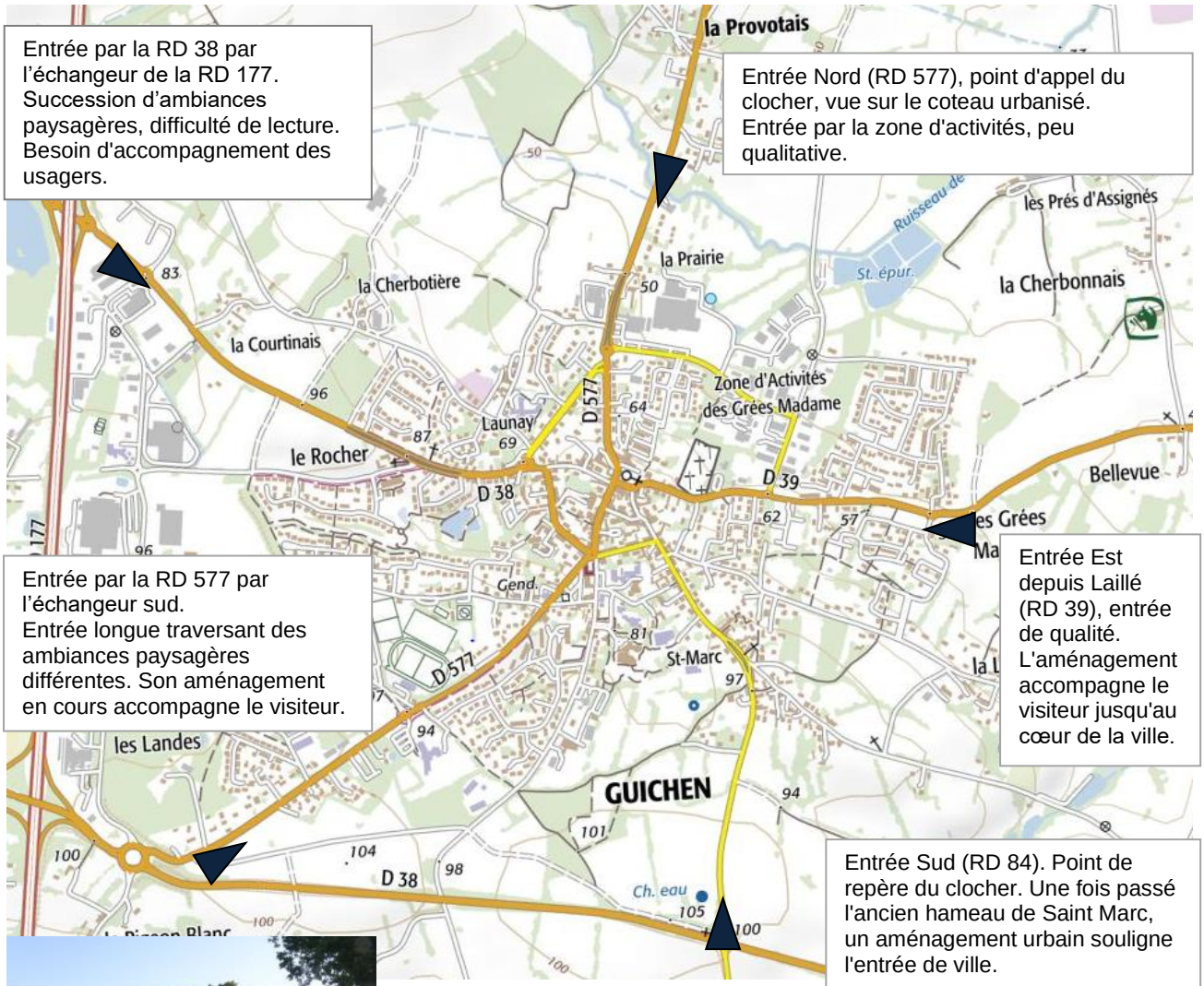


Autour de la ville une ceinture de haies bocagères et de bois assure son insertion paysagère.

Les extensions d'urbanisation prendront soin de préserver les haies et les boisements existants et de les renforcer en limite avec l'espace agricole.

4.9.5.2 DES PREMIERES IMAGES TRES DIFFERENTES

Les entrées de Guichen



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

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

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

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

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

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

Les entrées de Pont-Réan

Entrée Est (RD 776). Après un tronçon de voie encaissée, on découvre Pont-Réan au niveau du carrefour avec la RD 577. Carrefour à la visibilité limitée.

Entrée Sud (RD 577). L'aménagement de cette entrée nous livre une première image du village qui n'est pas en accord avec son caractère patrimonial.

Entrée Nord (RD 577). Lorsque l'on arrive du Nord, le Pont sur la Vilaine marque l'entrée du village pittoresque de Pont-Réan. Première image de la commune de grande qualité.

4.9.5.3 UNE TRAME VERTE EN CŒUR DE VILLE

La ville de Guichen possède plusieurs espaces publics, mais aucun n'est emblématique de la ville, aucun n'a de véritable identité de place, ce sont des aires de stationnement.

De vastes espaces verts s'insinuent entre le bâti, des extensions récentes vers le cœur de ville. Ce sont des lieux de vie et de promenade à l'échelle des quartiers et de la ville.

4.10 URBANISME

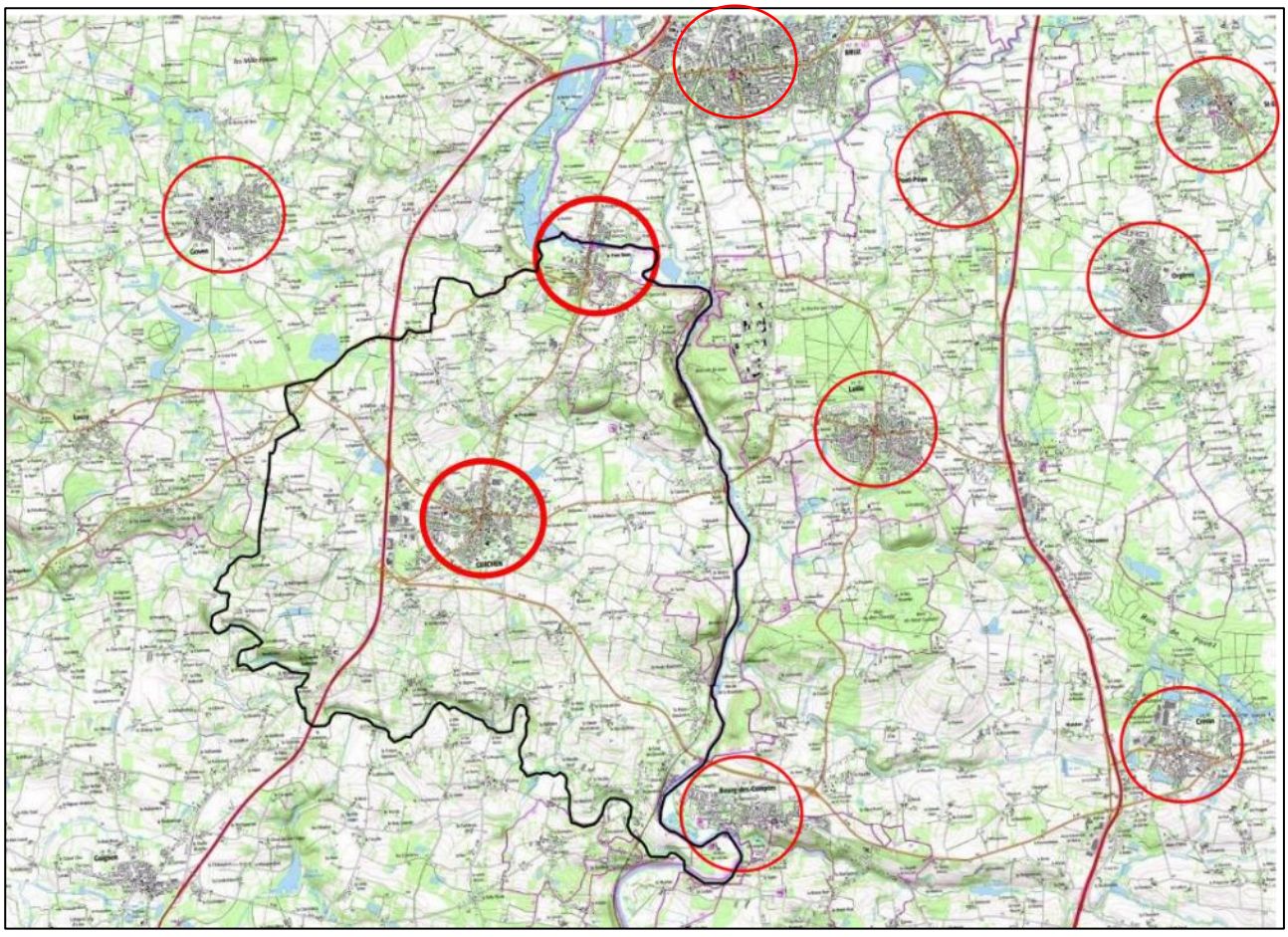
4.10.1 ORGANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

4.10.1.1 STRUCTURES URBAINES

On distingue sur le territoire communal deux entités urbaines : Guichen et Pont-Réan. Pont-Réan se situe au bord de la Vilaine, à 4 kilomètres du centre-ville de Guichen. Pont-Réan se trouve également sur deux communes séparées par la Vilaine : Guichen au sud pour sa partie principale, et Bruz pour l'extension nord.

Bourg-des-Comptes se situe à proximité du territoire de Guichen. Pour autant, son développement ne dépend pas de Guichen, sauf dans sa relation avec la halte ferroviaire de Guichen/Bourg-des-Comptes.

La commune de Guichen se caractérise par la présence de nombreux habitats en milieu rural qui se sont développés le long des voies de circulation, à partir de hameaux anciens.



Source : Géoportail, carte IGN

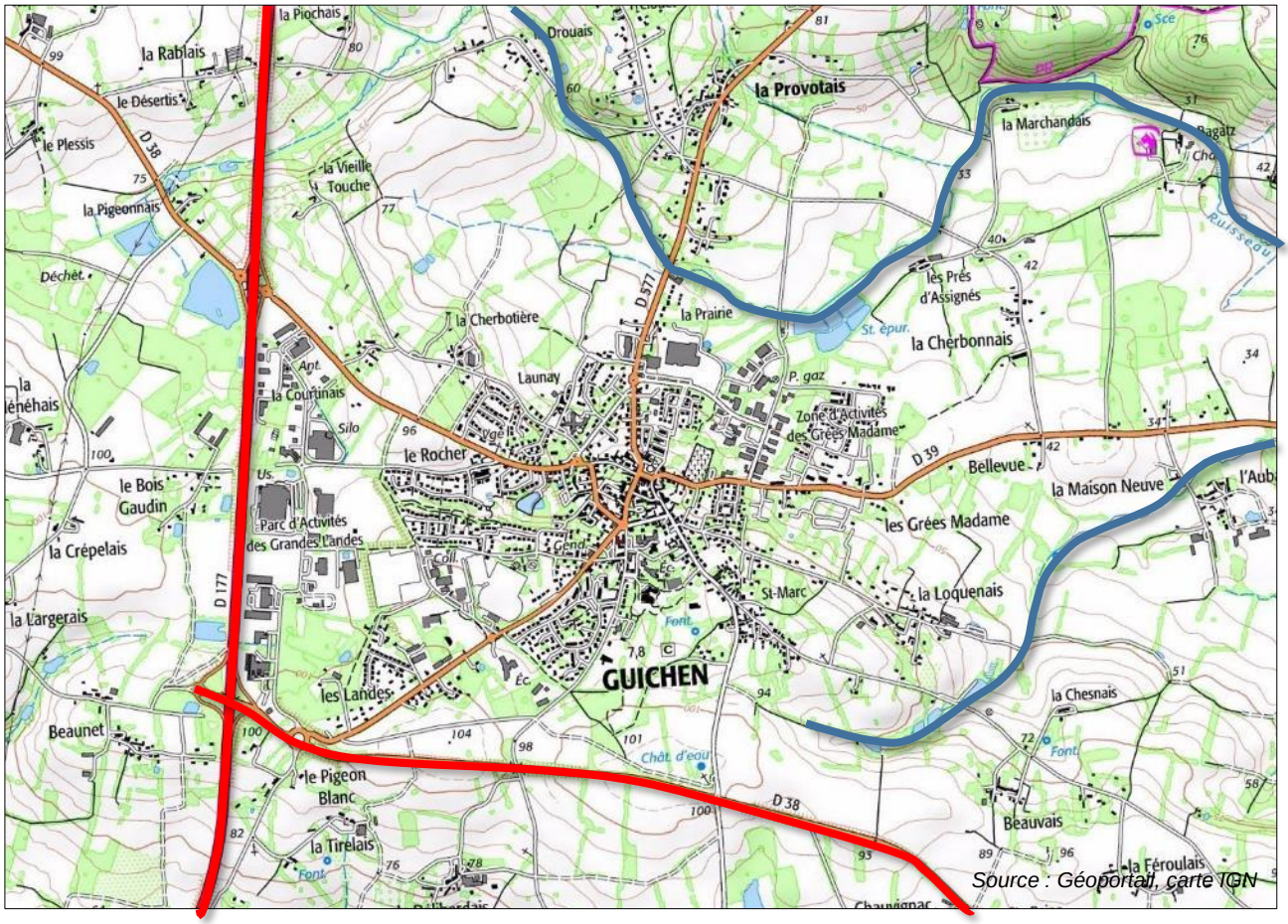
4.10.1.2 LIMITES NATURELLES ET COUPURES PHYSIQUES

A l'échelle de la ville de Guichen, on peut noter plusieurs limites à prendre en compte dans le cadre du développement urbain.

Tout d'abord, la RD 177 constitue une limite à l'ouest de Guichen, mais offre également des portes d'entrée à l'agglomération avec ses deux échangeurs.

Au sud, la RD 38 est une voie de transit.

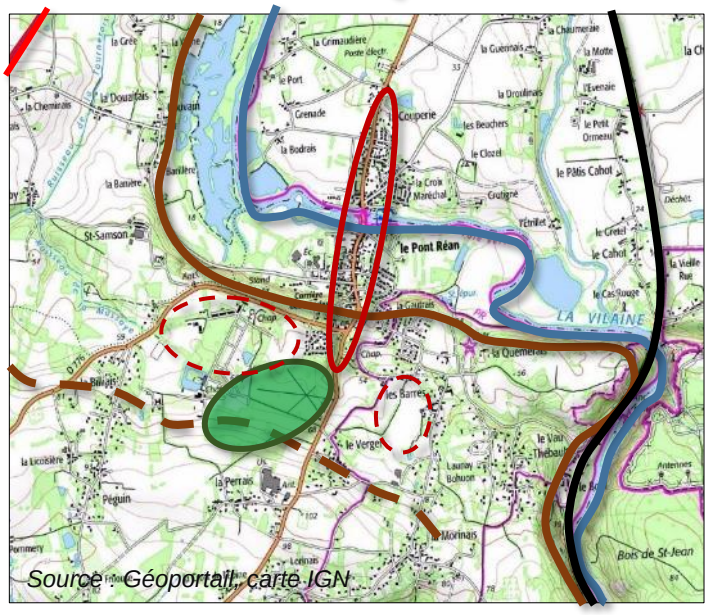
Le ruisseau de Tréhelu constitue une limite naturelle forte au nord de Guichen. Notons également la présence d'un cours d'eau au sud-est de l'agglomération.



Des limites sont aussi identifiées dans le secteur de Pont-Réan :

- la Vilaine,
- une topographie prononcée, parallèle à la Vilaine,
- des espaces boisés.

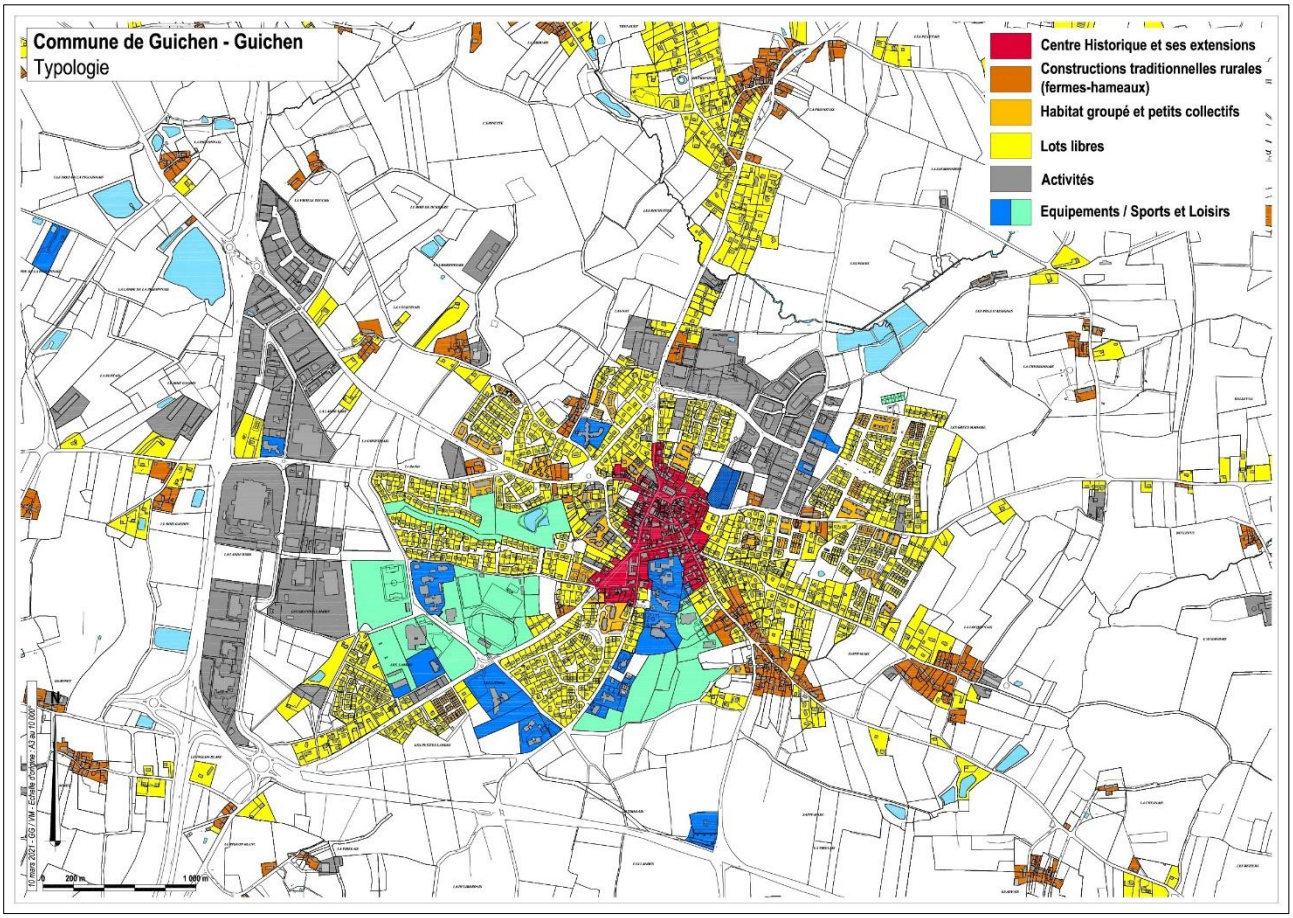
Malgré la présence de ces obstacles, le développement de Pont-Réan s'est réalisé perpendiculairement à ces limites.



4.10.2 TYPOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE

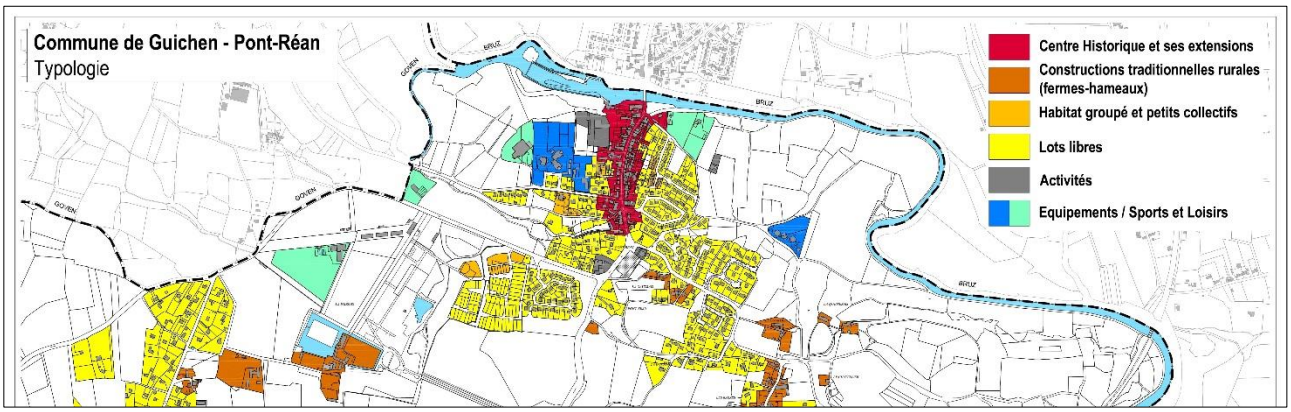
4.10.2.1 TYPOLOGIE URBAINE

Guichen est composé d'un centre historique dense autour duquel se sont développés des quartiers d'habitat ainsi que des secteurs d'équipements. Deux zones d'activités se distinguent : la zone de commerce et d'activités de Valonia au nord-est et les Landes à l'ouest, le long de la RD 177.



<u>Note :</u> la notion de « lots libres » dans la légende des cartes fait référence à la forme urbaine constituée de constructions individuelles, par opposition aux constructions groupées de type maisons de ville.

A Pont-Réan, le centre historique s'articule le long de la RD 577. Des quartiers d'habitat se sont ensuite développés en second rideau, avec également un secteur d'équipements à l'ouest.



4.10.2.1.1 GUICHEN

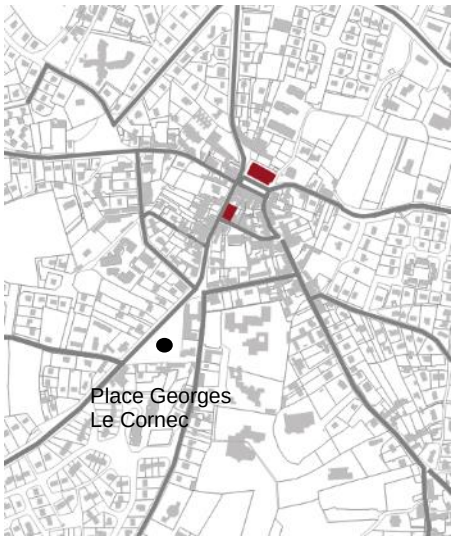
4.10.2.1.1.1 LE CENTRE HISTORIQUE

Le bâti s'est historiquement développé le long de la rue du Général Leclerc, structuré autour des halles et de l'église.

Le noyau ancien présente une densité importante, les constructions sont alignées en front de rue. La hauteur des constructions est en moyenne composée d'un rez-de-chaussée avec un étage et un comble aménagé (R+1+C).

Des constructions traditionnelles en pierres sont présentes.

La trame viaire s'organise en étoile depuis les halles. La place Georges le Cornec permet de ménager un espace de « respiration » au sud du centre.



Place Georges Le Cornec

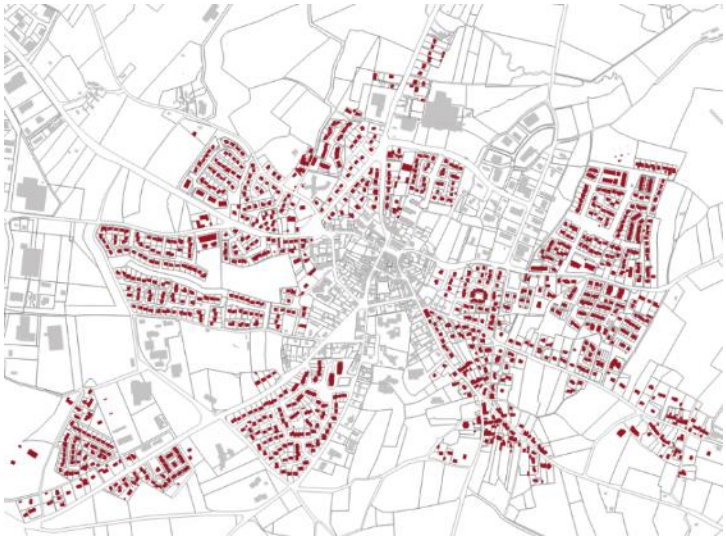
Rue du Général Leclerc

Source des photos : Google Street View

4.10.2.1.1.2 LES EXTENSIONS D'HABITATIONS

Ces zones d'habitat se sont développées en extension du centre historique. La densité y est moins importante que dans le centre, les constructions sont le plus souvent en retrait par rapport à la voie.

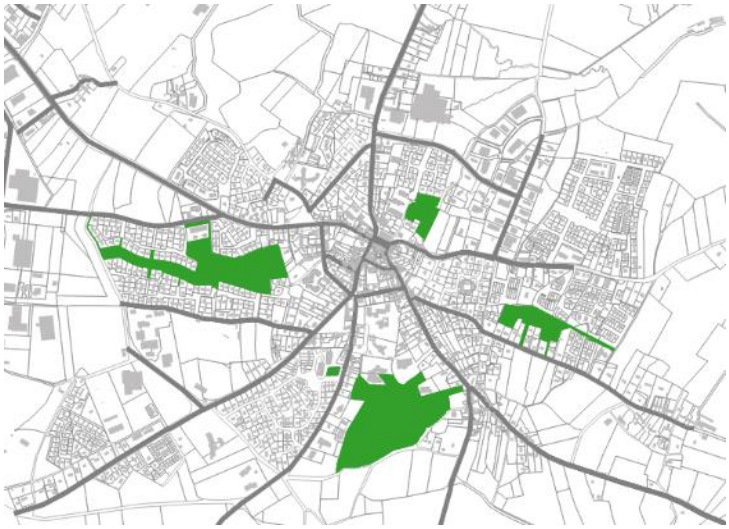
La hauteur moyenne des constructions est de R+1. Ce sont essentiellement des logements individuels. La part des logements collectifs est relativement faible, mais la proportion augmente dans le cadre des opérations les plus récentes. Leur gabarit moyen est de R+2 avec éventuellement des combles aménagés ou surmonté d'un attique.



Le réseau viaire est structuré en étoile à partir du centre. Peu de voies permettent de faire le lien entre les quartiers, les principales voies mènent vers le centre.

Des espaces verts inter-quartiers ménagent des espaces de « respiration ».

Quelques habitations traditionnelles rurales ont été insérées au tissu urbain.



Habitation traditionnelle rurale -Rue de Fagues

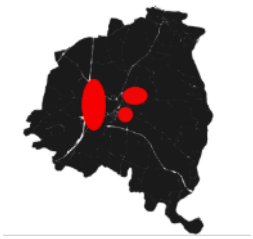
Maisons individuelles

Logements collectifs

Source des photos : Google Street View

4.10.2.1.1.3 LES ZONES D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES

Les zones d'équipements s'articulent autour du centre-ville. Les équipements sont pour la plupart regroupés en pôles. Cependant l'EHPAD se trouve inséré dans le quartier d'habitat.

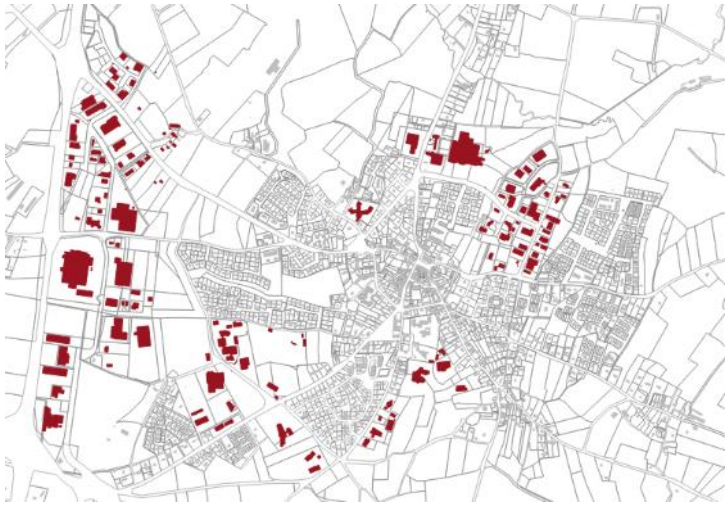


Les activités sont localisées en deux zones, Valonia et les Landes/la Courtinais, à proximité de voies de circulation (la RD 177 et la RD 577).

Les bâtiments sont de taille importante mais la densité y est faible, les espaces de stationnement et les espaces verts occupent une place importante.

Les voies de circulation principales sont larges, les accès aux entreprises se font en majorité directement à partir des voies de desserte.

Les Landes



Source des photos : Google Earth et Google Street view

4.10.2.1.2 PONT-REAN

4.10.2.1.2.1 LE CENTRE HISTORIQUE

Le centre historique de Pont-Réan s'organise le long de la RD 577. Les constructions se situent en front de rue, et de part et d'autre de l'église. La densité y est relativement importante.

Le bâti traditionnel en pierres est encore majoritairement présent et présente une hauteur moyenne de R+1+C.

La trame viaire s'organise autour de la RD 577, des voies perpendiculaires permettent d'accéder aux constructions en second rideau. Cependant, ces voies sont peu lisibles depuis la voie principale.

Source : Google Street View

4.10.2.1.2.2 LES EXTENSIONS D'HABITAT ET D'EQUIPEMENTS

En second rideau de la RD 577 des quartiers d'habitat et un pôle d'équipements scolaires et sportif se sont développés. La majorité des constructions d'habitation se sont faites dans le cadre d'opérations d'ensemble. Ce sont essentiellement des logements individuels. On trouve peu de logements collectifs. Les bâtiments d'habitation ont une hauteur de R+1 tandis que les équipements sont construits seulement en rez-de-chaussée.

La densité y est moins importante que dans le centre.

Le réseau viaire est organisé à partir de la RD 577. Ce sont principalement des voies en impasse ou en boucle qui desservent les constructions de second rideau.

Source: Google Street view

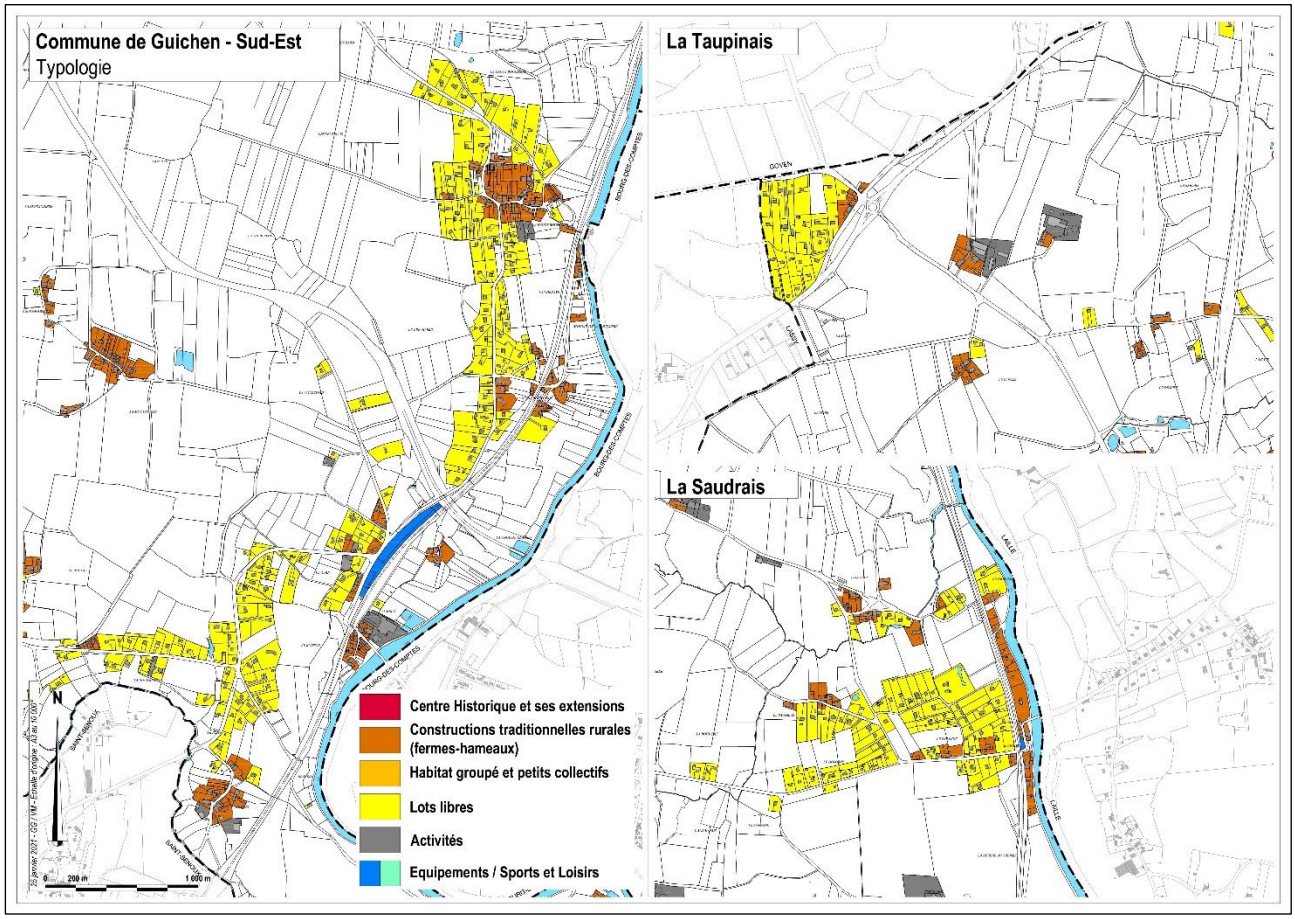
4.10.2.1.3 LES HAMEAUX ET LES SECTEURS D'HABITAT EN MILIEU RURAL

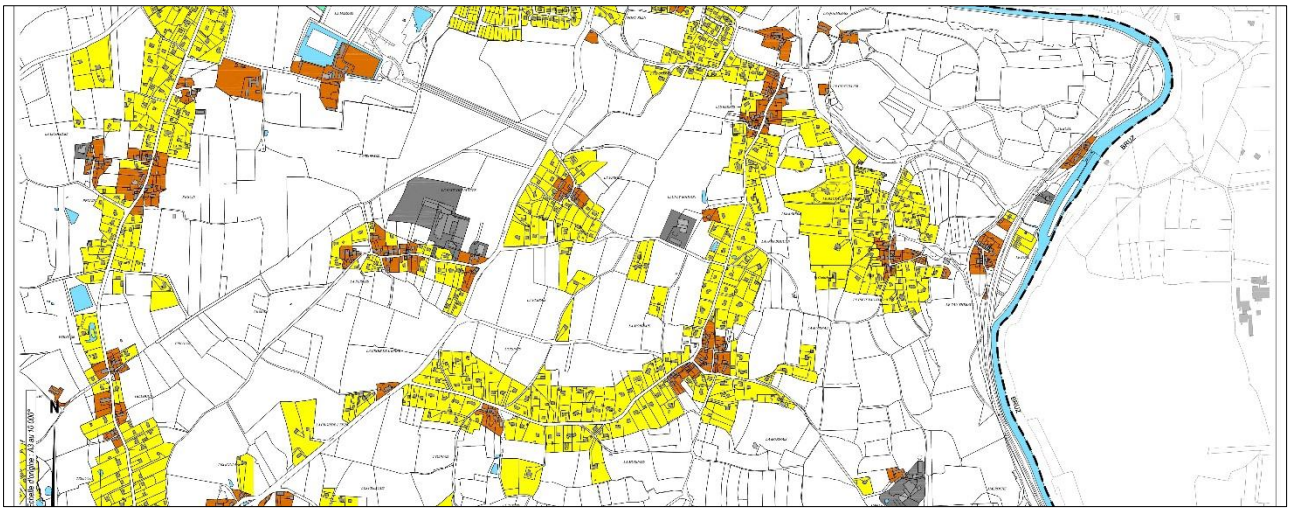
L'urbanisation de la commune, en dehors des espaces agglomérés de Guichen et Pont-Réan, s'est faite au coup par coup en milieu rural. L'habitat s'est développé le long des voies de circulation, souvent à partir de hameaux traditionnels ruraux.

Pour chaque secteur rural d'urbanisation on constate la présence d'un noyau ancien à partir duquel se sont développées les constructions. Ces dernières se sont faites au coup par coup, sans schéma d'aménagement d'ensemble. La majorité des constructions ont été réalisées suite à une division parcellaire.

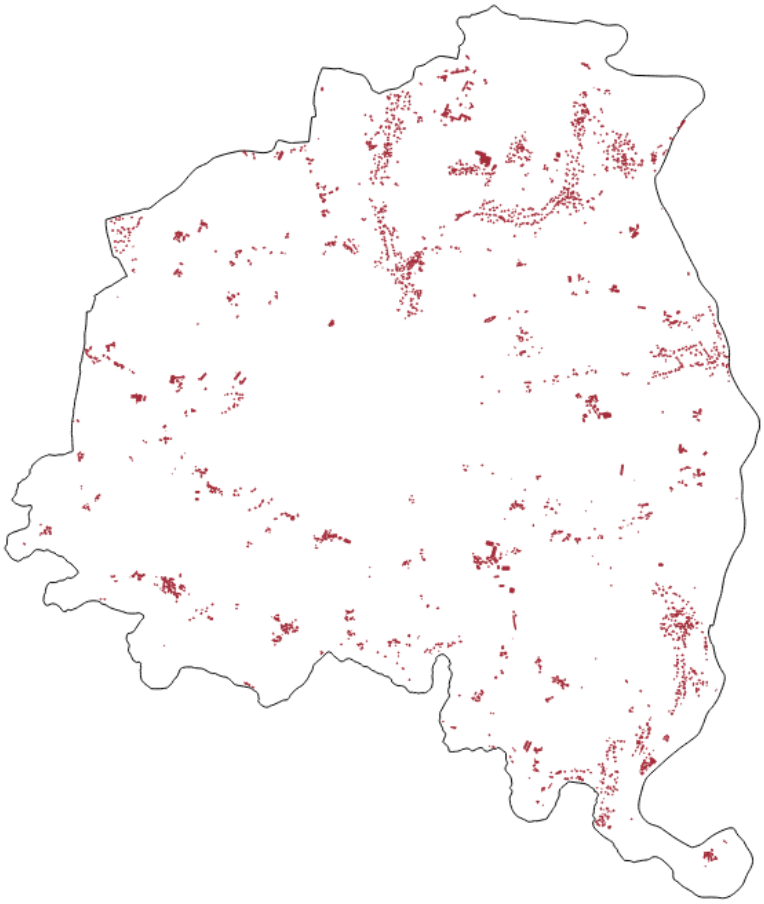
Le parcellaire est hétérogène, les parcelles sont de tailles et de formes diverses La trame viaire est difficile à lire et la hiérarchisation des voies peu lisible. Ces secteurs sont peu denses (une densité moyenne inférieure à 5 logements par hectare) et la maison individuelle est le seul type d'habitat représenté (excepté certains anciens hameaux ruraux présentant un caractère d'habitat groupé).

Ces zones sont essentiellement composées d'habitat. On trouve peu de lieux de vie sociale. Quelques restaurants ou la halte ferroviaire ponctuent ces zones ainsi que quelques activités (au lieu-dit la Perrais par exemple).

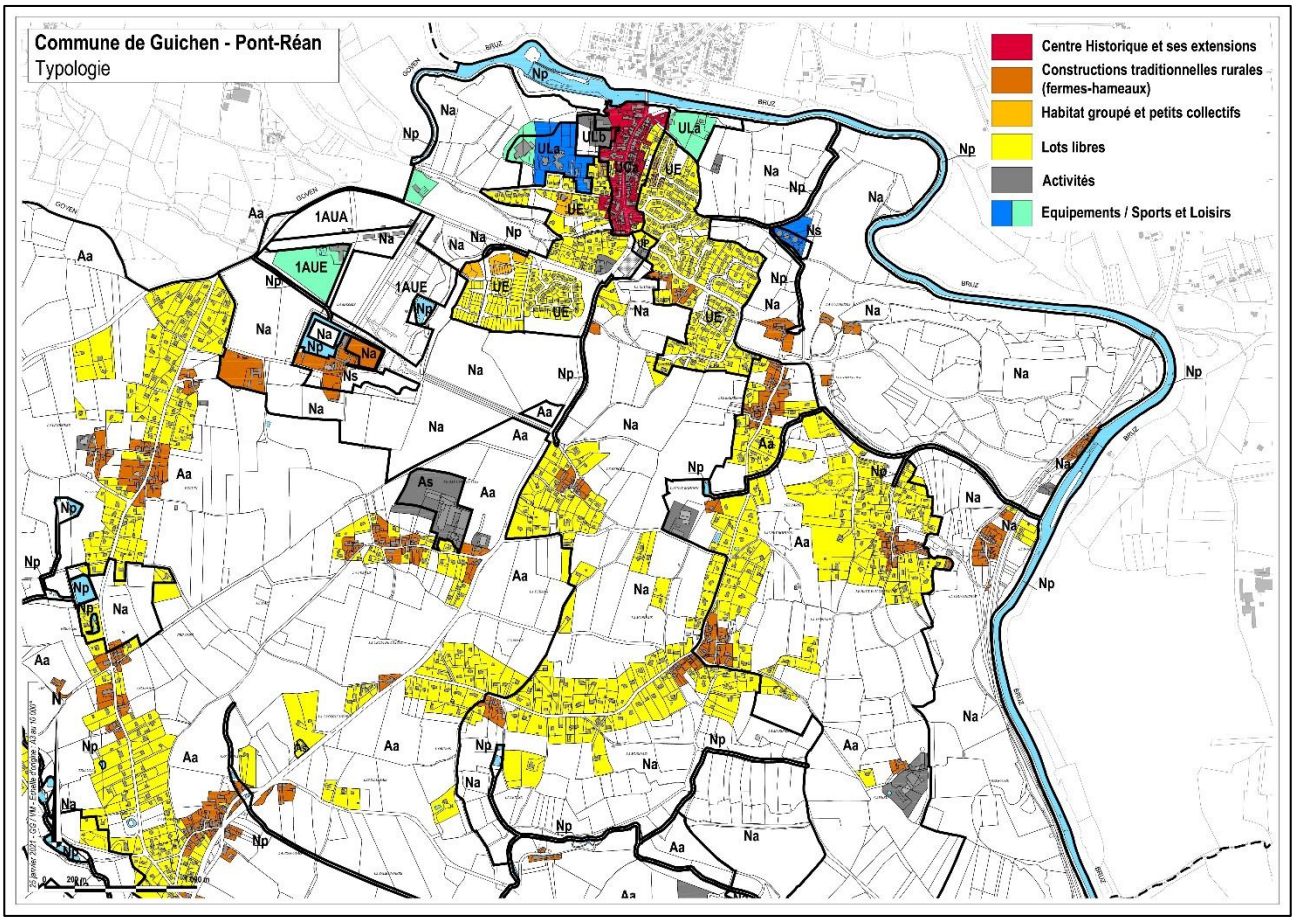


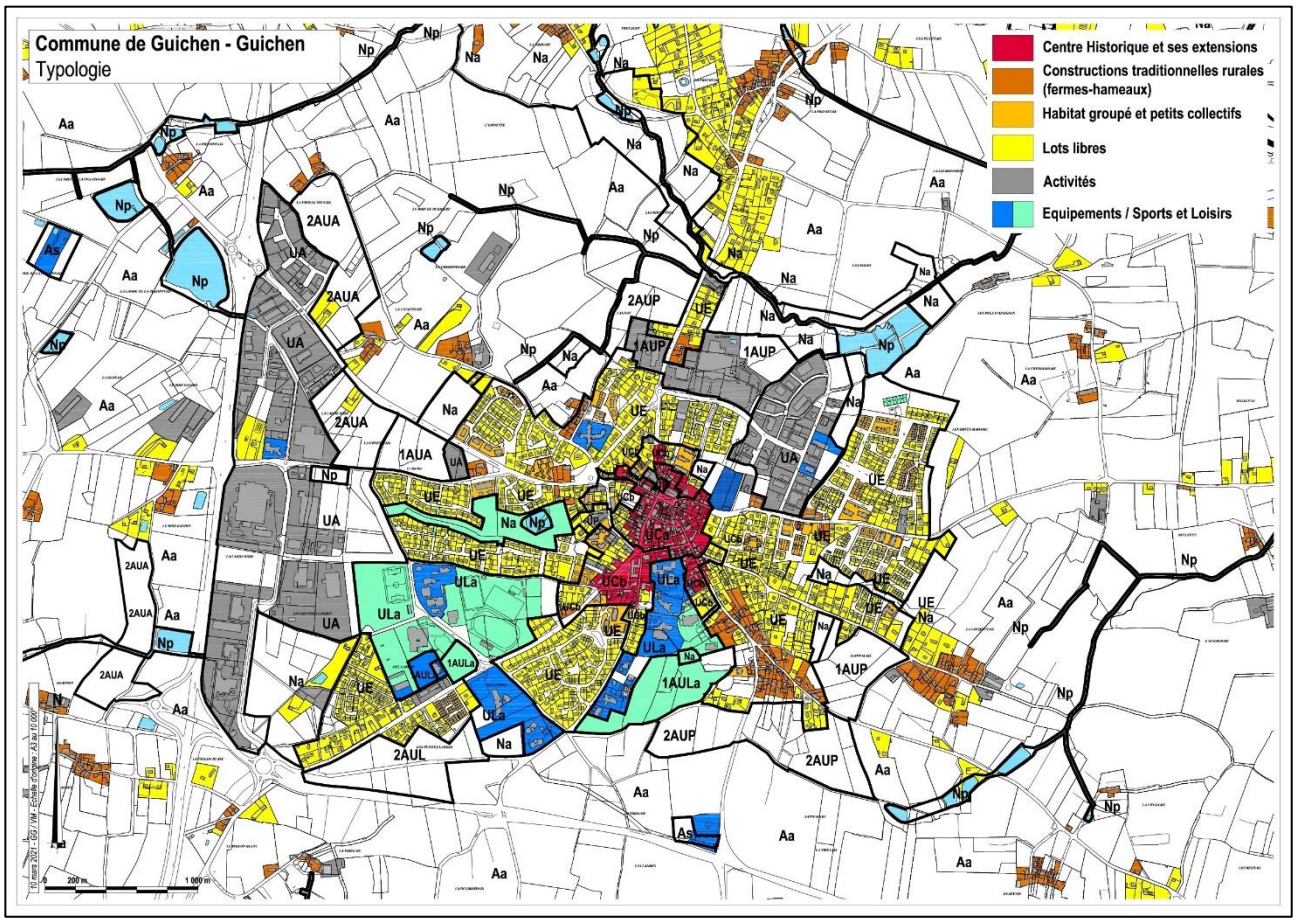


La carte ci-dessous représente les constructions en milieu rural sur le territoire communal (les espaces agglomérés de Guichen et de Pont-Réan ont été exclus). On constate ainsi la grande proportion de constructions en dehors des espaces agglomérés de Guichen et de Pont-Réan. La dynamique de construction en milieu rural concerne majoritairement le nord de la commune, entre les entités de Guichen et Pont-Réan. De nombreuses constructions se trouvent également à proximité des haltes ferroviaires.



En superposant le zonage du PLU approuvé en 2007 et la typologie du bâti on constate une assez bonne adéquation entre le type de bâti et le zonage attribué.





4.10.2.2 LE PATRIMOINE

La commune de Guichen possède un monument classé au titre des monuments historiques : **le pont de Pont-Réan.** Accompagné par le moulin, plus en amont de la Vilaine, il participe à l'attractivité de Pont-Réan.

Pont de Pont-Réan

Source : www.guichenpontrean.fr

Même si aucun autre bâtiment n'est classé ou inscrit au titre des monuments historiques, la commune possède sur l'ensemble de son territoire d'autres éléments ou ensembles d'intérêt patrimonial.

Le centre-ville de Guichen constitue dans son ensemble un élément de patrimoine même si chacun des bâtiments, individuellement, n'offre pas une architecture d'exception.

De même**, le bourg de Pont-Réan** qui s'est développé en continuité sud du pont, offre un caractère patrimonial. Ses habitations traditionnelles en pierres en front de rue apportent une identité propre à Pont-Réan.

Source : Google Maps 3D Guichen

Pont-Réan

L'église Saint-Martin à Guichen et **l'église Notre-Dame à Pont-Réan** sont visibles de loin ; ce sont des éléments de repère.

A Guichen, les halles, situées dans le centre-ville, constituent également un élément emblématique de la commune.

Eglise Notre-Dame, Pont-Réan

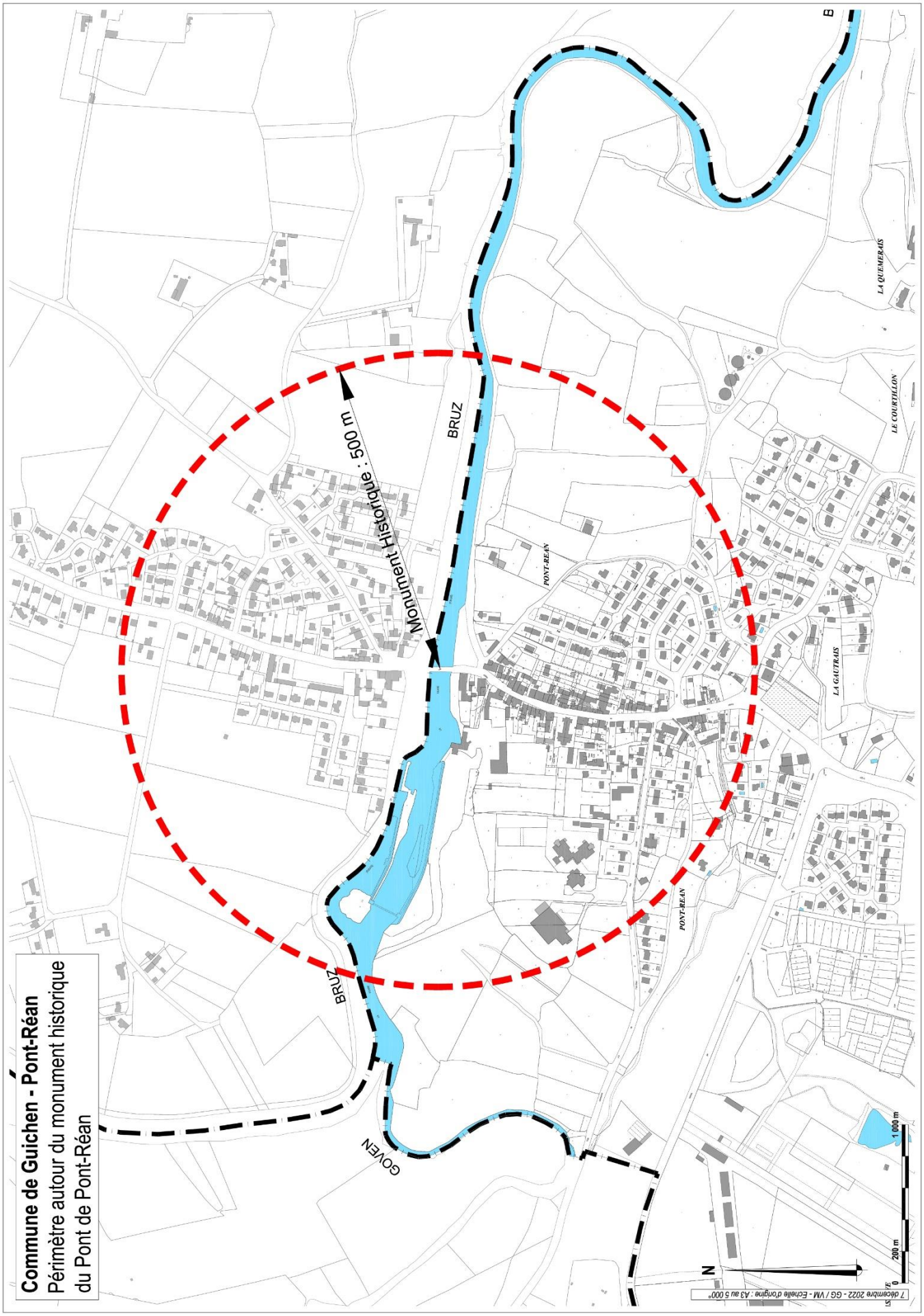
Source: www.guichenpontrean.fr

Eglise Saint-Martin, Guichen

Source : Pays des Vallons de Vilaine

Les halles. Guichen

Source : www.guichenpontrean.fr


Commune de Guichen - Pont-Réan
Périmètre autour du monument historique
du Pont de Pont-Réan
Monument Historique : 500 m
BRUZ
BRUZ
GOVEN
PONT-REAN
PONT-REAN
LA GAUTRAIS
LE COURTILLON
LA QUEMERAIS
N
0
200 m
1 000 m
7 décembre 2022 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 5 000e

La commune possède un patrimoine rural important constitué de chapelles, de moulins, de nombreux corps de ferme (longères…), mais également de petits patrimoines : lavoirs, fours à pain, puits, croix …

Corp de ferme, lieu-dit Péguin

La chapelle de Pont-Réan

Source : Google street view

Source : Mairie de Guichen

Des châteaux et manoirs participent également au patrimoine remarquable de la commune :

- Le **château de Bagatz** : il date du 15ème siècle et conserve trois tourelles à retraits. La chapelle et la fuie ont été détruits.
- Le **château du Gai-lieu** : le château et sa chapelle datent du 17ème siècle
- Le **château de la Massaye** : l'ancien château était fortifié
- Le **manoir de la Trincandais** : il date du 15ème siècle.
- Les **manoirs de Launay**
- Le **Plessis**
- Le **manoir de la Quémerais** : il date du 17ème siècle…

Le château de Bagatz

Le château du Gai-Lieu

Château de la Massaye

Source : Mairie de Guichen

Le patrimoine rural de Guichen se caractérise aussi par la présence d'éléments naturels forts. Son bocage dense et la présence de nombreux espaces boisés caractérisent le paysage.

Par ailleurs, la Vilaine en partie nord-est de la commune, marque le territoire d'une topographie accentuée à ses abords et est le support de plusieurs bâtis remarquables : les moulins de Pont-Réan, du Boël (sur la commune de Bruz) et de la Bouëxière (sur la commune de Bourg-des-Comptes).

Moulin de Pont-Réan

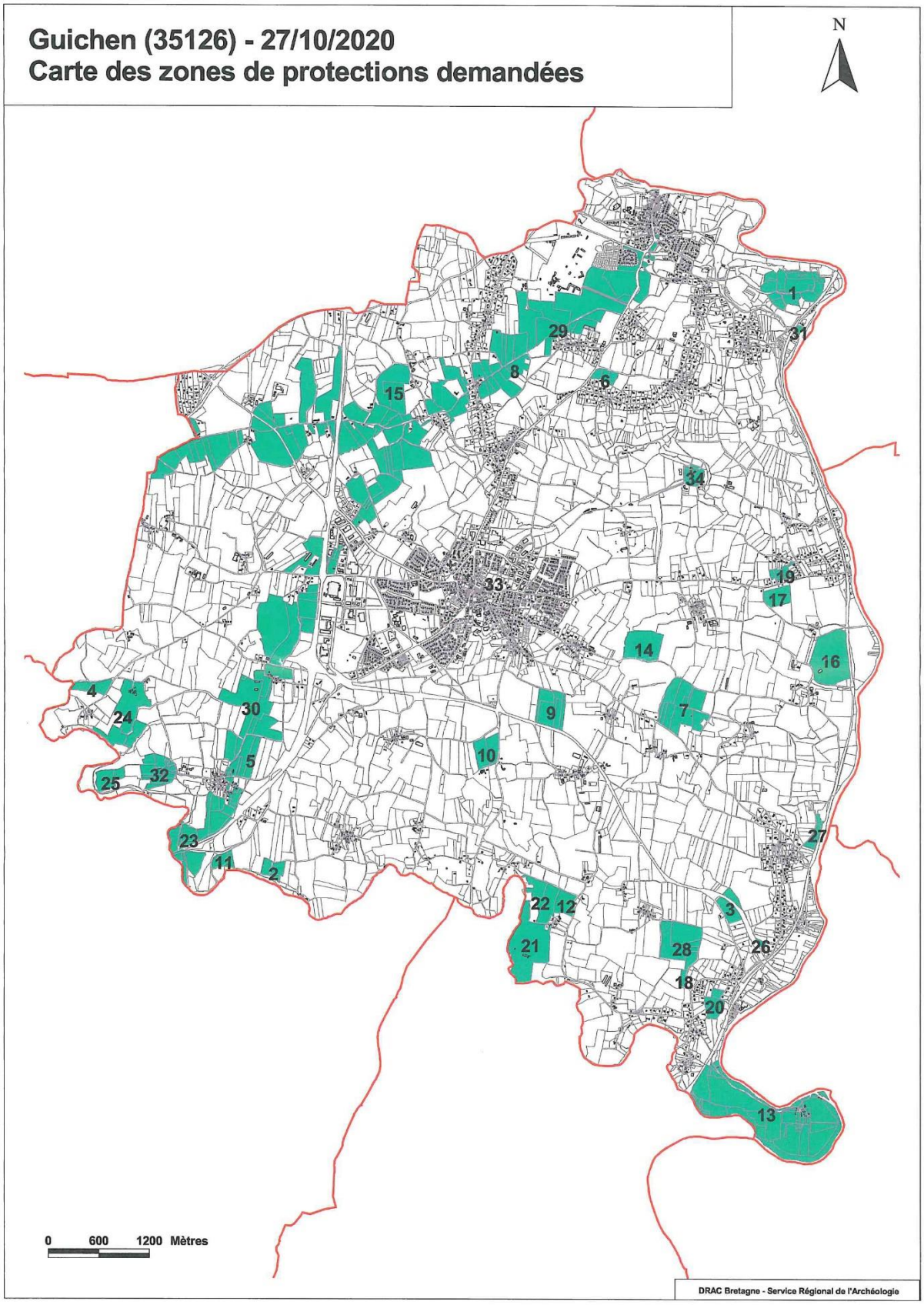
Moulin du Boël

Moulin de la Bouëxière

Source : Google Street View

4.10.2.3 LES SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'archéologie a recensé plusieurs sites archéologiques sur le territoire communal pour lequel il demande l'application des dispositions de la loi 2011-44 relative à l'archéologie préventive. La liste de ces sites en date du 27 octobre 2020 figure ci-après. Leur localisation se trouve sur la carte ci-dessous.



MINISTÈRE DE LA CULTURE
Liberté
Égalité
Fraternité

LISTE DES ZONES DE PROTECTIONS DEMANDEES AU PLU AU TITRE DE L'ARCHEOLOGIE

Service régional de l'archéologie

mardi 27 octobre 2020

GUICHEN

N° de Zone	Nature de la zone demandée	Parcelles	Identification de l'EA
1	1	2020 : AD.40;AD.41;AD.42;AD.50;AD.51;AD.52;AD.53;AD.54;AD.55;AD.56;AD.58;AD.59;AD.60;AD.61;AD.62;AD.63;AD.93;AD.95;AD.96;AD.98;AD.99	5580 / 35 126 0001 / GUICHEN / LA QUEMERAIS / LA QUEMERAIS / occupation / Paléolithique supérieur - Néolithique ancien
2	1	2020 : YA.54;YA.55;YA.64	8138 / 35 126 0002 / GUICHEN / LE CHATELET / LE CHATELET / occupation / Néolithique
3	1	2020 : ZN.27;ZN.29	5581 / 35 126 0003 / GUICHEN / GLANRET / GLANRET / occupation / Néolithique
4	1	2020 : YC.57	5585 / 35 126 0004 / GUICHEN / LA PITHOISIERE / LA PITHOISIERE / occupation / Gallo-romain
5	1	2020 : YB.40; YB.41	5586 / 35 126 0005 / GUICHEN / LA GRANDE SADOUVE / LA GRANDE SADOUVE / occupation / Gallo-romain
6	1	2020 : ZB.181;ZB.182;ZB.245;ZB.270	5587 / 35 126 0006 / GUICHEN / LORINAIS / LORINAIS / occupation / Gallo-romain
7	1	2020 : ZK.1;ZK.47;ZK.58;ZK.59;ZK.60;ZK.62;ZK.63;ZK.64;ZK.65	5588 / 35 126 0007 / GUICHEN / LA FEROULAIS / LA FEROULAIS / occupation / Gallo-romain
8	1	2020 : ZA.186;ZA.190;ZA.191	5590 / 35 126 0009 / GUICHEN / FRILOUZE / FRILOUZE / occupation / Gallo-romain

9	1	2020 : ZT.33;ZT.148;ZT.164;ZT.227;ZT.228	5591 / 35 126 0010 / GUICHEN / CROIX JEAN / CROIX JEAN / occupation / Gallo-romain
10	1	2020 : ZW.13;ZW.60	5592 / 35 126 0011 / GUICHEN / KERMARIA / KERMARIA / occupation / Gallo-romain
11	1	2020 : YP.9; YP.10	10741 / 35 126 0028 / GUICHEN / PONT DU CANUT III / LA GIMBERTIERE / occupation / Néolithique
12	1	2020 : ZR.85	5594 / 35 126 0013 / GUICHEN / LA MALTIERE / LA MALTIERE / occupation / Gallo-romain
13	1	2020 : D.658 à 661;D.664 à 666;D.669;D.673 à 677;D.679 à 683;D.685 à 693;D.695 à 707;D.776;D.781 à .785;D.794;D.795;D.888 à 913;ZP.174;ZP.94;ZP.95	5595 / 35 126 0014 / GUICHEN / LE GAI-LIEU / LE GAI-LIEU / éperon barré / Age du fer
			5600 / 35 126 0019 / GUICHEN / LA COURBE / LE PONT - LE GAI LIEU / occupation / Néolithique
14	1	2020 : ZE.69	5596 / 35 126 0015 / GUICHEN / LA CHESNAIE / LA CHESNAIE / occupation / Gallo-romain
15	1	2020 : YM.41;YM.125	5597 / 35 126 0016 / GUICHEN / LE BOIS BILY / LE BOIS BILY / occupation / Gallo-romain
16	1	2020 : L.8	5598 / 35 126 0017 / GUICHEN / LA RIVIERE BASSE VILLE / LA RIVIERE BASSE VILLE / Gallo-romain / enclos
17	1	2020 : AH.239	5599 / 35 126 0018 / GUICHEN / TRAVERZOT / TRAVERZOT / Epoque indéterminée / fossés (réseau de)
18	1	2020 : ZO.135	8330 / 35 126 0022 / GUICHEN / LA MOUTONNAIS / LA MOUTONNAIS / occupation / Néolithique
19	1	2020 : ZH.86;ZH.88;ZH.162;ZH.171;ZH.172;ZH.188;ZH.199;ZH.201;ZH.202	8331 / 35 126 0023 / GUICHEN / LA SAUDRAIS / LA SAUDRAIS / occupation / Gallo-romain

20	1	2020 : ZP.82;ZP.83	12594 / 35 126 0041 / GUICHEN / LE GLANRET / LE GLANRET / Epoque indéterminée / enclos
			8827 / 35 126 0024 / GUICHEN / GLANRET / GLANRET / occupation / Néolithique
21	1	2020 : ZR.111	10744 / 35 126 0025 / GUICHEN / LA MALTIERE / LA MALTIERE / occupation / Néolithique
22	1	2020 : ZR.39;ZR.91	10743 / 35 126 0026 / GUICHEN / LA MALTIERE II / LA MALTIERE / occupation / Néolithique
23	1	2020 : G.218;G.1507	10742 / 35 126 0027 / GUICHEN / PONT DU CANUT I / PONT DU CANUT / occupation / Néolithique
			5584 / 35 126 0047 / GUICHEN / PONT DU CANUT / PONT DU CANUT / occupation / Gallo-romain
24	1	2020 : G.41;YC.26;YC.32	10740 / 35 126 0029 / GUICHEN / LA PITHOISIERE II / LA PITHOISIERE / occupation / Néolithique
25	1	2020 : G.239;G.240	10739 / 35 126 0030 / GUICHEN / LE MOULIN NEUF / LE MOULIN NEUF / occupation / Néolithique
26	1	2020 : AI.704	12439 / 35 126 0037 / GUICHEN / LA BASSE BOUEXIERE / LA BASSE BOUEXIERE / habitat / Age du bronze
27	1	2020 : ZL.64;ZL.65;ZL.109	12397 / 35 126 0038 / GUICHEN / LA HAUTE BOUEXIERE / LA HAUTE BOUEXIERE / motte castrale / Moyen-âge
28	1	2020 : ZO.38;ZO.40;ZO.124;ZO.125;ZO.147;ZO.148	5583 / 35 126 0046 / GUICHEN / LA MOUTONNAIS / LA MOUTONNAIS / occupation / Gallo-romain ?

29	1	2020 : AB.79 à 84;AB.185;AB.305;AC.5;AC.485;AD.139;AD.141;AD.143;AD.164;AD.165;I.47;I.48;YI.1;YI.2;YI.6;YI.7;YI.9 à 11;YI.94;YK.3;YK.11;YK.18;YK.31;YK.32;YK.35;YK.37;YK.47;YK.48;YK.79;YK.87;YK.88;YK.103;YK.129;YK.130; YK.133 à 135;YK.145;YK.146;YK.155 à 157;YM.52 à 55;YM.87;YM.90;YM.137;YM.140 à 142;YM.146;YM.179;YN.15;YN.20;YN.22;YN.25;YN.85;YN.88;YN.90;YN.95;YN.123;YN.135;YN.141;YN.184;ZA. 61 à 65;ZA.70;ZA.72;ZA.125 à 127;ZA.129;ZA.193;ZA.205;ZA.210;ZA.211;ZA.219;ZA.220;ZA.303;ZA.319;ZA.335;ZA.364 à 366;ZA.370 à 372;ZA.382;ZA.392;ZA.393;ZB.2	21522 / 35 126 0052 / GUICHEN / VOIE RENNES/VANNES / section de Pont-Pean / route / Gallo-romain - Période récente
			21523 / 35 126 0053 / GUICHEN / VOIE RENNES/VANNES / section du Bois de Massaye / route / Gallo-romain - Période récente
			21524 / 35 126 0054 / GUICHEN / VOIE RENNES/VANNES / Section de la Perrais à la Drouais / route / Gallo-romain - Période récente
			21525 / 35 126 0055 / GUICHEN / VOIE RENNES/VANNES / section de La Drouais à La Mare / route / Gallo-romain - Période récente
30	1	2020 : G.220;G.221;YA.12;YA.25;YA.89;YA.97;YA.141;YA.142;YA.146 à 149;YA.154 à 156;YA.164;YA.170 à 173;YA.175;YB.9;YB.32;YB.33;YB.41;YB.43 à 48;YB.64;YB.69;YB.78;YB.83;YB.84;YE.74;YE.93;YE.97;YE.114;YE.145;YE.186;YE.188;YE.190;YE.237;YH.45; YH.61;YH.92;YH.101;YH.103;YH.109 à 113;YH.159;YH.170;YH.184;YH.185;YH.194;YH.195;YL.12;YL.14 à 18;YL.87;YL.88;YL.99;YL.101;YL.102;YL.149;YL.241;YL.245;YL.260;YP.1 à 4;YP.7	21526 / 35 126 0056 / GUICHEN / VOIE RENNES/RIEUX / section de la Drouais au Pont du Canut / route / Gallo-romain - Moyen-âge
31	1	2020 : AE.179	23336 / 35 126 0020 / GUICHEN / LE BOEL / LE BOEL / occupation / Epoque indéterminée
32	1	2020 : G.53 à 67G.234; G.1882;G.1884;G.1886	26751 / 35 126 0031 / GUICHEN / LA GREZILLONNAYE / LA GRESILLONNAIS / château non fortifié / Moyen-âge classique - Epoque moderne
33	1	2020 : AI.81	26749 / 35 126 0021 / GUICHEN / EGLISE SAINT-MARTIN / / prieuré / église / Bas moyen-âge - Epoque contemporaine
34	1	2020 : B.284 à 288;B.290 à 292;B.819;B.820	26754 / 35 126 0032 / GUICHEN / CHATEAU DE BAGATZ / BAGATZ / château non fortifié / chapelle / Bas moyen-âge - Epoque moderne

1 : zone de saisine du Préfet de Région

2 :demande de zone N au titre de l'archéologie et zone de saisine du Préfet de Région

4.10.3 LES POLARITES

En dehors des secteurs d'habitat, le territoire s'organise autour de plusieurs pôles (équipements, commerces, activité…) qui génèrent une attractivité et définissent des liens particuliers entre ces différents secteurs.

A l'échelle de la commune l'espace agricole représente une part importante du territoire. De nombreux sièges d'exploitations agricoles sont présents sur le territoire communal.

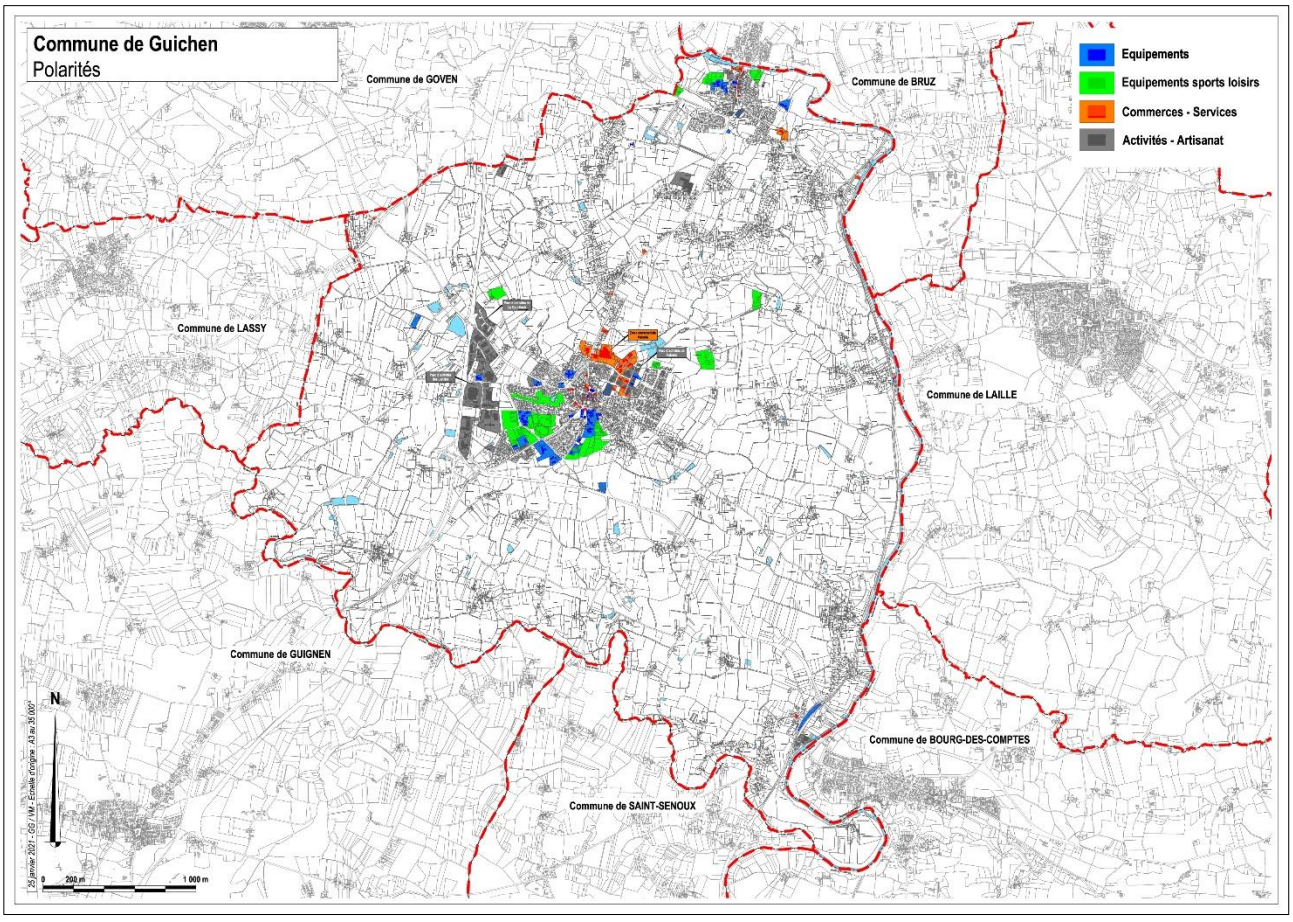
En milieu rural on recense également d'autres occupations :

- des chambres d'hôtes et des gites,
- deux cafés (halte ferroviaire de Guichen/Bourg-des-Comptes et la Provotais)
- un restaurant à la Taupinais,
- un vétérinaire à la Croix de l'Epine,
- une entreprise de fabrication de silos à la Perrais,
- une entreprise de maçonnerie à Glanret,
- une entreprise de bois de chauffage aux Terres,
- plusieurs centres équestres,
- …

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

Restaurant, la Taupinais

Maçonnerie, le Glanret

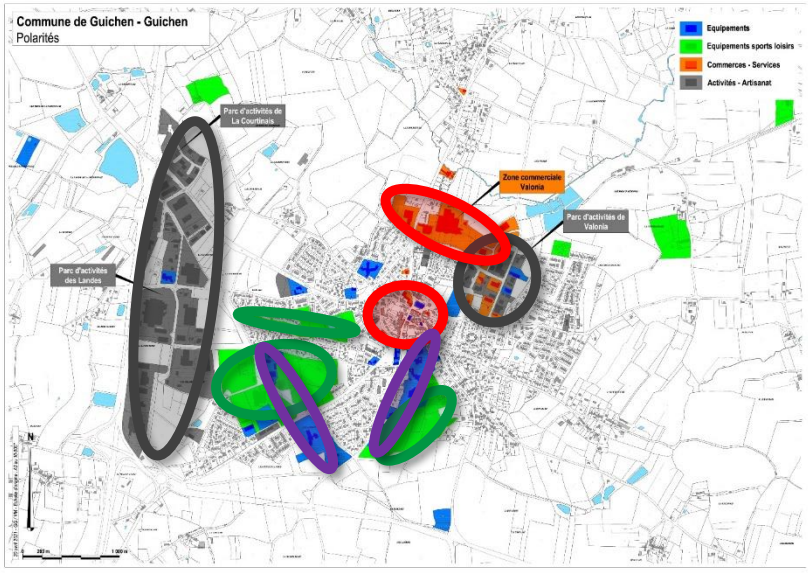


Les deux agglomérations présentes sur la commune de Guichen ont des dynamiques différentes. Pont-Réan a gardé son caractère rural tandis que Guichen s'est davantage urbanisée et a développé son offre d'équipements et de commerces.

Après une analyse globale de chacune des entités, les différentes polarités identifiées font l'objet d'une analyse plus détaillée.

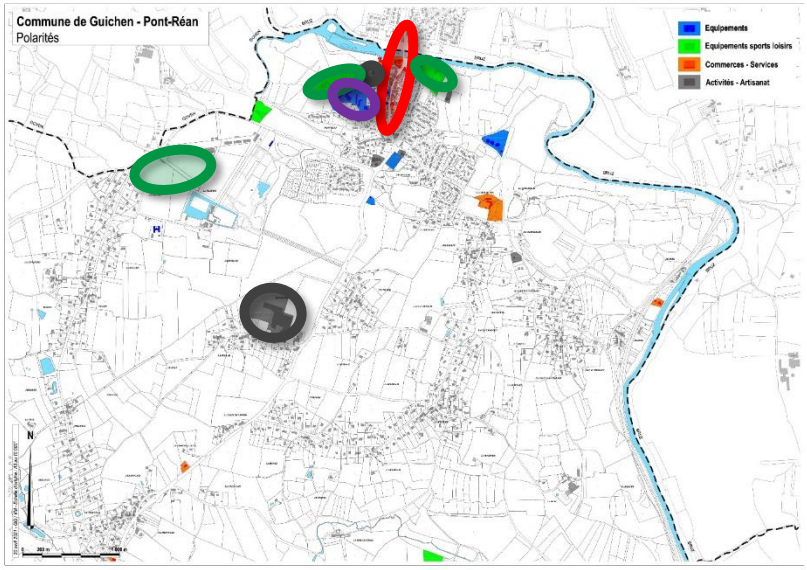
A Guichen on distingue :

- le commerce de centre-ville,
- le pôle d'équipements rue du commandant Charcot,
- le pôle d'équipements entre l'avenue Charles de Gaulle et le chemin des Callunes,
- la zone commerciale et le parc d'activités Valonia,
- la coulée verte,
- la zone d'activités le long de la RD 177 (les parcs d'activités de la Courtinais, de la Lande Rose et des Grandes Landes).



A Pont-Réan on distingue :

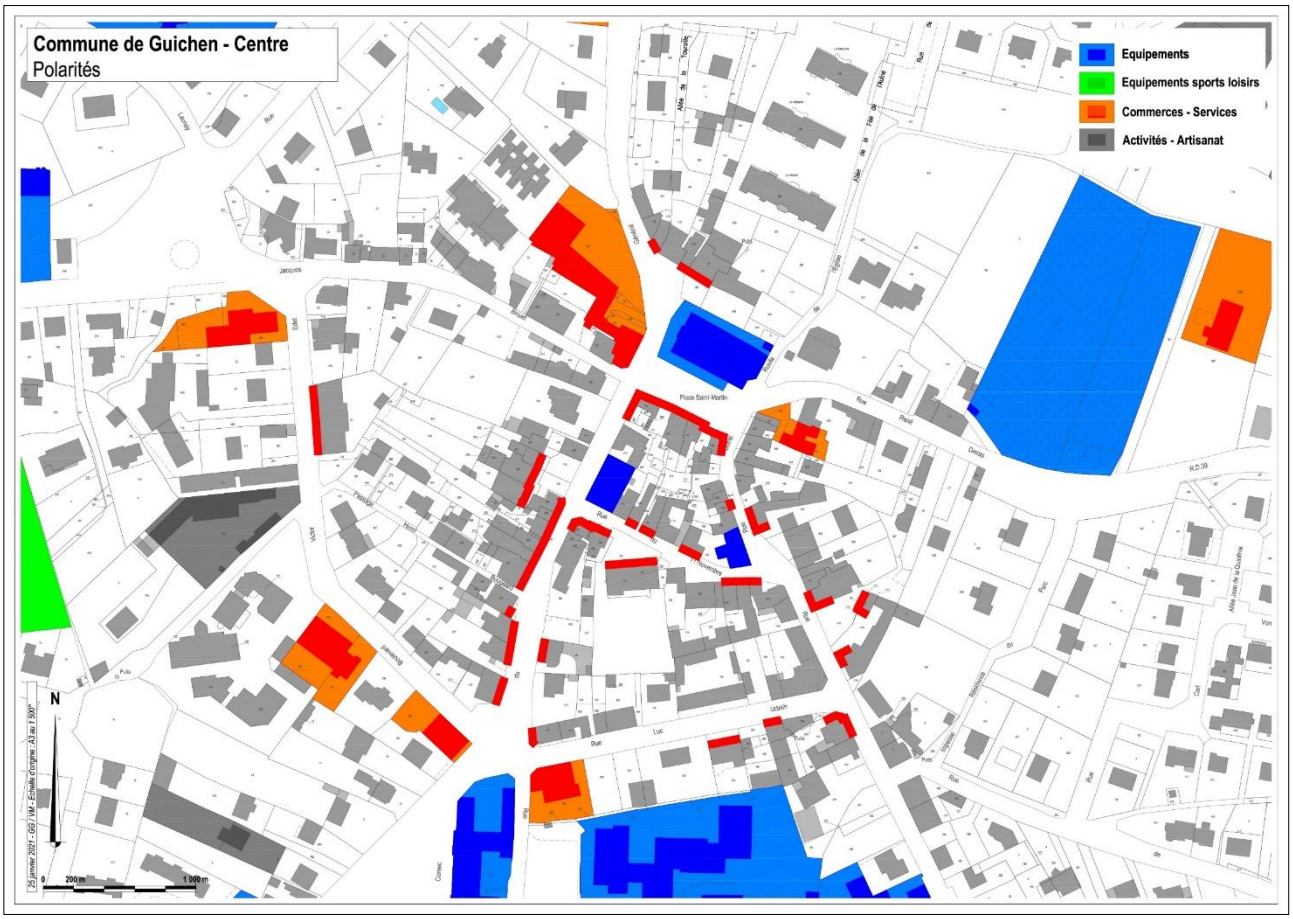
- le linéaire de commerces qui franchit la Vilaine,
- un secteur d'équipements en deuxième rideau,
- une façade tourisme/loisirs autour du pont et du chemin de halage,
- sur le secteur de la Massaye, d'anciens terrains de sport non maintenus dans le programme de la ZAC de la Massaye.



4.10.3.1 GUICHEN

4.10.3.1.1 LE COMMERCE DE CENTRE-VILLE

Le centre-ville de Guichen est composé de linéaires de commerces et de services de proximité, bien regroupés autour des halles et de l'église. Les commerces se situent essentiellement le long de la rue du Général Leclerc, de la rue du 11 novembre et de la place Saint Martin, et également rue Théodore Botrel. Certains commerces ponctuels se situent plus en retrait, rue Luc Urbain ou boulevard Victor Edet.



L'offre de commerces et de services de Guichen est diversifiée et répond aux besoins des habitants :

- des banques,
- des restaurants,
- des hôtels,
- des cafés,
- une supérette,
- une parfumerie,
- un magasin de prêt-à-porter,
- un opticien,
- un laboratoire d'analyses,
- des artisans (chauffagistes, coiffeurs, fleuristes…)

La vacance commerciale est peu présente. Elle touche surtout les commerces les plus excentrés (exemple rue Luc Urbain).

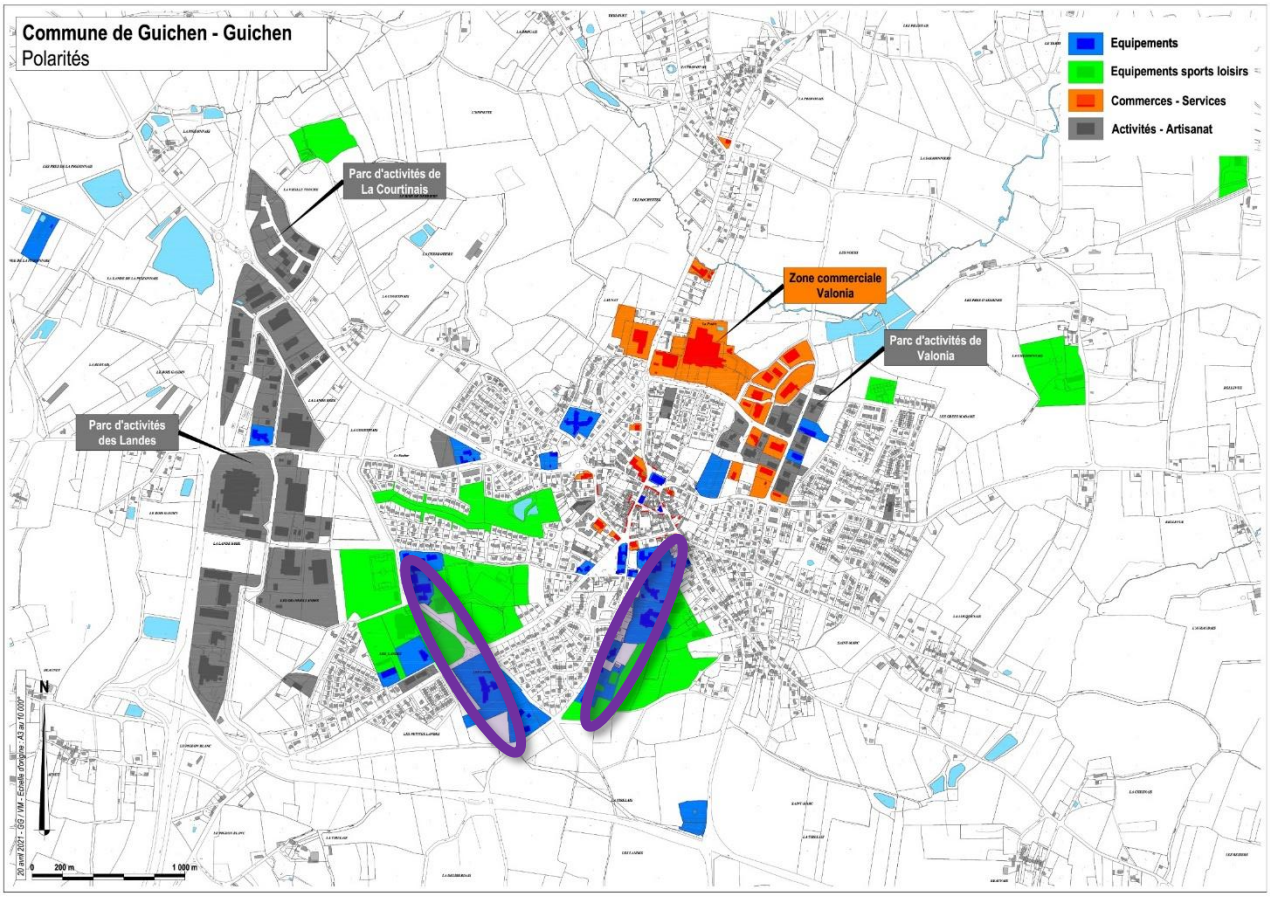
Les commerces rue du Général Leclerc

Les commerces rue du Général Leclerc

Source : Google maps, vue 3D

4.10.3.1.2 LES POLES D'EQUIPEMENTS

L'offre d'équipements à Guichen est diversifiée et répond aux besoins de tous types de publics. On distingue deux pôles principaux au sud de Guichen. Des équipements s'articulent également autour du centre-ville et ponctuent le parc d'activités de Valonia.



Un des pôles d'équipements se trouve à proximité du centre-ville, rue du commandant Charcot. On y trouve des équipements de portée supra-communale… :

- l'école de musique,
- le Centre Départemental d'Action Social (CDAS),
- le centre des finances,
- la Poste

… ainsi que des équipements d'échelle communale :

- la Mairie,
- la salle Joséphine Baker,
- la médiathèque, l'école élémentaire et maternelle Jean Charcot,
- le centre de loisirs…

La salle Joséphine Baker

Le centre de loisirs

La médiathèque

Un second pôle d'équipements se trouve au sud-ouest de la commune, dont les activités sont davantage orientées vers le sport et les loisirs. On y trouve des équipements de portée supra communale… :

- un cinéma,
- le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS),
- le collège Noël du Fail

… des équipements de sport… :

- le complexe sportif Jean-Pierre Loussouarn,
- des terrains de sport,
- l'archerie,
- une piscine (en projet, ouverture en 2024),

… et des équipements d'intérêt communal :

- l'école des Callunes,

Le cinéma

Le collège Noël du Fail

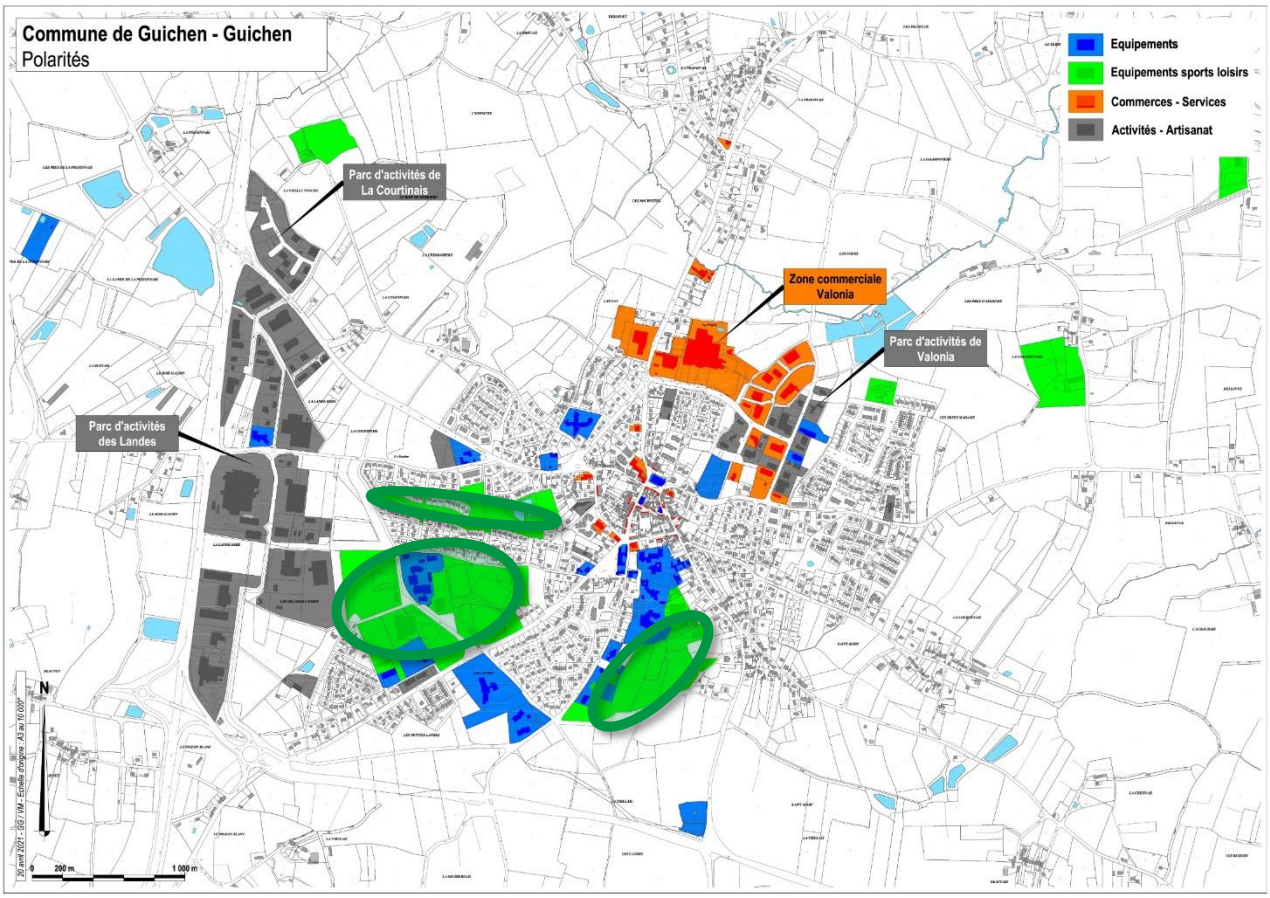
Le SDIS

- l'école privée Saint-Martin.

D'autres équipements ponctuent Guichen :

- Des équipements tels que la résidence le Tréhelu, pour personnes âgées, la maison intercommunale…
- Des équipements d'intérêt communal comme le presbytère, le foyer des jeunes travailleurs…

4.10.3.1.3 LES ESPACES DE LOISIRS – NATURE



Les espaces de loisirs-nature de Guichen se situent majoritairement en partie sud/sud-est du centre-ville, reliés aux secteurs d'équipements. Trois types d'espaces se distinguent :

- la coulée verte en cœur de lotissement,
- les terrains de sport de plein air,
- la coulée verte en second rideau des équipements.

La coulée verte en cœur de lotissement, en parallèle de la rue Arsène Thoumelin et de la rue du Rocher est peu perceptible depuis ces voies et du centre-ville. Au cœur du tissu urbain, on y accède par des voies internes au lotissement. L'espace est aménagé de jeux pour enfants, d'un étang et de cheminements doux.

Source : Google maps, vue 3D

Le second espace vert majeur de Guichen se situe le long de l'avenue Charles de Gaulle, à proximité de la coulée verte. Il est constitué de terrains de sport de plein air. L'ensemble des équipements de plein air s'articule autour du complexe sportif Jean-Pierre Loussouarn, du cinéma et de l'école des Callunes.

Source : Google Maps, vue 3D

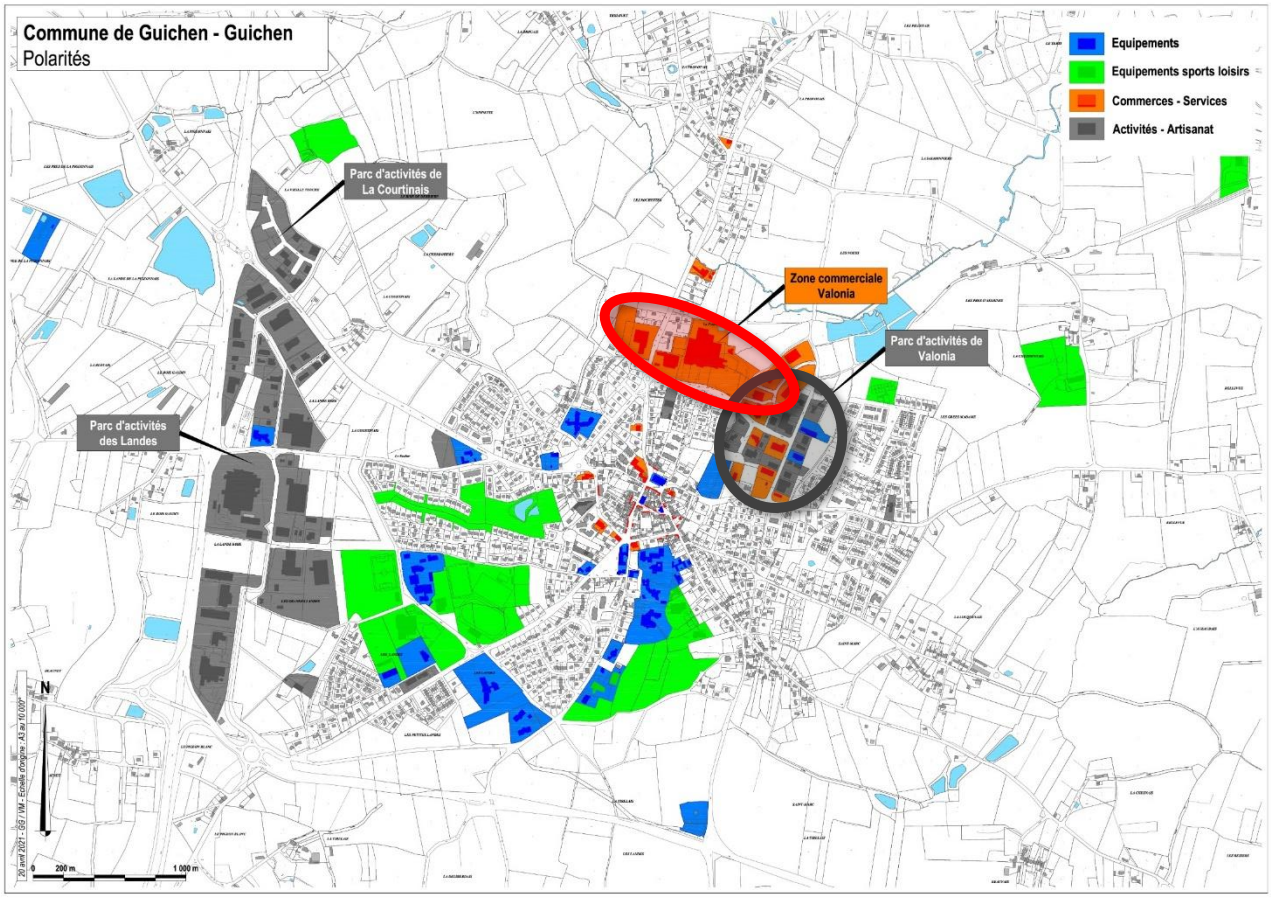
Enfin, le dernier espace vert majeur de Guichen vient s'articuler en deuxième rideau du pôle d'équipements de la rue du Commandant Charcot.

Cet espace comporte quelques cheminements doux permettant de le relier aux équipements à proximité.

Les cheminements permettent également de relier le secteur d'habitat du sud-est aux secteurs d'équipements du sud-ouest.

Source : Google Maps, vue 3D

4.10.3.1.4 LA ZONE COMMERCIALE ET LE PARC D'ACTIVITES VALONIA,



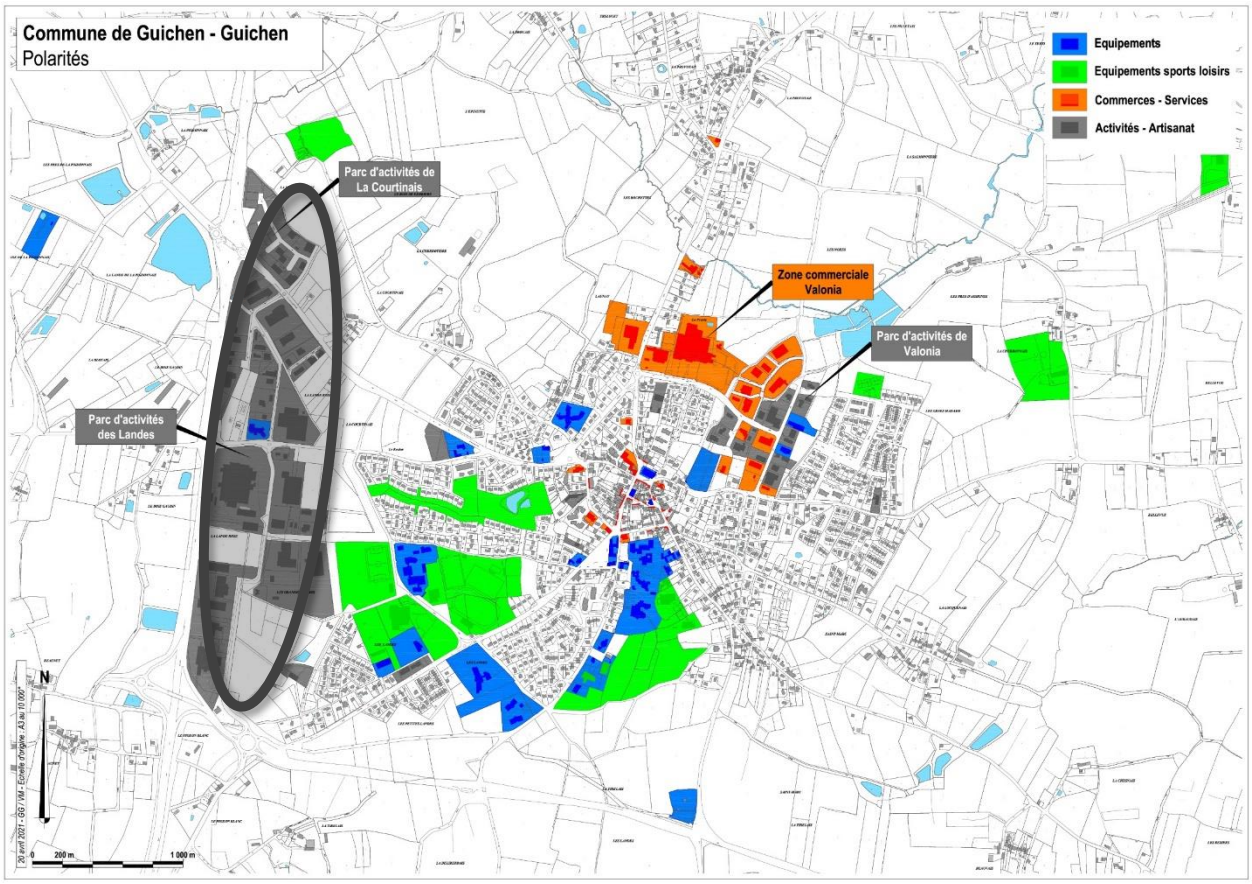
Situé au nord du centre-ville de Guichen, le secteur de Valonia est composé d'une zone commerciale et d'un parc d'activités. La zone commerciale comprend plusieurs commerces de type alimentaire, jardinerie, outillage… dont un hypermarché qui joue un rôle de locomotive. Le parc d'activités est composé de commerces (garages, commerces vestimentaires…) et d'activités majoritairement artisanales. On y trouve aussi le centre technique municipal.

Lors de sa création, la zone commerciale et d'activités de Valonia se trouvait proche du centre, mais en périphérie de l'agglomération. Aujourd'hui, le développement urbain (quartier des Grées Madame…) a rattrapé **le secteur de Valonia qui se trouve ainsi faire partie prenante du fonctionnement urbain de la ville**. La partie zone commerciale du Parc de Valonia est liée à la zone commerciale de Launay ; ces deux ensembles commerciaux forment un tout en entrée de ville. Par ailleurs, son devenir est d'autant plus important qu'**il s'agit de la seule zone commerciale (Valonia/Launay) de la commune susceptible de pouvoir accueillir des enseignes d'envergure** ne pouvant se développer dans les centres urbains de Guichen/Pont-Réan.

Le parc d'activités Valonia

La zone commerciale Valonia

4.10.3.1.5 LA ZONE D'ACTIVITES LE LONG DE LA RD 177



La zone d'activités le long de la RD 177 est composée de deux parcs d'activités :

- le parc d'activités des Landes,
- le parc d'activités de la Courtinais à vocation artisanale.

Située le long de la RD 177 son accès est facilité par deux échangeurs, l'un desservant le nord de Guichen et l'autre desservant la partie sud.

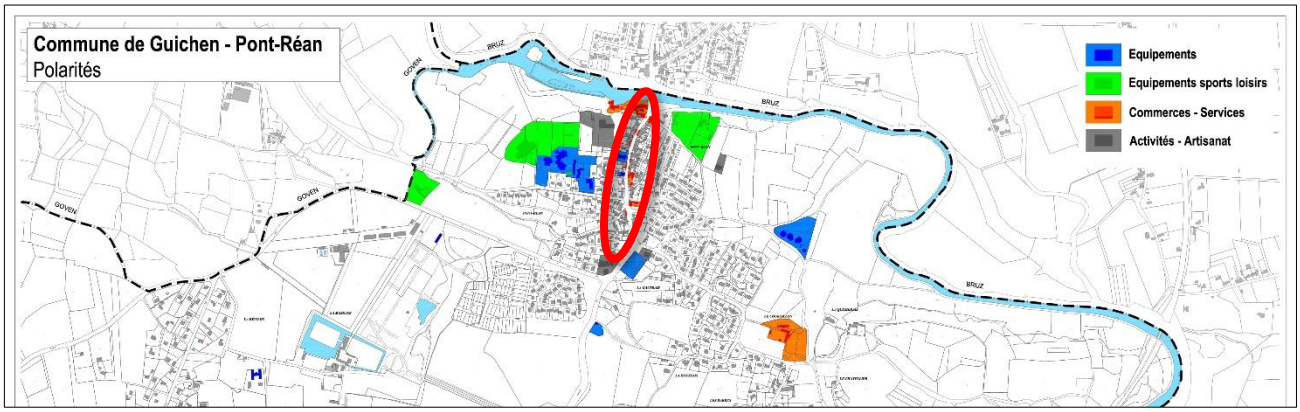
La zone d'activités est séparée du reste de Guichen par des espaces verts permettant de ménager un espace de transition avec le secteur d'habitat.

Cette zone d'activités regroupe majoritairement des activités artisanales et de grandes entreprises de production mais aussi quelques commerces et équipements notamment le long de la RD 38, amorçant une mutation de cette entrée de ville.

Source : Google Maps, vue 3D

4.10.3.2 PONT-REAN

4.10.3.2.1 LE LINEAIRE DE COMMERCES

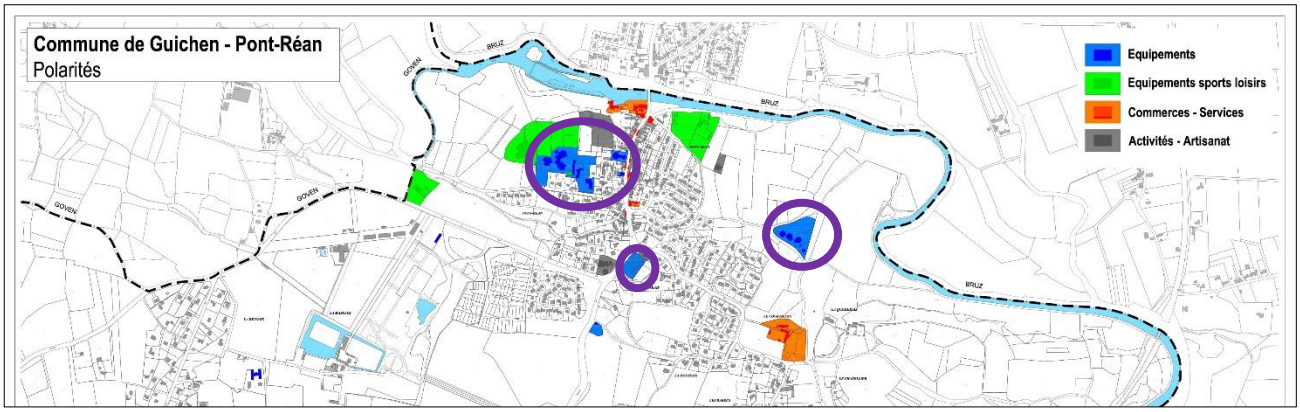


Pont-Réan possède plusieurs commerces de proximité (un bar, une presse, une boulangerie, une boucherie, une crêperie, un hôtel…), articulés le long de la rue de Redon. Pont-Réan est une entité commerciale indépendante de Guichen et bénéficie de l'attractivité touristique notamment en lien avec la Vilaine. On trouve peu de locaux commerciaux vacants.

Le Grand hôtel

La boulangerie - pâtisserie

4.10.3.2.2 LE SECTEUR D'EQUIPEMENTS



Le secteur d'équipements de Pont-Réan est situé en deuxième rideau, à l'Ouest par rapport à la voie principale.

L'essentiel des équipements se situe à l'ouest de Pont-Réan et comprend :

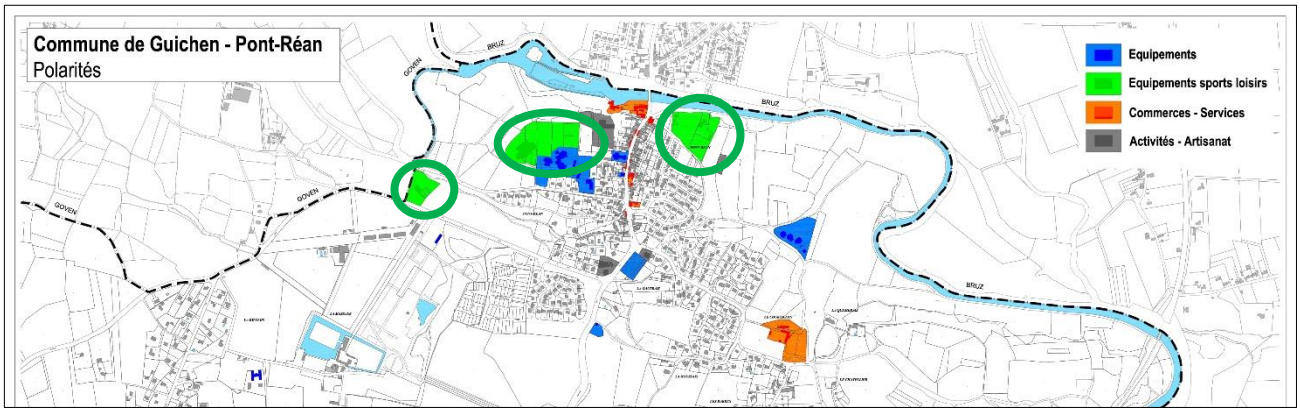
- le complexe Henri Brouillard,
- l'école Sainte-Marie,
- l'école Marcel Greff.

Le complexe Henri Brouillard

L'école Marcel Greff

La station d'épuration se trouve à l'écart des zones d'habitations, plus à l'Est.

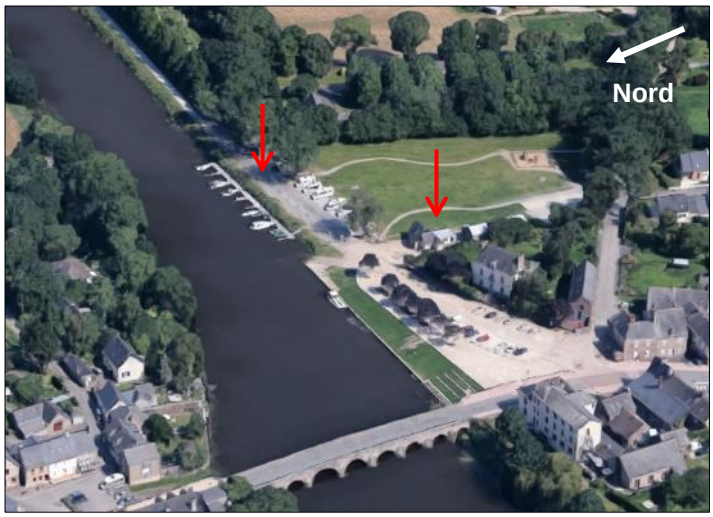
4.10.3.2.3 LE TOURISME ET LE LOISIRS



A Pont-Réan on distingue quatre zones de tourisme et de loisirs. Trois sont à proximité de la Vilaine (club de canoë kayak, aire de loisirs, aire de camping-car), une autre à proximité du secteur de la Massaye (stand de tir).

Pont-Réan bénéficie de l'attractivité touristique due à la présence de la Vilaine. Un espace est aménagé en lien avec la Vilaine, à l'Est de la rue de Redon, composé d'emplacements pour bateaux, d'emplacements camping-cars, du club de canoë kayak, d'une aire de jeux pour enfants.

Il est possible d'accéder directement au chemin de halage qui longe la Vilaine.



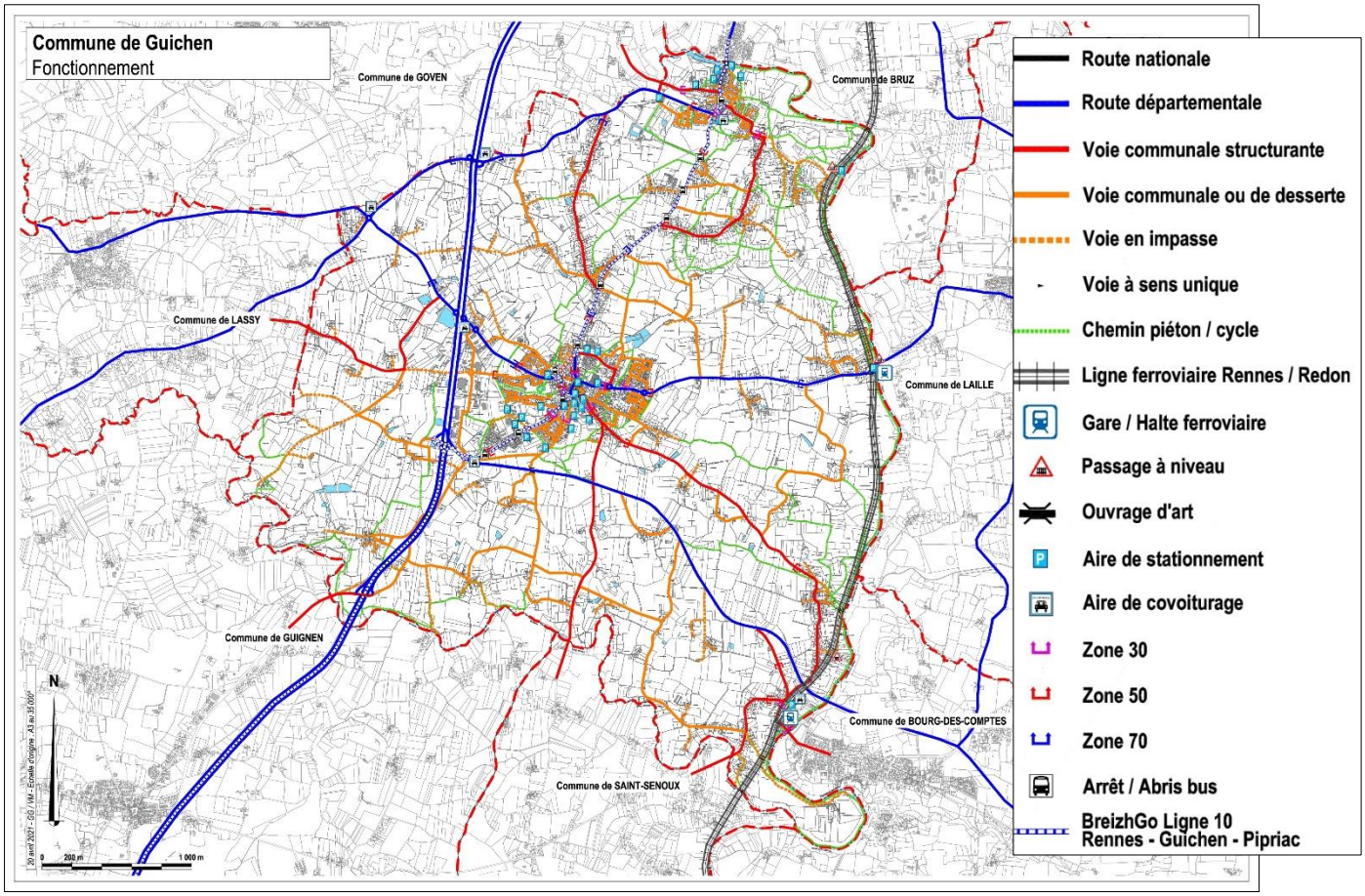
Source : Google Maps, vue 3D

Source : Google Maps, vue 3D

En termes de sports et de loisirs Pont-Réan regroupe autour du complexe Henri Brouillard et l'école Marcel Greff des terrains de sport de plein air.

4.10.4 FONCTIONNEMENT

4.10.4.1 CONTEXTE COMMUNAL



La RD 177 relie la commune aux villes de Rennes et de Redon. Elle assure une bonne desserte de la commune et offre deux accès à la ville de Guichen, une en partie Nord et une en partie Sud.

Plus à l'est on trouve la RD 137 qui relie Rennes à Nantes. Ainsi, il est possible de se rendre à Rennes en une demi-heure et à Nantes en environ une heure. Parallèlement, les relations est-ouest entre Plélan-le-Grand, Goven, Bourg-des-Comptes et Janzé sont assurées par les routes départementales n° 38 et 48.

Pont-Réan est desservie par la RD 577 (Bruz-Guichen) au nord, et au sud-ouest par la RD 776 (qui mène à la RD 177).

Les parties nord-est et est de la commune ne sont reliées aux communes limitrophes que par trois voies principales (les RD 577, 38 et 39). La Vilaine et la voie ferrée forment une coupure pour les voies de moindre importance.

Exception faite de la RD 177, le réseau de voies desservant le sud de Guichen vers les communes de Saint-Senoux et Guignen, est constitué de petites voies (voies communales).

L'accès aux communes à l'ouest est davantage facilité.

La commune est parcourue par un réseau de voies communales relativement bien connectées les unes aux autres, avec relativement peu d'impasses.

La ligne ferroviaire (TER) qui relie Rennes et Nantes dispose de deux arrêts sur la commune : la halte ferroviaire de Guichen/Bourg-des-Comptes et la halte ferroviaire de Guichen/Laillé.

Par ailleurs, la ligne de cars BreizhGo n°10 qui relie Rennes à Pipriac dessert 10 arrêts sur la commune. Une quinzaine d'allers-retours par jour (en semaine) est proposée aux usagers. Le week-end l'offre est plus restreinte, les cars ne circulent pas le dimanche. Un service de Transport A la Demande (TAD) dessert aussi quelques arrêts en milieu rural, permettant de compléter l'offre de transports en commun.

PLAN DE MOBILITE SIMPLIFIE DE VALLONS DE HAUTE BRETAGNE COMMUNAUTE (VHBC)

VHBC a fait réaliser par le CEREMA une étude de mobilité sur son territoire qui s'est traduit sous la forme d'un Plan de mobilité simplifié 2023.

L'approche porte sur l'ensemble de VHBC, mais plusieurs aspects apportent un éclairage sur le territoire de Guichen.

VHBC bénéficie d'une localisation attractive du fait de sa proximité avec l'agglomération rennaise, une bonne desserte vers Rennes et un coût du logement plus abordable que dans le territoire de Rennes Métropole. On constate une progression démographique dynamique, qui se caractérise notamment par une part de jeunes actifs importante.

A l'intérieur de la communauté de communes, les distances sont relativement importantes entre les bourgs, générant un fort usage de la voiture. De plus, VHBC concentre deux fois plus d'actifs que d'emplois, engendrant de fortes mobilités domicile-travail. L'offre de transport collectif est tournée vers la métropole mais pas entre les polarités de VHBC ni vers les autres intercommunalités. Les transports collectifs sont essentiellement utilisés par les scolaires et pour 4% des déplacements domicile-travail. Le rôle du covoiturage est très faible. L'usage du vélo est lui aussi marginal. La marche répond essentiellement aux usages du quotidien (achat/loisirs) permise par des équipements et services plutôt bien répartis sur l'ensemble du territoire et en particulier dans les principaux pôles urbains, dont Guichen.

A son échelle, Guichen est très tournée vers la métropole rennaise, mais attire aussi beaucoup d'actifs du territoire, à l'exception de la partie Ouest trop éloignée. La commune de Guichen est considérée comme un pôle attractif du fait de son niveau d'équipements.

La halte ferroviaire de Guichen/Bourg-des-Comptes a plus de 100 000 montées-descentes par an (2ème fréquentation à l'échelle de VHBC), et 21 000 pour la ligne de cars au centre de Guichen, la plus importante du Pays, mais aussi la plus proche de la métropole : à cette distance, le car constitue une alternative possible à la voiture.

Les aménagements cyclables sur Guichen restent trop ponctuels pour un usage du quotidien autre que de loisirs.

Le Plan de mobilité simplifié a défini un plan d'actions articulé autour de 5 axes :

- **Axe 1 - Hiérarchiser et compléter l'offre de transport collectif**
  - Action 1 - Accompagner la réorganisation des lignes de transport du réseau BreizhGo
  - Action 2 - Expérimenter une ligne régulière entre Pipriac, Guipry-Messac et Bain-de-Bretagne
  - Action 3 - Développer les usages du service Navétéo
- **Axe 2 - Promouvoir le covoiturage dans toutes ces formes**
  - Action 4 - Faciliter le covoiturage spontané et dynamique
  - Action 5 - Faire du covoiturage un outil de solidarité
  - Action 6 - Rézo pouce
- **Axe 3 - Passer du vélo loisirs au vélo du quotidien**
  - Action 7 - Soutenir financièrement l'aménagement d'infrastructures cyclables
  - Action 8 - Subventionner l'acquisition de vélo à assistance électrique
- **Axe 4 - Limiter les déplacements contraints et les distances parcourues**
  - Action 9 - Développer un aménagement des bourgs favorable aux modes doux
  - Action 10 - Mettre en œuvre une administration qui encourage les mobilités alternatives
- **Axe 5 - Accompagner le changement des pratiques et communiquer sur les offres de mobilités existantes**
  - Action 11 - Accompagner les habitants et entreprises dans le changement de leurs pratiques de mobilités
  - Action 12 - Conseiller mobilité We Ker

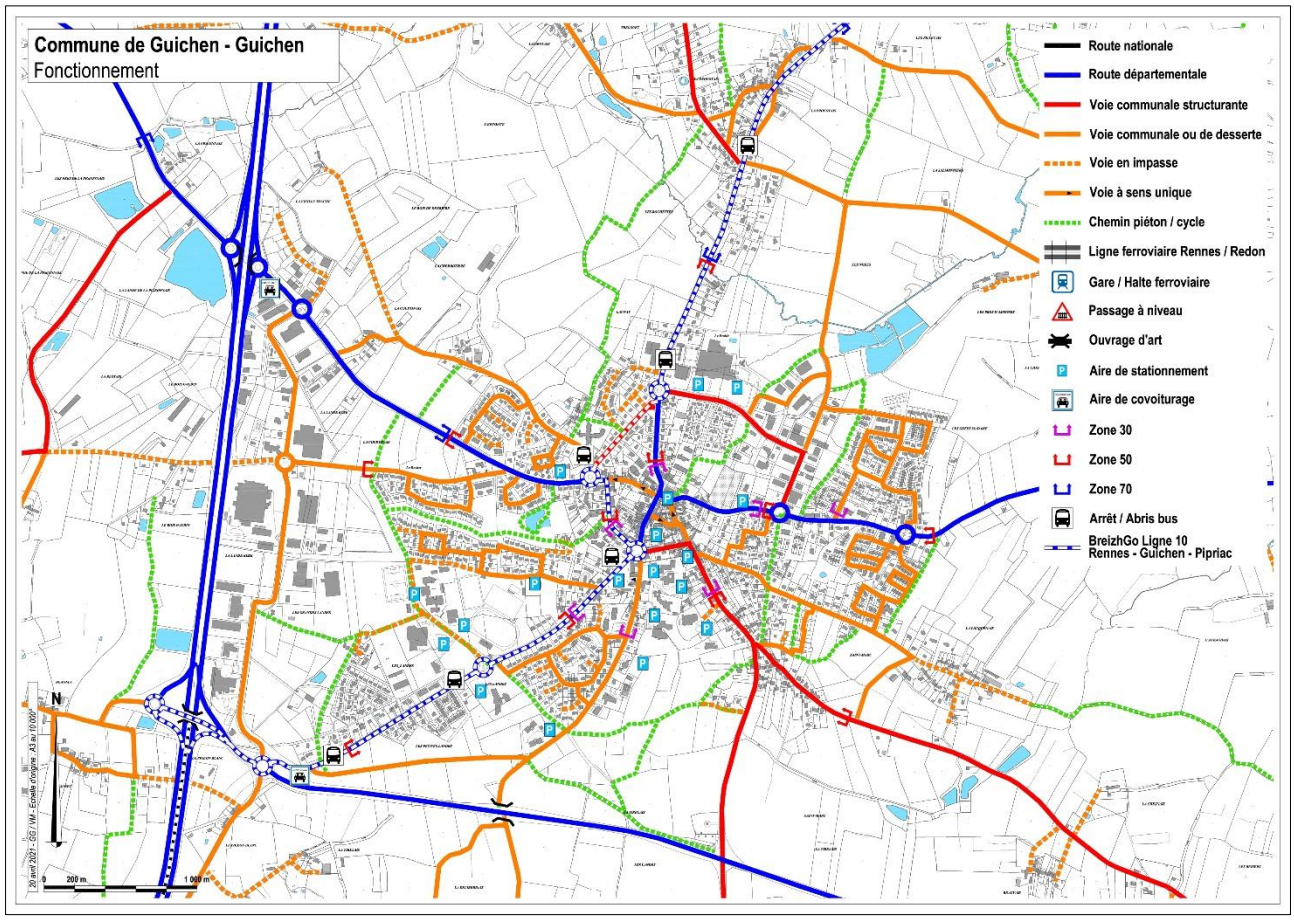
4.10.4.2 A L'ECHELLE DE LA VILLE

4.10.4.2.1 UNE TRAME VIAIRE BIEN STRUCTUREE

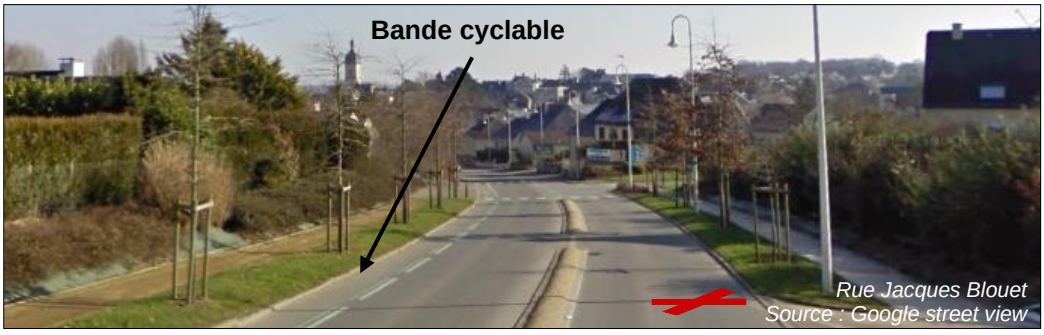
A l'échelle du pôle urbain de **Guichen**, la trame viaire est structurée en étoile à partir du centre-ville. On constate qu'il y a peu de voies inter-quartiers permettant de contourner le centre-ville sauf :

- la rue Louis Ampère,
- la rue Denis Papin,
- la rue du Championnat

Ensuite le réseau viaire est organisé par des voies secondaires, reliées aux voies structurantes, permettant de desservir les quartiers d'habitat, les pôles d'équipements…



Le maillage de liaisons douces est peu dense mais les itinéraires sont continus. La place du vélo est parfois identifiée au niveau des entrées de ville (rue du Général Leclerc sud, rue Jacques Blouet, rue René Dieras). On constate cependant que les liaisons sont identifiées dans un seul sens de circulation.

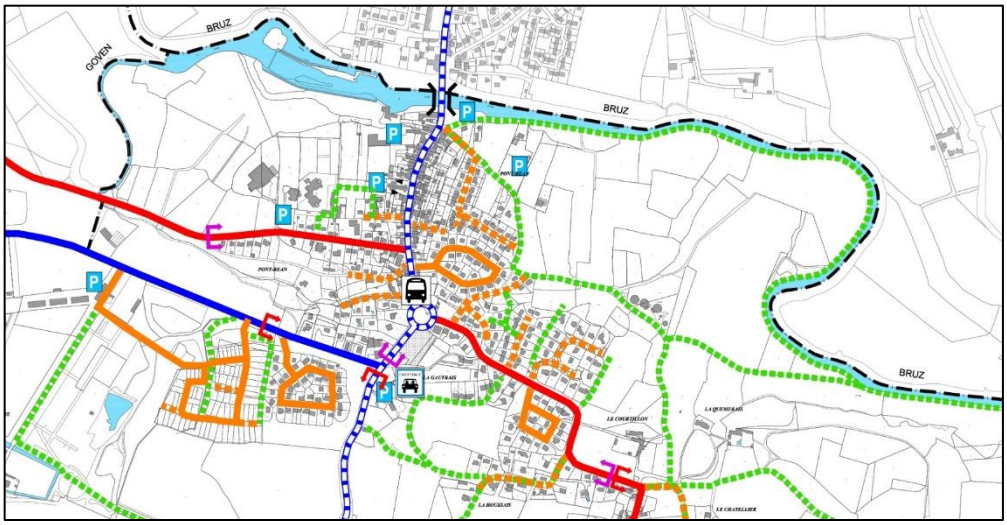


Rue Jacques Blouet
Source : Google street view

La voie cyclable rue du Général Leclerc est sécurisée, la circulation des vélos se faisant en partie sur le trottoir, séparée de la voie par une haie.

A **Pont-Réan**, le réseau viaire s'organise autour de l'axe principal, la RD 577 (rue de Redon). Une voie permet de se rendre à Goven (rue de Louvain), à l'ouest et dessert la partie nord-est du territoire communal. L'accès à cette voie via la RD 577 est assez confidentiel et mériterait d'être mieux identifié. Les voies secondaires de desserte sont principalement en impasse ou en boucle, souvent relayées par des liaisons douces qui complètent le maillage.

Le maillage de liaisons douces est constitué de tracés importants : le halage le long de la Vilaine, les chemins menant au château de la Massaye, les chemins ruraux, les circuits de randonnées…



Pour faire une place aux deux-roues, la commune poursuit l'aménagement des principales voies et entrées de ville : rue du Général Leclerc, rue Saint-Marc, rue de la République…

En complément, la commune a lancé une étude visant à définir un projet territorial et culturel sur les deux centralités de Guichen et de Pont-Réan. Dans ce cadre, des aménagements seront définis qui permettront un meilleur partage de la voirie entre les différents modes de circulation.

Ainsi, dans la continuité de cette étude, des études de maîtrise d'œuvre ont été lancées pour le réaménagement des deux bourgs visant à repenser, apaiser les circulations, laisser une large place aux modes doux et valoriser les placettes publiques.

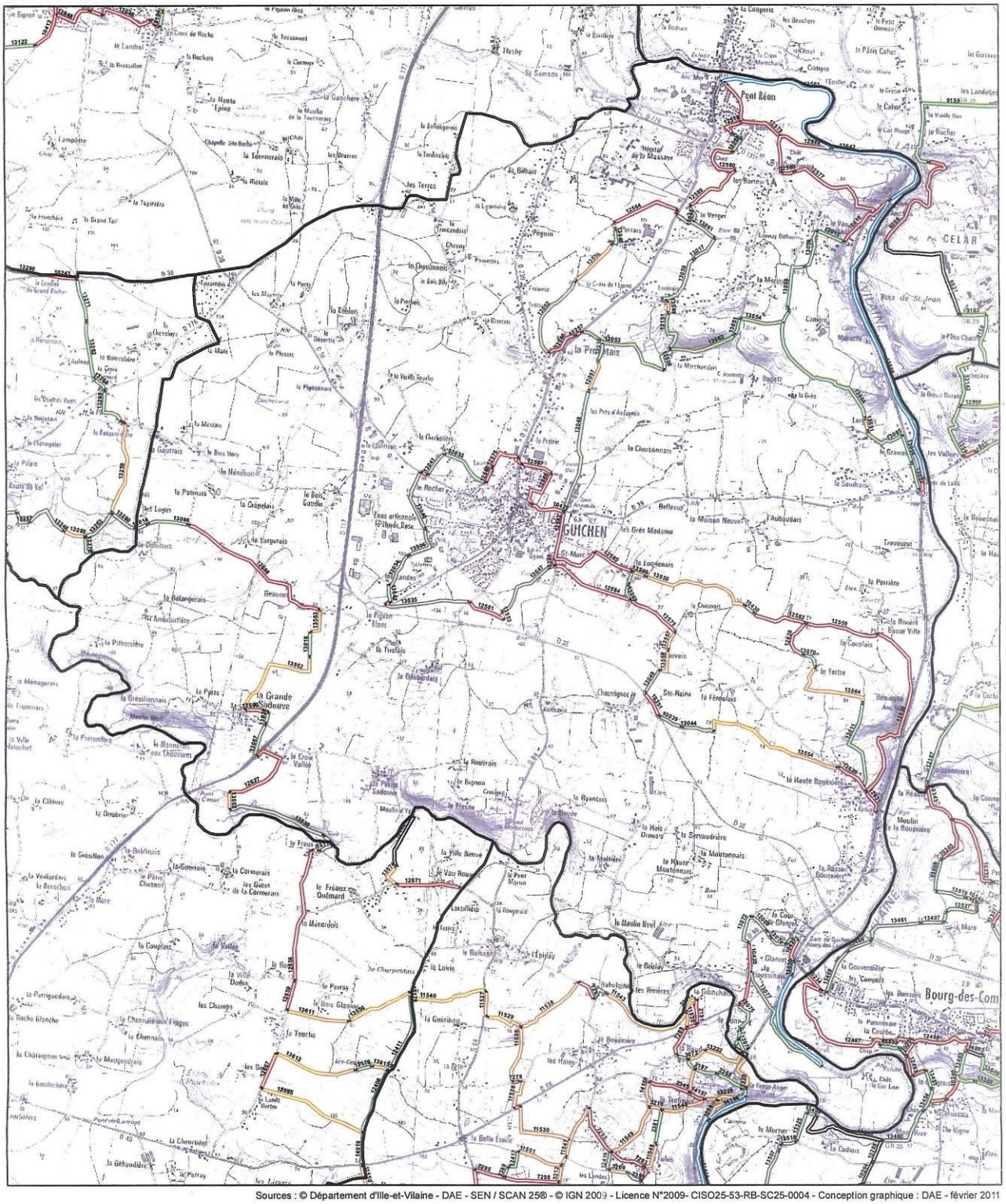
Le **Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées** (PDIPR) est un outil juridique qui répond aux objectifs suivants :

- préserver un patrimoine de sentiers et de chemins ruraux,
- veiller à la pérennité des itinéraires en assurant leurs continuités,
- garantir la qualité des circuits inscrits,
- favoriser la découverte des sites naturels et des paysages ruraux en développant la pratique de la randonnée.

PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEES

Guichen

Les statuts juridiques des chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnée (PDIPR)



Sources : © Département d'Ille-et-Vilaine - DAE - SEN / SCAN 25® - © IGN 2009 - Licence N°2009- CISO25-53-RB-SC25-0004 - Conception graphique : DAE - février 2011

Statut juridique du sentier

- Chemin rural
- Chemin d'exploitation
- Voie Privée
- Voie Communale
- Route Départementale
- Servitude de l'Etat
- Domaine Public Maritime
- Limite communale

0 0,5 1 Km

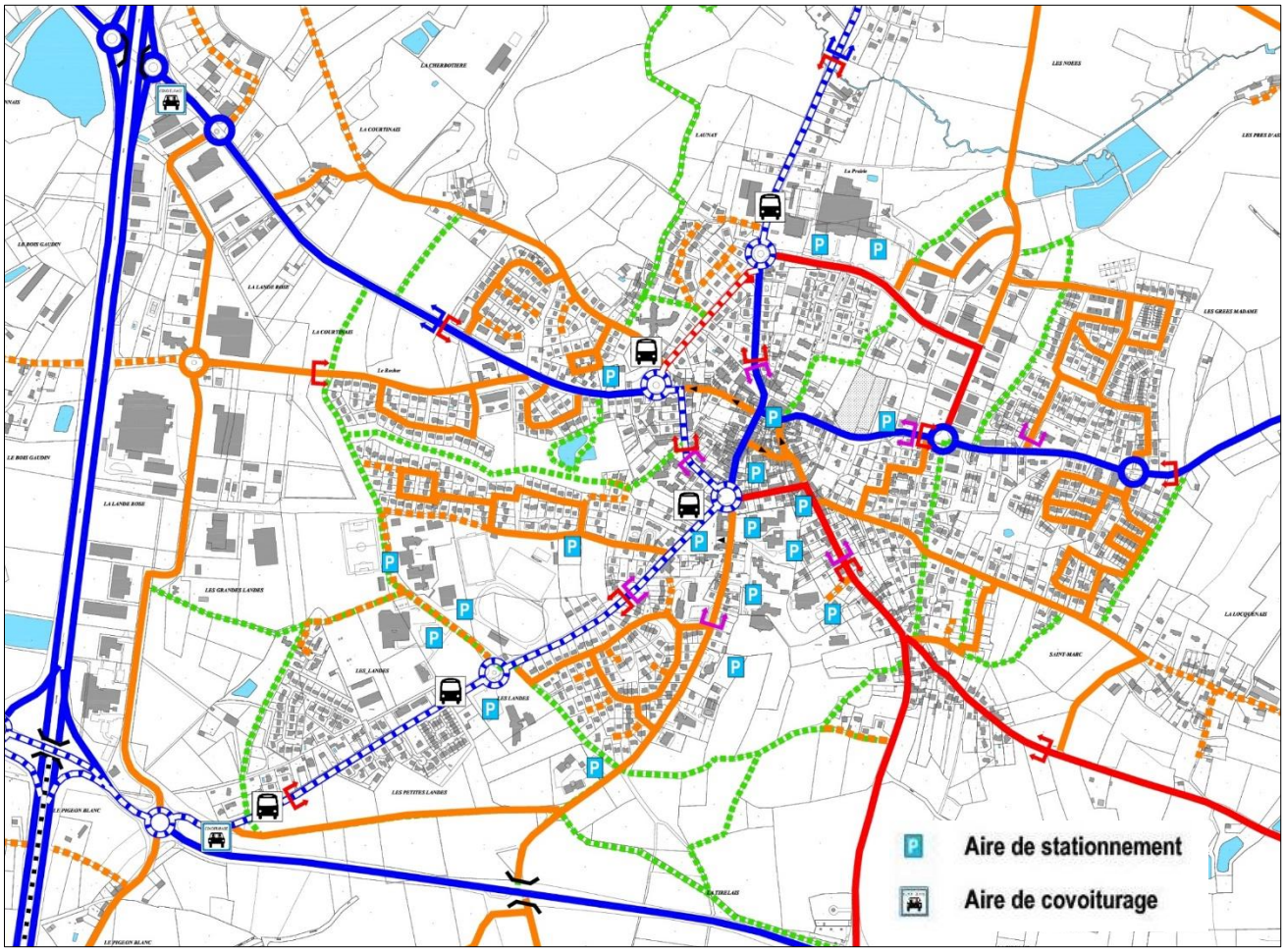
N

Ille & Vilaine
LE DÉPARTEMENT

4.10.4.2.2 UNE OFFRE DE STATIONNEMENT GLOBALEMENT SATISFAISANTE

Dans ce chapitre, nous analyserons le potentiel de mutualisation des principales aires de stationnement afin d'optimiser leur usage.

4.10.4.2.2.1 SUR LA VILLE DE GUICHEN



Le centre-ville de **Guichen** possède de nombreuses « poches » de stationnement, que ce soit dans le centre ou en périphérie immédiate. Des espaces de stationnement linéaires offrent également un nombre relativement important de places à proximité des commerces et services.

L'aire de stationnement de la zone commerciale de Valonia est très utilisée.

Les possibilités de mutualisation de l'usage des aires de stationnement sont fonction des pôles d'attractivités attenants.

Les aires de stationnement du centre-ville ou proches du centre-ville répondent à de multiples usages : usagers des commerces-services, équipements, salariés, visiteurs (activités récréatives), résidentiels… Ils concernent :

- la place Saint-Martin (30 places),
- le cœur d'ilot rue du Général Leclerc/rue du 11 novembre (40 places),
- la place Georges le Cornec (40 places),
- la rue du commandant Charcot en face de la Mairie (35 places),
- le rond-point du presbytère (35 places),
- …

Les aires de stationnement proches de pôles d'équipements répondent en premier lieu à cet usage. En fonction de la nature de l'équipement et de son usage, il peut répondre à des besoins de jour (équipement scolaire…), le soir (cinéma…) ou mixte (équipements de sport ou de loisir…). Ces aires de stationnement se trouvent en général à côté d'un secteur résidentiel et peuvent donc également répondre au besoin de stationnement des résidants. Les aires relevant de cette catégorie sont :

- l'espace Galatée (25 places),
- la rue des Ecoles (30 places),
- la rue Arsène Thoumelin, terrains de tennis (20 places),
- la rue René Dieras près du cimetière (40 places),
- …

Certaines aires de stationnement sont plus spécifiquement dédiées à un pôle d'équipements et se trouvent éloignées des secteurs résidentiels. C'est le cas des aires de stationnement suivantes :

- impasse Alain Colas (40 places),
- arrière du Centre Départemental d'Action Sociale (CDAS) rue du Commandant Charcot (80 places),
- rue du commandant Charcot en face de l'école Saint-Martin (40 places),
- rue du Général Leclerc, les Callunes (60 places),
- avenue Charles de Gaulle, complexe sportif (130 places),
- avenue Charles de Gaulle, terrains de sport et collège Noël du Fail (60 places),
- …

La zone commerciale de Valonia dispose également d'une importante aire de stationnement, très fréquentée le jour, mais qui ne sert que marginalement à d'autres usages. Les zones artisanales ou d'activités disposent également d'aire de stationnement à usage privé, ouvert aux salariés et aux clients, ce qui limite les possibilités de mutualisation.

L'offre en stationnement pour vélos commence à se développer dans les dernières opérations d'équipements (école des Callunes…) mais la plupart des pôles générateurs de trafic n'offre pas de stationnements pour vélos.

RECHARGE ELECTRIQUE

La place Georges Le Cornec offre une borne de recharge électrique pour deux véhicules. Un aménagement est prévu près du Presbytère.

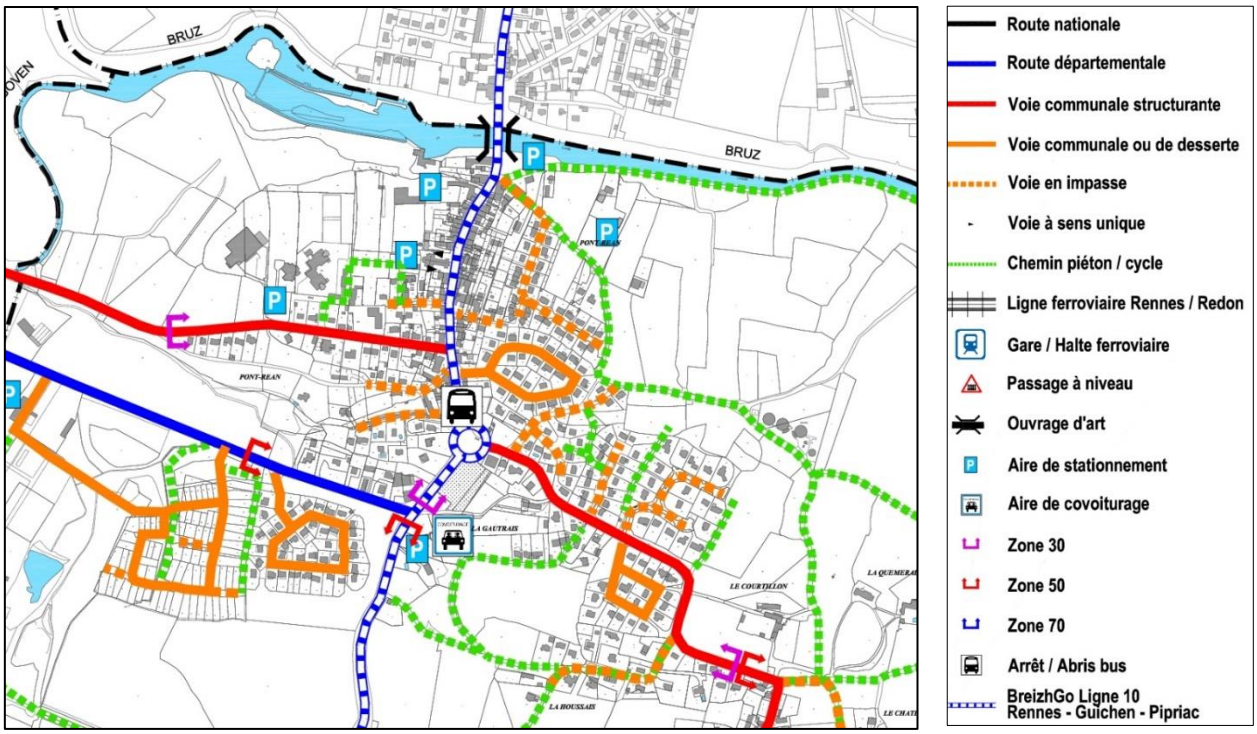
Plusieurs secteurs présentant un intérêt pour l'installation de bornes de recharge électrique ont été identifiés par la commune sur les aires de stationnement suivantes :

Sur Guichen : le Presbytère, la médiathèque, le Rocher, et compléter place Le Cornec.

Sur Pont-Réan : école Marcel Greff, près du Moulin, futur stationnement au nord de l'église, entrée principale de la Massaye.

Sur le reste de la commune : le Boël, la halte ferroviaire de Guichen/Bourg-des-Comptes.

4.10.4.2.2.2 SUR LE BOURG DE PONT-REAN



L'aire de stationnement près du pont de Pont-Réan (25 places) connait une forte affluence et arrive à saturation notamment le week-end. Cette aire à un usage mixte : elle constitue le point de départ de promenades le long du chemin de halage, répond à l'usage du club de canoë kayak, permet de rejoindre les commerces du centre et l'espace de jeux pour enfants. Une nouvelle aire de camping-car d'une capacité de 20 emplacements a été aménagée depuis le chemin des Mauvais Payeurs en lieu et place de l'ancienne aire située sur la Cale.

Espace de stationnement du pont de Pont-Réan

Parking derrière l'église

Source des photos : Google Street View

En complément, il existe une aire de stationnement chemin des Mauvais Payeurs (14 places), qui peut également répondre aux besoins des résidents rue des Cahotiers. L'accès à cette aire est cependant confidentiel.

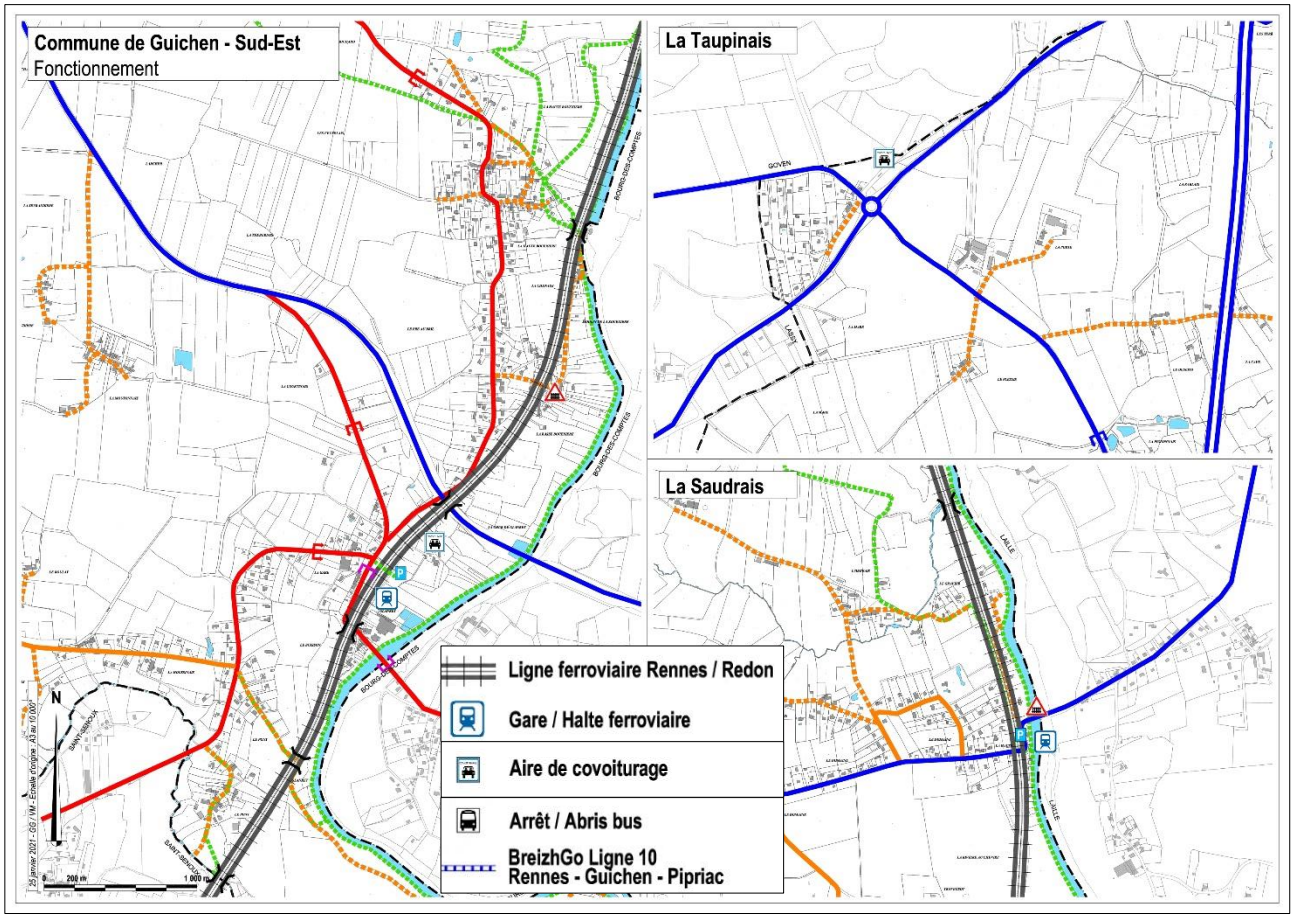
Toujours à proximité du pont, il existe, chemin du moulin, une dizaine de places de stationnement, mais qui correspondent à un usage privé.

Il existe derrière l'église une aire de stationnement (25 places), ayant un accès assez confidentiel. Il permet d'accéder aux commerces du centre, à l'église et aux résidents de proximité.

L'aire de stationnement rue de Louvain (50 places) se trouve à proximité du pôle d'équipements et est proche d'un secteur résidentiel.

Rue de Redon il existe une aire de stationnement près du cimetière (20 places) qui répond à cet usage. Elle constitue également une aire de covoiturage. L'aire est cependant peu utilisée pour le covoiturage.

4.10.4.2.3 UNE OFFRE DE TRANSPORTS EN COMMUN ET PARTAGEE DIVERSIFIEE :

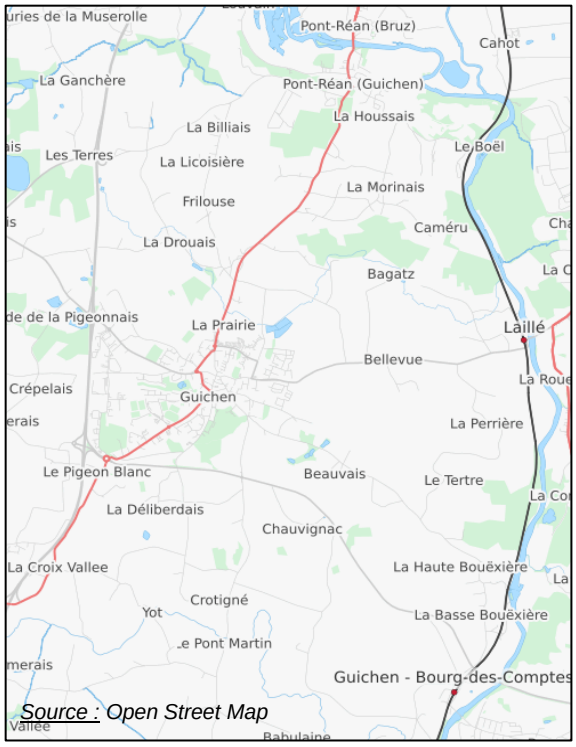


Une ligne TER permet également de relier Guichen à Rennes et Redon. 2 arrêts (points en rouge sur la carte ci-contre) desservent la commune : Guichen/Bourg-des-Comptes et Guichen/Laillé.

L'aire de stationnement de la halte ferroviaire de Guichen/Bourg-des-Comptes a fait l'objet d'un nouvel aménagement-agrandissement pour répondre au besoin croissant de stationnement de la halte ferroviaire.

La halte ferroviaire de Guichen-Laillé ne dispose que d'une petite aire de stationnement (maximum 10 véhicules) vite saturée.

La ligne n°10 BreizhGo (tracé en rouge sur la carte à droite) dessert 10 arrêts sur la commune dont 5 à Guichen et 1 à Pont-Réan. 4 autres arrêts desservent les lieux-dits en milieu rural.



Source : Open Street Map

La commune compte 5 aires de covoiturage. Trois ont été réalisées par la commune :

- l'aire du rond-point des Landes près de l'échangeur sud de la RD 177,
- l'aire près du cimetière de Pont-Réan, peu fréquentée,
- l'aire de la Taupinais.

Le conseil départemental a quant à lui créé l'aire de l'échangeur de la Courtinais.

Et enfin, il existe une aire de covoiturage aménagée dans le cadre de l'extension de l'aire de stationnement de la halte ferroviaire de Guichen/Bourg-des-Comptes.

Trois aires de covoiturage se situent à proximité de la RD 177, associées à chacun des échangeurs : l'aire du rond-point des Landes au sud, celle de la Courtinais, et celle sur le secteur des Terres au nord, mais se trouvant sur la commune de Goven (aire non saturée).

L'aire de la Courtinais est très utilisée et arrive à saturation.

L'aire de la Taupinais est utilisée mais conserve encore du potentiel de stationnement.

Aire de covoiturage de l'échangeur de la Courtinais

Source : Google Street View

Parking de l'arrêt TER « Guichen-Bourg-des-Comptes »

Source : Google Earth

La commune prévoit de réaménager 2 sites multimodaux stratégiques du centre de Guichen :

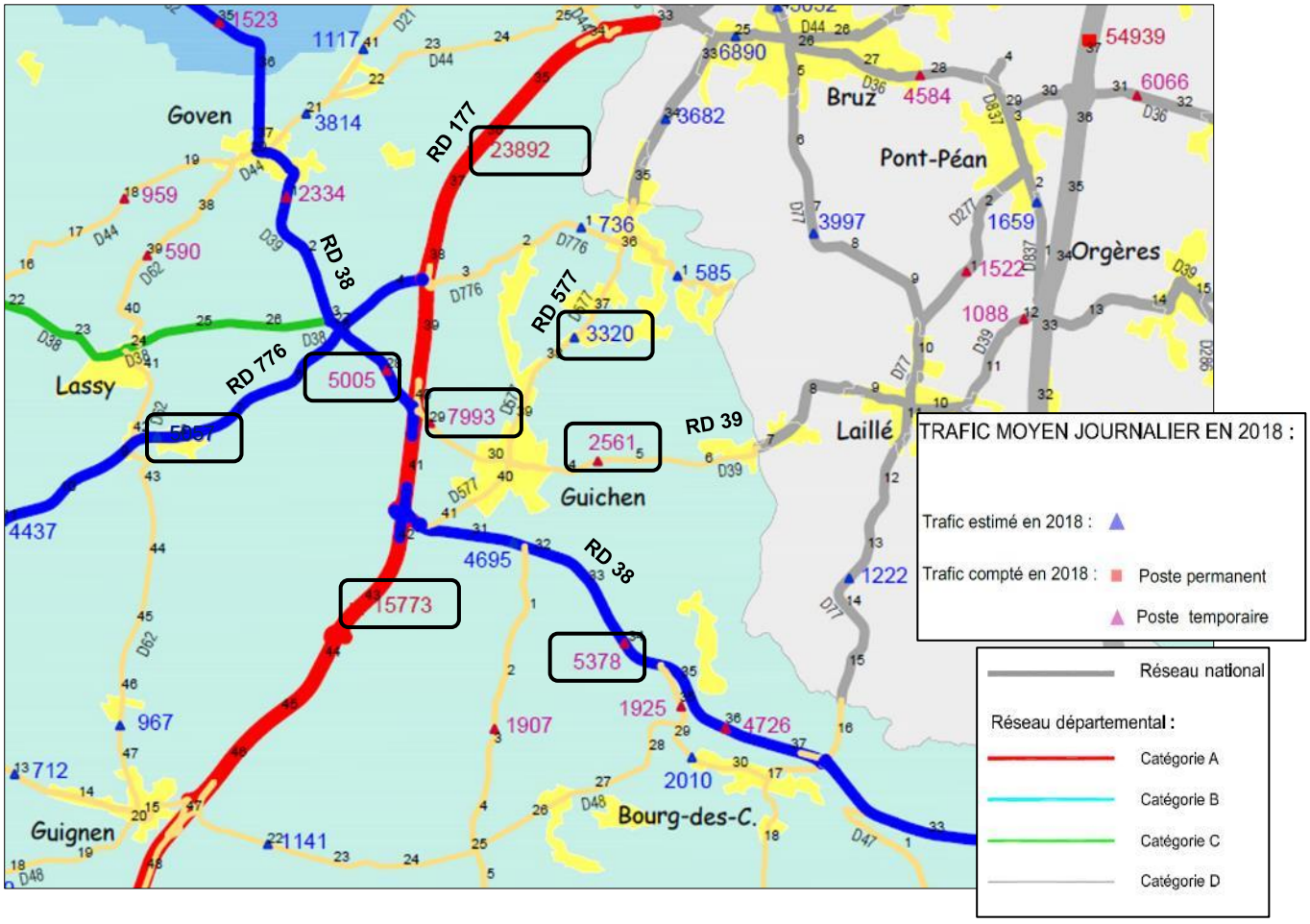
- place Georges Le Cornec : des travaux sont en cours afin de réaménager et sécuriser les arrêts de transports en commun, avec, à terme, une requalification de la place,
- à proximité du Presbytère : cette aire de stationnement va faire l'objet d'un réaménagement en vue d'y faire une aire multimodale stratégique à l'entrée du bourg (réaménagement des arrêts de cars, réorganisation des parkings notamment pour le co-voiturage, aménagement de parking vélo avec boxes et bornes électriques, etc.).

4.10.4.3 TRAFIC ET ACCIDENTOLOGIE

La circulation automobile est encadrée par des zones à 30 km/h dans le centre-ville de Guichen et autour du centre-ville. Le reste est en zone à 50 km/h. A noter toutefois qu'une portion de l'entrée de ville sur la Courtinais est à 70 km/h. Une partie de la RD 577 vers le lieu-dit la Provotais se fait également à 70 km/h.

La circulation se fait à 30 km/h sur la voie principale de Pont-Réan. La circulation aux entrées de bourg est autorisée à 50 km/h.

Les voies traversant les secteurs d'habitat en milieu rural sont limitées à 70 km/h.



Extrait de la carte de trafics moyens journaliers 2018, réseau routier national et départemental en Ille et Vilaine

La RD 177 a fait l'objet d'un aménagement de mise à 2x2 voies entre Rennes et Redon. Ces travaux ont concernés la commune de Guichen, pour les voies et les carrefours. Le nombre de véhicules qui empruntent en moyenne chaque jour en 2018 la RD 177 est important et en constante augmentation : entre environ 15 800 au sud et 23 900 vers Rennes. La 2x2 voies et les échangeurs sont compatibles avec ce niveau de trafic.

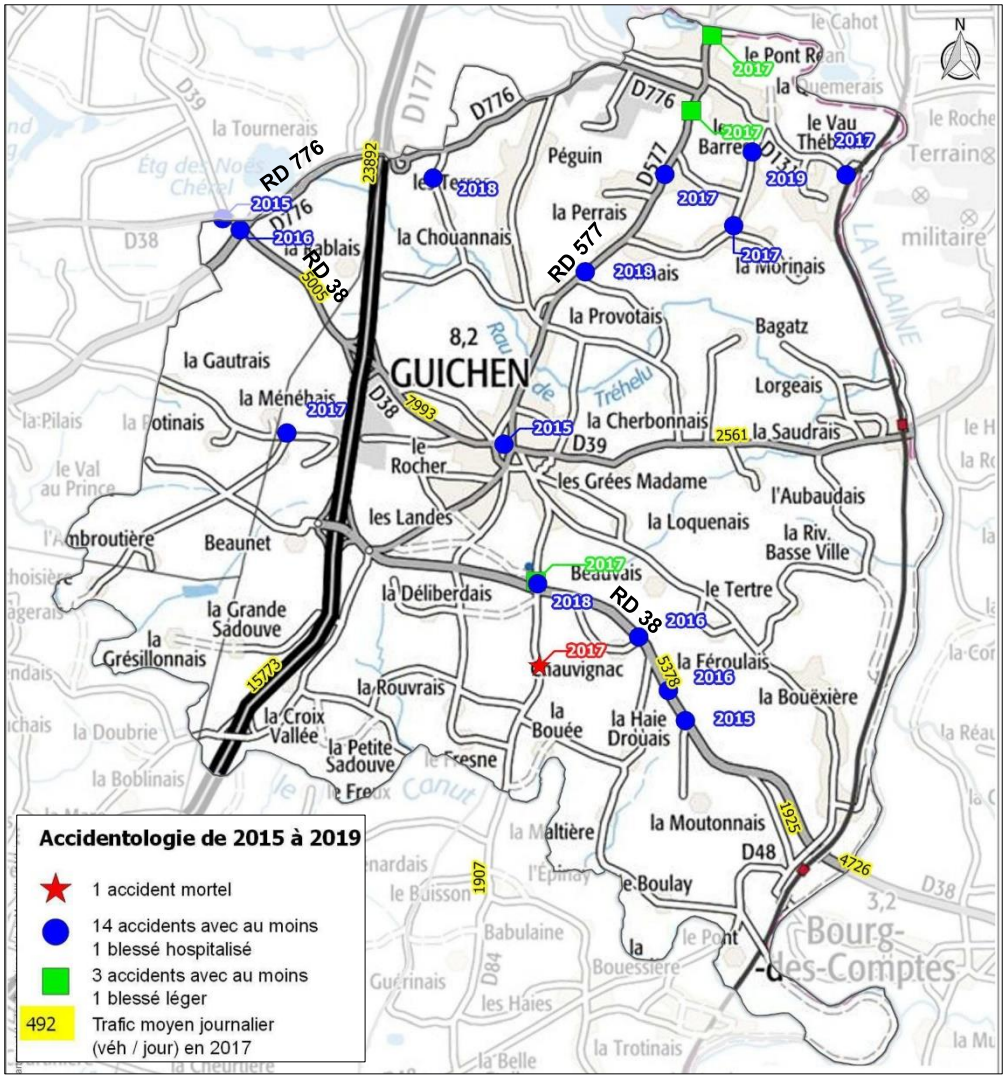
Le deuxième niveau de trafic est supporté par l'entrée de ville de Guichen, rue Jacques Blouet/RD 38 avec environ 8 000 véhicules/jour qui vont directement vers le centre-ville. Cet axe n'a fait que partiellement l'objet d'un aménagement, des secteurs n'ayant pas encore été urbanisés. Le rond-point du Presbytère supporte bien ce niveau de trafic. La difficulté se reporte plus sur le double carrefour rue du Championnat/rue du Général Leclerc, et rue du Maréchal de Lattre de Tassigny/rue Louis Ampère, notamment dû à l'attractivité de la zone de Valonia et de son pôle commercial. Un aménagement a récemment été réalisé sur le double carrefour.

La RD 38 en direction de Bourg-des-Comptes supporte un trafic d'environ 5 400 véhicules/jour qui est compatible avec l'aménagement de la départementale.

Pour un niveau de trafic comparable d'environ 5 000 véhicules/jour, les RD 38/RD 776 vers l'ouest ne bénéficient pas du même aménagement. A noter, la RD 577 entre Guichen et Pont-Réan, connait une baisse de trafic, avec environ 3 300 véhicules/jour contre 4 300 en 2013. Cependant, le carrefour au niveau de la Perrais reste insatisfaisant (vitesse, manque de visibilité, présence d'une activité).

A l'exception de la RD 577, tous les autres axes connaissent une augmentation de trafic.

En termes d'accidentologie, cinq accidents se sont produits de 2015 à 2019 sur la RD 38 sur la portion au sud de la ville de Guichen, dont deux spécifiquement au carrefour avec la rue de Fagues. Cette récurrence montre **la dangerosité de ce tronçon de la RD 38 et de ce carrefour en particulier**.



Extrait de la carte « Accidentologie et trafic » du Porté à connaissance de l'Etat dans le cadre de la révision du PLU

La RD 577 cumule également cinq accidents, mais sur des secteurs à chaque fois différents. De même, deux accidents se sont produits au carrefour entre la RD 38 et la RD 776 en limite de commune avec Goven. Ces secteurs présentent donc potentiellement un risque.

Aucun autre secteur ne présente d'accidents récurrents sur un même lieu qui laisserait penser qu'un secteur présente un caractère de dangerosité.

Pour autant, une vigilance est à apporter au droit des 3 passages à niveaux. De même, le croisement entre la RD 577 et la Perrais pourrait être amélioré (carrefour dans un virage et vitesse des véhicules).

4.11 BILAN DU PLU ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

4.11.1 BILAN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU approuvé par la commune le 26 février 2019 est récent. L'abandon du projet de déménagement du pôle commercial de Valonia vers le secteur de la Courtinais/les Landes a rendu nécessaire la révision du PLU. Cette nouvelle révision a été prescrite le 29 septembre 2020. L'entrée en vigueur de la loi Climat & Résilience en août 2021 a nécessité d'étendre l'objet de la révision pour une refonte plus globale du PLU.

Le PLU porte sur un territoire important, de 4 299 hectares (superficie officielle).

Le Plan de zonage et le tableau ci-contre montrent bien la prédominance du zonage agricole (**A**) qui couvre 68 % du territoire.

Les zones naturelles et forestières (**N**) sont également très présentes et concernent environ 23 % du territoire. Ce classement concerne les boisements les plus significatifs de la commune, mais également les principaux cours d'eau, la Vilaine et le Canut. Le zonage **N** intègre une approche écologique et paysagère qui parfois s'éloigne beaucoup du cours d'eau. La présente révision du PLU est l'occasion de redimensionner ce classement, pour tenir compte également des exploitations agricoles.

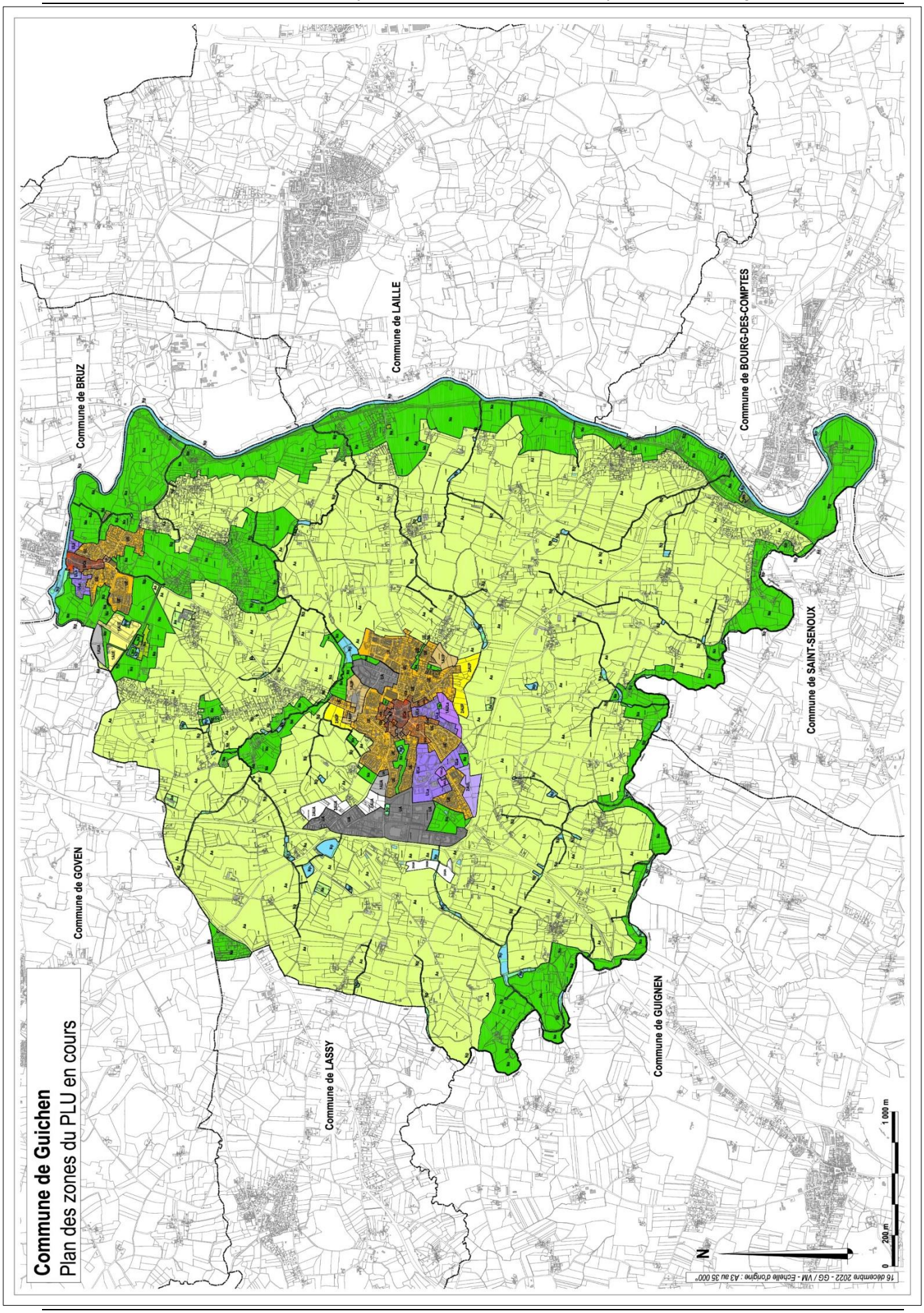
L'encrage urbain est important sur le territoire, puisqu'il accueille à la fois la ville de Guichen et le bourg de Pont-Réan (à cheval sur la commune de Bruz). Les zones urbaines (**U**) couvrent 280 hectares, soit 6,5 % du territoire. Il faut toutefois préciser que le PLU antérieur de 2007 classait en zone **UH** correspondant aux anciennes « zones banales **NB** » du Plan d'Occupation des Sols (POS), 177,6 hectares. Ces zones banales correspondent à des constructions qui se sont développées le long des voies en milieu rural, et déconnectées des agglomérations de Guichen et de Pont-Réan. Avec la loi ALUR, ces zones ont été classés en zones **A** et **N**.

Avec 67 hectares de zones d'activités **UA**, Guichen dispose d'une emprise économique importante.

Rappelons que dans le chapitre précédent, la comparaison entre la typologie urbaine et le zonage montrait que globalement les zones **U** étaient en adéquation avec l'occupation du sol.

Zones	Surfaces en ha	Pourcentage
UCa	12,5	0,3
UCb	12,4	0,3
UC	24,9	0,6
UE	149,0	3,5
UP	1,6	0,0
UA	67,3	1,6
ULa	36,1	0,8
ULb	1,2	0,0
UL	37,3	0,9
Zones U	280,2	6,5
1AUE	13,1	0,3
1AUP	13,9	0,3
1AUA	8,1	0,2
1AULa	7,7	0,2
2AUL	8,0	0,2
2AUA	19,9	0,5
2AUP	16,3	0,4
2AU	44,2	1,0
Zones AU	87,0	2,0
Aa	2 935,7	68,2
As	7,9	0,2
Zones A	2 943,6	68,4
Na	841,5	19,5
Np	147,8	3,4
Ns	4,9	0,1
Zones N	994,3	23,1
TOTAL	4 305,0	100,0

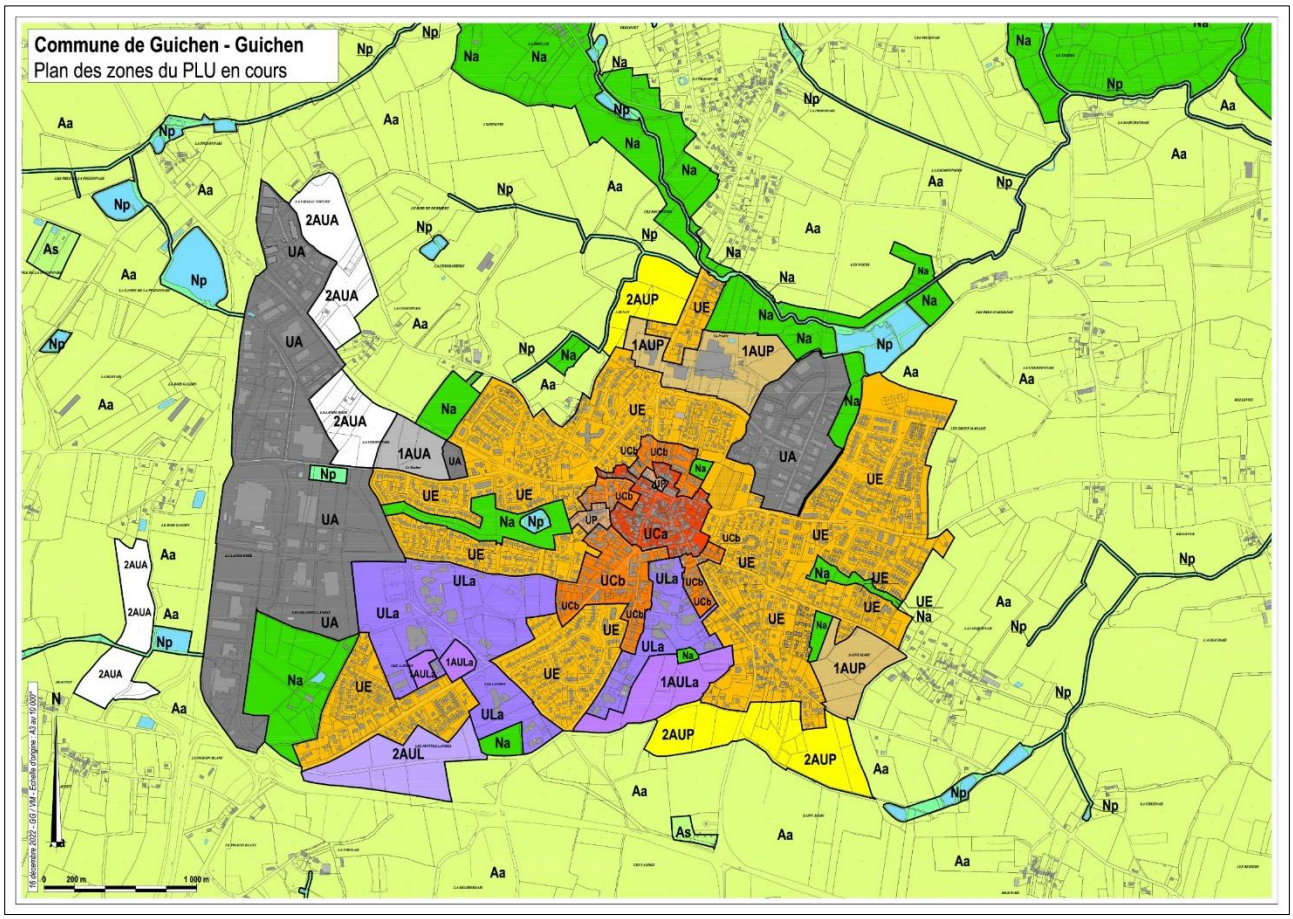
Superficie résultant du calcul informatique sur la base du cadastre communal.
La superficie officielle de la commune est de 4 299 hectares.


Commune de Guichen
Plan des zones du PLU en cours
Commune de BRUZ
Commune de LAILLE
Commune de BOURG-DES-COMPTES
Commune de SAINT-SENOUX
Commune de GUIGNEN
Commune de LASSY
Commune de GOVEN
N
0
200 m
1 000 m
16 décembre 2022 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 35 000e

La part des zones à urbaniser (**AU**) représente moins d'un tiers des zones urbaines, ce qui représente un potentiel relativement important. Toutefois, ces possibilités devront dans le cadre de la présente révision être revues globalement, notamment pour répondre aux objectifs de la loi Climat & Résilience qui impose une réduction de la consommation de espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF).

Le développement urbain des zones **AU** est réparti de façon concentrique et équilibré autour du centre de Guichen, tout type d'occupation confondu (habitat, équipements, activités), à l'exception notable de la zone d'activités des Grandes Landes Ouest située de l'autre côté de la RD 177. La présente révision sera l'occasion de s'interroger sur l'opportunité de maintenir ce secteur au regard des autres zones d'activités.

Le développement économique se concentre essentiellement autour de la ville de Guichen. Il existe cependant quelques activités en milieu rural, et un projet d'extension pour accueillir du tertiaire dans le cadre de la ZAC de la Massaye.



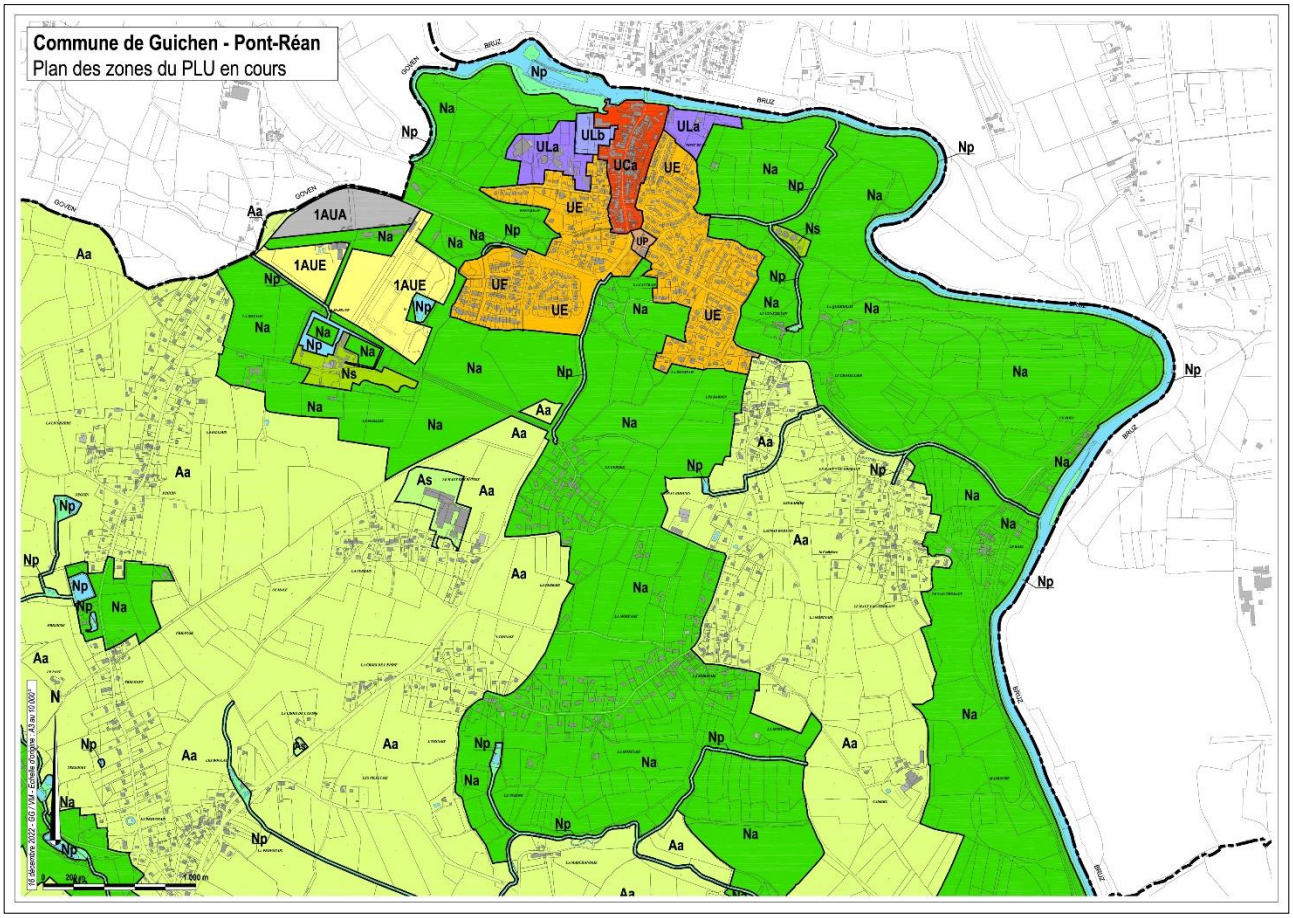
Pont-Réan s'était développé dans un premier temps à partir de son centre, et notamment vers le sud.

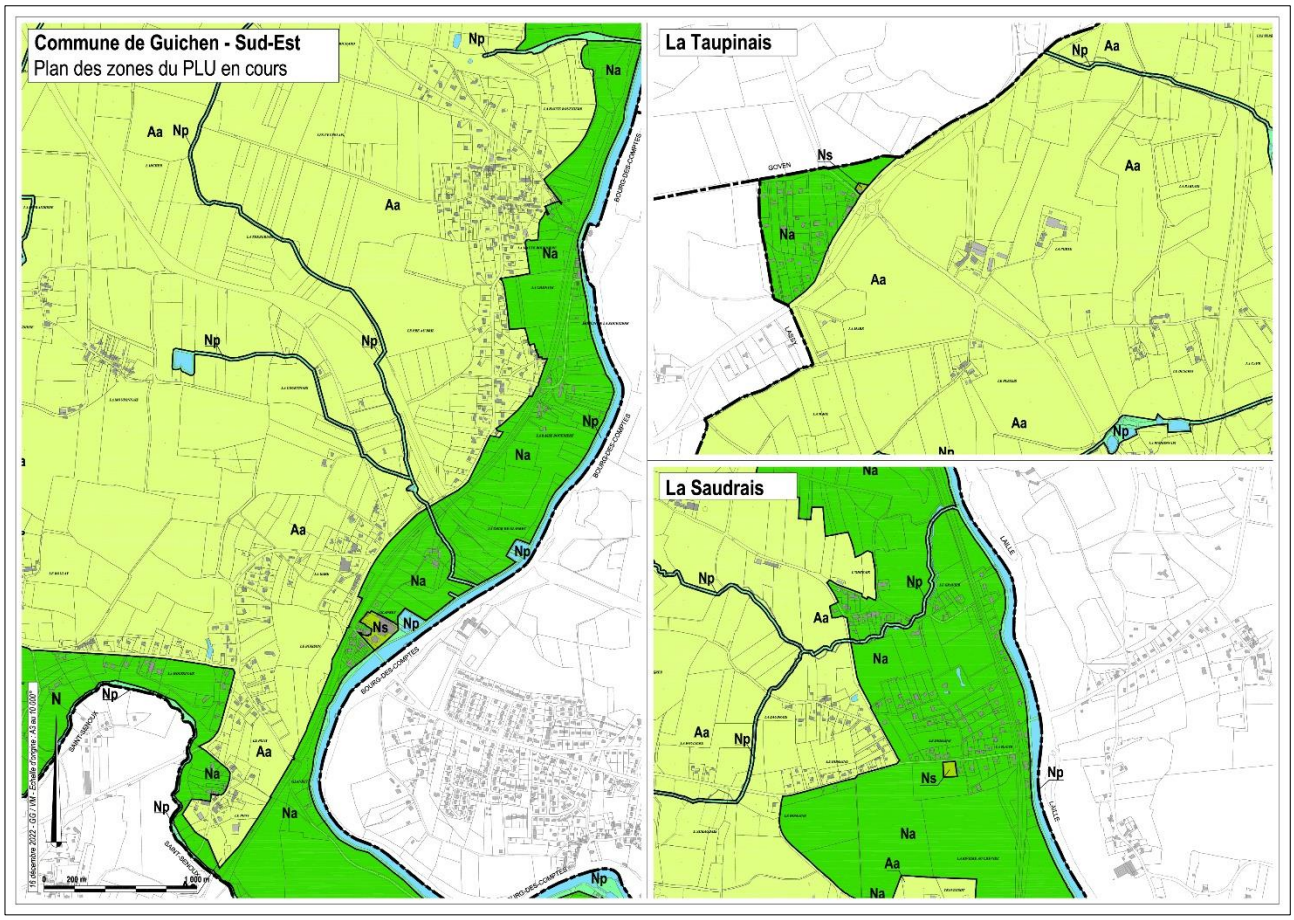
Le nouveau secteur en extension et renouvellement urbain se fait sur le plateau, sur le secteur de la Massaye, dans le cadre de la ZAC de la Massaye, avec un programme mixte habitat/activités.

Les cartes ci-après montrent la prise en compte de la loi ALUR par la suppression des « pastillages » des anciennes zones **UH** associées aux constructions dissociées de la ville de Guichen et du bourg de Pont-Réan.

On note également l'introduction de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) autorisant une évolution aux activités/équipements situés en milieu rural.

Les cours d'eau sont protégés par un classement spécifique en secteur **Np**.

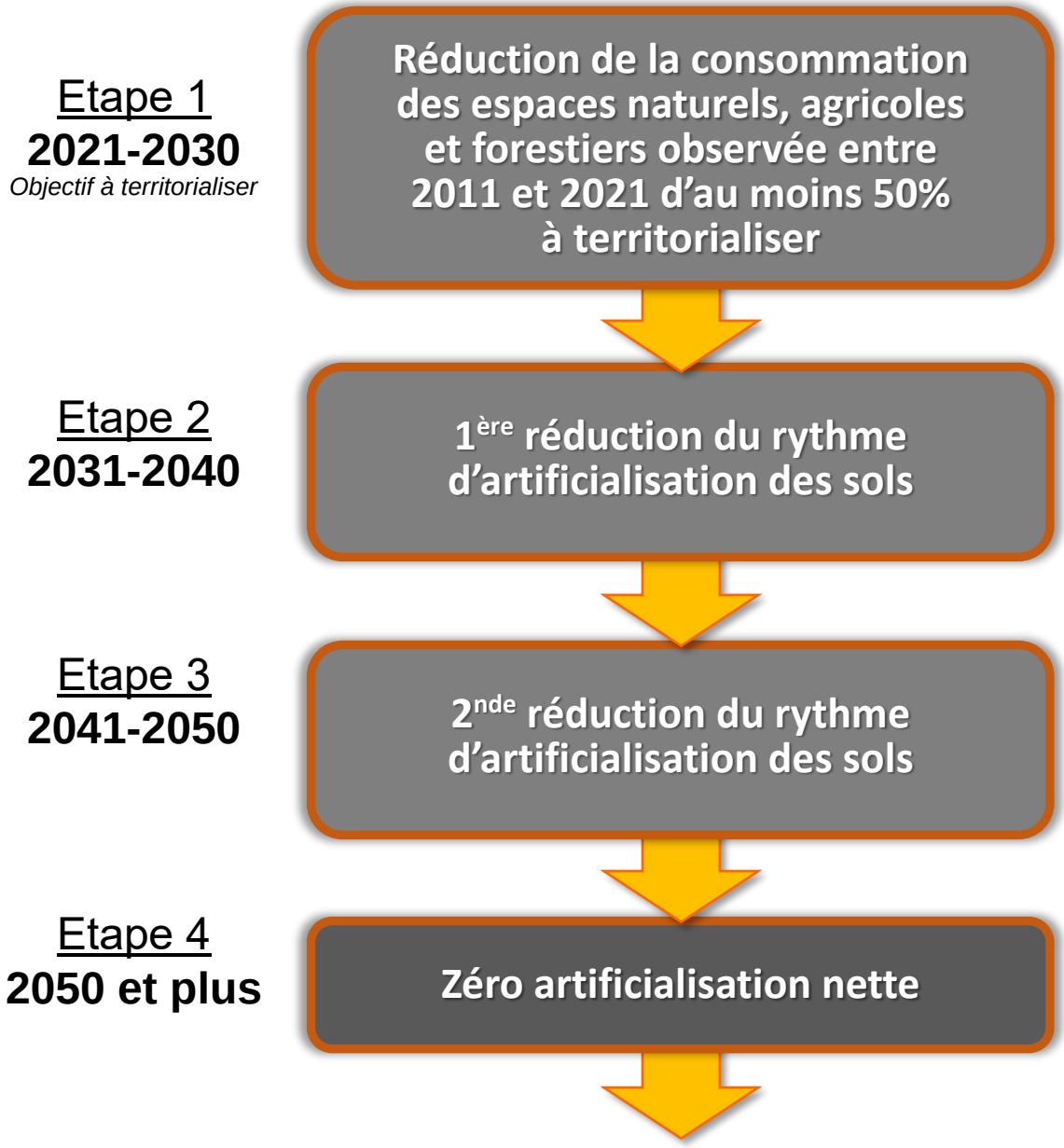

Commune de Guichen - Pont-Réan
Plan des zones du PLU en cours
Np
Na
Aa
ULa
ULb
UCa
UE
UP
1AUA
1AUE
Ns
As
N
BRUZ
GOVEN


Commune de Guichen - Sud-Est
Plan des zones du PLU en cours
La Taupinais
La Saudrais
Np
Na
Aa
Ns
N
BOURG-DES-COMPTES
SAINT-GERVOUX
LAILLE

4.11.2 ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Suite à l'entrée en vigueur de la loi Climat & Résilience, une analyse de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) sur la période 2011-2021 doit être réalisée. Elle servira de référence pour analyser la consommation projetée sur la période 2021-2031. En effet, la loi Climat & Résilience définit un calendrier visant **à l'horizon 2050 au Zéro Artificialisation Nette** (ZAN) des sols, avec plusieurs étapes intermédiaires :

OBJECTIFS DE REDUCTION PUIS D'ARRET DE L'ARTIFICIALISATION DES TERRES EN 4 ETAPES



L'objectif de réduction de 50% de la consommation des espaces NAF de l'étape 1 peut être territorialisé, c'est-à-dire que ce pourcentage peut être ventiler en tenant compte des spécificités propres à chaque territoire, en gardant l'objectif global de 50%. Deux documents de planification peuvent ainsi ventiler ce pourcentage :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne.
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine.

A la date de l'arrêt du présent PLU, aucun de ces documents n'a effectué cette ventilation territoriale.

NOTE SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET ARRETE DU PLU :

Dans son avis sur le projet arrêté du PLU, la DDTM demande que le PLU s'appuie sur les derniers chiffres connus en terme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et indique notamment dans son courrier introductif que « *Selon les données du mode d'occupation des sols breton (MOS), c'est-à-dire le référentiel qui est dorénavant à utiliser pour la mesure de la consommation des ENAF, la consommation d'espaces effective passée entre 2011 et 2021 est de 38,7 ha pour Guichen*. ».

Pour calculer la consommation des espaces NAF, le projet arrêté du PLU a utilisé la méthode du CEREMA qui arrivait à une consommation de 66,4 ha entre 2011 et 2021. Le MOS breton n'était pas encore connu au moment de l'arrêt du PLU. Et à ce jour, il n'existe pas de répartition de la consommation ENAF à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine. Aussi, l'approche la plus actuelle est celle du MOS breton.

L'avis de la DDTM va dans le sens d'**une meilleure traduction de la Loi Climat & Résilience** dans le PLU. Il s'agit également d'une mesure de prudence pour que la commune, en s'appuyant sur les chiffres les plus actuels, s'inscrive dans un rythme de réduction de la consommation ENAF suffisant pour lui conserver des possibilités de développement futur.

La différence entre les deux consommations (Cerema et MOS) est importante, mais repose également sur des modes de calcul différent.

Toutefois, **la demande de la DDTM s'inscrit pleinement dans le sens des orientations générales du PADD :** « *Une Commune favorisant un renouvellement raisonné de l'habitat et s'engageant dans la réduction des extensions urbaines* », et dans les enjeux du PADD : « *donner priorité au renouvellement urbain et réduire le développement autour de Guichen et de Pont-Réan* ».

Aussi, **le projet de PLU arrêté a été repris en partant du MOS breton**. Il part des capacités du territoire actualisées à accueillir son développement. Ainsi, les secteurs de développement dans les différents domaines - habitat, économique, équipement - ont été reconsidérés et les perspectives démographiques revues à la baisse pour se rapprocher des données INSEE les plus récentes. Ce faisant, les ambitions d'accueil démographique s'éloignent des perspectives affichées par le SCoT 2015-2035. Rappelons toutefois que le SCoT commence à dater, et doit faire l'objet prochainement (2026) d'une adaptation importante pour intégrer la loi Climat & Résilience, avec une actualisation des perspectives démographiques s'appuyant sur les dernières données INSEE.

Le présent document est issu de cette actualisation.

4.11.2.1 CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SUR LA PERIODE 2011 A 2021

Le MOS breton fait apparaitre la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) en 2011 (857,72 ha) et en 2021 (896,02 ha), soit 38,30 ha de consommés sur cette période.

Il s'agit d'une démarche réalisée à l'échelle de la région.

La commune de Guichen a pu mettre à jour cette base de données en s'appuyant sur sa connaissance locale du territoire (constructions, voies et chemins existants) et des projets d'aménagement. Ainsi, sur la base des Permis de construire au stade Déclaration d'ouverture de chantier (DOC), et des Permis d'aménager viabilisés au stade Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) connus, le MOS du 22 août 2011 et celui du 22 août 2021 ont été précisés.

Les cartes qui suivent montrent cette évolution.

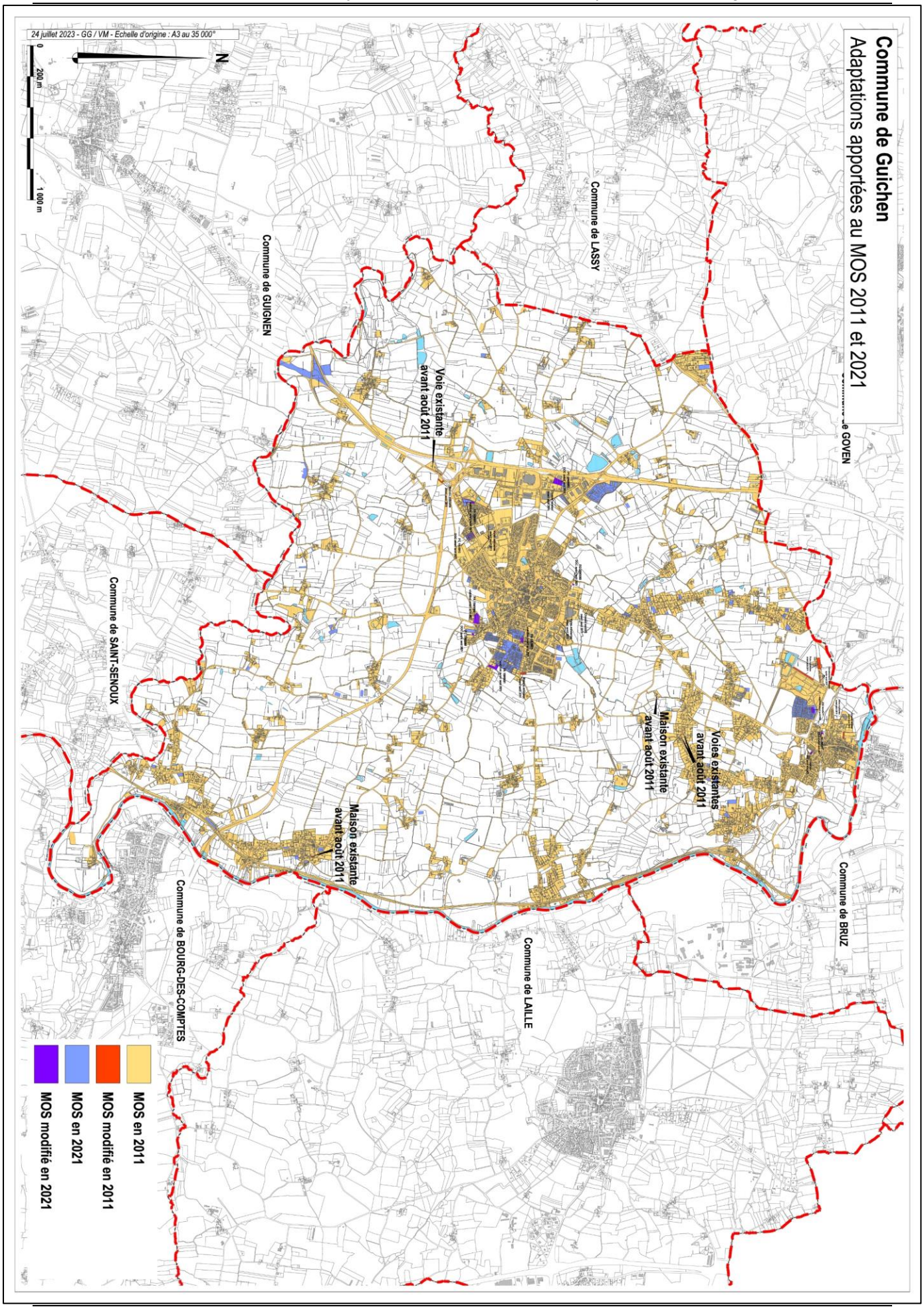
Il en ressort les consommations actualisées suivantes :

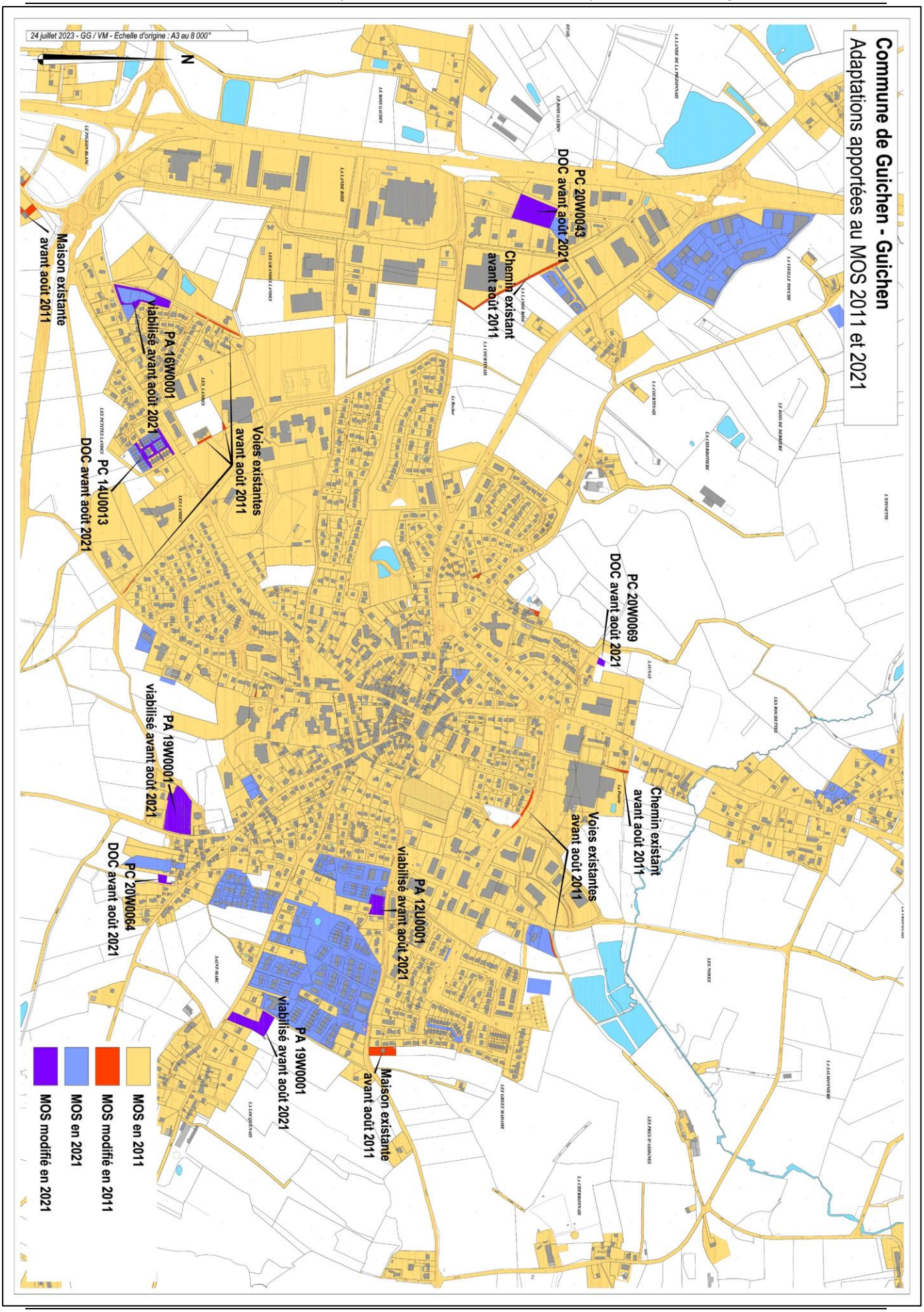
CHIFFRES ACTUALISES DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF EN AOUT 2021 ET AOUT 2031

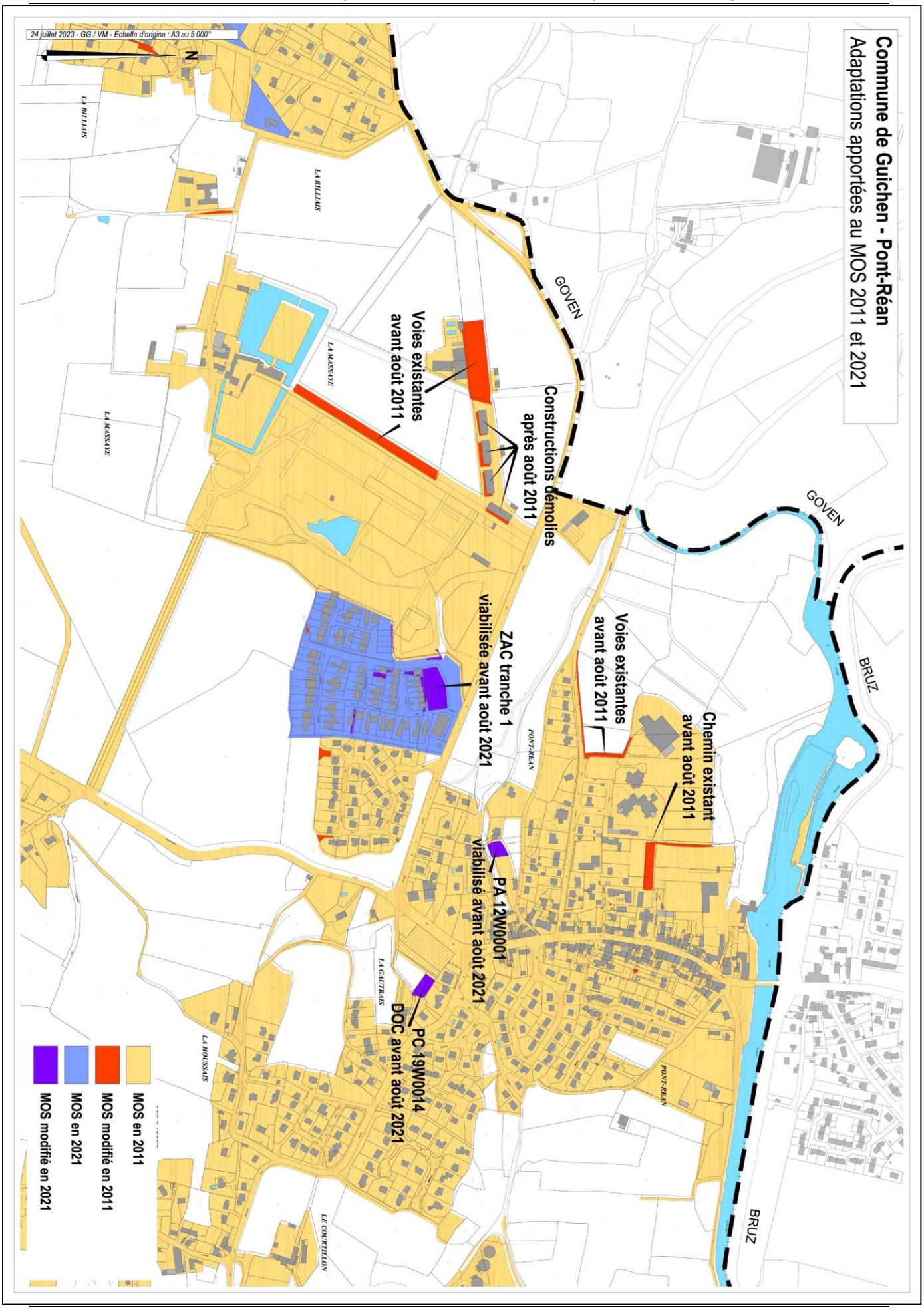
Août 2011		Août 2021		Consommation entre août 2011 et août 2021
860,37 hectares	**-**	**901,37 hectares**	**=**	**41 hectares**

Ainsi, sur la période 2011-2021, on constate une consommation des espaces NAF d'environ 41 hectares.

Ce chiffre est important car il va servir de base pour définir le plafond de la consommation des espaces NAF pour la période 2021 à 2031.


Commune de Guichen
Adaptations apportées au MOS 2011 et 2021
24 juillet 2023 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 35 000e
0
200 m
1 000 m
N
Commune de GUIGNEN
Commune de LASSY
Commune de GOVEN
Commune de SAINT-SENOUX
Commune de BOURG-DES-COMPTES
Commune de LAILLE
Commune de BRUZ
Voie existante avant août 2011
Maison existante avant août 2011
Maison existante avant août 2011
Voies existantes avant août 2011
MOS en 2011
MOS modifié en 2011
MOS en 2021
MOS modifié en 2021


Commune de Guichen - Guichen
Adaptations apportées au MOS 2011 et 2021
24 juillet 2023 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 8 000°
N
PC 20W0043
DOC avant août 2021
Chemin existant
avant août 2011
Maison existante
avant août 2011
PA 16W0001
viabilisé avant août 2021
PC 14U0013
DOC avant août 2021
Voies existantes
avant août 2011
PC 20W0069
DOC avant août 2021
Chemin existant
avant août 2011
Voies existantes
avant août 2011
PA 19W0001
viabilisé avant août 2021
PC 20W0064
DOC avant août 2021
PA 12U0001
viabilisé avant août 2021
PA 19W0001
viabilisé avant août 2021
Maison existante
avant août 2011
MOS en 2011
MOS en 2021
MOS modifié en 2011
MOS modifié en 2021


Commune de Guichen - Pont-Réan
Adaptations apportées au MOS 2011 et 2021
24 juillet 2023 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 5 000e
N
LA BILLAIS
LA MASSAYE
GOVEN
BRUZ
PONT-REAN
LA GAUTRAIS
LA HOUSSAIS
LE COURTILLON
Voies existantes avant août 2011
Constructions démolies après août 2011
Voies existantes avant août 2011
Chemin existant avant août 2011
ZAC tranche 1 viabilisée avant août 2021
PA 12W0001 viabilisé avant août 2021
PC 19W0014 DOC avant août 2021
MOS en 2011
MOS modifié en 2011
MOS en 2021
MOS modifié en 2021

4.11.2.2 CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DEPUIS 2021

La loi Climat & Résilience affiche pour objectif pour la période août 2021 à août 2031 la réduction de 50% la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) observée entre août 2011 et août 2021.

Dans le cas présent, la consommation des espaces NAF entre août 2011 et août 2021 est estimée à 41 hectares (voir chapitre précédent), ce qui donne un plafond de consommation des espaces NAF entre août 2021 et août 2031 de 20,5 hectares.

Toutefois, l'arrêt du PLU étant postérieur à août 2021 (arrêt du PLU en février 2023), le plafond de consommation des espaces NAF pour le PLU doit tenir compte des espaces NAF déjà consommés entre août 2021 et février 2023.

Cette consommation a été estimée sur la base du suivi des permis par le service Droit des sols (voir tableaux ci-après). Les cartes suivantes localisent les permis de construire phase DOC et les permis d'aménagement viabilisés (DAACT) entre août 2021 et février 2023.

La plupart des permis se trouvent sur des espaces déjà consommés en août 2021. Néanmoins, il ressort de cette étude qu'environ 0,97 hectare a été consommé entre août 2021 et février 2023. Ajoutons qu'à 1 mois près, le permis d'aménager du lotissement le Domaine de Saint-Marc était considéré comme viabilisé, ce qui aurait engendré 4,59 ha supplémentaires de consommation des espaces NAF sur cette période.

SYNTHESE DU PLAFOND DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF ENTRE AOUT 2021 ET AOUT 2031

Plafond Août 2021 – Août 2031	=	Consommation observée Août 2021 – Février 2023	+	Plafond restant Février 2023 – Août 2031
20,5 hectares		**0,97 hectares**		**19,53 hectares**

Aussi, le plafond de la consommation des espaces NAF pour la période février 2023 et août 2031 est de 19,53 hectares.

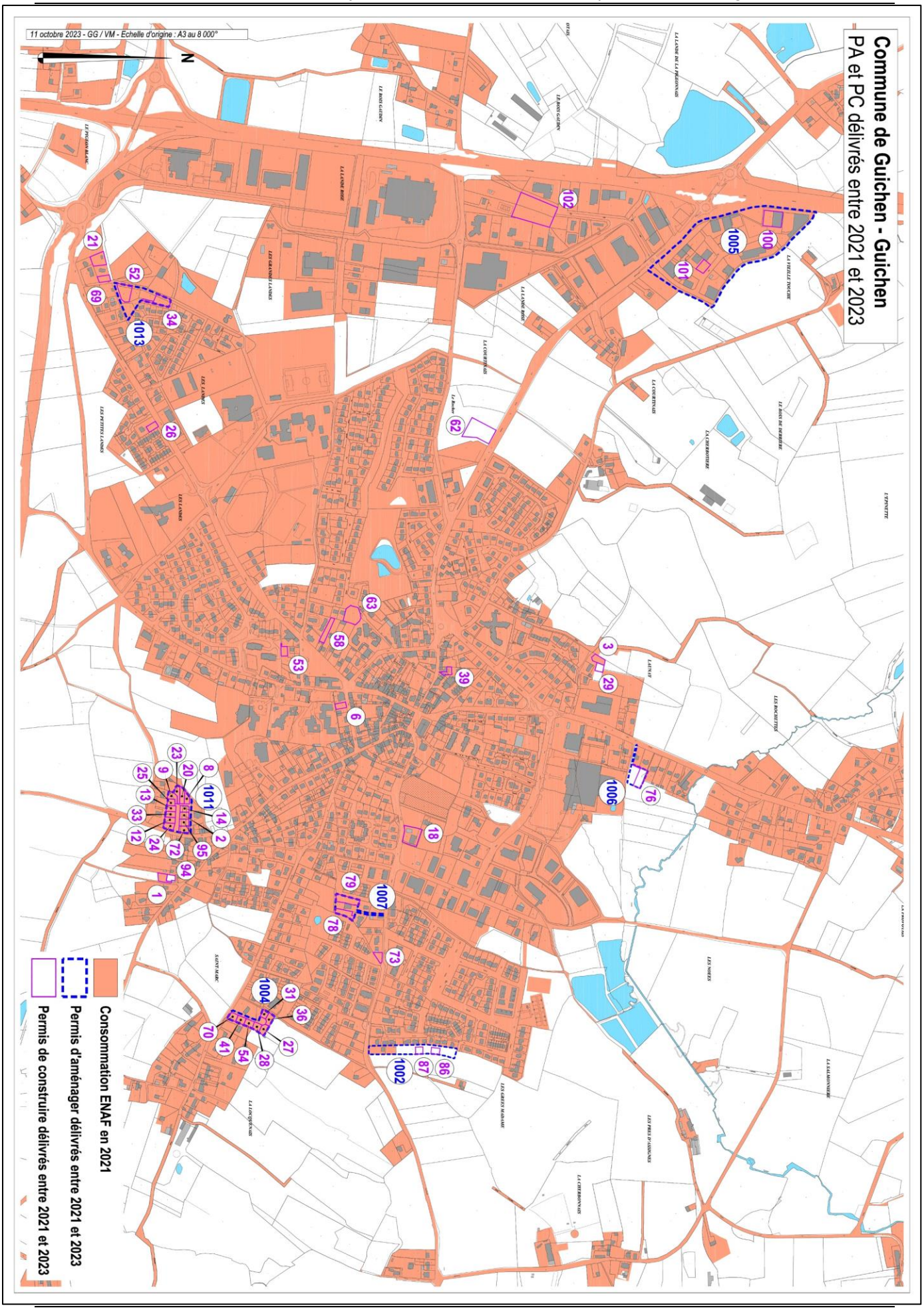
LISTE DES PA PHASE DAACT ET DES PC DONT LA DOC EST ENTRE AOUT 2021 ET FEVRIER 2023 ET QUI SONT LIES A UNE OPERATION D'ENSEMBLE

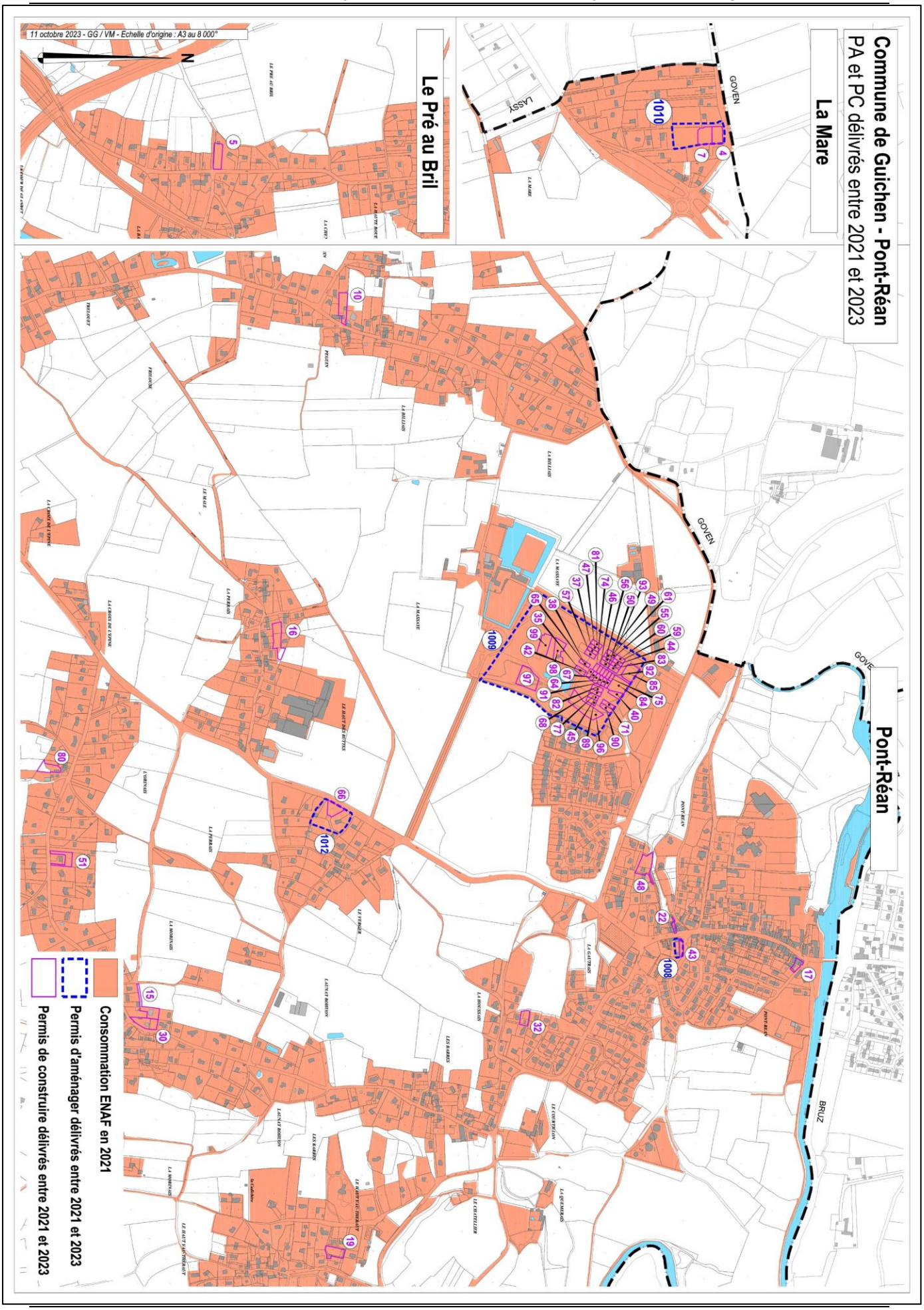
Année	N° sur la carte	N° du PA et des PC associés au PA	Date PA phase DAACT Date PC phase DOC	Correspondances entre PA et PC
2022	1002	PA 035 126 21 W0004	Avant février 2023	**PC 86-87**
2023	86	PC 035 126 22W0050	Avant février 2023	**PA 1002**
2023	87	PC 035 126 22W0051	Avant février 2023	**PA 1002**
2020	1004	PA 035 126 20 W0001	Avant août 2021	**PC 27-28, 31, 36, 41, 54, 70**
2021	27	PC 035 126 21W0033	Avant février 2023	**PA 1004**
2021	28	PC 035 126 21W0062	Avant février 2023	**PA 1004**
2021	31	PC 035 126 21W0053	Avant février 2023	**PA 1004**
2021	36	PC 035 126 21W0059	Avant février 2023	**PA 1004**
2022	41	PC 035 126 21W0094	Avant février 2023	**PA 1004**
2022	54	PC 035 126 21W0090	Avant février 2023	**PA 1004**
2022	70	PC 035 126 22W0009	Avant février 2023	**PA 1004**
2013	1005	PA 035 126 13U0002	Avant août 2021	**PC 100-101**
2021	100	PC 035 126 21W0040	Avant février 2023	**PA 1005**
2021	101	PC 035 126 22W0043	Avant février 2023	**PA 1005**
2021	1006	PA 035 126 21 W0007	Avant février 2023	**PC 76**
2022	76	PC 035 126 22W0030	Avant février 2023	**PA 1006**
2021	1007	PA 035 126 21 W0003	Avant février 2023	**PC 78-79**
2022	78	PC 035 126 22W0033	Avant février 2023	**PA 1007**
2022	79	PC 035 126 22W0036	Avant février 2023	**PA 1007**
2021	1008	PA 035 126 21 W0005	Avant février 2023	**PC 43**
2022	43	PC 035 126 21W0076	Avant février 2023	**PA 1008**
2019	1010	PA 035 126 18 W0007	Avant août 2021	**PC 4, 7**
2021	4	PC 035 126 20W0055	Avant février 2023	**PA 1010**
2021	7	PC 035 126 20W0068	Avant février 2023	**PA 1010**
2020	1011	PA 035 126 19 W0001	Avant août 2021	**PC 2, 8-9, 12-14, 20, 23-25, 33, 72, 95**
2021	2	PC 035 126 20W0072	Avant février 2023	**PA 1011**
2021	8	PC 035 126 20W0077	Avant février 2023	**PA 1011**
2021	9	PC 035 126 21W0006	Avant février 2023	**PA 1011**
2021	12	PC 035 126 20W0074	Avant février 2023	**PA 1011**
2021	13	PC 035 126 20W0075	Avant février 2023	**PA 1011**
2021	14	PC 035 126 21W0004	Avant février 2023	**PA 1011**
2021	20	PC 035 126 21W0027	Avant février 2023	**PA 1011**
2021	23	PC 035 126 21W0025	Avant février 2023	**PA 1011**
2021	24	PC 035 126 21W0044	Avant février 2023	**PA 1011**
2021	25	PC 035 126 21W0045	Avant février 2023	**PA 1011**
2021	33	PC 035 126 21W0066	Avant février 2023	**PA 1011**
2022	72	PC 035 126 22W0015	Avant février 2023	**PA 1011**
2021	95	PC 035 126 21W0016	Avant février 2023	**PA 1011**
2016	1013	PA 035 126 16 W0001	Avant août 2021	**PC 34, 52**
2021	34	PC 035 126 21W0067	Avant février 2023	**PA 1013**
2022	52	PC 035 126 21W0082	Avant février 2023	**PA 1013**

Année	N° sur la carte	N° du PA et des PC associés au PA	Date PA phase DAACT Date PC phase DOC	Correspondances entre PA et PC
2021	1009	PA 035 126 21 W0002	Avant février 2023	**PC 35, 37, 38, 40, 42, 44-47, 49-50, 55-57, 59-61, 64-65, 67-68, 71, 74-75, 77, 81-85, 89-93, 96-99**
2021	35	PC 035 126 21W0058	Avant février 2023	**PA 1009**
2021	37	PC 035 126 21W0073	Avant février 2023	**PA 1009**
2021	38	PC 035 126 21W0065	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	40	PC 035 126 21W0089	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	42	PC 035 126 21W0095	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	44	PC 035 126 21W0079	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	45	PC 035 126 21W0099	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	46	PC 035 126 21W0081	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	47	PC 035 126 21W0108	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	49	PC 035 126 21W0103	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	50	PC 035 126 21W0114	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	55	PC 035 126 21W0098	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	56	PC 035 126 21W0101	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	57	PC 035 126 21W0109	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	59	PC 035 126 21W0097	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	60	PC 035 126 21W0088	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	61	PC 035 126 21W0112	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	64	PC 035 126 21W0116	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	65	PC 035 126 21W0117	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	67	PC 035 126 22W0014	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	68	PC 035 126 21W0093	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	71	PC 035 126 21W0102	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	74	PC 035 126 22W0027	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	75	PC 035 126 22W0012	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	77	PC 035 126 22W0028	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	81	PC 035 126 22W0044	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	82	PC 035 126 22W0042	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	83	PC 035 126 22W0047	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	84	PC 035 126 22W0045	Avant février 2023	**PA 1009**
2022	85	PC 035 126 22W0046	Avant février 2023	**PA 1009**
2023	89	PC 035 126 22W0053	Avant février 2023	**PA 1009**
2023	90	PC 035 126 23W0002	Avant février 2023	**PA 1009**
2023	91	PC 035 126 23W0017	Avant février 2023	**PA 1009**
2023	92	PC 035 126 23W0023	Avant février 2023	**PA 1009**
2023	93	PC 035 126 23W0024	Avant février 2023	**PA 1009**
2021	*96*	*PC 035 126 21 W0018*	Avant février 2023	**PA 1009**
2021	97	PC 035 126 21W0049	Avant février 2023	**PA 1009**
2021	98	PC 035 126 21W0050	Avant février 2023	**PA 1009**
2021	99	PC 035 126 21W0051	Avant février 2023	**PA 1009**

LISTE DES PC INDEPENDANT D'UNE OPERATION D'ENSEMBLE DONT LA DOC EST ENTRE AOUT 2021 ET FEVRIER 2023

Année	N° sur la carte	N° du PC	Date PC phase DOC
2021	5	PC 035 126 20W0076	Avant février 2023
2021	6	PC 035 126 20W0073	Avant février 2023
2021	10	PC 035 126 20W0067	Avant février 2023
2021	15	PC 035 126 21W0005	Avant février 2023
2021	16	PC 035 126 21W0007	Avant février 2023
2021	17	PC 035 126 21W0003	Avant février 2023
2021	18	PC 035 126 20W0061	Avant février 2023
2021	19	PC 035 126 21W0014	Avant février 2023
2021	21	PC 035 126 21W0028	Avant février 2023
2021	22	PC 035 126 21W0020	Avant février 2023
2021	26	PC 035 126 21W0046	Avant février 2023
2021	29	PC 035 126 21W0057	Avant février 2023
2021	30	PC 035 126 21W0061	Avant février 2023
2021	32	PC 035 126 21W0054	Avant février 2023
2021	39	PC 035 126 21W0074	Avant février 2023
2022	48	PC 035 126 21W0105	Avant février 2023
2022	51	PC 035 126 21W0104	Avant février 2023
2022	53	PC 035 126 21W0077	Avant février 2023
2022	58	PC 035 126 21W0110	Avant février 2023
2022	62	PC 035 126 21W0063	Avant février 2023
2022	63	PC 035 126 21W0106	Avant février 2023
2022	69	PC 035 126 22W0016	Avant février 2023
2022	73	PC 035 126 22W0017	Avant février 2023
2022	80	PC 035 126 22W0025	Avant février 2023


Commune de Guichen - Guichen
PA et PC délivrés entre 2021 et 2023
11 octobre 2023 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 8 000°
N
Consommation ENAF en 2021
Permis d'aménager délivrés entre 2021 et 2023
Permis de construire délivrés entre 2021 et 2023


Commune de Guichen - Pont-Réan
PA et PC délivrés entre 2021 et 2023
11 octobre 2023 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 8 000°
N
La Mare
Le Pré au Bril
Pont-Réan
GOVEN
LASSY
BRUZ
Consommation ENAF en 2021
Permis d'aménager délivrés entre 2021 et 2023
Permis de construire délivrés entre 2021 et 2023

4.12 PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Ce chapitre abordera les potentiels d'urbanisation restant, dont les secteurs pouvant faire l'objet d'une **densification urbaine ou d'un renouvellement urbain**.

Cette analyse joue un rôle important car elle sera prise en compte dans la définition de la programmation de logements à produire dans le cadre de la révision du PLU. L'objectif est de diminuer les secteurs d'extension urbaine.

In fine, ce chapitre a pour but de définir **les objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** au regard de la loi Climat & Résilience.

Ce chapitre se décline en quatre parties :

1) Typologie des différents secteurs construits au regard de la loi ALUR ; secteurs offrant un potentiel d'urbanisation

2) Analyse du potentiel d'optimisation du foncier urbain ; densification urbaine, renouvellement urbain, opérations dans le diffus

3) Prise en compte des opérations en cours et de leur programmation

4) Définition des objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en tenant compte des caractéristiques du territoire

4.12.1 TYPOLOGIE DES DIFFERENTS SECTEURS CONSTRUITS AU REGARD DE LA LOI ALUR

Le diagnostic communal a fait état d'un nombre important de constructions en milieu rural, le plus souvent le long des voies de circulation, intégrant un noyau ancien. Ces secteurs étaient classés en zone banale **NB** au POS, puis identifiés dans le PLU de 2007 par des zones constructibles **UH**, et **UEd** pour la Provotais et enfin, le PLU de 2019 prenant en compte la loi ALUR le pastillage a été supprimé et ces secteurs ont été classés en zones **A** et **N**.

La Loi ALUR du 24 mars 2014 prescrit de nouvelles dispositions concernant la constructibilité en zone agricoles (**A**) et naturelles et forestières (**N**). Les zones **A** et **N** sont en principe inconstructibles, hors exploitations agricoles et forestières, et hors extensions ou annexes pour les habitations existantes. La loi offre cependant le recours aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) pour permettre l'évolution de certains sites ou constructions, en justifiant ces ouvertures à l'urbanisation limitée (par exemple, permettre le développement d'activités ou d'équipements existants…). Leur utilisation doit rester exceptionnelle en nombre comme en taille ou en capacité d'accueil.

La Loi ALUR permet de construire dans et autour des agglomérations, villages et secteurs urbanisés, et permet un classement de ces seuls espaces en zones **U** et **AU**. D'où la nécessité de qualifier les différents espaces construits, notamment pour distinguer les villages des hameaux. Il est communément admis que la notion de village doit regrouper l'ensemble des critères suivants : un ensemble de 50 à 60 constructions minimum, densément regroupé autour d'un réseau de voies ou espaces publics et d'un noyau traditionnel, et s'illustrant par une vie sociale.

Deux agglomérations sont présentes sur le territoire : la ville de Guichen et le bourg de Pont-Réan avec son secteur de renouvellement urbain sur le site de la Massaye qui fait actuellement l'objet d'une ZAC.

Pour définir les secteurs pouvant être urbanisés suite à la loi ALUR, il est nécessaire de qualifier le bâti en milieu rural au travers les critères suivants :

- la présence d'un centre ancien ou non (voir aussi la carte de la « typologie urbaine » figurant dans le diagnostic),
- la présence d'un lieu de vie sociale ou non (voir aussi la carte des « polarités » figurant dans le diagnostic),
- la densité,
- la superficie,
- des caractéristiques spécifiques.

Le tableau ci-dessous récapitule les informations recueillies sur les constructions regroupées en milieu rural (*NB : sauf précision contraire, ces secteurs ont fait l'objet d'un « mitage »*).

Nom du lieu-dit	Surface (en ha)	Nombre de constructions	Densité	Centre ancien	Vie sociale	Caractéristiques
La Prairie	3	16	5,3	Oui	Non	Continuité avec Guichen
La Locquenais	6	32	5,3	Oui	Non	Proximité avec Guichen
La Perrais	5,8	42	7,2	Oui	Non	Une activité
Le Verger	6	30	5,0	Oui	Non	
Les Barres	7,5	40	5,3	Oui	Non	Proximité avec Pont-Réan
Le Vau Thébault	16	70	4,4	Oui	Non	
La Morinais	30	126	4,2	Oui	Non	
Tréboulet/Frilouse	11,8	44	3,7	Oui	Non	Petit centre ancien
La Provotais	12,4	85	6,9	Oui	Oui	Centre bien regroupé Un café Séparé de Guichen par le Tréhelu
Péguin	19	82	4,3	Oui	Non	
La Taupinais	9,4	27	2,9	Oui	Oui	Restaurant, covoiturage
La Saudrais/le Domaine	16,3	75	4,6	Oui	Non	Habitat ancien dispersé, halte ferroviaire
La Haute et la Basse Bouëxière	27,5	130	4,7	Oui	Non	Centre structuré
La Gare	4,7	38	8,1	Oui	Oui	La halte ferroviaire, un café, une activité
Les Houssinais	16	60	3,8	Oui	Non	
La Grande Sadouve	5,8	30	5,2	Oui	Non	Pas de mitage
La Petite Sadouve	5,2	25	4,8	Oui	Non	Pas de mitage
TOTAL	**202,4**	**952**	**4,7**			

On constate que le nombre de constructions par lieu-dit en milieu rural est le plus souvent important. Cependant, la densité y est extrêmement faible (4 à 5 constructions par hectare en moyenne avec un maximum d'environ 8 constructions par hectare).

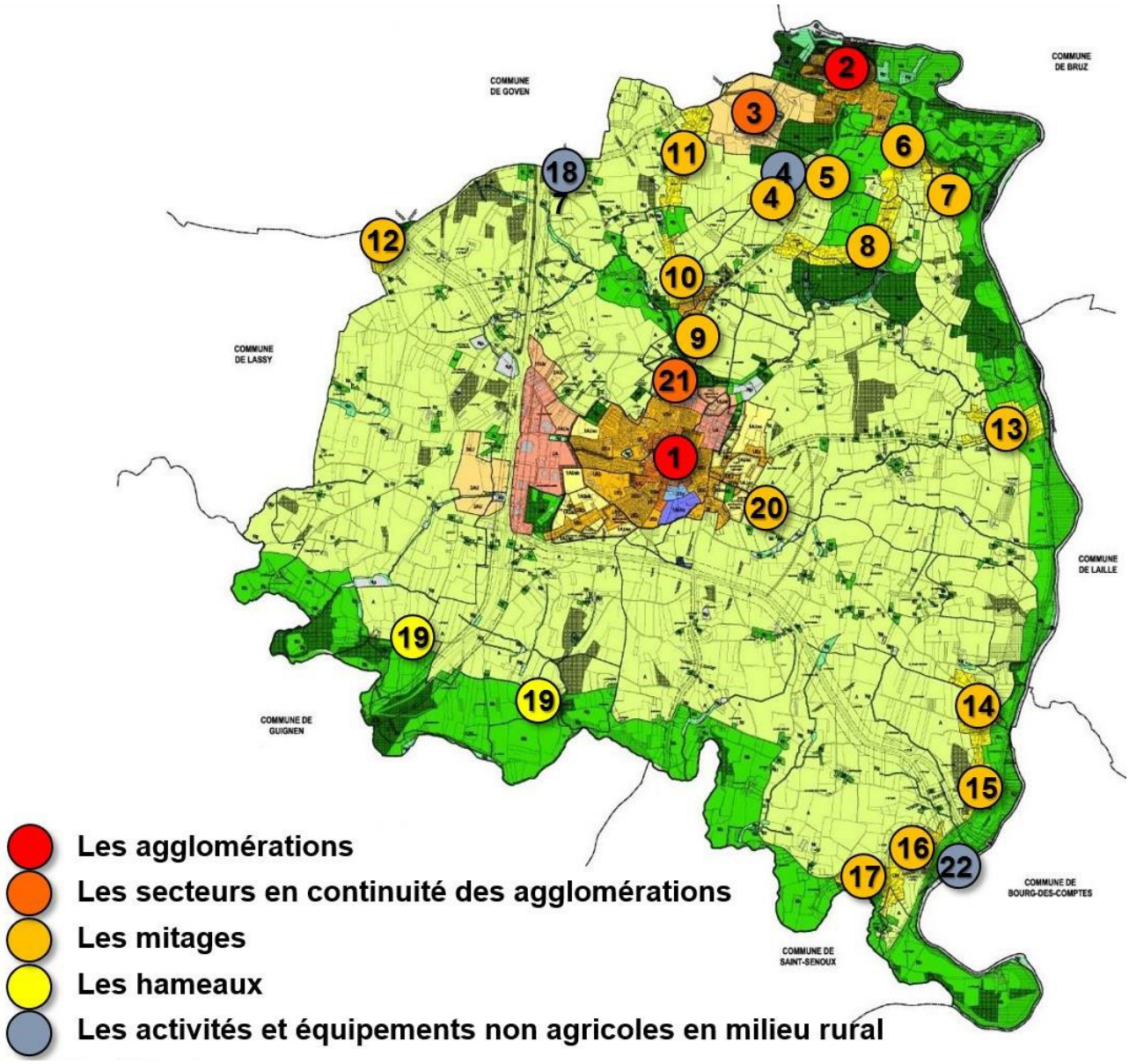
Chaque secteur englobe un petit noyau de quelques constructions anciennes de type longère, constituant un lieu-dit, parfois un hameau. En revanche, les constructions récentes (qui sont très largement majoritaires) se sont développées au « coup par coup » le long des voies existantes, sans plan d'ensemble qui aurait pu organiser ce développement. Il s'agit d'une forme de « mitage ».

Enfin, on trouve parfois un lieu de vie sociale.

Dans tous les cas, la densité extrêmement faible et l'absence d'une organisation urbaine autour d'un espace public ne permettent pas d'identifier de village sur le territoire communal.

On distingue également des activités en milieu rural tel qu'à Glanret, à la Perrais ou encore aux Terres, des équipements (stations d'épuration, déchetterie…) et services (clinique vétérinaire à la Croix de l'Epine).

Cette carte synthétise la typologie des secteurs construits sur Guichen au regard de la loi ALUR.

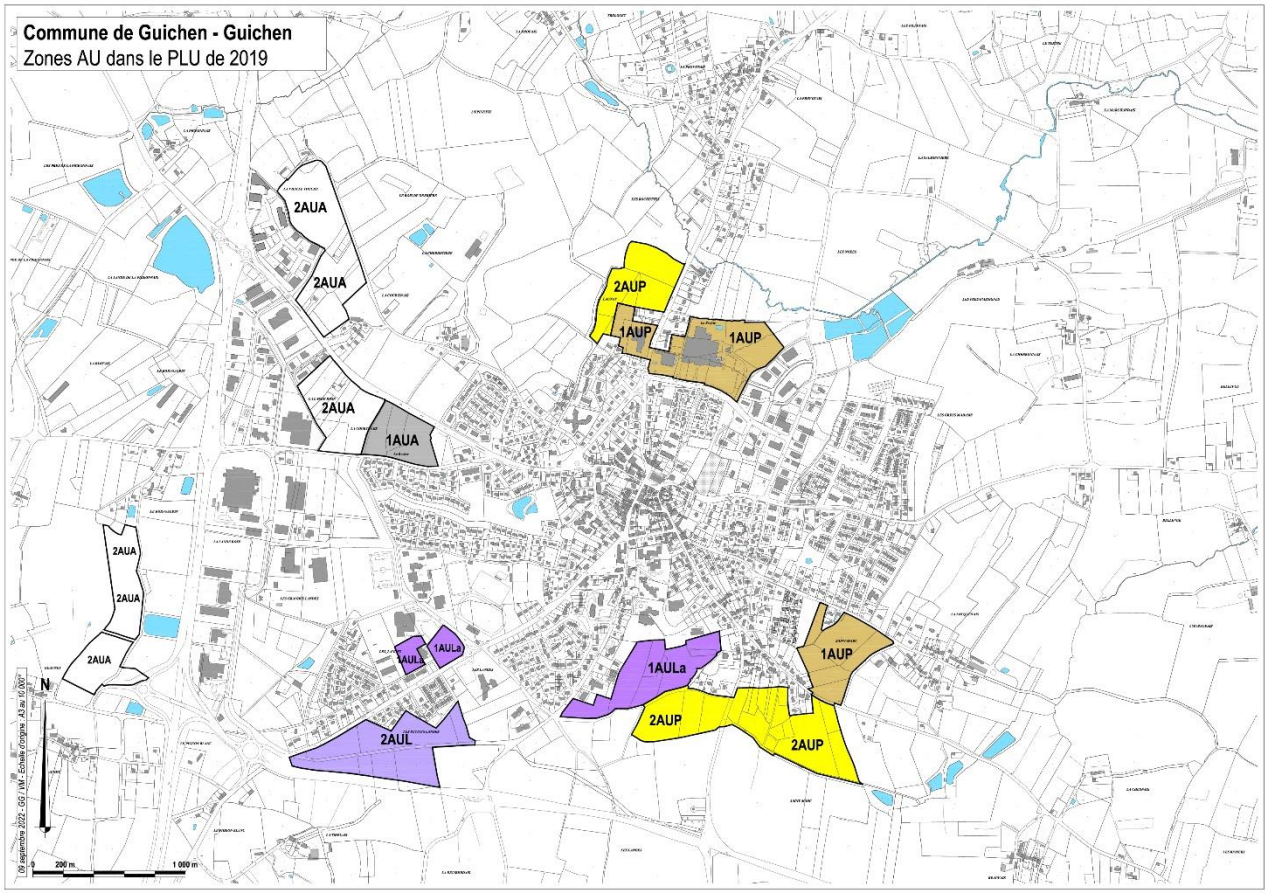


1. Guichen
2. Pont-Réan
3. La Massaye
4. La Perrais
5. Le Verger
6. Les Barres
7. Le Haut-Vau-Thébault
   Le Vaut-Thébault
8. La Morinais
   L'Orinais
9. La Provotais
10. Le Trélouet
    Frilouse
11. Péguin
12. La Taupinais
13. La Saudrais
14. La Haute-Bouëxière
15. La Basse-Bouëxière
16. La Gare
17.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

4.12.2 ANALYSE DU POTENTIEL D'URBANISATION

Pour fixer des objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), il est important de faire au préalable le bilan du potentiel restant constructible à la fois dans le cadre du PLU de 2019, mais surtout par une analyse du terrain en relevant les secteurs pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain, d'une densification urbaine, de boucher des dents creuses ou combler des cœurs d'îlot, de tenir compte des opérations réalisées dans le diffus, ainsi que des projets en cours d'urbanisation.

4.12.2.1 POTENTIEL CONSTRUCTIBLE RESTANT AU PLU DE 2019 EN ZONES A URBANISER

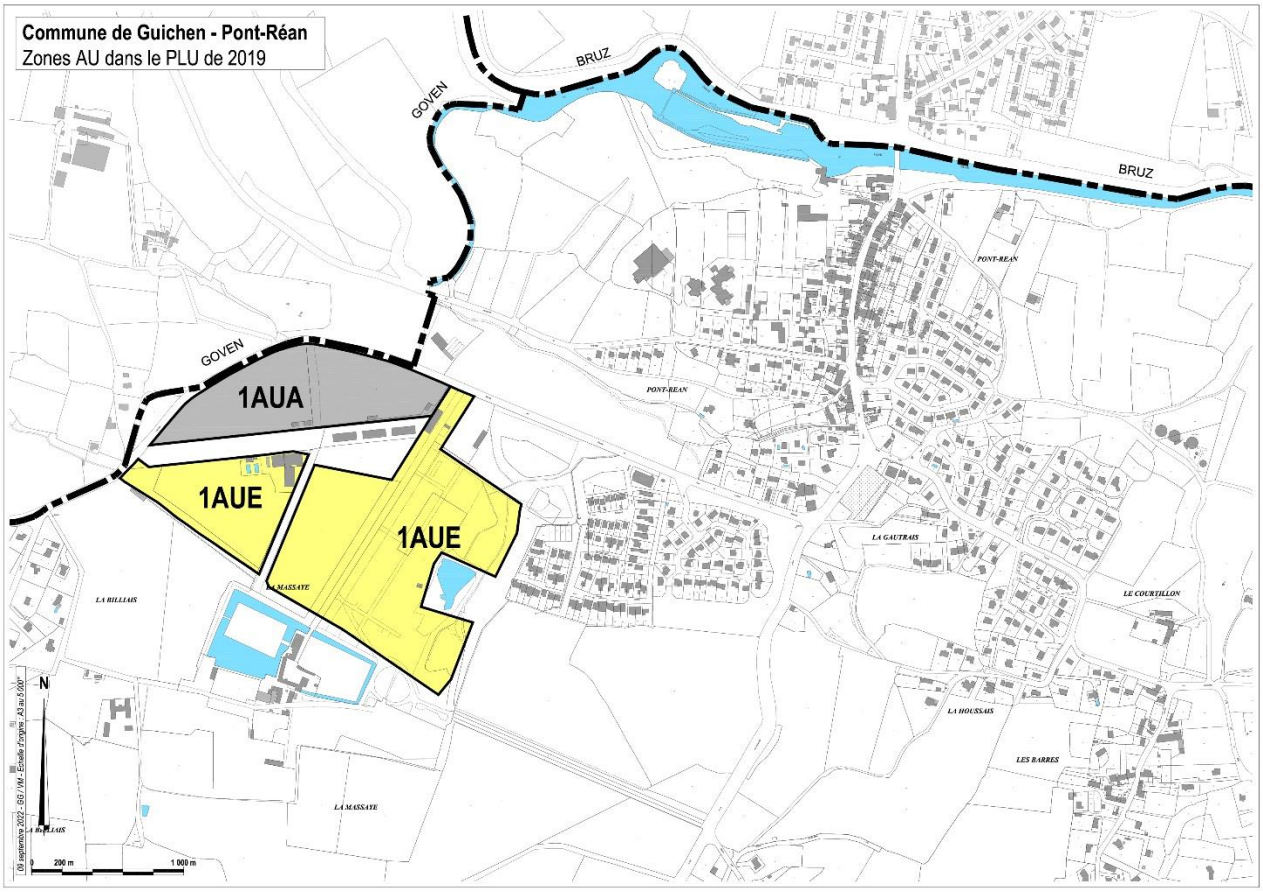


Le PLU de 2019 étant récent, le potentiel restant est important. Le PLU a classé en zones à urbaniser (**AU**) 87 hectares, (contre 139,5 hectares pour le PLU de 2007), répartis comme suit :

- Sur la ville de Guichen :
  - 13,9 hectares pour de l'habitat à court/moyen terme (Domaine Saint-Marc, renouvellement urbain du pôle commercial de Valonia/Launay)
  - 7,7 hectares pour les équipements à court terme (au sud du centre-ville et près du collège)
  - 3,4 hectares pour l'activité à court terme (la Courtinais Sud)
  - 16,3 hectares pour de l'habitat à moyen/long terme (Launay, secteur Sud de la ville)
  - 8 hectares pour les équipements à long terme (au sud de la ville, pour l'accueil d'un lycée)
  - 19,9 hectares d'activité à moyen/long terme (la Courtinais, les Landes, les Grandes Landes Ouest)
- Sur Pont-Réan :
  - 13,1 hectares liés à de l'habitat à court/moyen terme (la Massaye)
  - 4,7 hectares pour de l'activité à court/moyen terme (la Massaye)

Depuis l'entrée en vigueur du PLU de 2019 :

- La tranche 1 de la ZAC de la Massaye a été réalisée, et la tranche 2 est viabilisée et en cours de commercialisation avec les premières constructions. Au moment de l'arrêt du PLU, 81 logements de la tranche 2 sont au stade du permis de construire (*source Mairie*). Ainsi, sur les 191 logements de programmés, **il reste 110 logements à réaliser sur la tranche 2 dans le cadre du PLU**.
- Le lotissement le Domaine de Saint-Marc entre dans sa phase opérationnelle et est en cours de viabilisation. Il n'existe aucun permis de construire sur ce secteur à ce stade.
- Une autre étude d'aménagement a été menée sur le secteur d'activité de la Courtinais sud.



Globalement, compte-tenu du fait que le PLU de 2019 est récent, le potentiel d'urbanisation restant dans tous les domaines (habitat, activité, équipement) est important. Ce n'est d'ailleurs pas la raison qui a conduit à lancer la révision du PLU de 2019, mais le retrait du projet de déménagement du pôle commercial de Valonia. S'y est ajouté par la suite l'intégration de la loi Climat & Résilience.

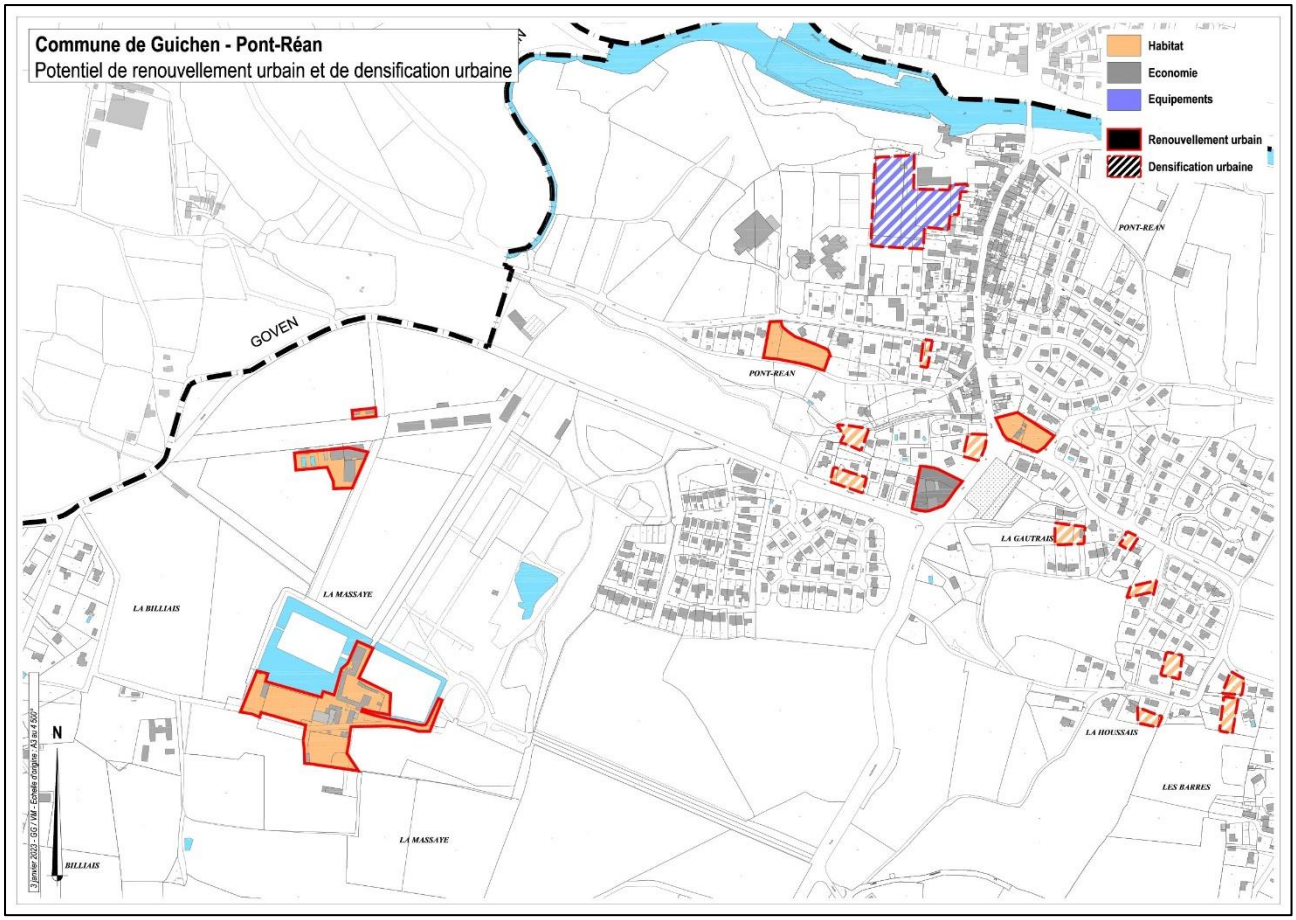
En effet, les objectifs de la loi Climat & Résilience ont changé la manière d'appréhender le développement urbain, en passant d'une notion de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, à celle de réduction. Pour limiter les secteurs d'extension, le chapitre suivant s'attachera à identifier les capacités du tissu urbain existant à pouvoir accueillir de nouvelles constructions.

4.12.2.2 SYNTHESE DE L'OPTIMISATION DU FONCIER URBAIN

4.12.2.2.1 POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DE DENSIFICATION URBAINE

L'objet de ce chapitre est d'identifier les secteurs pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain ou d'une densification urbaine afin de les prendre en compte pour lutter contre les extensions urbaines.

L'étude qui suit porte sur les deux agglomérations classées en zone **U** au PLU de 2019 de la commune : la ville de Guichen et le bourg de Pont-Réan. Elle distingue les secteurs à vocation d'habitat, d'économie et d'équipements.

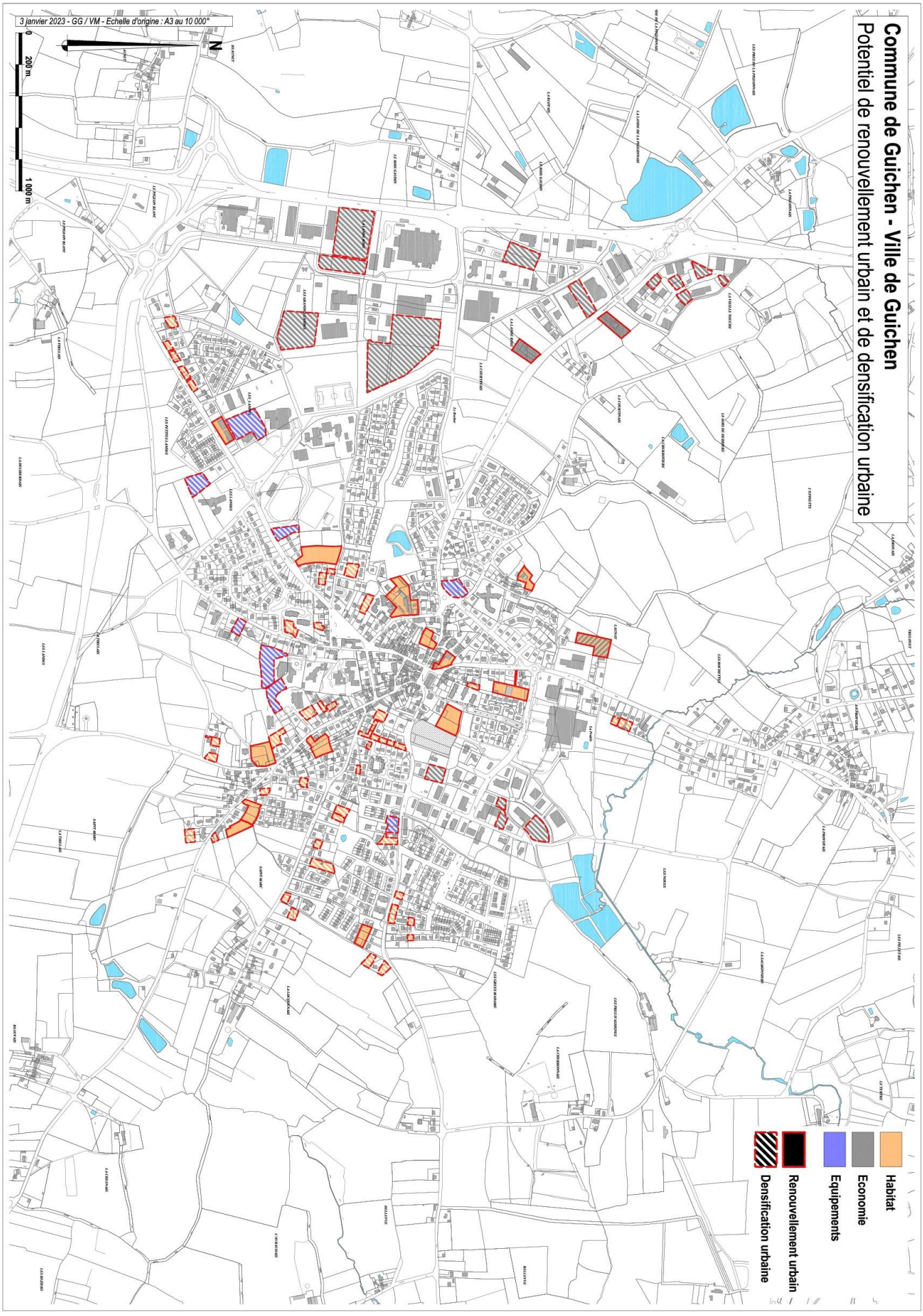


METHODE UTILISEE :

L'analyse se base sur le zonage existant au PLU de 2019. Les parcelles ayant un potentiel de densification urbaine ou de renouvellement urbain sont identifiées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la ville de Guichen et du bourg de Pont-Réan.

Dans un premier temps le travail a consisté à repérer les secteurs (à partir du cadastre, de la connaissance des élus et des agents de la Mairie). Ensuite, afin de définir les parcelles pouvant être urbanisées, plusieurs « filtres » ont été appliqués dans le but d'écarter les zones non constructibles : les zones humides, les zones inondables, les Espaces Boisés Classés (EBC), la topographie… L'étude des accès, de la taille et de la forme des parcelles, du découpage parcellaire, de la maîtrise foncière… a également été prise en compte.

A la suite de ce travail plusieurs secteurs de la commune de Guichen ont été identifiés comme relevant d'un potentiel de renouvellement urbain ou de densification urbaine.


Commune de Guichen - Ville de Guichen
Potentiel de renouvellement urbain et de densification urbaine
3 janvier 2023 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 10 000°
0
200 m
1 000 m
N
Densification urbaine
Renouvellement urbain
Equipements
Economie
Habitat

- **<u>En termes d'habitat</u>**, la ville de Guichen dispose d'un capital relativement important, tant en foncier mobilisable en renouvellement urbain, que sur des petites poches pouvant faire l'objet d'une densification urbaine et accueillir un, voire plusieurs nouveaux logements.

  Sur Pont-Réan, l'approche est plus contrastée, avec un bourg qui est déjà densément construit et dont une partie importante de l'agglomération est concernée par le risque d'inondation. Les opportunités de densification sont de ce fait peu nombreuses.

  En revanche, **le secteur de la Massaye**, présente un potentiel de renouvellement urbain. En effet, le site a connu plusieurs occupations : le château et son domaine, l'association centrale des vétérinaires, puis utilisé de 1946 à 1959 par la Marine nationale pour un centre de formation avec la construction de nombreux bâtiments, en 1966 le Centre Hospitalier Universitaire de Rennes (CHUR) y ouvre une maison de retraite jusqu'en juin 2005, et dans le même temps, la Ville de Rennes y hébergea un « centre aéré ».

Le château de la Massaye dans les années 50

Pour assurer la reconversion du site et la sauvegarde du patrimoine du domaine du château, une ZAC est créée. Il s'agit alors d'une vaste opération de renouvellement urbain et d'extension urbaine.

Aujourd'hui, la part du renouvellement urbain est diminuée du fait de la démolition effective de nombreuses constructions et du retrait de certains aménagements dédiés au sport. Ces derniers n'ont pas été retenus par le MOS comme des espaces NAF consommés, ce qui aurait allégé la part des espaces NAF consommés sur ce secteur.

Photo aérienne du site de la Massaye datant de 1952

Photo aérienne du site de la Massaye datant de 2020

- **Dans les zones économiques**, le potentiel de renouvellement urbain/densification urbaine se trouve principalement sur **le secteur des Landes** (un peu moins sur **la Courtinais**) où se concentrent les établissements occupant le plus de surface au sol. Certains terrains correspondent à des réserves foncières dans l'optique d'une extension future. Néanmoins, il existe un potentiel d'optimisation foncier et de densification urbaine.

  L'opération de la **Zone d'Activité de la Courtinais**, au nord, dispose encore de quelques terrains disponibles.

  Sur le secteur de **Valonia/Launay** on trouve quelques terrains disponibles ou offrant un potentiel de renouvellement urbain.

  Enfin, sur **Pont-Réan**, la Graineterie pourrait également à terme évoluer, ainsi que le secteur autour du Moulin.

- **Pour les équipements**, la plupart des terrains densifiables viennent en appuis des équipements existants, que ce soit sur le **pôle d'équipement au sud du centre-ville** autour de l'Espace Galatée et rue du Commandant Charcot, qu'en confortement du **pôle d'équipements avenue Charles de Gaulle** associé au complexe sportif et aux groupes scolaires attenant. Les possibilités sont cependant relativement peu nombreuses. Le projet de piscine actuellement en cours de réalisation, diminue d'autant les possibilités d'optimisation du foncier dans la ville de Guichen.

- **Secteur mixte équipement/activité, sur Pont-Réan, le secteur autour du Moulin** constitue un potentiel de renouvellement urbain qui reste toutefois soumis au risque d'inondation.

4.12.2.2.2 EVALUATION DU POTENTIEL DE LOGEMENTS REALISABLES EN DENSIFICATION URBAINE

Suite à l'analyse du potentiel d'urbanisation, les plus petits secteurs - ceux susceptibles de densification urbaine - ont fait l'objet d'une évaluation de la dureté foncière pour estimer la faisabilité dans les années à venir d'une opération sur ces secteurs.

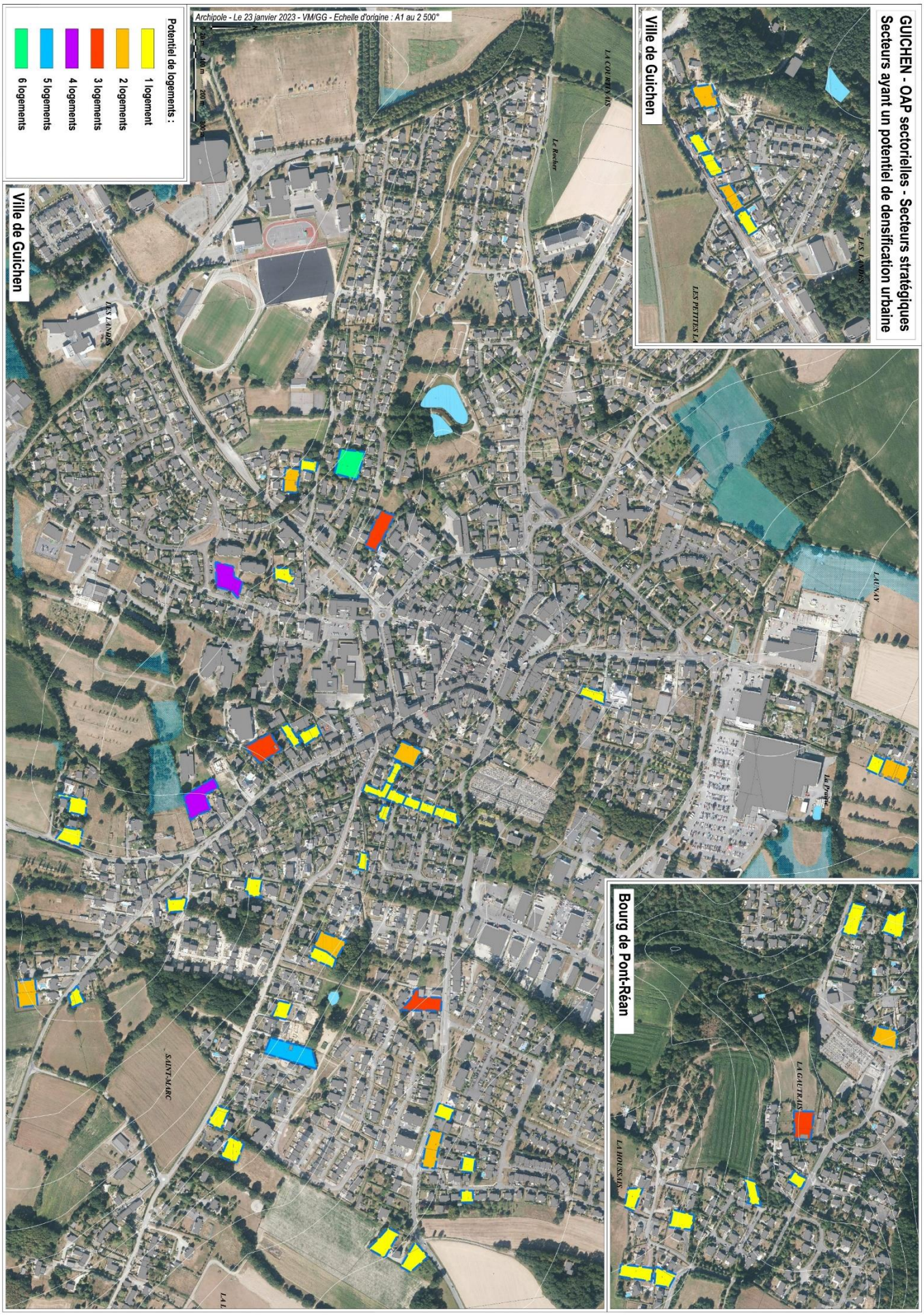
Seuls ceux présentant un potentiel raisonnable ont été retenus.

Sur ces petits secteurs, la capacité d'accueil en termes de logements est réduite. La carte qui suit indique une estimation du potentiel de logements réalisables, de façon à évaluer la quantité globale de logements pouvant être réalisés en densification urbaine :

- 41 secteurs peuvent accueillir 1 nouveau logement
- 9 secteurs peuvent accueillir 2 nouveaux logements
- 4 secteurs peuvent accueillir 3 nouveaux logements
- 2 secteurs peuvent accueillir 4 nouveaux logements
- 1 secteur peut accueillir 5 nouveaux logements
- 1 secteur peut accueillir 6 nouveaux logements

soit un total de **90 logements réalisables en densification urbaine**.

Ce chiffre sera pris en compte dans la programmation de logements.


GUICHEN - OAP sectorielles - Secteurs stratégiques
Secteurs ayant un potentiel de densification urbaine
Archipole - Le 23 janvier 2023 - VM/GG - Echelle d'origine : A1 au 2 500°
Potentiel de logements :
1 logement
2 logements
3 logements
4 logements
5 logements
6 logements
Ville de Guichen
Ville de Guichen
Bourg de Pont-Réan
LA COURNEUVAIS
Le Rocher
LES LANDES
LAUNAY
La Prairie
SAINT-MARC
LA GAUTRAIS
LA HOUSSAIS

4.12.2.2.3 OPERATIONS REALISEES DANS LE DIFFUS

L'identification de secteurs présentant un potentiel d'optimisation du foncier ne permet pas de repérer toutes les mutations urbaines à venir. A titre d'exemple, on peut citer la réalisation ou la programmation de plusieurs opérations dans le diffus qui ont permis ou permettront de réaliser de nouveaux logements en milieu urbain :

- Dans le centre-ville de Guichen, rue du Général Leclerc, l'opération Les Jardins de la Forge (8 logements).
- Rue René Dieras, l'aménagement d'une longère et la construction de deux logements (8 logements).
- Rue Paul Gauguin, la réalisation d'une maison inclusive (6 hébergements).

Opération Les Jardins de la Forge

La prise en compte de ce type d'opérations permet de limiter les extensions urbaines. La programmation des futurs logements dans le PLU intègrera cette approche.

4.12.3 LES OPERATIONS EN COURS ET ETUDES

Ces dernières années, de nombreuses opérations ont été finalisées, tant en renouvellement urbain dans le centre-ville que dans des secteurs d'extension, montrant l'attractivité de la commune, avec des programmes de logements variés. Parmis les opérations les plus importantes, citons le lotissement des Grées Madame, celui de Belle-Vue, et le lotissement Les Merisiers ; ils n'offrent donc plus de logements à construire dans le PLU.

En revanche, il existe trois opérations d'envergure en cours, à des degrés divers d'avancement :

- **la ZAC de la Massaye**,
- **la Zone Mixte de la Courtinais,**
- **le lotissement le Domaine de Saint-Marc**.

Par ailleurs, la commune a mené ou mène des études d'aménagement :

- **sur la ZA de la Courtinais sud**,
- **le programme « Petites Villes de Demain » et la mise en œuvre d'une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT),**
- **une étude globale intitulée « Guichen Pont-Réan 2050 » (traitant desvolets culturel et aménagement) et aboutissant à l'élaboration d'un Plan guide sur les deux centres urbains.**

Enfin, VHBC mène deux études :

- **une étude sur les continuité écologique,**
- **une étude d'identification des sites potentiels pour le développement des énergies renouvelables.**

Sont présentés ci-après les opérations en cours, le principe d'aménagement de la ZA de la Courtinais Sud, la démarche Petites Villes de Demain et Opération de Revitalisation du Territoire, et le Plan guide 2050.

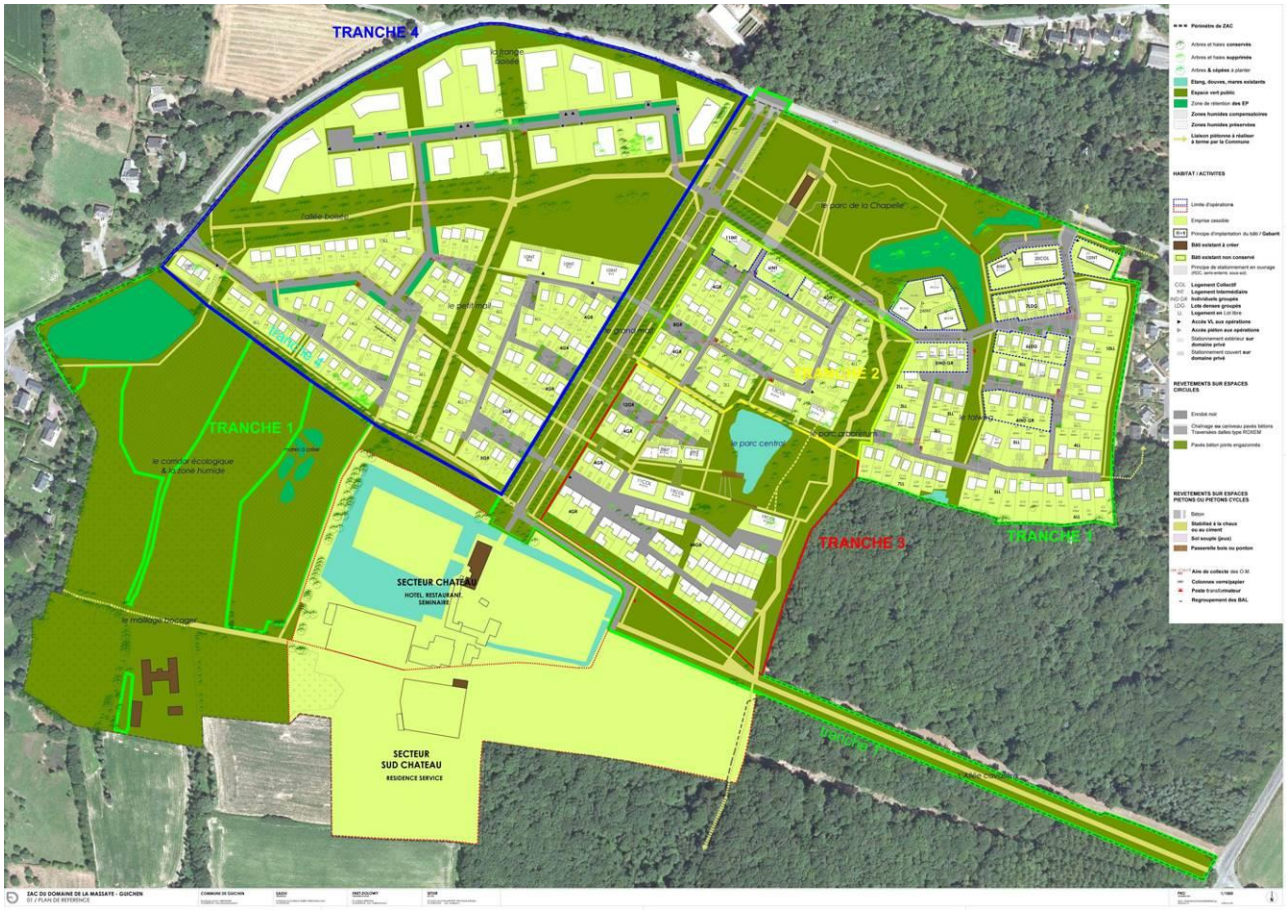
LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DE LA MASSAYE

Cette opération de renouvellement urbain et d'extension urbaine du site de la Massaye s'inscrit en continuité sud-ouest de Pont-Réan.

Le dossier de création a été approuvé le 25 février 2008, et le dossier de réalisation a été approuvé le 27 novembre 2012. Le démarrage de la ZAC date de 2017 avec les premières habitations de la tranche 1 au nord-est du site.

Le programme de la ZAC prévoit également le développement **d'une zone d'activités à vocation tertiaire** au nord de l'opération.

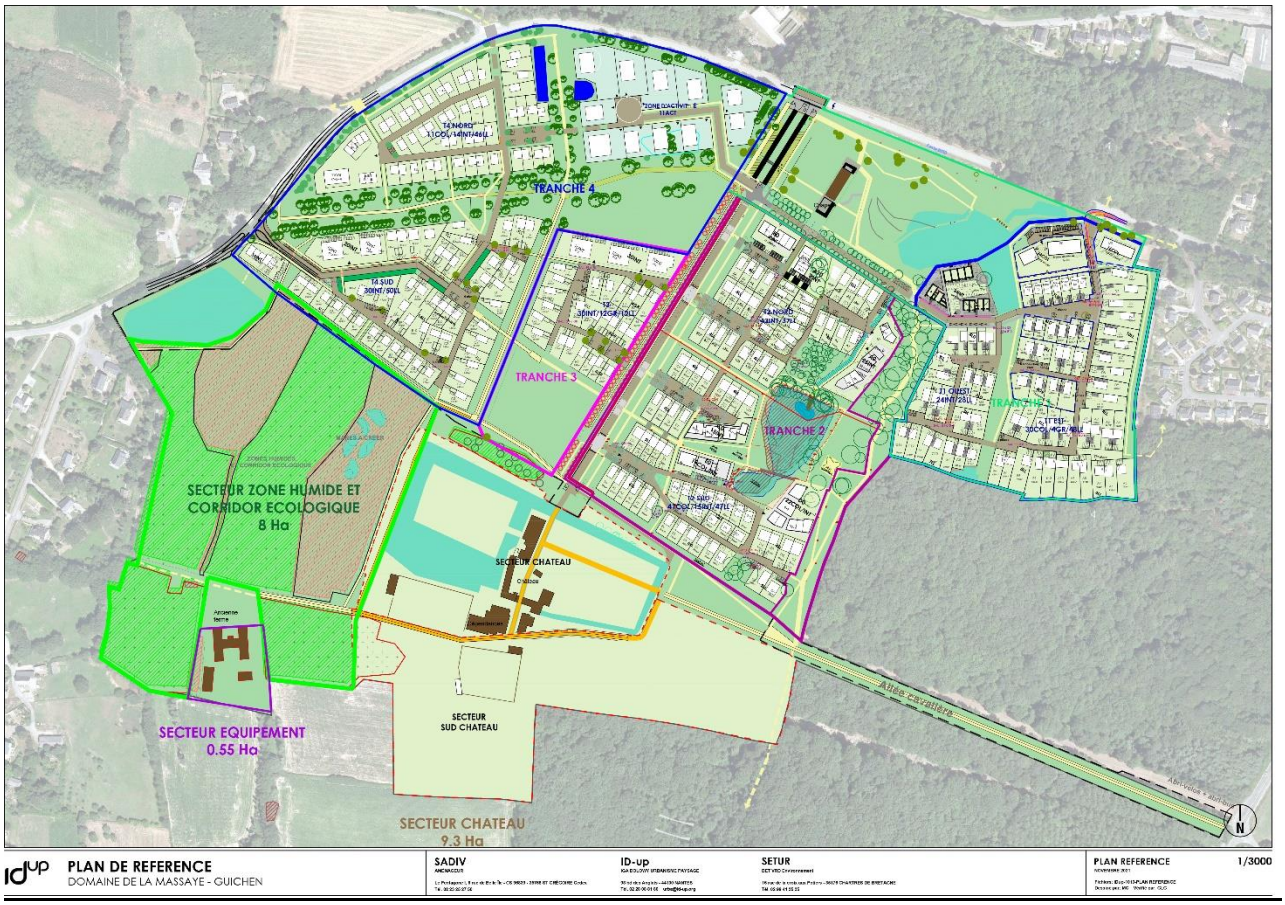
Le renouvellement urbain autour du **Château de la Massaye** reste à préciser en fonction des opportunités d'évolution qui permettront de sauvegarder ce site.



Plan d'aménagement de la ZAC en décembre 2015
Document à titre d'information sans valeur contractuelle et suceptible d'évolutions

La révision générale du PLU a été l'occasion de faire évoluer le programme de la ZAC sur les éléments suivants :

- La prise en compte d'un jeune bois au sud de la tranche 3 diminuant un secteur d'habitat.
- La conversion de la partie ouest du secteur tertiaire en secteur d'habitat sur la tranche 4.
- L'élargissement des possibilités de reconversion du site autour du château.



Plan de référence de la ZAC en novembre 2021
Document à titre d'information sans valeur contractuelle et suceptible d'évolutions

La tranche 1 de la ZAC est achevée avec 139 logements de construits, et la tranche 2 est viabilisée et en cours de construction. Au moment de l'arrêt du PLU, on compte 81 permis de construire sur les 191 logements de programmés sur la tranche 2.

Ainsi, sur les 628 logements prévus, 139 appartiennent à la tranche 1, et 81 logements de la tranche 2 sont déjà lancés laissant une programmation de **408 logements à prendre en compte dans le cadre du PLU de 2023-2037**.

LA ZONE D'ACTIVITE DE LA COURTINAIS NORD

Située à l'entrée ouest de Guichen, directement accessible depuis l'échangeur de la RD 177, la ZA de la Courtinais est une zone d'activité à vocation artisanale. Elle s'inscrit en continuité nord de la zone d'activité des Landes.

L'aménagement d'un rond-point sur la RD 38 assure un accès sécurisé. La partie à l'est est déjà urbanisée, et celle à l'ouest, viabilisée, est en cours de commercialisation.

L'aménagement de cette zone d'activité a fait l'object d'une dérogation à la loi Barnier par rapport à la RD 177 dans le cadre du PLU de 2007. On trouvera **le dossier de dérogation à la loi Barnier annexé au présent Rapport de présentation**.

Le réglement du lotissement a été défini le 11 septembre 2013, et est applicable pendant une durée de 10 ans. Il intègre les dispositions du dossier de dérogation à la loi Barnier.

Au stade de l'arrêt du PLU, cette opération est quasiment terminée et ne compte plus que de rares terrains à construire.

Plan d'aménagement de la ZA en janvier 2014
Document à titre d'information sans valeur contractuelle et suceptible d'évolutions

Photo aérienne de 2020
Source : Géoportail

LE LOTISSEMENT DU DOMAINE DE SAINT-MARC

Cette opération s'inscrit dans le prolongement des opérations des Grées Madame, de Belle-Vue et des Merisiers en poursuivant l'urbanisation vers le sud.

Il s'agit de la création d'un nouveau quartier à vocation d'habitat. Il est actuellement en cours de viabilisation. La programmation prévoit la réalisation de **115 logements qui seront intégrés au programme global de logements du PLU pour la période 2023-2037**.

Plan de composition du lotissemente en janvier 2021
Document à titre d'information sans valeur contractuelle et suceptible d'évolutions

LA ZONE D'ACTIVITES DE LA COURTINAIS SUD

Une étude a été menée sur ce secteur pour définir les principes d'aménagement. Le plan ci-joint est présenté à titre illustratif. Suite à cette étude, les élus ont interrogés la vocation activité du sud du secteur pour le recalifier en habitat, en lien avec le secteur d'habitat situé de l'autre côté de la rue du Rocher. Il s'agit de conforter cette vocation sur un secteur bénéficiant d'une coulée verte et d'un accès au centre-ville.

Plan d'aménagement en décembre 2020
Document à titre d'information sans valeur contractuelle et suceptible d'évolutions

DEMARCHE PETITES VILLES DE DEMAIN ET OPERATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE

Suite à une candidature déposée avec les communes de Guipry-Messac et Val d'Anast, en collaboration avec la Communauté de Communes Vallons de Haute Bretagne Communauté, la commune de Guichen a intégré le programme « **Petites Villes de demain** ».

Il s'agit d'un dispositif issu du plan de relance et de l'agenda rural qui vise à accélérer la transition des territoires ruraux. Il s'adresse aux communes de moins de 20 000 habitants et leur intercommunalité, qui exercent des fonctions de centralité et présentent des signes de fragilité. Il donne les moyens de concrétiser leur projet de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement. Enfin, il permet aux collectivités retenues de bénéficier d'un appui en ingénierie, de financement pour réaliser des études et d'un accès privilégié au « Club des petites villes de demain » pour définir et réaliser leur projet de revitalisation.

Cette adhésion au programme « Petites villes de demain » a pour vocation de faire émerger la mise en place d'une convention **d'Opération de Revitalisation du Territoire**.

La convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), créée par l'article 157 de la loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018, est un outil juridique qui doit permettre aux collectivités de mettre en œuvre un projet global de territoire qui vise à conforter leurs centralités. La convention confère notamment de nouveaux droits juridiques et fiscaux tels que le dispositif « Denormandie ».

S'est ainsi que la commune de GUICHEN a cosigné en octobre 2022 avec Vallons de Haute Bretagne Communauté, les communes de Guipry-Messac et Val d'Anast, l'Etat ainsi que d'autres partenaires tels que la Région Bretagne, le Département d'Ille-et-Vilaine et la Banque des Territoires, la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire.

Cette convention formalise **le projet de revitalisation des centres-bourgs** défini sur une stratégie s'articulant autour de trois axes de travail et douze enjeux :

Conforter, dynamiser et animer les centralités :

1. Conforter et développer le cœur marchand des centre-bourgs
2. Proposer des espaces publics conviviaux et agréables
3. Faire des centre-bourgs des lieux habités, riches de mixité sociale et démographique
4. Préserver et mettre en valeur l'identité patrimoniale

Renforcer une armature urbaine et territoriale au service d'un double enjeu d'attractivité et de solidarité

5. Veiller à l'attractivité du parc de logement existant
6. Améliorer l'offre de mobilité active pour une réelle proximité des usages vers et à l'intérieur des centre-bourgs
7. Assurer la proximité des services du quotidien
8. Promouvoir le tourisme local

Assurer les transitions

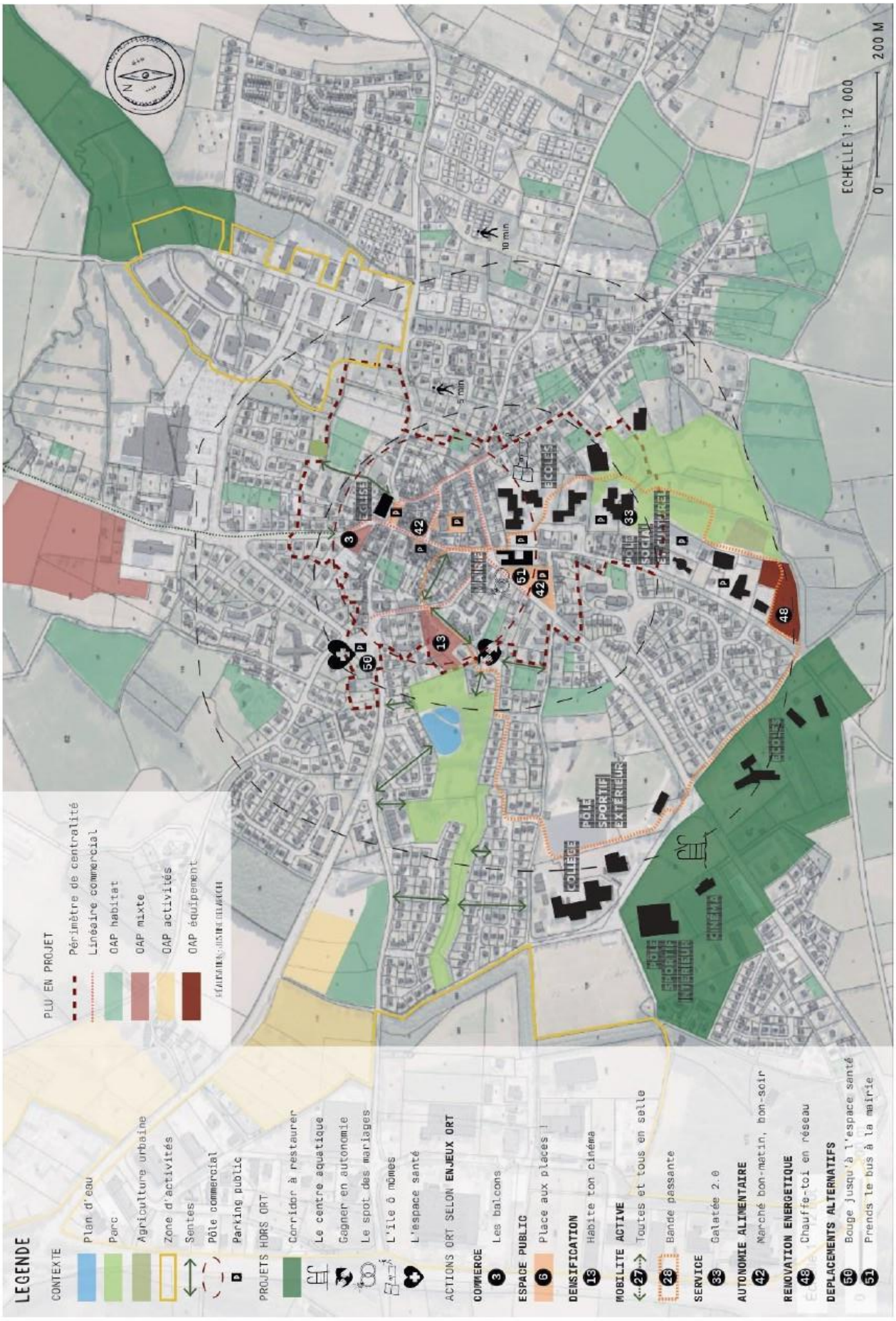
9. Tendre vers l'autonomie alimentaire
10. Favoriser la rénovation énergétique
11. Renforcer la coopération entre territoires
12. Faciliter les déplacements alternatifs à la voiture et la « démobilité »

Pour y répondre, **un plan d'actions** sera mis en œuvre dont 13 actions concernent directement la commune de Guichen.

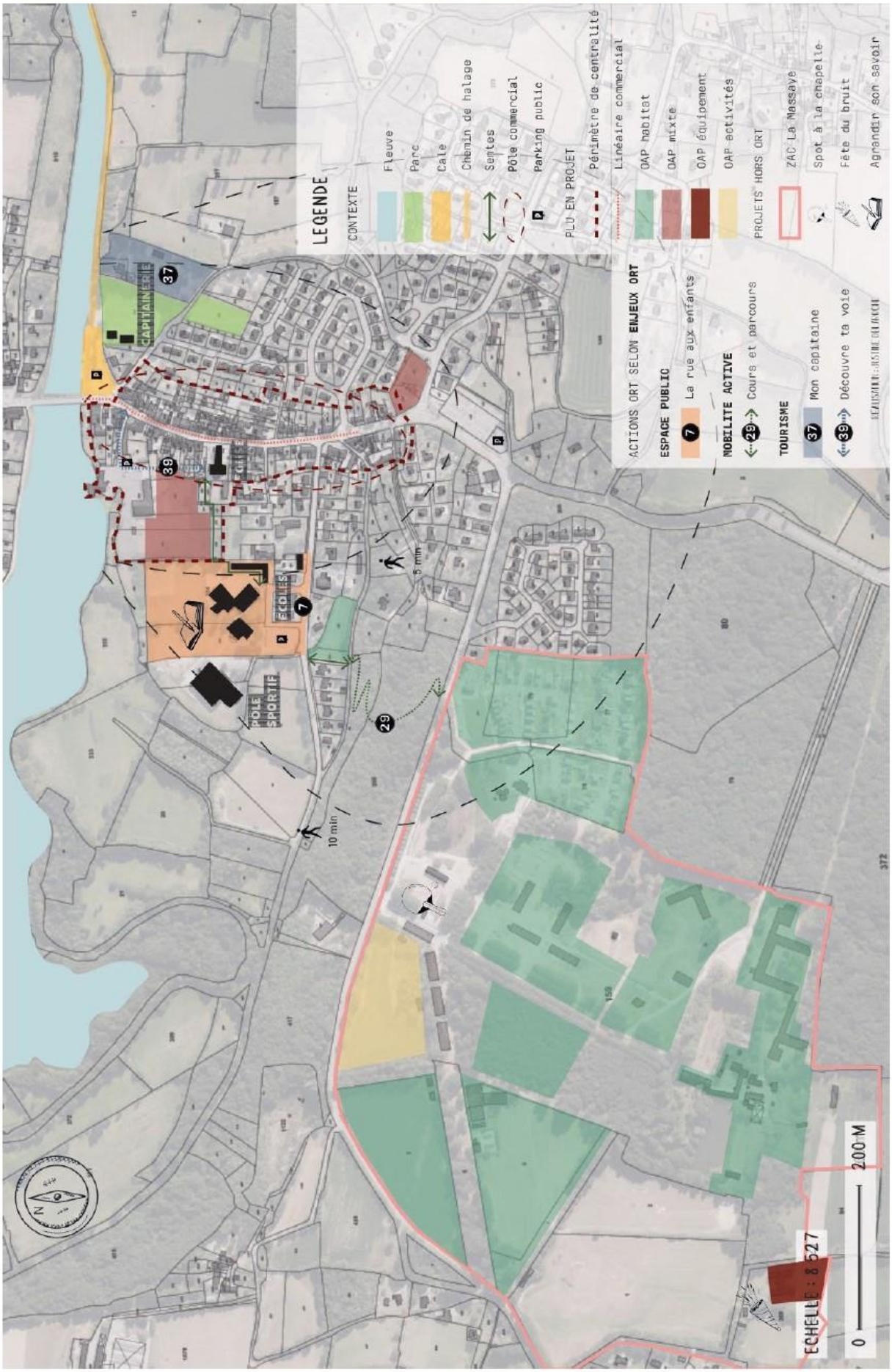
Des secteurs d'intervention viennent cadrer les effets juridiques et fiscaux de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire et spatialiser la majorité des actions dont 2 correspondent aux 2 centralités de la commune de Guichen :

- Cœur vivant Guichen Pont-Réan (ville de Guichen)
- Secteur touristique Guichen Pont-Réan (bourg de Pont-Réan)

CARTOGRAPHIE DU PROJET DE TERRITOIRE DE GUICHEN – PARTIE GUICHEN



CARTOGRAPHIE DU PROJET DE TERRITOIRE DE GUICHEN – PARTIE PONT-REAN



A titre d'information, les fiches actions spécifiques à la commune de Guichen sont annexées au Rapport de présentation.

Cette stratégie et actions identifiées participeront à la traduction des orientations fixées dans le Projet de Développement et d'Aménagement Durables et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

En parallèle, la commune a lancé une étude pour construire son projet culturel et territorial à horizon 2050 intégrant un objectif particulier de réaménagement des deux centres urbains.

Les actions identifiées dans ce travail engagé ont permis ainsi de nourrir le programme de l'ORT, les deux démarches s'étant alimentées mutuellement.

PLAN GUIDE 2050, PROJET TERRITORIAL ET CULTUREL DES CENTRES DE GUICHEN ET PONT-REAN

La commune de Guichen a réalisé une étude globale pour imaginer le devenir du territoire, démarche intitulée « Guichen-Pont-Réan 2050 » et qui a eu pour finalité d'aboutir à la rédaction d'un plan guide territorial et culturel. Celui-ci comporte notamment un schéma directeur d'aménagement du centre-bourg de Guichen et de celui de Pont-Réan ainsi que des fiches actions.

Ces deux schémas directeurs sont reproduits ci-après à titre d'information.

Les trois orientations du schéma directeur sur Guichen :

- Fabriquer un réseau de places qui permette de reconquérir de l'espace public sur la voiture pour des mode doux et des usages de rencontres et de convivialité tout en valorisant le Vieux Guichen.
- Reconquérir les rues pour pacifier le centre-bourg, permettre de développer la pratique du vélo, ramener de la végétation.
- Dessiner une voie bis pour créer un grand jardin linéaire piéton.

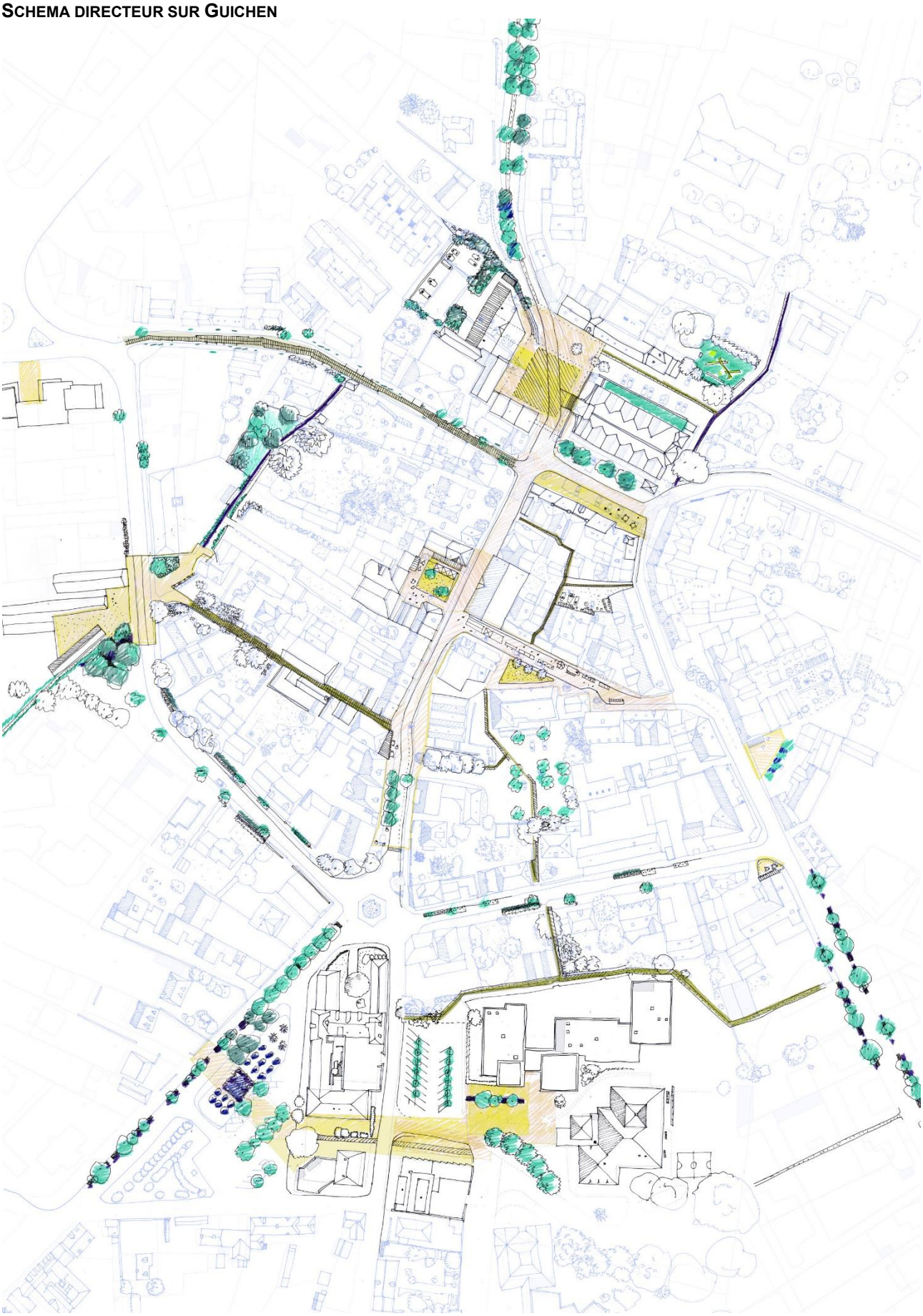
Les trois orientations du schéma directeur sur Pont-Réan :

- Matérialiser une épine dorsale, grand cheminement doux structurant à l'échelle du centre-bourg.
- Créer un maillage dense et efficace de cheminements doux, offrant une alternative concrète aux axes routiers principaux.
- Apaiser et fluidifier les mobilités carbonées en créant des poches de stationnement connectées aux circulations piétonnes et en pacifiant les artères principales.

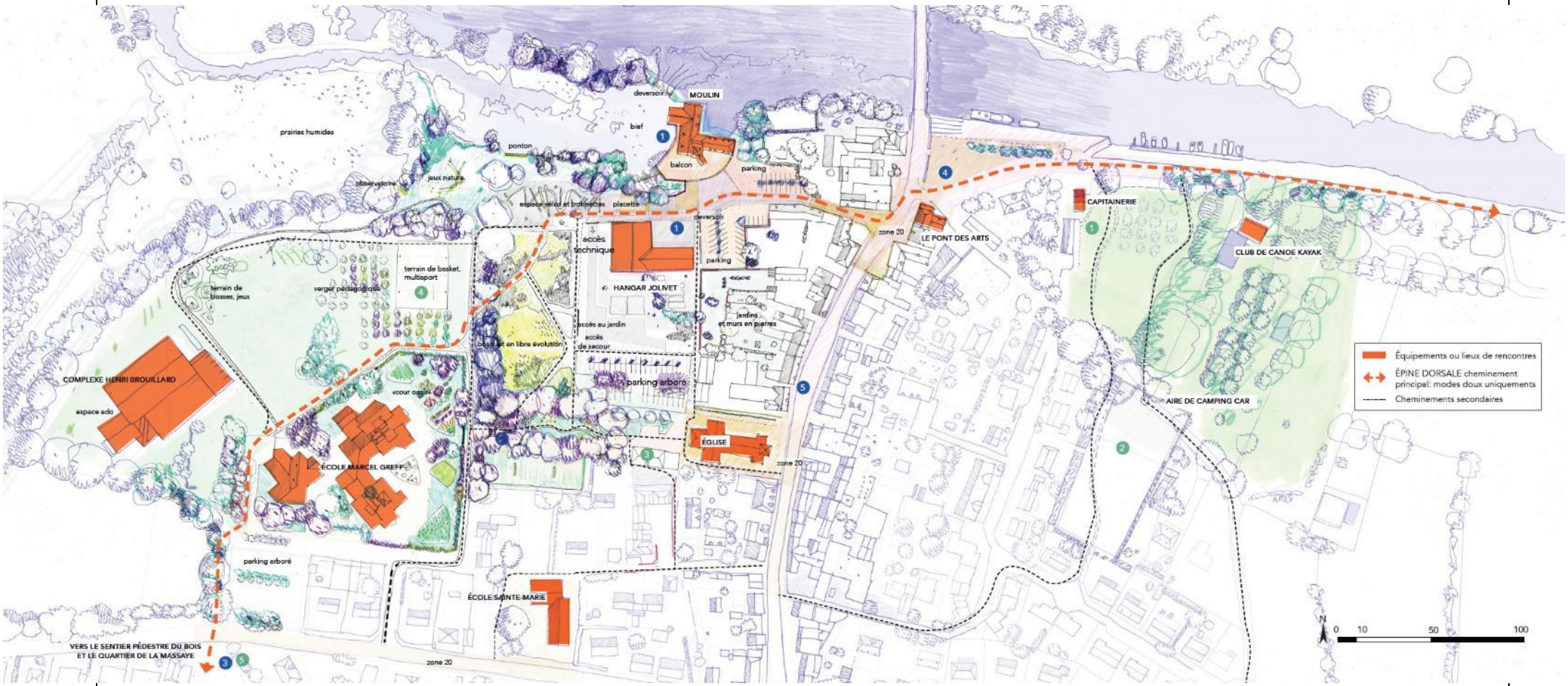
Toujours à titre d'information, les fiches actions sur chacun de ces secteurs figurent en annexe du Rapport de présentation.

Dans la poursuite de ce travail, la commune a lancé les études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des premiers aménagements des deux centres.

SCHEMA DIRECTEUR SUR GUICHEN



SCHEMA DIRECTEUR SUR PONT-REAN



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

Suite au constat d'une consommation non maîtrisée des espaces naturels, agricoles et forestiers en France (on considère que l'équivalent d'un département est consommé tous les 7 à 10 ans), plusieurs lois successives sont venues encadrer l'urbanisation afin d'en limiter l'impact sur l'environnement. En matière de droit des sols, ce sont en priorité les extensions urbaines qui sont ciblées. Avec l'entrée en vigueur de la loi Climat & Résilience, le code de l'urbanisme demande ainsi aux PLU de **réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) de 50% entre la consommation constatée sur la période 2011-2021, et la période 2021-2031**. Cet objectif est à territorialiser (répartition des 50% entre territoires) pour tenir compte des spécificités locales. Peuvent également constituer une enveloppe distincte les Projets dit d'envergure, c'est-à-dire ceux dépassant de manière notable les seuls besoins de la collectivité qui supporte ce projet.

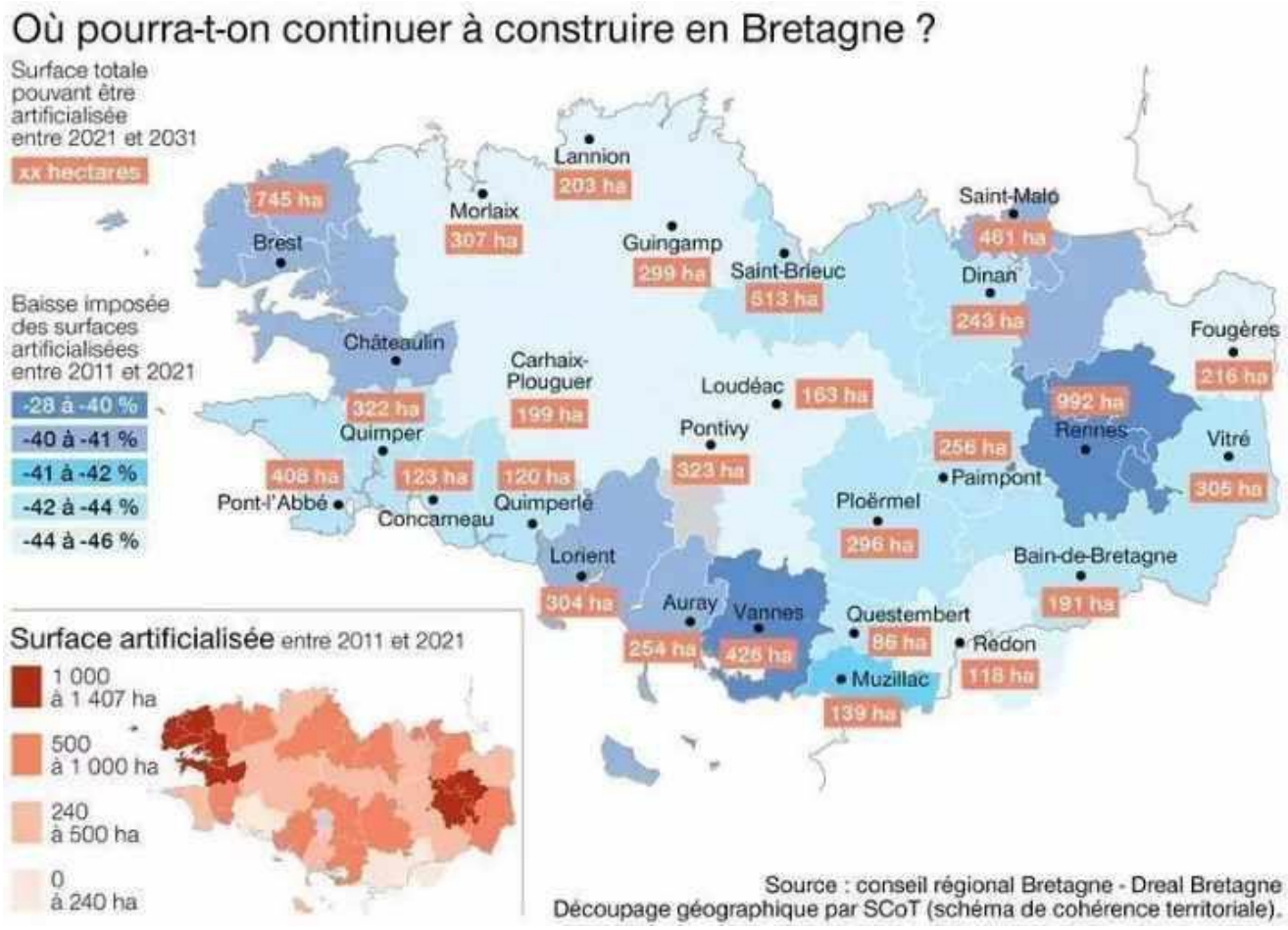
Deux documents de planification peuvent réaliser la territorialisation de l'objectif de 50% de réduction des espaces NAF :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) de Bretagne, en cours de modification.
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine, en cours de révision.

A la date de l'arrêt du présent PLU, aucun de ces documents n'avait encore effectué cette ventilation territoriale.

Toutefois, la DDTM dans son courrier introductif aux avis PPA portant sur le projet arrêté du PLU demande que le projet de PLU intègre le Mode d'Occupation des Sols (MOS) breton établissant la consommation des espaces NAF en 2011 et en 2021. Le MOS n'existait pas au moment de l'arrêt du PLU mais doit être pris en compte dans le projet d'approbation du PLU. On se reportera au chapitre « *4.11.2 Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers* » pour plus de détails.

Le projet d'évolution du SRADDET breton affiche en juin 2023 une distribution des espaces NAF maximum consommables entre 2021 et 2031 à l'échelle de chacun des Pays bretons.



Ainsi, le Pays des Vallons de Vilaine se voit attribuer un plafond de 191 hectares. Charge au SCoT du Pays des Vallons de Vilaine de territorialiser cette enveloppe par commune et/ou par nature de développement (Projets d'envergure).

Dans l'attente de cette répartition, il appartient à la commune d'apprécier ses spécificités territoriales notamment au regard de la place qu'elle occupe et du rôle qu'elle joue au sein du Pays des Vallons de Vilaine, de son attractivité, de son rythme de croissance.

L'établissement de ces objectifs passe par :

- la prise en compte des projets en cours,
- la définition du projet communal (notamment sur le plan démographique),
- la prise en compte des documents d'urbanisme supérieurs au PLU et en particulier la compatibilité avec les orientations du SCoT qui joue un rôle de document intégrateur des autres documents d'urbanisme supérieurs au PLU, tout en tenant compte du fait qu'il n'intègre pas la loi climat & Résilience.

4.12.4.1 RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT

Le SCoT a été approuvé le 21 février 2019.

Une modification du SCoT est en cours (phase enquête publique) portant notamment sur le maintien du pôle commercial de Valonia sur place, abandonnant le projet de déménagement vers le secteur des Landes/la Courtinais. Ainsi, le projet reporte 4,5 hectares d'extension foncière du Parc structurant les Landes/la Courtinais vers le Parc structurant de Valonia/Launay introduit par la modification du SCoT.

Le SCoT classe Guichen comme « Pôle de bassin ». Il s'agit de l'échelon le plus élevé dans la hiérarchie urbaine des communes. Guichen joue le rôle de ville centre, et à ce titre **le SCoT définit pour Guichen des orientations d'accueil de premier plan dans tous les domaines, habitat, économique et équipement**.

Voici une synthèse des orientations du SCoT en termes de développement s'appliquant au territoire de Guichen, par nature d'occupation du sol, qui tient compte du projet de modification du SCoT.

- **Habitat/équipements (hors équipements liés au sport, loisirs/nature et équipements de portée supra-communale)**

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

  - Une croissance annuelle de population de 2%,
    (Politique volontariste : 12 301 habitants en 2035, contre 9 900 pour un scénario « au fil de l'eau »)
  - La taille des ménages est estimée à 2,25 personnes/ménage en 2035.
  - Une production de 2 150 logements entre 2015 et 2035, soit 107 logements par an.
    Dont 20% de logements sociaux.
  - Une densité moyenne globale (**U** et **AU**) de 28 logements/hectare.
    Avec une densité minimale par opération de 20 logements/hectare.
    Et une densité minimale dans les centralités supérieures à la moyenne.
  - Un développement maximal sur 20 ans de 76,79 hectares en zones **U** et **AU**.
    Cette surface intègre les équipements (hors équipements liés au sport, loisirs/nature et supra-communaux).
  - Les opérations en cours, la capacité de densification urbaine et de renouvellement urbain sont à déduire du nombre de logements à produire en extension urbaine.

- **Activités/commerces**
  - Le parc structurant « *Les Landes - La Courtinais* » avec 3 ha en cours et 19,5 ha (contre 24 ha avant la modification du SCoT) d'extension.
  - Le parc structurant « *Valonia/Launay* » avec 0 ha en cours et 4,5 ha d'extension introduit par la modification du SCoT. *Les enveloppes foncières intègrent la vocation commerciale.*
  - Le parc d'équilibre de « *La Massaye* » avec 0 ha en cours et 6 ha d'extension.
  - Le parc de proximité de « *La Courtinais* » avec 1,9 ha en cours et 0 ha d'extension.
  - Faire de la Vilaine un axe touristique majeur.
  - **DAAC :** développement commercial en tissu aggloméré et de périphérie sur le secteur de « Valonia - Launay » en extension du parc d'activité commerciale « Valonia » à l'ouest sur le secteur « Launay » et à l'est au niveau de la « rue Denis Papin ». Une extension de 4,5 ha est prévue.

- **Equipements liés au sport, loisirs/nature et équipements de portée supra-communale**
  - Privilégier l'implantation d'un lycée.

Il en ressort une politique volontariste d'accueil de nouveaux habitants, une densité moyenne minimale de 28 logements par hectare, un développement économique important, et un rôle renforcé en termes d'équipement régional (lycée).

Rappelons toutefois que les perspectives du SCoT datent de 2015, et qu'il doit être révisé d'ici 2026 pour intégrer la Loi Climat. Les perspectives démographiques seront à cette occasion actualisées (vraisemblablement à la baisse si on s'en tient aux derniers chiffres INSEE), et les plafonds de consommation des espaces NAF définis par commune. Le PLU, tout en devant être compatible avec le SCoT en vigueur, tient compte également de ce contexte particulier.

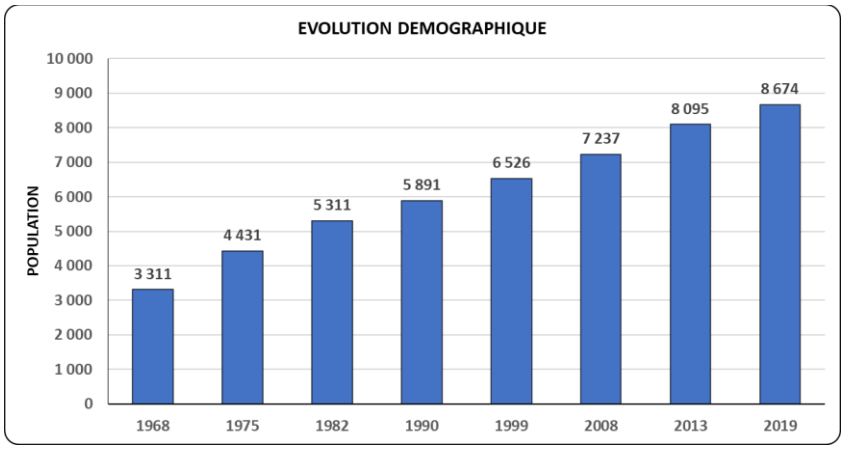
4.12.4.2 LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

4.12.4.2.1 RAPPEL DU DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE

Le diagnostic démographique montre que la population de Guichen suit une croissance régulière depuis 1968. Elle comptait 8 674 habitants en 2019. Depuis 1968 la population a été multipliée par de 2,6.

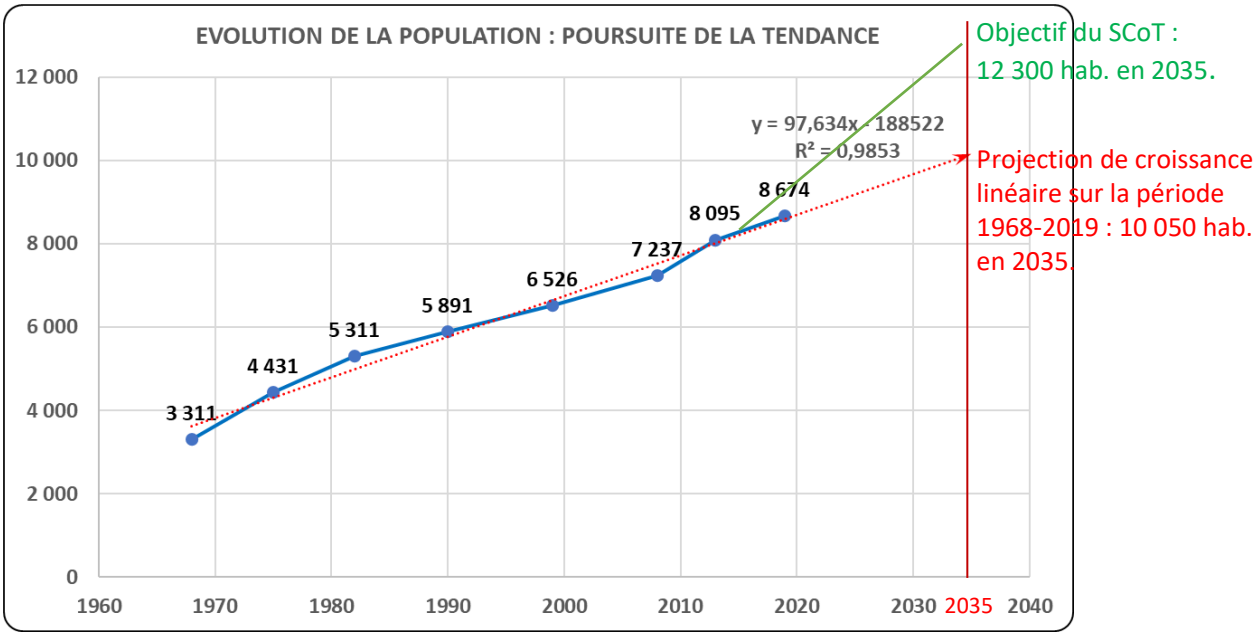
Il faut toutefois noter une croissance plus marquée sur la période 2008-2013 avec une variation moyenne annuelle de 2,3% contre 1,2% pour la dernière période, entre 2013 et 2019.

A l'échelle du département, le taux annuel moyen de croissance de la population est de 1,1%. Au regard de ce taux, Guichen peut être qualifié de territoire attractif.



Evolution démographique de la commune de Guichen (source : RP2019, INSEE)

En projetant une croissance linéaire de la démographie de Guichen la population compterait environ 10 050 habitants en 2035 tandis que la prévision du SCoT envisage 12 300 habitants en 2035 avec un taux de croissance annuel de population de 2%.



Scénarii de projection démographique (« au fil de l'eau » et SCoT)

4.12.4.2.2 DEFINITION DU SCENARIO DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

L'objectif en termes d'habitat est de permettre le maintien de la population actuelle en tenant compte du phénomène de desserrement des ménages, et d'accueillir de nouveaux habitants pour conforter le rôle de ville-centre de Guichen au sein du Pays des Vallons de Vilaine de façon soutenable.

Le PLU table ses perspectives de croissance sur la période 2023-2037, soit sur une durée de 14 ans.

Pour définir les perspectives démographiques du PLU, nous partirons des données suivantes :

- Le dernier chiffre estimé par l'INSEE porte la population municipale à **8 674 habitants au 1er janvier 2019**. Ce chiffre sera prolongé jusqu'en 2023 sur la base du taux démographique annuel de 1,2 observé sur la dernière période entre 2013 et 2019.
- **La taille moyenne des ménages** (taux de cohabitation) occupant une résidence principale est de 2,43 en 2019, soit, en prolongeant la tendance, de **2,4 en 2023**. La poursuite de l'évolution de ce taux depuis 1968 rejoint la projection faite par le SCoT en estimant qu'il y aurait 2,25 personnes par foyer en 2035. On retiendra ce même taux de **2,25 en 2037**.

Plusieurs scénarii ont été établis, en prenant en compte notamment les perspectives démographiques « au fil de l'eau », et la volonté d'accueil de nouvelles populations définie par le SCoT. Le scénario retenu tient compte également de la capacité du territoire à pouvoir maintenir et accueillir de nouveaux habitants.

Rappel de l'évolution du taux de croissance démographique annuel :

Périodes	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013	2013-2019
Taux de croissance démographique annuel	4,3	2,6	1,3	1,1	1,2	2,3	1,2

Ce tableau montre une certaine variabilité, avec plusieurs périodes ayant un taux entre 1,1 et 1,3, et pour les dernières périodes, une accélération entre 2008 et 2013, et une décélération pour atteindre **le taux moyen de croissance démographique annuel de 1,2 entre 2013 et 2019**.

Nous retiendrons ce chiffre pour un scénario « au fil de l'eau », montrant la tendance la plus récente.

4.12.4.2.2.1 LE SCENARIO « AU FIL DE L'EAU » SUR LA PERIODE 2008-2019, AVEC UN TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DE 1,2

Sur cette base, entre 2023 et 2037 la population municipale augmenterait de 1 653 habitants, et il faudrait produire environ 987 logements :

Taux de croissance démographique annuel de	**1,2**	
Population en 2023	9 098	habitants
Population en 2037	10 751	habitants
Augmentation de la population	1 653	habitants
Sur une durée de	14	ans
Soit environ	*118*	*habitants par an*
Cohabitation en 2023	2,40	habitants par logement
Nombre de logements en 2023	3 791	logements
Cohabitation en 2037	2,25	habitants par logement
Nombre de logements en 2037	4 778	logements
Augmentation du nombre de logements	**987**	**logements**
Soit environ	*71*	*logements par an*

Ce scénario n'a pas été retenu car il s'éloigne trop de la volonté communale de maintenir son rôle d'accueil au sein du Pays des Vallons de Vilaine en lien avec son statut de « pôle de bassin » par rapport aux objectifs définis par le SCoT.

4.12.4.2.2.2 LE SCENARIO « SCOT », AVEC UN TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DE 2,0

Sur cette base, entre 2023 et 2037 la population municipale augmenterait de 2 906 habitants, et il faudrait produire environ 1 544 logements :

Taux de croissance démographique annuel de	**2,0**	
Population en 2023	9 098	habitants
Population en 2037	12 004	habitants
Augmentation de la population	2 906	habitants
Sur une durée de	14	ans
Soit environ	*208*	*habitants par an*
Cohabitation en 2023	2,40	habitants par logement
Nombre de logements en 2023	3 791	logements
Cohabitation en 2037	2,25	habitants par logement
Nombre de logements en 2037	5 335	logements
Augmentation du nombre de logements	**1 544**	**logements**
Soit environ	*110*	*logements par an*

Ce scénario n'a pas été retenu car il ne répond pas à la volonté communale de contenir le développement communal à un niveau soutenable, qui tienne compte de la tendance démographique récente. De plus, ce scénario se ferait au détriment de la préservation des espaces NAF

4.12.4.2.2.3 LE SCENARIO MEDIAN, AVEC UN TAUX DE CROISSANCE ANNUEL DE 1,4

Sur cette base, entre 2023 et 2037 la population municipale augmenterait de 1 955 habitants, et il faudrait produire environ 1 121 logements :

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
Soit environ	*140*	*habitants par an*
Cohabitation en 2023	2,40	habitants par logement
Nombre de logements en 2023	3 791	logements
Cohabitation en 2037	2,25	habitants par logement
Nombre de logements en 2037	4 912	logements
Augmentation du nombre de logements	**1 121**	**logements**
Soit environ	*80*	*logements par an*

Ce scénario a été retenu car il répond à la volonté communale de poursuivre l'accueil de populations nouvelles pour renforcer son statut de « pôle de bassin » défini par le SCoT, tout en prenant en compte la tendance démographique récente. La volonté est de poursuivre l'accueil de nouvelles populations de manière contenue et maîtrisée pour avoir une croissance démographique « soutenable » au regard notamment du niveau d'équipements qui est en mesure d'accueillir cette population nouvelle (voir au chapitre « *4.2.4 Les équipements* », notamment la partie traitant des écoles et de la vie scolaire), de la volonté de maîtrise des finances locales et des ambitions communales de conforter la place de Guichen au sein du Pays des Vallons de Vilaine.

4.12.4.3 DEFINITION DES OBJECTIFS DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le PLU de 2007 affichait 139 hectares de zones à urbaniser.

Le PLU de 2019 a réduit les zones à urbaniser à 87 hectares, répondant à l'objectif de la loi ALUR de modérer la consommation des espaces agro-naturels.

Avec l'entrée en vigueur de la loi Climat & Résilience, l'objectif est désormais de diminuer de 50% la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) entre la période 2011-2021 et la période 2021-2031. Cet objectif peut être territorialisé par commune en tenant compte des spécificités propres à chaque territoire et au rôle qu'ils jouent au sein de chaque Pays.

Le projet d'évolution du SRADDET breton affiche en juin 2023 une consommation NAF maximale pour le Pays des Vallons de Vilaine de 191 hectares entre 2021 et 2031.

En l'absence d'un SCoT intégrant la loi Climat & Résilience et « territorialisant » l'objectif de réduction de la consommation des espaces NAF entre les différentes communes, le présent chapitre s'attache à définir les spécificités de Guichen et son rôle au sein du Pays des Vallons de Vilaine par rapport aux autres communes qui la compose.

4.12.4.3.1 SYNTHESE DES CARACTERISTIQUES DE GUICHEN

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

La consommation des espaces NAF :
41 ha entre 2011 et 2021

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

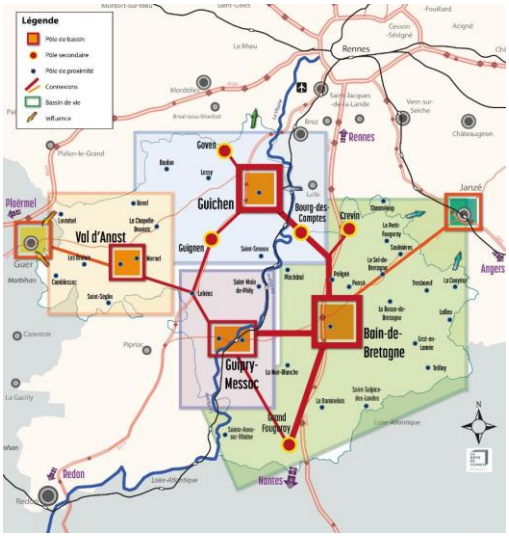
Les perspectives démographiques* :
INSEE 2013-2019 : 1,2
Le SCoT pour Guichen : 2

** Taux démographique annuel*

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

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



Armature urbaine du SCoT

En résumé, la commune de Guichen est constituée 2 entités urbaines - la ville de Guichen et le bourg de Pont-Réan - a une bonne attractivité et occupe une place de premier plan au sein du Pays des Vallons de Vilaine en tant que ville centre.

Dans ces conditions, **il est raisonnable de penser que la territorialisation de la consommation des espaces NAF dans le cadre du futur SCoT privilégiera le territoire de Guichen pour lui permettre de répondre à ces enjeux d'accueil démographique, économique et d'équipement supra-communal**.

4.12.4.3.2 DEFINITION DU PLAFOND NON TERRITORIALISE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF SUR LA PERIODE DU PLU

Le PLU s'inscrit sur la période 2023-2037 (14 ans), c'est-à-dire à cheval entre deux périodes de la loi Climat :

- **Période 1** (22 août 2021 / 22 août 2031) avec l'objectif d'une consommation des espaces NAF **diminuée de moitié** par rapport à la période entre le 22 août 2011 et le 22 août 2021.
- **Période 2** (22 août 2031 / 22 août 2041) avec l'objectif de **tendre vers le zéro artificialisation nette** (ZAN) en janvier 2050, soit au bout de 18 ans (diminution de 1/18ème par an du rythme annuel observé sur la période 1).

TOTAL DE LA CONSOMMATION NON TERRITORIALISEE DES ESPACES NAF SUR LA PERIODE DU PLU 2023-2037

Février 2023 - Août 2031	+	Août 2031 - Février 2037	=	Février 2023 - Février 2037
19,5 hectares		**9,5 hectares**		**29 hectares**

Ce chiffre constitue une consommation des espaces NAF sur Guichen avant une répartition territoriale entre communes par le futur SCoT. Le chapitre précédent a montré le rôle prédominant de la commune de Guichen au sein du Pays des Vallons de Vilaine qui permet dans une première approche de conclure que **la commune de Guichen bénéficiera vraisemblablement d'un plafond de consommation des espaces NAF plus important que le chiffre de 29 hectares**.

Le chapitre qui suit définit par secteur - habitat, économie, équipement, infrastructure - les besoins de développement de la commune, et dresse le bilan de la consommation des espaces NAF du PLU au regard des 29 hectares non territorialisés définis ci-dessus.

PRECISION SUR LES NOTIONS DE CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (NAF), ET DE ZONES URBAINES (U) ET A URBANISER (AU)

La loi Climat **& Résilience** défini un premier objectif de réduction de 50% des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) entre les périodes 2011-2021 et 2021-2031, objectif qui peut être territorialisé entre communes et tenir compte des projets d'envergure.

La consommation des espaces NAF a été identifiée par le Mode d'Occupation des Sols (MOS) breton pour 2011 et 2021. Le PLU arrêté en 2023 intègre la consommation des espaces NAF réalisée entre 2021 et la date de l'arrêt.

La définition des zones **U** et **AU** ne constitue pas un critère suffisant pour estimer la consommation des espaces NAF du PLU.

En effet, il existe par exemple des espaces NAF non consommés en zone **U** qui constituent donc des secteurs consommables et donc à comptabiliser dans la consommation des espaces NAF du PLU, bien que situés en zone urbaine. Toutefois, ont été décompté des espaces consommables, les secteurs non constructibles du fait d'une protection particulière : zone humide non compensables, bois protégés, EBC.

A l'inverse, dans les zones **AU**, il existe des espaces NAF déjà consommés qui ne constituent donc pas des surfaces de consommation pour le projet de PLU.

Au final, le PLU identifie en consommation des espaces NAF, les infrastructures et l'ensemble des secteurs constructibles en zones **U**, **AU** et dans les STECAL (**As** et **Ns**), en retirant les secteurs non constructibles du fait de la protection d'une zone humide ou d'un bois protégé.

Dans la suite de l'étude, nous privilégierons l'approche de la loi Climat & Résilience en distinguant les secteurs consommant ou non des espaces NAF, qu'ils soient zones U, AU ou dans des STECAL.

4.12.4.3.3 DEFINITION DES BESOINS POUR L'HABITAT

En termes de logements, plusieurs axes peuvent être mobilisés pour réduire la consommation des terres agro-naturelles : la densité, la programmation, la disponibilité foncière…

Pour cibler au plus près les besoins liés à l'habitat et limiter les extensions urbaines, la programmation de logements prendra en compte les résidences principales pouvant être créées par **transformation des constructions existantes :**

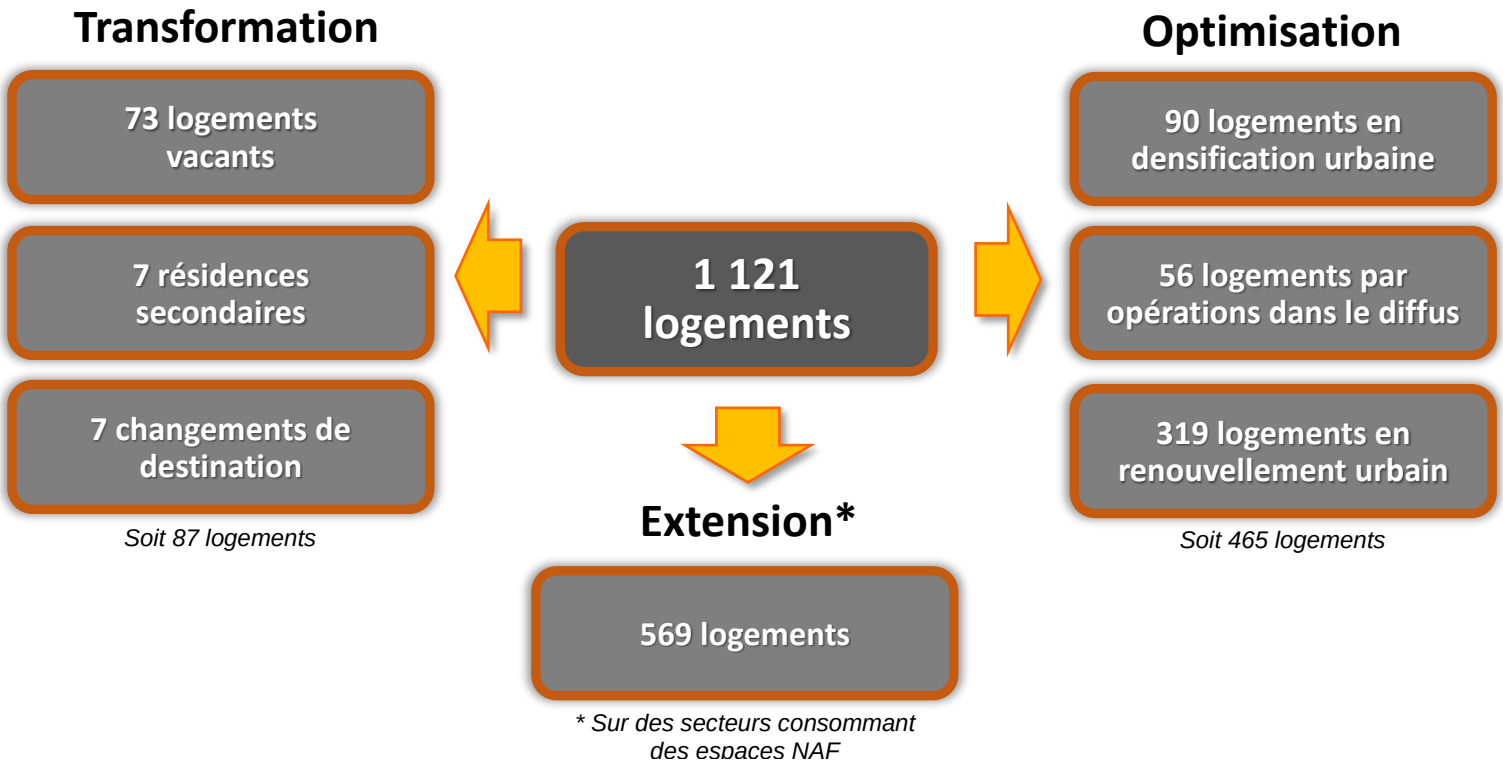
- La diminution des logements vacants : en 2037, on estime le nombre de logements à 4 912. Pour passer d'un taux de logements vacants d'environ 7,5% (taux actuellement constaté) au taux de rotation d'un marché immobilier courant, de 6%, on estime que **73 logements** vacants seront à nouveaux habités.
- La transformation de résidences secondaires en résidences principales : en s'appuyant sur le rythme moyen de 0,5 logement par an, soit **7 logements** sur 14 ans.
- L'aménagement d'une construction en logement par changement de destination : le suivi des permis de construire réalisé par la Mairie permet d'estimer la transformation d'une construction en logement par changement de destination de l'ordre de 0,5 par an, soit **7 logements** sur 14 ans.

La deuxième approche pour limiter la création de logements dans le cadre d'une extension urbaine consiste à **optimiser l'usage du foncier urbain :**

- La densification/optimisation urbaine : l'étude du potentiel de densification urbaine a permis d'identifier les petits secteurs pouvant accueillir quelques logements supplémentaires, soit par division parcellaire, soit en dents creuses, ou sur de petits terrains libres. Ces secteurs restant d'initiative privée, il est difficile d'estimer le nombre de logements qui seront réalisés. Le parti pris a été de ne retenir que les secteurs présentant une dureté foncière « raisonnable ». On estime ainsi au total pouvoir accueillir **90 logements**.
- Les opérations menées dans le diffus : l'examen des permis de construire sur la commune a permis de constater que des opérations avaient été réalisées dans les agglomérations (essentiellement sur la ville de Guichen), en dehors des OAP sectorielles et des secteurs densifiables. Le rythme est difficile à évaluer car aléatoire, mais il tourne autour de 4 logements par an, soit **entre 50 et 60 logements** sur 14 ans.
- Le renouvellement/confortement urbain : l'étude portant sur le potentiel de renouvellement urbain a permis d'identifier des secteurs stratégiques, ayant une capacité d'accueil plus importante que les secteurs de densification urbaine. Ces secteurs ont fait l'objet d'une étude pour établir des « OAP Secteurs stratégiques » avec une densité ou un nombre minimal de logements à créer. On estime ainsi sur ces secteurs en renouvellement/confortement urbain ne consommant pas d'espace NAF pouvoir réaliser environ **319 logements** sur 14 ans. Ajoutons qu'à 1 mois près, le permis d'aménager du lotissement le Domaine de Saint-Marc aurait été considéré comme viabilisé, intégrant la programmation des 115 logements au titre des espaces NAF déjà consommés au lieu des espaces NAF non consommés.

SYNTHESE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA PERIODE 2023-2037

La programmation de 1 121 logements pour la période 2023-2037, se ventilera de la manière suivante.



Le SCoT prévoit sur Guichen une densité moyenne minimale de 28 logements par hectare. Ainsi, pour réaliser 1 121 logements, il aurait fallu mobiliser 40 hectares.

La prise en compte de la création de logements par :

- la transformation de constructions existantes,
- l'optimisation du foncier en milieu urbain,

associée à une densité renforcée dans les secteurs couvert par les « *OAP secteurs stratégiques* » avec une moyenne de 36,4 logements par hectare dans les secteurs en renouvellement urbain (et de 52,9 dans les centralités), **a permis de retirer 552 logements des secteurs consommant des espaces NAF**.

Il reste néanmoins 569 logements sur des secteurs consommant des espaces NAF. Le PLU fait également le choix d'une densité renforcée avec une moyenne de près de 32,5 logements par hectare sur les secteurs en extension sur les espaces NAF.

Au global, **la densité moyenne atteint environ 34 logements par hectare**, densité bien supérieure aux 28 logements par hectare définis par le SCoT en cours et qui permet d'anticiper l'intégration de la Loi Climat pour le futur SCoT.

DEFINITION DES BESOINS DE CONSOMMATION DES ESPACES NAF EN TERMES D'HABITAT

La commune estime ses besoins sur la période 2023-2037 (14 ans) à environ **17,5 hectares de consommation des espaces NAF dédiés à de l'habitat**.

Ce chiffre intègre les zones **U** et **AU**, et les STECAL. Malgré cela, l'ensemble de ces actions a permis de ramener les 40 hectares de consommation des espaces NAF prévu au SCoT à environ 17,5 hectares (-56%) permettant une réduction substantielle par rapport aux objectifs du SCoT.

4.12.4.3.4 DEFINITION DES BESOINS POUR L'ACTIVITE ET LE COMMERCE

Le diagnostic a souligné l'importance et la diversité des activités présentes sur Guichen :

- zones d'activités,
- zones artisanales,
- zone commerciale…

regroupés sur plusieurs pôles : les Landes, la Courtinais, le pôle Valonia/Launay, les centres urbains… L'attractivité de Guichen dépasse dans ce domaine les seules frontières communales et répond à des besoins de commerces et de services, mais également au bassin d'emploi. Guichen joue un rôle stratégique sur le plan de la vie économique du bassin de vie.

Le diagnostic a également montré le rôle prépondérant assigné à Guichen à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine dans le cadre du SCoT **en tant que pôle structurant**. Guichen cumule :

- deux parcs structurants sur les Landes/la Courtinais et sur Valonia/Launay,
- un parc d'équilibre sur la Massaye,
- un parc de proximité sur la Courtinais.

La politique économique de la Communauté de communes des Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC) a récemment redéfini ses orientations en termes de développement, en privilégiant un regroupement autour des principaux pôles économiques plutôt qu'une dispersion territoriale. **Guichen se trouve de ce fait conforté dans son rôle d'accueil économique de premier plan**, à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine, comme à l'échelle de VHBC.

Plusieurs projets sont en cours et doivent être pris en compte :

- **La ZAC de la Massaye** prévoit le développement d'une zone artisanale sur la frange nord du site.
- **La zone d'activité de la Courtinais Nord** est en train de se développer et en phase de finalisation.
- Même si le projet de déménagement du **pôle commercial de Valonia/Launay** est abandonné, une importante démarche de restructuration urbaine sur site est prévue visant à conforter et moderniser l'offre commerciale. Il s'agit en effet de la seule zone susceptible d'accueillir de nouvelles enseignes commerciales sur la commune.
- Enfin, une étude d'aménagement portant sur la **ZA de la Courtinais Sud** a récemment été réalisée.

Le PLU doit également traduire les **objectifs de réduction des espaces NAF** de la loi Climat & Résilience dans son projet. Ainsi, l'objectif consiste tout à la fois à assurer le développement économique communal, communautaire et à l'échelle du Pays, mais également à réduire ses extensions urbaines.

La part du renouvellement urbain et des projets de développement économique engagés ne permettent pas à eux seuls à répondre aux objectifs d'accueil.

Pour atteindre une réponse équilibrée fasse à des objectifs qui s'opposent (maintien d'une capacité d'accueil de premier plan et réduction de la consommation des espaces NAF), la commune développe deux approches complémentaires :

- sur le plan quantitatif en limitant les secteurs en extension tout en répondant aux objectifs d'accueil,
- sur le plan qualitatif, en développant une forme d'urbanisme qui optimise l'usage du foncier par la définition d'orientations et de règles spécifiques.

DEFINITION DES BESOINS DE CONSOMMATION DES ESPACES NAF EN TERMES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune estime ses besoins sur la période 2023-2037 (14 ans) à environ **16,5 hectares de consommation des espaces NAF dédiés à l'activité économique et à l'activité commerciale** (environ 14,5 hectares sur le secteur de Guichen et 2 hectares sur le secteur de la Massaye).

4.12.4.3.5 DEFINITION DES BESOINS POUR LES EQUIPEMENTS

Le diagnostic a montré que la commune dispose d'un niveau d'équipements structurant qui répond à des besoins dépassant les frontières communales : collège, cinéma, école de musique, complexe sportif… La commune accueille également des fonctions intercommunales avec le Centre Départemental d'Action Social, le centre des finances, la Poste, le Service Départemental d'Incendie et de Secours, la gendarmerie…

Le projet en cours de construction d'une piscine renforce ce rayonnement et l'attractivité de Guichen qui joue le rôle de ville-centre au sein du bassin de vie.

Sur le territoire de Guichen, le SCoT affiche **l'implantation d'un lycée**. Son positionnement doit concilier les besoins en foncier, la proximité avec les pôles d'équipements, et prendre en compte le trafic qu'il génèrera et répondre au besoin de stationnement. Lors de la définition d'un nouveau lycée sur le territoire, Guichen figurait dans la liste des 3 communes susceptibles d'accueillir cet établissement. Au final, même si le choix s'est porté sur la commune de Châteaugiron, Guichen demeure un pôle de premier plan pour l'accueil d'un futur lycée. Il s'agit donc d'inscrire ce projet dans le territoire communal et d'anticiper les conditions de son développement.

Le projet communal vise à conforter les pôles d'équipements existants. Plusieurs projets sont prévus : l'extension/aménagement de l'école Marcel Greff sur Pont-Réan, la construction (en cours) d'une piscine communautaire, l'accueil d'un lycée, l'extension accueil de loisirs (Ille aux Mômes), rénovation du local jeunes… La programmation des équipements est en partie définie, mais conserve une part à déterminer en fonction des politiques publiques à venir. De ce fait, il existe une part d'imprévue.

Des espaces dédiés aux équipements de portée communale de sports, loisirs/nature sont également à prévoir pour conforter les pôles d'équipements existants, sur Guichen et sur Pont-Réan.

DEFINITION DES BESOINS DE CONSOMMATION DES ESPACES NAF EN TERMES D'EQUIPEMENT

La commune estime ses besoins sur la période 2023-2037 (14 ans) à environ **1,5 hectare de consommation des espaces NAF dédié aux équipements**.

De plus, la commune fait une réserve foncière pour accueillir le projet de lycée sur environ **6,5 hectares**. Ceux-ci sont comptés à part, car le lycée constituant un équipement supra-communal, ils pourraient relever de la consommation des espaces NAF dédiée à des Projet d'envergure et non à la consommation des espaces NAF communaux.

4.12.4.3.6 DEFINITION DES BESOINS POUR LES INFRASTRUCTURES

Le projet de mise à 2x2 voies de l'axe Rennes / Redon (RD 177) est finalisé. L'aménagement de l'extension de l'aire de stationnement autour de la halte ferroviaire de Guichen / Bourg des Comptes est également réalisé.

Dans la poursuite des projets d'aménagement, le projet de PLU anticipe d'autres projets qui pourraient voir le jour, non encore définis, ou insuffisamment précis pour quantifier leur impact sur les espaces NAF. A titre d'exemple, la création d'itinéraires cyclables entre la ville de Guichen et les haltes ferroviaires et Pont-Réan, pourraient nécessiter des aménagements qui viendraient empiéter sur les espaces NAF.

DEFINITION DES BESOINS DE CONSOMMATION DES ESPACES NAF EN TERMES D'INFRASTRUCTURE

La commune estime ses besoins sur la période 2023-2037 (14 ans) à environ **1 hectare de consommation des espaces NAF dédié aux infrastructures** (estimation sur la base des projets connus à ce jour, mais susceptibles d'évolution).

4.12.4.3.7 OBJECTIFS DE REDUCTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Compte tenu de la situation communale, de ses caractéristiques, de son rôle au sein du Pays des Vallons de Vilaine, de la définition de besoin par nature d'occupation du sol, la Commune s'engage sur la période 2023-2037 (14 ans) à **ne pas dépasser environ 36,5 hectares de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** (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 16 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.

SYNTHESE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF DU PLU SUR LA PERIODE 2023-2037

Habitat	+	Economie	+	Equipements	+	Infrastructures
17,5 hectares		16,5 hectares		1,5 hectare		1 hectare

=

TOTAL de la consommation communale des espaces NAF

36,5 hectares

Consommation des espaces NAF au titre des Projets d'envergure

6,5 hectares

Au total, le projet prévoit une consommation communale des espaces NAF de 36,**5** hectares, et de 6,5 hectares au titre des Projets d'envergure.

Ces chiffres sont supérieurs à la consommation non territorialisée des espaces NAF de 29 hectares (voir chapitre précédent), de 7,5 hectares pour la consommation communale, et d'environ 14 hectares en incluant le Projet d'envergure lié au lycée. **Cette différence traduit le rôle particulier que joue la commune de Guichen au sein du Pays des Vallons de Vilaine**.

Précisons que ce PLU constitue une transition entre la traduction de la Loi Climat et la compatibilité à venir avec le futur SCoT qui territorialisera la consommation des espaces NAF par commune, et éventuellement définira une enveloppe communautaire pour des Projets d'envergure dont pourrait faire partie le projet de lycée.

Quelque-soit l'approche, le projet communal se traduit par une réduction très significative de la consommation des espaces NAF par rapport au PLU de 2019 et s'inscrit dans la trajectoire du ZAN définit par la loi Climat. Ce projet communal devra toutefois tenir compte du prochain SCoT qui intègrera la loi Climat & Résilience.

4.13 RECENSEMENT DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET SUPRA-COMMUNALES

4.13.1 DISPOSITIONS LEGISLATIVES

La révision du PLU doit tenir compte de l'évolution législative depuis le dernier PLU :

- la loi pour un « accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) du 24 mars 2014,
- la loi « d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » (LAAAF) du 13 octobre 2014,
- la loi pour « la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques », (loi Macron) du 6 août 2015,
- la loi « liberté de création, à l'architecture et au patrimoine » du 7 juillet 2016,
- la loi « pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages » du 8 août 2016,
- la loi « égalité et citoyenneté » du 27 janvier 2017,
- la loi « évolution du logement et aménagement numérique » (ELAN) du 23 novembre 2018,
- la loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » (Climat et Résilience) du 22 août 2021,
- …

4.13.2 DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX

Article L. 131-4 du Code de l'urbanisme.

« *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient »

Article L. 131-5 du Code de l'urbanisme.

« *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports*. »

Le présent PLU est directement concerné par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine qui joue le rôle de document intégrateur des documents de rang supérieur. Le PLU doit être compatible avec le SCoT.

Il doit également être compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023 des Vallons de Haute Bretagne Communauté.

Le PLU doit également être compatible avec :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalite des Territoires (SRADDET) de Bretagne de 2020
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine de 2015
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Bretagne
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023 des Vallons de Haute Bretagne Communauté approuvé en juin 2019
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 7 mars 2017

Le SRADDET englobe cinq schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :

- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Bretagne de 2015 (trame verte et bleue)
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Bretagne
- Le Schéma Régional de l'Intermodalité
- Le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports
- Le Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets

4.13.2.1 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS DES VALLONS DE VILAINE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine a été approuvé le 21 février 2019. Il fait actuellement l'objet d'une modification au stade de l'enquête publique portant notamment sur l'abandon du transfert du pôle commercial de Valonia sur le secteur de la Courtinais/les Landes. Parallèlement, le SCoT fait l'objet d'une révision pour intégrer la loi Climat.

Le SCoT est un document d'urbanisme de planification à une échelle plus vaste que le PLU. Ce schéma fédère plusieurs communes autour d'un grand projet d'aménagement du territoire communautaire. Il définit un cadre ayant pour horizon 2035.

Le SCoT a été instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat et la loi portant Engagement National pour l'Environnement. Il a pour objectif de définir les grandes orientations d'aménagement à l'échelle d'un "bassin de vie". C'est un document d'urbanisme opposable notamment au Plan Local d'Urbanisme. Conformément à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, le SCoT détermine les conditions permettant d'assurer notamment, l'équilibre entre le développement urbain et la préservation de l'environnement par une utilisation économe des espaces naturels et agricoles, la sauvegarde du patrimoine, la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale de l'habitat, la maitrise de la circulation automobile, la réduction des émissions de gaz à effet de serre…

Ce document est composé de 4 parties :

- Un rapport de présentation, contenant notamment un diagnostic général, un diagnostic prospectif commercial, un état initial de l'environnement, et la justification des choix ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), fixant les objectifs des politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements et transports, d'équipements structurants ;
- Un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui complète et précise le PADD ;
- Un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui définit les orientations en matière de commerce et d'artisanat.

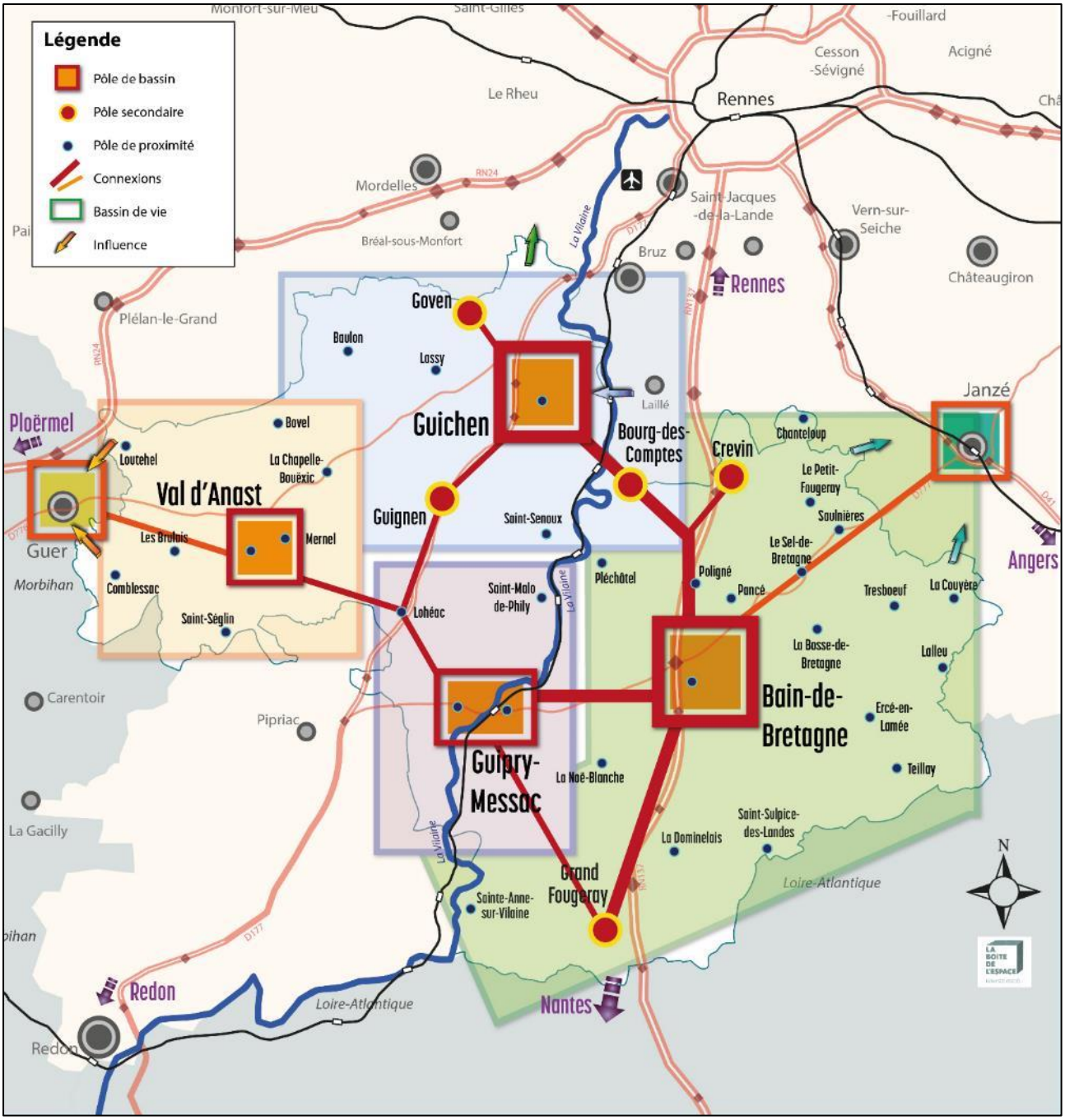
➢ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le PADD comporte 3 objectifs majeurs :

- **Un territoire accueillant :** il s'agit d'organiser l'accueil de nouveaux habitants en leur permettant de réaliser leur parcours résidentiel, tout en optimisant l'utilisation de l'espace. L'objectif vise également à préserver le cadre de vie et l'environnement.

- **Un territoire autonome :** le territoire doit également préserver l'activité agricole et permettre l'accueil de nouvelles activités dans divers domaines pour renforcer la viabilité économique. Pour répondre aux besoins des habitants il faut également prévoir l'accueil de nouveaux équipements et services. Un territoire autonome doit aussi préserver et exploiter ses ressources naturelles.

- **Un territoire connecté :** il convient d'assurer une bonne desserte du territoire tout en garantissant la sécurité et en développant les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle. La connexion passera également par le numérique.



➢ **<u>Le Document d'Orientations et d'Objectifs</u>**

Il s'articule autour de 13 thématiques issues du PADD :

- **Accueillir de nouveaux habitants :**

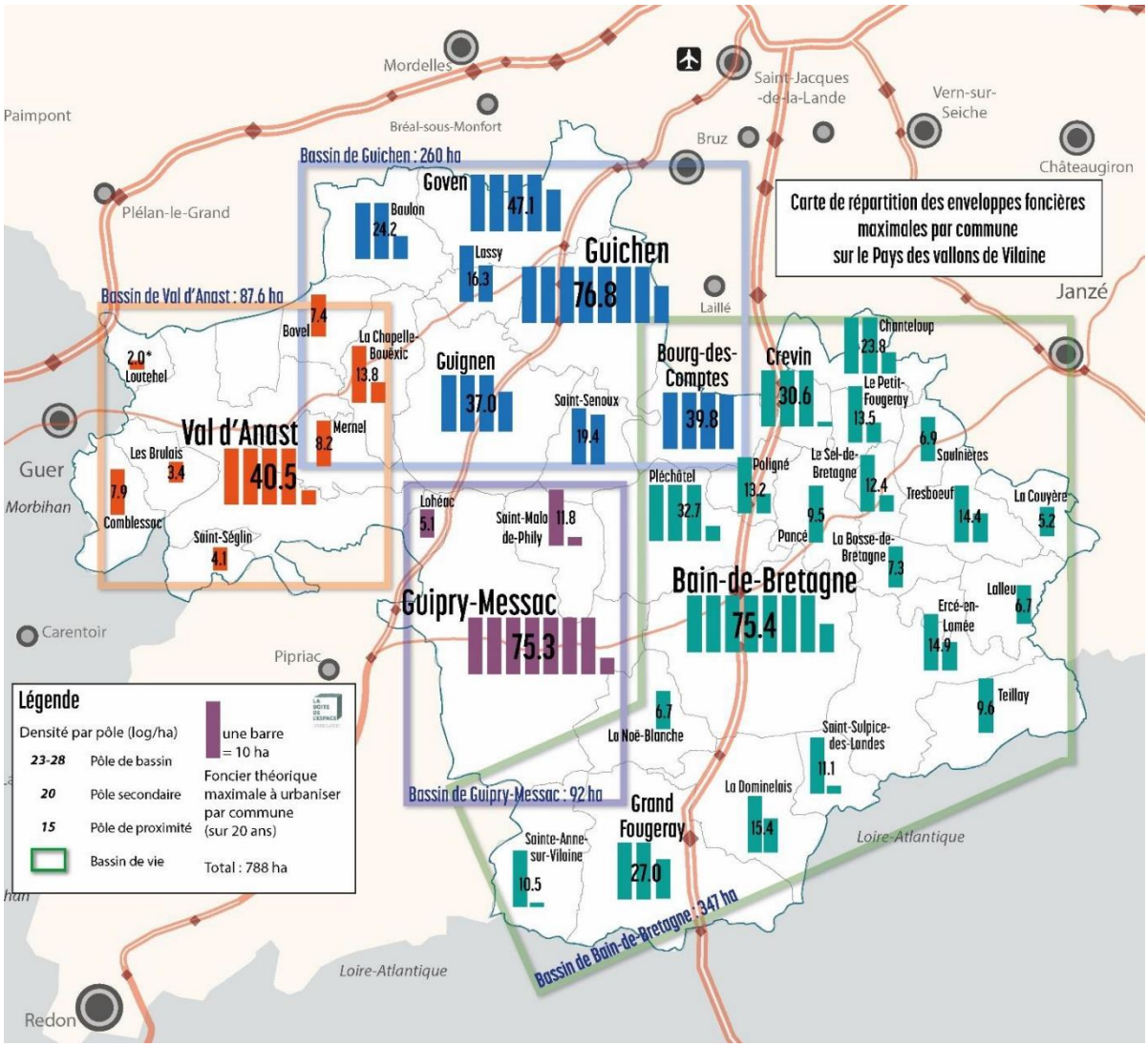
  L'enjeu est de conforter les pôles urbains structurant les bassins de vie. Guichen est défini comme un pôle de bassin dont la croissance envisagée est de 2%.

- **Permettre un parcours résidentiel :**

  Il convient d'anticiper le phénomène de décohabitation et la demande plus variée de la population. Le SCoT estime que la taille des ménages sera de 2,25 personnes par ménage en 2035. L'objectif vise également la mixité sociale c'est pourquoi Guichen devra produire 20% de logements sociaux sur son territoire. De plus, la commune devra construire 107 logements par an.

- **Economiser et optimiser l'espace :**

  Un potentiel d'urbanisation est fixé pour la production de logements, hors équipements de portée communale sportifs et de loisirs/nature, et hors équipements de portée supra-communale. Ainsi pour la période 2015-2035, 76,8 hectares pourraient être urbanisés en théorie. Une densité moyenne communale est également définie, 28 logements par hectare. Par ailleurs, les centralités devront privilégier une densité supérieure à la moyenne. La densité minimale à l'opération est quant à elle de 20 logements par hectare.

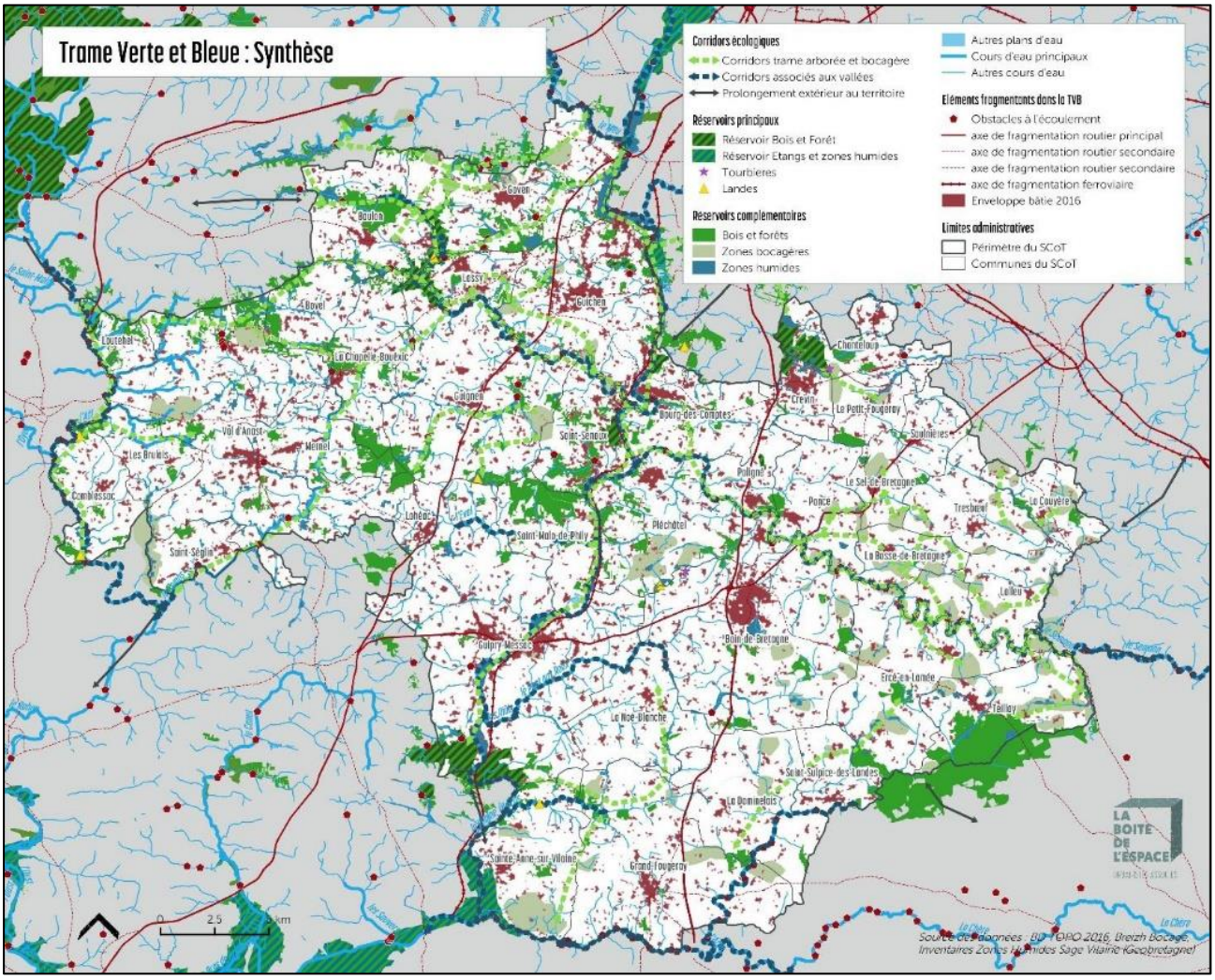


- **Valoriser les paysages des Vallons de Vilaine :**

  Il s'agit de redonner un rôle central à la vallée de la Vilaine. Le SCoT fixe des orientations pour l'implantation des zones d'activités afin de répondre à la problématique de la transition espace urbain/rural. L'attention devra également porter sur les entrées de ville. Les cheminements doux devront être davantage connectés pour permettre de découvrir le paysage. Les composantes du paysage doivent être protégées et le patrimoine bâti valorisé. Le patrimoine bâti devra être inventorié.

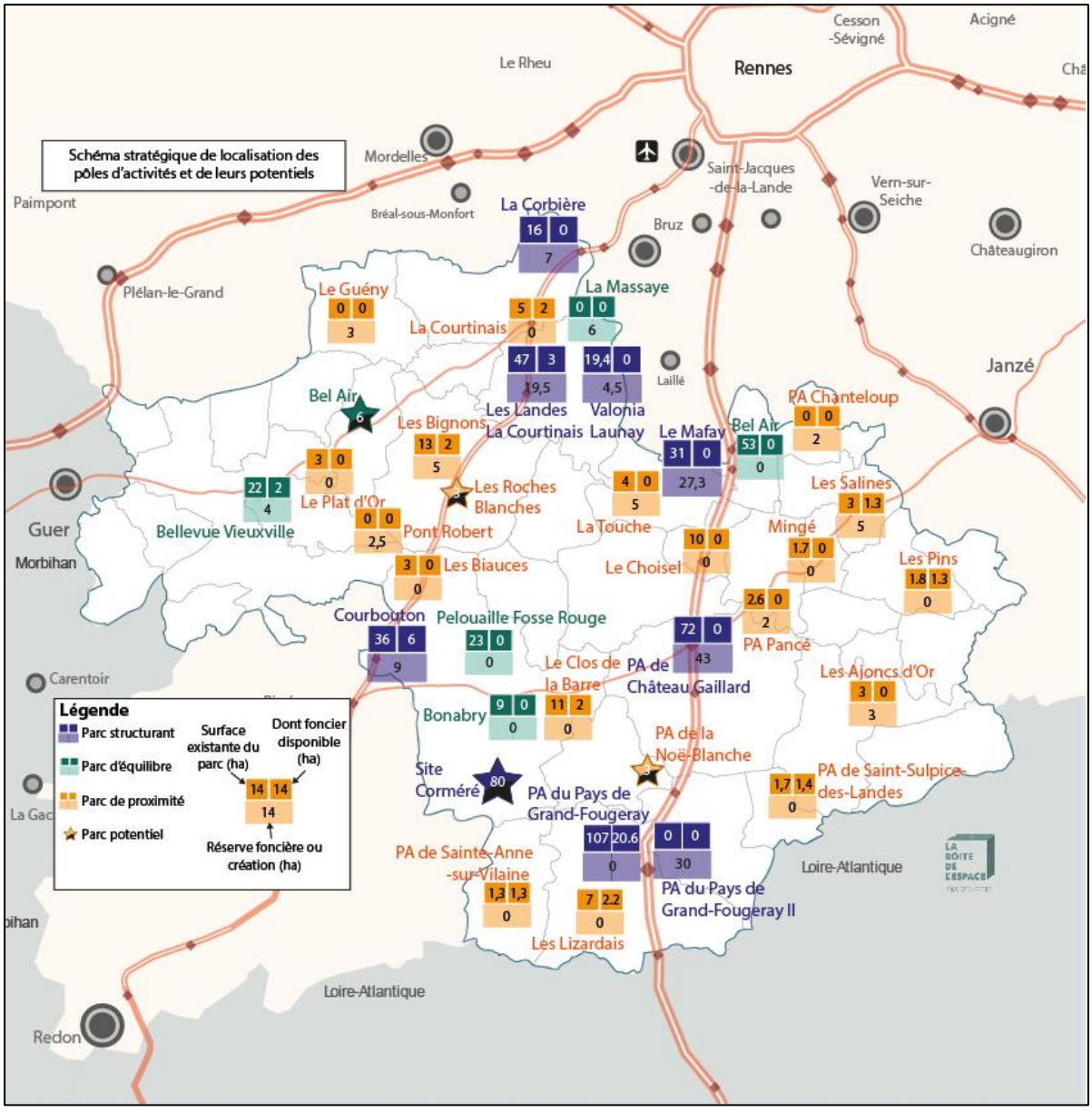
- **Préserver la qualité de l'environnement :**

  Il s'agit d'identifier les réservoirs et les corridors de la Trame Verte et Bleue (TVB) afin de protéger les éléments naturels du territoire. Un inventaire des cours d'eau et des zones humides devra être réalisé. La notion de nature en ville devra également être abordée à travers le PLU.



- **Renforcer la viabilité économique :**

  Le SCoT organise le développement de l'accueil d'entreprises en fonction de l'armature territoriale. Ainsi le SCoT identifie un parc structurant à Guichen, le parc structurant « Les Landes-La Courtinais », le parc structurant « Valonia/Launay », un parc d'équilibre sur « La Massaye », ainsi qu'un parc de proximité sur « La Courtinais ». L'objectif vise également à structurer l'offre touristique, notamment autour de la Vilaine.



Préserver une activité agricole diversifiée :

L'objectif est de conserver un maximum d'espaces naturels et de terres agricoles, notamment à travers la réalisation d'un diagnostic agricole. Il s'agit également de prendre en compte les déplacements des engins agricoles, l'entretien du bâti de l'espace rural, les tiers.

- **Répondre aux besoins en équipements et services :**

  Il convient de privilégier la mutualisation des équipements afin d'optimiser les déplacements. Le SCoT privilégie l'implantation d'un lycée à Guichen.

- **Structurer l'offre commerciale :**

  Le SCoT définit une véritable armature commerciale qui s'appuie sur la distinction des fréquences d'achats des commerces. Il décline 4 polarités, Guichen est considéré comme pôle de bassin qui a

vocation à proposer une offre commerciale alimentaire complète associée à une offre commerciale non alimentaire diversifiée pour des achats occasionnels lourds, légers et les services.

- **Conserver les ressources du territoire :**

  L'objectif est tout d'abord de gérer la ressource en eau à travers la réalisation de schémas directeurs, de périmètres de protection… Il s'agit également de préserver la qualité de l'air par le biais notamment d'actions sur les modes de transport.

- **Mettre en œuvre la transition énergétique :**

  Le principe est de permettre la généralisation de bâtiments économes et de ne pas créer de frein à la mise en œuvre de solutions énergétiques sobres. Le développement de solutions alternatives à la voiture individuelle peut contribuer à répondre à cet objectif.

- **Améliorer l'accessibilité du territoire :**

  L'objectif est de permettre une bonne desserte du territoire en permettant la diversité des modes de déplacements. Il s'agit également de privilégier l'implantation des nouveaux quartiers d'habitat, des équipements… à proximité des dessertes en transports en commun dans une logique également de multi-modalité.

- **Renforcer la connexion du territoire :**

  Il s'agit de déployer le réseau numérique à partir des centralités urbaines comme nœuds d'accroche et comme base de déploiement.

➢ **<u>Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial</u>**

- **Les localisations préférentielles de commerces**

  Dans la continuité des règles du DOO, le DAAC définit deux types d'espaces d'implantation préférentiels du commerce afin de répondre aux objectifs fixés :

  - les centralités, destinées à recevoir tous les formats de commerces, dont la taille doit correspondre à la vocation commerciale du pôle (en termes de fréquence d'achats définis préalablement), et sous réserve du respect des règles urbaines.
  - les espaces de développement commercial de périphérie ou en tissu aggloméré, privilégiés pour la création et le développement des plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités. Afin de conforter les activités de proximité dans les centralités, les espaces de périphérie ou en tissu aggloméré n'ont pas vocation à accueillir des activités commerciales de moins de 300 m² de surface de plancher.

- **Les règles d'implantation dans les localisations préférentielles de commerces**

- **Les règles pour promouvoir un commerce respectueux de l'environnement et inscrit dans le développement durable du territoire**

- **Gouvernance et suivi de la mise en œuvre des règles du SCoT**

- **La localisation préférentielle pour le développement commercial en tissu aggloméré et de périphérie sur le secteur de « Valonia/Launay »** ; il est prévu une extension de 4,5 ha de ce parc d'activités.

4.13.2.2 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023 de Vallons de Haute Bretagne Communauté a été approuvé en conseil communautaire en juin 2019.

Il se compose :

- D'un Diagnostic
- D'un Document d'orientation
- D'un Programme d'actions

4.13.2.2.1 LE DIAGNOSTIC

Un **contexte de marché favorable** lié à une situation privilégiée et un bon niveau de desserte (axes RN, gares) et donc d'accessibilité du territoire.

Néanmoins, une **grande hétérogénéité territoriale** : « césure nord-sud » et enjeux différenciés en matière d'habitat :

- Parc existant, centres-bourgs, vacance au sud
- Production neuve, maîtrise du foncier au nord

Un processus de relégation des ménages les plus modestes aux franges du territoire, et **risque de fragilisation** qui va se poursuivre sans maîtrise des coûts des opérations.

Une **hétérogénéité en matière d'appropriation des enjeux urbanisme-habitat** et **pas de vision stratégique partagée**, sur le long terme, en matière de développement. Et globalement, un urbanisme « soumis » aux opportunités foncières, peu de cadre de négociation avec les opérateurs privés (niveaux de prix…). D'où la nécessité de :

- Définir une stratégie de développement sur le long terme : coordonner et diversifier l'offre à l'échelle du grand territoire, renforcer l'armature territoriale (lien SCoT).
- Mettre en œuvre une politique foncière : anticipation – acquisition de foncier, pour maîtriser les prix des opérations et leur contenu…
- Décliner une politique adaptée à l'hétérogénéité des contextes locaux, permettre la réalisation de parcours résidentiels.
- Renforcer l'attractivité du territoire pour les communes ne bénéficiant pas du rayonnement de RM, dans un objectif de rééquilibrage et d'équité/solidarité.
- Travailler l'armature territoriale autour des 3 bassins (SCoT), en tenant compte des dynamiques et spécificités locales.

Se doter d'indicateurs communs de suivi et participer à la mise ne place d'un observatoire (en lien avec le SCoT) : suivi de la production neuve, sortie des opérations, suivi des DIA/ventes dans l'existant, aboutissement du référentiel des gisements fonciers et immobiliers…

Mettre en place une réelle gouvernance et définir clairement « qui fait quoi ? » :

- Rôle du Pays dans l'appui aux communes (instruction, conseil en urbanisme partagé, création de la PLRH…).
- Rôle de l'EPCI en tant que pilote de la politique habitat.

4.13.2.2.2 LE DOCUMENT D'ORIENTATION

Le Document d'Orientation se décline autour de 4 orientations qui constituent la stratégie de la politique de l'habitat du territoire et guide l'élaboration du programme d'actions :

- **Orientation 1 - Maîtriser le foncier pour accueillir la production nouvelle (SCoT)**

  Le SCoT fixe des objectifs de production ambitieux de 450 logements /an, dont environ 60 logements locatifs sociaux. Le PLH s'inscrit dans cette dynamique, ce qui suppose une forte mobilisation locale pour dépasser les difficultés rencontrées (difficultés de maîtrise foncière, fin du PTZ neuf). La maitrise foncière doit permettre aux élus de reprendre la main sur l'urbanisme communal, et la programmation des opérations de logements, tout en améliorant la qualité, la diversité typologique et la localisation des opérations.

- **Orientation 2 - Investir sur la rénovation du parc existant (public/privé/communal)**

  Le parc ancien du territoire connait un phénomène important de vacance et de dégradation, notamment au sud du territoire. Pourtant il constitue un enjeu majeur pour l'amélioration du cadre de vie des centres-bourgs et la lutte contre l'étalement urbain en limitant la consommation foncière due à la construction de logements en lotissement ou en diffus. L'intervention sur le parc existant doit permettre de corriger les dysfonctionnements repérés sur le territoire et d'encourager la rénovation et/ou la remise sur le marché de logements aujourd'hui vacants.

- **Orientation 3 - Assurer la mixité sociale et la réponse aux besoins spécifiques de logements**

  Le territoire offre peu de solutions d'habitat aux personnes défavorisées ou à faible revenu. Pourtant, ces ménages ont augmenté sur le territoire, notamment en raison du vieillissement de la population. En outre, l'augmentation des prix du marché sur la partie nord du territoire due à l'influence rennaise, à tendance à réduire la mixité sociale au sein des communes en concentrant les ménages à faibles revenus au sud du territoire. Cette orientation vise à permettre le parcours résidentiel des ménages à faibles revenus sur l'ensemble des communes (jeunes actifs, personnes âgées, salariés à faibles revenus, etc.) en développant une offre locative accessible aux ménages à faibles revenus, notamment au sein des secteurs tendus.

- **Orientation 4 - Mener et animer la politique habitat du territoire**

  Il s'agit à travers cette orientation d'appuyer la mise en œuvre opérationnelle du PLH, en actualisant la connaissance du fonctionnement du marché de l'habitat, et en pérennisant le travail partenarial engagé par la démarche de PLH. Il s'agit également pour l'EPCI de conforter son action au service des communes, et d'assurer son rôle de pilotage de la politique habitat du territoire.

En particulier pour la commune de Guichen, le PLH impose une production de 20% de logements locatifs sociaux sur la période 2018-2023.

4.13.2.2.3 LE PROGRAMME D'ACTIONS

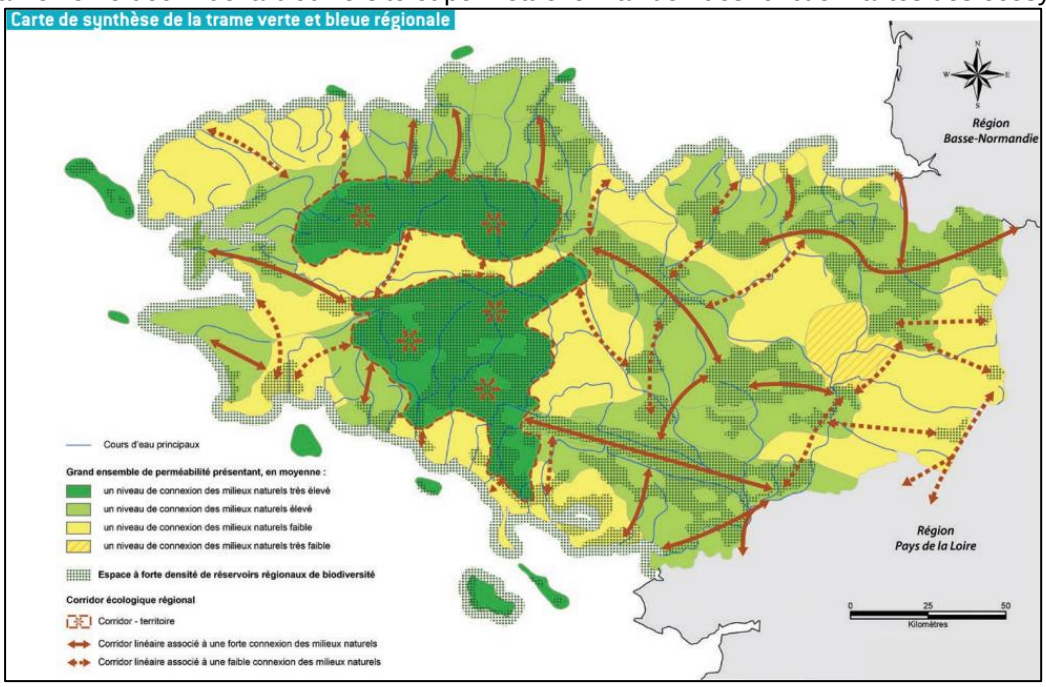
En résumé, les actions à développer par la Communauté de communes Vallons de Haute Bretagne Communauté portent plus particulièrement sur les domaines suivants :

- L'amélioration du parc existant à travers la mise en place de dispositifs (PIG ou OPAH) et une intervention en direction du parc vacant.
- La capacité à diversifier l'offre de logements pour répondre à l'ensemble des parcours résidentiels et corriger les déséquilibres nord/sud.
- L'amélioration de la maitrise foncière pour anticiper les besoins et favoriser l'amélioration de la qualité de l'urbanisme et de l'habitat.
- Le développement de réponses aux besoins spécifiques en matière d'habitat (personnes âgées, public jeune, gens du voyage).
- Le pilotage de la stratégie Habitat positionnant l'EPCI comme chef de file de la politique du logement sur le territoire.

Au-delà de ces objectifs, le Programme d'Actions prévoit des dispositifs transversaux permettant la mise en œuvre, l'animation et l'évaluation du PLH et la poursuite des réflexions engagées lors de la démarche sur différentes thématiques habitat sur le territoire.

4.13.2.3 LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE DE BRETAGNE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) traduit à l'échelle régionale la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue (TVB). La TVB est issue du Grenelle de l'Environnement et vise à maintenir ou à reconstituer un réseau de continuités écologiques permettant la préservation de la biodiversité. La TVB doit contribuer à freiner le déclin de la biodiversité et permettre le maintien des fonctionnalités des écosystèmes.



Carte de synthèse de la trame verte et bleue régionale - Extrait du SRCE Bretagne

Les objectifs assignés

1. **aux grands ensembles de perméabilité :**
   - **ayant un niveau de connexion des milieux naturels très élevé :** « Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
   - **ayant un niveau de connexion des milieux naturels élevé :** « Conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
   - **ayant un niveau de connexion des milieux naturels faible :** « Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
   - **ayant un niveau de connexion des milieux naturels très faible :** « Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels, dans un contexte de forte pression urbaine » ;
2. **à l'ensemble des réservoirs régionaux de biodiversité :** « Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
3. **à l'ensemble des cours d'eau de la trame verte et bleue régionale :** « Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau » ;
4. **aux corridors-territoires :** « Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
5. **aux corridors linéaires :**
   - **dans un contexte de connexion des milieux naturels élevé :** « Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
   - **dans un contexte de connexion des milieux naturels faible :** « Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels ».

(Source : SRCE Bretagne)

4.13.2.4 LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE

Le cadre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) a été défini par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle).

Le SRCAE a fait l'objet d'une élaboration sous la double autorité du Préfet de région et du Président du Conseil régional, en concertation avec les acteurs régionaux.

Ce schéma définit des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050 en matière de :

- Amélioration de la qualité de l'air,
- Maîtrise de la demande énergétique,
- Développement des énergies renouvelables,
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- Adaptation au changement climatique.

Il comporte, en annexe, un volet spécifique : le Schéma Régional Eolien (SRE) qui fixe des objectifs quantitatifs et des recommandations guidant le développement de l'éolien terrestre dans les zones favorables identifiée.

4.13.2.5 LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL DU PAYS DES VALLONS DE VILAINE

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays des Vallons de Vilaine a été élaboré en parallèle du SCoT. Une procédure de révision a été lancée.

Le PCAET marque l'engagement du Pays des Vallons de Vilaine et des deux EPCI, sur 6 ans (2016-2022), à la mise en œuvre d'un plan d'actions structuré en 3 grandes orientations déclinées en 12 objectifs stratégiques :

Orientation	Objectif stratégique	N° action	Titre action
Orientation 1 : Maîtriser les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques	1.1 - Logements Aménagement	1	Mettre en place une PLRH (Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat)
		2	Engager le territoire dans une démarche d'approche environnementale de l'urbanisme via les documents d'urbanisme et le Conseil en Urbanisme Partagé
		3	Engager le territoire dans une démarche d'approche environnementale des politiques d'habitat
	1.2 - Précarité énergétique	4	Lutter contre la précarité énergétique liée au logement
		5	Lutter contre la précarité énergétique liée à la mobilité
	1.3 - Mobilité	6	Définir une politique de mobilité durable sur le territoire
		7	Mobiliser vers l'optimisation du transport privé et développer les services autour des nouvelles mobilités
		8	Développer les infrastructures nécessaires à l'essor des mobilités alternatives
Orientation 2 : Fédérer les acteurs du territoire	2.1 - Collectivités exemplaires	9	Animer et faire vivre le PCAET
		10	S'impliquer dans les réseaux existants
		11	Optimiser les trajets professionnels des agents
		12	Soutenir et promouvoir l'agriculture locale en circuits courts
		13	Assurer la durabilité des achats et des financements publics
		14	Développer les modes de financements innovants pour la transition énergétique du territoire
		15	Optimiser la gestion de l'eau
		16	Être exemplaire dans la gestion des bâtiments et des équipements publics
		17	Être exemplaire dans la gestion des espaces verts, réduire et valoriser les déchets verts
	2.2 –Élus	18	Mobiliser et former les élus et services sur les enjeux et opportunités de la transition énergétique du territoire
	2.3 - Citoyens	19	Mobiliser les citoyens grâce à une stratégie d'information locale sur la transition énergétique du territoire
		20	Transmettre l'envie de la transition énergétique à nos enfants
	2.4 - Acteurs économiques	21	Développer l'offre d'information/formation sur la transition énergétique dans les métiers du bâtiment
		22	Mobiliser les entreprises et les exploitants agricoles pour mettre la transition énergétique au service du développement économique du territoire
Orientation 3 : Produire localement une énergie renouvelable et diversifiée	3.1 - Mix énergétique	23	Faciliter l'émergence de projets publics et privés de production d'énergies renouvelables
		24	Soutenir le développement de la chaleur renouvelable en identifiant les besoins et en développant la demande, notamment publique
		25	Faire émerger des projets de micro-hydroélectricité sur la Vilaine
	3.2 - Solaire	26	Identifier et valoriser le gisement solaire sur les bâtiments publics
		27	Développer la production d'énergie solaire sur le territoire
	3.3 - Bois	28	Développer la demande en bois-énergie local
		29	Assurer la disponibilité de la ressource bois-énergie à un prix satisfaisant tous les acteurs
	3.4 - Éolien	30	Identifier les projets éoliens soutenables pour le territoire à travers le schéma de développement de l'éolien
	3.5 - Méthanisation	31	Développer une filière méthanisation sur le territoire

4.13.2.6 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne comporte des orientations, des dispositions et des actions. Le SDAGE est un outil de mise en œuvre de la politique communautaire dans le domaine de l'eau.

Le SDAGE répond à quatre questions importantes :

- Que faire pour garantir des eaux de qualité pour la santé des hommes, la vie des milieux aquatiques et les différents usages, aujourd'hui, demain et pour les générations futures ?
- Comment préserver et restaurer des milieux aquatiques vivants et diversifiés, des sources à la mer ?
- Comment partager la ressource disponible et réguler ses usages ? Comment adapter les activités humaines et les territoires aux inondations et aux sécheresses ?
- Comment s'organiser ensemble pour gérer ainsi l'eau et les milieux aquatiques dans les territoires, en cohérence avec les autres politiques publiques ? Comment mobiliser nos moyens de façon cohérente, équitable et efficiente ?

Le territoire communal de Guichen s'inscrit dans le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Loire Bretagne.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022 pour la période 2022-2027, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin le 18 mars 2022 et publié au Journal officiel de la République française le 3 avril 2022.

Ce SDAGE 2022-2027 s'inscrit dans la continuité du précédent pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises pour atteindre les objectifs environnementaux. Ce document, rappelle les enjeux de l'eau sur le bassin Loire-Bretagne, définit les objectifs de qualité pour chaque eau (très bon état, bon état, bon potentiel, objectif moins strict) et les dates associées (2021, 2027, 2033, 2037), et indique les mesures nécessaires pour l'atteinte des objectifs fixés et les coûts associés. Aujourd'hui, 24 % des eaux sont en bon état et 10 % en sont proches. Le comité de bassin propose de maintenir l'objectif fixé à 61 % des rivières, plans d'eau et eaux côtières en bon état en 2027 :

- en concentrant une partie des moyens et des efforts sur ces 10 % proches du bon état pour une progression rapide à courte échéance,
- en faisant progresser les eaux en état médiocre ou mauvais vers le bon état.

Ainsi, le PLU se doit d'être compatible avec orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SDAGE, notamment les orientations et dispositions suivantes.

1I	**Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines**	
	1I-1	encadrement de la création de nouvelles digues
	1I-2	informer les CLE lors de l'identification de zones d'écoulements préférentiels des crues en lit majeur
	1I-3	définition avec la CLE des ouvrages créant un obstacle à l'écoulement des eaux
	1I-4	mettre un Sage à l'étude pour la mise en place d'un ouvrage de protection contre les crues d'importance significative
	1I-5	prise en compte de l'enjeu inondation en zone urbanisée pour l'entretien des cours d'eau
3D	**Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme**	
	3D-1	prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales
	3D-2	limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements
8A	**Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités**	
	8A-1	les documents d'urbanisme
	8A-3	interdiction de destruction de certains types de zones humides
	8A-4	limitation des prélèvements d'eau en zones humides
8B	**Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités**	
	8B-1	mise en œuvre de la séquence "éviter-réduire-compenser" pour les projets impactant des zones humides
8E	**Améliorer la connaissance**	
	8E-1	inventaires
10F	**Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement**	
	10F-1	recommandations concernant les travaux d'aménagement relatifs à la gestion du trait de côte
12C	**Renforcer la cohérence des politiques publiques**	
	12C-1	meilleure association de la CLE à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme
	12C-2	adéquation des prélèvements et des capacités d'assainissement à la ressource en eau
12E	**Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau**	
	12E-1	organisation des maîtrises d'ouvrage pour assurer la compétence GEMAPI

4.13.2.7 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) VILAINE

Le règlement du SAGE Vilaine se compose de 7 articles :

1. Protéger les zones humides de la destruction
2. Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau
3. Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées
4. Interdire les rejets directs dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports
5. Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage
6. Mettre en conformité les prélèvements existants
7. Création de nouveaux plans d'eau de loisirs

Les projets d'aménagement de la commune de Guichen devront être compatibles avec les préconisations du SAGE Vilaine.

Le SAGE Vilaine comporte notamment des orientations de gestion sur la prévention du risque d'inondation, sur la qualité de l'eau, sur les besoins et sur la ressource en eau, sur les milieux aquatiques et les zones humides.

4.13.3 ENJEUX A DEVELOPPER

Le PADD du PLU fixe des orientations et des enjeux ensuite déclinés par thèmes.

4.13.3.1 LES ORIENTATIONS DU PADD

La stratégie de développement de la commune s'articule autour des orientations 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 (covoiturage).
- 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.

4.13.3.2 LES ENJEUX DU PADD

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 environnant ;**
- **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.

5. ORIENTATIONS ET MISE EN ŒUVRE DU PLU

SOMMAIRE DU CHAPITRE

5.1 Les choix retenus pour établir le projet d'amenagement et de developpement durables 299
5.1.1 SCENARII DE DEVELOPPEMENT 300
5.1.2 LES AXES DE DEVELOPPEMENT 306

5.2 Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation 312
5.2.1 LES OAP S'APPLIQUANT A LA TRAME VERTE ET BLEUE 312
5.2.2 LES OAP DEFINISSANT DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT 313
5.2.3 LES OAP LIEES AUX PETITS SECTEURS EN MILIEU URBAIN 314
5.2.4 LES OAP ASSOCIEES AUX SECTEURS STRATEGIQUES 315

5.3 Justification des règles et des zones du PLU 330
5.3.1 EVOLUTIONS GENERALES 330
5.3.2 LES ZONES URBAINES 339
5.3.3 LES ZONES A URBANISER 352
5.3.4 LES ZONES AGRICOLES 359
5.3.5 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 364
5.3.6 LES PRESCRIPTIONS 374
5.3.7 LES ELEMENTS A TITRE D'INFORMATION 394

5.4 Traduction des orientations du PADD 398

5.5 Compatibilité et conformité du PLU avec des normes législatives et règlementaires supérieures et les documents supra-communaux 405
5.5.1 LES NORMES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES SUPERIEURES 405
5.5.2 LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 420

Article R. 151-2 du Code de l'urbanisme.

« *Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

5.1 LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le diagnostic communal a identifié les principales caractéristiques géographiques du territoire et notamment :

- une commune proche de Rennes, située en milieu rural au-delà de la ceinture péri-urbaine rennaise,
- un territoire majoritairement agricole avec une présence d'espaces naturels forts,
- deux agglomérations distinctes, la ville de Guichen au centre, et Pont-Réan à cheval entre les communes de Guichen et de Bruz,
- de nombreuses constructions en milieu rural développées le long des voies,
- du bâti patrimonial dispersé et des hameaux,
- des limites naturelles : la Vilaine, le Canut et le Tréhelu,
- une bonne desserte régionale avec l'axe Rennes-Redon (RD 177) et la voie ferrée,
- deux dessertes ferroviaires sur la commune mais éloignées des agglomérations,
- une offre de transport alternatif à la voiture : transport partagé (ligne de car, aires de covoiturage…), réseau de liaisons douces…,
- une progression démographique continue,
- un développement économique mixte : activité, artisanat, commerce, agriculture, tourisme…
- une zone d'activités faisant zone tampon entre la RD 177 et les secteurs d'habitat,
- une offre d'équipements qualitative,
- …

Les enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ont conduit la commune de Guichen à faire le choix d'un développement dynamique, porteur d'un cadre de vie de qualité.

Plusieurs scénarii de développement ont été étudiés.

5.1.1 SCENARII DE DEVELOPPEMENT

Pour élaborer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, plusieurs hypothèses de développement ont été étudiées à partir des deux entités urbaines présentent sur la commune : la ville de Guichen et le bourg de Pont-Réan.

5.1.1.1 DEVELOPPEMENT AUTOUR DE LA VILLE DE GUICHEN

Compte-tenu de la dimension de la ville de Guichen, les possibilités de développement sont multiples. Cependant, trois limites importantes restreignent « à priori » les possibilités d'extension. Il s'agit de la 2x2 voies (RD 177) à l'ouest, de la voie de transit (RD 38) au sud, et du ruisseau de Tréhelu au nord. Le franchissement de la RD 177 est cependant posé compte-tenu de l'inscription dans le PLU de 2019 d'un développement économique à partir de l'échangeur sud de la 2x2 voies offrant une possibilité de desserte intéressante. La révision du PLU est l'occasion de réinterroger le projet de développement du PLU de 2019, notamment avec l'objectif de s'inscrire dans les objectifs de la loi Climat & Résilience de réduction de la consommation des espaces NAF.

Plusieurs principes de développement ont été retenus :

- un développement concentrique équilibré de l'habitat autour du centre-ville,
- la continuité du développement économique à partir des zones existantes, en particulier le long de la RD 177, et en confortement du pôle commercial Valonia/Launay, seul secteur pouvant accueillir de nouvelles enseignes commerciales d'envergure,
- le confortement des pôles d'équipements et l'anticipation de l'accueil d'un futur lycée,
- la prise en compte de la sensibilité environnementale des secteurs,
- la présence d'activités agricoles.

Enfin, les opérations en cours sont maintenues.

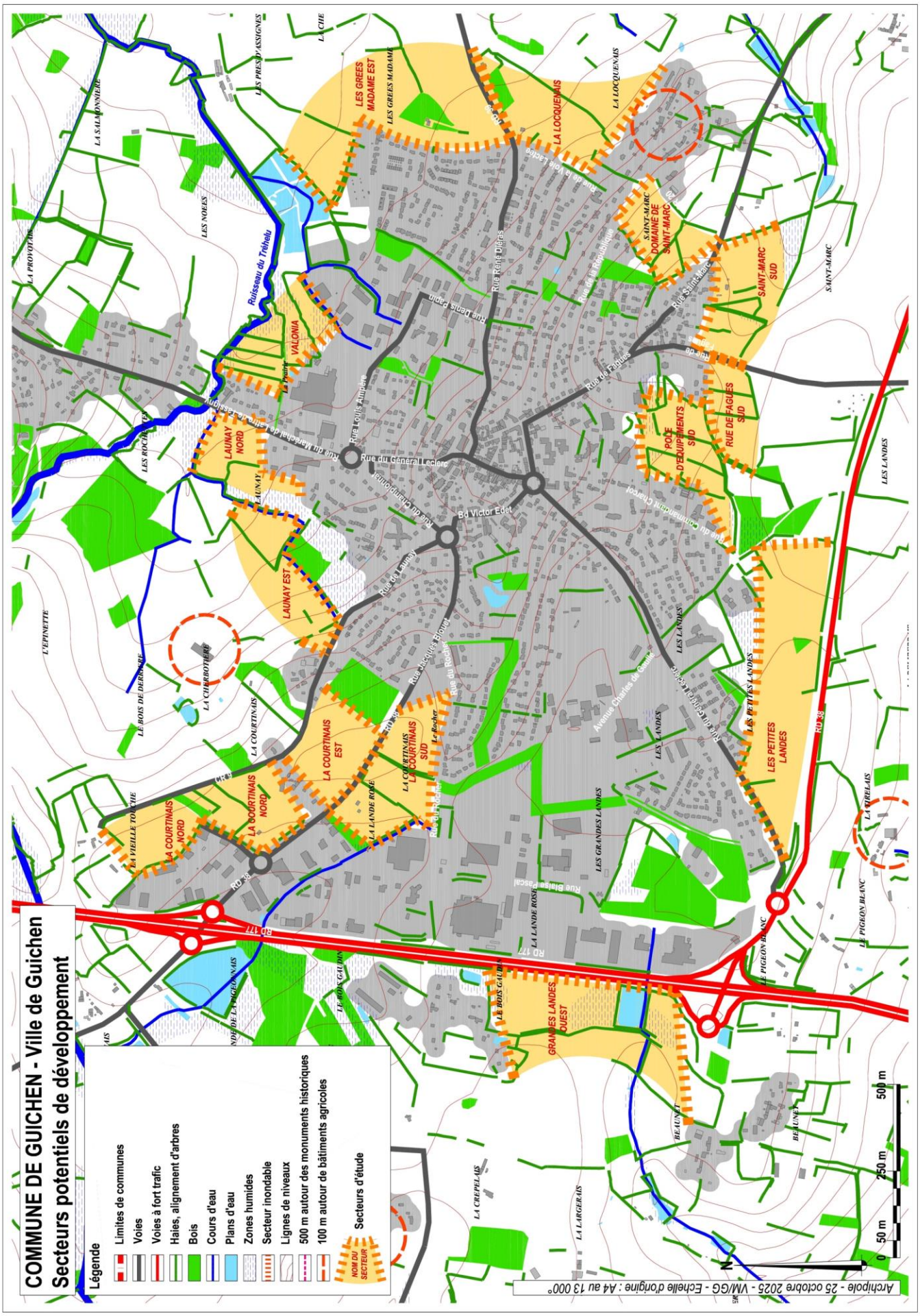
Les différents scénarios examinés dépendent du type de développement : habitat, économique, équipement.

HABITAT

Il existe trois grands secteurs de développement possibles pour de l'habitat autour de la ville de Guichen : au nord, en confortant l'entrée de ville nord, à l'est, en continuité des opérations des Grées Madame, de Belle-Vue et des Merisiers, et au sud de Guichen, en poursuivant également l'urbanisation de ces secteurs, mais vers le sud. En complément, il existe une possibilité de conforter le secteur rue du Rocher sur la Courtinais sud.

LE SECTEUR DE LAUNAY NORD

L'entrée de ville nord est marquée par une mixité urbaine d'habitation et d'une zone commerciale. En respectant la présence des zones humides existantes associées au ruisseau du Tréhelu et à l'ouest le long d'un ruisseau, le développement d'un secteur d'habitat associé à un développement commercial permettra de conforter la mixité urbaine, et de renforcer l'entrée de ville nord. C'est de plus, le seul secteur pouvant accueillir du commerce d'envergure sur Guichen. Pour l'ensemble de ces raisons, ce secteur a été retenu, comme au PLU de 2019, mais en y ajouter la mixité commerce/habitat. Toutefois, le projet maintien un recul plus important par rapport au vallon du Tréhelu pour conforter ses qualités écologiques et paysagères.


COMMUNE DE GUICHEN - Ville de Guichen
Secteurs potentiels de développement
Légende
Limites de communes
Voies
Voies à fort trafic
Haies, alignement d'arbres
Bois
Cours d'eau
Plans d'eau
Zones humides
Secteur inondable
Lignes de niveaux
500 m autour des monuments historiques
100 m autour de bâtiments agricoles
Secteurs d'étude
NOM DU SECTEUR
LA COURTINAIS NORD
LA COURTINAIS EST
LA COURTINAIS SUD
LAUNAY NORD
LAUNAY EST
VALONIA
LES GREES MADAME EST
LA LOCQUENAIS
SAINT-MARC DOMAINE DE SAINT-MARC
SAINT-MARC SUD
POLE D'EQUIPEMENTS SUD
RUE DE FAGUES SUD
LES PETITES LANDES
GRANDES LANDES OUEST
Rue du Général Leclerc
Bd Victor Edet
RD 177
Ruisseau du Tréhelu
Archiplole - 25 octobre 2025 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 13 000e
0
50 m
250 m
500 m
N

LE SECTEUR DE LAUNAY EST

Situé à flanc de coteau, ce secteur permettrait de définir la frange urbaine au nord de la rue de Launay. En revanche, ce développement se ferait par rapport à la ville, de l'autre côté d'une continuité écologique constituée par des zones humides, un boisement et des haies qui forment une connexion avec le vallon du Tréhelu. De plus, il se rapproche de l'exploitation agricole de la Cherbotière. Enfin, l'impact visuel du haut de ce secteur pourrait avoir des conséquences sur le grand paysage. Aussi, ce secteur n'a pas été retenu pour assurer le développement communal.

LES SECTEURS LES GREES MADAME EST, LA LOCQUENAIS

Le développement à l'est du territoire s'inscrirait dans le prolongement des opérations des Grées Madame, de Belle-Vue et des Merisiers. Deux bois et quelques haies bocagères sont présents sur ce secteur, et il existe également une exploitation agricole en activité sur le hameau de la Locquenais.

Ce secteur n'a pas été jugé prioritaire compte-tenu de la présence de l'exploitation agricole, et de la distance au centre-ville et aux pôles d'équipements.

LE SECTEUR DU DOMAINE DE SAINT-MARC

Le lotissement le Domaine de Saint-Marc s'inscrit en continuité sud d'un développement commencé par les lotissements des Grées Madame, de Belle-Vue et des Merisiers. Cette opération est en cours de viabilisation et sera poursuivie.

LES SECTEURS SAINT-MARC SUD ET RUE DE FAGUES SUD

Ces deux secteurs poursuivent vers le sud en tournant autour du centre-ville les opérations des Grées Madame, de Belle-Vue, des Merisiers et du Domaine de Saint-Marc. On y trouve des haies bocagères et deux zones humides dont une importante au sud-est, dans la continuité d'un ruisseau et de plans d'eau dont l'ensemble constitue selon l'étude de VHBC sur les continuités écologiques, un corridor écologique.

De ce fait, cette extension sud n'a pas été jugée prioritaire, même si elle bénéficie d'une proximité avec le pôle d'équipements au sud du centre-ville et permet de rapprocher les futurs habitants des équipements notamment scolaires. Seule la frange sud du bourg a été retenue pour marquer la limite urbaine de la ville.

LE SECTEUR LA COURTINAIS SUD / RUE DU ROCHER

Ce secteur se trouve à l'interface entre un quartier d'habitation rue du Rocher au sud, et à l'ouest, une zone d'activité. Une étude d'aménagement sur la partie est, et la présente révision du PLU ont été des occasions de préciser la vocation de ce secteur, notamment pour tenir compte du quartier d'habitation au sud.

Le projet communal vise à maintenir la vocation d'activité sur ce secteur, mais en y introduisant en partie sud une vocation habitat, le long de la rue du Rocher, en confortement de ce secteur. Son développement lui permettra de bénéficier de la proximité de la coulée verte, du pôle d'équipements et du centre-ville.

Au final, le principal choix de développement en termes d'habitat se porte sur l'entrée de ville nord pour la conforter et poursuivre la mixité habitat/zone commerciale, tout en préservant la continuité écologique à l'ouest et en gardant un recul par rapport au vallon du Tréhelu et de l'exploitation agricole. Dans cette optique de préservation d'une exploitation agricole, l'extension vers l'est n'est pas privilégiée. Au sud, le corridor écologique sera également protégé des extensions liées à l'habitat. Sur le secteur de la Courtinais, la vocation habitat rue du Rocher sera confortée.

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

En dehors du commerce/service du centre-ville, la ville de Guichen regroupe deux grandes entités économiques : le pôle Valonia/Launay sur l'entrée nord et proche du centre-ville, et le secteur les Landes/la Courtinais qui s'est développé à l'ouest le long de la RD 177, constituant un tissu urbain intermédiaire entre la 2x2 voies et les secteurs résidentiels. Différentes possibilités d'extension existent à partir de ces pôles.

Rappelons que le projet du PLU vise à maintenir le pôle commercial de Valonia/Launay sur place et d'abandonner son déménagement initialement prévu sur le secteur les Landes/la Courtinais. Les futurs établissements commerciaux d'envergure devront s'inscrire en continuité du pôle Valonia/Launay, le secteur les Landes/la Courtinais étant dédié à des activités non commerciales.

Le SCoT donne à Guichen un rôle de développement économique de premier plan en identifiant 2 parcs structurants, 1 parc d'équilibre et 1 parc de proximité.

SECTEUR VALONIA

Il s'agit d'un secteur très sensible sur le plan environnemental et paysager. Il borde le vallon du ruisseau de Tréhelu, a un bocage dense et des zones humides. Il est de ce fait peu propice à un véritable développement urbain, même si une extension mesurée reste envisageable.

LE SECTEUR DE LAUNAY

Ce secteur est également au sud du ruisseau de Tréhelu mais présente moins de sensibilité environnementale. Il existe une zone humide au nord, le long du Tréhelu, et une autre à l'ouest accompagnant un cours d'eau et une haie bocagère.

Au final, le secteur situé le long de l'entrée de ville nord offre une possibilité d'extension urbaine dans un contexte mixte habitat/commerce.

LE SECTEUR DE LA COURTINAIS

En entrée de ville ouest, s'est développée une zone d'activité à partir de l'échangeur de la RD 177. Entre ce secteur ouest et la partie résidentielle, plusieurs possibilités d'extension existent, que ce soit au nord ou au sud de l'entrée de ville. Notons la présence du hameau de la Courtinais, et un bois. Quelques éléments de bocage sont également présents ainsi qu'une toute petite zone humide.

Les trois secteurs de la Courtinais - sud, est et nord - présentent chacun des avantages en termes d'extension urbaine. Au final, les secteurs sud et une partie du nord ont été retenus. Le nord car il s'inscrit dans la continuité de la ZA de la Courtinais et permettra de conforter l'entrée de ville. Le sud, car ce secteur a déjà fait l'objet d'une étude d'aménagement, et bien que l'opération ne soit pas lancée, c'est le secteur qui se trouve le plus « en accroche » sur la ville. La frange sud de ce secteur jouxtant un quartier d'habitation, la programmation d'une partie du site pourra s'orienter vers de l'habitat. Le secteur de la « Courtinais est » situé entre le bois et le hameau de la Courtinais, constitue un potentiel pour l'avenir.

LE SECTEUR DES GRANDES LANDES OUEST

Dans les choix de développement économique s'est posée la question de poursuivre l'urbanisation des Grandes Landes vers l'ouest, de l'autre côté de la RD 177. C'est la position du PLU de 2019. Ce secteur présente l'avantage d'une bonne desserte à partir de l'échangeur de la RD 177, et d'une opportunité foncière. Parallèlement, ce secteur est en partie concernée par des zones humides, il est traversé par un cours d'eau alimentant un plan d'eau, et est traversée par une haie bocagère nord-sud et une autre est-ouest. On note également la présence au sud-ouest du hameau de Beaunet.

Les élus ont préféré poursuivre le développement dans la continuité immédiate de l'agglomération de Guichen sur le secteur de la Courtinais, en concentrant les secteurs de développement à l'est de la RD 177, abandonnant ainsi l'extension urbaine prévue sur le secteur des Grandes Landes Ouest.

LES EQUIPEMENTS

Les équipements se trouvent essentiellement concentrés sur deux pôles : au sud du centre-ville, et autour du collège Noël du Fail. Ce dernier secteur ne dispose pas de possibilité d'extension. Il peut cependant être renforcé en optimisant l'usage du tissu urbain, comme avec le projet en cours de construction de la piscine. Ainsi, seul le pôle sud offre la possibilité d'un développement.

La commune a par ailleurs le souhait de favoriser l'implantation future d'un lycée, comme le prévoit le SCoT.

LE SECTEUR DU POLE D'EQUIPEMENTS SUD

Ce secteur s'inscrit en continuité du pôle d'équipements existant. Il présente une richesse bocagère qui constitue un cadre de vie qualitatif, adapté à des équipements, et qui viendra poursuivre les aménagements « verts » réalisés dans le pôle d'équipements existants. Dans la continuité de cette approche, il est à noter que plusieurs petits secteurs sont concernés par des zones humides ; mis bout à bout, ils peuvent constituer un ensemble naturel à préserver plus large et plus protecteur des caractéristiques écologiques.

L'alternative au développement en continuité du pôle sud consisterait à créer un nouveau pôle d'équipements sur un autre secteur. Cette alternative n'a pas été retenue car les besoins en nouveaux équipements ne sont pas de nature à pouvoir créer un véritable nouveau pôle, et aurait du coup pour conséquence d'émietter les futurs équipements sur le territoire, alors que la volonté est de conforter les pôles existants au regard de la taille de la ville, et du lien entre structures scolaires et équipements de sports, culture et loisirs.

Ainsi, l'extension du pôle sud est maintenue, mais son dimensionnement par rapport au PLU de 2019 devra être revu pour tenir compte des besoins communaux et communautaires, et répondre aux objectifs de la loi Climat & Résilience de réduction des espaces NAF.

LE SECTEUR DES PETITES LANDES

Le PLU de 2019 localise l'implantation du futur lycée au sud-ouest de la ville. Ce secteur bénéficie d'une desserte privilégiée à partir de la RD 177 et de la RD 38 et d'un accès direct dès l'entrée sud-est de la ville, limitant les perturbations urbaines en termes de trafic. Cet équipement structurant se développerait le long de la RD 38, offrant la possibilité de créer une façade urbaine qualitative, et de ramener la tâche urbaine sud de l'agglomération jusqu'en limite de la RD 38.

Ce positionnement constitue également un avantage, car il tire parti de la proximité des équipements et notamment du complexe sportif, et du projet de piscine.

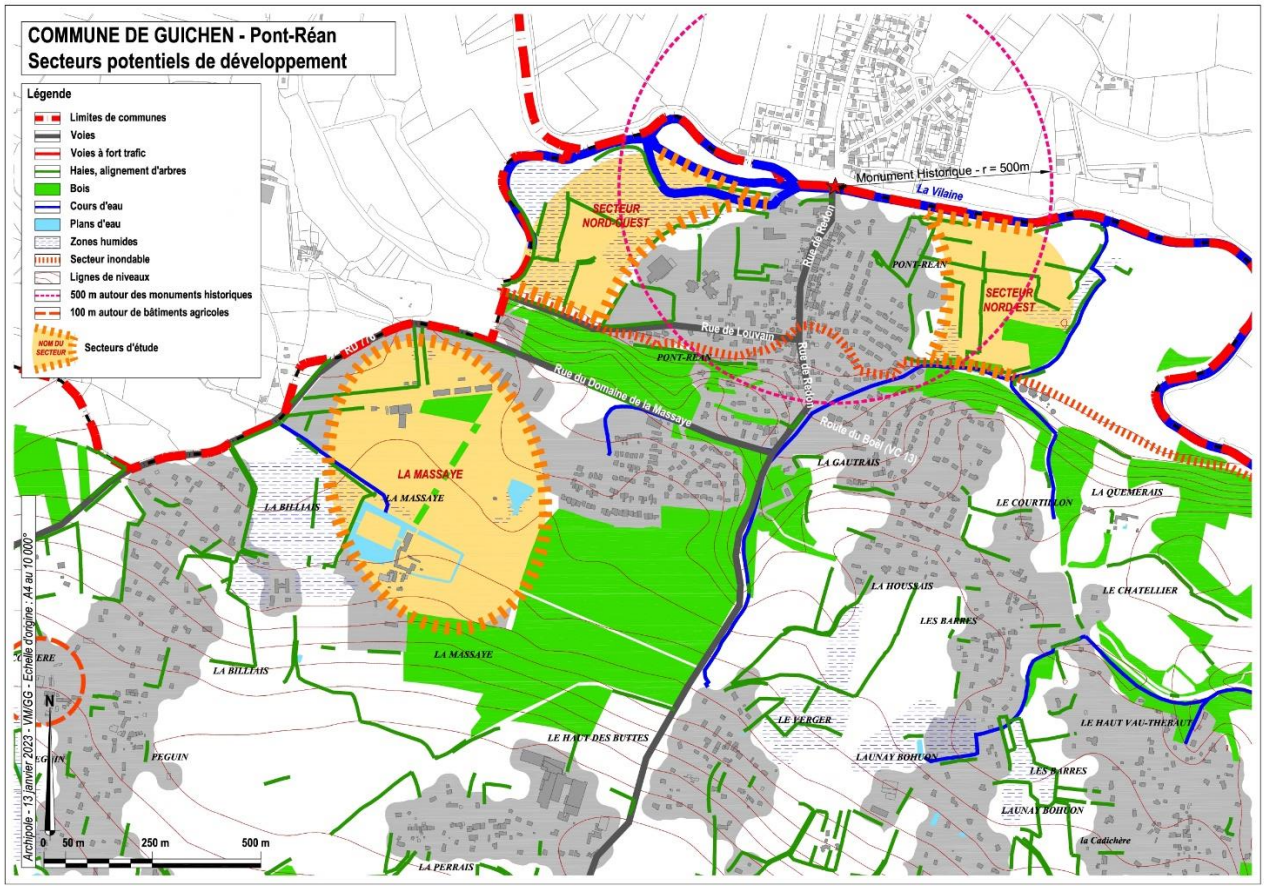
Le développement sur ce secteur devra toutefois tenir compte de la présence de zones humides adossées à des haies bocagères en frange nord. L'aménagement pourra tirer parti de cet espace naturel pour créer une transition verte avec le tissu urbain au nord.

L'alternative par la rue de Fagues n'offre pas les mêmes avantages en termes de desserte et de proximité des équipements.

Le secteur des Petites Landes a donc été maintenu.

5.1.1.2 DEVELOPPEMENT AUTOUR DU BOURG DE PONT-REAN

L'examen des possibilités de développement autour du bourg de Pont-Réan s'avère beaucoup plus simple compte-tenu des contraintes qui s'exercent le long de la Vilaine et en particulier du risque d'inondation. De plus, la ZAC de la Massaye en cours de réalisation assure le développement autour du bourg de Pont-Réan.



SECTEURS NORD-EST ET NORD-OUEST

Ces deux secteurs ont des contraintes similaires : risque d'inondation (PPRi), secteur dans le périmètre des monuments historiques associé au Pont de Pont-Réan, limite nord en lien avec la Vilaine et la limite de commune, la présence d'un bocage distendu et de zones humides, surtout au nord-ouest, une topographie accentuée et boisée en limite sud…

L'ensemble de ces contraintes, a commencé par le risque d'inondation, ne permet pas d'envisager un développement urbain à privilégier. De plus, dans la mesure où une importante opération est en cours (ZAC de la Massaye), il n'est pas nécessaire d'en envisager une autre complémentaire.

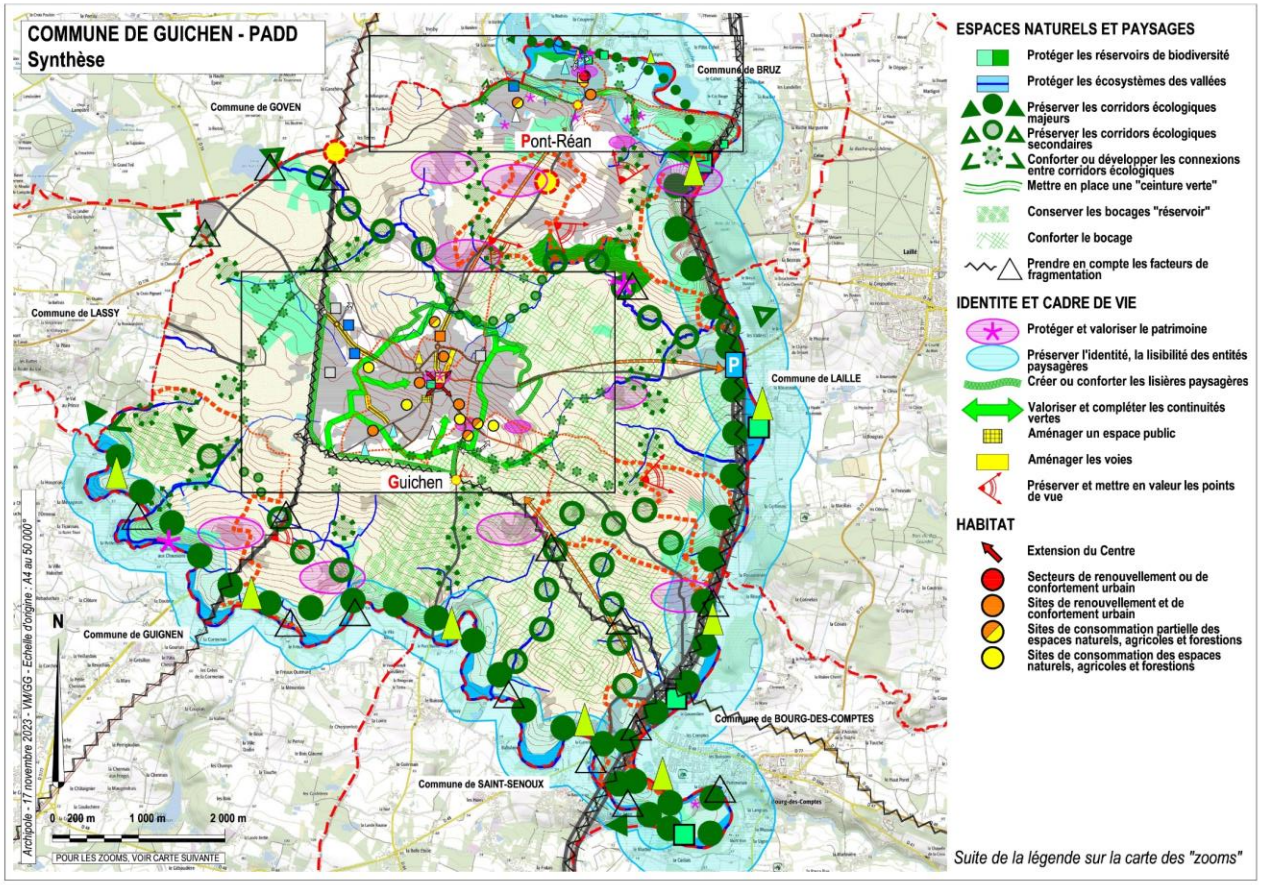
SECTEUR DE LA MASSAYE

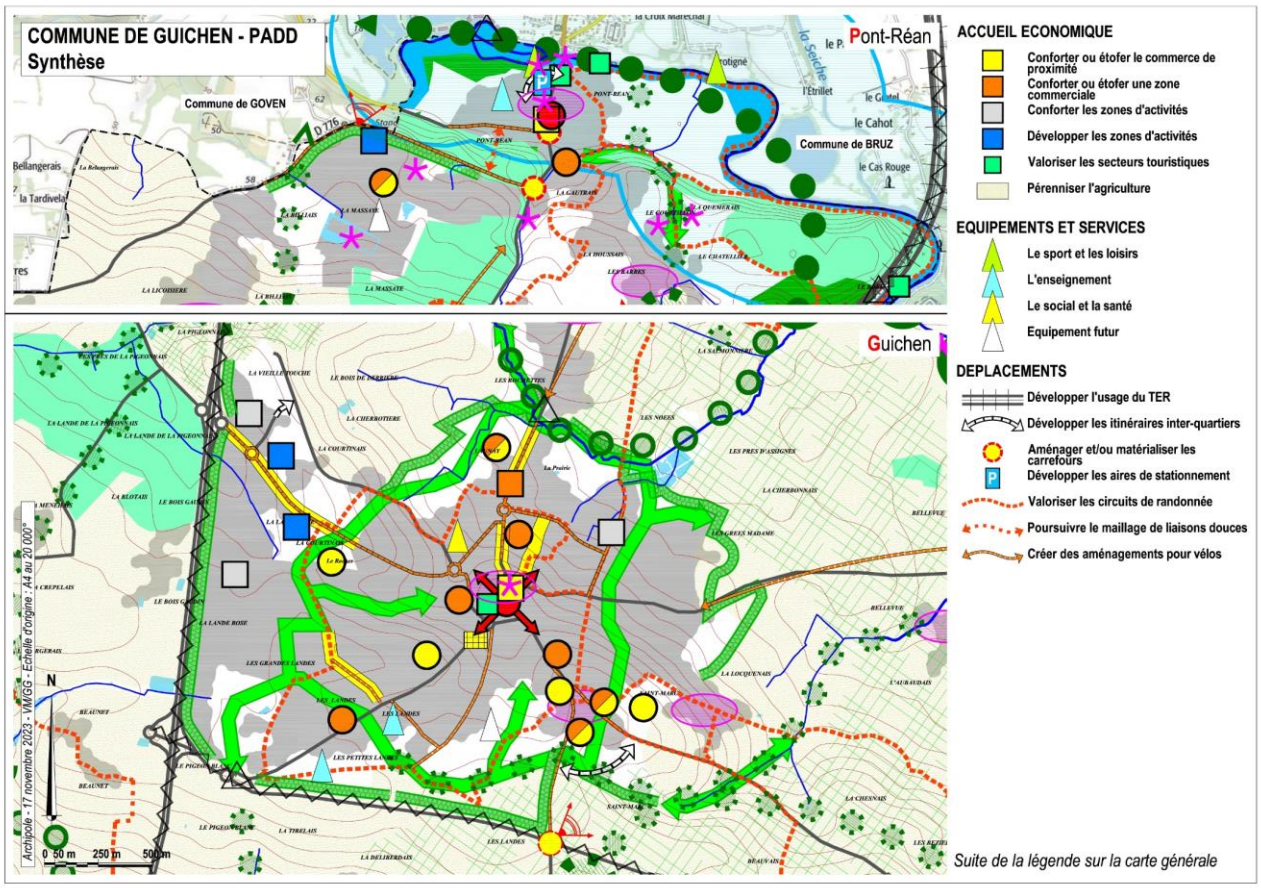
Ce secteur fait l'objet d'une ZAC en cours de réalisation (tranche 1 terminée, tranche 2 viabilisée et en cours de construction, tranches 3, 4 et autour du château non commencées). Le projet d'aménagement de la ZAC tient compte des spécificités du site : qualité patrimoniale (domaine du Château, allée cavalière…) le bois à l'est, la zone humide à l'ouest et la départementale au nord.

5.1.2 LES AXES DE DEVELOPPEMENT

Plusieurs lignes directrices ont contribué à déterminer les orientations présentes dans le PADD. Elles ont été regroupées ci-après autour de 4 thèmes.

CARTES DE SYNTHESE DU PADD





5.1.2.1 ANCRER GUICHEN DANS SON TERRITOIRE

5.1.2.1.1 AFFIRMER SA POSITION DE VILLE-CENTRE

La commune de Guichen se trouve proche de Rennes mais déjà en milieu rural et au-delà de la frange péri-urbaine rennaise. La ville de Guichen, de par la qualité de sa desserte, son développement économique et démographique, et son niveau d'équipements, constitue un pôle attractif et joue un rôle central par rapport aux communes environnantes. Le SCoT a d'ailleurs identifié le territoire de Guichen comme « Pôle de bassin ».

Dès lors, il s'agit pour Guichen de conforter sa place à l'échelle intercommunale. Le PADD traduit cet objectif à travers la déclinaison d'orientations et notamment, en poursuivant sa politique d'accueil de nouveaux habitants, en confortant son tissu économique et en étoffant ses équipements.

Le PADD prévoit l'implantation d'équipements de portée supra-communale - une piscine en cours de réalisation, et l'anticipation d'un lycée - mais également le développement de nouvelles surfaces dédiées aux activités et aux commerces. L'objectif porte également sur une politique d'habitat visant à permettre le maintien de la population existante et à accueillir de nouveaux habitants.

Les orientations du PADD visent à conforter la place de Guichen en développant l'accessibilité de la commune, que ce soit en s'appuyant sur la RD 177, axe majeur entre Rennes et Redon, qu'en développant l'accès aux deux haltes ferroviaires et en facilitant l'usage de la ligne de bus.

Le PADD vise également à promouvoir la qualité du cadre de vie et la présence de milieux attractifs comme Pont-Réan avec son pont classé monument historique et son centre, la Vilaine et le chemin de halage, le dynamisme du centre-ville de Guichen… Ces facteurs jouent un rôle pour les habitants, mais également en termes d'attractivité touristique.

5.1.2.1.2 CONFORTER LES DEUX ENTITES PRINCIPALES DE LA COMMUNE

La commune de Guichen regroupe deux agglomérations, la ville de Guichen et le bourg de Pont-Réan. Chacune d'entre elle offre des caractéristiques propres, lui conférant ainsi une identité spécifique.

Le territoire se caractérise également par le développement de nombreuses constructions le long des voies, détachées des deux agglomérations. L'objectif est de limiter l'éparpillement des constructions qui ne contribue pas à renforcer la cohérence des deux agglomérations, perturbe le milieu rural et est contraire aux principes du développement durable : multiplication des déplacements (domicile/travail, accès aux équipements urbains et commerces, usage de la voiture…), contraintes d'assainissement, consommation d'espaces agro-naturels, impact sur l'environnement et le paysage…

Les orientations du PADD confortent les deux agglomérations de Guichen et Pont-Réan par le maintien et le développement des commerces et services des centres, le développement de l'habitat, de l'activité et des équipements. De plus, le PADD renforce leur position par la volonté de ne pas urbaniser davantage les secteurs le long des voies de circulation en secteur rural. Cette volonté s'inscrit également dans une logique de développement durable.

5.1.2.2 ASSURER LE DEVELOPPEMENT DE GUICHEN

5.1.2.2.1 DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REPONDANT AUX BESOINS DE LA POPULATION ET A L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE

Le diagnostic fait état d'une croissance démographique continue avec une accélération sur la période 2008-2019 et un retour au rythme observé depuis 1982 sur la toute dernière période 2013-2019. Malgré la présence de jeunes ménages, la commune est confrontée au vieillissement de la population ce qui accentue le phénomène de desserrement des ménages. La commune doit donc répondre aux besoins de publics divers.

Le PADD traduit l'objectif de permettre à tous un parcours résidentiel. Il définit des actions pour des populations spécifiques (primo-accédant, personne handicapée, sénior…) et décline des objectifs en termes de mixité de logements (prix, taille, localisation…). Par ailleurs, l'accueil de nouvelles populations doit se faire dans une logique de diminution de la consommation d'espace agro-naturel. Pour cela, la priorité est donnée au renouvellement urbain, à la densification urbaine dans les agglomérations, et des objectifs de densité minimum seront appliqués dans les agglomérations comme dans le cadre des extensions urbaines.

5.1.2.2.2 POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune dispose de plusieurs zones d'activités dans des domaines variés : commerces/services de proximité dans les centres, la zone commerciale de Valonia, Launay, la zone industrielle des Landes le long de la RD 177, les zones artisanales de la Courtinais et de Valonia, mais aussi l'agriculture qui occupe la surface la plus importante du territoire communal, et le tourisme. L'objectif est de préserver la diversité économique et de poursuivre son développement.

Le PADD affiche la volonté d'assurer le dynamisme du commerce/service de proximité des centres de Guichen et Pont-Réan qui se traduit par le maintien de rez-de-chaussée marchand et par une série de mesures portant sur l'attractivité et l'accessibilité des centres.

Pour les zones commerciales et d'activités, le PADD prévoit de développer une économie génératrice d'emplois et une offre d'activités et de commerces diversifiée en rapport avec son statut de Pôle de bassin. La création d'une zone tertiaire sur la ZAC de la Massaye renforce la diversité économique sur le territoire de Guichen.

Concernant les espaces agricoles, il s'agit de concilier le maintien de l'activité agricole avec les besoins de développement de la Commune dans une logique de diminution de la consommation des espaces NAF.

Le PADD se donne pour objectif de prendre en compte les activités existantes en milieu rural pour leur permettre des évolutions, et de promouvoir le tourisme notamment le long de la Vilaine.

5.1.2.2.3 ASSURER UN NIVEAU D'EQUIPEMENTS ADAPTE A LA POPULATION ET REPONDANT AUX BESOINS DE PORTEE SUPRA-COMMUNALE

La commune de Guichen dispose d'un bon niveau d'équipements, en rapport avec son poids démographique, et s'inscrivant dans une aire géographique plus large avec des équipements de portée supra-communale. Cependant, il apparait nécessaire d'anticiper les nouveaux besoins en lien avec l'accroissement démographique, et pour tenir compte du statut de Guichen comme Pôle de bassin.

Le PADD prévoit la création ou l'extension de plusieurs équipements dans le domaine du sport et du loisir, de l'enseignement, et du social et de la santé.

Il inscrit un équipement de portée supra-communale avec l'inscription d'un futur lycée.

D'autres équipements non encore programmés à ce jour pourraient s'ajouter à la liste figurant au PADD, notamment pour permettre le développement d'équipements présents en milieu rural.

Enfin, il affiche la volonté de développer le numérique, véritable facteur de développement.

5.1.2.3 ORGANISER LE TERRITOIRE

5.1.2.3.1 ASSURER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE LA VILLE DE GUICHEN, ET UN CONFORTEMENT URBAIN DE LA MASSAYE SUR PONT-REAN

La ville de Guichen a connu un développement concentrique à partir de son centre, mise à part les zones d'activités des Landes/la Courtinais le long de la RD 177 qui assurent un espace de transition entre la ville résidentielle et la départementale. De plus, ces activités sont directement desservies par la départementale sans générer de trafic dans la ville. La zone commerciale et d'activités de Valonia/Launay fait exception par sa localisation au nord de la ville, proche du centre-ville et en accroche directe avec les quartiers résidentiels. Il s'agit de la seule zone commerciale permettant d'accueillir de nouvelles structures commerciales.

Sur Pont-Réan, le bourg s'est développé perpendiculairement aux contraintes naturelles en franchissant la Vilaine et les coteaux boisés. Le risque d'inondation limite ses possibilités d'extension le long de la Vilaine. Pont-Réan constitue un point de départ important de promenade le long de la Vilaine, et offre des activités de sports et de loisirs. La capacité d'accueil en termes de stationnement est insuffisante pour répondre à ce programme. Par ailleurs, le site de la Massaye présente un enjeu de renouvellement urbain et de sauvegarde du patrimoine important, offrant une possibilité d'extension au bourg.

Le PADD traduit un objectif d'équilibre sur la ville de Guichen en confortant son centre-ville par des actions de renouvellement urbain et de densification urbaine, et en inscrivant un développement résidentiel concentrique autour du centre-ville.

Le PADD affiche la volonté de conforter et d'étoffer la zone commerciale de Valonia/Launay, en programmant un développement notamment sur l'entrée de ville nord dans un programme mixte commerce/habitat.

Le PADD anticipe les besoins d'accueil économique en prévoyant la poursuite du développement économique en continuité du secteur des Grandes Landes/la Courtinais, sur l'entrée de ville Ouest. En cela, le PADD répond au besoin d'accueil de futures entreprises, en confortant le tissu économique présent à l'ouest de la ville, à partir de la RD 177.

Dans cette organisation, la ville renforce le développement résidentiel concentrique autour de son centre-ville, et le développement des activités autour de la RD 177, et le développement commercial sur l'entrée de ville nord.

Le PADD vise à renforcer le centre de Pont-Réan par des opérations de renouvellement urbain, que ce soit pour de l'habitat, des équipements et/ou pour renforcer son armature commerciale.

Le PADD affiche également sur Pont-Réan, l'objectif de renforcer le long de la Vilaine le tourisme, les équipements de sport et de loisir, et de développer le stationnement aux abords du pont.

La ZAC de la Massaye sur Pont-Réan répond aux objectifs de renouvellement urbain, de sauvegarde du patrimoine, et d'extension au bourg de Pont-Réan. Les orientations permettent le développement de l'habitat, de l'activité tertiaire et de la mise en valeur du site du château de la Massaye par une programmation qui reste à préciser en fonction des possibilités de reprise du site.

5.1.2.3.2 STRUCTURER LA TRAME VIAIRE, DEVELOPPER LES TRANSPORTS DOUX ET PARTAGES

Le diagnostic a montré que le territoire de Guichen bénéficie d'un bon niveau de desserte avec notamment la RD 177 qui distribue directement la ville de Guichen, et la voie ferrée avec deux haltes ferroviaires, mais qui se trouvent éloignées des agglomérations, et dont l'une - la halte de Guichen/Laillé - manque de stationnement. La commune bénéficie également d'une ligne de cars et de plusieurs aires de covoiturage. Si les liaisons douces sont bien représentées sur le territoire communal et dans les agglomérations, la place du vélo sur les principaux axes de circulation est encore peu présente, malgré des aménagements.

Par ailleurs, la desserte de la ville de Guichen est essentiellement radiale ; le développement de voies inter-quartiers est donc à encourager pour offrir une alternative au passage par le centre-ville.

Sur Pont-Réan, les coteaux boisés compliquent la relation entre le centre-bourg et les quartiers qui se sont développés au sud et se poursuivent dans le cadre du développement urbain du site de la Massaye.

L'objectif est de renforcer la cohérence du territoire, d'anticiper l'arrivée de nouvelles populations et d'organiser le développement urbain.

Afin d'anticiper le développement de l'urbanisation et le flux de circulation dans le centre-ville, le PADD intègre un principe de tracé de voie complémentaire depuis l'entrée de ville ouest vers la rue de Launay.

Le PADD inscrit la réalisation de voies inter-quartiers et le renforcement de la hiérarchisation des voies afin de mieux circuler en ville et d'offrir des parcours alternatifs au passage par le centre-ville. L'objectif vise également à mieux relier les quartiers d'habitation aux pôles d'équipements ou d'activités.

Sur Pont-Réan, le PADD affiche la volonté de créer une liaison douce sécurisée entre le quartier de la Massaye et le centre de Pont-Réan pour faciliter l'accès aux équipements et aux commerces/services.

Le PADD traduit l'objectif de développement des modes de circulation alternatifs à la voiture individuelle pour répondre à l'augmentation des flux et limiter les émissions de gaz à effet de serre. En premier lieu il décline des objectifs en faveur de l'utilisation des transports en commun. L'accès aux haltes ferroviaires sur la commune sera amélioré (liaisons vélo à partir de Guichen vers les deux haltes ferroviaires, amélioration du stationnement à proximité de la halte ferroviaire de Guichen/Laillé). De plus, le covoiturage sera favorisé par le développement et l'amélioration des espaces dédiés. Le PADD identifie également les principaux axes de circulation urbains sur lesquels un aménagement pour vélo pourrait être réalisé afin d'inciter son usage. Ces itinéraires devront permettre de relier les pôles générateurs de trafic (écoles, commerces, équipements sportifs…).

Chacun de ces aménagements devra être l'occasion de renforcer la sécurité, notamment au niveau des carrefours, et d'adaptations pour les personnes à mobilité réduite.

5.1.2.4 RENFORCER LA QUALITE DU CADRE DE VIE, PRESERVER L'ENVIRONNEMENT

5.1.2.4.1 VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE

La commune de Guichen présente un profil accidenté par les cours d'eau de la Vilaine qui borde la partie est du territoire communal, du Canut au sud de la commune, et du Tréhelu au nord de la ville de Guichen. Le réseau bocager y est aussi important et en bon état, et il existe plusieurs bois dont certains sont associés aux coteaux de la Vilaine. On trouve également trois Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Le PADD décline des actions en faveur de la préservation et de la mise en valeur des éléments naturels, que ce soit les réservoirs de biodiversité ou les corridors écologiques, à commencer par la Vilaine, élément majeur, le Canut, mais également le Tréhelu, les secteurs ayant un bocage dense dit « bocage réservoir » ou les principaux bois.

Le PADD favorise le développement des continuités environnementales en identifiant des corridors écologiques à conforter ou à développer : entre le Canut et la Vilaine en passant par le sud-est de la ville de Guichen, à l'ouest de Guichen, et entre le Tréhelu et la Vilaine en passant à l'ouest du secteur de la Massaye.

Le PADD intègre également des éléments naturels en lien avec le développement urbain à travers la prise en compte des continuités vertes présentes dans les agglomérations, et par le traitement des lisières paysagères sur les limites existantes ou projetées des agglomérations.

5.1.2.4.2 PERENNISER LES ELEMENTS IDENTITAIRES, PATRIMONIAUX ET NATURELS

La commune de Guichen bénéficie de plusieurs atouts paysagers et patrimoniaux.

L'identité de la commune est façonnée par son paysage et les grandes entités qui la composent : la vallée de la Vilaine, le vallon du Canut, les collines cultivées…

Le diagnostic a mis en évidence la présence de plusieurs ensembles urbains présentant un caractère patrimonial, comme les centres de Guichen et de Pont-Réan, mais aussi de nombreux hameaux. Sur le plan architectural, au-delà du pont de Pont-Réan classé au titre des Monuments historiques, on trouve une grande diversité de bâtiments patrimoniaux : des châteaux (Bagatz, la Massaye…) et de belles demeures, des églises et chapelles, des moulins, de nombreuses longères…, et un ensemble de petits patrimoines constitué de lavoirs, fours à pain, puits, croix…

Le PADD intègre des orientations en termes de protection du patrimoine architectural et urbain (centres urbains, hameaux), identifie les grandes entités paysagères à préserver, et les points de vue remarquables à protéger et à mettre en valeur.

A l'échelle des deux agglomérations, l'intégration paysagère des développements urbains devra être confortée ou créée en s'appuyant sur les coulées vertes existantes. Celles-ci devront être valorisées pour à la fois préserver les continuités vertes, mais aussi pour être associées au fonctionnement urbain (espace de loisirs, éléments du cadre de vie, support de promenade…). Plusieurs voies et espaces publics ont été repérés afin de leur apporter un aménagement plus qualitatif, comme par exemple la place Georges le Comec, les entrées de ville nord et ouest de Guichen…

L'ensemble de ces orientations contribuera à renforcer l'identité de la commune et la qualité du cadre de vie, que ce soit pour ses habitants ou le tourisme, et contribuera à renforcer l'attractivité de Guichen

5.1.2.4.3 INSCRIRE LE PROJET COMMUNAL DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

A son échelle, la commune de Guichen participe aux grands enjeux liés au changement climatique, conséquence de l'usage des énergies fossiles et des émissions de gaz à effet de serre. L'urbanisation, les transports, l'approche énergétique, la préservation des ressources naturelles et des écosystèmes, sont autant de thèmes auquel le territoire de Guichen est confronté dans le cadre du PLU.

Le PADD intègre des orientations en termes de limitation des émissions de gaz à effet de serre, en s'orientant vers un urbanisme durable, offrant des alternatives à l'usage de la voiture, en mettant l'accent sur la transition énergétique, et en facilitant le développement des énergies renouvelables.

Le PADD développe plusieurs axes d'action visant à préserver les écosystèmes, que ce soit à l'échelle des corridors écologiques, jusqu'à la place de la nature en ville.

Enfin, il vise à anticiper les effets du changement climatique, que ce soit sur les risques, notamment d'inondation, ou sur les nuisances, avec en particulier les ilots de chaleur en milieu urbain.

L'ensemble de ces approches s'inscrit dans le sens d'un urbanisme durable.

5.1.2.4.4 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

La commune de Guichen est soumise au risque d'inondation le long de la Vilaine. Un Plan de Prévention des Risques d'inondation encadre les droits à construire afin de limiter la portée de ce risque. Pont-Réan est particulièrement concerné. La définition de projets de développement autour de Pont-Réan doit en amont prendre en compte le risque d'inondation.

La commune a reçu sur son territoire des dépôts de déblais de chantier pouvant nuire à l'environnement (zones humides…) ou à l'activité agricole. En termes de nuisance, la commune est également concernée par des axes de communication générateurs de bruit, comme la RD 177 ou la voie ferrée. Le développement urbain devra en tenir compte.

Ainsi, le PADD affirme la nécessité d'anticiper le risque d'inondation dans la définition des projets de développement. Le secteur de Pont-Réan est le plus concerné.

Le PADD a également affiché plusieurs orientations pour maîtriser les nuisances et les déchets, que ce soit par rapport aux déblais de chantier, à la préservation de la qualité de l'air, à la maîtrise des nuisances sonores induites par les développements urbains, les activités économiques et les infrastructures, la réduction des gaz à effet de serre, ou la maîtrise des déchets. Le PADD aborde également une approche sur les ilots de chaleur en milieu urbain afin de lutter contre ce phénomène.

PRECISIONS SUR L'APPLICATION DU PADD POUR LES CARTES « *HABITAT* » :

Dans les secteurs de renouvellement urbain identifiés sur les cartes « *Habitat* » du PADD, la vocation habitat indique une possibilité de créer du logement mais n'en fait pas une obligation. En effet, la programmation sur ces secteurs n'est pas connue ni arrêtée à ce jour et porte souvent sur des secteurs de petites tailles, limitant les possibilités de multiplier la nature des programmes. Dans tous les cas, les OAP précisent le type d'occupation possible par secteur.

Ainsi, et à titre d'exemple, lorsque les OAP prévoient une programmation d'habitat et/ou d'équipements et/ou de commerce, le programme final pourra adopter un programme mixte de plusieurs de ces vocations ou ne retenir que l'une de ces vocations, même si celle-ci n'est pas de l'habitat et qu'au final, aucun logement ne sera construit. Il n'y aura pas de contradiction avec les orientations des cartes « *Habitat* » du PADD qui montrent sur ces secteurs de renouvellement urbain la possibilité de créer du logement, mais n'en fait pas une obligation, comme le rappelle le texte du PADD.

5.2 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le volet réglementaire (Plan de zonage et Règlement) viennent traduire les orientations du PADD.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être cohérentes avec les orientations et objectifs du PADD et constituent l'un des outils permettant sa mise en œuvre. Elles comprennent des orientations concernant l'aménagement, l'habitat, les déplacements…

Les OAP visent à répondre à des enjeux de développement durable et notamment :

- Agir pour la biodiversité.
- Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre (GES).
- Anticiper les changements climatiques.
- Renforcer la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions et favoriser la production d'énergie renouvelable.

Les OAP du PLU sont constituées :

- **Des OAP thématiques** dont la portée peut s'étendre à l'ensemble de la commune ou à un champ géographique plus restreint : des précisions sont apportées au cas par cas. Elles regroupent :
  - Les OAP s'appliquant à la trame verte et bleue.
  - Les OAP définissant des principes d'aménagement.
- **Des OAP sectorielles** qui visent certains secteurs dont le périmètre apparait au Plan de zonage. On distingue :
  - Les OAP liées aux petits secteurs en milieu urbain.
  - Les OAP associées aux secteurs stratégiques.

5.2.1 LES OAP S'APPLIQUANT A LA TRAME VERTE ET BLEUE

Ce chapitre s'inscrit en droite ligne des orientations du PADD traitant de la préservation et de la mise en valeur de la nature, de l'échelle intercommunale au travers les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, à l'échelle des agglomérations abordant la notion de nature en ville.

L'approche sur la **Trame verte et bleue** intègre le Plan d'actions concernant les continuités écologiques du territoire des Vallons de Haute Bretagne Communauté. Les OAP définissent les orientations visant à renforcer les continuités écologiques, notamment en ciblant les points de ruptures sur lesquels une action visant à rétablir ou renforcer la continuité est à privilégier. Plusieurs actions en cours ou à l'étude sont identifiées (la suppression d'un barrage à Moulin Neuf sur le Canut, l'effacement d'un plan d'eau ayant pour but de restaurer la morphologie du cours d'eau au lieu-dit de la Moutonnais). L'étude portée par VHBC a identifié des discontinuités écologiques et secteurs avec dégradation du milieu aquatique. A ce stade, l'étude en cours ne permet pas une traduction dans le volet règlementaire du PLU.

La **nature en ville** constitue un agrément en termes de cadre de vie (alignement d'arbres, perspective, espaces verts). Elle est également le support de fonctions écologiques (végétaux, petites faunes…), et elle participe au bien-être et à la santé (lutte contre les ilots de chaleur, jardins partagés, lien social…). La nature en ville reste un enjeu de valorisation car elle est directement confrontée au mode de fonctionnement urbain par essence artificiel. Dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre lancées pour le réaménagement des deux centres de Guichen et Pont-Réan, et en traduction des orientations du Plan Guide 2050, la place de la nature en ville sera une composante à part entière dans les deux futurs projets, et pourra se traduire dans le PLU. Les OAP traitent de ce sujet au travers les thèmes suivants :

- Les franges urbaines et la notion de ceinture verte
- Les coulées vertes en milieu urbain
- Le traitement des ilots de chaleur
- La nature dans les espaces publics
- La prise en compte de la trame noire

5.2.2 LES OAP DEFINISSANT DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ce volet a pour but de définir des principes d'aménagement auxquels les futures opérations d'aménagement d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC), ainsi que les secteurs des « OAP des Secteurs stratégiques » devront être compatibles.

Les principes d'aménagement abordent les thèmes suivants :

- La composition urbaine et l'implantation du bâti, visant à une meilleure optimisation de l'usage des terrains et faciliter les parcours résidentiels.
- L'énergie, visant une sobriété et une efficacité énergétique des constructions et favoriser une production d'énergie renouvelable. Ainsi, pour les constructions ne relevant pas de la RE2020, il est demandé **une production d'énergie renouvelable couvrant au moins 20% des besoins énergétiques des bâtiments**.
- Les clôtures, pour lutter contre la banalisation des paysages et favoriser les limites végétalisées.
- La petite faune, pour lui permettre de s'implanter et de circuler en milieu urbain.
- Les espaces verts, pour le cadre de vie, la richesse écologique et la participation à la lutte contre les ilots de chaleurs.
- La gestion des eaux pluviales, pour mettre en valeur le cycle de l'eau, prendre en compte la biodiversité, favoriser la perméabilité des sols, et, là aussi, lutter contre les ilots de chaleur.
- La mobilité limitant les gaz à effet de serre, pour favoriser des usages alternatifs à la voiture, aménager les liaisons douces favorables à une vie locale et bonne pour la santé, développer l'usage du transport en commun et du co-voiturage, mode de locomotion qui limite la pollution.

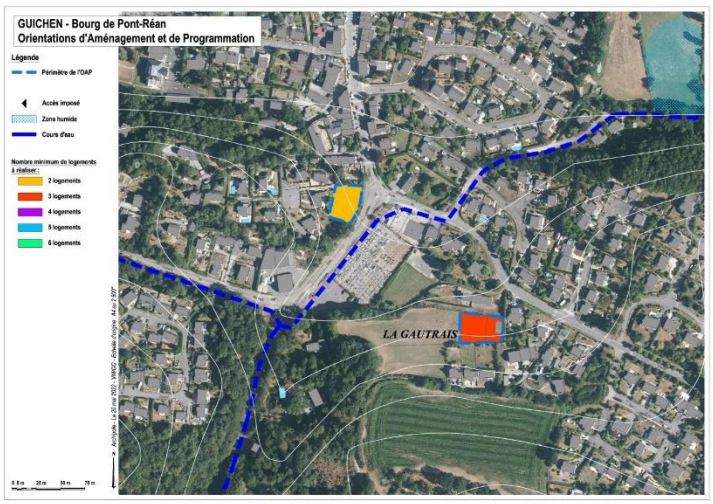
Toute opération d'aménagement d'ensemble ainsi que toute « OAP des Secteurs stratégiques » devra justifier de la prise en compte de l'ensemble de ces thématiques.

5.2.3 LES OAP LIEES AUX PETITS SECTEURS EN MILIEU URBAIN

La loi Climat & Résilience qui vise à terme au zéro artificialisation nette des terres nous invite à une approche économique de l'usage des sols.

Les OAP portant sur les petits secteurs en milieu urbain ont pour but d'encadrer la constructibilité en définissant le nombre de logements minimum à réaliser par secteur. Il s'agit ainsi de s'assurer du maintien du potentiel d'accueil de logement en milieu urbain, traduisant les objectifs de la loi Climat & Résilience.

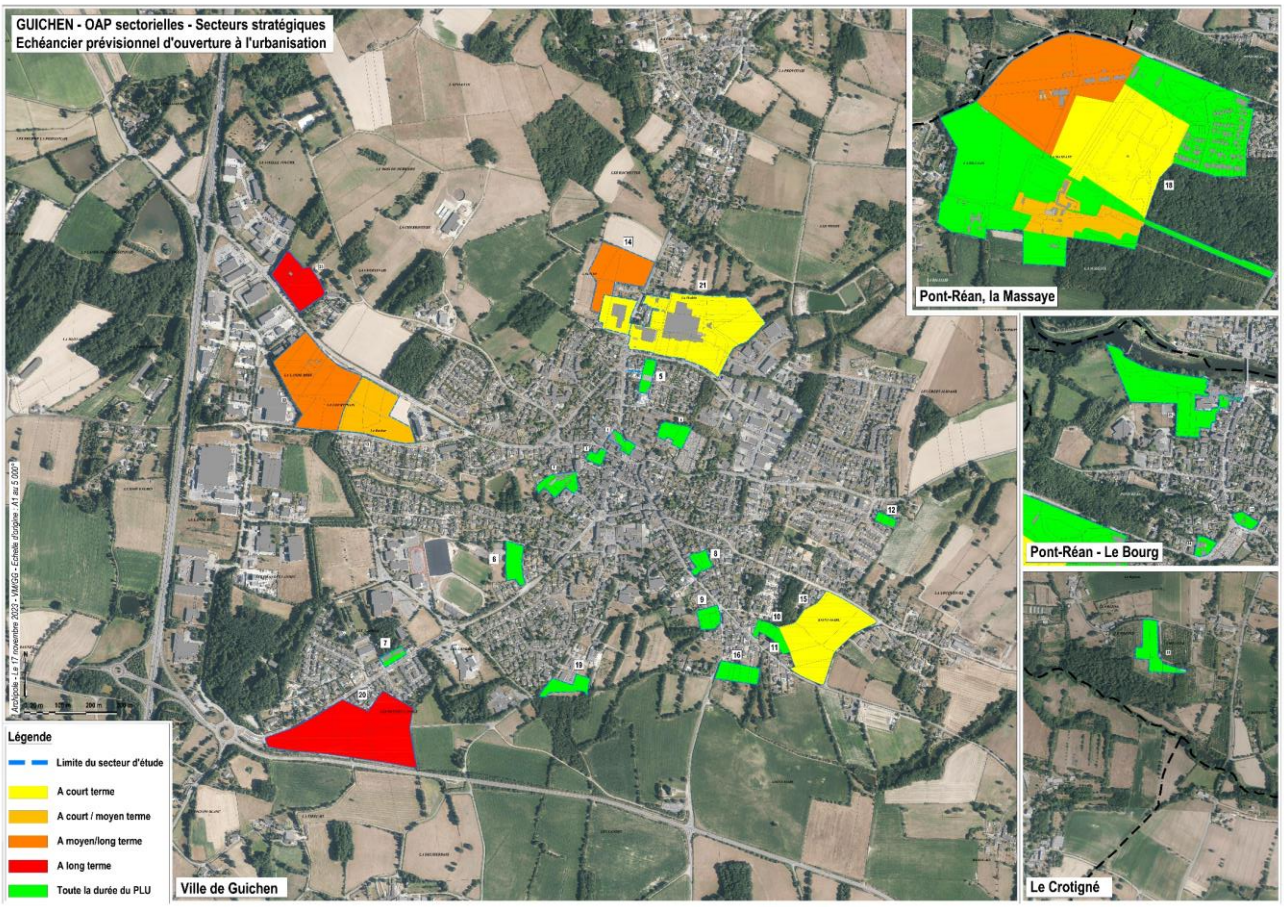
Ces OAP s'appliquent aux secteurs disposant d'un potentiel d'accueil estimé à plus de 1 logement, les autres secteurs pouvant naturellement construire 1 logement (ou plus). Il s'agit des secteurs suivants :



5.2.4 LES OAP ASSOCIEES AUX SECTEURS STRATEGIQUES

L'étude des OAP sur des secteurs jugés stratégiques a porté sur l'ensemble des zones mutables, y compris sur les zones d'urbanisation à long terme figurant au Plan de zonage en **2AU**, afin de définir un parti d'aménagement global cohérent. Un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé pour vérifier le caractère opérationnel de ces secteurs. Cet inventaire a été pris en compte, et les périmètres et orientations des OAP ont été adaptées en conséquence.

Un **échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation** des zones à urbaniser et de réalisation des équipements a été défini comme suit :



Il donne **priorité aux secteurs en renouvellement urbain et en densification urbaine,** et à la réalisation des équipements et aménagements en permettant une urbanisation immédiate et sur toute la durée du PLU. La part en densification urbaine est également priorisée en affichant un pourcentage plus important sur la première période.

Parallèlement, les opérations en cours ou ayant fait l'objet d'une étude d'aménagement sont également ouvertes à l'urbanisation (tranches opérationnelles de la ZAC de la Massaye, lotissement du Domaine de Saint-Marc, la ZA sur la Courtinais sud et son secteur d'habitat rue du Rocher, les projets d'aménagement sur le secteur Valonia/Launay).

Le classement des autres secteurs procède par anticipation en fonction de la cohérence du développement urbain et par nature d'occupation du site : poursuite de la ZAC de la Massaye, poursuite de la ZA de la Courtinais vers l'ouest, puis le nord, permettre l'accueil de commerce sur le seul pôle commercial de la commune Valonia/Launay, anticiper l'accueil d'un lycée. Il s'agit bien entendu d'un échéancier prévisionnel susceptible d'évolution, notamment pour saisir les opportunités foncières, et en fonction de la réalisation des réseaux et des capacités d'assainissement.

Dans ces OAP, des indications dépassent le périmètre d'aménagement des secteurs mutables comme par exemple la réalisation d'une liaison douce, d'une voie, d'un aménagement de carrefour ou d'espace public… Le principe de créer un aménagement vélo entre la ville de Guichen et Pont-Réan ainsi que vers les haltes ferroviaires de Guichen/Laillé et Guichen/Bourg-des-Comptes figure également aux OAP.

Des indications générales peuvent figurer en introduction des OAP, comme par exemple la manière de traiter **les programmes mixtes**. En effet, l'affichage d'un nombre minimum de logements à réaliser ou d'une densité minimale à respecter pourrait être compromis par une opération qui ne comporterait pas que de l'habitat. Aussi, il a été instauré le principe suivant : « *Dans le cas d'une urbanisation nouvelle mixte comportant outre du logement, une part d'équipements ou d'activités (bureaux, commerces, services…), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en « équivalent-logement » sur la base d'1 équivalent-logement par tranche complète de 70 m² de surface de plancher. De plus, pour la sous-destination « Hébergement » chaque habitation créée constitue 1 équivalent-logement.* ».

Dans le cas où les OAP définissent un programme de logements et/ou un autre programme, si le choix porte exclusivement sur cet autre programme, la densité ou le nombre minimal de logements à créer ne s'imposera pas.

Les OAP des secteurs stratégiques viennent préciser les intentions d'aménagement des secteurs de mutation identifiés dans le PADD. Chaque secteur de mutation fait l'objet d'un chapitre dans les OAP. Certains sont liés à des extensions urbaines, ou à des opérations de renouvellement urbain, et apportent des indications pour préciser le type d'aménagement attendu (accès, densité ou nombre de logements minimum, prospect…).

Rappelons que les **OAP des secteurs stratégiques doivent être compatibles avec les OAP définissant les principes d'aménagement** (voir le chapitre « *5.2.2 Les OAP définissant des principes d'aménagement* ») qui traitent de la composition urbaine, de l'énergie, des espaces verts, clôtures, petite faune et gestion des eaux pluviales, et de la mobilité limitant les gaz à effet de serre.

La définition des OAP sur les secteurs stratégiques est également l'occasion, outre des principes de densité minimale et la réalisation de programme de logements sociaux et locatifs sociaux, de **programmer des ambitions particulières s'inscrivant dans le cadre d'un urbanisme durable**.

Elles visent à :

- développer les énergies renouvelables (constructions à énergie passive),
- limiter les gaz à effets de serre,
- concevoir des constructions biosourcées,
- développer une gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- prévoir un usage sanitaire des eaux pluviales,
- optimiser le foncier, notamment dans les zones d'activités,
- imposer des constructions avec un minimum d'1 étage,
- développer la mutualisation des aires de stationnement,
- envisager la mixité entre habitat et zone commerciale,
- …

Les orientations sont à respecter en tant que principe, et se composent d'une carte et d'un texte qui peut venir expliciter la portée d'éléments cartographiés ou apporter des indications complémentaires.

L'exposé qui suit montre la cohérence des OAP avec les orientations et les objectifs du PADD.

5.2.4.1 OAP DU CENTRE-VILLE DE GUICHEN

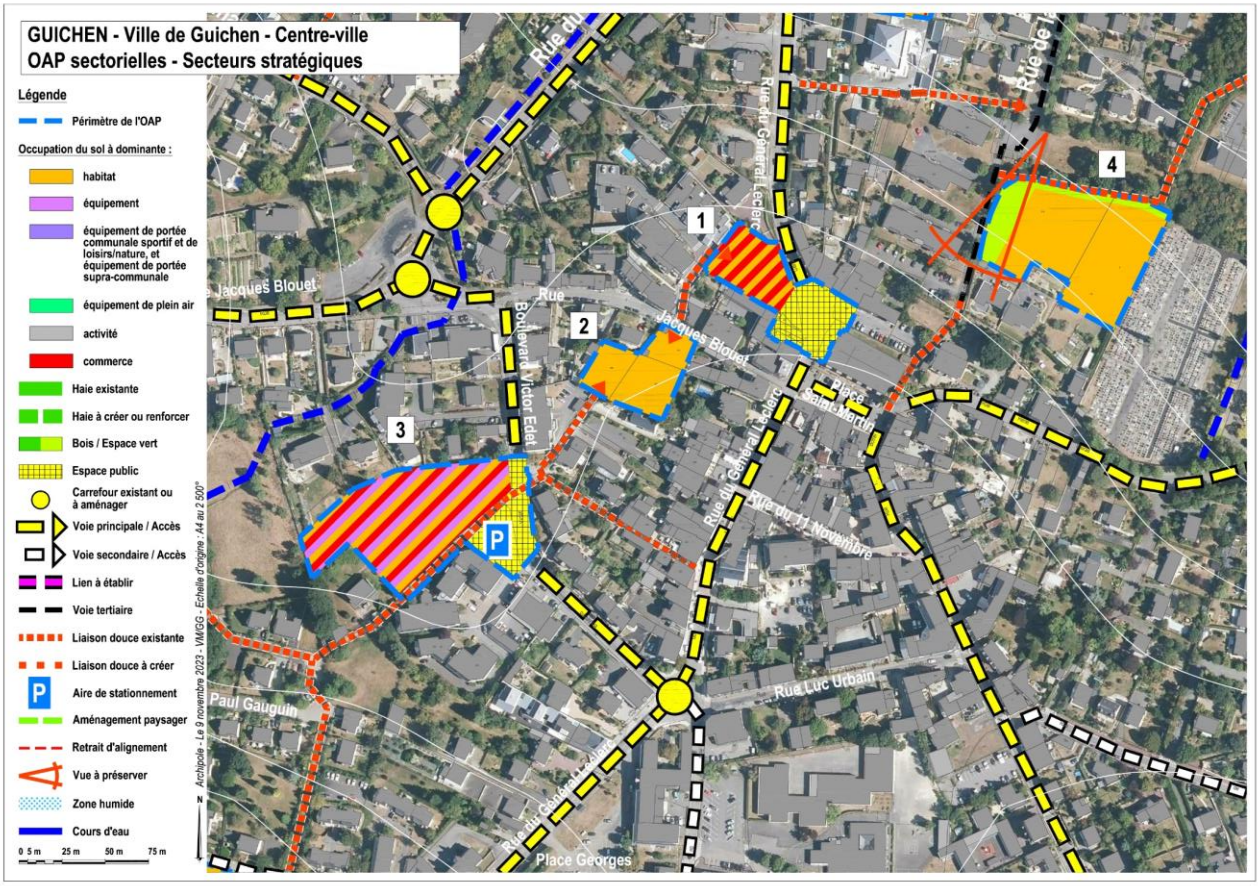
Les OAP identifient plusieurs secteurs dans le centre-ville de Guichen :

- Face à l'église.
- Rue Jacques Blouet.
- Le secteur comprenant le site de la menuiserie, l'ancien cinéma boulevard Victor Edet.
- Allée de la Fée de l'Aulne.

Il s'agit principalement de secteurs de renouvellement urbain ou de densification urbaine en cohérence avec les orientations du PADD qui donnent priorité à ce type d'opération pour limiter la consommation des espaces agro-naturels.

Deux de ces secteurs sont par ailleurs inscrits dans les actions de l'ORT :

- Secteur face à l'église : opération « Les Balcons ».
- Secteur comprenant le site de la menuiserie, l'ancien cinéma boulevard Victor Edet : opération « Habite ton cinéma ».



5.2.4.1.1 LE SITE FACE A L'EGLISE

Les OAP indiquent que ce site constitue un enjeu important en termes de qualité du cadre de vie et de sécurité. En effet, l'espace public face à l'église viendra marquer l'entrée dans le centre-ville et apaiser la circulation à l'angle de la rue du Général Leclerc. Il viendra également mettre en évidence un espace public à repenser et offrant un parvis à l'église qui en est aujourd'hui dépourvue.

De plus, la programmation de commerces définie par les OAP viendra étoffer l'offre commerciale du centre-ville et participer à la vitalité du centre. Une programmation complémentaire d'habitat devra respecter un programme dense, une mixité sociale et privilégie la part des petits logements pour favoriser l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages. Dans tous les cas, les futures constructions devront présenter une qualité d'insertion urbaine.

La création d'une liaison douce permettra de relier la rue du Général Leclerc à la rue Jacques Blouet.

5.2.4.1.2 LE SECTEUR RUE JACQUES BLOUET

2

Cette opération participe au confortement urbain du centre-ville. Il y est prévu d'accueillir de l'habitat respectueux de son environnement urbain, dense, avec un programme de logements sociaux, et privilégiant la part des petits logements pour favoriser l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages.

La création d'une liaison douce permettra de relier le boulevard Victor Edet à la rue Jacques Blouet.

5.2.4.1.3 LE SECTEUR BOULEVARD VICTOR EDET

3

Les OAP indiquent que ce secteur constitue un enjeu important de par sa proximité avec le centre-ville. Il constitue une opportunité pour étendre le centre de l'autre côté du boulevard Victor Edet. L'évolution à venir de ce secteur (déplacement de la menuiserie et fin d'occupation de l'ancien cinéma) permettra d'accueillir une opération de renouvellement urbain, d'habitat dense avec du logement social et/ou d'activités, et/ou d'équipements, complété(s) par l'aménagement d'un espace public et de l'espace de stationnement. Il s'agit de venir se greffer au centre-ville, de sécuriser le franchissement piéton du boulevard Victor Edet et d'améliorer la visibilité de l'accès à la coulée verte plus à l'Ouest.

Le programme d'habitat devra privilégier la part des petits logements pour favoriser l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages.

5.2.4.1.4 LE SECTEUR ALLEE DE LA FEE DE L'AULNE

4

Ce secteur à proximité immédiate du centre historique constitue une opportunité d'étoffer le centre, en cohérence avec les orientations du PADD, et de renforcer le lien entre le centre-ville et le quartier résidentiel en contrebas. A vocation habitat, le programme devra accueillir une densité d'habitat pour conforter le centre-ville, avec une part des logements à vocation sociale. Le programme d'habitat devra privilégier la part des petits logements pour favoriser l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages.

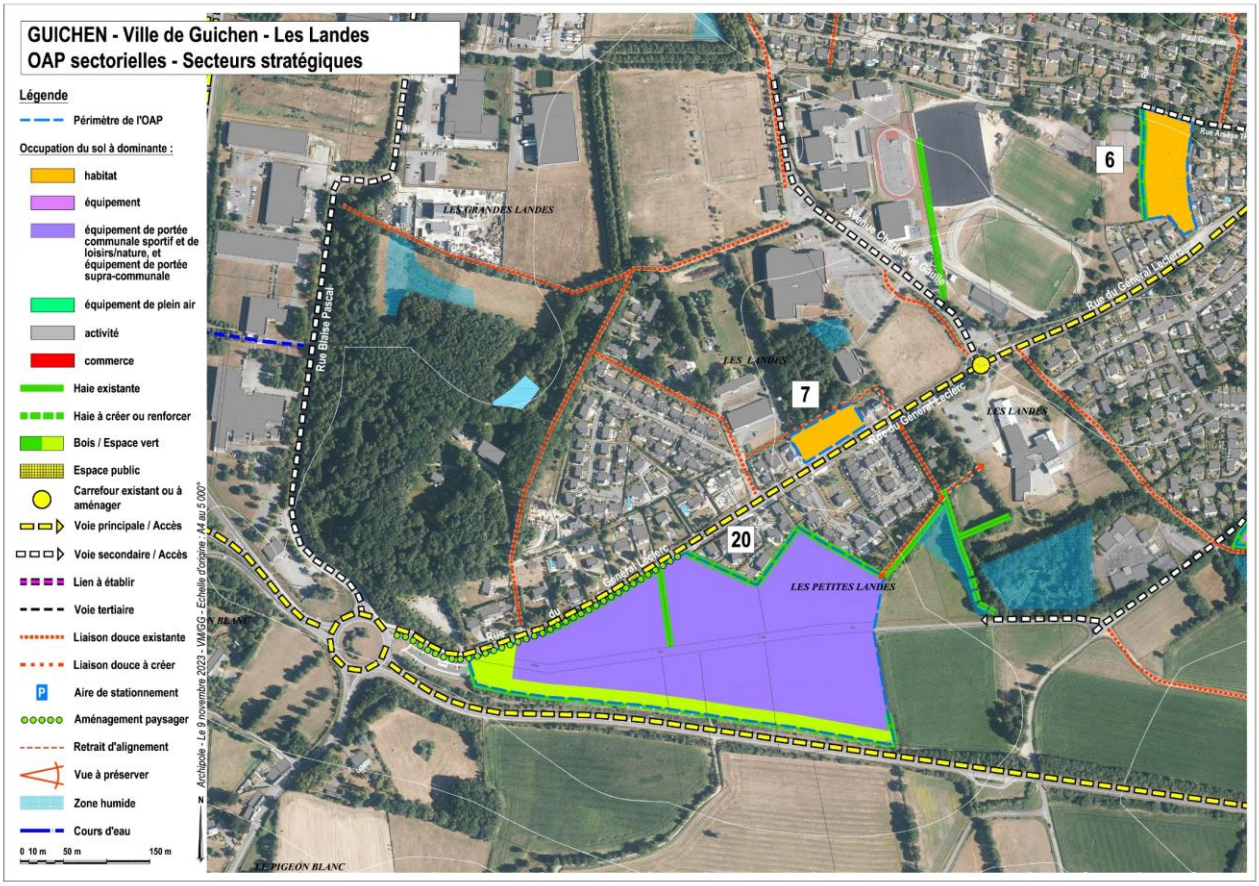
La perspective sur l'église depuis la rue de la Fée de l'Aulne sera préservée, ainsi que les arbres de qualité qui devront être intégrés au projet. Cette opération sera également l'occasion de valoriser les connexions entre les différentes liaisons douces autour du site.

5.2.4.2 OAP SUR LES LANDES

Les OAP identifient plusieurs secteurs sur les Landes, les Petites Landes :

- Les Petites Landes, à proximité du rond-point du Pigeon Blanc.
- Rue du Général Leclerc/rue Arsène Thoumelin.
- Rue du Général Leclerc (Les Landes).

Cette extension des Landes constitue un enjeu important en termes de développement et d'anticipation de l'offre d'équipements pour accueillir un futur lycée. Les OAP projettent également le confortement de l'entrée de ville et de développer la mixité d'habitat dans un secteur résidentiel proche du centre et des équipements. Enfin, le corridor écologique entre le bois des Landes et le sud de la ville est pris en compte.



5.2.4.2.1 LES PETITES LANDES, A PROXIMITE DU ROND-POINT DU PIGEON BLANC 20

Les OAP rappellent que ce site se trouve à proximité du rond-point du Pigeon Blanc, de la RD 177 et de la RD 38. Ainsi, il constitue un enjeu intéressant pour l'accueil d'un lycée, équipement structurant à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine, éventuellement complété par d'autres équipements. La desserte sera facilitée et limitera la circulation supplémentaire dans le centre-ville. Sa proximité avec les infrastructures sportives est également un atout.

Un aménagement paysager sera à prévoir le long de la RD 38, ainsi que la redéfinition de la liaison douce pour assurer sa continuité en compatibilité avec le futur projet.

5.2.4.2.2 RUE DU GENERAL LECLERC/RUE ARSENE THOUMELIN 6

Ce secteur a pour vocation l'accueil d'un programme d'habitat dense et présentant une mixité sociale. Il viendra conforter le centre-ville situé à proximité, et offrira une mixité d'habitat à un quartier essentiellement pavillonnaire. Sa localisation à proximité du pôle d'équipements et du centre-ville constitue un atout pour les futurs habitants.

La très belle haie devra être préservée et intégrée au plan de composition.

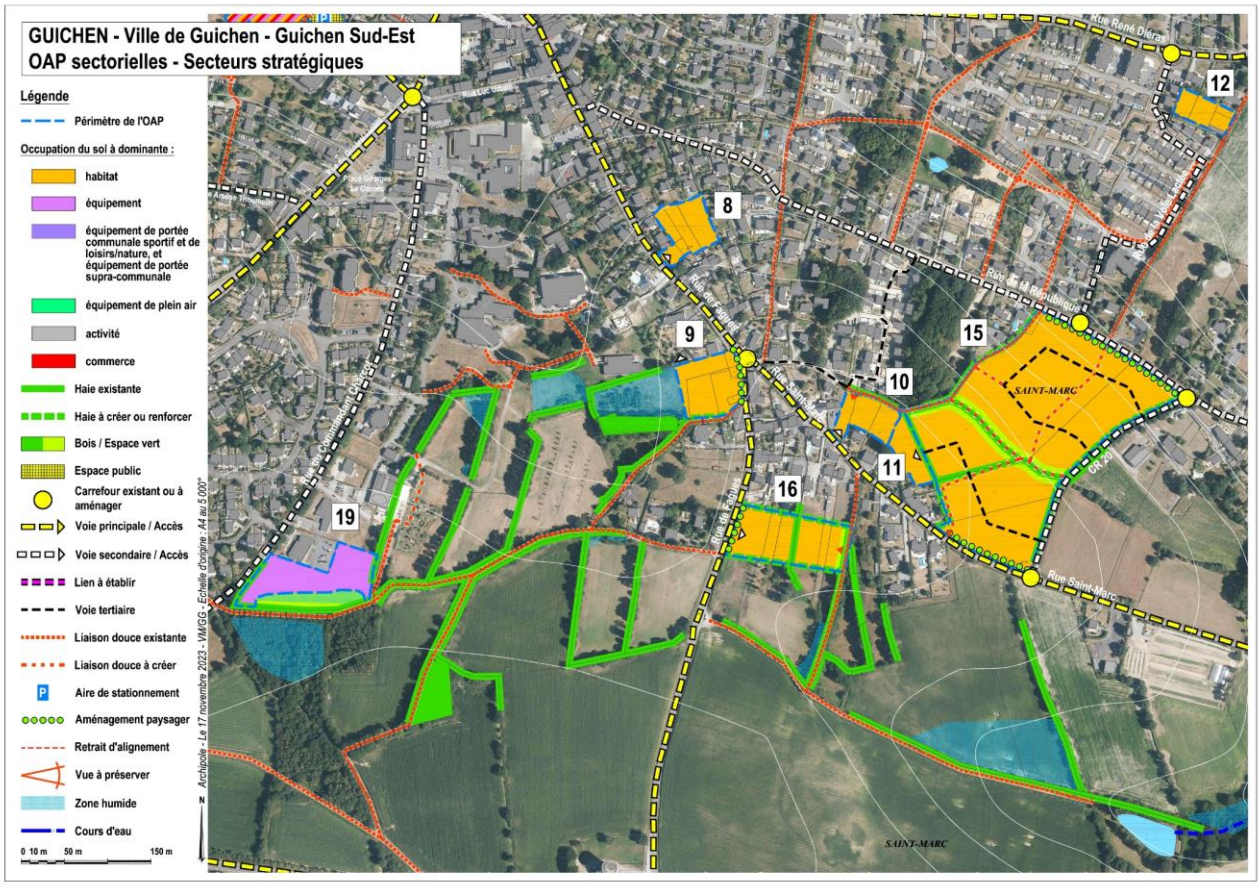
5.2.4.2.3 RUE DU GENERAL LECLERC (LES LANDES) 7

Les OAP visent à encadrer le renouvellement urbain de ce site pour assurer le renforcement du caractère urbain de l'entrée de ville par un programme d'habitat dense.

5.2.4.3 OAP AU SUD-EST DE LA VILLE DE GUICHEN

Cette OAP vient encadrer le développement sud-est de la ville, à proximité des équipements et de quartiers d'habitation. Les OAP identifient plusieurs secteurs :

- Le secteur rue du Commandant Charcot.
- Le secteur rue de Fagues nord
- Le secteur rue de Fagues / rue Saint-Marc.
- Le secteur rue René Dieras.
- Le lotissement du Domaine de Saint-Marc.
- Le secteur rue Saint-Marc.
- Le secteur entre la rue Saint-Marc et le chemin Saint-Marc.
- Le secteur entre la rue de Fagues et le chemin creux.



5.2.4.3.1 LE SECTEUR RUE DU COMANDANT CHARCOT 19

Ce secteur vient conforter le pôle d'équipements sud. Il permettra de répondre aux besoins liés à l'augmentation de la population. La rue du Commandant Charcot pourra accueillir une offre d'équipements supplémentaire en densification. La grande coulée verte centrale entre la rue du Commandant Charcot et la rue de Fagues pourra accueillir des équipements de plein air et des équipements mais devra intégrer les composantes naturelles et paysagères présentent sur le site (zones humides, haies bocagères…), dans la lignée des aménagements « verts » existants déjà sur le pôle d'équipements.

Le tracé des chemins existants pourra évoluer en fonction des projets, à condition d'assurer les continuités piétonnes.

5.2.4.3.2 LE SECTEUR RUE DE FAGUES NORD 8

Situé en cœur d'ilot, ce secteur à vocation habitat devra tenir compte de la typologie pavillonnaire environnante pour assurer une bonne intégration du projet.

5.2.4.3.3 LE SECTEUR RUE DE FAGUES / RUE SAINT-MARC 9

L'entrée de Guichen par la rue de Fagues sera confortée par des opérations d'habitat adoptant une certaine densité dont la composition urbaine devra renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville.

Le carrefour à l'angle de la rue de Fagues et de la rue Saint-Marc pourra également être réaménagé afin de rendre plus claire la hiérarchisation des voies et renforcer la sécurité.

Il sera tenu compte de la sensibilité environnementale à l'ouest du site et des zones humides en particulier.

5.2.4.3.4 LE SECTEUR RUE RENE DIERAS 12

Il s'agit de conforter un petit cœur d'ilot. Les futures habitations devront tenir compte de la typologie existante pour assurer une bonne intégration paysagère et éviter les portées d'ombre.

5.2.4.3.5 LE LOTISSEMENT DU DOMAINE DE SAINT-MARC 15

Ce lotissement est en cours de viabilisation. Il s'articule autour d'un corridor écologique en partie centrale et intègre les haies bocagères. L'opération est accessible à partir du chemin rural n°20. La voie de desserte sud désenclavera le secteur 6, rue Saint-Marc. Le maillage de liaisons douces nord/sud et est/ouest sera conforté.

Cette opération à vocation habitat accueillera un programme mixte comportant du logement social et répondra à des ambitions particulières :

- **Un minimum de 50% des habitations individuelles devront correspondre à un niveau passif ou être conçues comme des constructions biosourcées.**
- **Concernant les eaux pluviales, les parcelles individuelles devront être équipées d'une cuve de récupération des eaux pluviales.**
- **De plus, un minimum de 10% des logements devront prévoir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.**

5.2.4.3.6 LE SECTEUR RUE SAINT-MARC 10

Desservie par le nord à partir du lotissement le Domaine de Saint-Marc en cours de viabilisation, ce secteur se trouve entre une haie bocagère à préserver et un linéaire pavillonnaire. L'objectif est d'optimiser le foncier en arrières de lots tout en tenant compte de la typologie urbaine existante.

5.2.4.3.7 LE SECTEUR ENTRE LA RUE SAINT-MARC ET LE CHEMIN SAINT-MARC 11

Situé dans le prolongement du secteur 6, rue Saint-Marc, il est desservi par cette rue au sud et permettra de rejoindre le chemin au nord bordé d'une haie bocagère à préserver. Cette opération permettra de conforter ce secteur d'habitat.

5.2.4.3.8 LE SECTEUR ENTRE LA RUE DE FAGUES ET LE CHEMIN CREUX 16

Il s'agit de conforter la vocation d'habitat de fonds de jardins en tenant compte de la typologie urbaine existante. La rue de Fagues offre un accès à ce secteur par l'ouest. L'opération permettra de conforter le caractère urbain de l'entrée de ville rue de Fagues. La coulée verte associée au chemin sera valorisée.

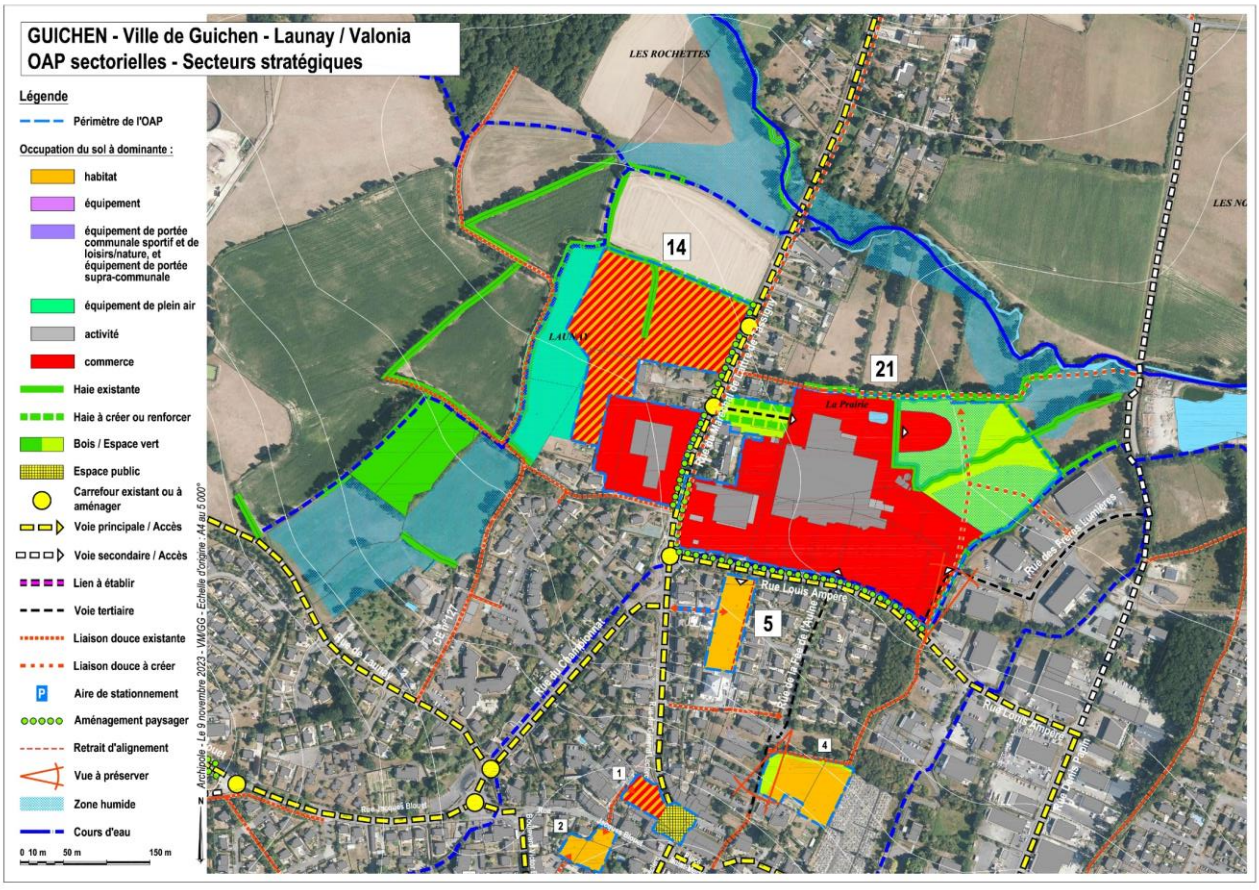
5.2.4.4 OAP AU NORD DE LA VILLE DE GUICHEN, SUR LAUNAY / VALONIA

Le secteur nord est composé de quartiers d'habitation, et de la zone commerciale et artisanale de Valonia/Launay. Cette zone commerciale est la seule sur Guichen à pouvoir accueillir de nouvelles enseignes commerciales d'une certaine envergure ; il s'agit d'aménager cette possibilité sur l'entrée de ville nord. Cette entrée de ville regroupe également un secteur d'habitat qu'il conviendra de conforter. La limite nord de l'agglomération est marquée par le vallon du Tréhelu.

Par ailleurs, il existe une ancienne activité en cœur d'ilot entre la rue du Général Leclerc, la rue Louis Ampère et la rue de la Fée de l'Aulne, qui peut également faire l'objet d'un renouvellement urbain.

Ainsi, on distingue 4 secteurs sur la partie nord :

- Le secteur du pôle commercial Est de Valonia.
- Le secteur de Launay.
- Le site en cœur d'ilot, rue du Général Leclerc/rue Louis Ampère.



5.2.4.4.1 LE SECTEUR DU POLE COMMERCIAL EST DE VALONIA 21

Le secteur de Valonia bénéficie d'une proximité immédiate avec le centre-ville de Guichen et est bien desservie à partir de l'entrée de ville nord, de la rue Louis Ampère et de la rue des Frères Lumières. Le projet de modernisation autour de l'hypermarché est l'occasion de renforcer l'unité et la cohérence urbaine, à l'ouest avec le secteur commercial de Launay, et à l'est avec le pôle mixte artisanal et commercial de Valonia.

Il s'agit essentiellement d'une opération de renouvellement urbain, les possibilités d'extension étant très réduites. L'objectif est de conforter le tissu commercial de ce secteur, sans porter atteinte aux commerces/services de proximité du centre-ville.

Le contexte naturel en lien avec le Tréhelu (forte densité de bocage au nord, et zones humides à l'est), devra être pris en compte dans le projet d'aménagement afin de limiter les impacts sur l'environnement.

Cette opération est l'occasion de repenser l'aménagement urbain, le traitement architectural et la composition paysagère du site, surtout sur ses lisières, que ce soit dans la définition de la frange urbaine nord donnant sur le Tréhelu, que le long de voies principales autour du site. L'aménagement des accès, des liaisons douces et des espaces publics devra également être pensé dans une approche globale, en lien avec le centre-ville, le transport en commun, les espaces naturels environnant, la requalification de l'entrée de ville nord rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, et le rapprochement avec Valonia Est et Launay.

5.2.4.4.2 LE SECTEUR DE LAUNAY 14

A l'échelle de Guichen, il s'agit d'un secteur de développement important en termes de commerce et d'habitat qui s'inscrit dans le prolongement de la modernisation du pôle commercial autour de l'hypermarché.

A ce stade, les OAP sur l'entrée de ville nord côté Launay ne définissent pas de limite entre la partie commerciale et la partie habitat. Elle dépendra du futur parti d'aménagement. L'étude pourrait d'ailleurs envisager un secteur qui mixte ces deux usages.

Le programme d'habitat prévoit une mixité sociale.

Le corridor écologique est accompagné par un chemin rural arboré qui tisse un lien entre la ville et la campagne. Cet espace vert pourrait constituer un pôle de loisir naturel pour les futurs habitants. Les chemins et les haies existants devront être intégrés et mis en valeur dans le projet d'aménagement.

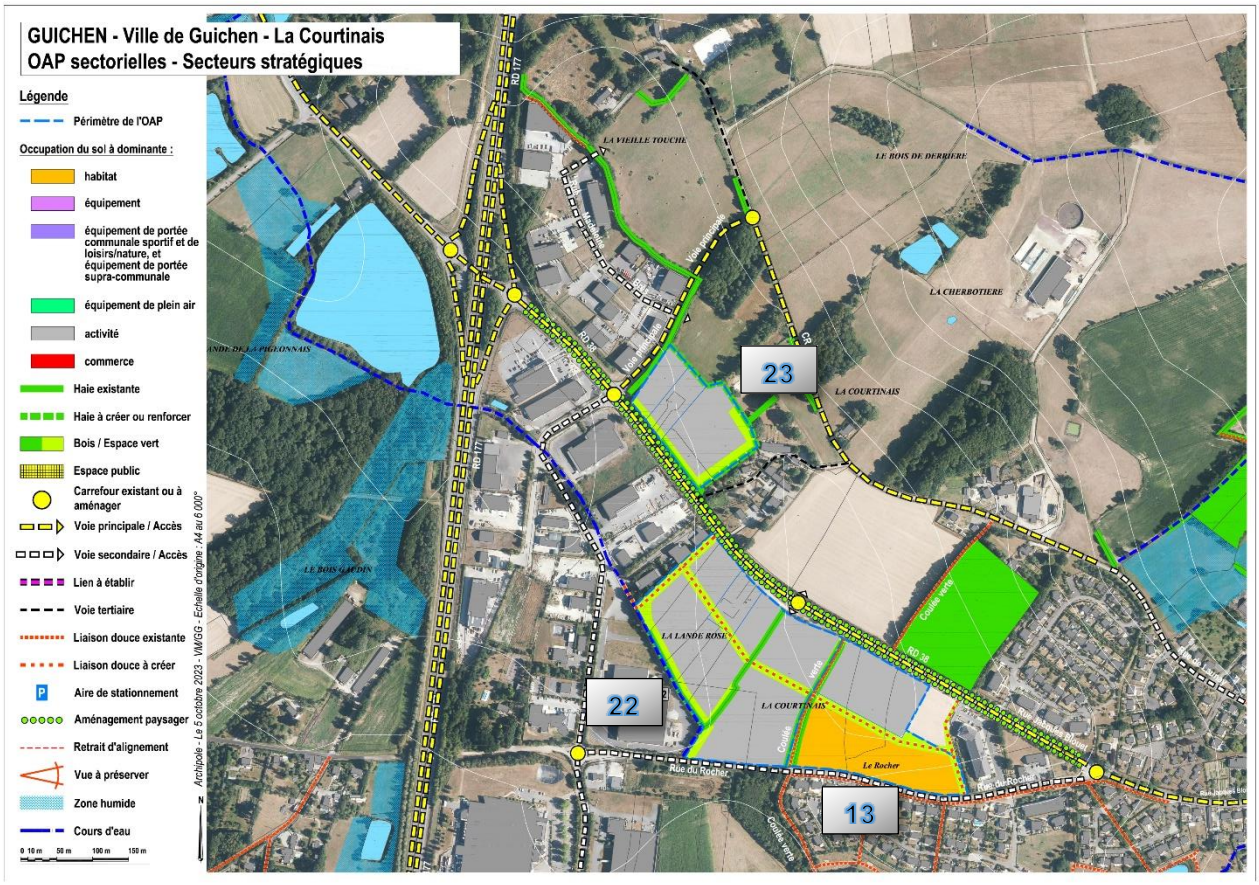
5.2.4.4.3 LE SITE EN CŒUR D'ILOT, RUE DU GENERAL LECLERC / RUE LOUIS AMPERE 5

Ce petit espace en renouvellement urbain devra accueillir un programme dense comportant une mixité sociale. Le programme d'habitat devra privilégier la part des petits logements pour favoriser l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages.

Les constructions devront respecter un recul par rapport aux constructions à l'est du secteur pour limiter les ombres portées sur des parcelles peu profondes. L'opération pourra être desservie par la rue Louis Ampère et une liaison douce sera aménagée pour rejoindre la rue du Général Leclerc.

5.2.4.5 OAP SUR LE SECTEUR DE LA COURTINAIS

Il s'agit d'une entrée de ville qui n'est que partiellement urbanisée, offrant des possibilités d'accueil en lien avec la zone d'activités et la zone artisanale existantes. De plus, ce secteur est desservi par un échangeur de la RD 177 évitant la traversée de la ville. Ce secteur constitue donc un enjeu de développement économique en lien avec le statut de Guichen affiché dans le SCoT comme Pôle de bassin.



Cette OAP identifie trois secteurs :

- La Courtinais sud / le Rocher.
- La Courtinais sud.
- La Courtinais nord.

Parallèlement au développement économique, il s'agit également de prévoir l'aménagement de l'entrée de ville et la requalification de la RD 38 comme véritable pénétrante urbaine.

ORIENTATIONS PARTAGEES PAR LES SECTEURS 13 22 23

Ces trois secteurs participeront de l'image urbaine le long de l'entrée de ville ouest (RD 38, rue Jacques Blouet). Une attention particulière sera portée à la composition urbaine et paysagère donnant sur cet axe, et au traitement architectural afin d'apporter unité, cohérence et qualité à cet axe majeur. Ce sera également l'occasion d'aménager la voie pour lui donner un caractère urbain.

Le développement économique sur ce secteur s'inscrit dans le cadre des orientations du PADD. Les OAP fixent des ambitions particulières :

- **Le développement économique prévu sur ces secteurs devra s'inscrire dans une démarche d'optimisation du foncier, que ce soit lors de la conception du plan masse, par la mutualisation des usages et notamment des aires de stationnement visiteur, ou la construction de bâtiments à étages.**

ORIENTATIONS PARTAGEES PAR LES SECTEURS 13 22

Il existe une liaison douce bordée de part et d'autre de haies bocagères qui s'inscrivent dans le prolongement d'une coulée verte au sud et du bois au nord. L'objectif est de préserver la continuité de la coulée verte, et de mettre en valeur la liaison douce et son caractère naturel.

5.2.4.5.1 LA COURTINAIS SUD / LE ROCHER 13

Ce secteur se trouve entre l'entrée de ville ouest et un secteur d'habitat au sud de la rue du Rocher. Le programme prévoit au sud la réalisation d'un quartier d'habitations le long de la rue du Rocher pour conforter ce secteur d'habitat et profiter de la coulée verte, et de la proximité du centre-ville. La partie nord sera dédiée à des activités compatibles avec un quartier d'habitation. Entre ces deux secteurs, une coulée verte avec une liaison douce marquera la transition. Les accès seront séparés suivant les usages : par la RD 38 pour l'activité, et par la rue du Rocher pour l'habitat.

Le programme mixte d'habitat intègre du logement social et une densité pour optimiser le foncier. Le programme d'habitat affiche également des ambitions particulières :

- **Un minimum de 50% du programme de logements devra être équipé d'un système de récupérateur d'eau pluviale enterré servant aux sanitaires.**

5.2.4.5.2 LA COURTINAIS SUD 22

Ce secteur vient poursuivre le développement économique du secteur des Landes. Il a pour vocation principale d'accueillir de l'artisanat et/ou du tertiaire. Toutefois, l'implantation d'activités aux abords du futur secteur d'habitat au sud-est, le long de la rue du Rocher (voir secteur 1, la Courtinais sud / le Rocher) devra être compatible avec un quartier d'habitations.

5.2.4.5.3 LA COURTINAIS NORD 23

Ce secteur s'inscrit dans le prolongement de la zone artisanale de la Courtinais. Ce site est dédié à l'accueil d'une zone d'activité.

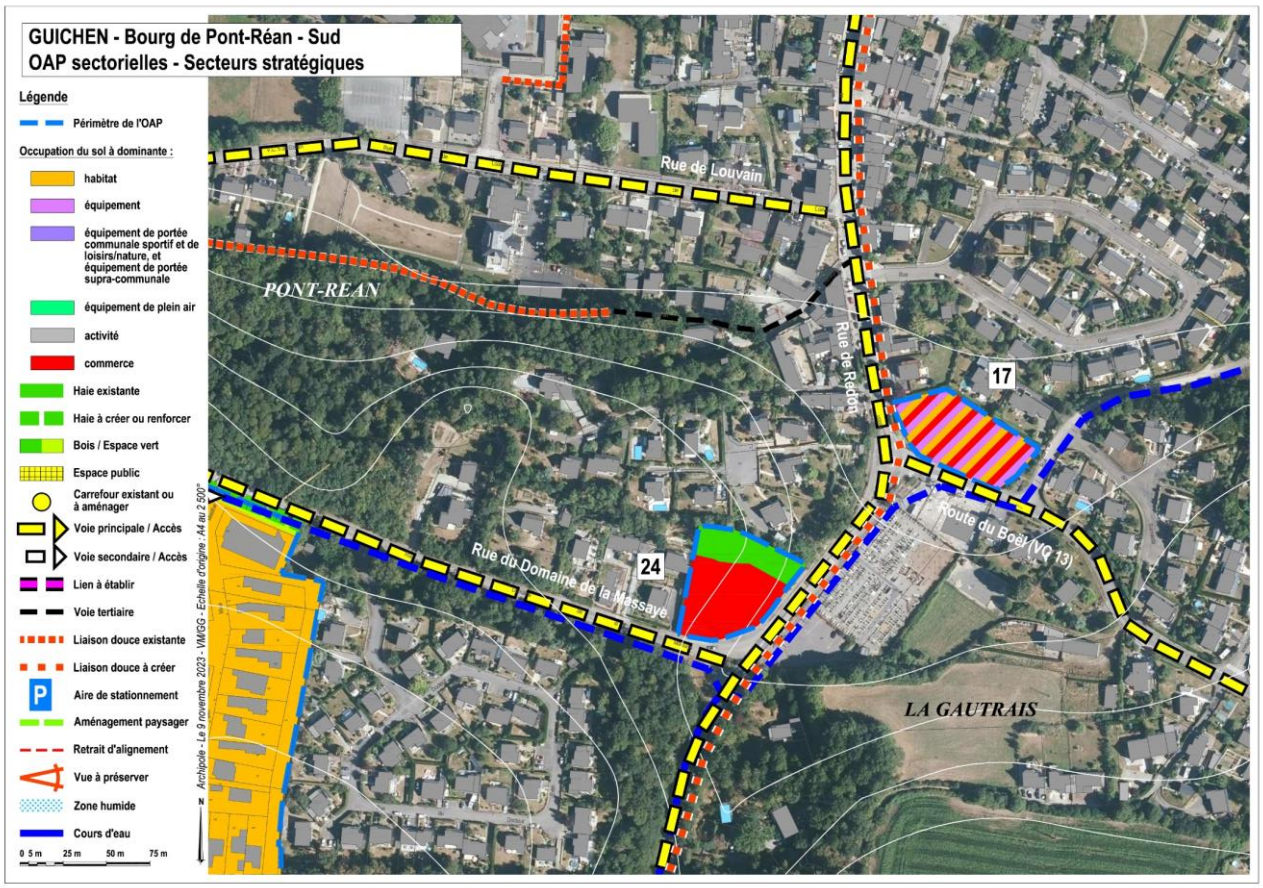
La voie principale identifiée au plan des OAP partant du rond-point entre la RD 38 et la rue Joliot Curie, devra se poursuivre pour relier la rue de Launay.

Un traitement paysager viendra limiter l'impact visuel de la zone d'activité en limite d'opération, notamment face au vallon situé de l'autre côté du chemin rural n°9, le long du hameau de la Courtinais, et sur le secteur de la Vieille Touche.

5.2.4.6 OAP SUR LE BOURG DE PONT-REAN - SUD

Plusieurs secteurs pourraient évoluer, rue de Louvain, et le long de la rue de Redon, à l'angle de voies constituant des perspectives visuelles. Trois secteurs sont ainsi identifiés pour les OAP :

1. Route du Boël.
2. Rue du Domaine de la Massaye.



La rue de Redon regroupe les constructions les plus anciennes et les plus densément construites de Pont-Réan, formant l'image du village-rue historique de l'agglomération.

5.2.4.6.1 LE SECTEUR ROUTE DU BOËL 17

Situé à l'angle nord de la route du Boël, dans la perspective de la rue de Redon, les OAP indiquent que ce secteur devra avoir une architecture particulièrement soignée, et une composition urbaine qui se rapproche de celle du centre de Pont-Réan afin d'en poursuivre l'image.

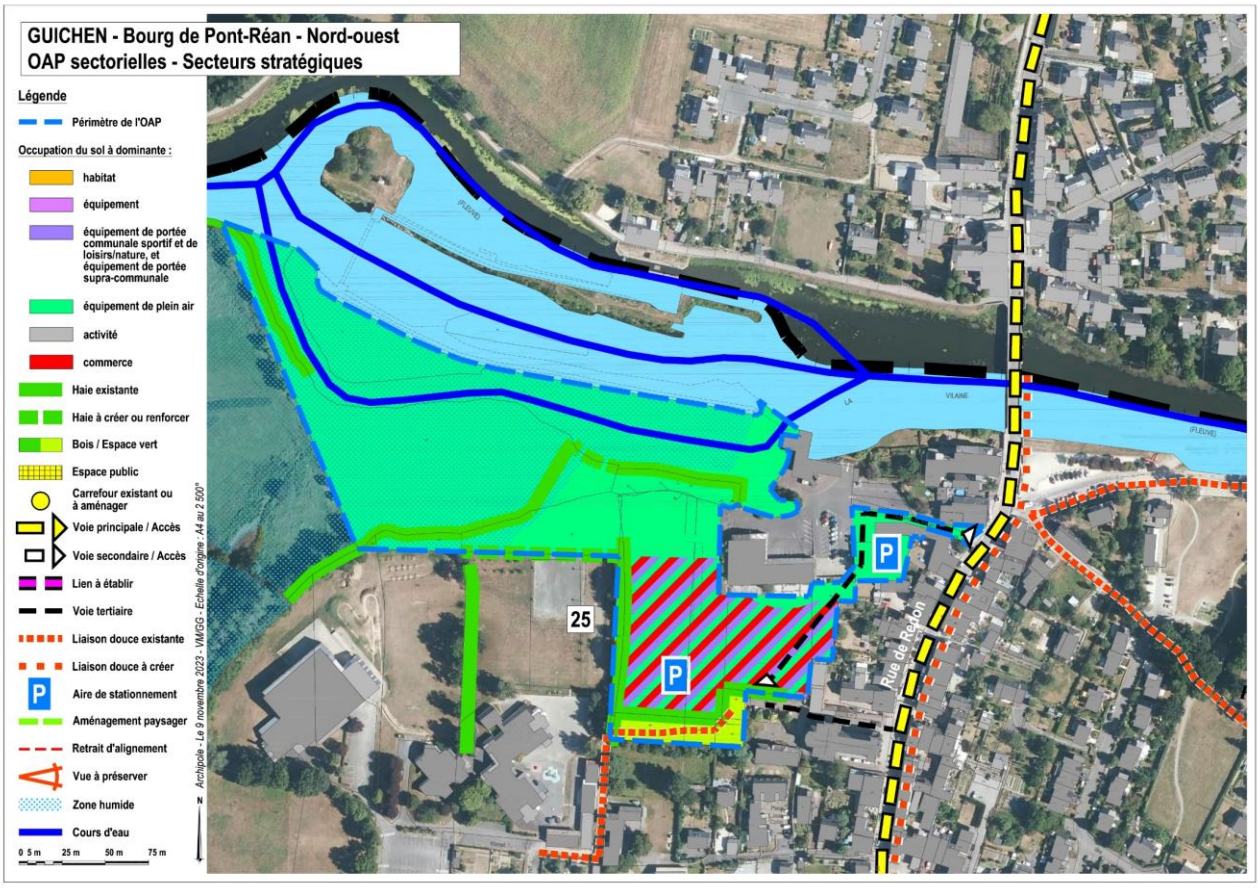
Ce secteur pourra accueillir de l'habitat et/ou un équipement et/ou du commerce.

5.2.4.6.2 LE SECTEUR RUE DU DOMAINE DE LA MASSAYE 24

Ce secteur accueille actuellement une activité qui pourrait évoluer dans les prochaines années. Pont-Réan ne dispose pas de supérette. Le positionnement de ce secteur en situation de carrefour entre le futur quartier de la Massaye et l'entrée dans le centre-bourg de Pont-Réan est par ailleurs un vrai atout.

L'objectif définit par les OAP est de conforter l'armature commerciale de Pont-Réan sur la rue de Redon, cette voie regroupant déjà l'ensemble des commerces de Pont-Réan.

5.2.4.7 OAP SUR LE BOURG DE PONT-REAN - NORD-OUEST



25 Le secteur au sud du Moulin de Pont-Réan se trouve en deuxième rideau par rapport à la rue de Redon. Il est aujourd'hui occupé par une aire de stationnement, des hangars, un secteur en friche et des espaces verts. Il dispose actuellement d'un accès par la rue de Redon. Un second pourrait être aménagé à partir de l'aire de stationnement de l'église.

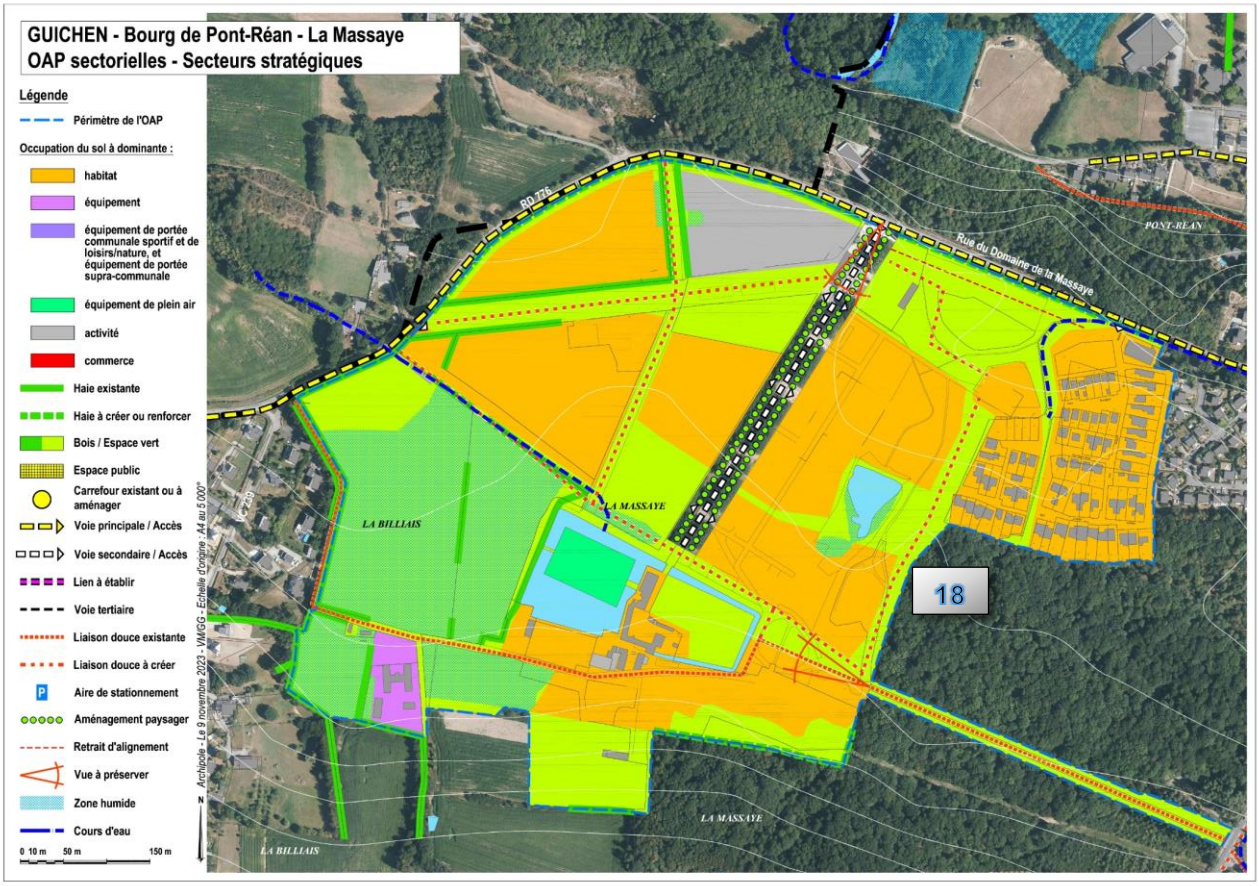
Ce secteur est soumis au risque d'inondation et fait l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique au titre d'un Plan de Prévention des Risques d'inondation. La prise en compte de ce risque est un préalable à la définition de la vocation de ce secteur.

Sa proximité avec la Vilaine et le pont de Pont-Réan (activités de sport, de loisirs et de tourisme) d'une part, et du pôle d'équipements au sud-ouest (groupe scolaire, salle et terrain de sport), en font un secteur à enjeu. Il s'agit de valoriser les arrières ouest de Pont-Réan, de redynamiser ce lieu, et de renforcer la continuité urbaine entre le pôle d'équipements sud, et le secteur d'activité et d'équipement autour du Moulin de Pont-Réan. Un autre enjeu concerne l'offre de stationnement public insuffisante près du pont de Pont-Réan pour répondre aux différents usages : tourisme, sports, loisirs… Enfin, la création d'une nouvelle voie offrira une nouvelle sortie « par en haut » de ce secteur permettant de faciliter l'évacuation de ce secteur en cas d'inondation.

Pour redynamiser ce lieu, les OAP définissent comme vocation principale pour ce secteur le développement d'activité compatibles avec un quartier d'habitation (bureau, artisanat…), et d'équipements de sports/loisirs/nature. Les OAP se donnent également pour principe d'étendre l'offre de stationnement public et d'assurer une desserte cohérente de ce secteur qui tienne compte du risque d'inondation.

Les OAP précisent que la dimension naturelle du site en lien avec les bords de Vilaine et les haies existantes, devra être mise en valeur.

5.2.4.8 OAP SUR LE BOURG DE PONT-REAN - LA MASSAYE

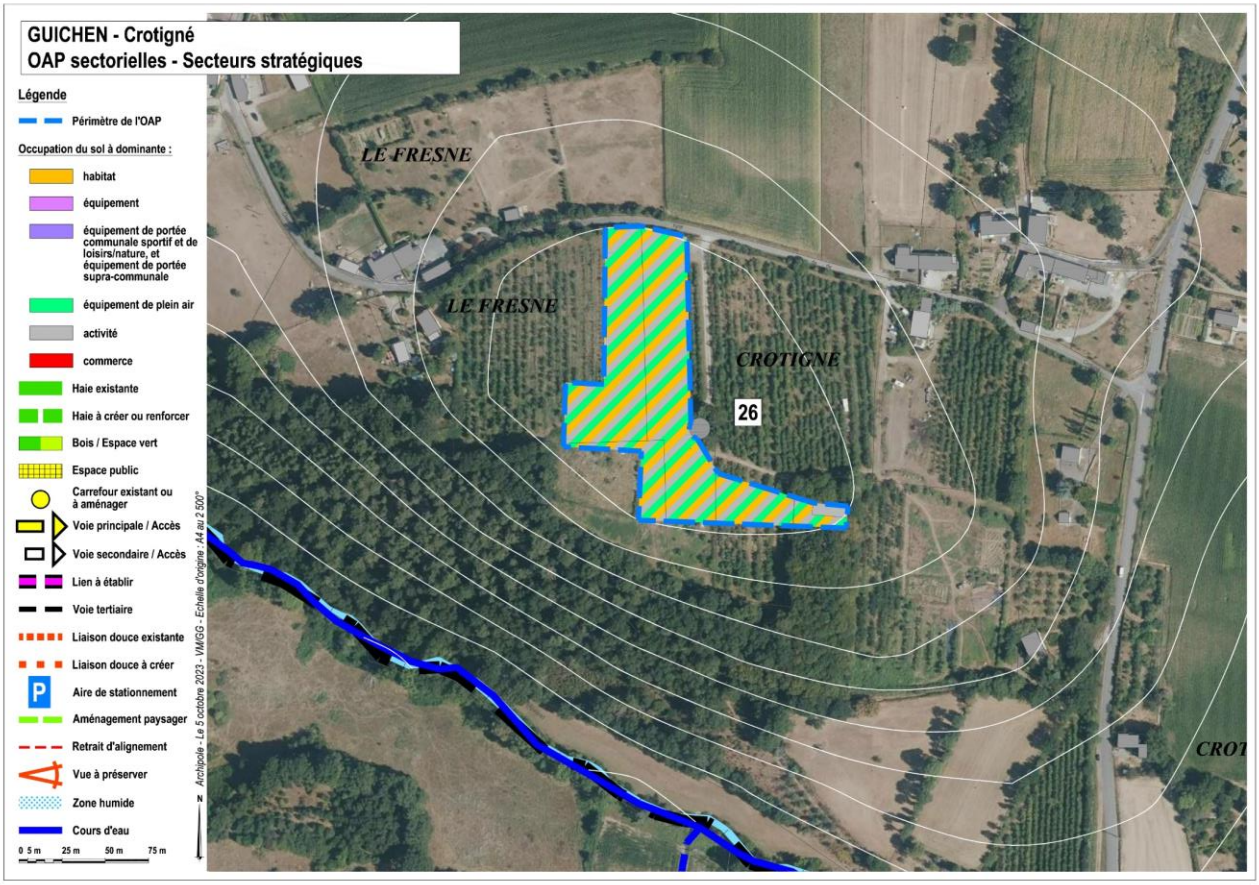


18 Ce secteur constitue un enjeu important de renouvellement urbain et de sauvegarde du patrimoine du site de la Massaye (château, allée cavalière, chapelle…). Il fait actuellement l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dont le plan et programme d'aménagement ont été définis dans le cadre du dossier de réalisation.

Les OAP traduisent les grands principes d'aménagement :

- Le développement de quartiers d'habitation en continuité du lotissement déjà existant au nord-est.
- La création d'une zone d'activités tertiaires le long de la RD 776.
- La reconversion du site du Château.
- Le renouvellement de l'équipement existant dans l'ancienne ferme au sud.
- La trame verte, les haies et allées plantées à préserver.
- La définition des zones humides conservées et celles compensées.
- Les cours d'eau, les plans d'eau et les douves existants.
- Les principes d'accès et de distributions principales, ainsi que le maillage de liaisons douces existantes ou à créer.
- …

5.2.4.9 OAP SUR CROTIGNE



26 Le secteur du Crotigné se trouve dans un contexte rural à dominante agricole, et surplombe la vallée du Canut dont le coteau au sud du site est boisé. Le secteur est actuellement occupé par une exploitation agricole et d'une aire de camping.

L'objectif est de permettre à l'association « Coteau fertile » de développer son projet en lien avec le mouvement « Colibris » qui œuvre à « l'émergence d'une société écologique et solidaire ». Pour ce faire, il est prévu l'accueil de résidents sur place, l'accueil de groupes pour des formations/sensibilisations/ expérimentations, et l'utilisation du verger.

Les OAP définissent les occupations autorisées : vocation générale agricole, et maximum 8 logements permanents démontables, un camping avec 4 habitations légères de loisir, et une entité dédiée à l'activité agroécologique et pédagogique avec ses structures d'accueil. Elles définissent également les conditions d'accueil : le caractère démontable des constructions nouvelles, le respect des règles d'hygiène et de sécurité, la préservation du caractère agricole dominant du site, et la compatibilité de l'occupation du site avec le voisinage.

5.3 JUSTIFICATION DES REGLES ET DES ZONES DU PLU

Les principaux choix découlent des options d'aménagement retenues dans le cadre du PADD et précisées dans les OAP et couvrent l'intégralité du territoire communal. Celui-ci est divisé en :

- zones urbaines **U**
- zones à urbaniser **AU**
- zones agricoles **A**
- zones naturelles et forestières **N**

5.3.1 EVOLUTIONS GENERALES

5.3.1.1 EVOLUTIONS LEGISLATIVES ET CHOIX COMMUNAL

Le code de l'urbanisme a fait évoluer l'organisation et les outils du règlement du PLU. La révision du PLU approuvé en 2019 avait intégré ces modifications. Le présent PLU reprend cette nouvelle répartition des articles dans le Règlement du PLU. Voici la correspondance avec le PLU de 2007.

Projet de PLU		PLU de 2007
Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Article 1	Occupations du sol interdites	Article 1
Article 2	Occupations soumis à des conditions particulières	Article 2
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Article 3	Implantation des constructions / public	Article 6
Article 4	Implantation des constructions / séparatif	Article 7
Article 5	Implantation des constructions sur une même propriété	Article 8
Article 6	Emprise au sol des constructions	Article 9
Article 7	Hauteur des constructions	Article 10
Article 8	Aspect extérieur des constructions	Article 11
Article 9	Réalisation d'aires de stationnement	Article 12
Article 10	Espaces libres et plantations	Article 13
Article 11	Performances énergétiques et environnementales	-
Section 3 - Equipement et réseaux		
Article 12	Accès et voirie	Article 3
Article 13	Desserte par les réseaux	Article 4
Article 14	Infrastructures et réseaux de communications électroniques	
	~~Caractéristiques des terrains~~	~~Article 5~~
	~~Coefficient d'occupation du sol~~	~~Article 14~~

Dans ce chapitre nous ferons référence aux articles nouveaux du PLU.

Afin de limiter trop de redondances, les évolutions du Plan de zonage ne sont parfois évoquées que dans la zone qui semble la plus pertinente (souvent celle de destination).

5.3.1.2 EVOLUTIONS GENERALES

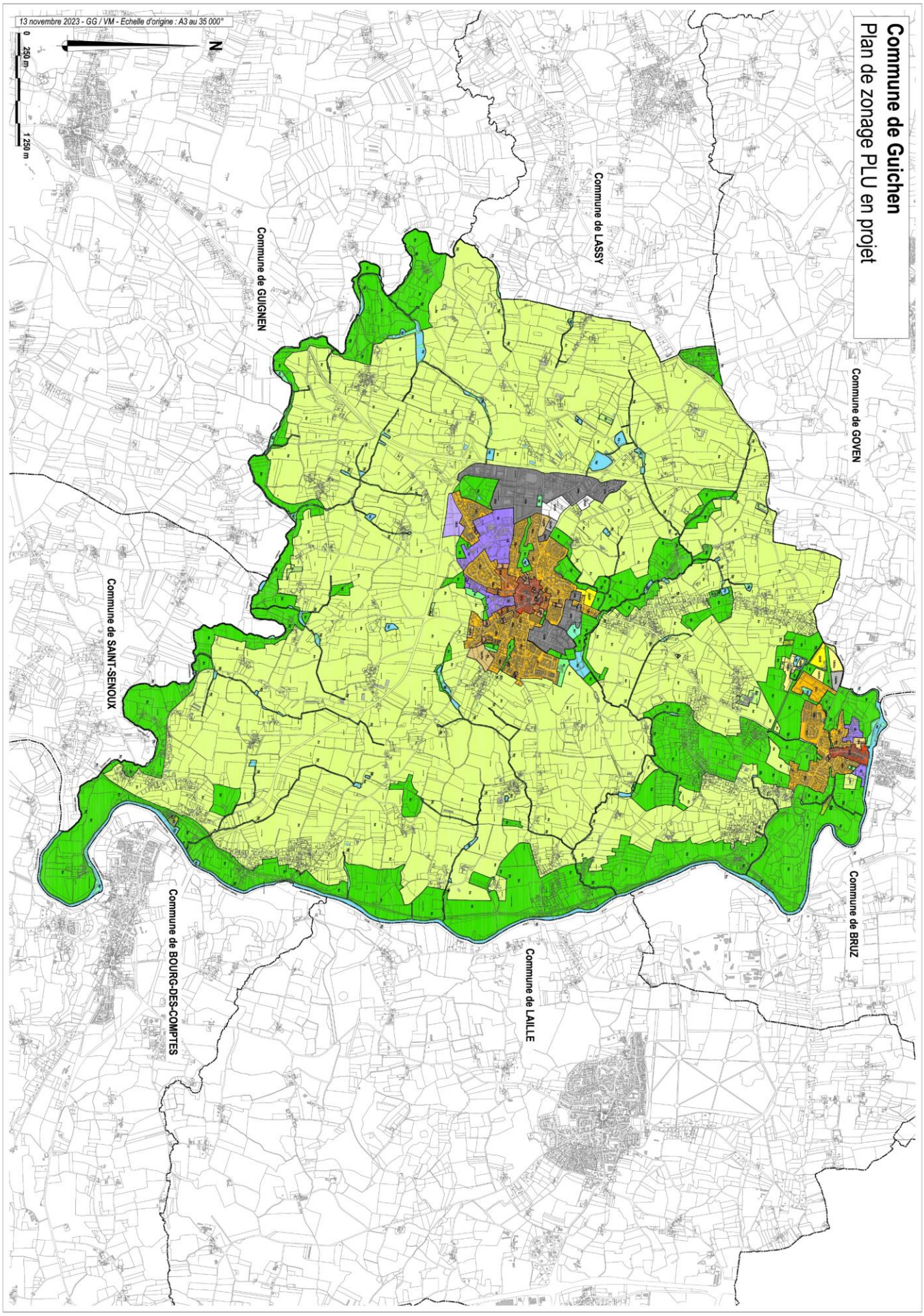
Le volet règlementaire tient compte de la recodification du code de l'urbanisme en actualisant les références aux articles du code.

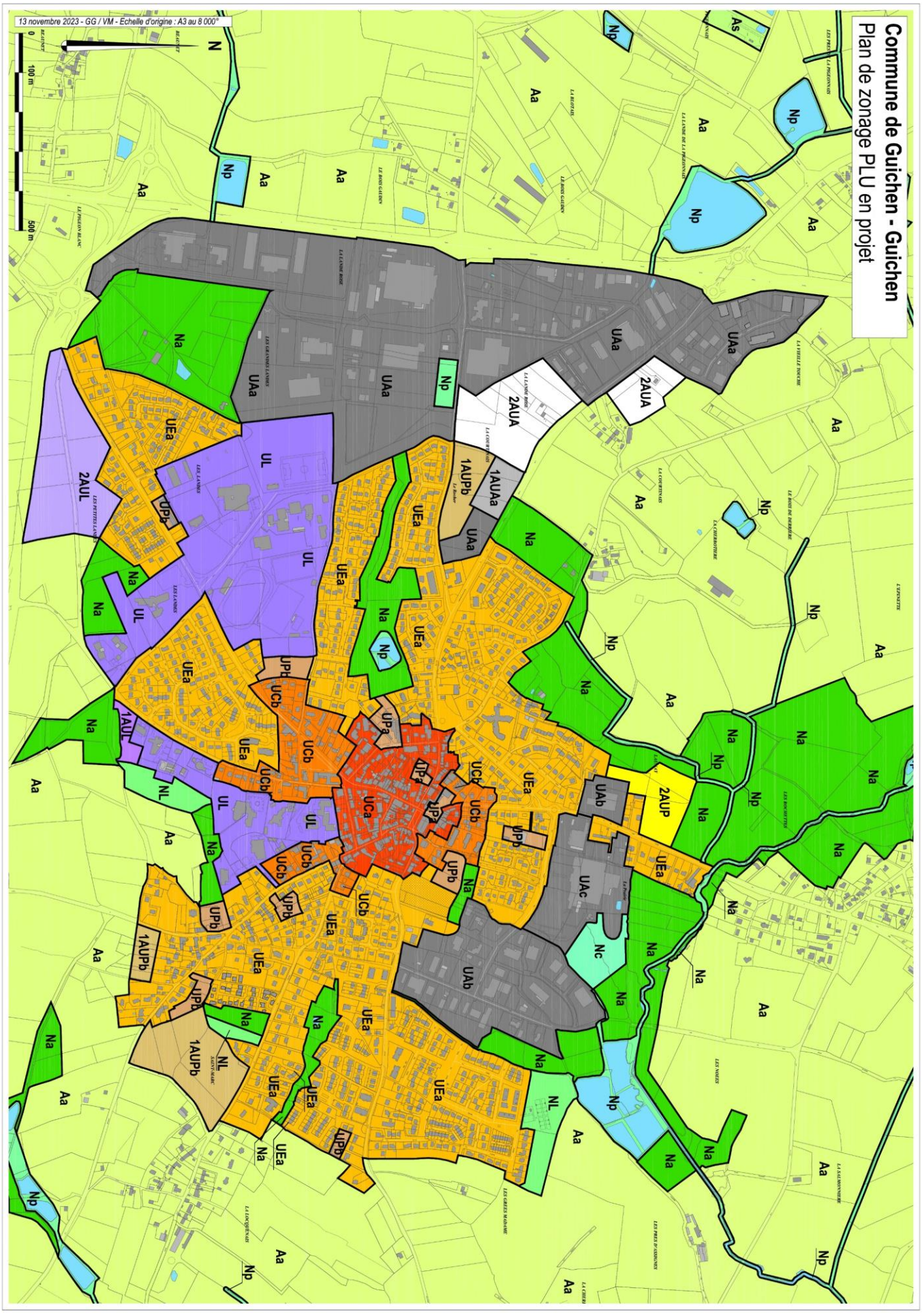
5.3.1.2.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

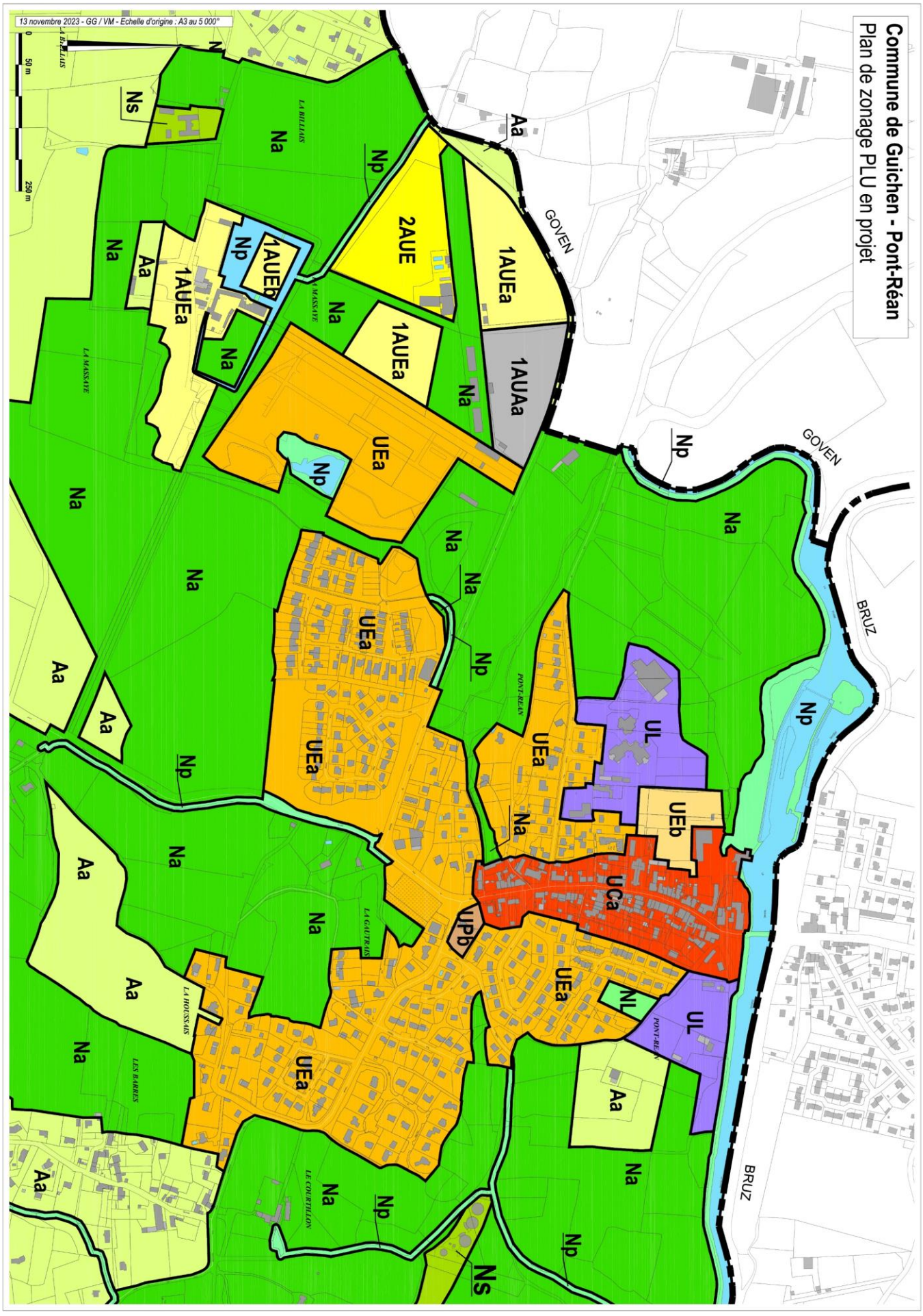
- Le tableau ci-dessous montre l'évolution des surfaces des différentes zones.

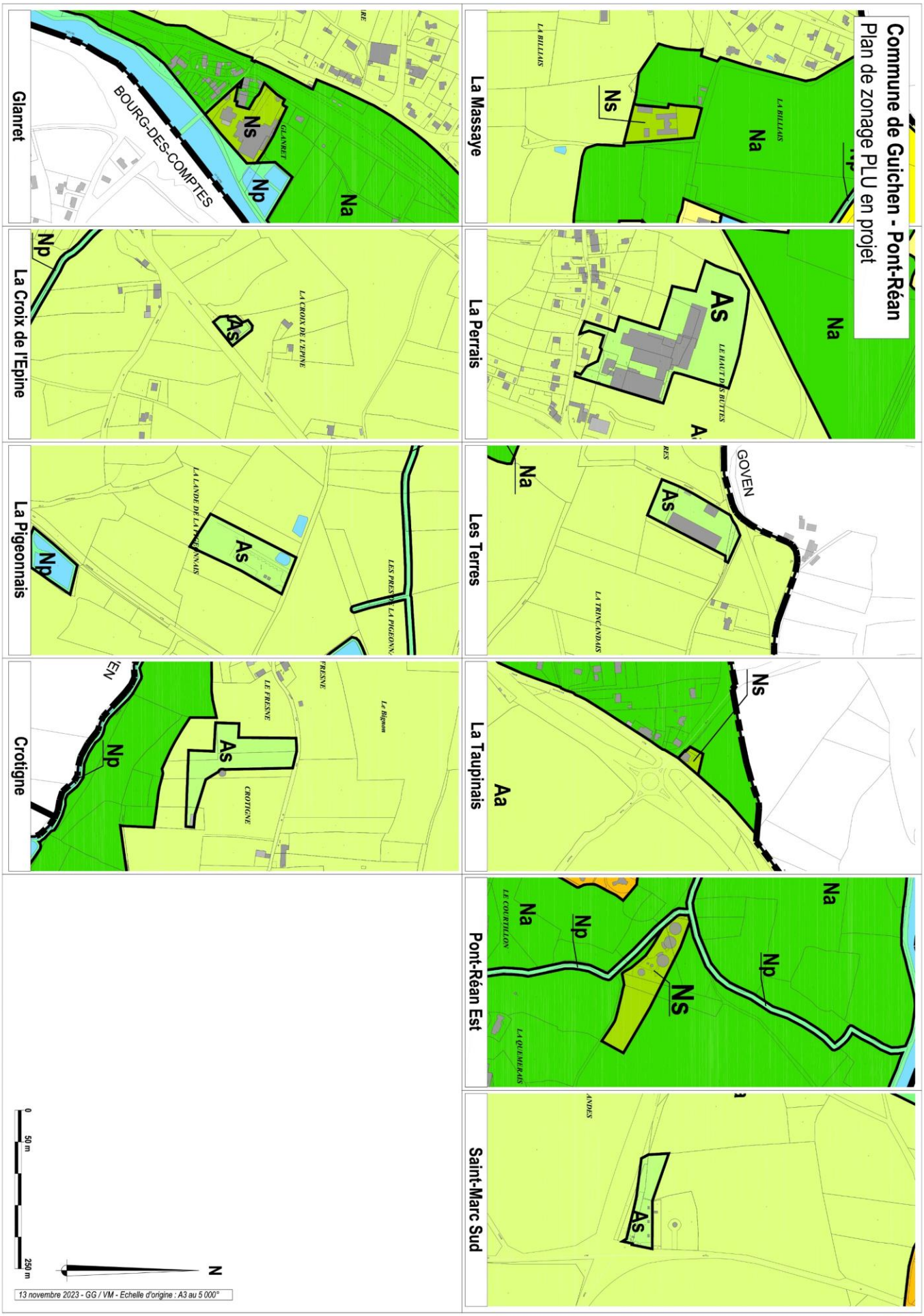
PLU de 2019			Nouveau PLU			Evolutions	
Zones	Surfaces en ha	Pourcentage	Zones	Surfaces en ha	Pourcentage	Surfaces en ha	Pourcentage
UCa	12,5	0,3	UCa	15,0	0,3	2,5	20,1
UCb	12,4	0,3	UCb	9,7	0,2	-2,8	-22,1
UC	**24,9**	**0,6**	**UC**	**24,7**	**0,6**	**-0,2**	**-0,9**
			UEa	150,2	3,5	150,2	100,0
			UEb	1,2	0,0	1,2	100,0
UE	**149,0**	**3,5**	**UE**	**151,4**	**3,5**	**2,4**	**1,6**
			UPa	1,2	0,0	1,2	100,0
			UPb	3,8	0,1	3,8	100,0
UP	**1,6**	**0,0**	**UP**	**5,0**	**0,1**	**3,3**	**207,5**
			UAa	54,4	1,3	54,4	100,0
			UAb	13,1	0,3	13,1	100,0
			UAc	5,7	0,1	5,7	100,0
UA	**67,3**	**1,6**	**UA**	**73,2**	**1,7**	**5,9**	**8,7**
ULa	36,1	0,8				-36,1	-100,0
ULb	1,2	0,0				-1,2	-100,0
UL	**37,3**	**0,9**	**UL**	**36,7**	**0,9**	**-0,6**	**-1,7**
Zones U	**280,2**	**6,5**	**Zones U**	**290,9**	**6,8**	**10,8**	**3,8**
			1AUEa	7,6	0,2	7,6	100,0
1AUE	13,1	0,3	1AUEb	0,5	0,0	-12,5	-95,9
1AUP	13,9	0,3	1AUPb	7,2	0,2	-6,7	-48,2
1AUA	8,1	0,2	1AUAa	3,3	0,1	-4,8	-59,4
1AULa	7,7	0,2	1AUL	0,6	0,0	-7,1	-92,2
1AU	**42,8**	**1,0**	**1AU**	**19,3**	**0,4**	**-23,5**	**-55,0**
2AUL	8,0	0,2	2AUL	6,9	0,2	-1,1	-14,1
2AUA	19,9	0,5	2AUA	6,9	0,2	-13,0	-65,3
			2AUE	3,2	0,1	3,2	100,0
2AUP	16,3	0,4	2AUP	2,4	0,1	-13,9	-85,1
2AU	**44,2**	**1,0**	**2AU**	**19,5**	**0,5**	**-24,8**	**-56,0**
Zones AU	**87,0**	**2,0**	**Zones AU**	**38,7**	**0,9**	**-48,3**	**-55,5**
Aa	2 935,7	68,2	Aa	2 918,5	67,8	-17,2	-0,6
As	7,9	0,2	As	6,7	0,2	-1,2	-14,7
Zones A	**2 943,6**	**68,4**	**Zones A**	**2 925,3**	**68,0**	**-18,3**	**-0,6**
Na	841,5	19,5	Na	893,0	20,7	51,5	6,1
			Nc	1,8	0,0	1,8	100,0
			NL	4,6	0,1	4,6	100,0
Np	147,8	3,4	Np	148,2	3,4	0,4	0,2
Ns	4,9	0,1	Ns	2,6	0,1	-2,4	-48,1
Zones N	**994,3**	**23,1**	**Zones N**	**1 050,1**	**24,4**	**55,9**	**5,6**

PLU de 2019			Nouveau PLU			Evolutions	
Zones	Surfaces en ha	Pourcentage	Zones	Surfaces en ha	Pourcentage	Surfaces en ha	Pourcentage
U	280,2	6,5	U	290,9	6,8	10,8	3,8
1AU	42,8	1,0	1AU	19,3	0,4	-23,5	-55,0
2AU	44,2	1,0	2AU	19,5	0,5	-24,8	-56,0
A	2 943,6	68,4	A	2 925,3	68,0	-18,3	-0,6
N	994,3	23,1	N	1 050,1	24,4	55,9	5,6
TOTAL	4 305,0	100,0	TOTAL	4 305,0	100,0	0,0	0,0


Commune de Guichen
Plan de zonage PLU en projet
13 novembre 2023 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 35 000°
0
250 m
1 250 m
N
Commune de GUIGNEN
Commune de LASSY
Commune de GOVEN
Commune de SAINT-SENOUX
Commune de BOURG-DES-COMPTES
Commune de LAILLE
Commune de BRUZ


Commune de Guichen - Guichen
Plan de zonage PLU en projet
13 novembre 2023 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 8 000e
N
0
100 m
500 m
Aa
Np
As
UAa
UAb
UAc
2AUA
1AUAa
1AUPb
UEa
UL
2AUL
UPb
Na
UCb
UCa
1AUE
NL
2AUP
Nc


Commune de Guichen - Pont-Réan
Plan de zonage PLU en projet
13 novembre 2023 - GG / VM - Échelle d'origine : A3 au 5 000e
0
50 m
250 m
N
Ns
Na
Np
Aa
2AUE
1AUEa
1AUAa
1AUEb
UEa
UEb
UL
UCa
UPb
NL
GOVEN
BRUZ
LA BILLIAIS
LA MASSAIE
LA GAUTRAIS
LA HOUSSAIS
LES BARRES
LE COURTILLON
PONT-REAN


Commune de Guichen - Pont-Réan
Plan de zonage PLU en projet
La Massaye
La Perrais
Les Terres
La Taupinais
Pont-Réan Est
Saint-Marc Sud
Glanret
La Croix de l'Epine
La Pigeonnais
Crotigne
BOURG-DES-COMPTES
GOVEN
Na
Ns
Np
As
Aa
0
50 m
250 m
N
13 novembre 2023 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 5 000°

SYNTHESE DES EVOLUTIONS :

Zones	PLU de 2019		Nouveau PLU		Evolutions
	Surfaces (en ha)	% du territoire	Surfaces (en ha)	% du territoire	Surfaces (en ha)
U	280,2	6,5	290,9	6,8	10,8
AU	87,0	2,0	38,7	0,9	-48,3
A	2 943,6	68,4	2 925,3	68,0	-18,3
N	994,3	23,1	1 050,1	24,4	55,9
TOTAL	4 305,0	100,0	4 305,0	100,0	0,0
Zones artificialisées (U+AU)	367,2	8,5	329,7	7,7	-37,5
Zones agro-naturelles (A+N)	3 937,8	91,5	3 975,4	92,3	37,5

- Le tableau de synthèse montre que les zones urbaines **U** ont augmenté de près de 11 ha, ce qui peut sembler relativement important compte tenu du peu de temps séparant le PLU de 2019 du présent PLU.

  Cette augmentation intègre les zones **AU** urbanisées comme la deuxième tranche de la ZAC de la Massaye (7 ha), la création de la piscine…

  L'augmentation des zones **U** est en fait majoritairement liée au non-déménagement du pôle commercial Valonia/Launay et de son maintien sur site. Ce secteur important (9 ha) classé en zone **1AU** au PLU de 2019 a été remis en zone **U**. Ce qui apparait comme une augmentation de zones urbaines sur Valonia/Launay ne traduit donc pas une artificialisation des sols.

  Au final, sur les 11 ha d'augmentation des zones **U**, seules 3 sont imputables à une extension urbaine, le reste relève de zones déjà urbanisées.
- L'évolution des zones à urbaniser **AU** (-48 ha, passant de 87 à 39 ha) traduit la volonté de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) tout en répondant aux objectifs d'accueil d'habitat, d'activité et d'équipements nouveaux.
- Au total, l'évolution de la surface cumulée des zones **A** et **N** augmente de 37,5 ha. Cette augmentation tient essentiellement à la réduction des zones à urbaniser (-48 ha) conséquence de la traduction de la loi Climat & Résilience dans le PLU.

  L'augmentation globale de la surface des zones **A** et **N** cache une disparité entre ces deux zones au bénéfice des zones naturelles et forestières qui augmentent de 56 ha quand dans le même temps, les zones agricoles baissent de 18 ha. Cette évolution traduit une ventilation nouvelle entre les zones **A** et **N** suite à l'inventaire complémentaire des zones humides notamment aux abords du Tréhelu, mais aussi à l'étude de VHBC portant sur la continuité des corridors écologiques classée en zone **N**. En sens inverse, la zone **A** a été étendue pour mieux prendre en compte l'activité agricole et la localisation des sièges d'exploitation.

Ainsi, l'évolution globale du zonage se traduit par une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

D'autres évolutions tiennent au parti d'aménagement et seront expliquées dans chacune des zones.

5.3.1.2.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

Plusieurs évolutions générales ont été apportées au Règlement.

5.3.1.2.2.1 LES DEFINITIONS DES DISPOSITIONS GENERALES

Plusieurs définitions ont été complétées et mises à jour :

- les *Activités de diversification de l'exploitation agricole* pour préciser les activités autorisées uniquement les constructions existantes,
- les *Destinations et sous-destinations* ont été complétées par des précisions sur la définition de chacune de ces sous-destinations.

De nouvelles définitions ont été introduites :

- la notion d'*Ajouré* utilisée dans les clôtures,
- le terme de *Clôture*,
- la *Date d'approbation du PLU* pour préciser que cette date s'applique à la dernière révision générale du PLU,
- La notion de *Rez-de-chaussée habitable* utilisée dans le Règlement.

Une définition a été retirée :

- les *Espaces non imperméabilisés* car ce terme n'est pas utilisé dans le Règlement, cet objectif étant traduit autrement.

Le PLU de 2019 avait déjà introduit le **lexique national d'urbanisme** par l'ajout, l'adaptation ou le remplacement de certaines définitions pour préciser la portée ou l'application des règles :

- *les Annexes* (le PLU distingue les « *constructions annexes* » détachées des constructions principales, des « *constructions secondaires* » qui sont accolées aux constructions principales, afin de définir des règles spécifiques à chacune de ces catégories),
- les *Bâtiments*,
- les *Constructions*,
- les *Constructions existantes*,
- les *Extensions*,
- les *Façades* (avec une précision pour les bâtiments dépassant 30 mètres de long),
- les *Gabarits* (précision et illustration de la notion de gabarit),
- les *Hauteurs* (introduction de règle par rapport à l'égout du toit ou à l'acrotère, et pour le cas de terrains en pente),
- les *Limites séparatives*,
- les *Locaux accessoires*.
- les *Voies et emprises publiques* (en distinguant les voies routières et les voies piétonnes ou cyclables et les espaces verts).

5.3.1.2.2.2 LES REGLES DANS LES DISPOSITIONS GENERALES

Les Dispositions générales du Règlement regroupent des règles communes qui s'imposent à l'ensemble des règles de zones sauf mentions contraires.

Les règles suivantes ont été actualisées ou complétées :

- les *Ouvrages spécifiques* pour préciser ce qu'ils concernent et leur portée,
- la *Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation*, pour introduire les nouvelles OAP : les OAP liées à la Trame verte et bleue, les OAP associées aux Principes d'aménagement, et les OAP des Petits secteurs en milieu urbain,
- l'*Inter-distances entre exploitations agricoles et tiers*, pour ajouter que la règle s'applique jusqu'au 2 ans suivant la cessation de l'activité agricole,
- les *bois, haies et alignements d'arbres*, pour apporter quelques précisions notamment les règles de replantation en cas de suppression de boisement,

- les *Plantes invasives*, pour remplacer l'inventaire du SAGE Vilaine par celui plus récent du Conservatoire botanique national de Brest (CBNB),
- le *Patrimoine architectural et urbain*, pour préciser par des exemples la prise en compte de la cohérence urbaine à valoriser.

Des articles nouveaux sont venus enrichir les règles communes dans les Dispositions générales :

- les *Clôtures*,
- les *Emplacements réservés pour mixité sociale*,
- la *Mixité sociale,*
- le *Patrimoine géologique*, pour protéger une paroi rocheuse apparente et le rocher auquel elle appartient sur Pont-Réan.

5.3.1.2.2.3 EVOLUTIONS PARTAGEES PAR PLUSIEURS REGLEMENTS DE ZONE

- **En introduction de chaque règlement de zone**, il est rappelé que :

  « *Le règlement de la présente zone s'inscrit en complément des règles figurant dans le titre I « Dispositions générales ». En particulier, il y est rappelé la « Relation entre le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation »*

  Les termes dans ce chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I « Dispositions générales ». Cette définition doit être prise en compte pour l'application du Règlement et de ses documents graphiques. »

  Il est ajouté la phrase suivante : « *Les destinations et sous-destinations figurant entre guillemets en italique dans ce chapitre sont également définies dans le titre I « Dispositions générales »* ».

- Les règles concernant les **clôtures** ont été revues pour les rendre plus opérationnelles. Des règles communes ont été mises dans les Dispositions générales. Parallèlement, de nouvelles OAP spécifiques aux clôtures ont été introduites dans le PLU et viennent compléter l'application des règles.

- Des règles spécifiques aux **éoliennes** sont également introduites et tiennent compte du secteur où s'applique la règle.

- Au chapitre du **stationnement**, plusieurs règlements de zones introduisent des règles visant à :
  - **Imposer des revêtements permettant l'infiltration des eaux pluviales**.
  - **Lutter contre les ilots de chaleur** (équipement d'ombrière et/ou traitement paysager apportant de l'ombre et de la fraicheur).
  - **Participer à la production d'énergie renouvelable**.
  - **Etendre la possibilité de mutualisation** des aires de stationnement réservée aux équipements, à tout type de construction.

En complément de ces évolutions, la suite de ce chapitre expose les spécificités propres à chacune des zones et les modifications principales apportées au PLU de 2019. Les tableaux de synthèse des règles principales ont pour but d'offrir un regard général sur les règles de chaque zone mais ne prétend pas faire apparaitre toutes les règles particulières qui s'appliquent.

5.3.2 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines **U** sont divisées en plusieurs zones :

- la zone centrale **UC**,
- la zone d'extension **UE**,
- la zone de projets **UP**,
- la zone d'activités **UA**,
- la zone d'équipements **UL**.

5.3.2.1 LA ZONE UC

La zone **UC** est une zone urbaine correspondant aux centres traditionnels qui se caractérisent par un type d'occupation des sols diversifié et où les logements, commerces, bureaux, services, équipements publics... coexistent.

La zone **UC** comprend les deux centres traditionnels de la commune (Guichen et Pont-Réan), ainsi que les secteurs situés dans la continuité du centre historique de Guichen où le développement du logement d'une certaine densité est prévu et encouragé.

La zone **UC** se découpe en plusieurs secteurs :

- le secteur **UCa** pour les centres historiques,
- le secteur **UCb** pour les extensions du centre historique de Guichen.

L'objectif de la zone **UC** est de préserver voire d'étendre la forme urbaine du centre-ville, notamment pour les constructions et clôtures donnant sur l'espace public. Outre les constructions à usage d'habitation, y sont autorisées les constructions compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations (équipements, commerces, bureaux…).

Le secteur **UCa** intègre le centre historique de Guichen correspondant aux rues autour de l'église et de l'ancienne halle, et sur Pont-Réan à la partie nord de la rue de Redon, à partir du pont. Le secteur **UCa** regroupe les parcelles les plus densément construites sur un parcellaire étroit, avec des constructions majoritairement à l'alignement sur rue et formant une continuité de façade sur rue. L'ensemble forme un patrimoine urbain de qualité. On y trouve également des commerces/services en rez-de-chaussée participant à l'animation des centres. L'objectif de ce secteur est de préserver le patrimoine urbain et la cohérence de la forme urbaine. Il s'agit également de favoriser le maintien voire le développement des commerces/services existants pour préserver la vitalité des centres.

Le secteur **UCb** se trouve en extension du centre historique de Guichen. Composé d'un tissu urbain moins dense, il a pour vocation d'étendre le centre-ville notamment le long des entrées de ville.

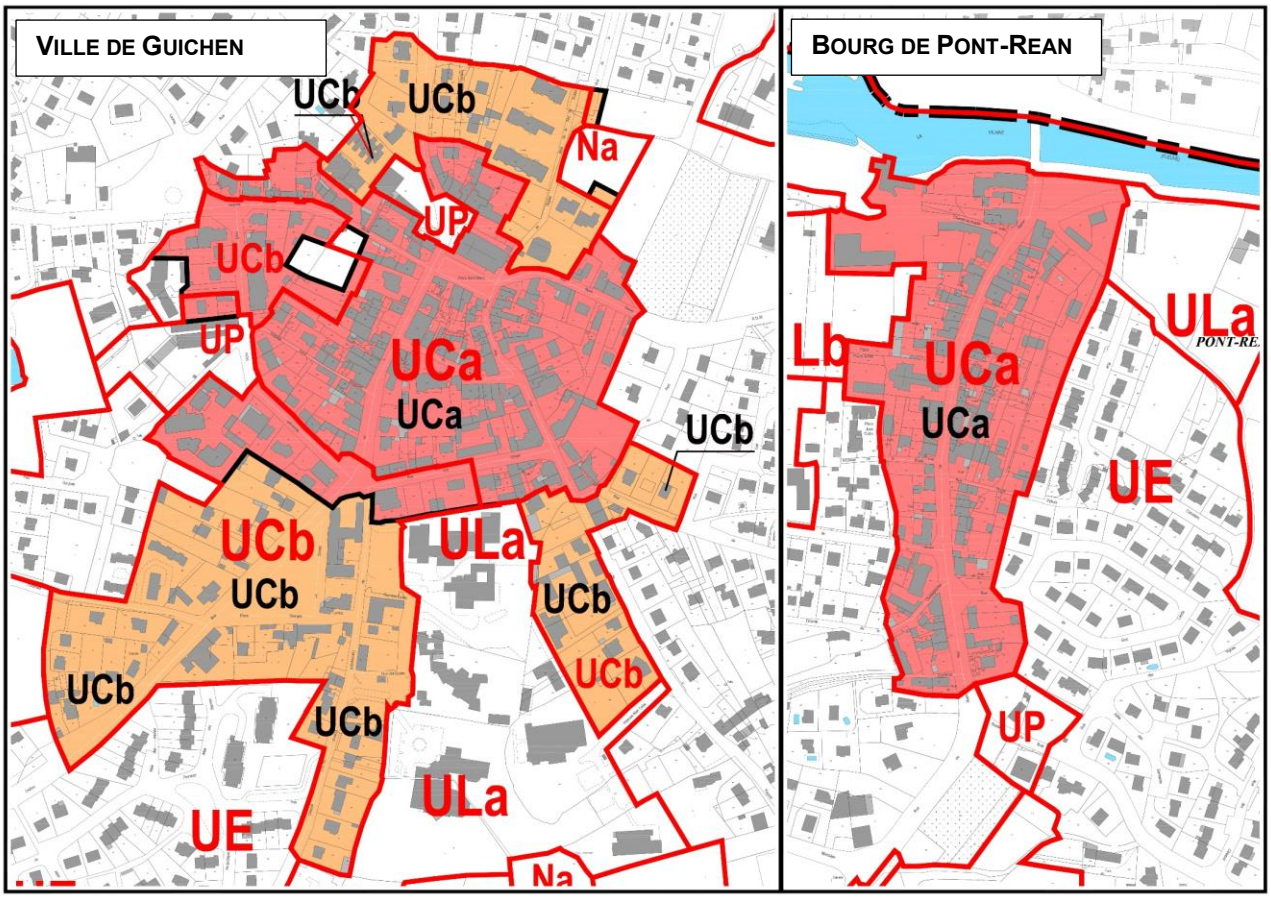
Les règles privilégient l'implantation des constructions sur rue, notamment en **UCa**, pour préserver et étendre l'image urbaine des centres. La construction en limite séparative est autorisée. Il n'y a pas de distance minimale de fixée entre constructions situées sur une même propriété, et ce afin de favoriser la densité urbaine et de permettre le plus d'adaptations possibles sur des parcelles très étroites.

Les deux secteurs se distinguent par des règles de prospect, d'emprise au sol, de hauteur et d'espaces libres pour prendre en compte la forme urbaine très dense du secteur **UCa**.

SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

	Article 3	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 10
Secteur UCa	L=0 sur 75%	L=0 sur 1 limite	-	-	R+2+C et H égout ≤ 9m (R+3+C et H égout ≤ 12m)	-
Secteur UCb	L=0 sur 75%	L=0 ou L≥2m	-	80%	R+2+C et H égout ≤ 9m (R+3+C et H égout ≤ 12m)	10%

5.3.2.1.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE



En rouge, le PLU de 2019 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- La principale évolution de la zone **UC** consiste à revoir la limite entre le secteur **UCa** et le secteur **UCb** sur Guichen pour étendre la partie la plus dense du centre à chacun des côtés du boulevard Victor Edet afin de développer une approche homogène le long du boulevard.
- Le deuxième changement tient à la définition de nouvelles « OAP Secteurs stratégiques » dans le centre de Guichen. Pour développer l'innovation urbaine, des règles d'urbanisme plus souples qu'en zone **UC** y sont proposées. Ces secteurs ont été classés en zone de projet **UP**.

5.3.2.1.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Le règlement autorisait un **changement de destination en « *logement* »** des constructions des locaux à usage « *d'artisanat et de commerce de détail* », « *de restauration* », « *d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », de « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » ou de « *bureaux* » dans les rez-de-chaussée des constructions existantes **situées le long des « *Linéaires de commerce* »** au Plan de zonage du PLU après un délai de 4 ans de cessation d'activité. Pour renforcer la conservation du commerce en rez-de-chaussée le long de ces linéaires commerciaux jugés stratégiques au maintien du dynamisme commercial des centres, l'interdiction du changement de destination en « *logement* » ne sera plus autorisé, quelque-soit le délai de cessation de l'activité.
- Dans l'article UC 4 lié au prospect des constructions par rapport aux limites séparatives, le règlement de zone prévoit qu'un recul minimal est à respecter pour garantir aux constructions voisines existantes un **apport de lumière naturelle suffisant aux pièces principales**.
- Pour favoriser l'optimisation de la constructibilité dans les centres, la règle de hauteur permet **la construction d'un étage supplémentaire, en R + 3 + 1 étage en attique ou sous comble**. Cette possibilité est assortie de réserves : un contexte bâti environnant favorable, une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère, et la préservation aux constructions voisines existantes d'un apport de lumière naturelle suffisant aux pièces principales.
- Pour tenir compte de l'obligation **pour les constructions situées le long d'un « *Linéaire de commerces* »** figurant au Plan de zonage du PLU de **réaliser une hauteur de rez-de-chaussée de 3,5 mètres** minimum sous poutres, il sera autorisé pour ces constructions une limite de hauteur augmentée de 1 mètres par rapport aux règles de l'article UC 7.
- Pour adapter la règle de stationnement liée au « *logement* » en secteur **UCb** à la typologie programmée, la règle distingue le type d'habitat (lots individuels et autres), et pour les logements autres que les lots individuels, la règle tient compte du type de logement T1, T2, etc.

5.3.2.2 LA ZONE UE

La zone **UE** est une zone urbaine équipée correspondant aux secteurs à vocation dominante d'habitat qui se sont développés dans le prolongement des centres urbains de Guichen et de Pont-Réan.

La zone **UE** recouvre les secteurs résidentiels qui ne présentent pas l'intérêt patrimonial ni les caractéristiques urbaines des centres historiques de Guichen/Pont-Réan. La zone **UE** regroupe des quartiers d'habitat moins dense que dans les centres, souvent pavillonnaires (maisons de ville, lots libres), et parfois avec des collectifs. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation, ou compatibles avec un quartier résidentiel.

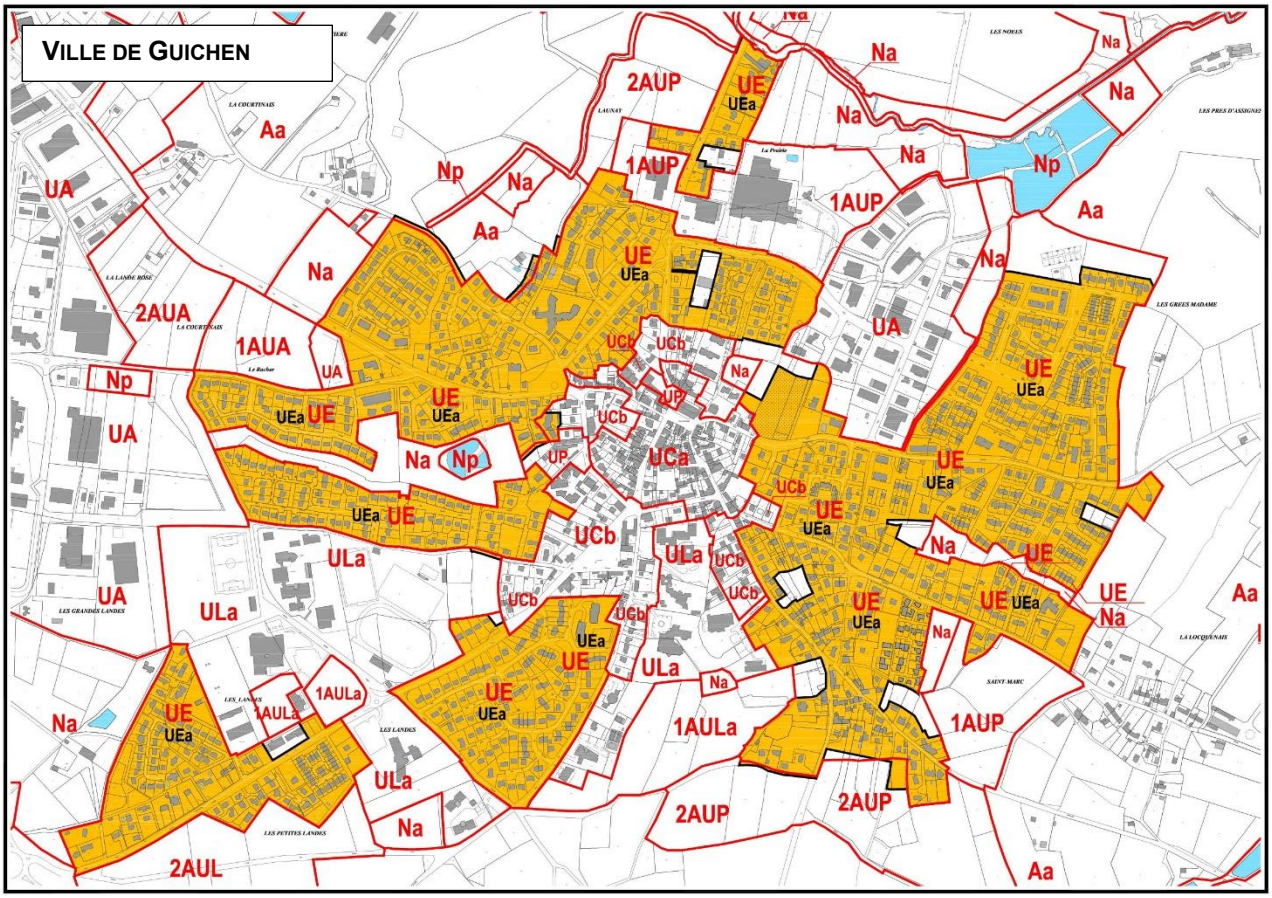
La zone **UE** se comprend les secteurs suivants :

- le secteur **UEa** correspond aux secteurs en extension urbaine autour des centres,
- le secteur **UEb** correspond aux secteurs en extension urbaine autour des centres en secteur sensible et sans habitation.

SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

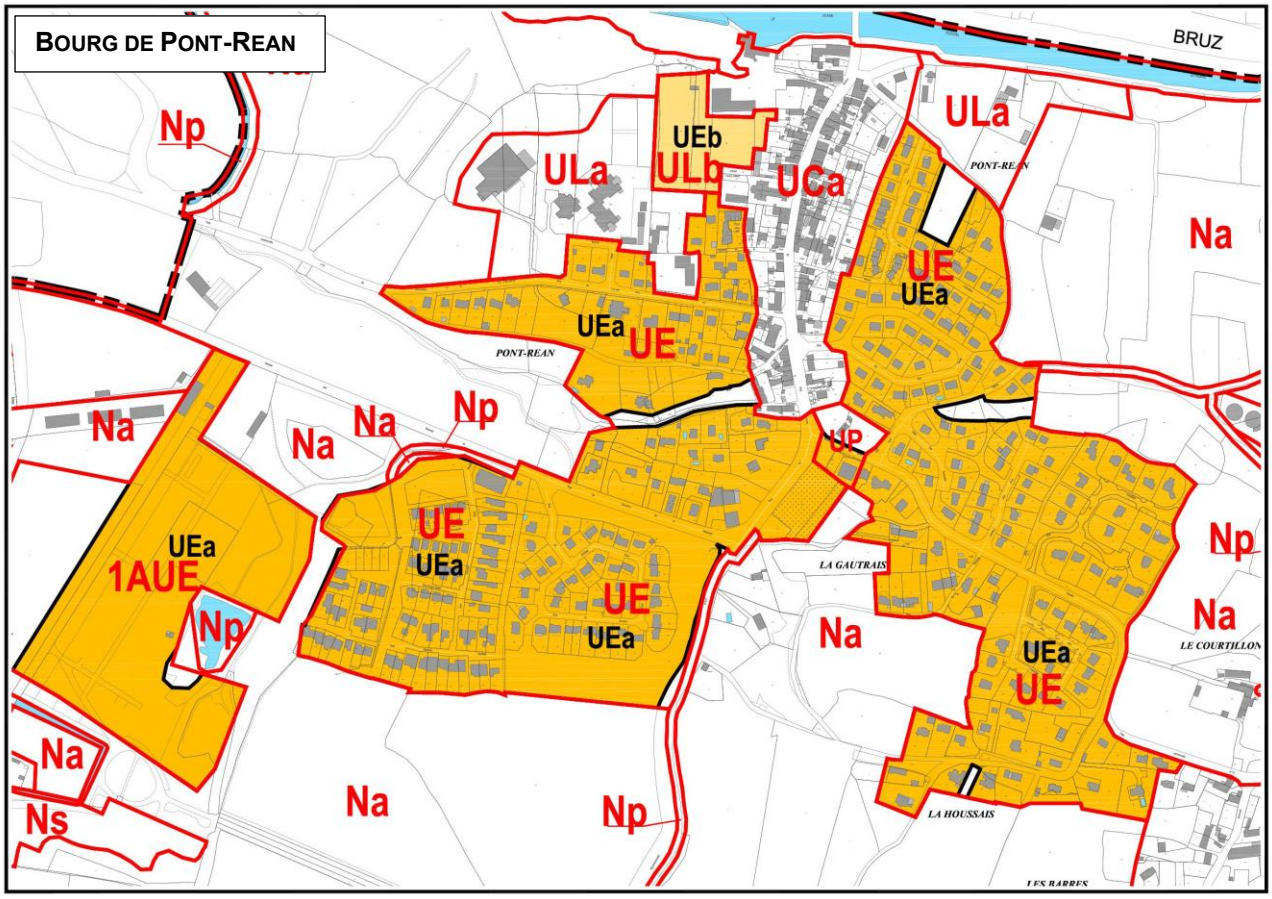
	Article 3	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 10
Secteur UEa	L≥3m	L=0 ou L≥H/2≥3m	-	70%	R+2+C et H égout ≤ 9m	20%
Secteur UEb	L≥3m	L=0 ou L≥H/2≥3m	-	70%	R+2+C et H égout ≤ 9m	20%

5.3.2.2.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE



En rouge, le PLU de 2019 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- La zone **UE** évolue pour distinguer deux secteurs : le secteur **UEa** correspond à l'ancienne zone **UE**, et le secteur **UEb** a été créé pour répondre à des besoins spécifiques d'occupation des sols sur Pont-Réan. Ils seront exposés ci-après, en lien avec les évolutions sur Pont-Réan.
- Sur l'agglomération de Guichen, la principale évolution est liée à la définition de nouvelles « OAP Secteurs stratégiques ». Pour développer l'innovation urbaine, des règles d'urbanisme plus souples qu'en zone **UE** y sont proposées. Ces secteurs ont été classés en zone de projet **UP**.
- La zone **UE** passe en zone **UC** pour étendre le centre-ville le long du boulevard Victor Edet.
- Pour renforcer la place de la nature en milieu urbain, la zone **UE** a été diminuée sur deux secteurs classés en **Na** : prise en compte du chemin creux et du projet de jardins collectifs au nord du cimetière, extension de la coulée verte sur le quartier de Belle-Vue. De même, le secteur nord des Grées Madame est passé en secteur **NL** pour affirmer sa vocation de loisirs en transition avec l'espace agro-naturel au nord.
- Pour tenir compte d'évolution foncière sur le pôle commercial de Valonia, la zone **UE** le long de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny a été diminuée au profit du secteur **UAc**.
- Au sud de la ville, la limite entre la zone **UE** et la zone d'extension **2AU** correspondant à des fonds de jardin, a été redéfinie.



En rouge, le PLU de 2019 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- La principale évolution de la zone **UE** sur Pont-Réan concerne la ZAC de la Massaye dont la tranche 2 est viabilisée et en cours de construction. Cette tranche classée en **1AUE** passe en secteur **UEa**.
- Le secteur du Moulin de Pont-Réan dispose de terrains en friche ou susceptibles d'évolution prochaine. Pour faciliter sa redynamisation, l'objectif est de définir un zonage unique pour ce site qui actuellement se réparti entre les secteurs **ULb** et **UCa**, et d'étendre les possibilités constructibles, tout en prenant en compte le risque d'inondation (PPRi) le long de la Vilaine. Le nouveau classement **UEb** ouvre les possibilités d'accueil (par rapport aux seuls équipements autorisés en **ULb**), à certaines activités. Les « *habitations* » et certains « *commerces et activités de services* » n'y sont toutefois pas autorisés. De plus, une « OAP Secteurs stratégiques » précise la vocation de ce secteur : des usages de

sports/loisirs/nature (exemple, un stade d'eaux vives), de restauration (bar, guinguette, buvette…), du commerce/service, de l'activité compatible avec un quartier d'habitation (bureau…), de l'enseignement.

- L'opération réalisée au nord du cimetière de Pont-Réan était antérieurement classée en zone **UP** de projet pour permettre la réalisation du programme. Dès lors que cette opération a été réalisée, elle bascule en secteur **UEa**, comme le quartier environnant.
- Pour prendre en compte plusieurs secteurs naturels au sein de la zone **UE**, ceux-ci sont passés en zone naturelle **N**.

5.3.2.2.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- La principale évolution règlementaire de la zone **UE** est de **distinguer deux secteurs** : le secteur **UEa** correspond à l'ancienne zone **UE**, et le secteur **UEb** a été créé pour répondre à des besoins spécifiques d'occupation des sols sur Pont-Réan pour permettre et faciliter la redynamisation du site au sud du Moulin de Pont-Réan.
- L'article UE 3 définissait un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement pour tout stationnement couvert ; cette règle ne concernera plus que les garages, permettant de créer des carports sur les stationnements extérieurs.
- Dans l'article UE 4 lié au prospect des constructions par rapport aux limites séparatives, le règlement de zone prévoit qu'un recul minimal est à respecter pour garantir aux constructions voisines existantes un **apport de lumière naturelle suffisant aux pièces principales**.
- **Pour les constructions annexes** et en dehors d'implantation autorisés en limite séparative, la règle minimale de 3 mètres de recul par rapport aux limites séparatives a été ramenée à 1,5 mètre compte-tenu du faible gabarit de ces constructions.
- Par cohérence avec la règle figurant en zones **A** et **N**, il est autorisé une emprise au sol spécifique pour les piscines.
- Pour adapter la règle de stationnement liée au « *logement* » à la typologie programmée, la règle distingue le type d'habitat (lots individuels et autres), et pour les logements autres que les lots individuels, la règle tient compte du type de logement T1, T2, etc.

5.3.2.3 LA ZONE UP

La zone **UP** est une zone urbaine équipée correspondant à des secteurs de projet sur des sites ayant besoin de peu de contraintes règlementaires afin de permettre la définition d'un projet plus ambitieux ou une adaptation à un site particulier. L'objectif de cette zone **UP** est de faciliter le développement de programmes variés, denses, et de formes urbaines innovantes, notamment du point de vue environnemental, sur des terrains en milieu urbain souvent contraignant. Les règles d'implantation sont ouvertes. Ces secteurs urbains en mutation sont encadrés par des « OAP Secteurs stratégiques ».

La zone **UP** comprend les secteurs suivants :

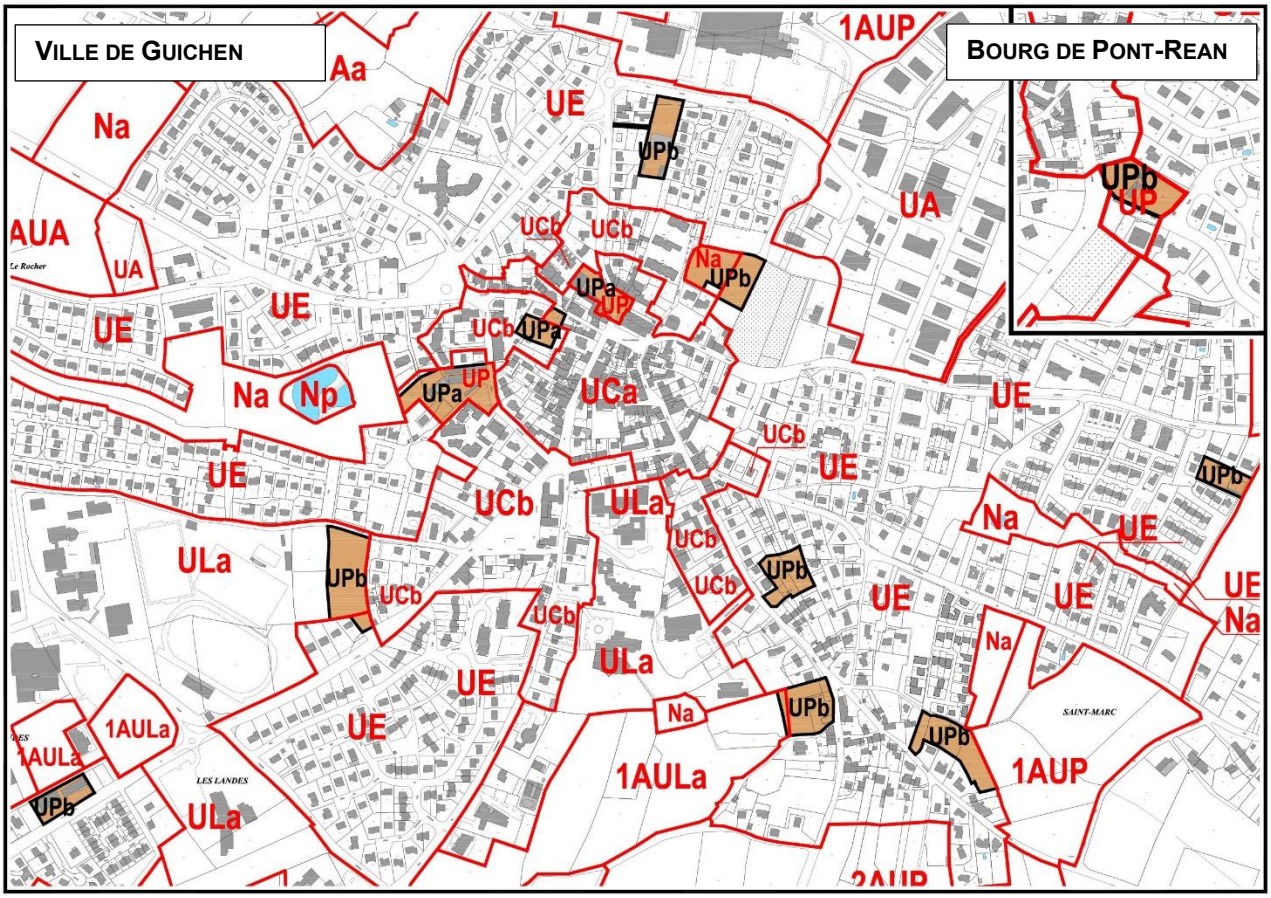
- le secteur **UPa** correspond aux secteurs situés dans le centre-ville de Guichen,
- le secteur **UPb** correspond aux secteurs localisés en dehors des centralités.

Les règles du secteur **UPa** se rapprochent des règles du secteur **UCa** sur certains articles, tout en laissant une latitude plus importante qu'en **UCa** pour permettre des innovations/adaptations plus importantes.

SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

	Article 3	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7		Article 10	
Secteur UPa	-	-	-	-	R+3+C et H égout ≤ 12m		-	
Secteur UPb	-			-	-	70%	R+3+C et H égout ≤ 12m	20%

5.3.2.3.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE



En rouge, le PLU de 2019 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- La zone **UP** est divisée en deux secteurs **UPa** et **UPb** pour prendre en compte (en **UPa**) la typologie spécifique des centres urbains.
- Pour optimiser l'usage du foncier en milieu urbain, plusieurs secteurs ont été identifiés et font l'objet d'une « OAP Secteurs stratégiques ». Le classement en zone **UP** permet de faciliter la mise en œuvre de programme innovant et une adaptation plus importante sur des terrains contraints en milieu urbain. Certains secteurs figuraient déjà en zone **UP** (le secteur en face de l'église, celui boulevard Victor Edet, et sur Pont-Réan, le secteur à l'angle de la route du Boël). De nouveaux sont ajoutés. Il s'agit des secteurs suivants :
  - 1 secteur rue Jacques Blouet,
  - 1 secteur allée de la Fée de l'Aulne,
  - 2 secteurs rue de Fagues,
  - 1 secteur rue Saint-Marc,
  - 1 secteur rue René Dieras,
  - 1 secteur rue Arsène Thoumelin,
  - 1 secteur rue du Général Leclerc au sud de la ville,
  - 1 secteur rue Louis Ampère.
- Le secteur sur Pont-Réan route du Boël a fait l'objet d'une opération au sud. Cette partie a donc été remise en zone **UE**.
- Le secteur de mutation boulevard Victor Edet a été redimensionné pour tenir compte du découpage parcellaire.

5.3.2.3.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- La principale évolution tient en la distinction de deux secteurs **UPa** et **UPb**. Le secteur **UPa** permet une meilleure adaptation en centralité urbaine ; le secteur **UPb** reprend les règles de l'ancienne zone **UP**.
- L'article UP 4 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne disposait pas de règle. Il a été introduit une règle visant à conserver aux constructions voisines existantes un **apport de lumière naturelle suffisant aux pièces principales**.
- En secteur **UPb**, par cohérence avec la règle figurant en zones **A** et **N**, il est autorisé une emprise au sol spécifique pour les piscines.
- Afin de permettre une meilleure optimisation du foncier, la règle de hauteur autorise la construction **d'un étage supplémentaire** par rapport au PLU de 2019, avec des conditions d'insertion pour le secteur **UPb** situé en centre-ville afin de conserver une harmonie urbaine.
- Pour tenir compte de l'obligation **pour les constructions situées le long d'un « *Linéaire de commerces* »** figurant au Plan de zonage du PLU de **réaliser une hauteur de rez-de-chaussée de 3,5 mètres** minimum sous poutres, il sera autorisé pour ces constructions une limite de hauteur augmentée de 1 mètre par rapport aux règles de l'article UP 7.
- Pour adapter la règle de stationnement liée au « *logement* » à la typologie programmée, la règle distingue le type d'habitat (lots individuels et autres), et pour les logements autres que les lots individuels, la règle tient compte du type de logement T1, T2, etc.

5.3.2.4 LA ZONE UA

La zone **UA** est destinée aux activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire, commerce, services, entrepôt…) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones à vocation d'habitat.

La zone **UA** comprend les secteurs suivants :

- le secteur **UAa** correspond aux zones d'activité,
- le secteur **UAb** correspond aux zones de commerce et d'activité.
- le secteur **UAc** correspond aux zones de commerce et d'activité avec des règles spécifiques.

La ville de Guichen dispose de plusieurs secteurs liés à l'activité, que ce soit le long de la RD 177 ou sur le secteur de Valonia. Plusieurs activités sont également présentes en milieu rural (les Terres, la Perrais, Glanret…).

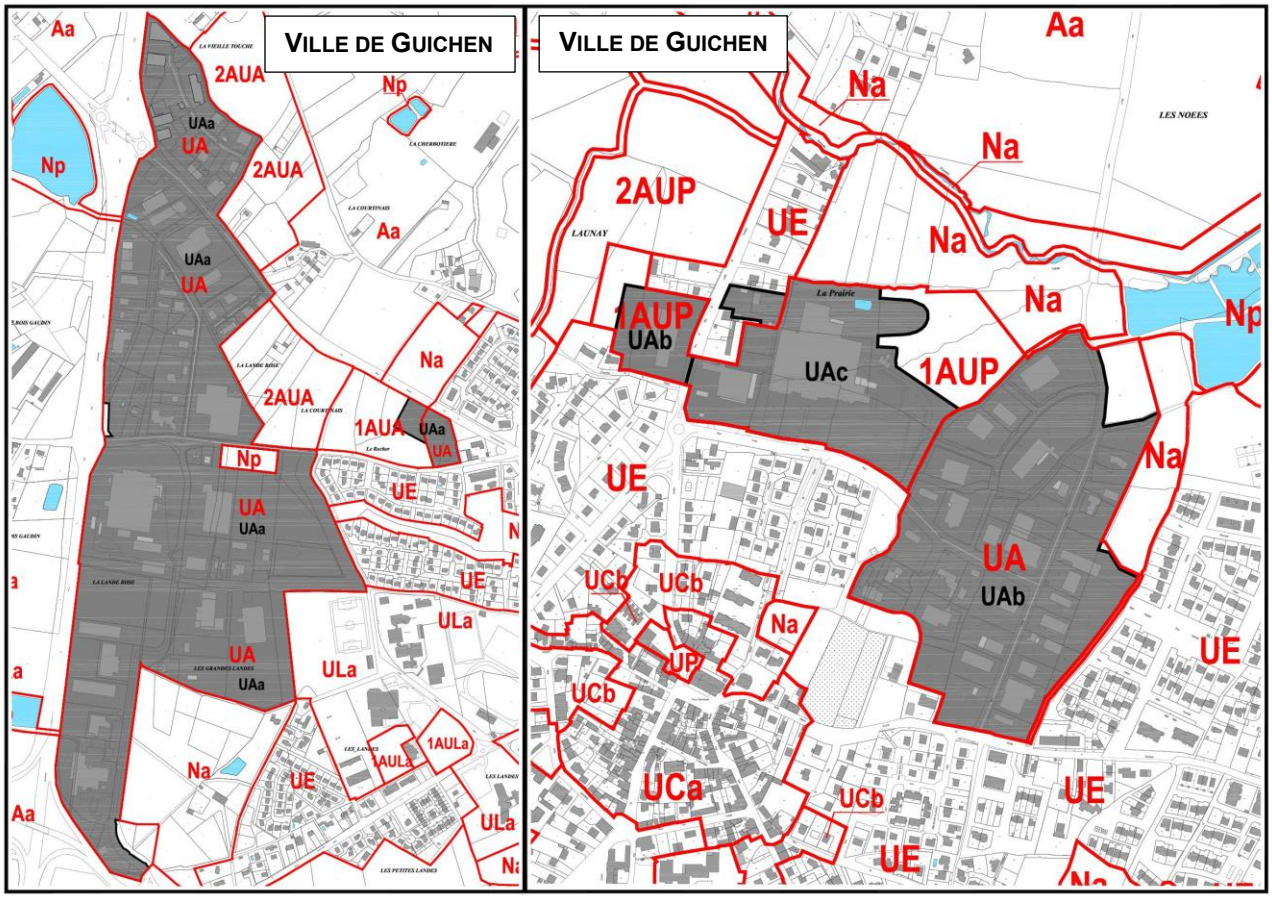
La typologie des zones d'activités est variée, mais adopte le plus souvent la forme d'un plan libre. Le principe règlementaire de cette zone est de spécifier la vocation de la zone et de définir des règles sur les limites, et de laisser des règles plutôt ouvertes à l'intérieur de l'unité foncière pour permettre de répondre aux spécificités de chaque projet.

Le découpage par secteurs de la zone **UA** tient compte de la vocation des sites. Seul le secteur Valonia / Launay a vocation à accueillir du commerce. Par ailleurs, pour faciliter la mise en œuvre du projet de modernisation autour de l'hypermarché, un secteur spécifique a été créé.

SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

	Article 3	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 10
Secteur UAa	L≥5m	L≥5m (ou L=0)	L≥5m	80%	H égout ≤ 12m (H ≤ 15m)	10%
Secteur UAb	L≥5m	L≥5 / limites **UAb** / **UAc**	L≥5m	80%	H égout ≤ 12m (H ≤ 15m)	10%
Secteur UAc	L≥5m	L≥5 / limites **UAb** / **UAc**	L≥5m	80%	H égout ≤ 12m (H ≤ 20m)	10% Possible sur secteur **Nc**

5.3.2.4.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE



En rouge, le PLU de 2019 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- La principale évolution de la zone **UA** est lié à l'abandon du déménagement du pôle commercial Valonia/Launay sur le secteur de la Courtinais, et son maintien sur place. La zone **1AUP** rebascule en zone **UA**. Toutefois, l'inventaire complémentaire des zones humides réalisé dans le cadre de la présente révision du PLU a permis d'identifier des zones humides sur la partie nord-est du site ; cette partie passe en zone naturelle.
- Contrairement au PLU de 2019, le présent PLU définit les zones économiques permettant l'accueil de nouvelles structures commerciales. Ainsi, le PLU distingue le secteur **UAa** où les nouveaux commerces sont interdits, et les secteurs **UAb** et **UAc** où ils sont autorisés, correspondant à la zone commerciale et artisanale de Valonia / Launay.
- Pour répondre à des besoins spécifiques liés au projet de modernisation autour de l'hypermarché, la zone commerciale de Valonia a été classée en secteur **UAc**.
- Suite à l'opération réalisée rue Jacques Blouet dans la continuité de la résidence hôtelière Cap West, ce secteur classé en **1AUA** au PLU de 2019 passe en **UAa**.
- Au sud de la ville de Guichen la rue Blaise Pascal délimite la frontière entre la partie activité à l'ouest, et la partie naturelle, boisée, à l'est. Un seul secteur déroge à cette logique. De plus, ce secteur ne présente pas de possibilité d'accès sécurisé satisfaisant, car situé dans un virage et juste à proximité de l'accès à un rond-point important. Pour ces raisons, ce site passe en secteur **Na**.

5.3.2.4.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Contrairement au PLU de 2019, le présent PLU définit les zones économiques permettant l'accueil de nouvelles structures commerciales. Ainsi, le PLU distingue le secteur **UAa** où les nouveaux commerces sont interdits, et les secteurs **UAb** et **UAc** où ils sont autorisés.
- Pour répondre à des besoins spécifiques liés au projet de modernisation autour de l'hypermarché (hauteur, espaces verts…), la zone commerciale de Valonia a été classée en secteur **UAc**. Ce secteur est lié au secteur **Nc** attenant, puisque la réalisation d'espace vert exigé en **UAc** pourra se faire sur le secteur **Nc**. Les « OAP Secteurs stratégiques » couvrent l'ensemble de ces deux sites et montent la logique d'ensemble dans laquelle ces espaces doivent être aménagés, avec la mise en valeur des espaces naturels et paysagers.
- La condition de hauteur de la construction dans la définition du recul par rapport aux limites séparatives a été retirée, la distance de 5 mètres étant suffisante.
- Pour les secteurs **UAb** et **UAc**, la construction en limite séparative n'est pas conditionnée par la réalisation d'un mur coupe-feu.
- Pour optimiser l'usage du foncier, l'emprise au sol maximale des constructions passe de 60 à 80%.
- Certaines constructions nécessitent une hauteur plus importante que les 12 mètres autorisés, notamment pour répondre à des procédés de fabrication, des contraintes techniques impératives liées à l'utilisation ou à l'activité, ou des contraintes d'adaptation au site. Dans ces cas, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère dans le site, la hauteur pourra atteindre 15 mètres, et jusqu'à 20 mètres en **UAc**.
- La règle pour réalisation de stationnement pour les constructions à usage d'« *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », de « *bureaux* », et de *« locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » passe de la notion de surface (60% de la surface de plancher pouvant être affecté à du stationnement), à la règle d'1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher. La règle est ainsi homogénéisée par rapport aux autres règlements de zones.
- Pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, celles-ci devront être stockées dans des systèmes de récupération d'eaux pluviales et/ou, infiltrées sur le terrain, si le sol le permet et/ou, dirigées vers le réseau collectif d'eaux pluviales.

5.3.2.5 LA ZONE UL

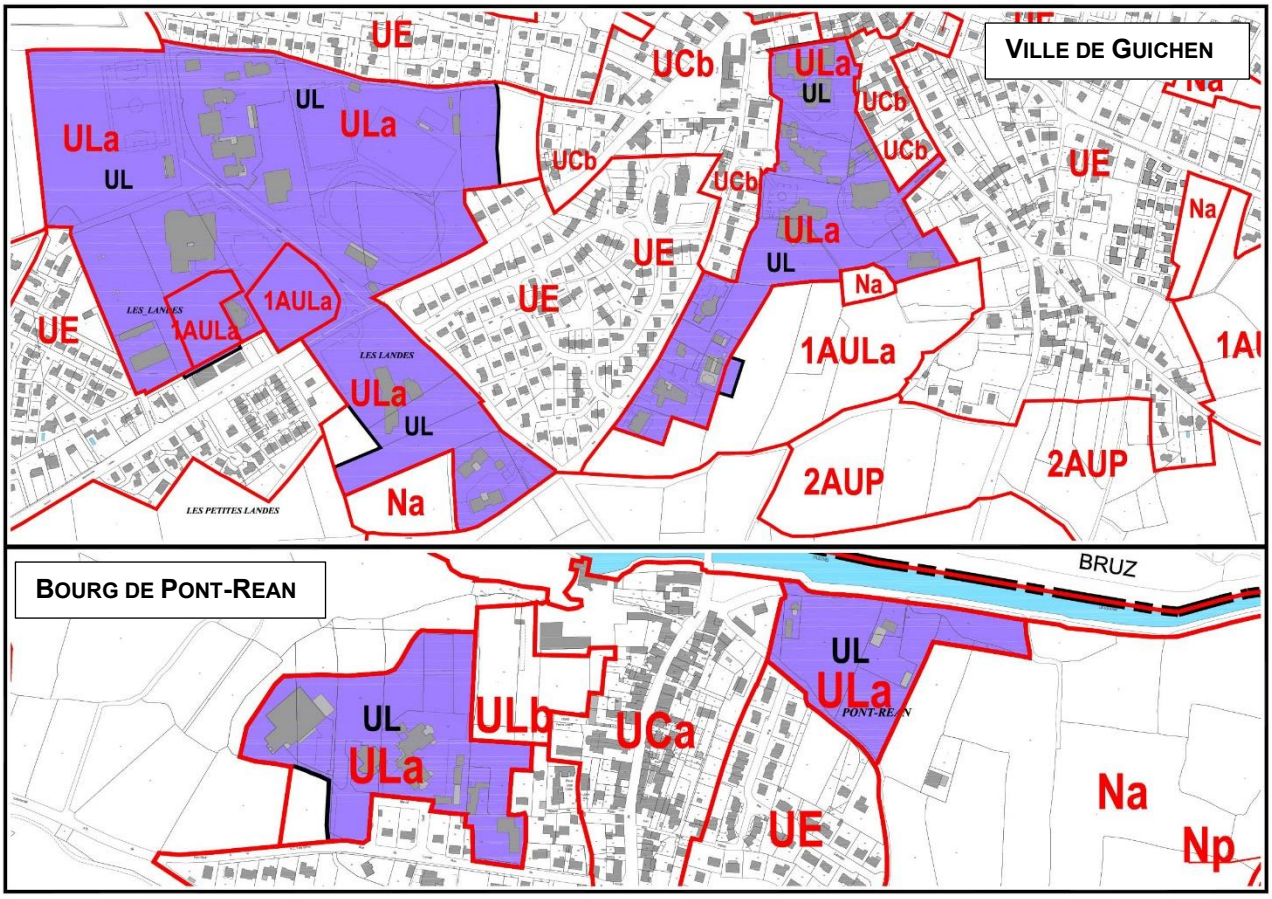
La zone **UL** est dédiée aux équipements. Elle regroupe les pôles d'équipements de la ville de Guichen, celui au sud du centre-ville entre la rue du Commandant Charcot et la rue de Fagues, et celui rue du Général Leclerc/avenue Charles de Gaulle. Sur Pont-Réan, elle concerne le pôle d'équipements liés aux espaces de sports et au groupe scolaire rue de Louvain.

La typologie des secteurs d'équipements est variée, mais adopte le plus souvent la forme d'un plan libre. Le principe règlementaire de cette zone est de spécifier la vocation de la zone et de laisser des règles ouvertes permettant de répondre aux spécificités de chaque projet d'équipement.

SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

	Article 3	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 10
Zone UL	L≥3m	L=0 ou L≥3m	-	-	H égout ≤ 12m	10%

5.3.2.5.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE



En rouge, le PLU de 2019 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- Pour ouvrir les possibilités d'évolution du secteur du Moulin de Pont-Réan, le secteur **ULb** réservé aux équipements de sports et de loisirs, est supprimé et remplacé par le secteur **UEb**.
- Du fait de la disparition du secteur **ULb**, les secteurs **ULa** deviennent zone **UL**.
- Sur la ville de Guichen, le pôle d'équipements autour du collège et du complexe sportif était partiellement classé en secteur **1AULa**. Ce secteur est au cœur de l'agglomération, viabilisé et largement construit, surtout avec l'arrivée de la nouvelle piscine. L'ensemble du secteur passe en zone **UL**.

- A l'est de ce pôle d'équipements se trouve un terrain non urbanisé. Sa proximité avec le centre-ville, le pôle d'équipements et sa localisation près d'un quartier d'habitation a réorienté la vocation du site vers de l'habitat. De plus, le complexe sportif n'avait pas de besoin d'extension sur ce secteur. Il passe en zone de projet **UP**.
- L'extension de la médiathèque a été prise en compte et passe du **1AULa** en **UL**.
- Sur Pont-Réan, il existe un champ près du groupe scolaire classé en zone **UL** au PLU de 2019. Dans le cadre du présent PLU, ce terrain en extension urbaine et concerné par le risque d'inondation et classé en zone rouge par le PPRi a été mis en secteur **Na**.

5.3.2.5.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- La zone **UL** distinguait les secteurs **ULa** et **ULb**. Le secteur **ULb** correspondait au secteur du Moulin de Pont-Réan réservé aux équipements de sports et de loisirs. Le secteur du Moulin de Pont-Réan dispose de terrains en friche ou susceptibles d'évolution prochaine. Pour faciliter sa redynamisation, l'objectif est de définir un zonage unique pour ce site qui actuellement se réparti entre les secteurs **ULb** et **UCa**, et d'étendre les possibilités constructibles, tout en prenant en compte le risque d'inondation (PPRi) le long de la Vilaine. Le nouveau classement **UEb** ouvre les possibilités d'accueil (par rapport aux seuls équipements autorisés en **ULb**), à certaines activités. Les « *habitations* » et certains « *commerces et activités de services* » n'y sont toutefois pas autorisés. De plus, une « OAP Secteurs stratégiques » précise la vocation de ce secteur : des usages de sports/loisirs/nature (exemple, un stade d'eaux vives), de restauration (bar, guinguette, buvette…), du commerce/service, de l'activité, de l'enseignement. Ainsi, le secteur **ULb** n'existe plus au PLU et le secteur **ULa** devient la zone **UL**.
- L'article lié aux espaces libres et plantations précise que la règle concernant les surfaces non construites qui doivent être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges par 200 m² de terrain, ne s'applique pas dans le cas d'une extension de constructions existantes ou d'une nouvelle construction sur un terrain déjà bâti.

5.3.3 LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser **AU** sont divisées en plusieurs zones :

- la zone d'extension **1AU**, directement urbanisable,
- la zone d'extension **2AU** nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être urbanisée.

5.3.3.1 LA ZONE 1AU

La zone **1AU** correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à court ou moyen terme.

C'est une zone où les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone **1AU**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur d'extension **1AUEa**,
- le secteur d'extension en secteur sensible et sans habitation **1AUEb**,
- le secteur d'extension de projets **1AUPb**,
- le secteur d'extension lié à l'activité **1AUAa**,
- le secteur d'extension correspondant aux équipements **1AUL**.

Il s'agit de permettre le développement des agglomérations dans les différents domaines, habitat, activité, équipements, en cohérence avec les orientations du PADD.

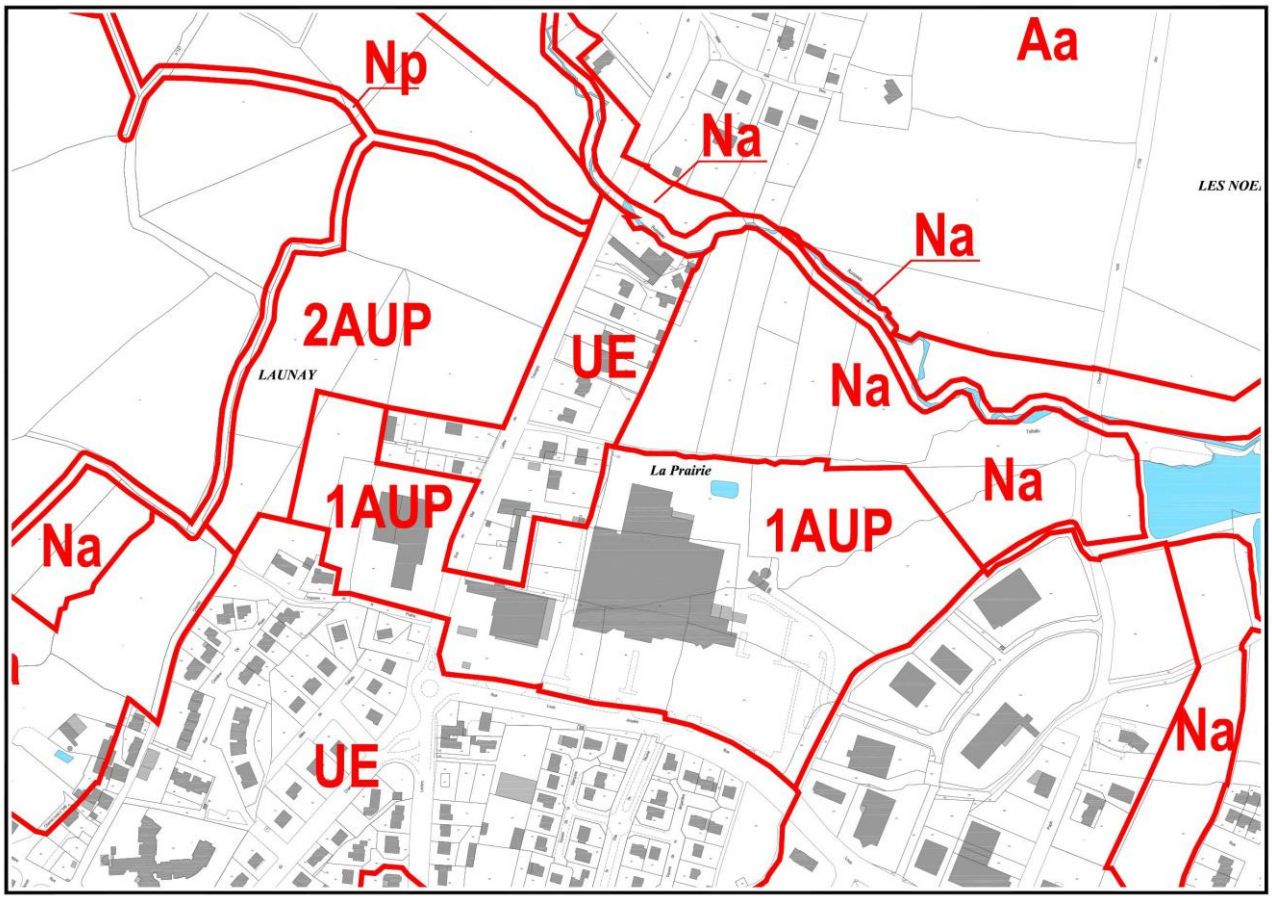
La réglementation de la zone **1AU** renvoie aux règles des zones **U** correspondantes.

Chaque zone **1AU** fait l'objet d'une « OAP Secteurs stratégiques ».

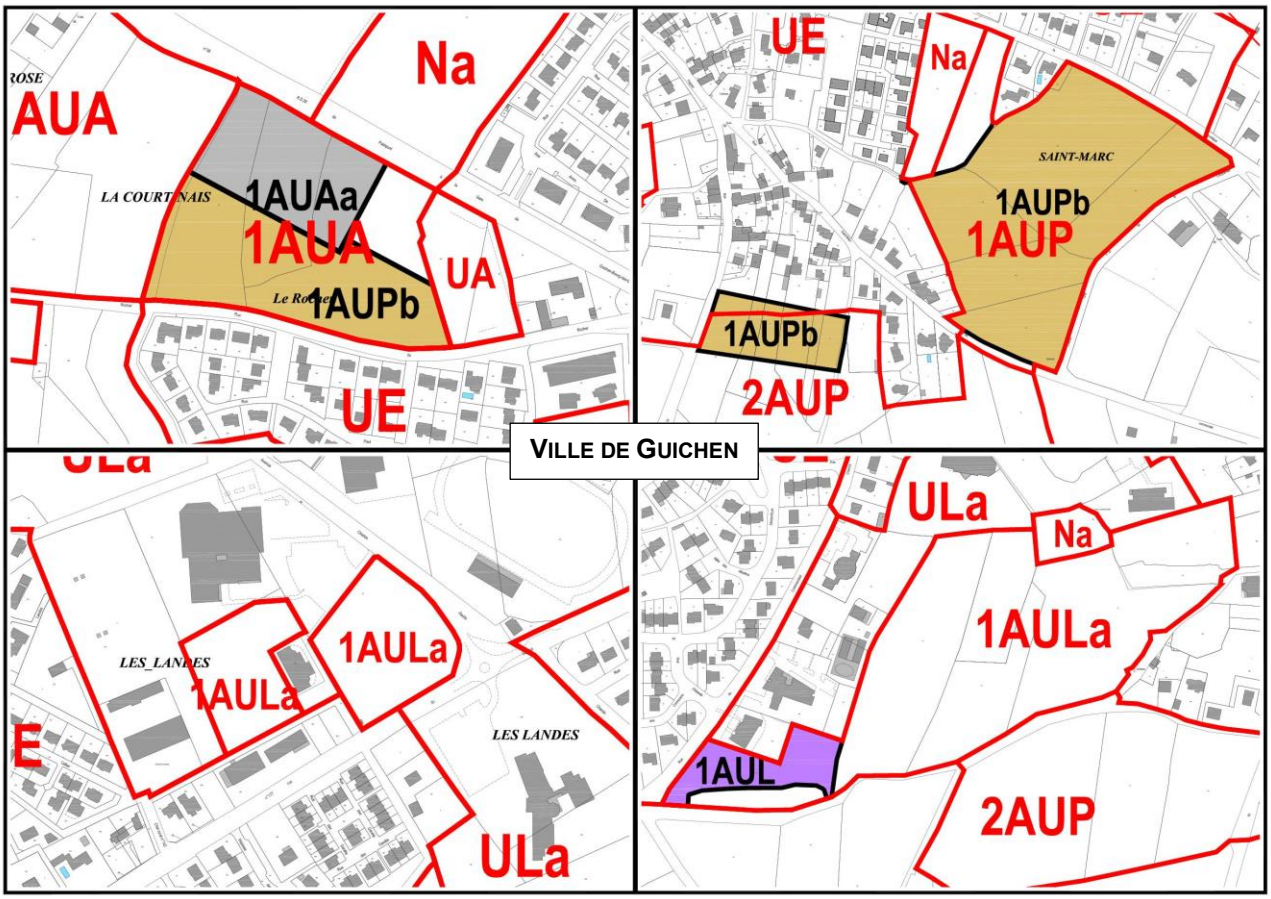
5.3.3.1.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE

En rouge, le PLU de 2019 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

VILLE DE GUICHEN

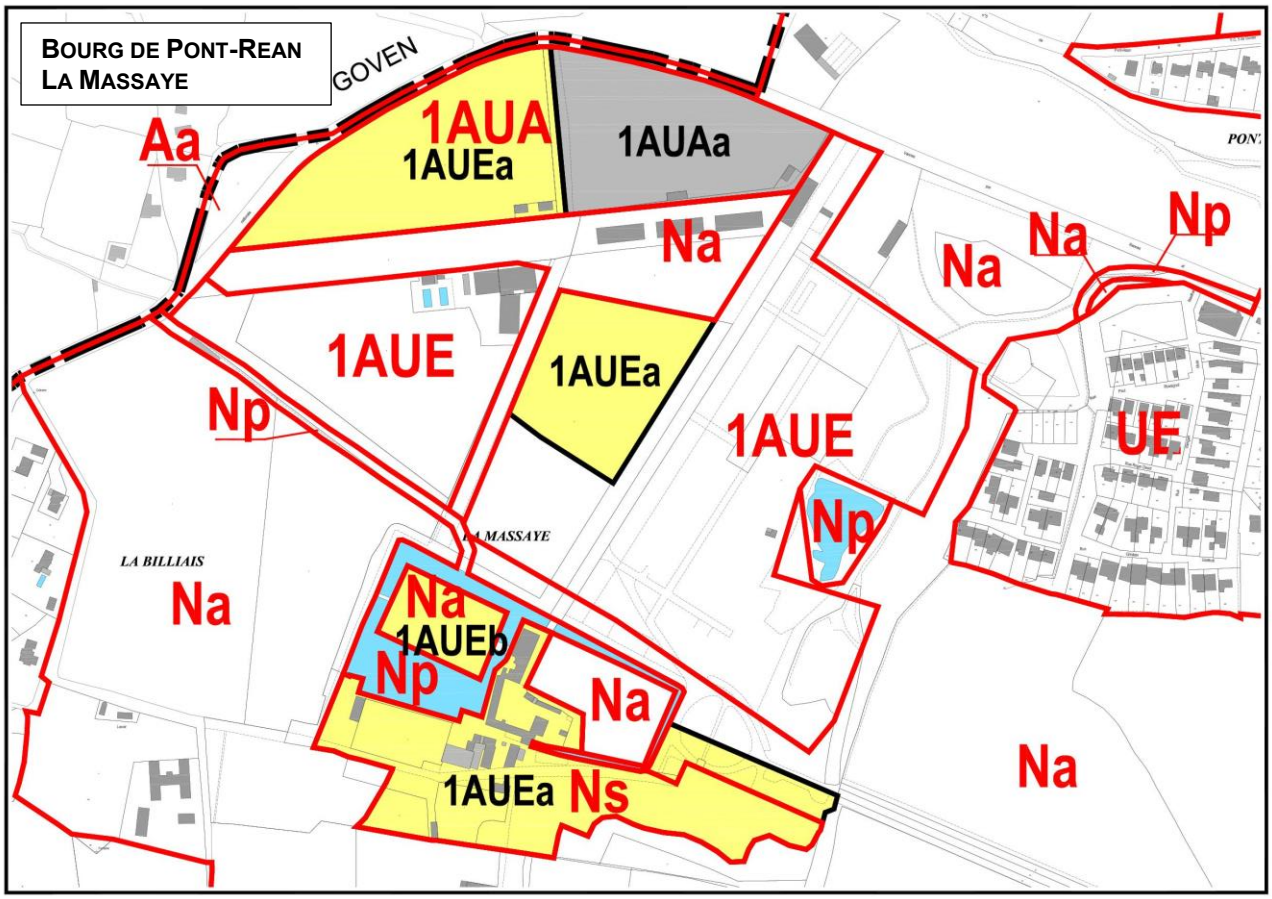


- Le maintien sur site du pôle commercial Valonia / Launay se traduit par la suppression du classement en **1AUP** de ce secteur au profit de la zone économique **UA**.



En rouge, le PLU de 2019 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- La partie urbanisée rue Jacques Blouet près de Cap West passe de **1AUA** en **UAa**.
- L'étude d'aménagement pour définir le lotissement du Domaine de Saint-Marc a considéré que le terrain en bande le long du bois au nord ne pouvait accueillir de l'habitat sans porter atteinte aux arbres. Ce secteur a désormais vocation à s'inscrire dans le prolongement du corridor écologique et pourra accueillir des aménagements de sports, de loisirs… Initialement classé en **1AUP** ce secteur passe en secteur **NL**.
- La distinction opérée en zone **UP** entre les secteurs de centralité **UPa** et les autres secteurs classés en **UPb** s'opère également sur la zone **1AU**. Ainsi le Domaine de Saint-Marc passe du **1AUP** en **1AUPb**.
- De même, la distinction entre les secteurs **UEa** et **UEb** se répercute sur les zones **1AUE** qui passent en **1AUEa**.
- Pour finaliser la limite sud de Guichen, un secteur a été classé en secteur **1AUPb**.
- Le pôle d'équipements autour du collège et du complexe sportif était partiellement classé en secteur **1AULa**. Ce secteur est au cœur de l'agglomération, viabilisé et largement construit, surtout avec l'arrivée de la nouvelle piscine. L'ensemble du secteur passe en zone **UL**.
- Les extensions dédiées aux équipements ont été revues pour diminuer la consommation des espaces NAF tout en conservant une capacité d'accueil pour des équipements communaux ou inter-communales. Ainsi, la zone **1AUL** a été diminuée ; une partie a été classée en secteur de sport et de loisir **NL** afin de permettre des aménagements extérieurs dans le prolongement des équipements. Ce nouveau découpage tient également compte de l'inventaire complémentaire de zones humides.



En rouge, le PLU de 2019 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- Sur la ZAC de la Massaye :
  - La tranche 2 de la ZAC de la Massaye est viabilisée et passe de **1AUEa** en **UEa**.
  - Une partie de la tranche 4 de la ZAC se fera à moyen terme et a été classée en zone **2AU** au lieu du **1AUE** dans le PLU de 2019.
  - Le secteur du Château classé en STECAL **Ns**, repasse en zone d'extension urbaine **1AUEa**, plus cohérente avec le projet de développement et d'évolution du site du Château. Au PLU de 2007, ce secteur était classé en **1AUeb**.
  - L'ile derrière le château de la Massaye était classée en secteur **Na**. Ce faisant, il interdisait toute possibilité de construction, même légère. Le projet défini dans les « OAP Secteurs stratégiques » prévoit la possibilité d'implanter des constructions pour accueillir de l'évènementiel (cabanon/guinguettes/ chapiteau pour spectacles, etc.) ou des équipements sportifs de plein air : pour autoriser ce type de constructions, l'ile est classée en secteur **1AUEb**. Ce classement n'autorise pas la construction de logement.
  - Pour tenir compte d'un jeune bois, le secteur **1AUE** a été diminué au profit du secteur **Na**.
  - Pour retrouver un équilibre en termes de programmation de logements et redimensionner l'offre d'activité, le secteur **1AUA** destiné à de l'activité au nord du site a été réduit, et sa partie ouest passe en secteur **1AUEa**.

5.3.3.1.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

- Pour optimiser l'usage du foncier sur des secteurs en extension moins contraints que des sites se trouvant dans le tissu urbain, certaines règles de secteurs **1AU** ont été modifiées par rapport à la zone **U** à laquelle la règle se réfère :
  - Le secteur **1AUEa** augmente la possibilité de hauteur des constructions de 1 étage.
  - Le secteur **1AUAa** réduit les prospects par rapport aux limites publiques et aux limites séparatives, passant d'un recul de 5 à 3 mètres.

5.3.3.2 LA ZONE 2AU

La zone **2AU** correspond à des secteurs de la commune non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU comportant notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

Ce principe traduit la volonté de la commune de maîtriser son développement urbain. En effet, l'échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs de la zone **2AU** permettra à la collectivité de contrôler le rythme de construction, afin qu'il reste en adéquation avec la capacité des équipements publics.

De plus, afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune, chaque secteur classé en zone **2AU** devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur concerné.

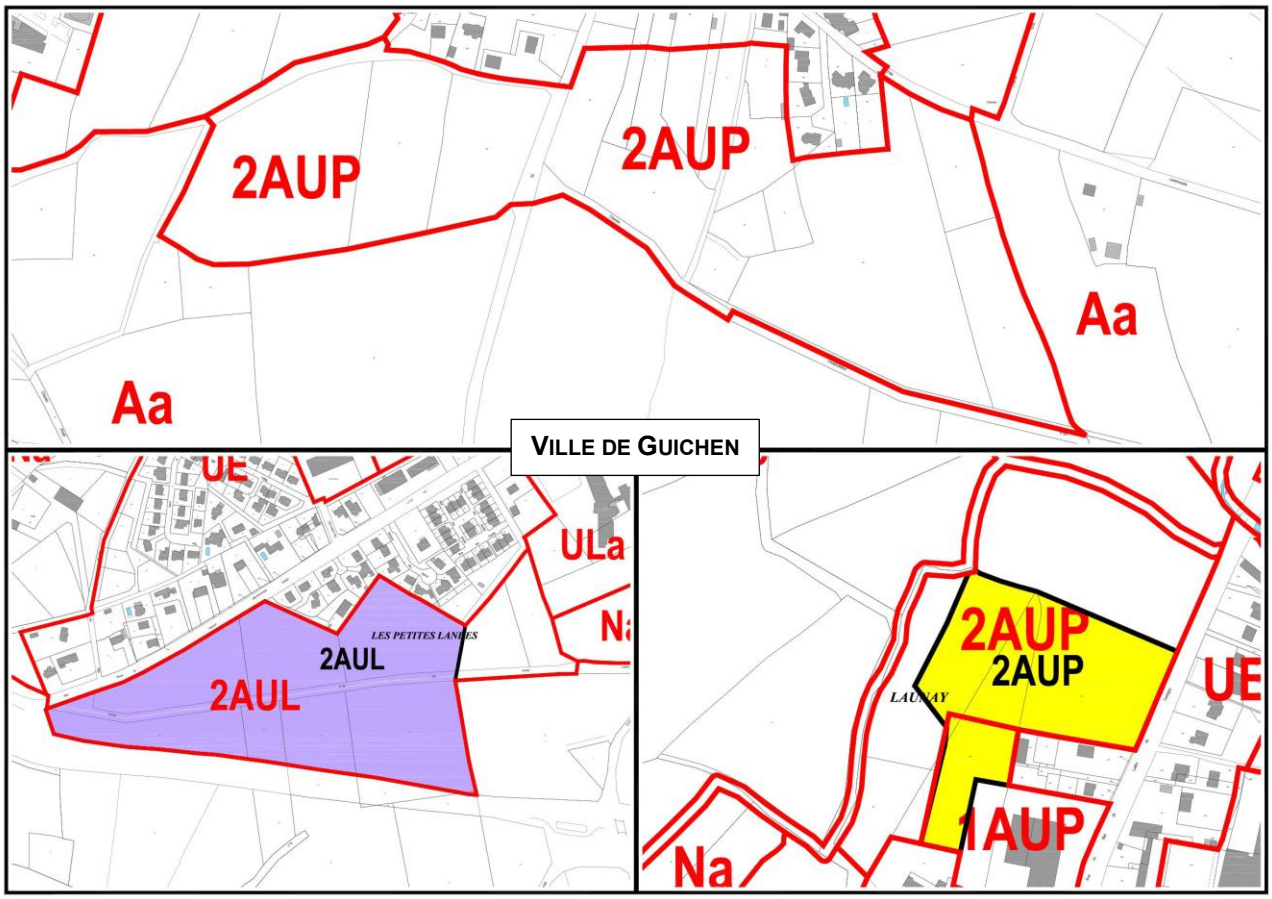
La zone **2AU**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur d'extension lié à l'habitat **2AUE**,
- le secteur d'extension de projets **2AUP**,
- le secteur d'extension lié à l'activité **2AUA**,
- le secteur d'extension correspondant aux équipements **2AUL**.

Le règlement de la zone limite la possibilité de construire, de manière à ne pas compromettre l'aménagement futur de cette zone.

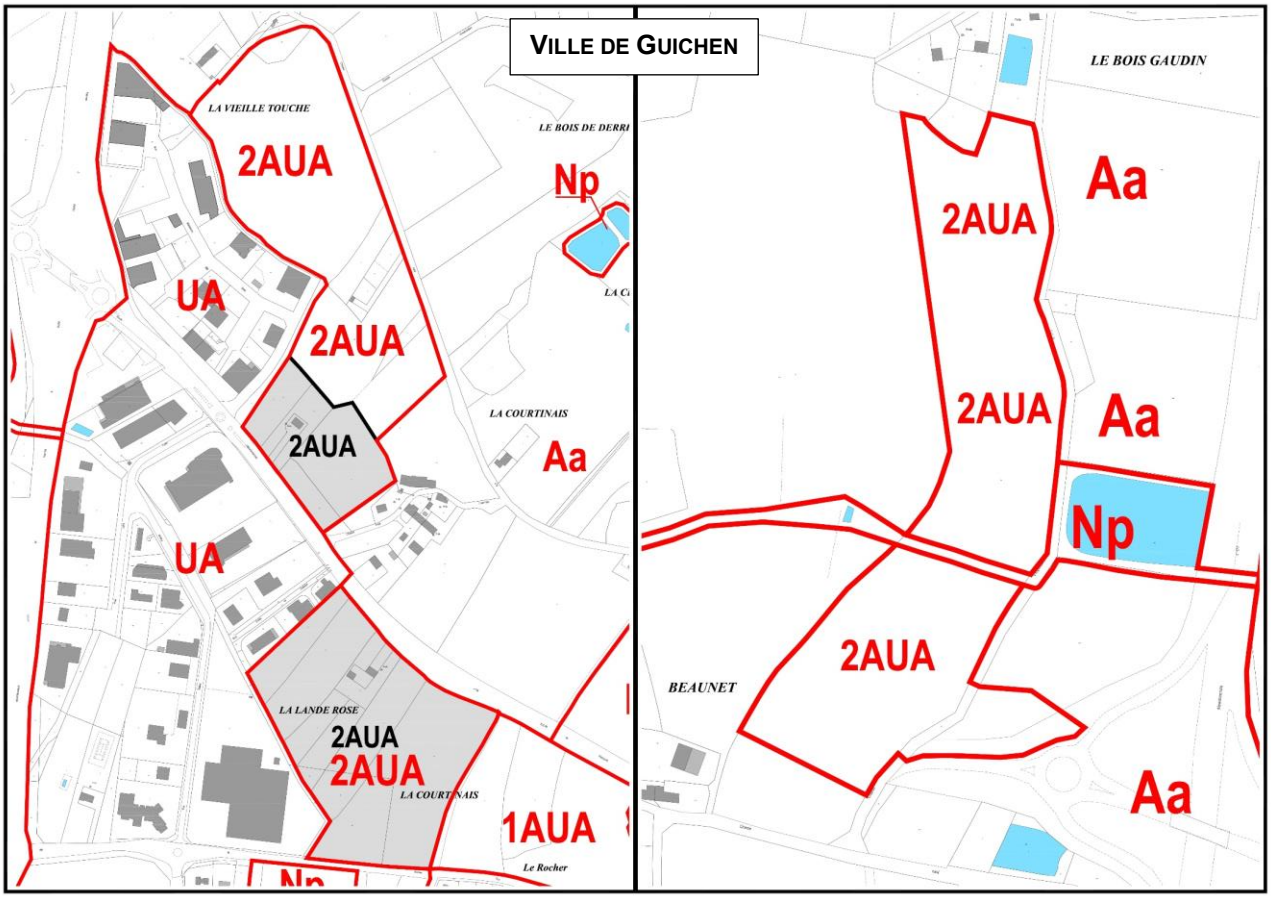
Pour répondre aux objectifs du PADD, des secteurs **2AU** ont été définis, avec des « OAP Secteurs stratégiques » pour indiquer les principes d'aménagement. Ces principes pourront évoluer lors de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs **2AU**.

5.3.3.2.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE



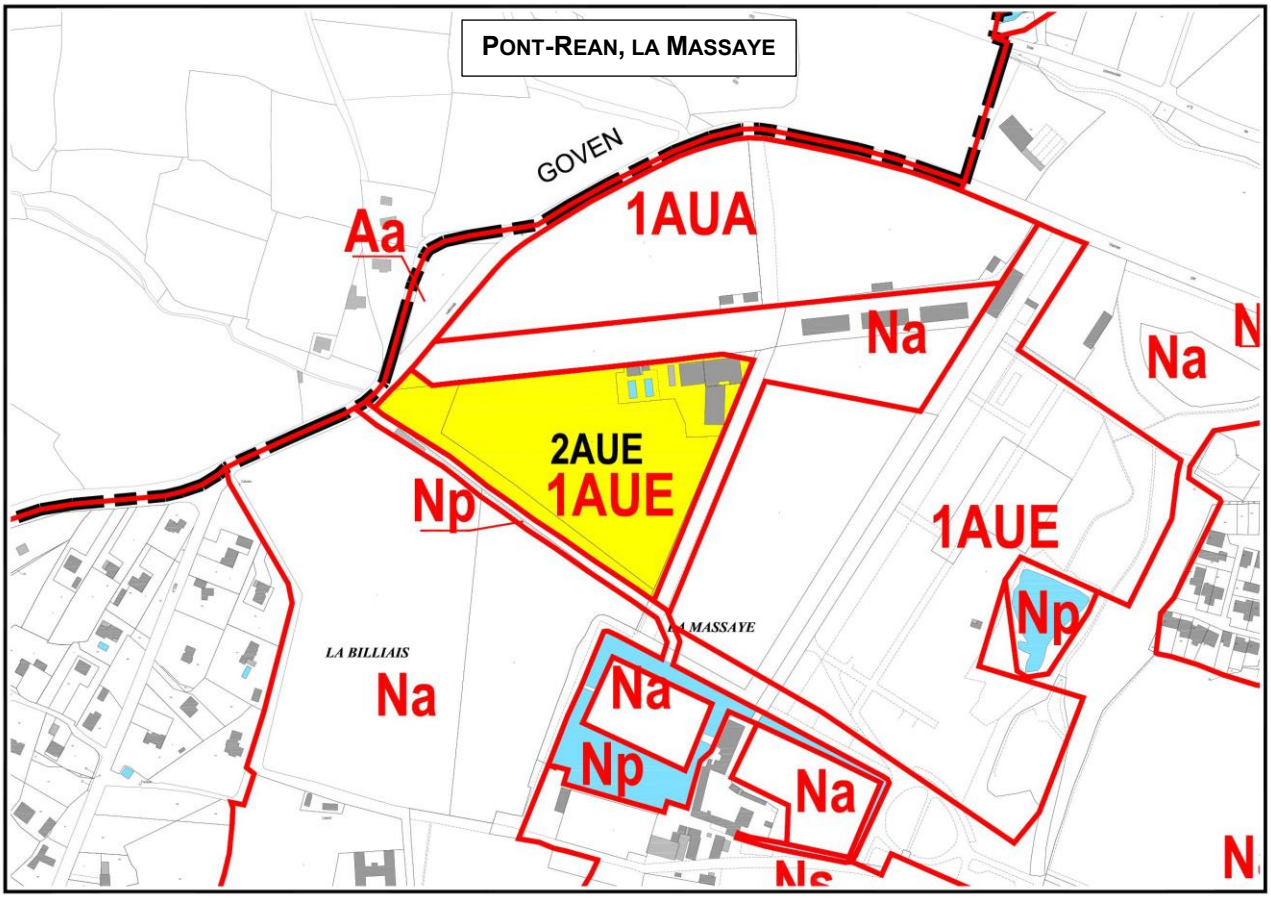
En rouge, le PLU de 2019 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- Le développement au sud de la ville de Guichen figurant au PLU de 2019 a été retiré pour s'inscrire dans l'objectif de réduction de la consommation des espaces NAF ; seule une partie de la zone **2AUP** a été convertie en secteur **1AUPb** pour définir la lisière sud de l'agglomération.
- De même le secteur **2AUL** destiné à accueillir un futur lycée au sud de la ville est maintenu pour anticiper et faciliter la faisabilité de ce projet, en cohérence avec les orientations du PADD. Toutefois, le périmètre a été réduit à l'est pour prendre en compte un corridor écologique et participer à la réduction de la consommation des espaces NAF.
- La zone **2AUP** figurant sur le secteur de Launay au PLU de 2019 s'inscrivait dans le cadre du déménagement du pôle commercial. Le maintien de ce pôle commercial sur place a réorienté la vocation de ce secteur visant, d'une part à poursuivre le développement commercial, mais également de conforter l'entrée de ville par de l'habitat. La zone **2AUP** a été diminuée pour tenir compte de zones humides identifiées à l'ouest dans le cadre de l'inventaire complémentaire de zones humides réalisé lors de la révision du PLU, et au nord pour limiter la consommation des espaces NAF. Ces deux réductions permettront de mieux protéger le fonctionnement des corridors écologiques.



En rouge, le PLU de 2019 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- Les secteurs **2AUA** des Landes/la Courtinais se trouvent reconduits dans leur vocation d'accueil économique. Toutefois, la vocation commerciale disparait du fait du maintien sur site du pôle commercial Valonia/Launay. Pour s'inscrire dans l'objectif de réduction de la consommation des espaces NAF de la loi Climat, la partie nord de la Courtinais est réduite à la partie longeant l'entrée de ville pour renforcer son caractère urbain et affirmer l'entrée de ville.
- Un changement majeur dans l'évolution du PLU est le retrait de la zone d'extension à vocation d'activité **2AUA** sur le secteur des Grandes Landes Ouest. Dans le cadre de la réflexion sur la réduction de la consommation des espaces Naturels, agricoles et forestiers, le choix s'est porté sur un confortement des activités en entrée ouest de la ville (La Courtinais, les Landes), en continuité de l'agglomération, plutôt que de développer un nouveau secteur de l'autre côté de la RD 177.



En rouge, le PLU de 2019 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- La partie sud de la tranche 4 de la ZAC de la Massaye est prévue à moyen terme passe ; elle passe en **2AUE**.

5.3.3.2.2 EVOLUTION DU REGLEMENT

- Il n'y a pas d'évolution des règles littérales de la zone **2AU**.

5.3.4 LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole **A** comprend les secteurs à caractère agricole de la commune qu'il convient de protéger strictement contre toute utilisation ou occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture.

La zone **A**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Aa** correspond aux secteurs agricoles,
- le secteur **As** lié aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le secteur **Aa** concerne une très grande partie du territoire communal, en lien avec l'activité agricole.

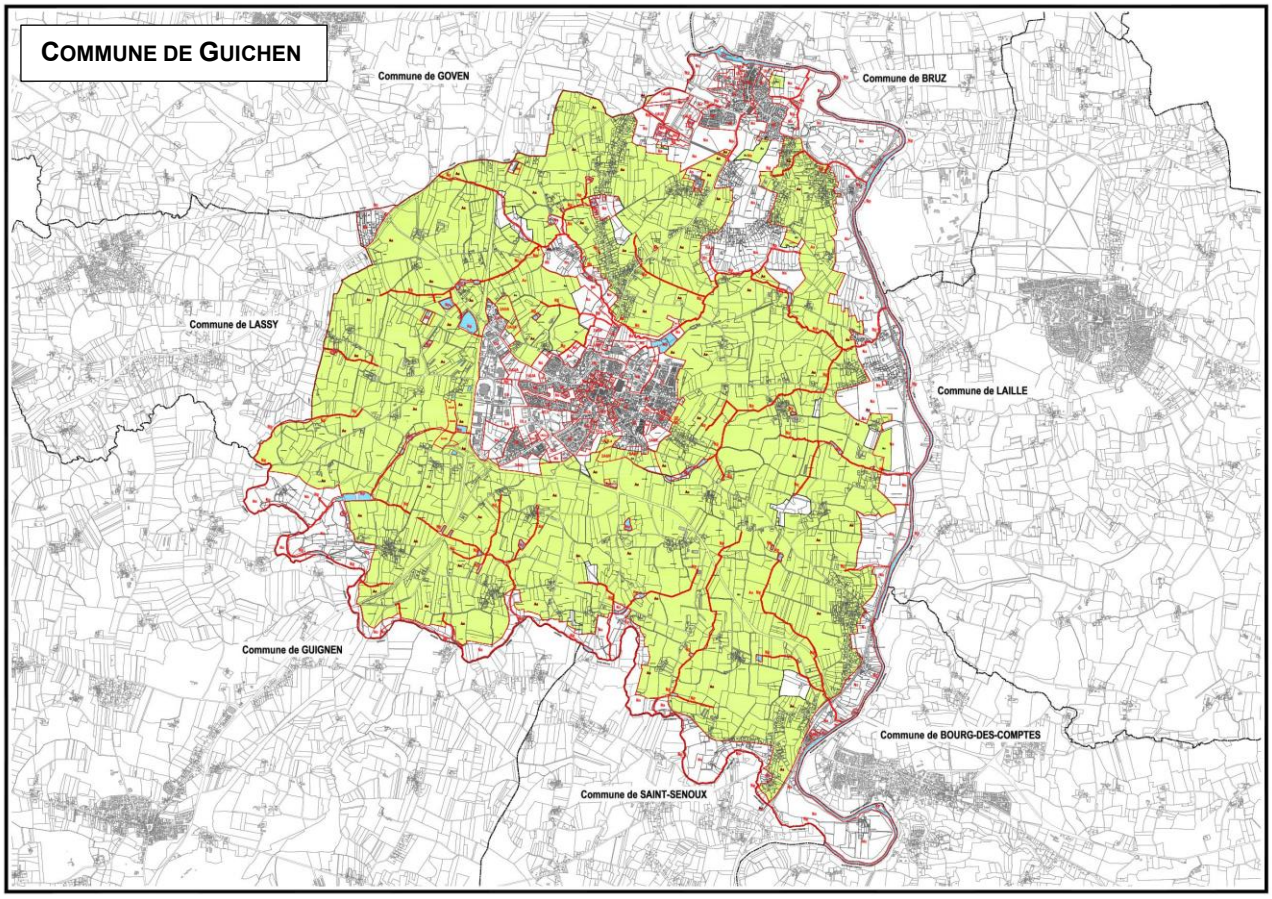
Le secteur **As** correspond aux STECAL et concerne l'activité sur les Terres, et celle sur la Perrais, de la déchetterie sur la Pigeonnais, ainsi que l'activité de vétérinaire sur la Croix de l'Epine. Il concerne également l'aire d'accueil des gens du voyage au sud de la ville de Guichen, et sur Crotigné, un secteur lié à l'association « Coteau fertile ».

SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

	Article 3	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 10
Secteur Aa	Respect de l'implantation dominante Sinon L≥5m	L=0 ou L≥3m	-	Emprise maximale suivant vocation	Logement : H égout ≤ 6,5m	-
Secteur As	Respect de l'implantation dominante Sinon L≥5m	L=0 ou L≥3m	-	Emprise maximale suivant secteur	Hauteur maximale suivant secteur	-

Le secteur **As** (STECAL) ouvrant des droits particuliers fait l'objet d'un chapitre spécifique développé ci-après.

5.3.4.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE



En rouge, le PLU de 2019 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- La principale évolution de la zone naturelle tient à la prise en compte de secteurs présentant une sensibilité écologique. En effet, suite à l'étude menée par VHBC sur la continuité des corridors écologiques, et à l'inventaire complémentaire des zones humides mené dans le cadre de la révision du PLU sur les secteurs de mutations, plusieurs secteurs agricoles sont passés en zone **N**. Il s'agit des secteurs de Launay/les Rochettes, Crotigné, la Cour du Glanret, le Pâtis de Launay, l'Aubaudais, Kermaria, Traveusot, Trelouet, la Piochais, et de secteurs au sud et sud-est de la ville de Guichen.
- En sens inverse, des secteurs classés naturels au PLU de 2019 et présentant une proximité avec une exploitation agricole ont été mis en secteur **Aa** : Traveusot, la Morinais, la Houssais et un secteur à l'est de Pont-Réan. De plus, pour offrir la possibilité de maraichage, la frange au sud du secteur du château de la Massaye est classée en zone agricole tout en maintenant une bande en espace naturel pour le corridor écologique passant au sud de la ZAC.
- La suppression de la zone d'extension dédiée à de l'activité sur le secteur des Grandes Landes Ouest et la diminution du secteur de la Courtinais nord passe le **2AUA** en **Aa**.
- De même, suite à la suppression du développement au sud-est de Guichen et à la réduction de l'extension urbaine sur le secteur du pôle d'équipements au sud du centre-ville de Guichen une partie retourne en secteur **Aa**.
- L'identification d'un nouveau STECAL sur Crotigné pour répondre aux aspirations de l'association « Coteau fertile » passe ce secteur de **Aa** en **As**.
- Pour limiter les secteurs consommant des espaces NAF, le périmètre de l'ensemble des STECAL classés en **As** a été revu, et les secteurs des Petites Landes, des Terres, de la Pigeonnais et du Perrais ont été réduits.

5.3.4.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

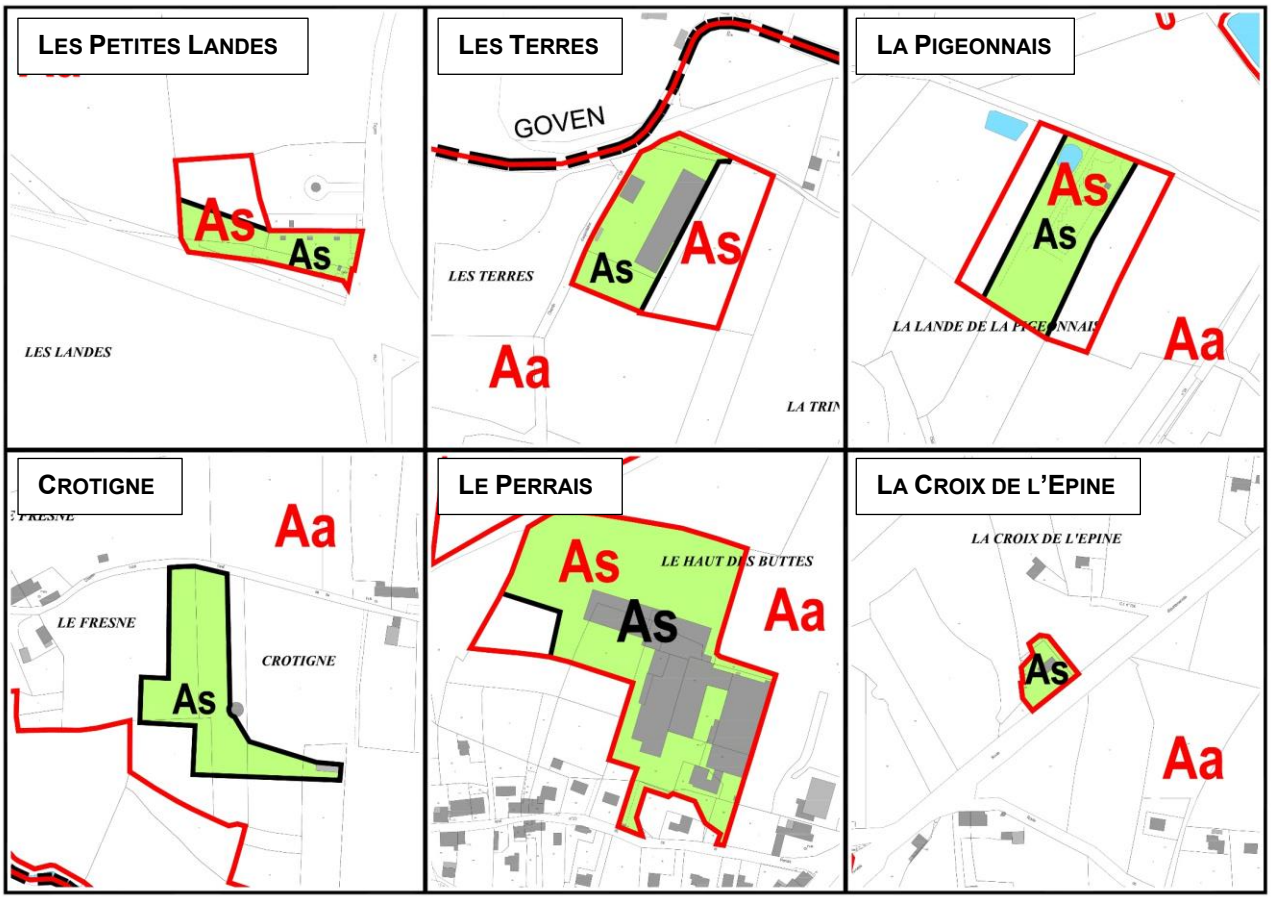
- Les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) sont autorisées en secteur **Aa**.
- Des règles spécifiques ont été introduites concernant les champs photovoltaïques et les unités de méthanisation pour contrôler leur implantation, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, en nombre et en surface.
- La distance maximale de 100 mètres entre le logement de fonction et les constructions d'exploitation agricole est ramenée à 50 mètres pour limiter la dispersion des constructions en milieu agro-naturel.
- Pour les mêmes raisons, la distance maximale de 40 mètres entre les annexes et les logements a été réduite à 20 mètres.
- Les abris pour animaux conçus dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole devront respecter une distance minimale de **3** mètres par rapport aux limites séparatives*. Cette distance minimale est portée à **10** mètres pour tous les grands terrains (supérieurs à 1 000 m²).
- L'emprise au sol spécifique pour les piscines associées au logement a été supprimée. Désormais, la réalisation d'une piscine devra se faire de l'emprise au sol dédiée aux annexes liées au logement.
- La règle limitant la hauteur des annexes ne s'appliquera pas aux exploitations agricoles qui nécessitent des hauteurs différentes, sauf à leur logement.
- Le règlement définit des règles adaptées aux besoins de l'association « Coteau fertile » au travers le nouveau STECAL sur le secteur de Crotigné.
- Le changement de destination est ouvert à une nouvelle catégorie de construction. Il s'agit de « *bâtiments pouvant changer de destination* » identifiés au Plan de zonage du PLU. Ces bâtiments n'ont pas un caractère patrimonial, mais ont disposé par le passé d'une destination différente qui pourrait mériter d'être reprise. Il s'agit d'une construction au Haut Vau-Thébaut dont le rez-de-chaussée accueillait un atelier de poterie, et l'étage le logement. Après la cessation de l'activité, le but est de changer la destination de cette construction en « *logement* ».
- Le règlement autorise une extension pour les exploitations forestières existantes de 20% d'emprise au sol pour leur permettre d'évoluer.

5.3.4.3 LE SECTEUR AS (STECAL)

Le code de l'urbanisme offre la possibilité, à titre exceptionnel, dans les zones **A** et **N** de délimiter des « *Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées* » (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés sous certaines conditions, des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ces secteurs sont classés en **As** et **Ns** au PLU.

Les STECAL devant conserver un caractère exceptionnel, la Commune a établi des critères afin de cibler de façon équitable les secteurs en ayant le plus besoin. Il s'agit :

- de permettre l'évolution des équipements existants,
- de permettre le maintien et l'évolution des activités existantes, qui par nature, ne peuvent pas trouver place en milieu urbain,
- de maintenir l'emploi local et la pérennité de l'activité en ne compromettant pas son évolution,
- de conforter les activités qui contribuent au développement touristique,
- d'accueillir les gens du voyage.



En rouge, le PLU de 2019 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

Le Plan de zonage identifie plusieurs secteurs **As** répondant à l'un au moins de ces critères. Il s'agit :

- de l'aire d'accueil des gens du voyage au sud de la ville de Guichen, pour permettre une extension,
- de l'activité sur les Terres, pour lui permettre d'évoluer,
- de la déchetterie sur la Pigeonnais, pour permettre l'extension ou l'adaptation de la déchetterie et répondre aux besoins futurs,
- du nouveau secteur sur Crotigné pour répondre aux aspirations de l'association « Cloteau fertile » qui œuvre pour l'environnement, secteur antérieurement classé en **Aa**,
- de l'activité sur la Perrais, pour lui permettre d'évoluer,
- de l'activité de vétérinaire sur la Croix de l'Epine, pour lui permettre d'évoluer.

Les périmètres des secteurs **As** ont été établis en tenant compte des constructions existantes et des besoins futurs. Dans l'optique de minimiser la consommation des espaces NAF, plusieurs secteurs ont été réduits : les Petites Landes, les Terres, la Pigeonnais et le Perrais

CONSTRUCTIBILITE SPECIFIQUE AU SECTEUR AS

Pour encadrer la constructibilité spécifique au secteur **As**, et en plus des règles communes à la zone **A**, les règles suivantes ont été définies :

- Les constructions sont autorisées sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Sur les secteurs des Terres, de la Perrais, de la Croix de l'Epine, de Crotigné et de la Pigeonnais, elles sont réservées aux constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités ou des équipements existants.
- Sur les secteurs des Terres, de la Perrais, de la Croix de l'Epine, de Crotigné et de la Pigeonnais, elles devront être réalisées sur la même unité foncière que les constructions existantes.
- Sur le secteur situé entre Saint-Marc et les Petites Landes au sud de la ville de Guichen, les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage sont autorisées.
- Ces possibilités sont soumises à des conditions satisfaisantes d'hygiène et de sécurité.
- Elles doivent respecter les règles de l'article A 13 pour le raccordement aux réseaux publics.
- L'augmentation de l'emprise au sol comptée à partir de la date d'approbation du PLU des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser :
  - sur les secteurs des Terres et de la Perrais, 1 000 m²,
  - sur le secteur de la Pigeonnais, 500 m²,
  - sur le secteur de la Croix de l'Epine et sur le secteur situé entre Saint-Marc et les Petites Landes, 150 m².
- Sur le secteur du Crotigné, l'emprise au sol* totale des constructions ne devra pas dépasser les normes suivantes :
  - 540 m² pour la sous-destination « *logements* »,
  - 200 m² pour l'« *hébergement hôtelier et touristique* »,
  - 415 m² au total pour les « exploitations agricoles », les « *activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » et les « *autres équipements recevant du public* ».
- La hauteur des constructions ne devra pas dépasser les normes suivantes :
  - Sur les secteurs de la Perrais et des Terres :
    - La hauteur* des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (non comptés les toitures, les pignons, les cheminées, les saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables), ne peut excéder **12** mètres comptés à partir du terrain* naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction. Des exceptions peuvent être envisagées pour des constructions dont la hauteur* est imposée pour des procédés de fabrication ou des contraintes techniques liés à l'utilisation.
    - Des souches de cheminées et gaines pourront s'élever au-dessus des toitures et terrasses à condition de ne pas faire une saillie supérieure à **1,5** mètre au-dessus du plus haut faîtage et d'avoir été regroupées, dans toute la mesure du possible. Des exceptions pourront être autorisées dans certains cas (contraintes techniques nécessitant un traitement architectural adapté).
  - Sur les autres secteurs, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser R + 1 + combles ou attiques* et **6,5** mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour rappel, sur le secteur de Crotigné figurent des « OAP Secteurs stratégiques » qui viennent préciser les conditions d'aménagement.

5.3.5 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone **N** identifie les secteurs présentant une sensibilité environnementale particulière.

La zone **N**, comprend les secteurs suivants :

- le secteur **Na** correspond aux secteurs naturels et des sites à protéger, ainsi que des terres agricoles,
- le secteur **Nc** associé aux zones de commerce et d'activité,
- le secteur **NL** dédié au sport et au loisir,
- le secteur **Np** lié aux cours d'eau et aux plans d'eau à protéger,
- le secteur **Ns** lié aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le secteur **Na** correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de préserver et de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique ou historique : la vallée de la Vilaine, les vallons du Canut et du Tréhelu, des principaux massifs boisés… Le secteur **Na** correspond également aux espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de l'existence du risque d'inondation de la Vilaine. En complément, un secteur **Np** est dédié à la protection des cours d'eau et des plans d'eau en milieu rural.

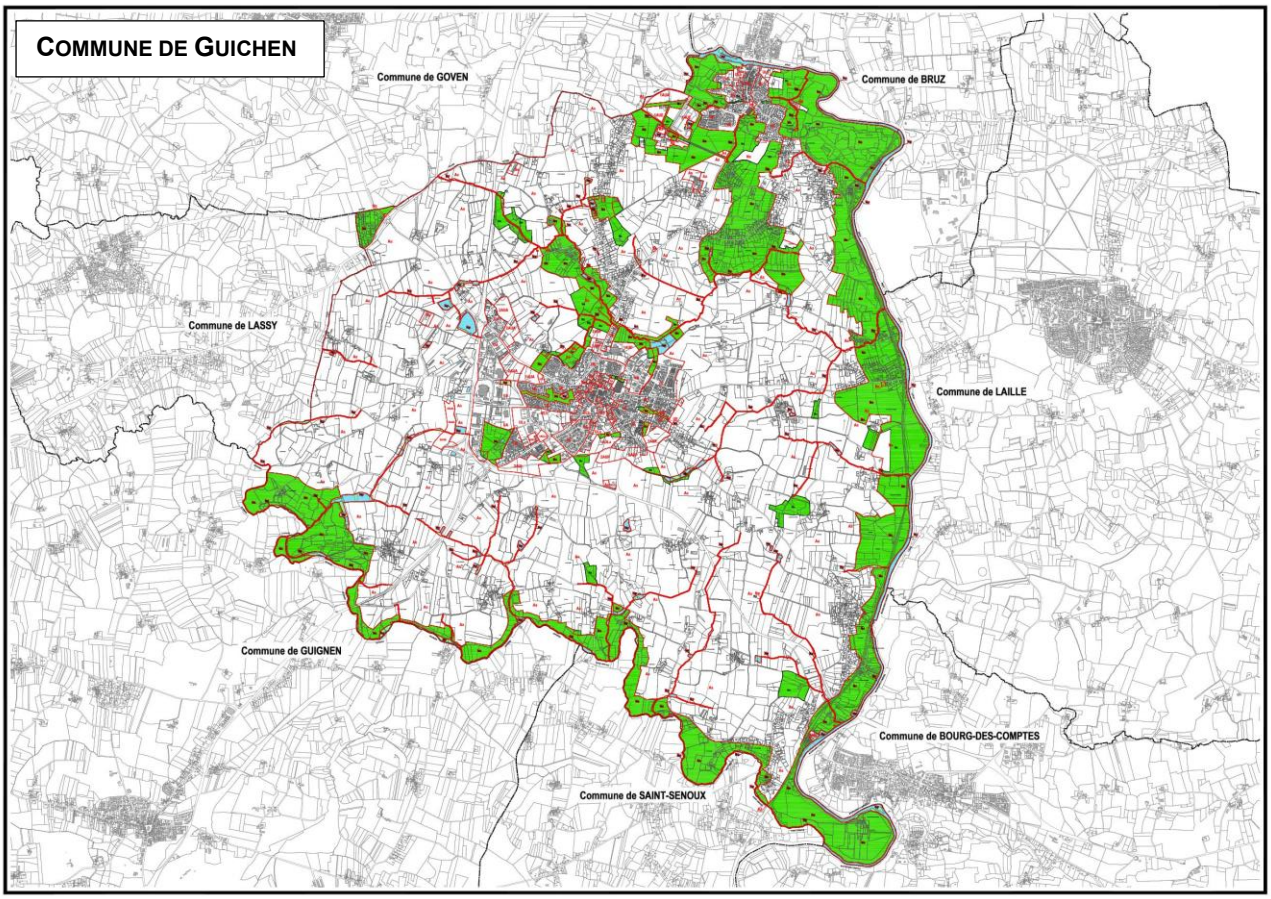
Le secteur **Ns** correspond aux STECAL et concerne l'activité sur Glanret, le secteur du château et du sud du château de la Massaye, l'activité de restauration de la Taupinais, et la station d'épuration de Pont-Réan.

SYNTHESE DES REGLES PRINCIPALES :

	Article 3	Article 4	Article 5	Article 6	Article 7	Article 10
Secteur Na	Respect de l'implantation dominante Sinon L≥5m	L=0 ou L≥3m	-	Emprise maximale suivant vocation	Logement : H égout ≤ 6,5m	-
Secteur Nc	Respect de l'implantation dominante Sinon L≥5m	L=0 ou L≥3m	-	Emprise maximale suivant vocation	Logement : H égout ≤ 6,5m	-
Secteur NL	Respect de l'implantation dominante Sinon L≥5m	L=0 ou L≥3m	-	Emprise maximale suivant vocation	Logement : H égout ≤ 6,5m	-
Secteur Np	Respect de l'implantation dominante Sinon L≥5m	L=0 ou L≥3m	-	Emprise maximale suivant vocation	Logement : H égout ≤ 6,5m	-
Secteur Ns	Respect de l'implantation dominante Sinon L≥5m	L=0 ou L≥3m	-	Emprise maximale suivant secteur	Hauteur maximale suivant secteur	-

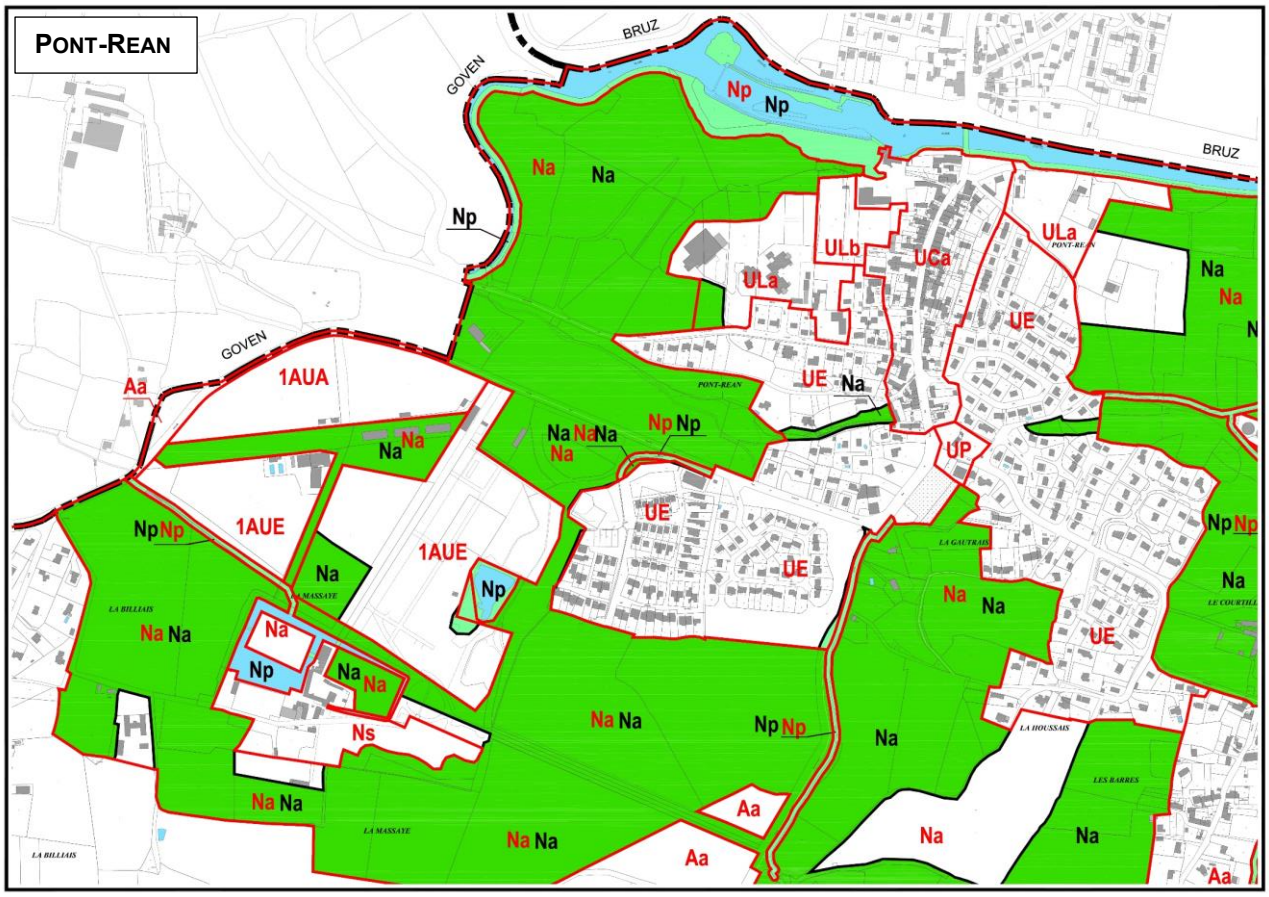
Le secteur **Ns** (STECAL) ouvrant des droits particuliers fait l'objet d'un chapitre spécifique développé ci-après.

5.3.5.1 EVOLUTIONS DU PLAN DE ZONAGE



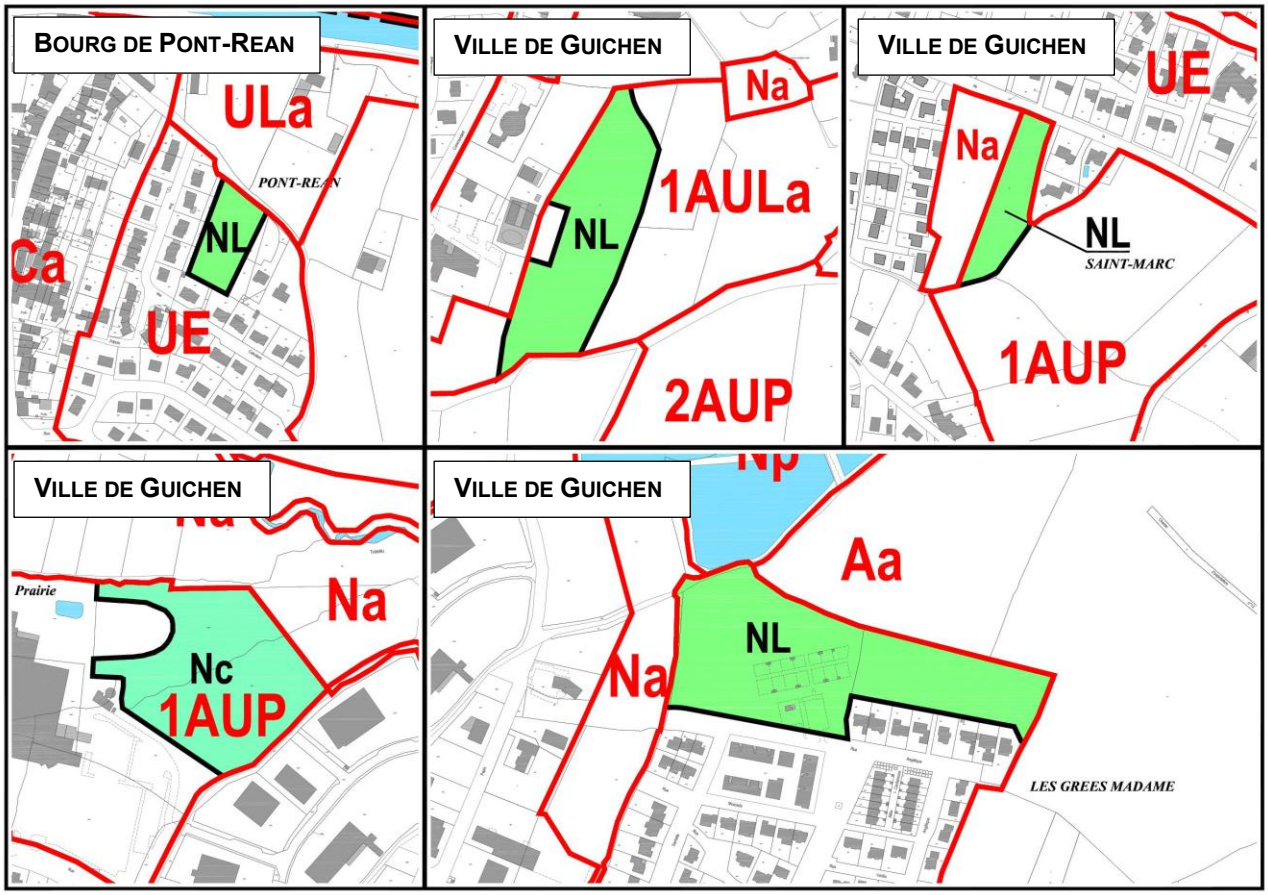
En rouge, le PLU de 2019 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- La principale évolution de la zone naturelle tient à la prise en compte de secteurs présentant une sensibilité écologique. En effet, suite à l'étude menée par VHBC sur la continuité des corridors écologiques, et à l'inventaire complémentaire des zones humides mené dans le cadre de la révision du PLU sur les secteurs de mutations, plusieurs secteurs agricoles sont passés en secteur **Na**. Il s'agit des secteurs de Launay/les Rochettes, Crotigné, la Cour du Glanret, le Pâtis de Launay, l'Aubaudais, Kermaria, Traveusot, Trelouet, la Piochais, et de secteurs au sud et sud-est de la ville de Guichen. Une partie du secteur sur Launay a été classé en secteur **NL** pour à la fois prendre en compte les zones humides participant d'un corridor écologique, et de permettre des aménagements légers de sports et de loisirs pour répondre au futur quartier d'habitat de Launay.
- En sens inverse, des secteurs classés naturels au PLU de 2019 et présentant une proximité avec une exploitation agricole ont été mis en secteur **Aa** : Traveusot, la Morinais, la Houssais et un secteur à l'est de Pont-Réan. De plus, pour offrir la possibilité de maraichage, la frange au sud du secteur du château de la Massaye est classée en zone agricole tout en maintenant une bande en espace naturel pour le corridor écologique passant au sud de la ZAC.
- Sur Launay, des zones humides ont été identifiées à l'ouest lors de l'inventaire complémentaire des zones humides. Une bande a été classée en **Na** permettant de rejoindre le bois au sud de la rue de Launay au vallon du Tréhelu, confortant les continuités écologiques.
- La zone **2AUL** dédiée à l'accueil d'un lycée a été réduite à l'ouest et partiellement classée en secteur **Na** pour conforter un corridor écologique identifié par l'étude de VHBC.
- Sur la ville de Guichen, le secteur jouxtant le cimetière classé en **Na** au PLU de 2019 dispose d'arbres sur sa frange ouest et nord. Le reste de la parcelle est enherbée. La localisation de ce secteur à proximité immédiate du centre-ville constitue une opportunité de confortement urbain. Des « OAP Secteurs stratégiques » accompagnent ce secteur classé en **UP**. Elles visent entre autres à protéger les arbres en périphérie du site.
- Au nord de ce site existe un autre terrain associé à un chemin bordé d'arbres. Il a vocation à accueillir des jardins partagés et constituera un poumon vert sur ce secteur. Il passe de la zone **UE** au secteur **Na**.



En rouge, le PLU de 2019 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- Sur Pont-Réan, la diminution du secteur **ULa** près du groupe scolaire pour réduire la consommation des espaces NAF et prendre en compte le risque d'inondation, s'est faite au profit du secteur **Na**.
- De même, deux espaces verts initialement classés en **UE** sur Pont-Réan ont été classés en **Na**, l'un à l'ouest correspond au chemin arboré dit, chemin des carrières, et l'autre à un petit bois à l'est.
- <u>Sur le secteur de la Massaye :</u>
  - Le secteur sud de la Massaye avait été classé au PLU de 2019 en STECAL, considérant que cet espace constituait une transition entre la lisière d'urbanisation au nord et la campagne au sud. Cette lecture a été revue lors de la présente révision du PLU. L'aménagement du sud de la Massaye est lié au devenir du château et s'intègre comme une continuité d'urbanisation avec les autres tranches de l'opération. Même si ce secteur constituera à terme la frange sud de l'urbanisation, il n'en demeure pas moins qu'elle fait partie intégrante du nouveau quartier et en comportera toutes composantes urbaines : voies, constructions, réseaux, etc. en prolongement des autres tranches. En conséquence, le PLU reclasse ce secteur en zone **AU**, comme au PLU de 2007.
  - Avec le temps, un jeune bois est apparu. Classé initialement en zone **1AU**, ce secteur a été reclassé en secteur **Na** afin de le protéger.
  - L'ile derrière le château de la Massaye était classée en secteur **Na**. Ce faisant, il interdisait toute possibilité de construction, même légère. Le projet défini dans les « OAP Secteurs stratégiques » prévoit la possibilité d'implanter des constructions pour accueillir de l'évènementiel (cabanon/guinguettes/ chapiteau pour spectacles, etc.) ou des équipements sportifs de plein air : pour autoriser ce type de constructions, l'ile est classée en secteur **1AUEb**. Ce classement n'autorise pas la construction de logement.
  - Toujours sur le secteur de la Massaye, l'ancienne ferme au sud servait de centre de loisirs pour la ville de Rennes. Elle pourra conserver sa vocation d'équipement (à titre d'exemples, elle pourrait accueillir une salle des fêtes, ou des locaux associatifs) ou recevoir des bureaux ou des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Pour lui permettre des adaptations, ce secteur classé en **Na** a été classé en STECAL **Ns**.



En rouge, le PLU de 2019 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

- Le terrain libre en cœur d'ilot au nord de Pont-Réan passe d'une zone **UE** en secteur de loisir **NL** pour permettre l'accueil d'aménagement de sport/loisir en lien avec le fonctionnement urbain.
- Les extensions dédiées aux équipements ont été revues pour diminuer la consommation des espaces NAF tout en conservant une capacité d'accueil pour des équipements communaux ou inter-communaux. Ainsi, la zone **1AUL** a été diminuée ; une partie a été classée en secteur de sport et de loisir **NL** afin de permettre des aménagements extérieurs dans le prolongement des équipements. Ce nouveau découpage tient également compte de l'inventaire complémentaire des zones humides.
- L'étude d'aménagement pour définir le lotissement du Domaine de Saint-Marc a considéré que le terrain en bande le long du bois au nord ne pouvait accueillir de l'habitat sans porter atteinte aux arbres. Ce secteur a désormais vocation à s'inscrire dans le prolongement du corridor écologique et pourra accueillir des aménagements de sports, de loisirs… Initialement classé en **1AUP** ce secteur passe en secteur **NL**.
- Le PLU de 2019 classait en **1AUP** le renouvellement urbain du pôle commercial de Valonia/Launay. Suite à la décision du maintien sur place de ce pôle, un inventaire complémentaire des zones humides a été mené dans le cadre de la révision du PLU, révélant la présence de zones humides sur la partie nord-est du site de l'hypermarché. Ce secteur s'inscrit dans le prolongement paysager du pôle commercial. A ce titre, il a été classé en secteur **Nc** pour être associé au projet de modernisation autour de l'hypermarché classé en **UAc**, et en particulier aux besoins d'espaces verts de ce secteur aujourd'hui très minéral.
- Le secteur nord des Grées Madame est passé en secteur **NL** pour affirmer sa vocation de loisirs en transition avec l'espace agro-naturel au nord.
- Pour répondre aux besoins futurs de traitement des eaux usées, le STECAL **Ns** associé à la station d'épuration sur Pont-Réan a été étendu vers l'est pour permettre une extension future de la station.

5.3.5.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

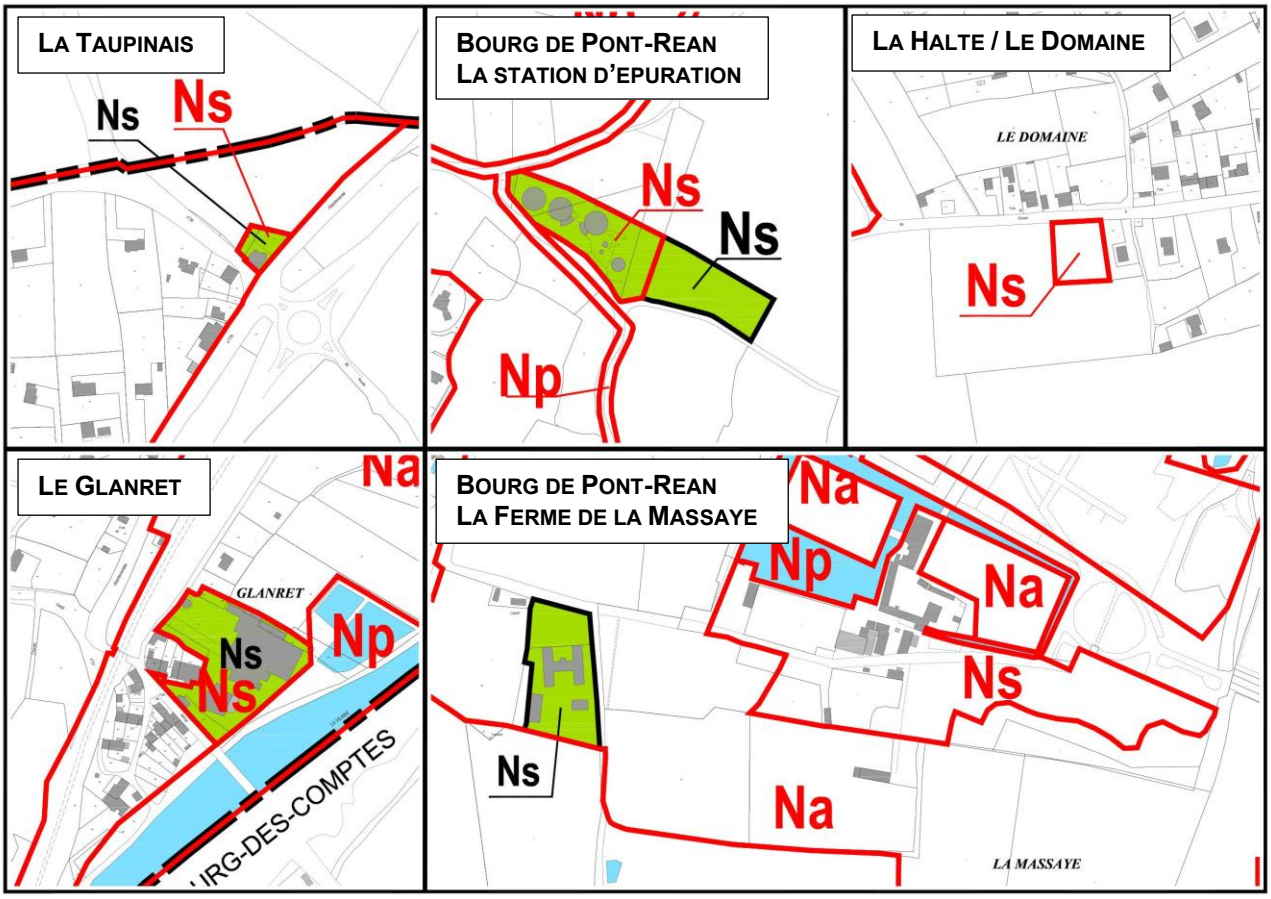
- Des règles spécifiques ont été introduites concernant les champs photovoltaïques et les unités de méthanisation pour contrôler leur implantation, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, en nombre et en surface.
- La distance maximale de 100 mètres entre le logement de fonction et les constructions d'exploitation forestière est ramenée à 50 mètres pour limiter la dispersion des constructions en milieu agro-naturel.
- Pour les mêmes raisons, la distance maximale de 40 mètres entre les annexes et les logements à été réduite à 20 mètres.
- Les abris pour animaux conçus dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole devront respecter une distance minimale de **3** mètres par rapport aux limites séparatives*. Cette distance minimale est portée à **10** mètres pour tous les grands terrains (supérieurs à 1 000 m²).
- L'emprise au sol spécifique pour les piscines associées au logement a été supprimée. Désormais, la réalisation d'une piscine devra se faire de l'emprise au sol dédiée aux annexes liées au logement.
- La règle limitant la hauteur des annexes ne s'appliquera pas aux exploitations forestières qui nécessitent des hauteurs différentes, sauf à leur logement.
- Dans le secteur **NL** sont autorisés les aires de stationnement.
- Dans le secteur **Nc** sont autorisés les aménagements d'espaces verts sous réserve de ne pas porter préjudice aux zones humides ; ces aménagements pourront compter dans la réalisation d'espaces verts demandée dans le secteur **UAc**.
- Dans le secteur **Nc** sont autorisés les aménagements de sport et de loisir, sous réserve de préserver les zones humides et leur fonctionnement hydraulique.
- Le secteur **Ns** associé à l'extension sud du site de la Massaye est supprimé au profit du secteur 1AUEa plus en cohérence avec le projet d'aménagement de la ZAC.
- En revanche, le règlement introduit un STECAL **Ns** sur la Ferme de la Massaye (voir le chapitre qui suit).
- Le STECAL **Ns** sur le secteur du Domaine pour création d'une aire de stationnement a été supprimé suite à l'abandon de ce projet présentant des risques de sécurité pour les piétons.

5.3.5.3 LE SECTEUR NS (STECAL)

Le code de l'urbanisme offre la possibilité, à titre exceptionnel, dans les zones **A** et **N** de délimiter des « *Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées* » (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés sous certaines conditions, des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ces secteurs sont classés en **As** et **Ns** au PLU.

Les STECAL devant conserver un caractère exceptionnel, la Commune a établi des critères afin de cibler de façon équitables les secteurs en ayant le plus besoin. Il s'agit :

- de permettre l'évolution des équipements existants,
- de permettre le maintien et l'évolution des activités existantes, qui par nature, ne peuvent pas trouver place en milieu urbain,
- de maintenir l'emploi local et la pérennité de l'activité en ne compromettant pas son évolution,
- de conforter les activités qui contribuent au développement touristique,
- d'accueillir les gens du voyage.



En rouge, le PLU de 2019 ; en noir fond coloré, le nouveau PLU

Le Plan de zonage identifie plusieurs secteurs **Ns** répondant à l'un au moins de ces critères. Il s'agit :

- de l'activité de restauration de la Taupinais, pour lui permettre d'évoluer,
- de la station d'épuration de Pont-Réan classée en **Nb**, et étendu vers l'est pour permettre l'extension ou l'adaptation de la station d'épuration et répondre aux besoins futurs,
- de l'activité sur Glanret, pour lui permettre d'évoluer,
- du nouveau secteur **Ns** de l'ancienne Ferme de la Massaye antérieurement classé en **Na**, pour permettre une évolution du site à vocation d'équipement (à titre d'exemples, elle pourrait accueillir une salle des fêtes, ou des locaux associatifs) ou recevoir des bureaux ou des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les périmètres des secteurs **Ns** ont été établis en tenant compte des constructions existantes et des besoins futurs.

Pour rappel, le secteur du château et du sud château de la Massaye antérieurement classé en **Ns** a été reclassé en **1AU**. De la même manière, le projet d'aménager une nouvelle aire de stationnement à proximité de la halte ferroviaire de Guichen/Laillé étant abandonné pour cause de difficulté à réaliser une liaison piétonne sécurisée, le STECAL **Ns** sur le Domaine est retiré.

SPECIFICITES DU SECTEUR DE LA MASSAYE :

- **Rappel du contexte**

  Le secteur château/sud château de la Massaye (constitué du site du château et celui au sud du château) intégré dans le programme d'aménagement de la ZAC du Domaine de la Massaye constitue un site d'une grande particularité. De ce fait, et étant donné l'importance de sa préservation, il est apparu opportun, au moment du montage du dossier de réalisation de la ZAC, d'inscrire dans la programmation de celle-ci, une capacité de constructibilité en accompagnement d'un projet autour et basé sur la restauration du château.

  La reconversion de ce lieu nécessite un cadre réglementaire particulier visant à sauvegarder le caractère patrimonial du lieu, ses composantes paysagères et naturelles et permettre la constructibilité du lieu tout en l'encadrant.

  Le château et son environnement bâti et paysager forment un lieu patrimonial riche. Celui-ci assure par ailleurs la transition entre le futur quartier de la Massaye et l'ouverture vers un paysage agro-naturel.

  Le PLU affiche l'objectif de sauvegarder le patrimoine présent et plus particulièrement le château et ses alentours (douves, allée cavalière…). Ainsi, pour faciliter la reconversion et la sauvegarde de ce site, le PLU ouvre les possibilités de programmation : logements, services, équipements de type culturel ou d'enseignement, d'hébergement touristique, etc.

- **Le projet autour du château**

  Le PLU affiche la volonté de réanimer ce lieu fort et d'y permettre la réalisation d'un projet particulier à la hauteur des enjeux qu'il porte.

  Dans le cadre de la programmation de la ZAC, la finalité précise du secteur château/sud château n'a pas été définie. Toutefois, l'identité forte du lieu permet d'envisager un site pouvant accueillir des logements, mais aussi des services, équipements et installations de types culturels, touristiques, sportifs et de portée supra-communale.

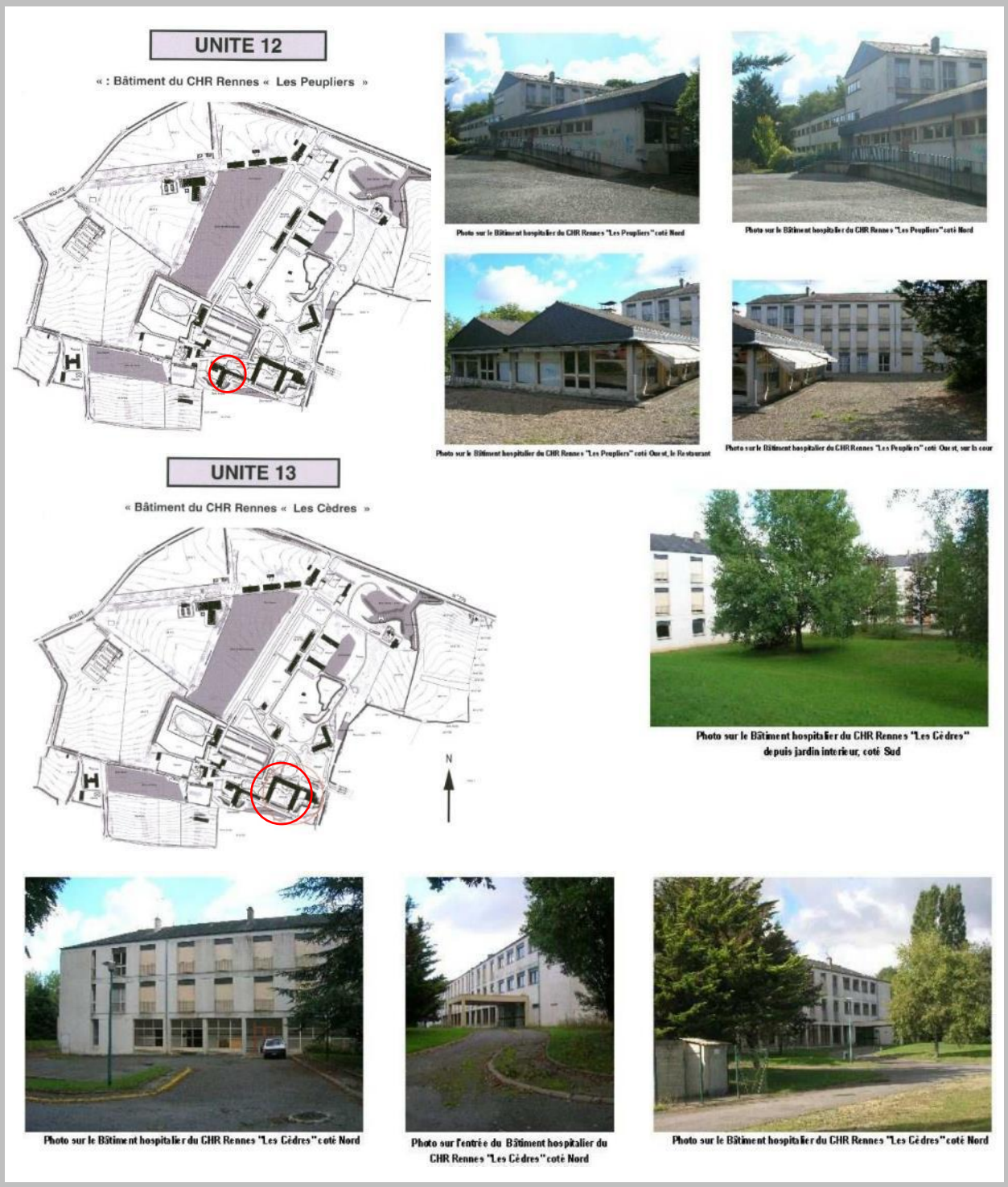
  Dans cette optique, le PLU rend possible des projets à vocation d'équipements de type culturel ou d'enseignement par exemple, d'hébergement touristique, etc.

  Par ailleurs, au travers de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue sur la Massaye, le PLU affiche son exigence vis-vis de projets assurant la qualité architecturale et paysagère des lieux.

  Ainsi, le PLU vise à créer les conditions de sauvegarde du patrimoine présent sur la Massaye en ouvrant les possibilités de reconversion du site. En l'absence d'un porteur de projet, il s'agit dès lors pour le PLU de permettre ces possibilités, tout en définissant des principes et des règles pour encadrer le futur projet.

- **Rappel de l'occupation du lieu**

  Il convient de rappeler que ce site a été occupé jusqu'en 2009 par les bâtiments du CHR. En effet, les unités 12 « *Les peupliers* » et 13 « *Le Cèdres* » présentant une surface habitable respective de 2 661 m² et 6 298 m² (soit 8 959 m² de surface habitable préexistante) occupaient la partie Est du secteur château. Ces bâtiments ont été démolis par le CHR à la libération des lieux, conformément aux clauses du bail emphytéotique. Afin de rendre viable son fonctionnement, le CHR avait été amené à construire des bâtiments dédiés à son activité. Sans ces constructions, l'activité et l'implantation du CHR sur le site de la Massaye n'aurait pas été rendue possible.



Dès lors, et par extension, il est admissible que tout projet à venir sur le site du château, puisse lui aussi nécessiter des besoins de constructions nouvelles propres à son activité ou fonctionnement.

Le site constitue donc ici une ancienne zone d'équipements qui fera l'objet d'une revalorisation autour d'un projet global.

CONSTRUCTIBILITE SPECIFIQUE AU SECTEUR NS

Pour encadrer la constructibilité spécifique au secteur **Ns**, et en plus des règles communes à la zone **N**, les règles suivantes ont été définies :

- Les constructions sont autorisées sous réserve de leur insertion dans l'environnement et de leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- Sur le secteur de Glanret, sont autorisées les extensions verticales sans création d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU des « *industries* » et des « *entrepôts* », pour prendre en compte le risque d'inondation.
- Sur le secteur de la Ferme de la Massaye, sont autorisées les constructions ou l'extension des :
  - « *hébergements* »,
  - « *restauration* »,
  - « *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* »,
  - « *hébergements hôtelier et touristique* »,
  - « *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* »,
  - « *salles d'art et de spectacle* »,
  - « *équipements sportifs* »,
  - « *autres équipements recevant du public* ».
- Sur les secteurs de la Taupinais, de la station d'épuration de Pont-Réan, les constructions sont réservées aux constructions nécessaires à la modernisation ou à l'extension des activités ou des équipements existants.
- Sur les secteurs de la Taupinais, de la station d'épuration de Pont-Réan, les constructions devront être réalisées sur la même unité foncière que les constructions existantes.
- Ces possibilités sont soumises à des conditions satisfaisantes d'hygiène et de sécurité.
- Elles doivent respecter les règles de l'article N 13 pour le raccordement aux réseaux publics.
- L'augmentation de l'emprise au sol comptée à partir de la date d'approbation du PLU des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne devra pas dépasser :
  - Sur Pont-Réan, la station d'épuration, 500 m².
  - Sur le secteur de la Ferme de la Massaye, 50 m².
  - Sur le secteur de Glanret, aucune création d'emprise au sol de construction n'est autorisée.
  - Sur les autres secteurs, 150 m².
- La hauteur des constructions ne devra pas dépasser les normes suivantes :
  - Sur les secteurs de la Perrais et des Terres :
    - La hauteur* des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (non comptés les toitures, les pignons, les cheminées, les saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables), ne peut excéder 12 mètres comptés à partir du terrain* naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction. Des exceptions peuvent être envisagées pour des constructions dont la hauteur* est imposée pour des procédés de fabrication ou des contraintes techniques liés à l'utilisation.
    - Des souches de cheminées et gaines pourront s'élever au-dessus des toitures et terrasses à condition de ne pas faire une saillie supérieure à 1,5 mètre au-dessus du plus haut faîtage et d'avoir été regroupées, dans toute la mesure du possible. Des exceptions pourront être autorisées dans certains cas (contraintes techniques nécessitant un traitement architectural adapté).

- Sur le secteur de Glanret :
  - La hauteur* des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (non comptés les toitures, les pignons, les cheminées, les saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables), ne peut excéder 12 mètres comptés à partir du terrain* naturel moyen situé au niveau de la dalle du rez-de-chaussée habitable* de la future construction. Des exceptions peuvent être envisagées pour des constructions dont la hauteur* est imposée pour des procédés de fabrication ou des contraintes techniques liés à l'utilisation.
  - Des souches de cheminées et gaines pourront s'élever au-dessus des toitures et terrasses à condition de ne pas faire une saillie supérieure à 1,5 mètre au-dessus du plus haut faîtage et d'avoir été regroupées, dans toute la mesure du possible. Des exceptions pourront être autorisées dans certains cas (contraintes techniques nécessitant un traitement architectural adapté).
- Sur le secteur de la Ferme de la Massaye, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser celles des constructions existantes.
- Sur Pont-Réan, la station d'épuration, la hauteur maximale ne devra pas dépasser celles des constructions existantes à la date d'approbation du PLU de plus de 1 mètre.
- Sur les autres secteurs, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser R + 1 + combles ou attiques* et 6,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des activités sur la Perrais, les Terres et Glanret se rapproche de celle fixée dans la zone d'activité **UA**. Sur le secteur de la Massaye, la hauteur maximale imposée aux constructions existantes permet de respecter les volumes. Pour les constructions nouvelles, la limite de hauteur permettra de répondre à une affectation non définie tout en conservant des gabarits qui s'insèreront dans le paysage.

5.3.6 LES PRESCRIPTIONS

Se superposant aux zones et secteurs vus au chapitre précédent, les prescriptions apparaissant au Plan de zonage viennent compléter au travers des thématiques particulières, les règles d'occupation du sol.

5.3.6.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES

5.3.6.1.1 LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR DE VOIES, OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET ESPACES VERTS

L'emplacement réservé est un outil d'acquisition foncière permettant la réalisation d'un équipement ou l'aménagement d'un espace (voie, liaison douce, espace vert…) au bénéfice d'une collectivité.

Les emplacements réservés ont été actualisés pour tenir compte des acquisitions foncières, des projets abandonnés ou modifiés, et des nouveaux projets. La liste figure au Plan de zonage, et est annexée au Règlement.

Les emplacements réservés supprimés :

- La réserve pour équipements et aménagements de sports, loisirs et nature sur le secteur de Pont-Réan, à proximité du moulin, suite à son acquisition foncière.
- La réserve pour l'extension du cimetière de la ville de Guichen, car cette extension n'apparait plus nécessaire compte tenu des espaces restants dans le cimetière actuel, et de l'évolution des usages (crématorium…).
- L'une des deux réserves pour l'aménagement d'accès, et d'aire de loisirs/stationnement sur le secteur de Pont-Réan à proximité du moulin a été supprimée suite aux acquisitions foncières.
- La réserve pour la création d'une aire de stationnement sur le secteur de Pont-Réan, le long du chemin de halage suite à son acquisition foncière.
- La réserve pour la création d'une aire de stationnement sur le secteur du Domaine, la Halte de Guichen-Laillé suite à l'abandon de ce projet.

Les emplacements réservés conservés et modifiés concernent :

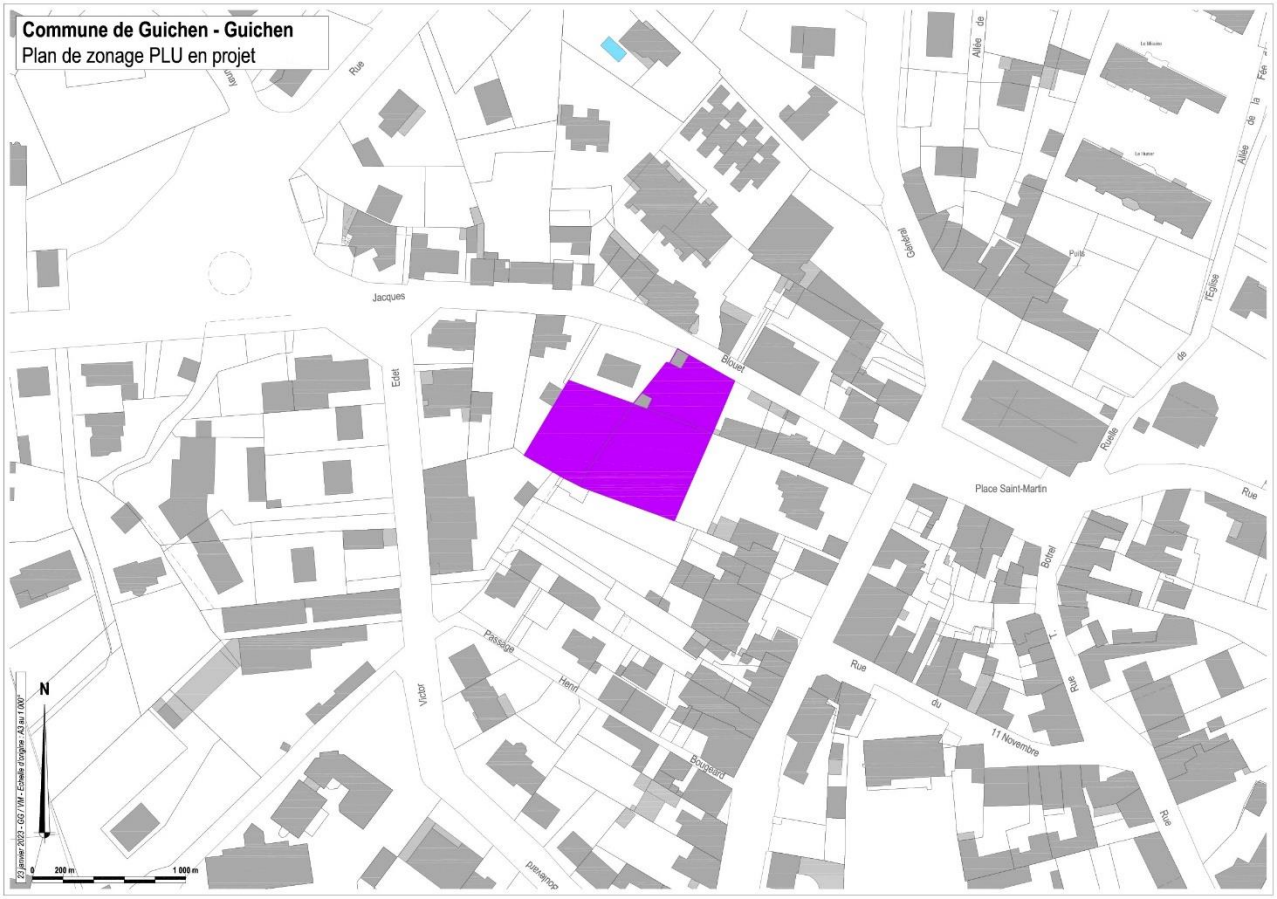
- Pour permettre une extension de la station d'épuration et répondre aux besoins de traitement des eaux usées, l'emplacement réservé a été étendu vers l'est.
- L'une des deux réserves pour l'aménagement d'accès, et d'aire de loisirs/stationnement sur le secteur de Pont-Réan à proximité du moulin a été diminuée suite aux acquisitions foncières.

Au regard du développement démographique projeté, la commune doit prévoir la possibilité de redimensionner ses équipements et infrastructures et d'en créer de nouveaux. C'est pourquoi, de nouveaux emplacements réservés ont été définis et concernent :

- Pour faciliter la connexion entre le secteur de la Massaye et le centre-bourg et les équipements de Pont-Réan, un emplacement réservé a été créé pour réaliser une liaison douce.
- Pour donner un accès au secteur de renouvellement urbain concerné par une « OAP Secteurs stratégiques », un emplacement réservé a été créé le long de la rue Louis Ampère.
- Pour réaliser l'aménagement d'une aire de stationnement rue de Fagues.
- Pour permettre l'élargissement de la rue de Launay / CR 9.
- Pour qu'une liaison piétonne puisse établir un lien entre le boulevard Victor Edet et la rue Jacques Blouet.

5.3.6.1.2 L'EMPLACEMENT RESERVE POUR MIXITE SOCIALE

EMPLACEMENT RESERVE POUR MIXITE SOCIALES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



Dans l'objectif de renforcer la mixité sociale et notamment le logement locatif social dans le centre-ville de Guichen, le secteur rue Jacques Blouet apparait stratégique car en continuité immédiate avec le centre historique. Ce secteur fait l'objet d'une « OAP Secteurs stratégiques » visant à encadrer le renouvellement et le confortement urbain sur ce secteur. La maitrise de la réalisation d'un programme de mixité sociale sur ce secteur sera assurée par l'identification au Plan de zonage du PLU d'un emplacement réservé pour mixité sociale. Le Règlement dans ces dispositions générales indique que le programme de logements devra respecter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

5.3.6.2 LES MARGES DE RECUL

Il existe 3 types de marges de recul dont les définitions sont rappelées dans les Dispositions générales du Règlement :

- **Les marges de recul « classiques ».**

- **Les marges de recul liées à la loi Barnier le long de la RD 177.**

  Le décret du 31 mai 2010 n'a pas apporté de changement de classification de la RD 177 sur le territoire de Guichen qui reste une « Route à grande circulation » avec un recul de 75 mètres par rapport à l'axe.

  Le règlement du PLU de 2019 intègre les règles de la dérogation à la Loi Barnier mise en place dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités de la Courtinais. Le règlement du lotissement intègre également ces règles.

  Le PLU ne fait pas référence aux règles liées au dossier de dérogation à la loi Barnier afin d'avoir une écriture règlementaire commune sur l'ensemble des zones. Pour autant, le règlement du lotissement intégrant la loi Barnier continue de s'appliquer.

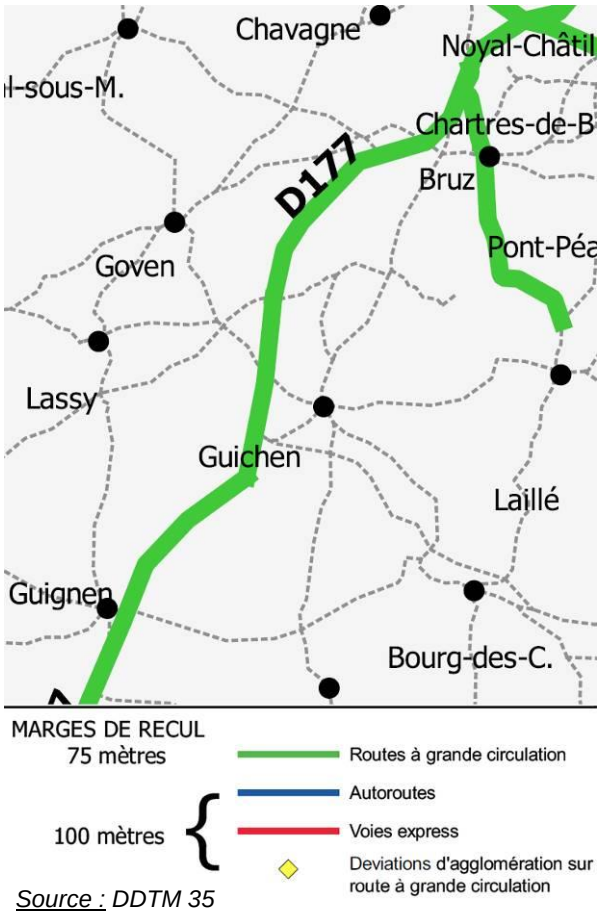
  Pour information, le dossier de dérogation à la loi Barnier est annexé au présent Rapport de présentation.

  Aucune nouvelle dérogation à la loi Barnier n'a été établie dans le nouveau PLU.

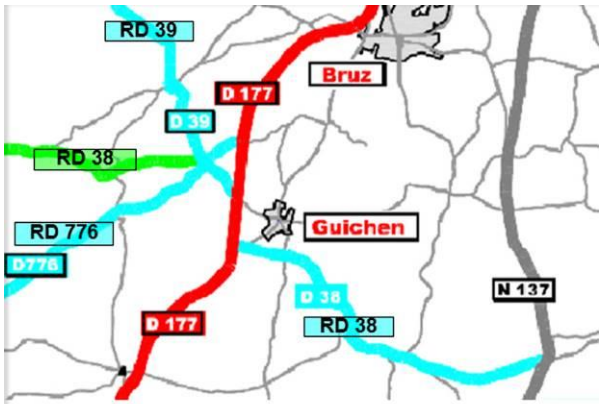
- **Les marges de recul en lien avec le Règlement de la voirie départementale.**

  Elles ont été revues pour préciser l'application du règlement de voirie départementale et le niveau de classement des voies.

- Le PLU distingue les marges de recul issues de la loi Barnier et celles issues du Règlement de la voirie départementale sur la RD 177.



Source : DDTM 35



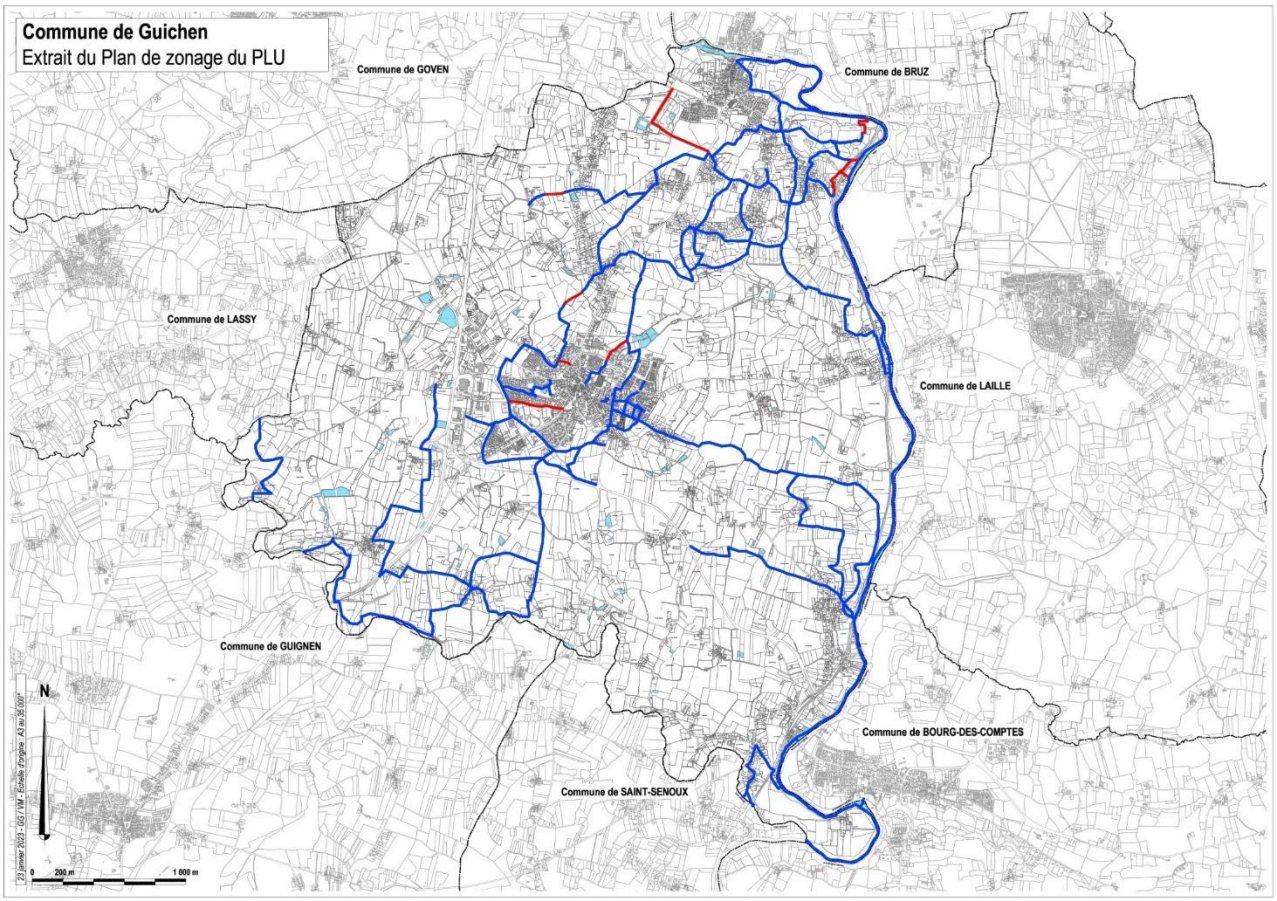
ROUTE NATIONALE
ROUTE DE CATEGORIE A : Soit 270 Km
ROUTE DE CATEGORIE B : Soit 445 Km
ROUTE DE CATEGORIE C : Soit 631 Km
ROUTE DE CATEGORIE D : Soit 3854 Km

Classification	Usage Habitation Hors Agglomération	Autres Usages Hors Agglomération
Voies de catégorie A et B Voies de catégorie C Voies de catégorie D	100 m 50 m Conseillé 25 m	50 m 25 m Conseillé 25 m

Source : Règlement de la voirie départementale

5.3.6.3 LES ITINERAIRES DOUX

LES ITINERAIRES DOUX EXISTANTS (EN BLEU) ET A CREER (EN ROUGE) FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



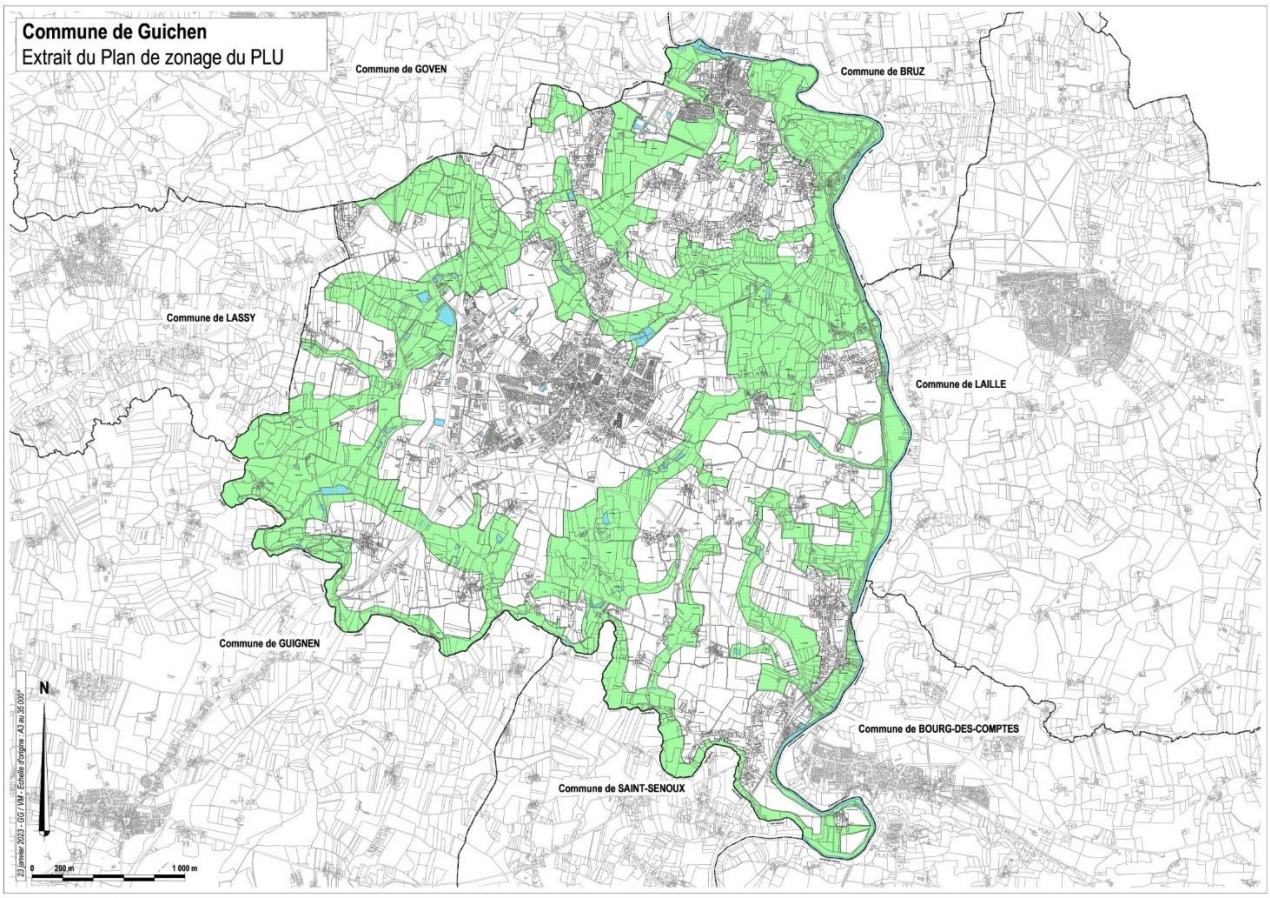
Les itinéraires doux existants ou à créer les plus significatifs ont été actualisés et complétés au Plan de zonage, en particulier des tracés au sein de la ville de Guichen.

Les tracés tiennent compte du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (*source Géobretagne*) et des chemins de Randonnée avec notamment la Voie verte le long de la Vilaine, et les chemins de Petite Randonnée.

Dans certains cas, les tracés existants ou envisagés pourraient s'avérer incompatibles avec un projet de développement. A titre d'exemple, le projet d'aménagement d'un lycée sur les Petites Landes pourrait être fortement contraint par le tracé de liaison douce existant tel que figurant au PDIPR, qui traverse le secteur par le milieu. Aussi, le Règlement stipule dans ses Dispositions générales que « *Le tracé des liaisons douces existantes ou à créer pourra évoluer à condition que la continuité du parcours soit maintenue, et en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation* ».

5.3.6.4 LA TRAME VERTE ET BLEUE

LA TRAME VERTE ET BLEUE FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



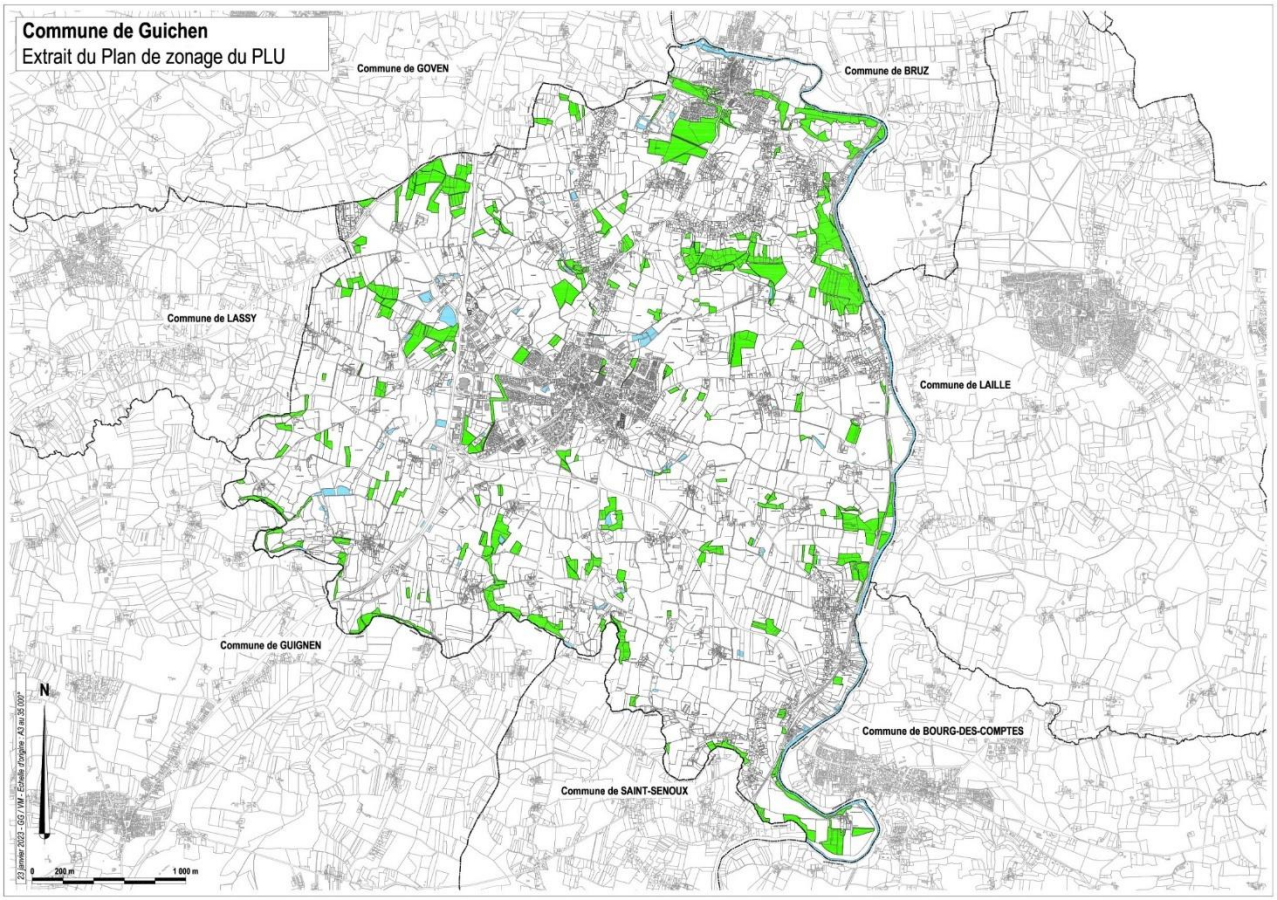
La Trame Verte et Bleue regroupe les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques. Le Plan de zonage en définit le contour, et les Dispositions générales du Règlement précisent que les continuités écologiques doivent être maintenues avec en zones **A** et **N**, le maintien de la biodiversité et de la circulation des espèces sauvages, et en zones **U** et **AU**, par des aménagements spécifiques.

La création d'« OAP Trame verte et bleue » est venue conforter la protection de ces espaces, notamment en ciblant les points de fragmentation qui mériteraient d'être levés.

L'approche sur la **Trame verte et bleue** intègre le Plan d'actions concernant les continuités écologiques du territoire des Vallons de Haute Bretagne Communauté. L'étude portée par VHBC a identifié des discontinuités écologiques et secteurs avec dégradation du milieu aquatique. A ce stade, l'étude en cours ne permet pas une traduction dans le volet règlementaire du PLU.

5.3.6.4.1 LES ESPACES BOISES CLASSES (L. 113-1 DU CODE DE L'URBANISME)

LES EBC FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE

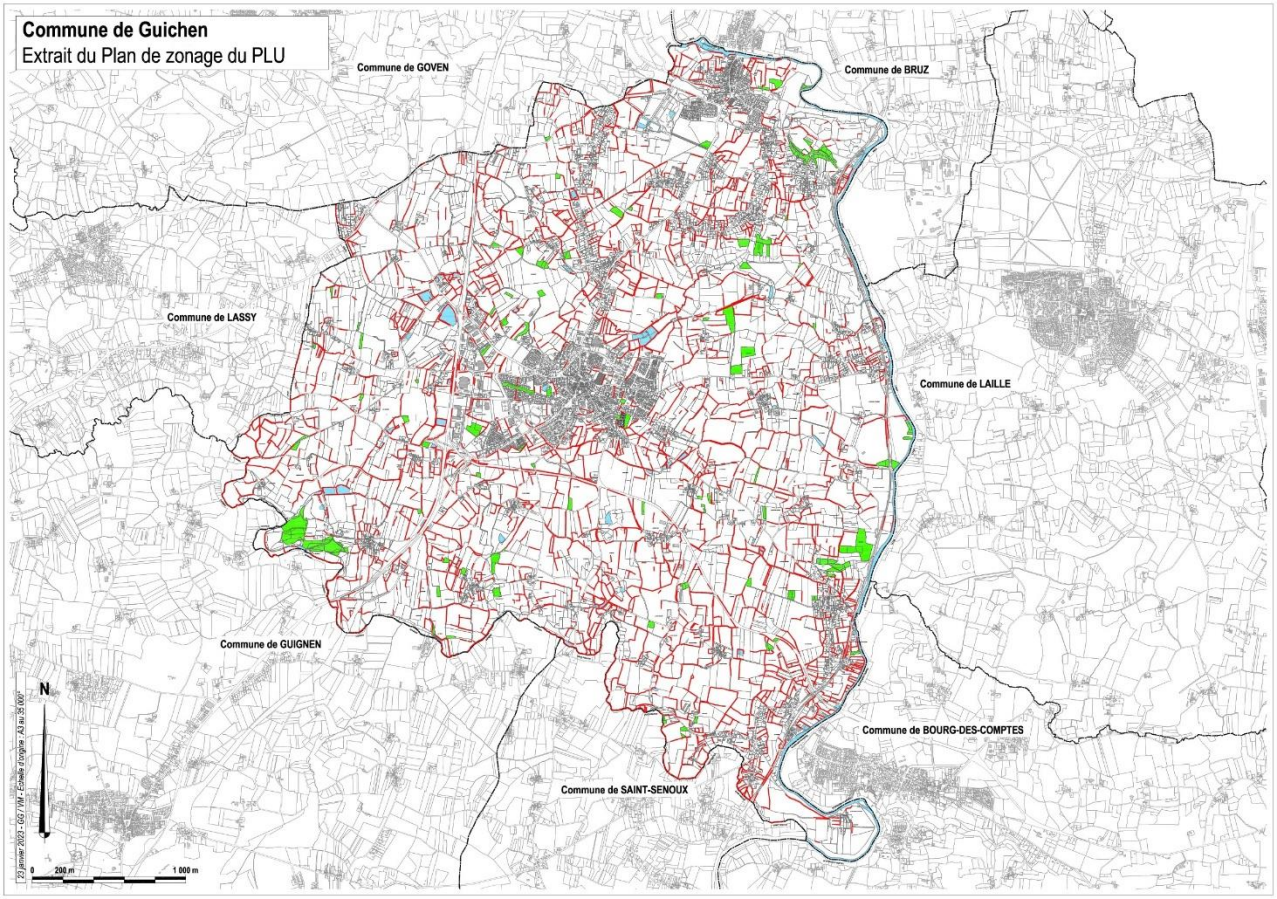


Une relecture complète des bois a été faite pour à la fois tenir compte des boisements réellement existant aujourd'hui, et distinguer les bois suivant leur nature et leur importance. Ainsi, les sujets nobles et compacts formant un ensemble cohérent significatif ont été classés au titre des EBC, et ceux jouant un rôle paysager ou écologique complémentaire sont repérés comme éléments de paysage (voir le chapitre ci-après). Le Règlement du PLU rappelle les mesures de protection liées aux EBC.

Certains espaces boisés n'ont pas été protégés pour respecter un recul par rapport aux lignes à haute tension et aux canalisations gaz.

5.3.6.4.2 LES BOIS, HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES (L. 151-19 ET L. 151-23)

LES BOIS (EN VERT), HAIES ET ALIGNEMENT D'ARBRES (EN ROUGE) FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



En complément des Espaces Boisés Classés, des bois, haies et alignements d'arbres ont été identifiés au Plan de zonage car présentant un intérêt écologique complémentaire aux bois classés en EBC ou comme éléments paysagers au titre de la loi Paysage.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) a pour but d'atteindre le bon état des masses d'eau. Pour cela, le SAGE Vilaine identifie des « zones prioritaires phosphores ». Dans ces secteurs prioritaires, un repérage complémentaire spécifique a été réalisé dans le cadre de la présence de zones prioritaires phosphores identifiées sur la commune par le SAGE Vilaine. Ce repérage est annexé au présent Rapport de présentation. L'inventaire des haies figurant au Plan de zonage tient compte de cet inventaire complémentaire.

Le repérage des bois, haies et alignements d'arbres au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme au titre de la loi paysage et de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour le caractère écologique, offre plus de souplesse règlementaire que le classement au titre des EBC. Ainsi, les haies et alignements d'arbres seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes. Toutefois, les haies et alignements d'arbres sont protégés dans les « *réservoirs de biodiversité bocagers* » (voir le chapitre ci-après).

Certains espaces boisés et haies n'ont pas été protégés pour respecter un recul par rapport aux lignes à haute tension et aux canalisations gaz.

Les Dispositions générales du Règlement précisent la nature de la protection des éléments repérés : conservation, restauration, conditions en cas de modification ou de suppression.

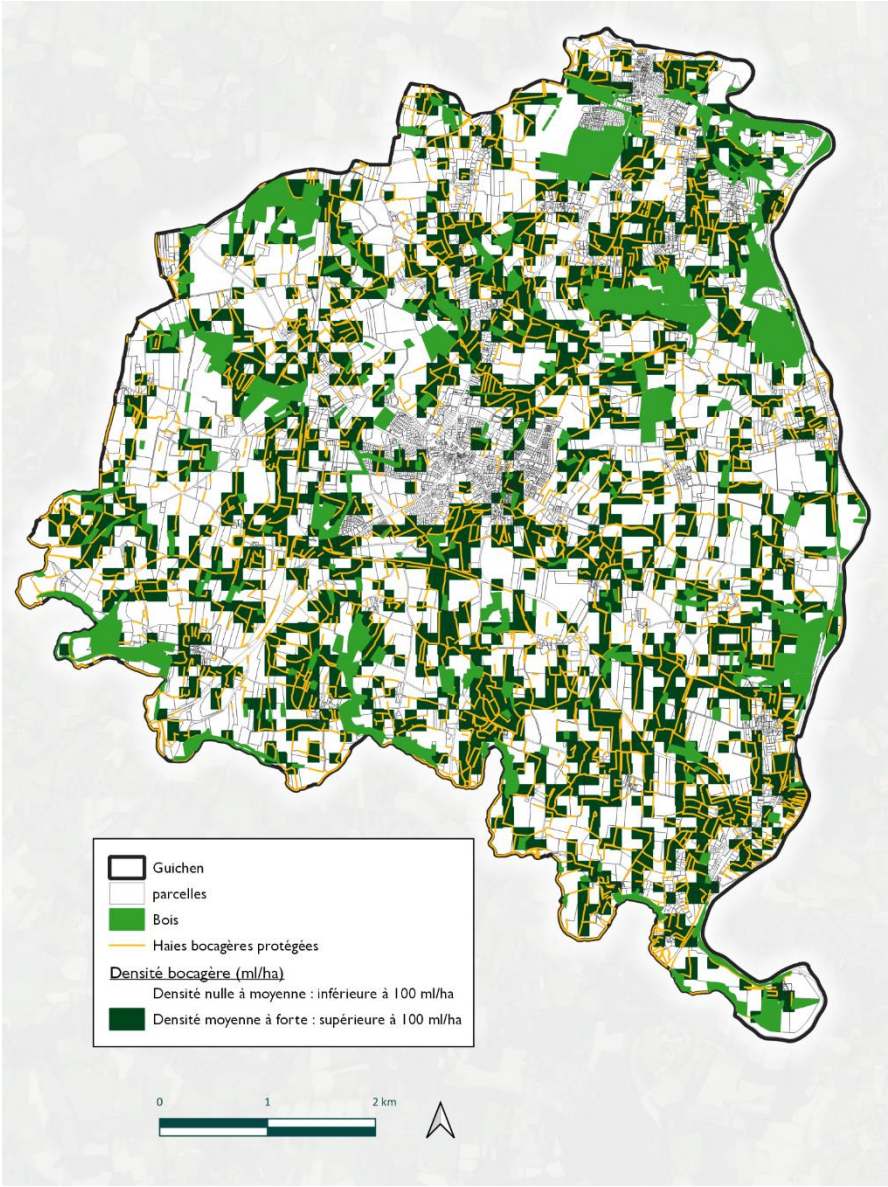
Dans la mesure du possible, la compensation devra contribuer au renforcement des corridors écologiques notamment en tête de cours d'eau.

Les Dispositions générales du Règlement prévoient des mesures compensatoires plus fortes pour la suppression de certaines haies (1,5 mètre linéaire de reconstitué pour 1 mètre linéaire de supprimé) :

- Dans les secteurs où les densités bocagères sont faibles.
- Lorsque la haie bocagère présente des enjeux de conservation vis-à-vis de plusieurs critères (position perpendiculaire à la pente, rôle de masque visuel, abri pour le bétail, brise vent pour les cultures, présence d'arbres têtards ou à cavités, nombre de strates…).

Secteurs où les densités bocagères sont faibles :

La cartographie ci-dessous illustre les secteurs présentant des densités bocagères faibles (inférieures à 100 ml/ha).



Critères utilisés pour déterminer si une haie bocagère présente ou non des enjeux de conservation :

Qualité de l'eau :

Les haies jouant un rôle pour la qualité de l'eau notamment celles ayant une action anti-érosive. Il s'agit donc, en premier lieu, des haies à proximité des cours d'eau et en deuxième lieu les haies orientées perpendiculairement à la pente (perpendiculaires au sens d'écoulement).

Pour ces haies, l'analyse est ensuite affinée en précisant l'éventuelle présence d'un talus ou d'un fossé borgne, qui retiennent plus efficacement le ruissellement

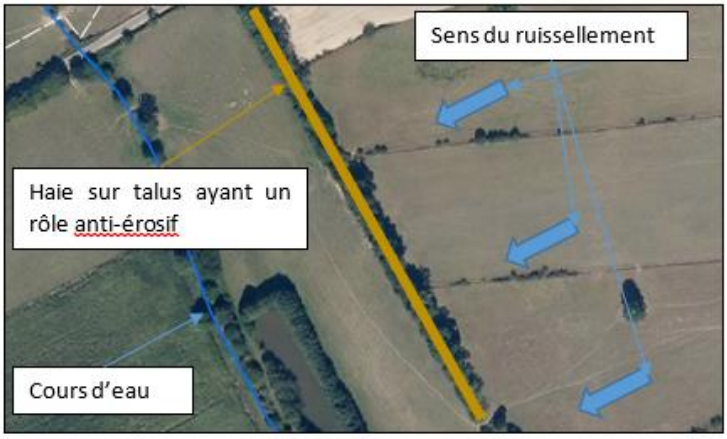


Schéma de principe des haies orientées perpendiculairement la pente (perpendiculaires au sens d'écoulement ayant une action anti érosive

Paysage :

Les haies jouant un rôle paysager sont celles qui répondent à un ou deux des critères suivants :

- Haie qui longe une route ou un chemin de randonnée.
- Haie qui joue un rôle de masque (pour des bâtiments agricoles, industriels…).

Ci-contre : haies bordant un chemin de randonnée

Rôle agricole :

Le rôle agricole est déterminé par 2 critères fonctionnels utiles à l'activité agricole, à l'élevage notamment.

- Brise-vent : les haies qui répondent à ce critère sont nécessairement denses et hautes. Elles sont composées de diverses strates végétales présentes à tous les niveaux de la haie.
- Abri pour le bétail : ces haies se caractérisent par la présence d'arbres hauts et larges, elles peuvent donc être très diverses, en partant des haies multistrates hautes et denses jusqu'aux alignements d'arbres aux houppiers larges (sans strates arbustives et/ou herbacées).

Ci-contre : haies jouant un rôle d'abri pour le bétail

Ci-dessus : haies jouant un rôle de brise-vent

Ci-dessus : haies composées de 3 strates végétales

Biodiversité :

Les haies ayant un rôle notable pour la biodiversité sont déterminées par les deux critères suivants :

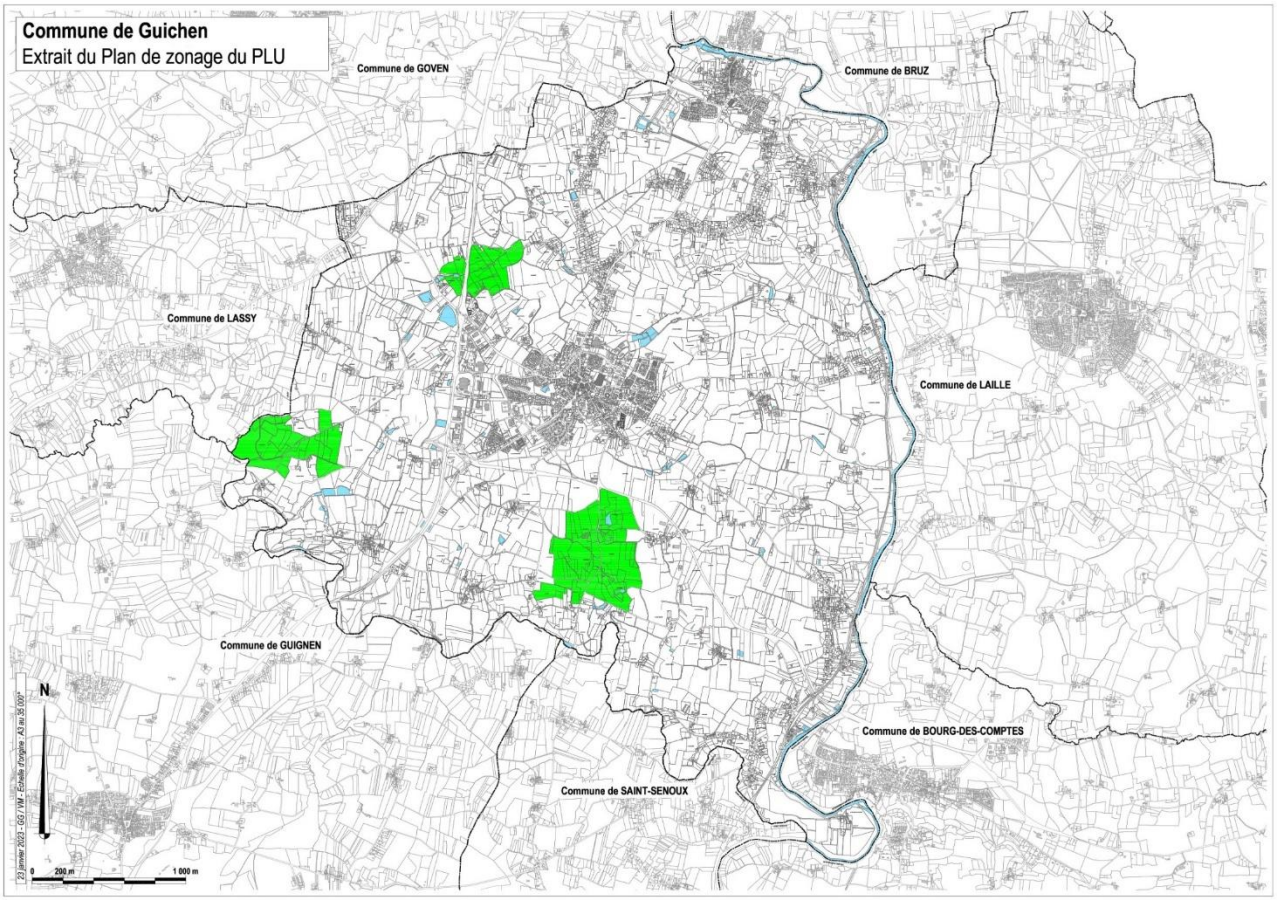
- Haies composées de trois strates végétales (herbacée, arbustive et arborescente)
- Haies composées d'arbres entretenus en « têtards » ou d'arbres à cavités

La photo ci-dessous présente un arbre taillé en « têtard ». Outre sa valeur patrimoniale, cet arbre présente également de nombreuses cavités.

Ci-contre : arbre taillé en « têtard ».

5.3.6.4.3 LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE BOCAGERS (R. 151-43-4° DU CU)

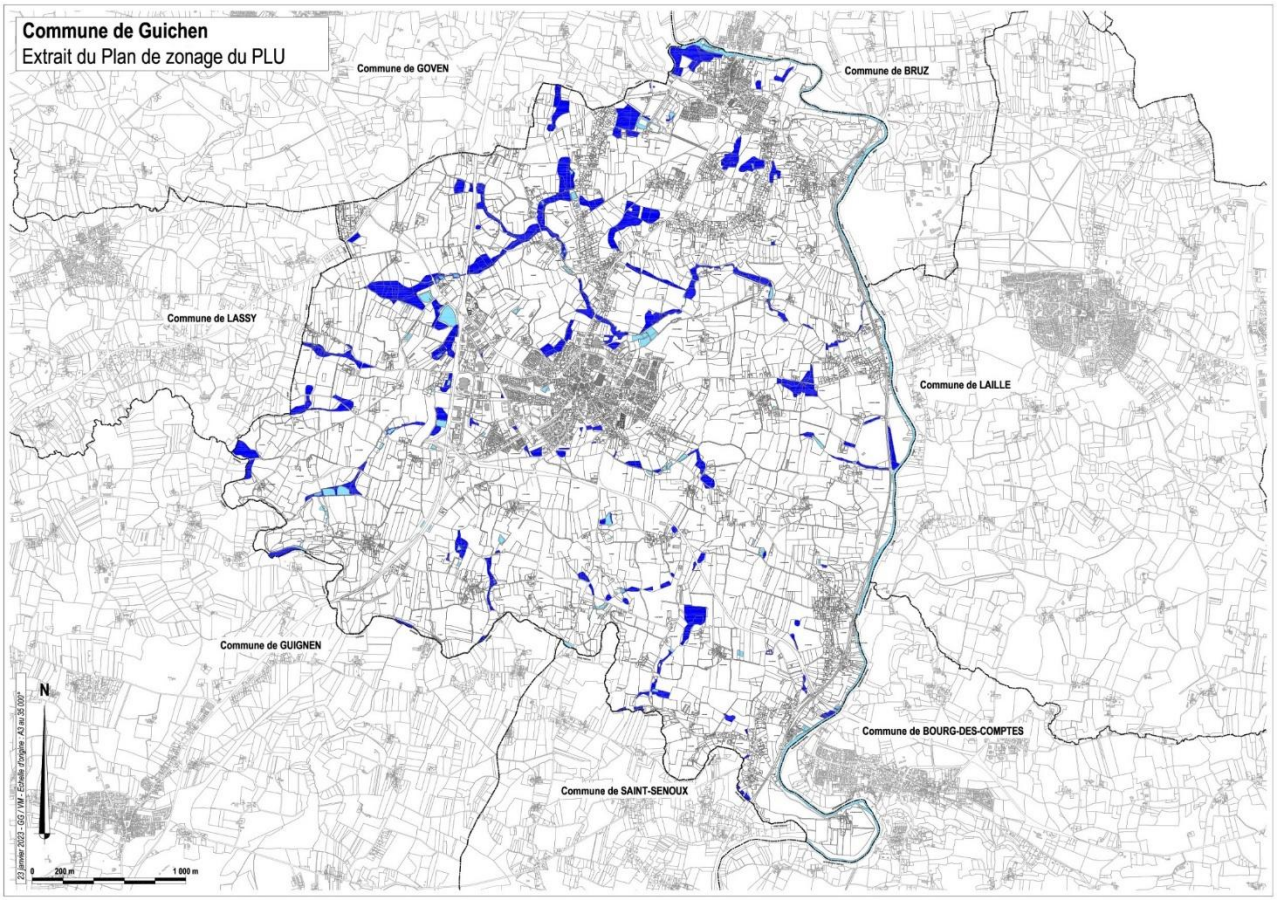
LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE BOCAGERS FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



Le Plan de zonage identifie des secteurs pour la qualité des haies en nombre et en nature, formant de véritables « *réservoirs de biodiversité bocagers* ». Pour préserver ces réservoirs de biodiversité, les Dispositions générales du PLU y interdisent la suppression des haies et des alignements d'arbres repérés au Plan de zonage.

5.3.6.4.4 LES ZONES HUMIDES

LES ZONES HUMIDES FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



L'inventaire des zones humides figure au Plan de zonage PLU.

La mise en œuvre de la ZAC de la Massaye a donné lieu à une modification des zones humides afin d'assurer la cohérence du projet. Les zones humides supprimées ont fait l'objet de compensations (prévues par l'arrêté préfectoral du 29/11/2013). Le Plan de zonage distingue ainsi :

- les zones humides inventoriées,
- les zones humides supprimées,
- les zones humides de compensation.

La révision générale du présent PLU a également été l'occasion de réaliser un inventaire complémentaire des zones humides sur les secteurs en mutation. Plusieurs zones humides ont pu ainsi être identifiées, notamment sur Launay, définissant un nouveau corridor écologique, au nord-est du pôle commercial de Valonia, diminuant ses possibilités d'extension, au sud-est de la ville de Guichen, en tête de ruisseau, et au nord-ouest de Pont-Réan, le long de la Vilaine. La définition des secteurs d'extension a tenu compte des nouvelles zones humides inventoriées. Le rapport de cet inventaire figure en annexe du présent Rapport de présentation. Il a été validé par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Vilaine le 8 septembre 2023. L'ensemble de ces zones humides a été ajouté au Plan de zonage.

Les Dispositions générales du Règlement précisent les mesures de protection à prendre et notamment celles issues du SAGE.

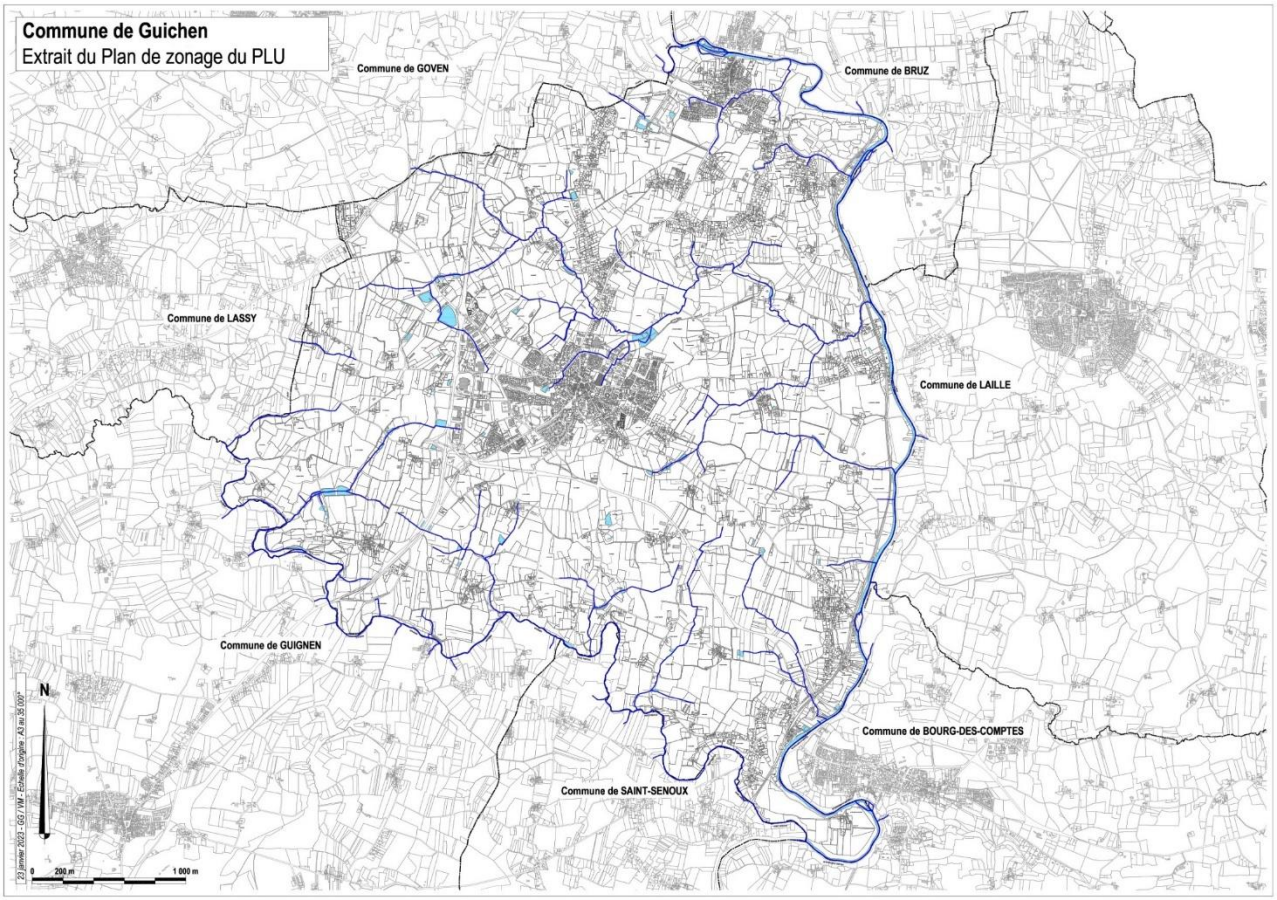
Les zones humides doivent être préservées et protégées. Par conséquent, toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, le drainage et les constructions de toute nature.

Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes. Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

De plus, la légende du Plan de zonage et les Dispositions générales du Règlement rappellent qu' « *Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple)* ».

5.3.6.4.5 LES COURS D'EAU ET LES PLANS D'EAU

LES COURS D'EAU ET PLANS D'EAU FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



Les cours d'eau et plans d'eau inventoriés sont repérés au Plan de zonage du PLU. Une bande inconstructible a été matérialisée au Plan de zonage du PLU aux abords des cours d'eau traversant les zones **A** et **N** par un classement en secteur **Np**. Dans les zones **U** et **AU**, c'est un recul de 5 mètres qui s'applique de part et d'autre des cours d'eau et aux abords des plans d'eau, sauf adaptations locales pour tenir compte de particularités (équipements publics…). Par exemple, il n'est pas imposé de recul par rapport aux douves du château de la Massaye pour permettre la réalisation du programme de la ZAC. Il existe une autre exception pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU comprises dans cette bande inconstructible.

5.3.6.5 LE PETIT PATRIMOINE, LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET GEOLOGIQUE

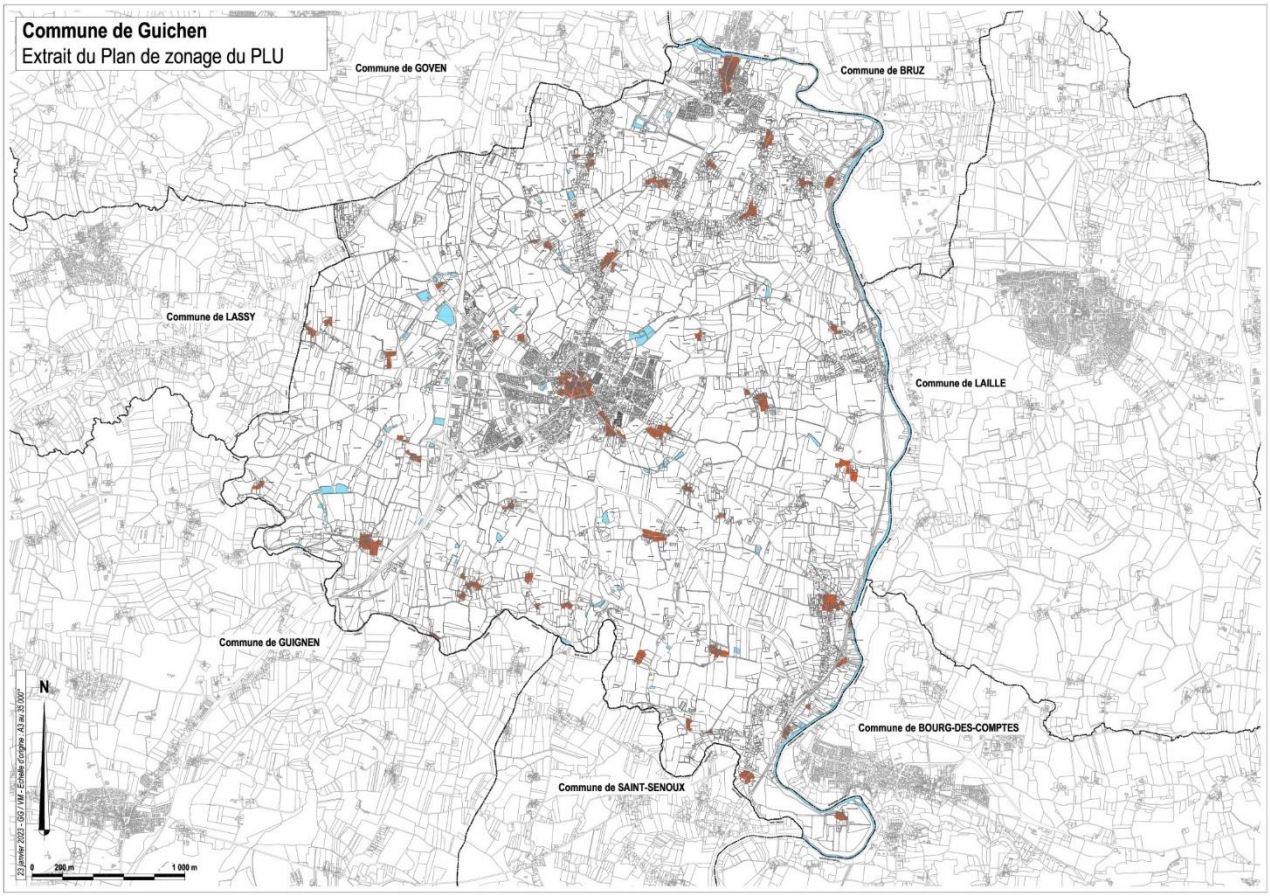
Le PLU différencie les « *Constructions remarquables* », les « *Constructions à caractère patrimonial* » et le « *Petit patrimoine à conserver* ».

Le PLU prend également en compte le patrimoine urbain au travers les secteurs présentant une « *Cohérence urbaine à valoriser* ».

Enfin, le PLU intègre la protection d'un élément de « *Patrimoine géologique* ».

5.3.6.5.1 LE PATRIMOINE URBAIN (L. 151-19 DU CU)

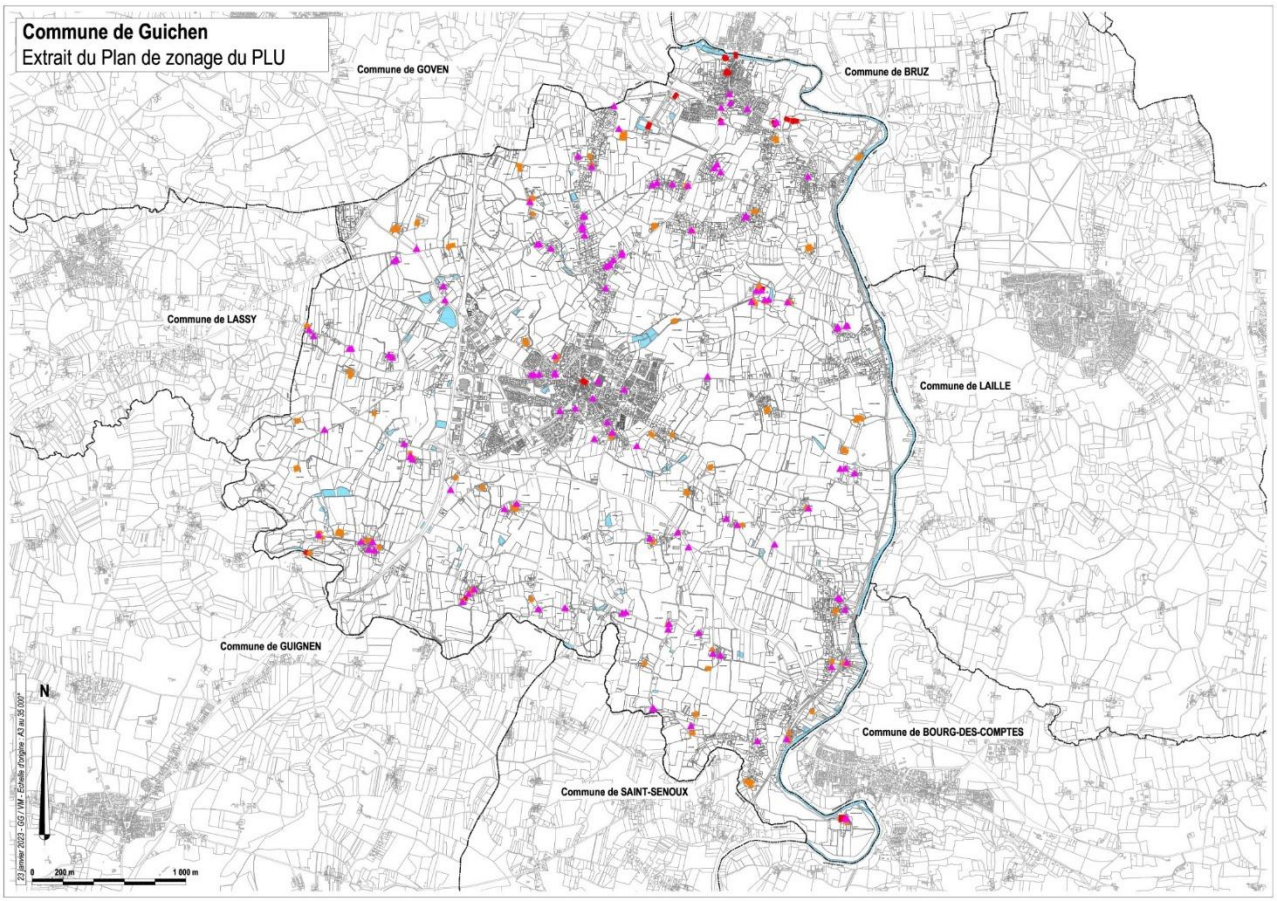
SECTEURS DE COHERENCE URBAINE A VALORISER FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



Les Dispositions générales du Règlement au chapitre traitant du Patrimoine font référence aux centres anciens (secteurs **UCa**) et aux secteurs repérés pour leur « *Cohérence urbaine à valoriser* » correspondant aux hameaux figurant en milieu rural… Ces ensembles présentent une unité urbaine qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. L'objectif ne vise pas à une protection architecturale liée à la qualité de tel ou tel bâtiment, mais à sauvegarder une cohérence urbaine.

5.3.6.5.2 LE PETIT PATRIMOINE ET LE PATRIMOINE BATI (L. 151-19 DU CU)

LE PETIT PATRIMOINE (EN MAGENTA), LES CONSTRUCTIONS REMARQUABLES (EN ROUGE), ET LES CONSTRUCTIONS A CARACTERE PATRIMONIAL (EN ORANGE) FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



L'inventaire patrimonial figure au PLU et identifie :

- les « *Constructions remarquables* » correspondant au patrimoine de très grande qualité et de portée emblématique sur le territoire,
- les « *Constructions à caractère patrimonial* » correspondant à du bâti présentant une qualité patrimoniale (souvent du bâti ancien agricole).

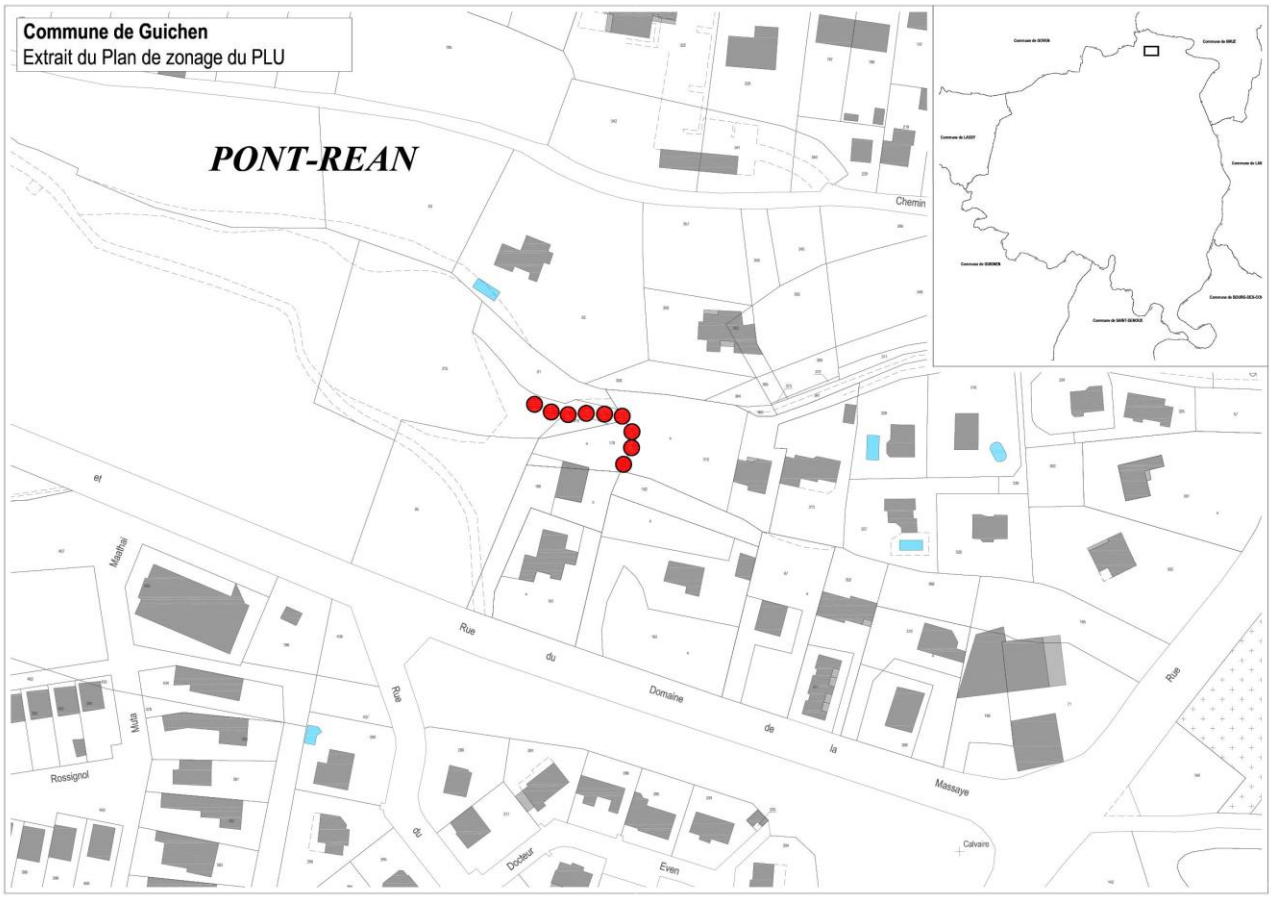
Cet inventaire permet le changement de destination de ces constructions.

L'inventaire du « *Petit patrimoine à conserver* » a également pu être complété afin d'étendre la protection à des éléments qui n'avaient pas été inventoriés.

Le chapitre traitant du petit patrimoine, patrimoine architectural et urbain dans les Dispositions générales du Règlement précise la portée règlementaire visant à protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti.

5.3.6.5.3 LE PATRIMOINE GEOLOGIQUE (L. 151-19 DU CU)

ÉLEMENT DE PATRIMOINE GEOLOGIQUE FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



L'ancienne carrière de Pont-Réan a mis à jour des strates géologiques présentant un réel intérêt géologique reconnu par la Société Géologique et Minéralogique de Bretagne (SGMB) : « *cet affleurement rocheux est le prolongement vers l'est du front de taille de l'ancienne carrière des Landes et, très probablement, il s'agit également, pour partie, de l'ancien front de taille. L'affleurement concerne la Formation des Schistes rouges de Pont-Réan, datée de l'Ordovicien inférieur (env.480 Ma). Il s'agit là plutôt de faciès gréseux. L'affleurement montre de belle façon la stratification et le pendage des couches. La plupart des couches sont résistantes à l'érosion, des diaclases sont visibles favorisant une fragmentation naturelle. Certaines couches sont très altérées et érodées, sans doute moins siliceuses. Enfin, localement un filonnet de quartz, plissé, est sécant sur ces couches.* ».

L'identification de cet élément de patrimoine au Plan de zonage et les règles de protection dans le Règlement du PLU visent à protéger ce site, tant sur l'élément rocheux que pour son inscription dans un contexte paysagé naturel et arboré de qualité.

Rappelons que l'ancienne carrière des Landes est un site géologique présentant un véritable intérêt patrimonial, en plus de son intérêt scientifique et pédagogique, et constitue une Servitude d'Utilité Publique (SUP) AC2 au titre de la protection des sites et monuments naturels (voir en annexe du PLU le chapitre présentant les SUP sur le territoire communal).

5.3.6.6 LES SECTEURS EN ATTENTE DE PROJET (L. 151-41-5° DU CU)

L'article L. 151-41-5° du Code de l'Urbanisme permet de geler la constructibilité de secteurs dans l'attente de la définition d'un projet.

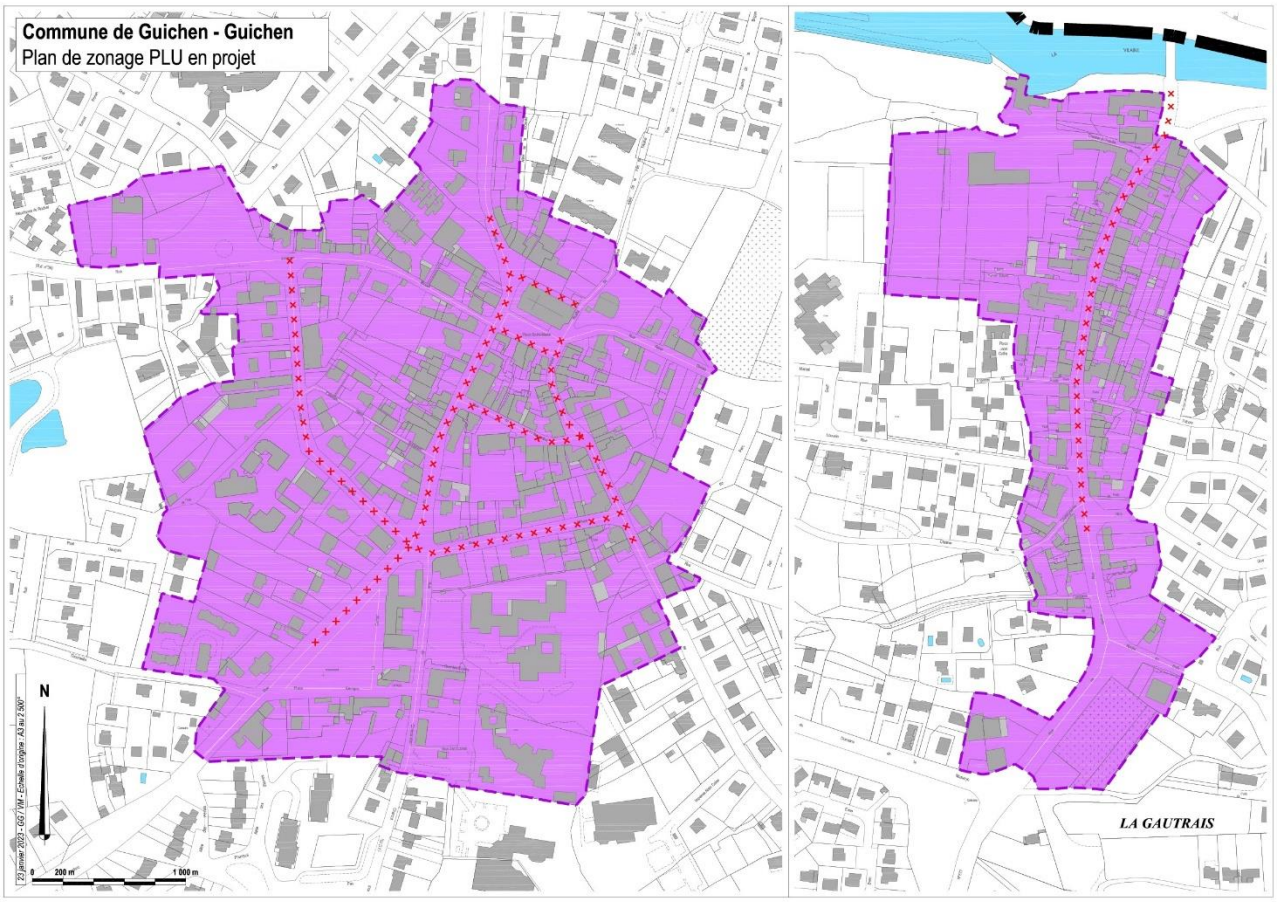
Le PLU de 2019 identifiait un secteur au Plan de zonage pour permettre la reconversion de la zone commerciale de Valonia en lien avec le transfert de cette zone.

Le projet de déménagement du pôle commercial de Valonia/Launay étant abandonné, le secteur en attente de projet sur ce site n'a pas été reconduit.

5.3.6.7 LE COMMERCE

L'objectif est de limiter la dispersion du commerce de proximité, et de favoriser le commerce de proximité dans les centres. Plusieurs mesures ont été prises pour organiser l'accueil du commerce de proximité sur le territoire.

LES LINEAIRES COMMERCIAUX (EN ROUGE) ET LES PERIMETRES COMMERCIAUX (EN MAGENTA) FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



5.3.6.7.1 LINEAIRES DE COMMERCES (L. 151-16 DU CU)

L'usage des rez-de-chaussée des constructions concernées par un « *Linéaire de commerce* » figurant au Plan de zonage est encadré pour pérenniser les commerces, restaurations, activités de service, bureaux… Il s'agit au travers cette mesure de maintenir, voire de développer la vitalité commerciale.

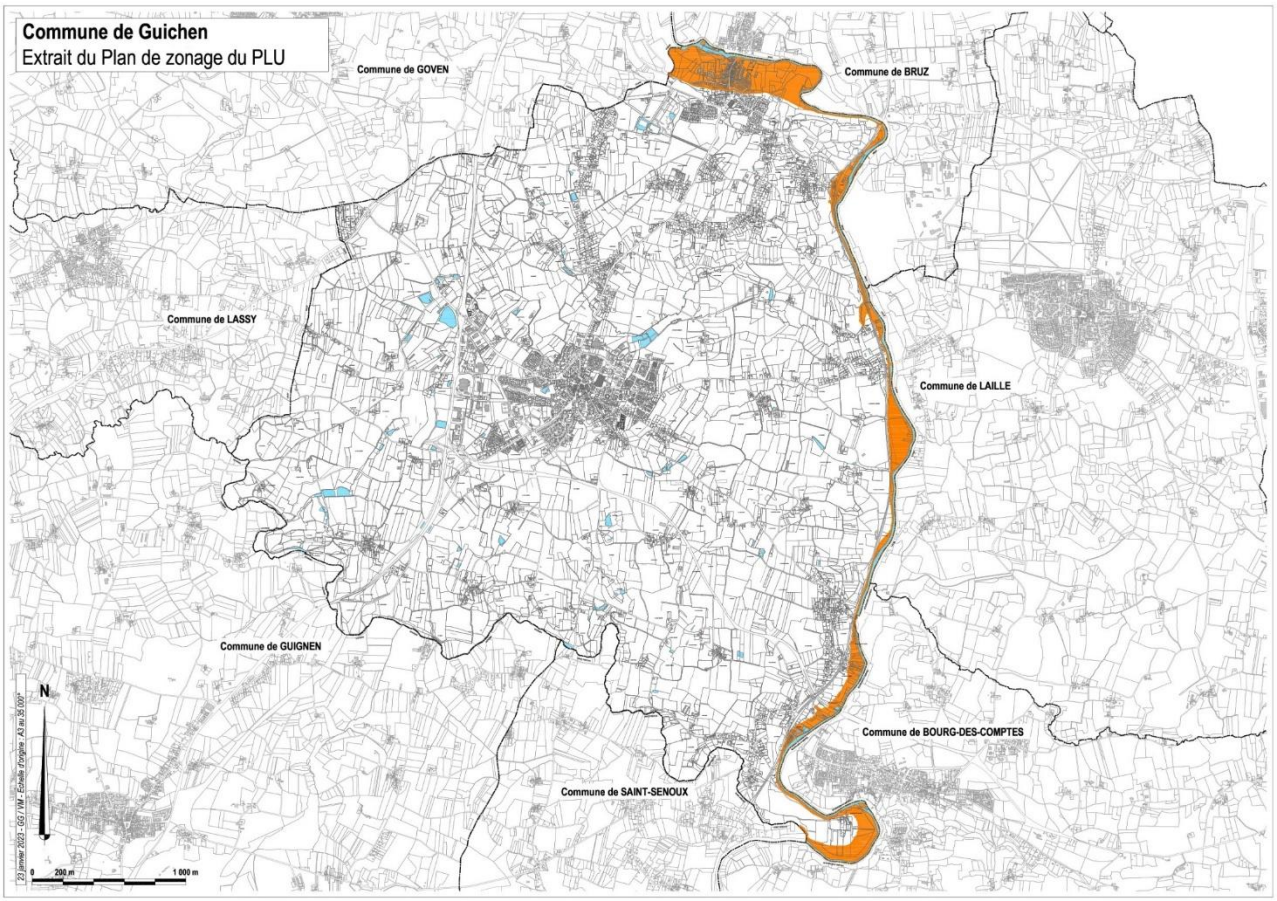
5.3.6.7.2 PERIMETRES DE CENTRALITE (L. 151-16 DU CU)

Des « *périmètres de centralité* » ont été définis au Plan de zonage au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, et, suivant la définition qu'en donne le SCoT, correspondent aux secteurs les plus denses des agglomérations, avec une mixité fonctionnelle, regroupant à la fois les commerces et services de proximité, des équipements publics, organisés autour d'espaces publics de centralité, privilégiant la place du piéton. Cette définition dépasse donc la seule notion de commerce.

Les Dispositions générales du Règlement interdisent (sauf dans certains cas) à l'extérieur des « *Périmètres de centralité* » l'implantation de construction liée à l'« *artisanat et au commerce de détail* » de moins de 300 m² de surface de plancher. Cette mesure n'a d'effet que dans les zones **UC**, **UE** et **UP**, puisque dans les autres zones, l'« *artisanat et le commerce de détail* » est interdit. En particulier, le périmètre sur la ville de Guichen inclut la partie nord du pôle d'équipements (classé en **UL**) qui participe de la vie du centre-ville, sans avoir pour vocation d'accueillir du commerce.

5.3.6.8 LE RISQUE D'INONDATION

LES SECTEURS PRESENTANT UN RISQUE D'INONDATION FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondations du bassin de la moyenne Vilaine et de ses affluents (PPRi), approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 29 avril 2005, qui identifie les secteurs à risque.

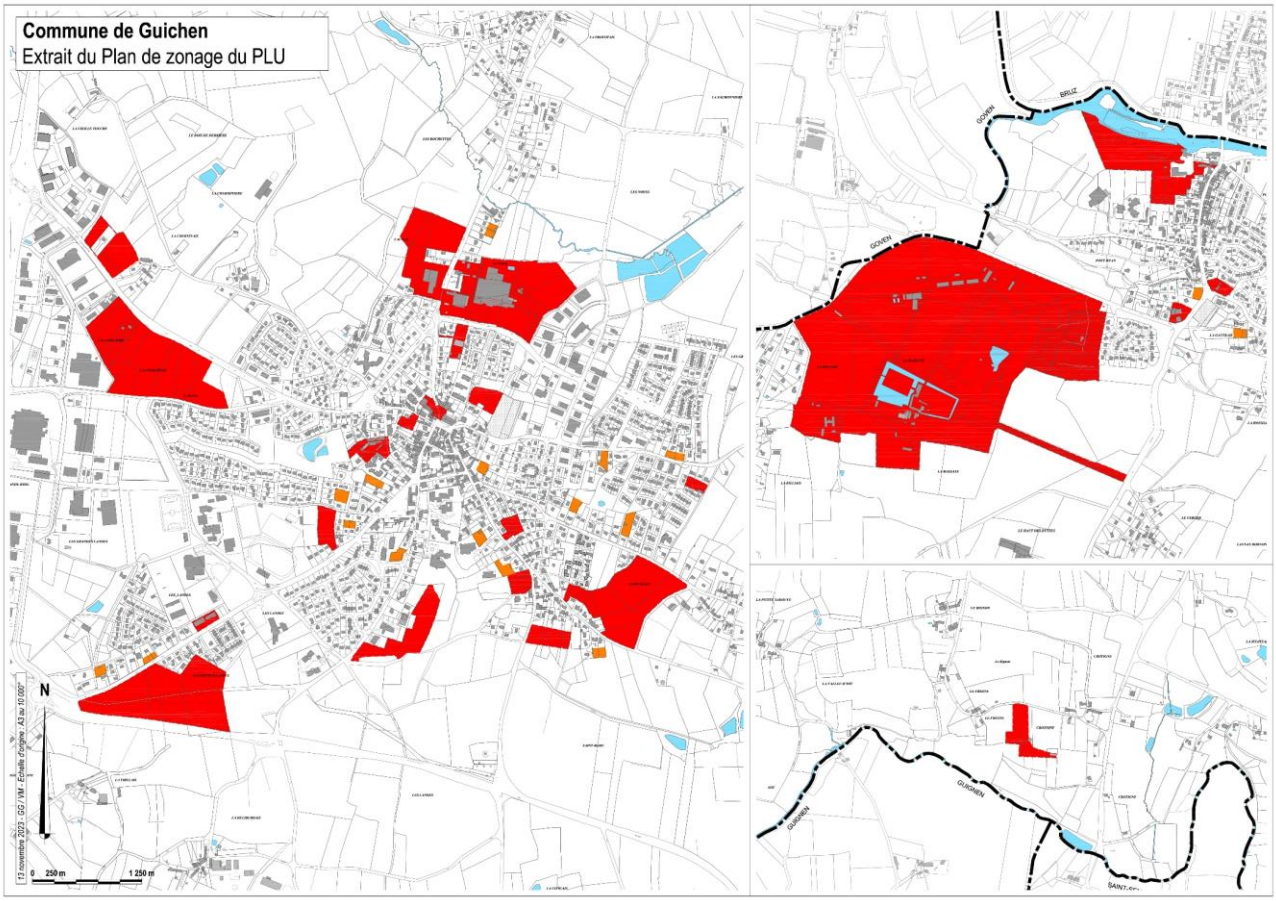
La commune est également considérée comme Territoire à Risque Important d'inondation (TRI). Le TRI identifie plusieurs niveaux de risque sur le territoire. A ce titre, le Plan de zonage identifie des « *Secteurs présentant un risque d'inondation* ». Les dispositions générales indiquent à l'intérieur de ces secteurs les interdictions d'implantation concernant certains types de nouveaux établissements, équipements ou installations utiles à la gestion de crise, nécessitant un retour rapide à la normale du territoire ou présentant un risque élevé pour les personnes, ainsi que de nouvelles installations classées présentant un risque de pollutions ou un danger pendant une inondation.

5.3.7 LES ELEMENTS A TITRE D'INFORMATION

A titre d'information, plusieurs éléments apparaissent au Plan de zonage.

5.3.7.1 LES PERIMETRES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES « OAP PETITS SECTEURS EN MILIEU URBAIN » (EN ORANGE) ET LES « OAP SECTEURS STRATEGIQUES » (EN ROUGE) FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



Afin de signaler la présence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, les périmètres des « OAP Petits secteurs en milieu urbain » et des « OAP Secteurs stratégiques » figurent au Plan de zonage du PLU.

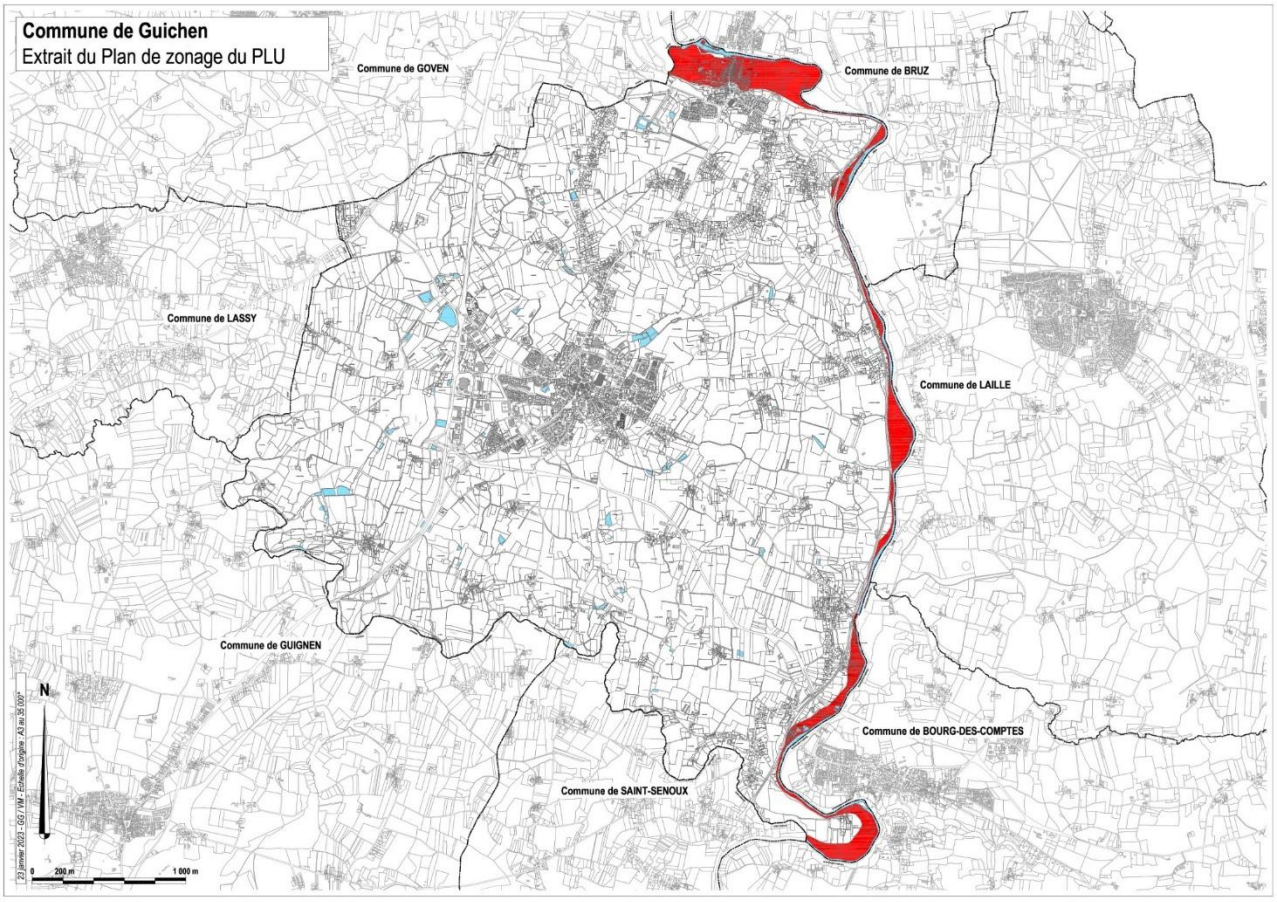
Les périmètres des « OAP Petits secteurs en milieu urbain » ont été intégrés suite à l'inventaire des secteurs pouvant faire l'objet d'une densification/optimisation urbaine.

Les périmètres des « OAP Secteurs stratégiques » ont été actualisés et complétés suite à l'identification de secteurs en milieu urbain pouvant faire l'objet d'un renouvellement/confortement urbain, mais également suite à la nouvelle définition des secteurs en extension, en lien avec l'objectif de réduction de la consommation des espaces NAF.

5.3.7.2 LE RISQUE D'INONDATION

5.3.7.2.1 LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION

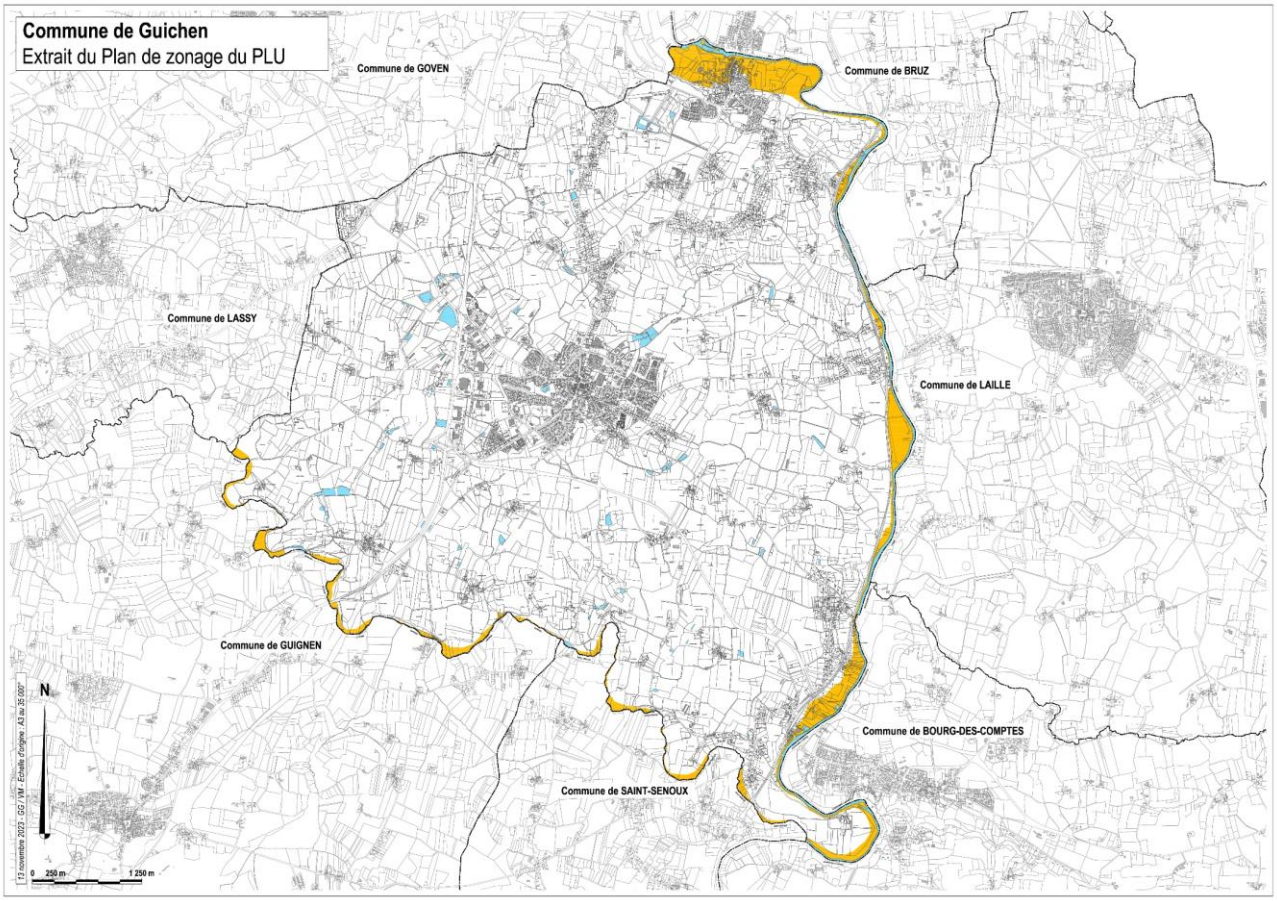
LES ZONES DU PPRI FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



Pour alerter sur le risque d'inondation encouru par certains secteurs et notamment des parties urbanisées de la Commune, les périmètres issus du Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) figurent au Plan de zonage. Les Dispositions générales du Règlement rappellent qu'il s'agit de Servitudes d'Utilité Publique (SUP), et que ces SUP sont annexées au PLU.

5.3.7.2.2 LES ZONES INONDABLES ISSUES DE L'ATLAS DES ZONES INONDABLES

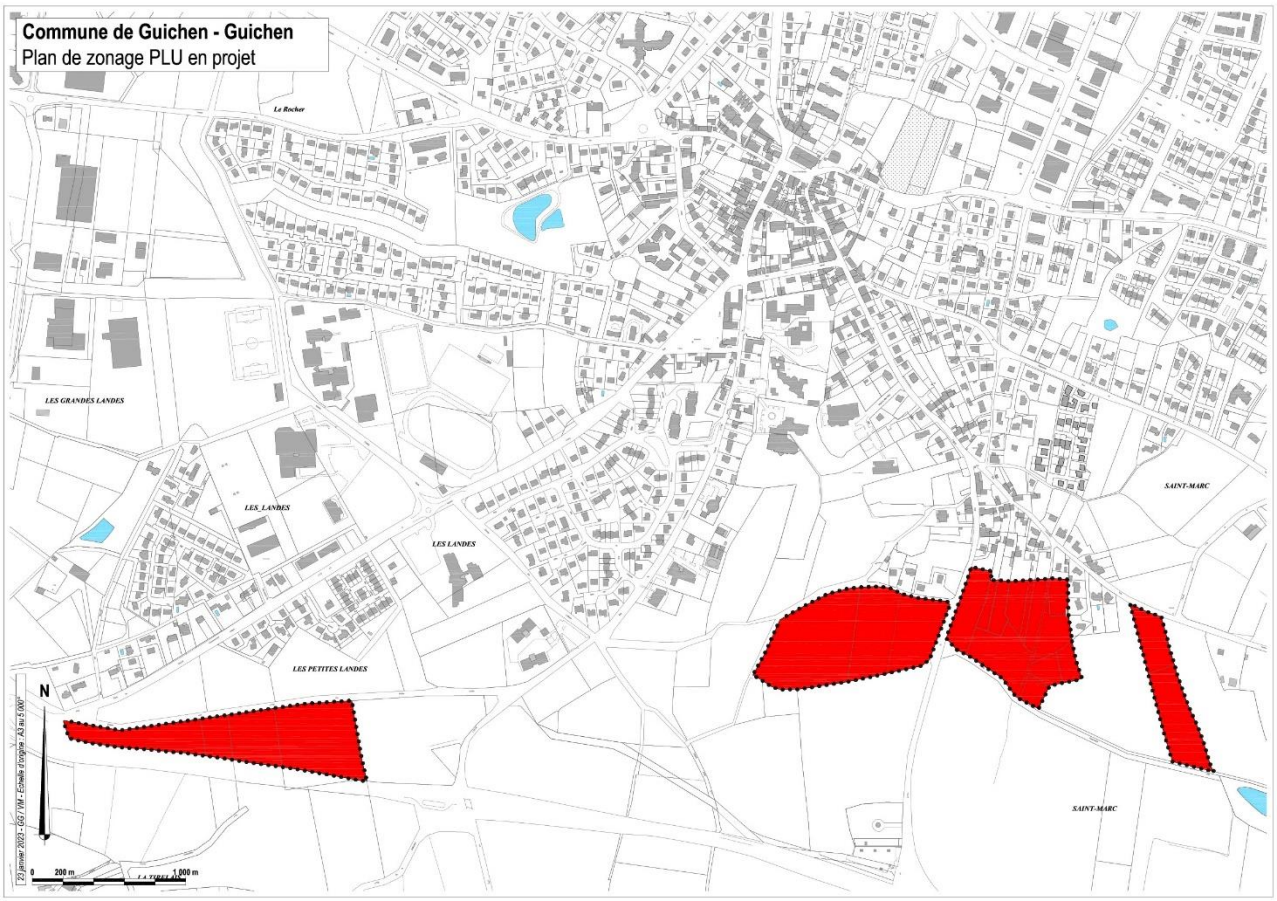
LES ZONES INONDABLES ISSUES DE L'AZI FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



L'Atlas des Zones Inondables (AZI) identifie les crues de 1995 et de 1999. Afin de prévenir du risque potentiel d'inondation sur ces secteurs, la limite cumulée des deux crues figure au Plan de zonage au titre des « AZI – Atlas des Zones Inondables ».

5.3.7.3 LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE

LA ZAD FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



La commune a institué une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) dite « *ZAD Secteur Sud de Guichen* » qui a été créée par arrêté préfectoral le 19 octobre 2018. A titre d'information, les périmètres associés à la ZAD figurent au Plan de zonage. On retrouvera également l'arrêté et les périmètres en annexe du PLU.

5.4 TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD

Les orientations du PADD trouvent leur traduction dans les OAP et le volet règlementaire notamment par les éléments qui suivent.

- **Diminution de la consommation des espaces NAF**
  - Ajustement des projets de développement :
    - diminution importante de l'extension du pôle d'équipement sur la ville de Guichen,
    - basculement de zones **U** en espace naturel de loisir **NL**,
    - diminution de la réserve pour le futur lycée,
    - diminution du pôle d'équipement autour du groupe scolaire de Pont-Réan,
    - abandon du projet de développement économique des Grandes Landes Ouest,
    - diminution importante du développement économique sur la Courtinais nord,
    - diminution du secteur de développement économique sur Valonia,
    - diminution du secteur de développement mixte habitat/économie sur Launay,
    - quasi retrait du secteur de développement lié à l'habitat au sud de la ville de Guichen,
    - diminution du secteur constructible sur la ZAC de la Massaye,
    - maîtrise du développement lié à l'habitat en définissant une part importante de production de logement hors extension,
    - redimensionnement au cas par cas des STECAL
  - Identification de secteurs en densification/optimisation urbaine
  - OAP Petits secteurs en milieu urbain : définition d'un nombre minimum de logements à créer
  - Identification de secteurs en renouvellement/confortement urbain
  - OAP Secteurs stratégiques : définition de densité minimale
  - Extension de la zone **UC**
  - Règles de hauteur augmentées
  - Règles d'implantation souples, notamment dans les zones de projet **UP** associées aux OAP Secteurs stratégiques
  - Développement de la mutualisation des aires de stationnement
  - OAP Principes d'aménagement : une densité minimale, la composition urbaine et l'implantation du bâti favorables à une optimisation du foncier
  - OAP Petits secteurs en milieu urbain : optimisation du foncier
  - OAP Secteurs stratégiques : définition de densité minimale par secteur, optimisation du foncier dans les zones d'activités et pour le tertiaire en particulier (hauteur minimale), gestion du stationnement par mutualisation des besoins

<u>Environnement</u>

- **Préserver les réservoirs de biodiversité majeurs.**
  - Protection par le classement en secteurs **Na** et **Np**
  - Identification des bois et haies et règles de protection
  - OAP Trame verte et bleue : réservoirs de biodiversité
- **Préserver et valoriser les principaux boisements et le maillage bocager.**
  - Protection par le classement en secteur **Na**
  - Identification des bois et règles de protection
  - OAP Trame verte et bleue : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, la nature dans la ville : franges urbaines, coulées vertes
  - OAP Principes d'aménagement : les espaces verts

- OAP Secteurs stratégiques : préservation des espaces verts, bois et haies, constitution de nouvelles haies

- **Affirmer les corridors de biodiversité et améliorer leurs fonctionnalités.**
  - Protection par le classement renforcé en secteurs **Na**, **Np**, (**NL**), **Aa**
  - Diminution importante de la consommation des espaces NAF
  - Identification des bois et haies et règles de protection
  - Identification des corridors bocagers et règles de protection
  - OAP Trame verte et bleue : corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, la nature dans la ville : franges urbaines, coulées vertes
  - OAP Principes d'aménagement : les espaces verts, la gestion des eaux pluviales
  - OAP Secteurs stratégiques : corridors écologiques (Domaine de Saint-Marc, Guichen sud, Launay…)
  - Prise en compte de l'étude de VHBC sur la continuité des corridors écologiques
- **Pérenniser l'activité agricole.**
  - Protection par le classement en secteurs **Aa**, **Na**
  - Diminution importante de la consommation des espaces NAF
  - OAP Trame verte et bleue : la nature dans la ville (jardins familiaux…)
- **Participer à la reconquête de la qualité de l'eau.**
  - Identification des cours d'eau et règles de protection
  - Identification des zones humides et règles de protection
  - Protection par le classement en secteurs **Np** (**Na**, **Aa**)
  - Identification des bois et haies et règles de protection
  - Règles concernant le minimum d'espace perméable (espaces verts, nature du sol perméable pour les stationnements…)
  - Règles sur la qualité du rejet des eaux
  - OAP Trame verte et bleue : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, la nature dans la ville
  - OAP Principes d'aménagement : la gestion des eaux pluviales, les espaces verts
  - OAP Secteurs stratégiques : identification et protection des cours d'eau, zones humides, corridors écologiques
- **Préserver et protéger les zones humides.**
  - Identification des zones humides et règles de protection
  - Identification des cours d'eau et plans d'eau et règles de protection
  - Protection par le classement en secteurs **Np** (**Na**, **Aa**)
  - OAP Trame verte et bleue : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, la nature dans la ville
  - OAP Principes d'aménagement : la gestion des eaux pluviales, les espaces verts
  - OAP Secteurs stratégiques : identification et protection des zones humides, cours d'eau, corridors écologiques
- **Redéployer la nature en ville.**
  - Protection par le classement en secteurs **Na**, **Np**, **NL**, **Aa**
  - Identification des bois et haies et règles de protection
  - Identification des zones humides et règles de protection
  - Identification des cours d'eau et plans d'eau et règles de protection
  - OAP Trame verte et bleue : la nature dans la ville : franges urbaines, coulées vertes, ilots de chaleur, la nature dans les espaces publics, la trame noire ; réservoirs de biodiversité, corridors écologiques
  - OAP Principes d'aménagement : les espaces verts, la gestion des eaux pluviales
  - OAP Secteurs stratégiques : identification et protection des espaces verts, bois, haies, zones humides, cours d'eau, corridors écologiques

- **Maîtriser les nuisances et les déchets.**
  - STECAL sur la déchetterie
  - Prise en compte du bruit, des déchets
- **Limiter les émissions de gaz à effet de serre.**
  - Rapprocher l'habitat des équipements
  - Renforcer la densité dans les centres
  - Privilégier le développement d'activité proche de la ville (abandon du développement sur les Grandes Landes Ouest au profit de la Courtinais/les Landes)
  - Définition des parcours doux (emplacements réservés, itinéraires à créer)
  - Parcours vélo entre la ville de Guichen et les haltes ferroviaires
  - OAP Trame verte et bleue : la nature dans la ville : franges urbaines, coulées vertes, ilots de chaleur, la nature dans les espaces publics, la trame noire
  - OAP Principes d'aménagement : l'énergie, la mobilité limitant les gaz à effet de serre
  - OAP Secteurs stratégiques : définition de liaisons douces au sein des nouveaux quartiers, mesure pour faciliter l'accès aux transports en commun
- **Accentuer la transition énergétique en facilitant le développement des énergies renouvelables.**
  - Règles concernant l'éolien, les unités de méthanisation, le photovoltaïque
  - Règles de stationnement avec photovoltaïque sur ombrières
  - OAP Principes d'aménagement : la composition urbaine et l'implantation du bâti, l'énergie
  - OAP Secteurs stratégiques : secteurs ciblés devant répondre à des normes minimales de production d'énergie passive, secteur prévoyant des constructions biosourcées
- **Anticiper le changement climatique.**
  - Règle de stationnement de lutte contre les ilots de chaleurs imposant des ombrières et/ou des espaces verts apportant de l'ombre
  - Prise en compte du risque d'inondation le long de la Vilaine
  - OAP Trame verte et bleue : la nature en ville : volet ilots de chaleur
  - OAP Principes d'aménagement : la composition urbaine et l'implantation du bâti, l'énergie, la mobilité limitant les gaz à effet de serre
- **Prendre en compte et maîtriser les risques naturels et technologiques.**
  - Identification du risque d'inondation (et rappel du PPRi) et mesures de protection : PPRi, AZi, TRI

<u>Paysage : identité et cadre de vie</u>

- **Valoriser le patrimoine architectural et urbain.**
  - Identification et mesure de protection pour le patrimoine urbain, architectural et petit patrimoine
  - OAP Principes d'aménagement : la composition urbaine et l'implantation du bâti
  - OAP Secteurs stratégiques : principes d'aménagement, de composition urbaine, de qualité architecturale, de perspectives à valoriser, d'entrées de ville à renforcer, d'espaces verts à aménager
- **Préserver l'identité, la lisibilité des entités paysagères.**
  - Protection par le classement en secteurs **Na**, **Np**, **Aa**, (**Nc**, **NL**)
  - Identification des bois et haies et règles de protection
  - OAP Trame verte et bleue : la nature dans la ville : franges urbaines, coulées vertes, la nature dans les espaces publics
  - OAP Principes d'aménagement : les clôtures, les espaces verts, la gestion des eaux pluviales
  - OAP Secteurs stratégiques : principes d'espaces verts à aménager, de corridors à protéger
- **Favoriser l'intégration des lisières urbaines.**
  - Protection par le classement de certains secteurs en **Na**, **Np**, **Aa**
  - Identification des bois et haies et règles de protection
  - Identification des zones humides et règles de protection

- OAP Trame verte et bleue : la nature dans la ville : franges urbaines
- OAP Secteurs stratégiques : principes d'espaces verts à aménager, de corridors à protéger

- **Aménager de véritables places urbaines.**
  - OAP Secteurs stratégiques : principes d'aménagement d'espaces publics
- **Poursuivre l'aménagement des voies et espaces publics.**
  - Emplacements réservés
  - OAP Secteurs stratégiques : principes d'aménagement de voies, espaces verts et espaces publics
- **Renforcer la lecture de la hiérarchisation des voies.**
  - Emplacements réservés
  - OAP Secteurs stratégiques : principes d'aménagement de voies, hiérarchisation
- **Valoriser les espaces paysagers et créer des continuités vertes.**
  - Identification des bois et haies et règles de protection
  - OAP Trame verte et bleue : réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, la nature dans la ville : franges urbaines, coulées vertes, la nature dans les espaces publics
  - OAP Principes d'aménagement : les clôtures, les espaces verts, la gestion des eaux pluviales
  - OAP Secteurs stratégiques : préservation des espaces verts, bois et haies, constitution de nouvelles haies
- **Gérer le traitement des limites parcellaires.**
  - Règles concernant les clôtures
  - Règles de prospect pour ne pas porter atteinte aux haies existantes
  - Identification des haies et règles de protection
  - OAP Principes d'aménagement : les clôtures, la petite faune
  - OAP Secteurs stratégiques : préservation des haies, constitution de nouvelles haies

Habitat

- **Proposer une offre diversifiée de logements.**
  - Règle de mixité sociale
  - Emplacement réservé pour mixité sociale
  - OAP Secteurs stratégiques : définition de minimum de logements sociaux et locatifs sociaux à réaliser, de différentes typologies d'habitat, de logements pour personnes âgées et jeunes ménages
- **Conforter l'urbanisation existante et renforcer les centres.**
  - Extension de la zone **UC**
  - Identification de secteurs en densification/optimisation urbaine
  - OAP Petits secteurs en milieu urbain : définition d'un nombre minimum de logements à créer
  - Identification de secteurs en renouvellement/confortement urbain
  - OAP Secteurs stratégiques : définition de densité minimale
- **Poursuivre un développement équilibré autour du centre-ville de Guichen.**
  - L'hypothèse d'une extension à l'est n'a pas été retenu, car la plus éloigné du centre-ville
  - Priorité donnée à l'extension de l'entrée de ville nord et poursuite du développement vers le sud-ouest, sud
- **Assurer la reconversion du site de la Massaye.**
  - Le passage d'un STECAL à une zone **1AU** sur le secteur sud du Château élargi les possibilités constructives et de reprise du château
  - La création d'un STECAL sur la Ferme de la Massaye lui permet une évolution

- **Poursuivre la politique foncière pour maîtriser le développement communal et la maîtrise du prix du foncier.**
  - Le maintien de ZAD sur la ville de Guichen
  - Les emplacements réservés

Accueil économique

- **Assurer le développement économique en lien avec la croissance démographique.**
  - Implantation possible pour de nouvelles enseignes commerciales en développement du pôle Valonia/Launay
  - Accueil d'activités nouvelles sur la Courtinais, la Massaye
  - Confortement des commerces / services de proximité dans les centres
- **Mettre en place une politique d'aménagement et de développement commercial global.**
  - Confortement des commerces / services de proximité dans les centres
  - Définition de linéaires de commerce dans les centres pour préserver le commerce
  - Définition de périmètres de centralité dans les centres pour identifier les secteurs d'accueil de commerce
  - Des règles de stationnement plus souples dans les centres
  - Implantation possible pour de nouvelles enseignes commerciales en développement du pôle Valonia/Launay
- **Privilégier le développement d'activités à proximité des échangeurs de la RD 177.**
  - Accueil d'activités nouvelles sur la Courtinais, la Massaye
- **Prendre en compte les activités en milieu rural.**
  - Préservation de l'activité agricole en réduisant la consommation des espaces NAF
  - L'application d'un principe d'inter-distance entre installations agricoles et occupations tiers
  - La mise en œuvre des activités s'inscrivant dans le prolongement de l'activité agricole
  - Identification de STECAL sur les activités existantes
- **Concilier le maintien de l'activité agricole avec les besoins de développement de la Commune.**
  - Protection par le classement en secteurs **Aa** et **Na**
  - Préservation de l'activité agricole en réduisant de façon importante la consommation des espaces NAF
- **Favoriser le développement de l'offre touristique notamment le long de la Vilaine.**
  - Emplacement réservé pour liaison douce entre le secteur de la Massaye et Pont-Réan centre
  - Créer une liaison vélo entre la ville de Guichen et les haltes ferroviaires de Guichen/Bourg-des-Comptes et de Guichen/Laillé
  - Revalorisation du secteur du Moulin de Pont-Réan
  - OAP Secteurs stratégiques : revalorisation du secteur du Moulin de Pont-Réan

Equipements et services

- **Renforcer l'offre d'équipements en adéquation avec son statut de Pôle de bassin de vie.**
  - Définition de secteurs **1AUL/NL**
  - Anticipation de l'accueil d'un futur lycée
  - OAP Secteurs stratégiques : secteur d'un futur lycée, d'une extension du pôle d'équipements au sud du centre-ville de Guichen, d'une revalorisation autour du Moulin de Pont-Réan, d'aménagement d'équipements dans le cadre de la ZAC de la Massaye (ancienne ferme…)
- **Donner la priorité au confortement des pôles d'équipements existants.**
  - Définition de secteurs **1AUL** dans la continuité du pôle d'équipements au sud du centre-ville de Guichen
  - Anticipation de l'accueil d'un futur lycée proche des pôles d'équipements

  - OAP Secteurs stratégiques : secteur d'un futur lycée, d'une extension du pôle d'équipements au sud du centre-ville de Guichen, d'une revalorisation autour du Moulin de Pont-Réan dans le prolongement du groupe scolaire

- **Anticiper les besoins futurs en fonction des évolutions démographiques et des tranches d'âge.**
  - Anticipation de la capacité d'accueil des différents réseaux
  - Emplacement réservé pour l'extension de la station d'épuration
  - STECAL pour la station d'épuration et son extension
- **Renforcer la vocation de loisirs des espaces naturels majeurs.**
  - Renforcement des accès : nouvelles liaisons douces, extension de l'offre de stationnement sur Pont-Réan
  - Renforcement des usages avec la revalorisation de l'espace à proximité du Moulin de Pont-Réan
  - Développement d'un espace de loisir **NL** dans le cadre de l'extension sur Launay
  - Développement d'un quartier d'habitat le long de la rue du Rocher pour conforter l'usage de la coulée verte
  - OAP Trame verte et bleue : la nature dans la ville : franges urbaines, coulées vertes, la nature dans les espaces publics
  - OAP Secteurs stratégiques : relations aux espaces verts et de loisir
- **Développer le numérique.**
  - Obligation de permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit dans les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries…)

Les déplacements

- **Améliorer le lien entre les différents pôles (équipement, habitat, commerces…).**
  - Opter pour une ville compacte, abandon du projet de développement économique de l'autre côté de la RD 177 (les Grandes Landes Ouest), optimisation du foncier en centres urbains
  - Développement de secteurs d'habitat autour des pôles d'équipements existants
- **Créer des liaisons inter-quartiers et renforcer la hiérarchisation des voies.**
  - Emplacements réservés pour la création de la voie principale devant relier l'entrée de ville ouest de Guichen à la rue de Launay
  - OAP Secteurs stratégiques : affichage de principe de voies inter-quartiers
- **Anticiper l'augmentation du trafic et renforcer le niveau de sécurité.**
  - Mesures en faveur de voies inter-quartiers, dont la voie principale entre l'entrée de ville ouest de Guichen et la rue de Launay (emplacements réservés, OAP Secteurs stratégiques)
  - Emplacements réservés autour de voies et de carrefours
  - Développer les usages alternatifs à la voiture (voir ci-après)
- **Favoriser le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture.**
  - Emplacements réservés pour des liaisons douces
  - Définition d'itinéraires doux à créer
  - Création de voie cyclable entre la ville de Guichen et les haltes ferroviaires de Guichen/Bourg-des-Comptes et de Guichen/Laillé
  - Développement de l'usage des aires de co-voiturage
  - OAP Principes d'aménagement : la mobilité limitant les gaz à effet de serre
  - OAP Secteurs stratégiques : la définition de liaisons douces au sein des futures opérations, la nécessité de favoriser les liaisons douces menant à des arrêts bus

- **Poursuivre le développement de liaisons douces à vocation multimodale et récréatives.**
  - Emplacement réservé et OAP pour l'aménagement de stationnement à proximité de la Vilaine à Pont-Réan pour faciliter l'accueil des touristes
  - OAP Secteurs stratégiques : la définition de liaisons douces au sein des futures opérations en direction des pôles d'équipements et le centre-ville, la nécessité de favoriser les liaisons douces menant à des arrêts bus, développement de liaisons douces assurant la connexion entre la ville et la campagne

La démarche Petites Villes de Demain et Opération de Revitalisation du Territoire vient traduire les orientations fixées dans le Projet de Développement et d'Aménagement Durables et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

5.5 COMPATIBILITE ET CONFORMITE DU PLU AVEC DES NORMES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES SUPERIEURES ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

5.5.1 LES NORMES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES SUPERIEURES

5.5.1.1 LA LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION DU 29 JUILLET 1998

Le PLU rappelle dans les Dispositions générales de son Règlement que : « *Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, et pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.*

Toutefois, lorsque ces logements sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.* ».

5.5.1.2 LA LOI RELATIVE AU RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (2 FEVRIER 1995)

5.5.1.2.1 LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS

5.5.1.2.1.1 LE RISQUE D'INONDATION

La commune de Guichen est soumise au risque d'inondation, principalement sur Pont-Réan associé à la rivière de la Vilaine. Un Plan de Prévention des Risques d'inondations du bassin de la moyenne Vilaine et de ses affluents (PPRi), approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 29 avril 2005, identifie les secteurs à risque. Les périmètres des zones inondables ont été repris dans le Plan de zonage. De plus, les Dispositions générales du Règlement rappellent l'existence de ce risque et précise que le PPRi vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, le PPRi figure dans les Annexes du PLU.

La commune de Guichen est Territoire à Risque Important (TRI) d'inondation. A ce titre le Plan de zonage fait apparaitre le risque d'inondation et le Règlement rappelle les règles dans ces secteurs. De même, la limite des zones inondables issues de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) apparait au Plan de zonage pour prévenir du risque d'inondation.

Pour tenir compte du risque d'inondation, la révision générale n°2 du PLU a été l'occasion de redéfinir les usages. Le zonage prend acte de l'existant : le secteur **UCa** identifie le centre de Pont-Réan, le secteur **UEb** les quartiers résidentiels, et la zone **UL** les équipements. Ces secteurs restent soumis aux règles du PPRi.

Le site au sud du Moulin de Pont-Réan présente des possibilités d'évolution. Le PLU de 2019 classait le secteur du Moulin de Pont-Réan en zone **UC** et **ULb**. Pour accompagner la volonté de redynamiser ce site, le secteur **ULb** apparu trop restrictif, interdisant notamment l'implantation d'activité. L'ensemble de ce secteur a donc été classé en **UEb**, dont le règlement interdit toutefois l'implantation de « logements » pour prendre en compte le risque d'inondation. Des « OAP Secteurs stratégiques » viennent préciser la vocation du site et les principes d'aménagement (notamment en termes de desserte avec un nouvel accès en haut, par le sud, qui offrira une alternative en cas de crue au passage « par le bas », et l'aménagement de stationnement pour répondre aux besoins locaux).

Le nouvel accès par le sud via la voie faisant le tour de l'église, présente moins de risque d'inondation (zone bleue), et offre une alternative au passage par le chemin du Moulin. Le Plan de zonage fait également apparaitre des emplacements réservés au droit de ces deux accès pour maîtriser l'aménagement de ce secteur.

Les autres secteurs couverts par le risque d'inondation restent classés en zones **A** ou **N**. Toutefois, un STECAL a été défini sur l'activité de Glanret pour lui permettre d'évoluer ; le Règlement stipule que seules y sont autorisées les extensions verticales sans création d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Le PPRi fait actuellement l'objet d'une révision. Dès son entrée en application, il importera de voir la cohérence du PLU avec le nouveau PPRi. Rappelons que le PPRi constituant une Servitude d'utilité publique, ses règles s'imposent à celles du PLU.

5.5.1.2.1.2 LE RISQUE SISMIQUE

La région Bretagne est concernée par les risques sismiques. Les décrets du 22 Octobre 2010, n° 1 254 « *relatif à la prévention des risques sismiques* » et n° 1 255 « *portant délimitation des zones de sismicité du territoire français* », dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1er mai 2011, classent désormais la ville en niveau de sismicité de niveau 2 (faible).

5.5.1.2.2 LA CONNAISSANCE, LA PROTECTION ET LA GESTION DES ESPACES NATURELS

5.5.1.2.2.1 PROTECTION ET GESTION DES ESPACES NATURELS

Le PLU intègre la protection des espaces naturels au travers des mesures suivantes :

- Classement en zone naturelle et forestière **N** de l'ensemble des secteurs présentant un intérêt écologique ou paysager, avec en premier lieu la vallée de la Vilaine et les vallons du Canut et du Tréhelu, mais aussi les coteaux boisés associés aux reliefs, les bois et les espaces verts de proximité (le bois au nord de Bagatz, les coulées vertes en secteur urbain…).
- Inventaire des bois et haies présents sur le territoire de la commune, ainsi que les alignements d'arbres, avec des mesures de protection appropriées : Espaces Boisés Classés, éléments de paysage (L. 151-19 et L. 151-23). Un inventaire spécifique du bocage a été réalisé sur les « zones prioritaires phosphores » identifiées par le SAGE Vilaine.
- Définition d'une Trame Verte et Bleue dans le PADD à partir de celle figurant dans le SCoT, et traduite au Plan de zonage.
- Inventaire des zones humides et prise en compte des zones potentiellement inondables.
- Inventaire des cours d'eau et protection par une marge de recul ou le classement en secteur **Np** dédié à la protection des cours d'eau et des plans d'eau.
- …

5.5.1.3 LA LOI RELATIVE A L'ACCUEIL ET A L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE N° 2000-614 DU 5 JUILLET 2000

La compétence concernant les gens du voyage appartient à la Communauté de communes dit des « Vallons de Haute Bretagne Communauté » (VHBC). Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage ne prévoit pas de modifications majeures concernant la commune de Guichen.

A l'échelle de Guichen, le PLU classe le terrain des gens du voyage et son extension au sud de la ville de Guichen en STECAL (secteur **As**). De plus, un emplacement réservé a été maintenu pour permettre l'extension de l'aire d'accueil des gens du voyage et faciliter l'acquisition du terrain.

5.5.1.4 LA LOI D'ORIENTATION AGRICOLE ET LA LOI D'ORIENTATION FORESTIERE

L'objectif est d'assurer la durabilité de l'activité agricole et forestière, dans des territoires préservés.

La loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche s'applique aux PLU en cours d'élaboration ou de révision.

La commune de Guichen s'inscrit dans une démarche visant à maîtriser son développement de manière rationnelle et cohérente. La densité affichée montre cette volonté. La recherche de secteurs de renouvellement urbain, et de poches de densification urbaine va également dans ce sens.

L'évolution du zonage entre le PLU de 2019 et le présent PLU montre que les zones agricoles et forestières augmentent de plus de 9 hectares tout en assurant les perspectives de développement communales.

On note également une redistribution entre les zones **A** et **N** pour mieux prendre en compte les exploitations agricoles existantes et renforcer les continuités écologiques. Au final la redistribution entre les zones **A** et **N** s'est fait au bénéfice de la zone naturelle. Toutefois, celle-ci autorise l'exploitation agricole des terres.

Le présent PLU s'est également fixé des objectifs chiffrés visant à diminuer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), et à s'inscrire dans la trajectoire du ZAN.

Ainsi, la politique urbaine mise en œuvre au travers du PLU visant à privilégier la densification urbaine, le renouvellement urbain et le confortement des quartiers a permis de maîtriser le développement urbain, en ne classant en zone à urbaniser que les surfaces nécessaires pour répondre à la fois aux orientations du SCoT et aux ambitions d'accueil de la Commune. De plus, la définition de densité minimale à respecter sur les secteurs d'extension et en renouvellement urbain, et l'augmentation des possibilités constructibles sur les zones urbaines ralentira le rythme des extensions urbaines.

La définition du Règlement a tenu compte de la « *Charte agriculture et urbanisme pour un aménagement durable du territoire d'Ille-et-Vilaine* » dont les objectifs sont de préserver les espaces et activités agricoles en maîtrisant l'étalement urbain grâce à des zones d'habitat et d'activités plus compactes et mieux prendre en compte l'activité agricole dans l'aménagement du département.

5.5.1.5 LA LOI PAYSAGE N° 93-24 DU 8 JANVIER 1993

Le PLU a fait l'objet d'une étude paysagère complète qui a identifié :

- le contexte paysager,
- la perception du paysage communal :
  - la vallée de la Vilaine,
  - la vallée du Canut,
  - les collines cultivées
  - le relief et les co-visibilités,
  - les vallons,
  - la trame bocagère,
  - les hameaux,
  - le bâti dispersé,
  - l'approche historique et le patrimoine,
  - les bois, les haies et les alignements d'arbres,
  - les chemins,
  - les deux pôles urbanisés :
    - la ville de Guichen,
    - Pont-Réan.

Le PADD, les OAP et le Plan de zonage ont permis de dégager les principales orientations de protection envisagées :

- La protection des espaces naturels et des paysages par un classement en zone **N**.
- Le repérage des éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial (bois, haies, alignement d'arbres…) sur l'ensemble du territoire communal.

Le Plan de zonage repère des édifices et des secteurs urbains à protéger (au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme), avec des règles spécifiques figurant dans les Dispositions générales du Règlement visant à préserver la qualité patrimoniale ou urbaine des bâtiments ou ensembles inventoriés.

Ces protections sont de nature à garantir le respect des dispositions de la présente loi.

5.5.1.6 LA PRISE EN COMPTE DE LA PROTECTION ET DE LA MISE EN VALEUR DU PAYSAGE DES ENTREES DE VILLE (LOI BARNIER)

Les articles L. 111-6 à L. 111-10 du code de l'urbanisme posent un principe d'inconstructibilité, en dehors des espaces urbanisés, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, voies express et déviations au sens du Code de la Voirie Routière, et dans une bande de 75 mètres pour les autres routes classées à grande circulation. Les bretelles d'échangeur sont également concernées.

Ces dispositions s'appliquent sur Guichen le long de la RD 177. Sur Guichen, le décret du 31 mai 2010 n'a pas modifié le classement de la RD 177 qui reste « Route à grande circulation » avec un recul de 75 mètres par rapport à l'axe.

Il existe une dérogation à la loi Barnier sur la ZA de la Courtinais. Cette dérogation est associée au règlement du lotissement. A titre d'information, le dossier de dérogation à la loi Barnier figure en annexe du présent Rapport de présentation.

Aucune nouvelle dérogation à la loi Barnier n'a été instituée dans le nouveau PLU.

5.5.1.7 LA LOI SUR L'AIR ET L'UTILISATION RATIONNELLE DE L'ENERGIE N°96-1236 DU 30 DECEMBRE 1996

Le PADD se donne pour objectif de limiter l'usage de la voiture en proposant le développement de modes de transports alternatifs : développement de l'usage du transport collectif (trains, cars…), du transport partagé (aires de covoiturage), des liaisons douces par diverses mesures (confortement de continuités piétonnes et cyclistes sur l'ensemble du territoire et particulièrement en milieu urbain sur les axes principaux pour les vélos, poursuite de la liaison vélo entre la ville de Guichen et la halte de Guichen/Bourg-des-Comptes, mise en place d'une liaison vélo entre la ville de Guichen et la halte de Guichen/Laillé…, et vers Pont-Réan).

La réflexion a également porté sur la compacité du développement urbain et la proximité entre secteurs d'habitat et pôles d'équipements pour favoriser l'usage des liaisons douces, et entre quartiers d'habitat et secteurs économiques ou commerciaux pour limiter les déplacements domicile/travail.

Les OAP développent plusieurs approches avec un chapitre dédié aux « Energies », à « La mobilité limitant les gaz à effet de serre » et des mesures particulières dans les « OAP Secteurs stratégiques » : dispositif sur les énergies renouvelables, ombrières avec photovoltaïques…

Le Règlement prévoit également des places de stationnement obligatoires pour les deux-roues, ceci afin d'inciter un autre usage que celui de la voiture. Les différents aménagements de voirie envisagés dans le PADD et les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être l'occasion de réaliser de nouveaux parcours cyclables. Le Règlement définit des mesures pour l'implantation des unités de méthanisation, du photovoltaïque et de l'éolien. Il fixe des règles concernant les ombrières avec photovoltaïques.

5.5.1.8 LA LOI SUR L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES (LEMA) DU 30 DECEMBRE 2006

Les études liées à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme prennent en compte les orientations du SDAGE Loire-Bretagne en reportant sur le Plan de zonage l'inventaire des zones humides et en y interdisant toute occupation du sol ou tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, les déblais et les constructions de toute nature. Seuls sont autorisés les travaux liés à l'entretien, la conservation et la réhabilitation des zones humides, ainsi que les travaux relatifs à la sécurité des personnes.

Les ouvrages légers nécessaires à la valorisation et à la découverte d'un site pourront également être admis, sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation de la zone humide et de ne pas modifier le régime hydraulique des terrains.

Toutefois, il est possible de supprimer des zones humides dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet conduisant, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides. Dans ce cas, les mesures compensatoires sont celles prévues par le SDAGE Loire-Bretagne.

L'inventaire des cours d'eau et des zones humides est reporté graphiquement sur le Plan de zonage. Il permettra d'éviter l'implantation de toute activité qui pourrait porter atteinte au caractère de ces zones. L'enjeu de la qualité de l'eau impose en effet la protection des espaces sensibles, qui ont un rôle important dans la régulation des flux hydrauliques (rétention naturelle, filtrage des eaux de ruissellement…).

La révision générale du présent PLU a été l'occasion de réaliser un inventaire complémentaire des zones humides sur les secteurs en mutation. Cette étude a permis d'identifier plusieurs zones humides qui ont été ajoutées au Plan de zonage.

Le Plan de zonage du PLU identifie les cours d'eau et plans d'eau inventoriés sur la Commune. Afin de les protéger et de conserver les fonctions écologiques, le principe adopté est de définir une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre des cours d'eau et aux abords des plans d'eau quelle que soit la zone, sauf adaptations locales pour tenir compte de particularités (équipements publics…).

Pour l'application de ce principe sur le plan règlementaire, une bande inconstructible a été matérialisée au Plan de zonage du PLU dans les zones **A** et **N** par un classement en secteur **Np**. Dans les zones **U** et **AU**, c'est un recul de 5 mètres qui doit s'appliquer. Toutefois, il n'est pas imposé de recul par rapport aux douves du château de la Massaye pour permettre la réalisation du programme de la ZAC.

Dans le cadre des dispositions de la loi sur l'eau, le PLU intègre une étude de zonage d'assainissement des eaux usées (cf. Annexes sanitaires). Cette étude de zonage fera prochainement l'objet d'une révision pour intégrer les évolutions du PLU. De plus, la municipalité a exprimé de manière forte à travers le PADD une volonté de contenir l'urbanisation au sein des zones agglomérées et de préserver les secteurs naturels. Ce principe facilitera le développement de l'assainissement collectif et contribuera à une meilleure gestion des eaux de pluie.

Le PLU répond aux objectifs du SDAGE par les mesures détaillées ci-dessous au chapitre « Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire Bretagne (2022-2027) ».

5.5.1.9 LA LOI DE MOBILISATION POUR LE LOGEMENT ET LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION DU 25 MARS 2009 DITE "LOI BOUTIN"

Les deux principes de la loi Boutin (mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion) ont été intégrés dans toute la démarche du projet de PLU, en développant une politique volontariste pour l'accueil de nouveaux logements en compatibilité avec les orientations du SCoT, et en veillant à respecter un principe de mixité sociale. Le PADD expose ces principes qui se concrétisent ensuite au travers des OAP qui indiquent un pourcentage minimal de logements sociaux à réaliser par secteur.

5.5.1.10 LA LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE LE BRUIT DU 31 DECEMBRE 1992

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres figure dans les Annexes du PLU. Plusieurs voies sont identifiées par l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 :

- La RD 177 est classée à l'extrême nord en catégorie 2 (zone de bruit de 250 mètres), et le reste en catégorie 3 (zone de bruit de 100 mètres). Le PLU ne prévoit pas de développement à l'intérieur des périmètres de bruit, hormis sur les Terres, où un STECAL prévoit la possibilité d'étendre l'activité existante.
- Sur Pont-Réan, la RD 577 est classée en catégorie 3 (zone de bruit de 100 mètres) et impact toute la partie centrale de Pont-Réan. Avec le nouveau classement en secteur **UCb** (interdisant les « logements », le PLU limite les nuisances pour de futurs habitants.
- La catégorie 2 (zone de bruit de 250 mètres) concerne également les voies ferrées. Le PLU les maintient en zones **A** ou **N**, avec toutefois un STECAL sur l'activité de Glanret pour lui permettre d'évoluer.

5.5.1.11 LA LOI DE PROTECTION DES SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la Commune, dont la liste et la carte de localisation figurent dans la partie diagnostic du présent Rapport de présentation et dans les Annexes du PLU. Ces zones archéologiques ne figurent pas au Plan de zonage à titre d'information, car la lecture du Plan de zonage s'en trouverait plus compliquée, compte tenu à la fois du nombre d'informations portées au Plan, mais également de l'emprise importante des sites archéologiques.

Aucun site n'a de protection de type 2 nécessitant un classement en zone **N**.

5.5.1.12 LA LOI POUR L'ACCES AU LOGEMENT ET UN URBANISME RENOVE (ALUR) DU 24 MARS 2014

Dans le domaine de l'urbanisme, la loi ALUR vise à favoriser la construction de logements, lutter contre la consommation excessive de l'espace et préserver les espaces naturels et agricoles.

Après une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le PLU s'est fixé des limites à cette consommation pour :

- l'habitat,
- l'activité et le commerce,
- les équipements,
- les infrastructures.

Prises globalement, les zones agricoles et naturelles ont augmenté depuis le PLU de 2019 d'environ 37,5 hectares, tout en répondant au besoin de développement pour une période de 14 ans.

Une étude a permis d'identifier le potentiel de densification urbaine en secteurs agglomérés. Ce potentiel a été pris en compte dans la production de logements pour la période 2023-2037, réduisant d'autant les zones d'extension pour habitation.

En complément, des secteurs de renouvellement urbain ont été identifiés. Ils figurent dans les OAP au même titre que les secteurs d'extension. Les OAP définissent un nombre minimal de logements à réaliser ou une densité minimale pour chacun de ces secteurs, limitant ainsi les extensions urbaines.

La constructibilité en zones **A** et **N** est limitée. En zones agricoles, seules les exploitations agricoles peuvent s'implanter et en zones forestières et naturelles, seules les exploitations forestières peuvent s'implanter. Toutefois, en zones **A** et **N**, les exceptions prévues dans les Dispositions générales du Règlement pour ouvrages publics, etc. sont autorisées. De même, les extensions et réalisations d'annexes pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sous conditions.

Par exception aux limites de constructibilité dans les zones agricoles et naturelles, des STECAL ont été créés pour répondre à des besoins particuliers liés aux équipements et activités existants les plus significatifs pour leur permettre d'évoluer.

Le patrimoine architectural pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones **A** et **N** a été recensé pour le protéger et pour le pérenniser en lui offrant la possibilité d'évoluer. Une construction ayant un double usage d'activité de poterie et de logement a été identifié pour lui permettre un changement de destination, depuis la cessation de l'activité.

La loi ALUR prête également une attention à la mutualisation des aires de stationnement. Après avoir mené un inventaire des capacités de stationnement, plusieurs projets pourront développer cette mutualisation, et notamment :

- dans les centres et aux abords des centres, notamment place Georges le Cornec, près du pont de Pont-Réan,
- à l'interface entre les quartiers d'habitation et les pôles d'équipements,
- à l'intérieur des pôles d'équipements,
- dans les zones d'activités et dans les zones commerciales…

Le Règlement a introduit la possibilité de mutualiser les places de stationnement (sous conditions) afin d'en limiter le nombre. Les « OAP Secteurs stratégiques » imposent cette approche dans le cadre des zones d'activités.

La réalisation d'un nombre de places minimum obligatoire pour vélo a été imposée, notamment pour l'habitat et pour les bureaux.

La loi ALUR rappelle le rôle du SCoT en tant que document intégrateur. Nous verrons dans le chapitre suivant la compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT.

5.5.1.13 LA LOI « PORTANT LUTTE CONTRE LE DEREGLEMENT CLIMATIQUE ET RENFORCEMENT DE LA RESILIENCE FACE A SES EFFETS » DU 22 AOUT 2021

La loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » (Climat et Résilience) du 22 août 2021 impacte directement les PLU en fixant des limites au développement urbain.

MOINS DE « BETONISATION » DES TERRES

La loi fixe un calendrier visant à réduire de 50% la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) entre les périodes 2011-2021 et 2021-2031 ; ces 50% peuvent être territorialisés à l'échelle des régions au travers le SRADDET, et des Pays avec les SCoT qui peuvent répartir ces 50% entre communes et en tenant compte de la nature des équipements. Ainsi, les Projets d'envergure peuvent relever d'une enveloppe de consommation foncière spécifique.

Au-delà de 2031, la loi vise à réduire l'artificialisation des sols en 2040, pour atteindre le zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050.

Le PLU s'inscrit dans cette démarche de réduction des espaces NAF.

SYNTHESE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF :

- Le diagnostic estime la consommation sur la période août 2011 / août 2021 à environ **41 hectares**.
- Le plafond non territorialisé de la consommation pour la période août 2021 / août 2031 est donc de **20,5 hectares**.
- La consommation entre août 2021 et l'arrêt du PLU (février 2023) est de **1 hectare**.
- Le plafond non territorialisé de la consommation pour la période février 2023 / août 2031 est donc de **19,5 hectares**.
- Au-delà d'août 2031, la consommation doit tendre vers le zéro artificialisation nette (ZAN) pour janvier 2050, soit sur environ 18 ans. Cela se traduit par la baisse annuelle d'1/18ème du rythme annuel de la période août 2021 / août 2031.
- Le PLU s'inscrit sur la durée 2023-2037, soit 6 ans au-delà de 2031. Pour s'inscrire dans la trajectoire ZAN, il s'en suit un plafond de la consommation non territorialisé de 19,5 hectares (pour 2023-2031) + 9,5 hectares (pour 2031-2037) = **29 hectares**.
- La prise en compte du rôle particulier de Guichen au sein du SCoT du Pays des Vallons de Vilaine (voir développement ci-après) - en l'absence d'un SCoT territorialisant la consommation par commune - permet d'envisager un plafond plus important. Sur cette base, le PLU table sur une consommation de **36,5 hectares communaux**. A ces 36,5 hectares s'ajoutent **6,5 hectares** pour le projet supra-communal du lycée qui pourraient relever d'une enveloppe de consommation communautaire mutualisée **au titre des Projets d'envergure**.

En l'absence d'un SCoT intégrant la loi Climat & Résilience, le projet de développement tient compte du rang de la commune au sein du Pays des Vallons de Vilaine et des ambitions de développement de Guichen par rapport aux autres communes du Pays :

- Guichen est **Pôle de bassin**, le niveau urbain le plus élevé du Pays,
- Des ambitions d'accueil démographique avec un taux de croissance annuel de 2, pour répondre aux besoins de 2 entités urbaines : la ville de Guichen et le bourg de Pont-Réan.
- Sur le plan économique, Guichen est **Pôle structurant**, là encore le niveau le plus élevé, avec cumulativement des ambitions de développement sur :
  - Le parc structurant « Les Landes - La Courtinais »
  - Le parc structurant « Valonia/Launay »
  - Le parc d'équilibre de « La Massaye »
  - (Le parc de proximité de « La Courtinais » : finalisation du secteur)
  - Le DAAC prévoit le développement commercial en tissu aggloméré et de périphérie sur le secteur de « Valonia - Launay »
- La volonté d'accueillir des **équipements de portée supra-communale** et notamment un **lycée**.

<u>Guichen occupe donc une place de premier plan</u> au sein du Pays des Vallons de Vilaine, avec des ambitions d'accueil démographique, économique, commerciale et d'équipement qui justifient un rythme de consommation des espaces NAF supérieur aux communes pour lesquels le SCoT n'affiche pas de telles ambitions.

Par ailleurs, la commune de Guichen se caractérise par :

- **Deux entités urbaines :** la ville de Guichen et le bourg de Pont-Réan
- **Un bon niveau d'équipements** locaux et supra-communal.
- **Une capacité d'accueil** en termes de réseaux, et une anticipation des besoins pour le traitement des eaux usées.
- **Une réelle attractivité** de par sa position de ville-centre, sa proximité de Rennes, son excellente desserte, son bon niveau d'équipements, d'activité et de commerce, et un cadre de vie de qualité avec des sites d'exception : Pont-Réan, le Boël…

Enfin, la commune poursuit sa volonté de renforcer la vitalité de ses 2 agglomérations **en participant à la démarche Petites Villes de Demain et Opération de Revitalisation du Territoire** qui vient traduire les orientations fixées dans le Projet de Développement et d'Aménagement Durables et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

<u>BILAN :</u>

Prenant en compte ces éléments, le PLU s'est engagé à ne pas dépasser une consommation communale des espaces NAF sur la période 2023-2037 d'environ **36,5 hectares**.

Le lycée répondant à des besoins supra-communaux a été comptabilisé dans la consommation des espaces NAF au titre des « Projets d'envergure » et couvre environ **6,5 hectares**.

La comparaison avec le plafond non territorialisé de la consommation des espaces NAF de **29 hectares** montre que le PLU :

- prévoit des besoins de consommation communaux de 7,5 hectares supérieurs pour répondre aux nombreux enjeux de développement affichés dans le SCoT,
- crée une réserve foncière pour l'accueil du projet de lycée ciblé par le SCoT sur Guichen avec une consommation de 6,5 hectares au titre des Projets d'envergure.

La comparaison avec le PLU de 2019 montre que ce PLU s'inscrit :

- dans une démarche de réduction très substantielle de la consommation des espaces NAF,
- d'une diminution inférieure à l'objectif de 50% qui tient compte des nombreuses ambitions de développement assignées par le SCoT au territoire de Guichen.

Au final, **le PLU s'inscrit dans une trajectoire d'économie du foncier** voulue par la loi Climat et Résilience, en visant un objectif global de zéro artificialisation nette à long terme (2050).

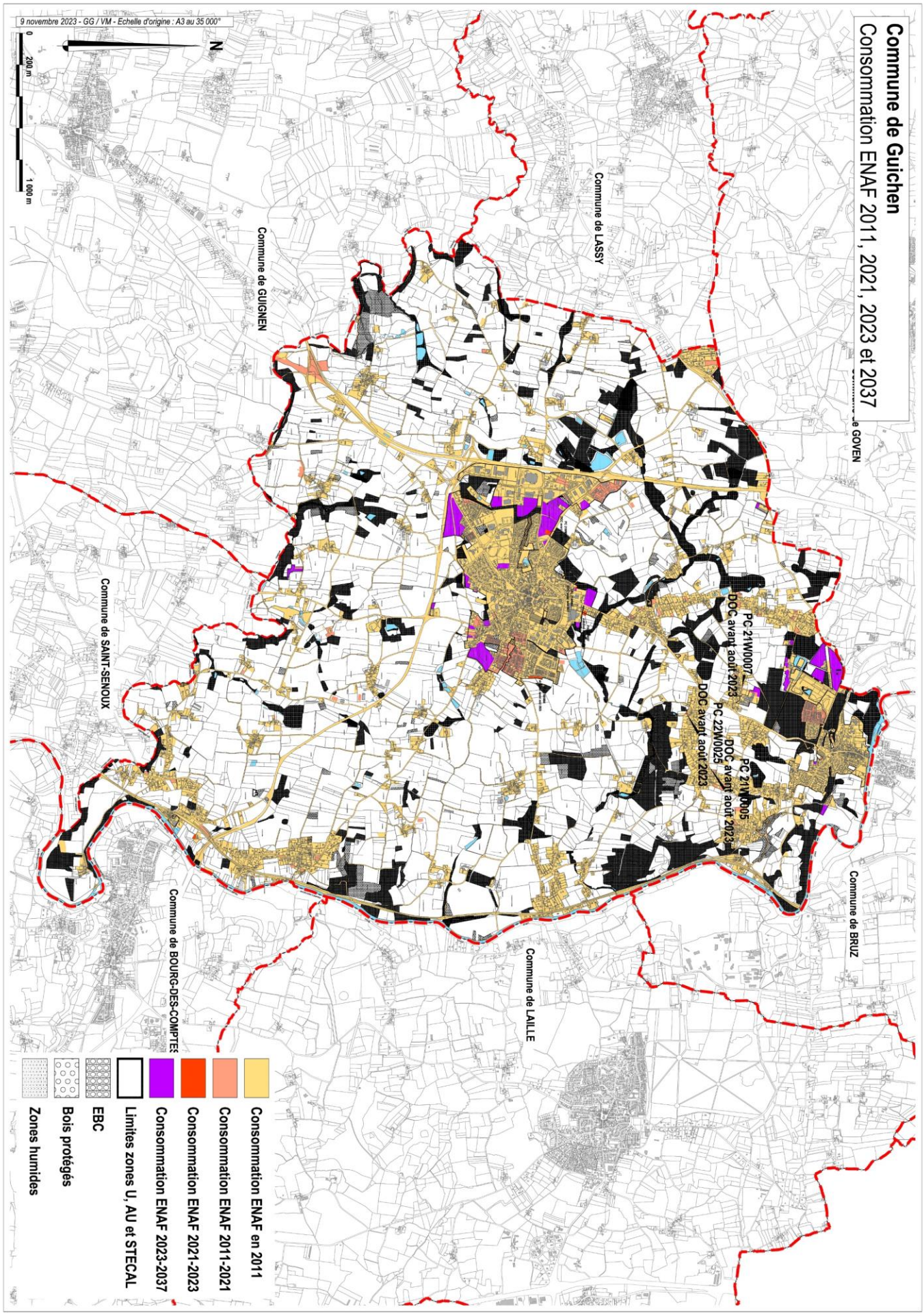
Toutefois, lorsque le SCoT intègrera la loi Climat & Résilience, le PLU devra en tenir compte et si besoin adapter en conséquence son projet de développement.

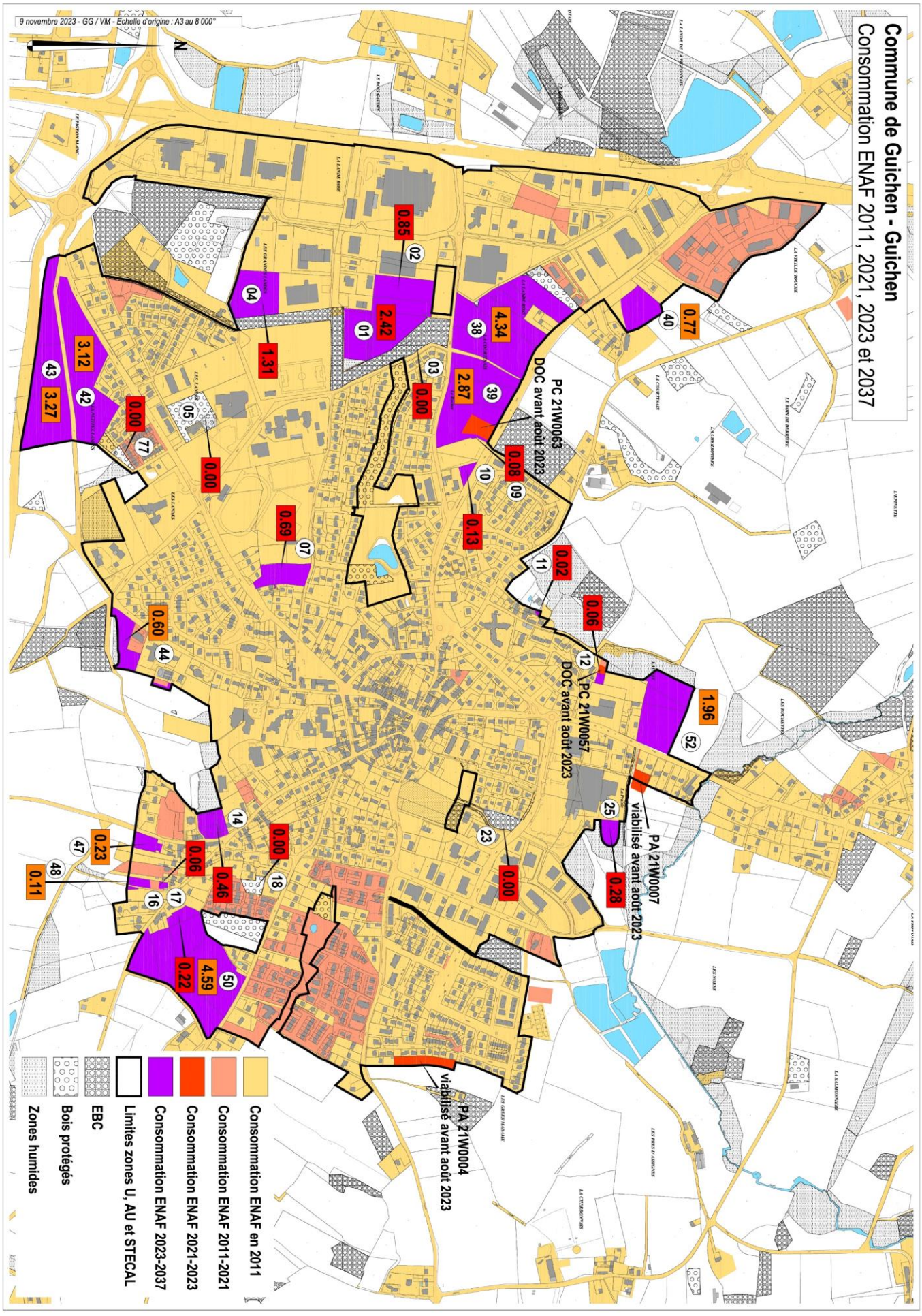
Soulignons le choix des élus d'abandonner le projet de développement d'une nouvelle zone économique sur le secteur des Grandes Landes Ouest prévue de l'autre côté de la RD 177 par rapport à la ville de Guichen. C'est un choix important qui privilégie un développement urbain en continuité immédiate de la ville.

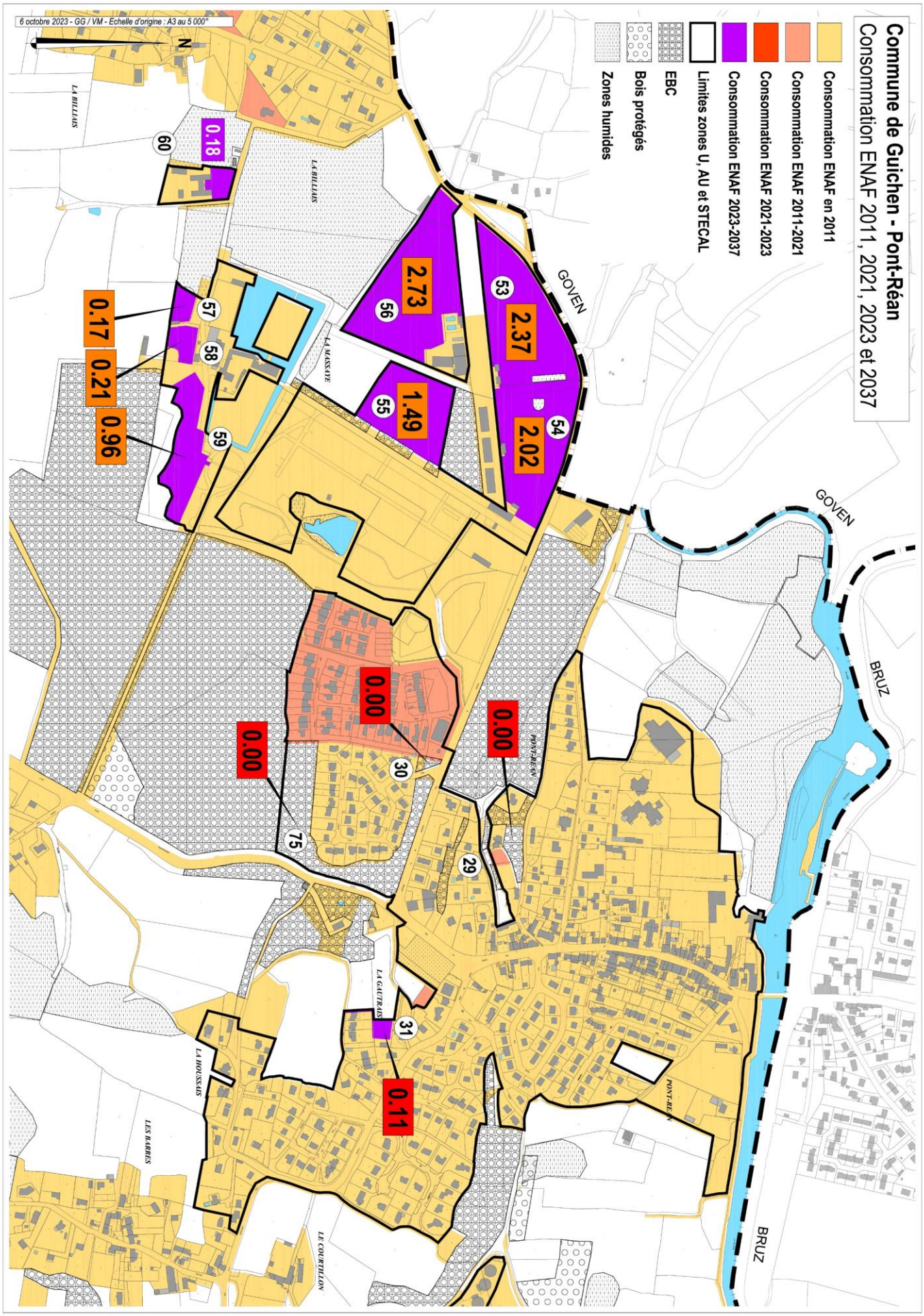
DETAILS DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF DANS LE PLU

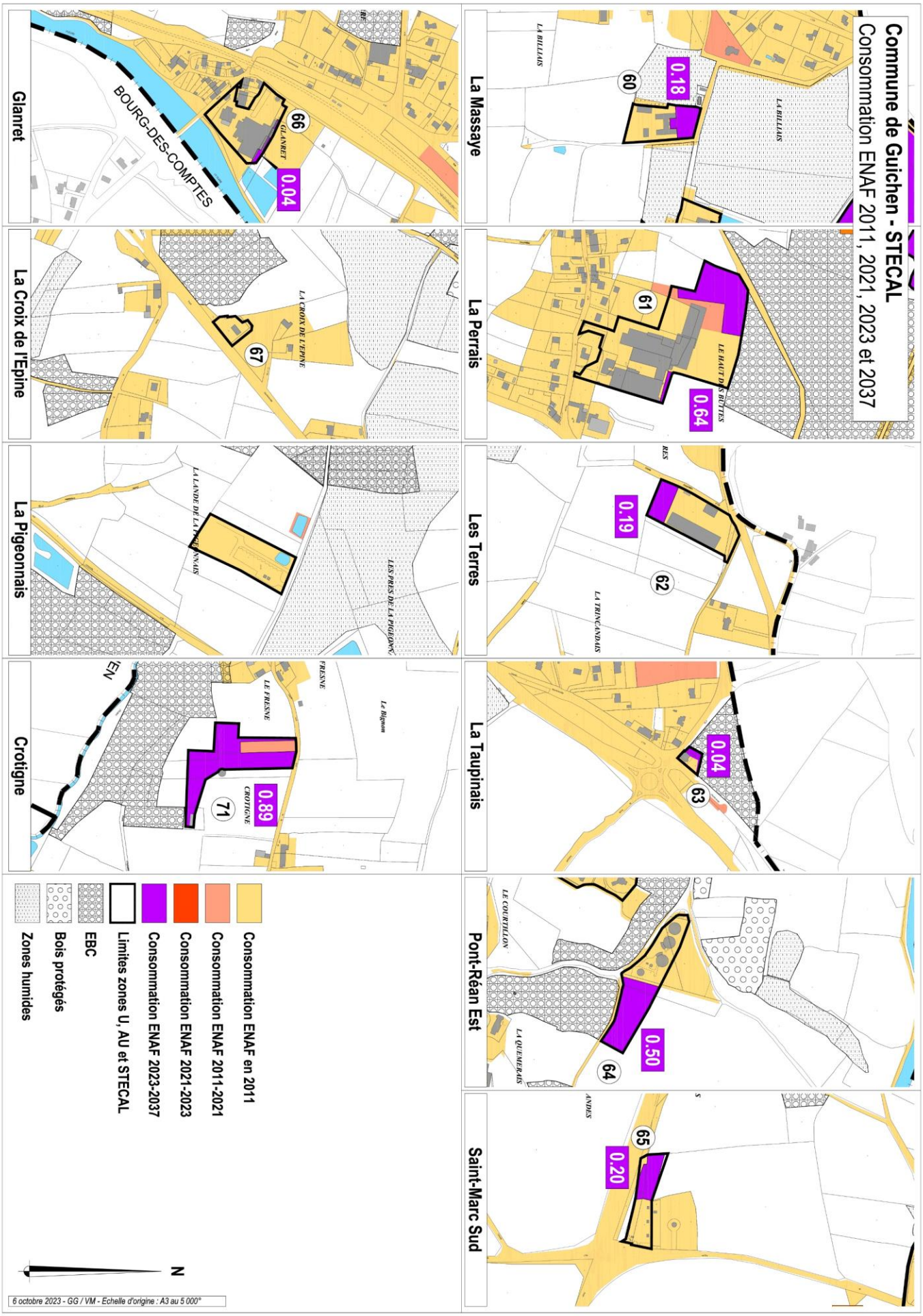
N°	ZONES	Conso ENAF					
		2023-2037	*Habitat*	*Activité*	*Equipement*	*Infra*	*Remarques*
1	U	2,42		*2,42*			*Petite zone humide*
2	U	0,85		*0,85*			
3	U	0,00					*EBC*
4	U	1,31		*1,31*			
5	U	0,00					*Bois protégé et zone humide*
7	U	0,69	*0,69*				***OAP n°6***
9	U	0,08		*0,08*			
10	U	0,13	*0,13*				
11	U	0,02	*0,02*				
12	U	0,06	*0,06*				
14	U	0,46	*0,46*				***OAP n°9***
16	U	0,06	*0,06*				
17	U	0,22	*0,22*				***OAP n°11***
18	U	0,00					*Bois protégé*
23	U	0,00					*EBC*
25	U	0,28		*0,28*			
29	U	0,00					*EBC*
30	U	0,00					*EBC*
31	U	0,11	*0,11*				*EBC*
75	U	0,00					*EBC*
77	U	0,00					*Bois protégé*
81	U	0,00					*Micros secteurs*
82	U	0,00					*Plans d'eau*
	Total U	**6,69**	***1,75***	***4,94***	***0,00***	***0,00***	
38	AU	4,34		*4,34*			*La Locquenais sud-ouest, bois et ZH /* ***OAP n°22***
39	AU	2,87	*1,84*	*1,03*			*La Locquenais sud-est /* ***OAP n°13***
40	AU	0,77		*0,77*			*La Locquenais nord, bois /* ***OAP n°23***
44	AU	0,60			*0,60*		*Pôle d'équipements, zones humides /* ***OAP n°19***
47	AU	0,23	*0,23*				*Rue de Fagues nord-est /* ***OAP n°14***
48	AU	0,11	*0,11*				*Rue de Fagues nord-est /* ***OAP n°14***
50	AU	4,59	*4,59*				*Lotissement Domaine St-Marc /* ***OAP n°15***
52	AU	1,96	*0,98*	*0,98*			*Launay nord /* ***OAP n°16***
53	AU	2,37		*2,37*			*La Massaye, tranche 4, zones humides /* ***OAP n°18***
54	AU	2,02	*2,02*				*La Massaye, tranche 4, zones humides /* ***OAP n°18***
55	AU	1,49	*1,49*				*La Massaye, tranche 3, EBC /* ***OAP n°18***
56	AU	2,73	*2,73*				*La Massaye, tranche 4 /* ***OAP n°18***
57	AU	0,17	*0,17*				*La Massaye, secteur château /* ***OAP n°18***
58	AU	0,21	*0,21*				*La Massaye, secteur château /* ***OAP n°18***
59	AU	0,96	*0,96*				*La Massaye, secteur château /* ***OAP n°18***
	Total AU	**25,42**	***15,33***	***9,49***	***0,60***	***0,00***	
60	STECAL	0,18			*0,18*		*La ferme de la Massaye : ES = 50m² /* ***OAP n°18***
61	STECAL	0,64		*0,64*			*La Perrais : ES = 1 000m²*
62	STECAL	0,19		*0,19*			*Les Terres : ES = 1 000m²*
63	STECAL	0,04		*0,04*			*La Taupinais : ES = 150m²*
64	STECAL	0,50			*0,50*		*Station épuration : ES = 1 200m²*
65	STECAL	0,20	*0,20*				*Gens du voyage : ES = 150m²*
66	STECAL	0,04		*0,04*			*Le Glanret : ES = 0m²*
71	STECAL	0,89		*0,89*			*Crotigné : ES = 1 155m² /* ***OAP n°26***
	Total STECAL	**2,68**	***0,20***	***1,80***	***0,68***	***0,00***	
	Total A/N	**0,00**	***0,00***	***0,00***	***0,00***	***0,00***	
		1,00				*1,00*	*Réserve pour voies cyclables, stationnement...*
	Total infra.	**1,00**	***0,00***	***0,00***	***0,00***	***1,00***	
	TOTAL	**35,79**	***17,28***	***16,23***	***1,28***	***1,00***	***Consommation communale***
42	AU	3,12			*3,12*		*Le lycée /* ***OAP n°20***
43	AU	3,27			*3,27*		*Le lycée /* ***OAP n°20***
	TOTAL	**6,39**			***6,39***		***Consommation Projet d'envergure***

Le tableau fait apparaître les correspondances avec les n° des « OAP secteurs stratégiques ».


9 novembre 2023 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 35 000°
0
200 m
1 000 m
N
Commune de Guichen
Consommation ENAF 2011, 2021, 2023 et 2037
Commune de GUIGNEN
Commune de LASSY
Commune de GOVEN
Commune de SAINT-SENOUX
Commune de BOURG-DES-COMPTES
Commune de LAILLE
Commune de BRUZ
PC 21W0007
DOC avant août 2023
PC 22W0025
DOC avant août 2023
PC 21W0005
DOC avant août 2023
Consommation ENAF en 2011
Consommation ENAF 2011-2021
Consommation ENAF 2021-2023
Consommation ENAF 2023-2037
Limites zones U, AU et STECAL
EBC
Bois protégés
Zones humides


Commune de Guichen - Guichen
Consommation ENAF 2011, 2021, 2023 et 2037
9 novembre 2023 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 8 000°
N
0.85
2.42
4.34
0.77
1.31
3.12
3.27
2.87
0.00
0.08
0.13
0.69
0.02
0.06
0.60
1.96
0.28
0.23
0.11
0.06
0.46
0.00
4.59
0.22
PC 21W0063 DOC avant août 2023
PC 21W0057 DOC avant août 2023
PA 21W0007 viabilisé avant août 2023
PA 21W0004 viabilisé avant août 2023
Consommation ENAF en 2011
Consommation ENAF 2011-2021
Consommation ENAF 2021-2023
Consommation ENAF 2023-2037
Limites zones U, AU et STECAL
EBC
Bois protégés
Zones humides


Commune de Guichen - Pont-Réan
Consommation ENAF 2011, 2021, 2023 et 2037
Consommation ENAF en 2011
Consommation ENAF 2011-2021
Consommation ENAF 2021-2023
Consommation ENAF 2023-2037
Limites zones U, AU et STECAL
EBC
Bois protégés
Zones humides
6 octobre 2023 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 5 000°
N
0.18
2.73
2.37
1.49
2.02
0.17
0.21
0.96
0.00
0.00
0.00
0.11
GOVEN
BRUZ
LA BILLAIS
LA MASSAYE
LA GAUTRAIS
LA HOUSSAIS
LES BARBES
LE COURTILLON
PONT-RÉAN


Commune de Guichen - STECAL
Consommation ENAF 2011, 2021, 2023 et 2037
La Massaye
La Perrais
Glanret
La Croix de l'Epine
Les Terres
La Pigeonnais
La Taupinais
Crotigne
Pont-Réan Est
Saint-Marc Sud
0.18
0.64
0.04
0.19
0.89
0.50
0.20
60
61
66
67
62
63
71
64
65
BOURG-DES-COMPTES
LA BILLIAIS
LE HAUT DES BUTTES
LA CROIX DE L'EPINE
LA TRINCANDAIS
LES PRES DE LA PIGEONNAIS
LE FRESNE
Le Bignon
LE COURTILLON
LA QUEMERAIS
Consommation ENAF en 2011
Consommation ENAF 2011-2021
Consommation ENAF 2021-2023
Consommation ENAF 2023-2037
Limites zones U, AU et STECAL
EBC
Bois protégés
Zones humides
N
6 octobre 2023 - GG / VM - Echelle d'origine : A3 au 5 000e

Les cartes précédentes synthétisent la consommation passée des espaces NAF (en 2011, entre 2011 et 2021, puis entre 2021 et 2023 sur la base des PA phase DAACT et des PC phase DOC), ainsi que la consommation des espaces NAF liée au PLU, entre 2023 et 2037, dans les zones **U**, **AU** et dans les STECAL. Seuls ont été ressortis du décompte de la consommation des espaces NAF les secteurs non constructibles : les zones humides et les bois protégés.

SYNTHESE DU TABLEAU DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NAF DANS LE PLU

ZONES	Conso ENAF				
	2023-2037	*Habitat*	*Activité*	*Equipement*	*Infra*
Total U	**6,69**	*1,75*	*4,94*	*0,00*	*0,00*
Total AU	**25,42**	*15,33*	*9,49*	*0,60*	*0,00*
Total STECAL	**2,68**	*0,20*	*1,80*	*0,68*	*0,00*
Total A/N	**0,00**	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Total infra.	**1,00**	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*1,00*
TOTAL	**35,79**	*17,28*	*16,23*	*1,28*	*1,00*
TOTAL lycée	**6,39**	*0,00*	*0,00*	*6,39*	*0,00*

Ce tableau montre que la part prépondérante est attribuée aux zones d'extension **AU** qui, par nature, sont consommatrices d'espaces NAF. On relève également une part importante dans les zones **U** pour près de 6,7 hectares considérés comme non-consommés. Un potentiel important y est dédié à l'activité (près de 5 hectares, dont une partie va faire l'objet d'un permis d'aménager sur le secteur des Landes). Les STECAL en secteurs **As** et **Ns** consomment également près de 2,7 hectares, même si les droits à construire sur ces secteurs sont très encadrés, avec un cumul pour l'ensemble des STECAL plafonné à environ 0,5 hectare.

L'habitat est le principal consommateur d'espace NAF. L'activité arrive juste derrière - du fait notamment des possibilités restant en milieu urbain - répondant aux enjeux de développement sur les différents secteurs économiques identifiés au SCoT. La part dédiée aux équipements communaux est très maîtrisée. Toutefois, le PLU intègre le projet inter-communal de lycée figurant au SCoT, Ajoutant près de 6,5 hectares de consommation des espaces NAF. Enfin, 1 hectare non localisé est dédié aux infrastructures pour permettre l'aménagement de liaisons douces et pistes cyclables, d'aire de stationnement…

Les objectifs de réduction de la consommation des espaces NAF sur la période 2023-2037 figurant au PADD sont en cohérence avec le tableau.

La loi Climat & Résilience intervient également sur d'autres volets qui concernent directement ou indirectement les PLU :

- L'interdiction d'implanter de nouveaux centres commerciaux sur des sols naturels ou agricoles : le PLU de Guichen y répond en renonçant au déménagement du pôle commercial de Valonia/Launay sur le secteur de la Courtinais.
- La lutte contre les « passoires thermiques » et le soutien aux énergies renouvelables : les OAP développent un chapitre « Energie » sur les constructions visant à une meilleure isolation des bâtiments et l'usage d'énergie renouvelable. Le règlement et les « OAP Secteurs stratégiques » fixent des mesures en faveur de la production d'énergie renouvelable (constructions niveau passif, biosourcées, ombrières photovoltaïques…) et règles concernant l'implantation d'unité de méthanisation, de champs photovoltaïques, et d'éoliennes.
- La couverture de 30% du territoire français par des aires naturelles protégées : indirectement, le PLU y contribue en protégeant les réservoirs de biodiversité et en développant les mesures visant à conforter les continuités écologiques.

5.5.2 LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine. Le SCoT est un document intégrateur des documents de rang supérieur. Néanmoins, nous montrerons dans ce chapitre comment le PLU s'articule avec :

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2023 des Vallons de Haute Bretagne Communauté
- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalite des Territoires (SRADDET) de Bretagne de 2020 qui englobe les schémas régionaux suivants :
  - Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Bretagne de 2015 (trame verte et bleue)
  - Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Bretagne
  - Le Schéma Régional de l'Intermodalité
  - Le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports
  - Le Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine de 2015
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027 et le Territoire à Risque Important d'inondation (TRI)
- Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Bretagne
- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Pays des Vallons de Vilaine approuvé le 7 mars 2017
- Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD)
- Le Schéma de Cohérence Régional de l'Aménagement Numérique du territoire Bretagne (ScoRAN) et le Schéma Départemental Territorial de l'Aménagement Numérique d'Ille et Vilaine (SDTAN)

5.5.2.1 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DES VALLONS DE VILAINE

Le PLU répond aux orientations du SCoT (intégrant le projet de modification du SCoT en cours) au travers les mesures indiquées dans ce chapitre.

Sauf mention contraire, la référence au PADD correspond à celui du PLU et non à celui du SCoT.

Le tableau suivant synthétise l'articulation entre les orientations et objectifs du SCoT et le PLU de Guichen.

Orientations et objectifs du SCoT	Articulation avec le PLU
Thématique 1 - Accueillir de nouveaux habitants	Le scénario démographique du projet de PLU estime la création de logements sur la période 2023-2037 à 1 121 logements.
Thématique 2 - Permettre un parcours résidentiel	Le PADD prévoit de proposer une offre diversifiée de logements (20% de logements sociaux défini au SCoT) et la construction d'environ 80 logements par an sur la base du scénario démographique. Le Règlement assouplit les règles afin de favoriser les parcours résidentiels.
Thématique 3 - Economiser et optimiser l'espace	La densité moyenne de logements fixée au SCoT est de 28 logements par hectare. La consommation maximale des espaces NAF fixée par le PADD sur la période 2023-2037 est de 36,5+6,5 ha avec la ventilation suivante possible : environ 17,5 ha dédiés à l'habitat, 1,5 ha dédié aux équipements (+ 6,5 ha dédiés au lycée comptabilisé à part car de portée inter-communale), 16,5 ha dédiés à l'activité économique et à l'activité commerciale, et 1 ha dédié aux infrastructures.

Thématique 4 - Valoriser les paysages des Vallons de Vilaine	Les éléments du paysage sont protégés au titre de la Loi paysage au règlement. Valoriser le patrimoine architectural et urbain fait partie des objectifs au PADD. Il est aussi prévu de valoriser les circuits de randonnées existants.
Thématique 5 - Préserver la qualité de l'environnement	Le PLU prévoit la création de trame et dispositions spécifiques au Règlement pour la protection et la préservation des zones humides, cours d'eau, bois, haies, réservoirs de biodiversité bocagers et trame verte et bleue.
Thématique 6 - Renforcer la viabilité économique	Pour préserver les commerces dans les centres, des linéaires commerciaux et des périmètres commerciaux ont été définis au Plan de zonage et au Règlement. Des OAP sont prévues notamment sur les secteurs « Launay/Valonia », « La Courtinais » et « La Massaye ».
Thématique 7 - Préserver une activité agricole diversifiée	Le nouveau PLU classe en zone agricole plus de 2 900 ha soit 68 % du territoire communal. L'ensemble des zones **A** et **N** augmente de plus de 37,5 hectares, tout en répondant au besoin de développement pour la période 2023-2037 (14 ans).
Thématique 8 - Répondre aux besoins en équipements et services	Extension du pôle d'équipements au sud de la ville de Guichen et STECAL autour de la Ferme de la Massaye. 6,5 ha de zones **AU** sont dédiés au lycée comptabilisé au titre des équipements de portée supra-communale.
Thématique 9 - Structurer l'offre commerciale	L'extension urbaine sur le pôle commercial de Valonia/Launay en entrée nord de la ville de Guichen a un programme mixte commerce/habitat. Cette partie mixte couvre 2,44 ha en consommation des espaces NAF, le reste constitue du renouvellement urbain. Le projet de modernisation autour de l'hypermarché est inscrit dans les « OAP Secteurs structurants ». Le renforcement du commerce de proximité dans les centres se traduit par des mesures règlementaires.
Thématique 10 - Conserver les ressources du territoire	Le PADD prévoit de favoriser le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture et de poursuivre le développement de liaisons douces à vocation multimodale et récréatives.
Thématique 11 - Mettre en œuvre la transition énergétique	Le PADD compte développer les principes de construction bioclimatique et limiter les consommations par la performance énergétique du bâti, valoriser la ressource en bois et faciliter l'intégration des dispositifs de productions d'énergies renouvelables. Les OAP déclinent cette approche notamment au travers les « OAP Principes d'aménagement » avec un chapitre spécifique énergie. Les « OAP Secteurs stratégiques » définissent des ambitions ciblées : habitations correspondant à un niveau passif ou conçues comme des constructions biosourcées, stationnement avec ombrières photovoltaïques. Le règlement prévoit également l'équipement de stationnements équipés d'ombrières photovoltaïques et règlemente l'éolien, les champs photovoltaïques et les unités de méthane.
Thématique 12 - Améliorer l'accessibilité du territoire	Les OAP sont situées dans la continuité du tissu urbain existant. La création de liaisons inter-quartiers est prévue au PADD et déclinée dans les OAP et le Plan de zonage.
Thématique 13 - Renforcer la connexion du territoire	Développer le numérique fait partie des objectifs du PADD. Le Règlement dispose que les infrastructures nouvelles devront

	permettre le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit.

Les éléments qui suivent développent la compatibilité du PLU par rapport aux orientations et objectifs du SCoT, et portent sur la programmation et sur la définition des secteurs de développement en termes d'habitat, d'équipements, de commerce et d'activités.

OBJECTIFS DU SCOT POUR GUICHEN :

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

TABLEAU DE SYNTHESE DU SCENARIO RETENU POUR LE PLU EN TERMES DE PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES SUR LA PERIODE 2023-2037 :

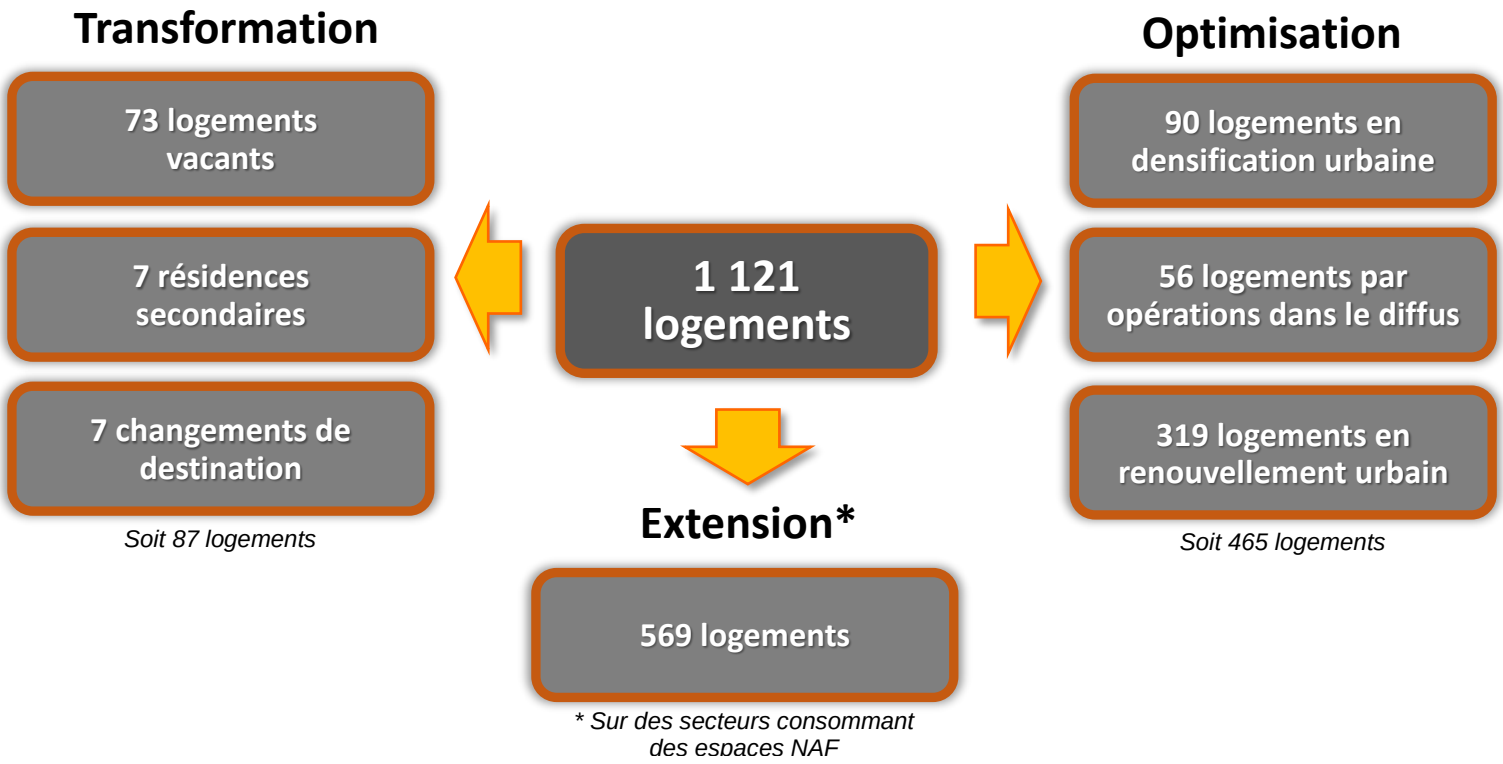
Taux de croissance démographique annuel de	**1,4**	
Population en 2023	9 098	habitants
Population en 2037	11 053	habitants
Augmentation de la population	1 955	habitants
Sur une durée de	14	ans
Soit environ	*140*	*habitants par an*
Cohabitation en 2023	2,40	habitants par logement
Nombre de logements en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

COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT :

- Le SCoT classe la commune de Guichen au rang de « Pôle de bassin ». Le taux de croissance démographique annuel retenu pour le PLU de Guichen est de 1,4. Ce chiffre est inférieur à celui de 2 prévu par le SCoT et se justifie par la prise en compte d'une croissance démographique moins rapide sur la dernière période (taux de 1,2 entre 2013 et 2019) et la volonté de maitriser sa croissance. Cette perspective de croissance est globalement compatible avec les objectifs du SCoT.
- Le PLU table sur une diminution de la taille des ménages qui passerait de 2,4 habitants par logement en 2023, à 2,25 habitants par logement en 2037. Ce chiffre est compatible avec celui du SCoT qui affiche une taille des ménages de 2,25 en 2035.
- Sur la période 2023-2037, le PLU prévoit ainsi une augmentation de 1 121 logements, soit une production annuelle moyenne de 80 logements. Ce chiffre est inférieur au rythme de 107 logements par an affiché au SCoT. Toutefois, le PLU s'inscrit dans le contexte de la Loi Climat qui vise à une sobriété foncière, et passe par la révision du SCoT. A cette occasion, les perspectives démographiques du SCoT seront actualisées en tenant compte des dernières données INSEE et des possibilités d'accueil des territoires en lien avec la diminution de la consommation des espaces NAF.

SYNTHESE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SUR LA PERIODE 2023-2037

La programmation de 1 121 logements pour la période 2023-2037, se ventilera de la manière suivante.



La prise en compte de la création de logements par :

- la transformation de constructions existantes,
- l'optimisation du foncier en milieu urbain,

associée à une densité renforcée dans les secteurs couverts par les « *OAP secteurs stratégiques* » avec une moyenne de 36,4 logements par hectare dans les secteurs en renouvellement urbain (et de 52,9 dans les centralités), **a permis de retirer 552 logements des secteurs consommant des espaces NAF**.

Il reste néanmoins 569 logements sur des secteurs consommant des espaces NAF. Le PLU fait également le choix d'une densité renforcée avec une moyenne de près de 32,5 logements par hectare sur les secteurs en extension sur les espaces NAF.

Au global, **la densité moyenne atteint environ 34 logements par hectare**, densité bien supérieure aux 28 logements par hectare définis par le SCoT en cours et qui permet d'anticiper l'intégration de la Loi Climat pour le futur SCoT.

REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS EN EXTENSION SUR LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN

DETAILS DES LOGEMENTS SOUMIS A LA DENSITE DU SCOT EXTENSIONS ET RENOUVELLEMENT URBAIN PROJETES DANS LE PLU							
N°	**SECTEURS**		**LOGEMENTS**	**SURFACE (ha)**	**SURFACE TOTALE (ha)**	**DENSITE (log/ha)**	**TYPE DE ZONES**
1	Terrain face à l'église *	**R**	12	0,15	0,29	100,0	**U**
2	Rue Jacques Blouet *	**R**	11	0,21	0,21	50,0	**U**
3	Boulevard Victor Edet *	**R**	28	0,56	0,69	50,0	**U**
4	Allée de la Fée de l'Aulne *	**R**	23	0,45	0,57	50,0	**U**
5	Rue du Gal Leclerc/rue Louis Ampère *	**R**	21	0,42	0,42	50,0	**U**
6	Rue du Gal Leclerc/rue Thoumelin	**E**	54	0,68	0,68	80,0	**U**
7	Rue du Gal Leclerc (les Landes)	**R**	8	0,27	0,27	30,0	**U**
8	Rue de Fagues Nord	**R**	9	0,35	0,35	25,0	**U**
9	Rue de Fagues/rue Saint-Marc	**E**	28	0,47	0,47	60,0	**U**
10	Rue Saint-Marc/chemin Saint-Marc	**R**	7	0,29	0,29	25,0	**U**
11	Rue Saint-Marc	**E**	6	0,22	0,22	25,0	**U**
12	Rue René Diéras	**R**	4	0,21	0,21	20,0	**U**
13	Le Rocher *Voir aussi la programmation en Activité*	**E**	64	1,84	1,84	35,0	**1AU**
	Secteur Launay	***R***	*11*	*0,24*	*0,24*	*45,0*	***2AU***
	Secteur Launay	***E***	*44*	*0,98*	*0,98*	*45,0*	***2AU***
14	Secteur Launay *Voir aussi la programmation en Activité*		55	1,22	1,22	45,0	**2AU**
15	Domaine de Saint-Marc	**E**	115	*4,11*	*4,60*	*28,0*	***1AU***
	Entre rue de Fagues et chemin creux	***R***	*13*	*0,43*	*0,43*	*30,0*	***U***
	Entre rue de Fagues et chemin creux	***E***	*8*	*0,28*	*0,34*	*30,0*	***U***
16	Entre rue de Fagues et chemin creux		18	0,70	0,77	30,0	**U**
17	Pont-Réan - Route du Boël *	**R**	11	0,27	0,27	40,0	**U**
	La Massaye : tranches 2, 3, 4 et château	***R***	*158*	*4,91*	*4,91*	*32,2*	***U, 1AU et 2AU***
	La Massaye : tranches 2, 3, 4 et château	***E***	*250*	*8,89*	*8,89*	*28,1*	***U, 1AU et 2AU***
18	La Massaye : tranches 2, 3, 4 et château *Voir aussi programmation Activité/Equipement*		408	13,80	13,80	29,6	**U, 1AU et 2AU**
Sous total en Renouvellement urbain		**R**	***319***	***8,76***	***9,15***	***36,4***	
** : dont dans les centralités*		*	*109*	*2,06*	*2,45*	*52,9*	
Sous total en Extension ENAF		**E**	***569***	***17,47***	***18,02***	***32,6***	
TOTAL			**888**	**26,23**	**27,17**	**33,9**	

Renouvellement urbain, hors espace NAF / **E**xtension sur les espaces NAF / ***** : secteur inscrit dans une centralité

Note : les numéros de secteurs figurent sur la carte qui suit

La densité est appliquée à la « surface » qui déduit de la « surface totale » les secteurs non urbanisables :

- les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives,
- et l'emprise des équipements, des espaces naturels et agricoles, des ouvrages de réseaux et d'infrastructure, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier.

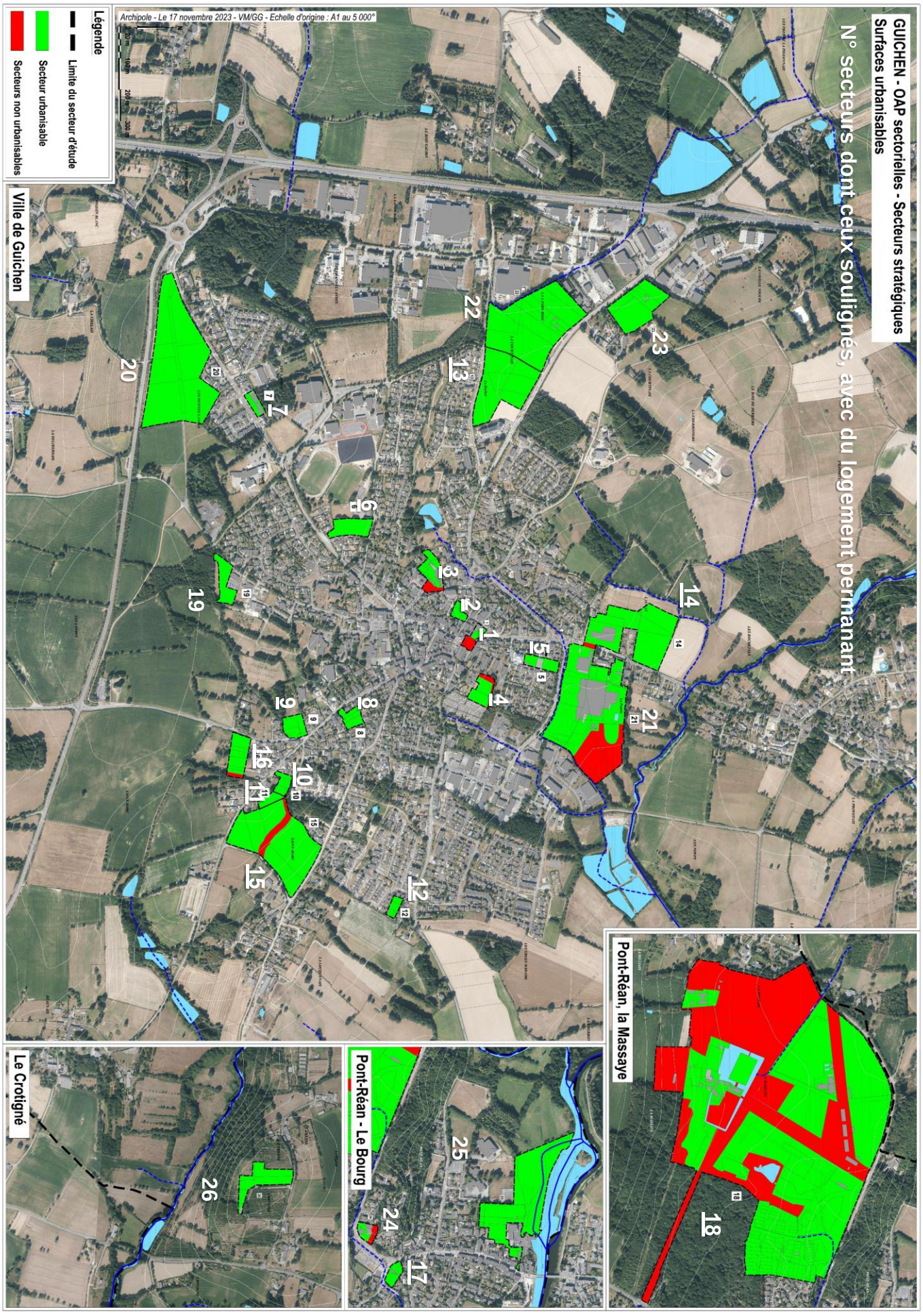
Voir la carte ci-après distinguant les secteurs urbanisables (en vert) des autres en rouge.

La densité globale moyenne de près de **34 logements par hectare** respecte la densité minimale moyenne de 28 logements par hectare prévu par le SCoT. Elle anticipe une augmentation prévisible de la densité dans le futur SCoT en lien avec la loi Climat et la réduction de la consommation des espaces NAF.

Par ailleurs, la densité minimale par secteur de 20 logements par hectare est également respectée comme le montre le tableau ci-dessus.

Précisions :

- Par nature, la densité ne s'applique pas aux logements créés par évolutions de constructions existantes, que ce soit des logements vacants redevenus habités, des résidences secondaires transformées en résidences principales, ou des logements créés par changement de destination.
- La densité ne s'exerce pas non plus sur les petits terrains ayant une capacité d'accueil réduite. Toutefois, les « OAP Petits secteurs en milieu urbain » définissent un nombre minimal de logements à y créer.
- Enfin, les logements à réaliser dans le diffus mais non concernées par une OAP sectorielle devront néanmoins respecter la densité minimale affichée dans les « OAP Principes d'aménagement » qui fixe un minimum de 20 logements par hectare pour toutes opérations de 5 logements et plus.


GUICHEN - OAP sectorielles - Secteurs stratégiques
Surfaces urbanisables
N° secteurs dont ceux soulignés, avec du logement permanant
Archipole - Le 17 novembre 2023 - VM/GG - Echelle d'origine : A1 au 5 000°
Légende
Limite du secteur d'étude
Secteur urbanisable
Secteurs non urbanisables
Ville de Guichen
Pont-Réan, la Massaye
Pont-Réan - Le Bourg
Le Crotigné

Pour maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le SCoT fixe des limites de foncier à urbaniser par nature d'occupation, en distinguant :

- Les secteurs d'habitat et d'équipements (hors équipements de portée communale sportifs, loisirs/nature, et hors équipements de portée supra-communale).
- Les zones d'activités et commerciales.
- Les équipements de portée communale sportifs, loisirs/nature, et les équipements de portée supra-communale.

LES SECTEURS D'HABITAT

Le SCoT fixe une limite de développement pour l'habitat correspondant à la densité minimale de 28 logements par hectare au programme global de construction de logements, soit pour les 1 121 logements de programmés sur la période du PLU, **40 hectares**. Cette surface doit intégrer les équipements, hors équipements de portée communale sportifs, loisirs/nature, et hors équipements de portée supra-communale. Elle doit prioritairement se faire dans les espaces agglomérés pour limiter les extensions urbaines.

Le PLU au travers le PADD fixe une consommation maximale dédiée à l'habitat à 17,5 ha, auxquels il faut ajouter 1,5 hectare dédié aux équipements, soit un total de 19 hectares. Ce chiffre est environ deux fois moins important que celui affiché dans le SCoT limite de 40 hectares.

Les « *OAP secteurs stratégiques* » détaillent les équipements consommant des espaces NAF :

PROGRAMMATION D'EQUIPEMENTS (HORS EQUIPEMENTS DE PORTEE COMMUNALE SPORTIFS, LOISIRS/NATURE, ET HORS EQUIPEMENTS DE PORTEE SUPRA-COMMUNALE) EN EXTENSION SUR LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, EN RENOUVELLEMENT URBAIN, ET EN SECTEUR RESTANT NATUREL

N°	EQUIPEMENTS LIES A L'HABITAT DANS LE PLU				
	NATURES		**SURFACE (en ha)**	**Ha total**	**TYPE DE ZONES**
	Rue du Commandant Charcot	***E***	*0,60*	*0,60*	***1AU***
	Rue du Commandant Charcot	***N***	*1,40*	*1,40*	***N***
19	Rue du Commandant Charcot		2,00	2,00	**1AU et N**
	La Massaye - Ferme de la Massaye	***R***	*0,41*	*0,41*	***STECAL***
	La Massaye - Ferme de la Massaye	***E***	*0,18*	*0,18*	***STECAL***
18	La Massaye - Ferme de la Massaye *Voir aussi programmation Activité/Habitat*		0,59	0,59	**STECAL**
	Sous-total en Renouvellement urbain	***R***	***0,41***	***0,41***	
	Sous-total en Extension ENAF	***E***	***0,78***	***0,78***	
	Sous-total en Zone Naturelle	***N***	***1,40***	***1,40***	
	TOTAL		**2,59**	**2,59**	

Renouvellement urbain, hors espace NAF / Extension sur les espaces NAF / Secteur Naturel n'ayant pas d'impact sur la consommation des espaces NAF

Au total, la consommation des espaces NAF liés à l'habitat (voir détail au chapitre précédent) et aux équipements (hors équipements de portée communale sportifs, loisirs/nature, et hors équipements de portée supra-communale) consomment les espaces suivants :

SYNTHESE DE LA CONSOMMATION ENFA LIEE A L'HABITAT ET AUX EQUIPEMENTS (HORS EQUIPEMENTS DE PORTEE COMMUNALE SPORTIFS, LOISIRS/NATURE, ET HORS EQUIPEMENTS DE PORTEE SUPRA-COMMUNALE)

CONSOMMATION ENAF LIEE A L'HABITAT DANS LE PLU		
NATURES	**SURFACE (en ha)**	**Ha total**
Les secteurs d'habitat	17,47	18,02
Les nouveaux secteurs d'équipements *(hors équipements sportifs, loisirs/nature et équipements de portée supra-communale)*	0,78	0,78
TOTAL	**18,25**	**18,80**

En cohérence avec les objectifs du PADD, la surface totale est inférieure de plus de la moitié du plafond du SCoT de 40 hectares.

L'approche par le zonage donne une surface de zones **AU** dédiée aux habitations et aux équipements (hors lycée, équipement de niveau supra-communale) - c'est-à-dire toutes les zones **AU** sauf le lycée et les zones liées aux activités - de **21,6 ha** (incluant la partie mixte commerce/habitat sur Launay). Ce chiffre est également très en deçà des objectifs du SCoT.

Quelque-soit l'approche, le PLU est compatible avec la limite de consommation foncière accordée par le SCoT aux habitations et équipement de proximité.

LES ZONES D'ACTIVITES ET COMMERCIALES

Le SCoT fixe les surfaces maximales suivantes par secteur :

OBJECTIFS SCOT ACTIVITES y compris les zones commerciales	
SECTEURS	**En extension (en ha)**
Le parc structurant « Les Landes - La Courtinais »	*19,50*
Le parc structurant « Valonia/Launay »	*4,50*
Le parc d'équilibre de « La Massaye »	*6,00*
Le parc de proximité de « La Courtinais »	*0,00*
TOTAL	**30,00**
Foncier spécifique (créer un type d'offre qui n'existe pas sur le territoire et qui permet de répondre aux enjeux et objectifs du territoire)	*Non quantifié*

Le 0 hectare sur le parc de proximité de la Courtinais correspond au lotissement de la zone d'activité de la Courtinais Nord actuellement aménagé, et ne disposant donc plus en interne de possibilité d'extension.

Le PLU prévoit les développements suivants pour les zones d'activités et les zones commerciales :

PARC STRUCTURANT « LES LANDES / LA COURTINAIS »

N°	Parc structurant « Les Landes / la Courtinais »		Surface (en ha)	Ha total	TYPE DE ZONES
	La Courtinais sud	***R***	*0,32*	*0,32*	***2AU***
	La Courtinais sud	***E***	*4,72*	*4,80*	***2AU***
22	La Courtinais sud		5,04	5,12	**2AU**
13	La Courtinais sud / Le Rocher *Voir aussi la programmation en Habitat*	**E**	1,15	1,15	**1AU**
	La Courtinais nord	***R***	*0,77*	*0,77*	***2AU***
	La Courtinais nord	***E***	*1,02*	*1,02*	***2AU***
23	La Courtinais nord		1,79	1,79	**2AU**
	Sous-total en Renouvellement urbain	***R***	***1,09***	***1,09***	
	Sous-total en Extension ENAF	***E***	***6,89***	***6,97***	
	SOUS-TOTAL parc structurant		**7,98**	**8,06**	

Renouvellement urbain, hors espace NAF / **E**xtension sur les espaces NAF

Les presque 7 ha prévus sur les espaces NAF sont inférieurs à la limite de 19,5 ha définis par le SCoT.

Le Plan de zonage cumule 8,06 ha de zones **AU** sur la Courtinais dédiés aux activités, chiffre respectant également les objectifs du SCoT.

PARC STRUCTURANT « Valonia / Launay »

N°	Parc structurant « Valonia / Launay »		Surface (en ha)	Ha total	TYPE DE ZONES
	Pôle Valonia	***R***	*5,46*	*5,46*	***U***
	Pôle Valonia	***E***	*0,26*	*0,26*	***U***
	Pôle Valonia	***A***	*1,78*	*1,78*	***A***
21	Pôle Valonia		7,50	7,50	**U et A**
	Pôle commercial Launay	***R***	*1,37*	*1,37*	***U et 2AU***
	Pôle commercial Launay	***E***	*0,98*	*0,98*	***U et 2AU***
14	Pôle commercial Launay *Voir aussi la programmation en Habitat*		2,35	2,35	**U et 2AU**
	Sous-total en Renouvellement urbain	***R***	***6,83***	***6,83***	
	Sous-total en Extension ENAF	***E***	***1,24***	***1,24***	
	Sous-total en zone Agricole	***A***	***1,78***	***1,78***	
	SOUS-TOTAL parc structurant		**8,07**	**8,07**	

Renouvellement urbain, hors espace NAF / **E**xtension sur les espaces NAF / Secteur **A**gricole n'ayant pas d'impact sur la consommation des espaces NAF

Les « *OAP secteurs stratégiques* » définissent une vocation mixte sur une partie du secteur de Launay. Le tableau ci-dessus ne retient que la partie liée à l'activité.

Au total, on a une consommation des espaces NAF de 1,24 ha dédiés aux extensions du pôle commercial et activité de Valonia/Launay **chiffre conforme à l'objectif du SCoT** en cours de modification de ne pas dépasser 4,5 ha.

Le Plan de zonage classe 2,4 ha de zones **AU** sur la Valonia dédiés aux activités et à l'habitat, chiffre respectant également les objectifs du SCoT.

PARC D'EQUILIBRE « La Massaye »

N°	Parc d'équilibre « La Massaye »		Surface (en ha)	Ha total	TYPE DE ZONES
	La Massaye : tranche 4	***R***	*0,00*	*0,00*	***1AU***
	La Massaye : tranche 4	***E***	*2,14*	*2,14*	***1AU***
18	La Massaye : tranche 4 *Voir aussi programmation Habitat/Equipement*		2,14	2,14	**1AU**
	Sous-total en Renouvellement urbain	***R***	***0,00***	***0,00***	
	Sous-total en Extension ENAF	***E***	***2,14***	***2,14***	
	SOUS-TOTAL parc d'équilibre		**2,14**	**2,14**	

Renouvellement urbain, hors espace NAF / **E**xtension sur les espaces NAF

L'extension de 2,14 ha prévue au PLU de même que le secteur **1AUAa** sont conformes à l'objectif du SCoT de ne pas dépasser 6 ha.

Ainsi, le PLU est compatible avec les objectifs du SCoT, que ce soit sur le secteur de la Massaye (moins de 6 hectares), sur les Landes/la Courtinais (moins de 19,5 hectares) ou sur Valonia/Launay (moins de 4,5 hectares).

SYNTHESE DES SECTEURS D'ACTIVITES

TOTAL		Surface (en ha)	Ha total
Sous-total en Renouvellement urbain	*R*	*7,92*	*7,92*
Sous-total en Extension ENAF	*E*	*10,27*	*10,35*
Sous-total en zone Agricole	*A*	*1,78*	*1,78*
TOTAL		**19,97**	**20,05**

Renouvellement urbain, hors espace NAF / **E**xtension sur les espaces NAF / Secteur **A**gricole n'ayant pas d'impact sur la consommation des espaces NAF

Le total de la consommation des espaces NAF ou des zones **AU** liées au secteur économique ne dépasse pas 10,5 ha, là où le SCoT demandait au global de ne pas dépasser 30 ha.

Cette différence tient à la volonté de s'inscrire dans l'objectif de réduction de la consommation des espaces NAF de la loi Climat & Résilience.

En particulier, on notera la décision de retirer la zone d'extension sur le secteur des Grandes Landes Ouest située de l'autre côté de la RD 177 par rapport à la ville de Guichen.

Les « *OAP secteurs stratégiques* » identifie un secteur sur Pont-Réan relevant de l'activité mais non identifié par le SCoT au titre de l'une des parcs d'activité, mais venant conforter le commerce de proximité du centre de Pont-Réan.

SECTEUR POUR CONFORTER LE COMMERCE DU CENTRE DE PONT-REAN

N°	Commerce en milieu urbain		Surface (en ha)	Ha total	TYPE DE ZONES
24	Pont-Réan, Rue Domaine de la Massaye	R	0,21	0,32	U
	TOTAL		**0,21**	**0,32**	

LES EQUIPEMENTS DE PORTEE COMMUNALE SPORTIFS, LOISIRS/NATURE, ET LES EQUIPEMENTS DE PORTEE SUPRA-COMMUNALE

Le SCoT ne fixe pas de limite pour ce type d'équipements. Il prévoit cependant que Guichen accueille un lycée, et renforce son statut de « Pôle de bassin », notamment en confortant son niveau d'équipements de portée supra-communale.

RESERVE POUR L'ACCUEIL D'UN LYCEE

N°	ZONES D'EQUIPEMENTS PREVUES AU PLU				
	Secteurs		**En extension (en ha)**	**Ha total**	**TYPE DE ZONES**
	Les Petites Landes : futur lycée	***R***	*0,51*	*0,51*	***2AU***
	Les Petites Landes : futur lycée	***E***	*6,39*	*6,39*	***2AU***
20	Les Petites Landes : futur lycée		6,90	6,90	**2AU**
	TOTAL		**6,90**	**6,90**	

Renouvellement urbain, hors espace NAF / **E**xtension sur les espaces NAF

Le Plan de zonage classe 6,9 ha en zone **2AUL** pour l'accueil du lycée, consommant 6,4 ha d'espaces NAF.

Le PLU identifie plusieurs autres secteurs qui pourraient accueillir un équipement de portée communale sportifs, loisirs/nature, ou un équipement de portée supra-communale :

- Le confortement du pôle d'équipements sur Pont-Réan, à vocation de sport/loisir, pour tenir compte du risque d'inondation.
- La reconversion du site du Château, sud-château de la Massaye qui pourrait également recevoir des équipements de portée supra-communale.

AUTRES CATEGORIES

N°	SECTEURS SPECIFIQUES				
	Objectif		**Surface (en ha)**	**Surface (en ha)**	**TYPE DE ZONES**
	Pont-Réan, le Moulin	***R***	*1,39*	*1,39*	***U***
	Pont-Réan, le Moulin	***N***	*2,86*	*2,86*	***N***
25	Pont-Réan, le Moulin		4,25	4,25	**U et N**
	Crotigné	***R***	*0,16*	*0,16*	***STECAL***
	Crotigné	***E***	*0,88*	*0,88*	***STECAL***
26	Crotigné		1,04	1,04	**STECAL**
	Sous-total en Renouvellement urbain	***R***	***1,55***	***1,55***	
	Sous-total en Extension ENAF	***E***	***0,88***	***0,88***	
	Sous-total en zone Naturelle	***N***	***2,86***	***2,86***	
	TOTAL		**5,29**	**5,29**	

Renouvellement urbain, hors espace NAF / **E**xtension sur les espaces NAF / Secteur **N**aturel n'ayant pas d'impact sur la consommation des espaces NAF

Le PLU cible au travers ses « *OAP secteurs stratégiques* » des secteurs qui présentent une vocation particulière. C'est le cas sur Crotigné pour permettre le développement d'une association à but écologique constituant un STECAL. C'est aussi le cas sur le secteur du Moulin de Pont-Réan pour permettre une redynamisation de ce secteur situé en second rideau par rapport à la rue centrale, mais qui présente des enjeux de stationnement, de revitalisation, et de lutte contre le risque d'inondation en offrant une nouvelle sortie « par le haut » en cas de crue.

OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX

Pour les « Pôles de bassin », le SCoT fixe un minimum de 20% de logements sociaux de la production globale de logements. Appliqué à l'échelle du PLU, il faut programmer 286 logements sociaux sur les 1 121 logements programmés. Les OAP définissent pour chaque secteur de mutation un pourcentage de logements sociaux minimal à réaliser. La répartition se fera de la manière suivante :

N°	SECTEURS	LOGEMENTS	POURCENTAGE LOGEMENTS SOCIAUX (*)	NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX (*)	POURCENTAGE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
1	Terrain face à l'église	15	30%	5	25%	4
2	Rue Jacques Blouet	11	30%	3	30%	3
3	Boulevard Victor Edet	28	30%	8	30%	8
4	Allée de la Fée de l'Aulne	23	20%	5	0%	0
5	Rue du Gal Leclerc / rue Louis Ampère	21	25%	5	0%	0
6	Rue du Gal Leclerc/rue Thoumelin	54	35%	19	35%	19
7	Rue du Gal Leclerc (les Landes)	8	0%	0	0%	0
8	Rue de Fagues Nord	9	0%	0	0%	0
9	Rue de Fagues / rue Saint-Marc	28	25%	7	25%	7
10	Rue Saint-Marc/chemin St-Marc	7	0%	0	0%	0
11	Rue Saint-Marc	6	0%	0	0%	0
12	Rue René Diéras	4	0%	0	0%	0
13	Le Rocher	64	35%	22	35%	22
14	Secteur Launay	55	35%	19	35%	19
15	Domaine de Saint-Marc	115	40%	46	30%	35
16	Entre rue de Fagues et chemin creux	21	25%	5	25%	5
17	Pont-Réan - Route du Boël	11	25%	3	0%	0
18	La Massaye : tranches 2, 3, 4 et château	408	25%	102	25%	102
	TOTAL	**888**	**28%**	**249**	**25%**	**224**

(*) Le nombre de logements sociaux inclus le nombre de logements locatifs sociaux.

La programmation de 249 logements sociaux figurant dans le tableau ci-dessus et correspondant aux « OAP Secteurs stratégiques » atteint 28% de la programmation totale sur ces secteurs. A elle seule, cette programmation de 249 logements sociaux permet de répondre au-delà des objectifs du SCoT de créer 20% de logements sociaux appliquée à l'ensemble de la programmation de 1 121 logements, soit 224 logements sociaux.

Par ailleurs, la programmation prévoit la réalisation de 56 logements dans le cadre d'opération réalisés dans le diffus qui pourraient contribuer à la réalisation de logements sociaux complémentaires.

Les petits secteurs ne sont pas soumis à une production minimale de logements sociaux car ces secteurs sont plus contraints (forme du terrain, programmation mixte (habitat, équipements, commerce…), nombre de logements limité…). Toutefois, le PLU ne fait pas obstacle à une programmation de logements sociaux dans ces secteurs.

Sur les grands secteurs de développement, le pourcentage minimal de logements sociaux retenu est de 35%.

Suivant la capacité des secteurs du centre-ville, la programmation de logements sociaux y est également imposée.

La programmation de la ZAC de la Massaye poursuit sa programmation initiale avec la réalisation d'environ 25% de logements sociaux.

Au final, la programmation de logements sociaux dans les « OAP Secteurs stratégiques » permet de dépasser l'objectif des 20% de logements sociaux fixé par le SCoT. Les logements créés en dehors des « OAP Secteurs stratégiques » pourront également comporter des logements sociaux, notamment pour les opérations dans le diffus. Rappelons que le règlement impose la réalisation d'un minimum de logements sociaux.

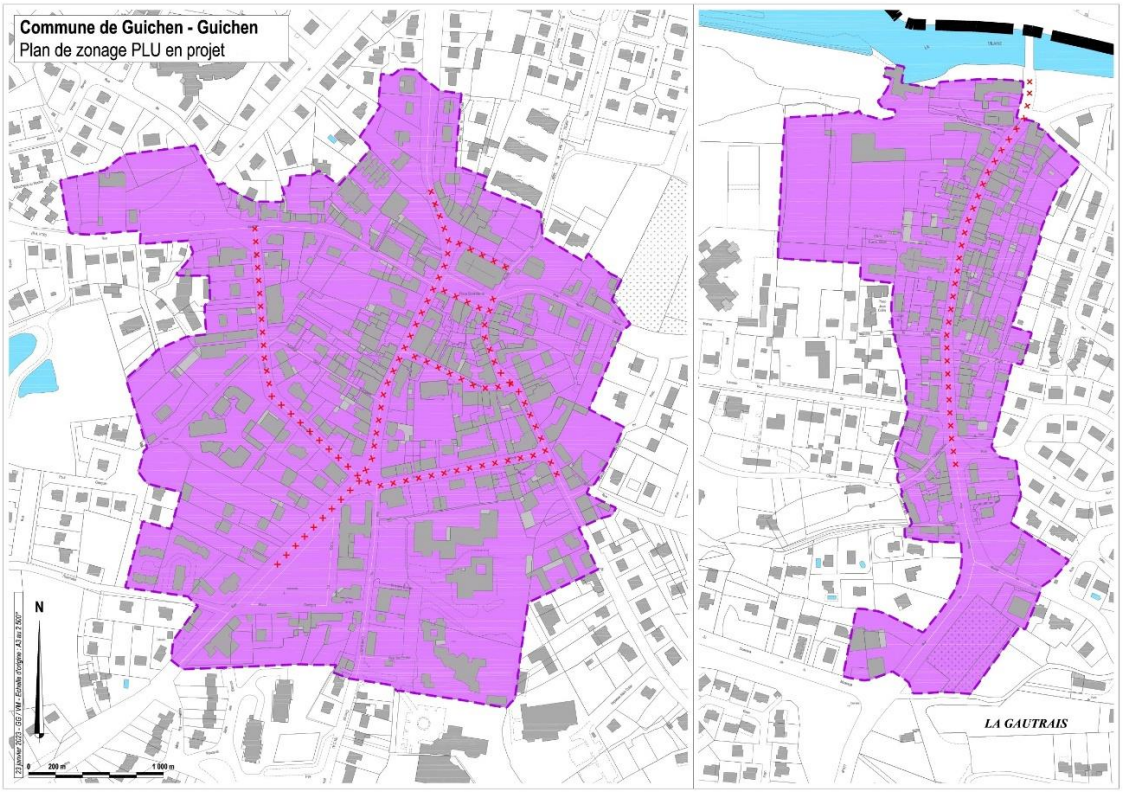
LE DOCUMENT D'AMENAGEMENT ARTISANAL ET COMMERCIAL (EN COURS DE MODIFICATION DU SCOT)

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) privilégie deux types d'espaces pour les implantations commerciales :

- Les centralités
- Les espaces de développement commercial de périphérie ou en tissu aggloméré. Sur Guichen, le DAAC indique une localisation préférentielle sur le secteur de « Valonia/Launay » et cible le Parc d'activité de « Valonia ».

Le PLU identifie les centralités sur la ville de Guichen et sur Pont-Réan.

LES LINEAIRES COMMERCIAUX (EN ROUGE) ET LES PERIMETRES COMMERCIAUX (EN MAGENTA) FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE



En agglomérations, en dehors des périmètres de centralité, les commerces nouveaux sont interdits, sauf pour la zone commerciale (secteurs **UAb** et **UAc**). Pour les commerces existants avant l'approbation du présent PLU et situés en zones urbaines en dehors des périmètres de centralité, des extensions sont possibles pour leur permettre une évolution.

Des « linéaires de commerce » ont été identifiés au Plan de zonage interdisant le changement de destination en logement.

Le PLU prévoit également le développement de la zone de commerce/activité de Valonia/Launay sur l'entrée de ville nord de Guichen. Y sont interdites les surfaces commerciales de moins de 300 m² de surface de plancher. Le cumul de l'ensemble des secteurs en extension représente 1,48 ha, soit moins que les 4,5 hectares d'extension prévu au projet de modification du SCoT. La répartition est la suivante :

- La partie au nord de Launay le long de l'entrée de ville a une vocation mixte habitat et commerce et couvre un secteur en renouvellement urbain, puis une extension urbaine classée en **2AU** sur 2,44 ha, soit 1,22 ha dédié au commerce.
- L'extension au nord-est de l'hypermarché sur Valonia est de 0,26 ha.

5.5.2.2 ARTICULATION DU PLU AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC) a été approuvé en juin 2019. Il définit la politique d'habitat communautaire sur 6 ans, pour la période 2018-2023.

Pour la commune de Guichen, le PLH impose une production de 20% de logements locatifs sociaux sur la période 2018-2023.

Le PLU est compatible avec les orientations du PLH en instaurant notamment les mesures suivantes :

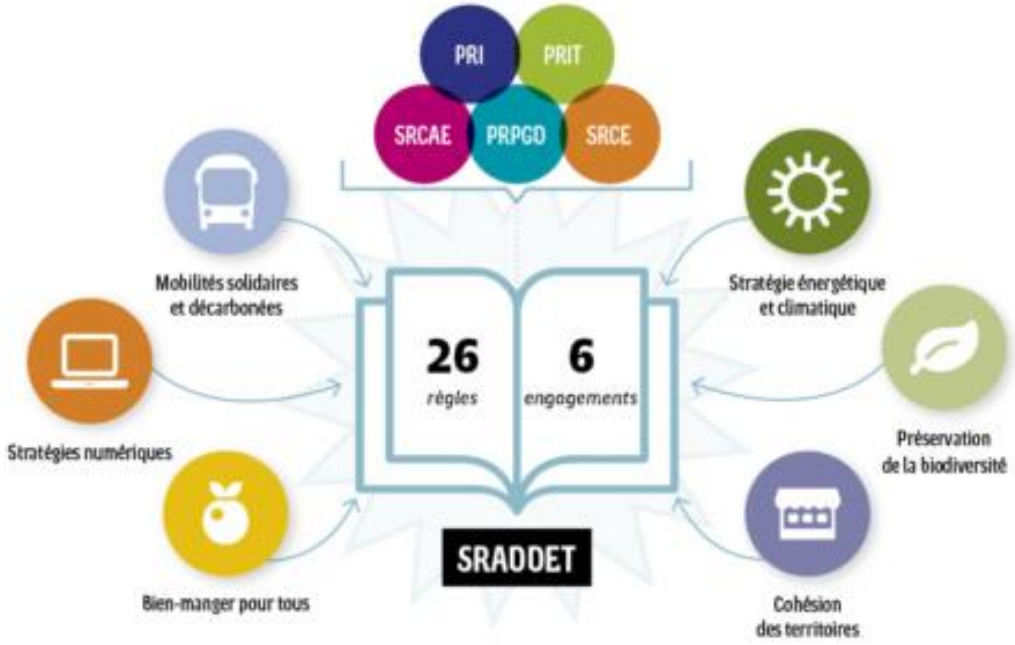
- **Une politique de maintien de la population et d'accueil démographique**.
- **La poursuite de la politique de maîtrise foncière** amorcée depuis de longues années, et la mise en œuvre de plusieurs outils fonciers : Droit de préemption urbain, Droit de préemption sur les fonds de commerce et les baux commerciaux, Zones d'aménagement différé (ZAD), emplacements réservés, partenariat avec l'EPF…
- **La lutte contre la vacance**, avec l'ambition de ramener le taux de vacance actuel d'environ 7,5% au taux de rotation d'un marché immobilier courant de 6%. A cet effet, plusieurs outils pourront être mobilisés, que ce soit au travers le PLH, l'OPAH, la maîtrise foncière, l'ORT dont le Denormandie, le dispositif de l'observation de l'habitat et du foncier imposé par la loi climat et résilience dans les PLH…
- **La programmation d'une part importante de logements en densification urbaine, en renouvellement urbain et dans le cadre d'opérations réalisées dans le diffus.**
- **La diminution du rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**
- **La programmation de minimum de logements locatifs sociaux**, dans le cadre des « OAP Secteurs stratégiques » ; la programmation dans les seules OAP (224 logements locatifs sociaux pour 1 121 logements de programmés) suffit à répondre aux 20% de logements locatifs sociaux définis par le PLH pour la commune de Guichen (pour le détail, voir le tableau lié aux logements sociaux et logements locatifs sociaux au chapitre précédent traitant de l'articulation du PLU avec le SCoT).
- **La programmation de minimum de logements sociaux**, dans le diffus à travers les Dispositions générales du Règlement.
- **Permettre la production d'une offre diversifiée de logements** avec une répartition géographique. Les « OAP Secteurs stratégiques » identifient les secteurs en centralité pour l'accueil des personnes âgées et de jeunes ménages.
- **Faciliter les parcours résidentiels**, notamment au travers des programmes abordables, la diversité du type de logements, et dans les « OAP Principes d'aménagement » d'anticiper les possibilités d'extension de futures constructions.
- **L'ouverture des règles constructibles en milieu urbain** pour favoriser la densification urbaine et faciliter les parcours résidentiels.
- …

5.5.2.3 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Bretagne a été approuvé le 18 décembre 2020 et rendu opposable par le préfet le 16 mars 2021. Le site de la région Bretagne indique à propos du SRADDET Bretagne :

« *Le SRADDET se substitue aux cinq schémas régionaux existants, élaborés et votés ces dernières années :*

- *Schéma Régional de Cohérence Écologique (trame verte et bleue) ;*
- *Schéma Régional Climat Air Energie ;*
- *Schéma Régional de l'Intermodalité ;*
- *Schéma Régional des Infrastructures et des Transports ;*
- *Plan Régional de Prévention et Gestion des Déchets.*



Document unique et transversal, ce « schéma des schémas » simplifie sans pour autant diluer le contenu de l'ensemble de ces plans. Les enjeux environnementaux vont désormais intégrer l'ensemble des nouvelles stratégies d'aménagement territorial. Au-delà d'une première partie comportant un diagnostic complet du territoire et des objectifs à atteindre (les 38 objectifs de la Breizh COP), le SRADDET pose 26 règles.

La nouveauté de ce document réside dans le fait qu'il est opposable aux documents d'urbanismes locaux et de planification, comme les SCoT -Schémas de cohérence territoriale– ou, à défaut, les PLUi, les plans de déplacement urbains, les plans climat air énergie territoriaux (PCAET) et la charte des parcs naturels régionaux (PNR).

Si l'adoption du SRADDET marque une étape importante dans l'histoire des Régions, le pouvoir réglementaire qu'il leur attribue reste toutefois limité. Ce document renforce le rôle de la Région comme autorité coordinatrice et organisatrice en matière d'aménagement durable du territoire, et ce, en lien étroit avec les EPCI. Les collectivités locales resteront maîtres des moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SRADDET. Les règles phares du schéma visent par exemple le zéro construction dans les zones de continuité écologique, la prise en compte de la ressource en eau dans les projets d'aménagement, la lutte contre l'étalement urbain ou l'inscription dans les documents d'urbanisme d'une projection du niveau de la mer à horizon 2100. Elles ne s'appliquent qu'à l'échelle des SCoT, lors de leurs révisions, ou de grands ensembles comme les corridors écologiques. Pour faire vivre le projet d'avenir qu'est le SRADDET, la Région mettra sur pied de nouvelles contractualisations avec les territoires, un chantier d'ampleur qui s'ouvrira courant 2020.

Les six 6 engagements :

- *Engagement pour des stratégies numériques responsables*
- *Engagement pour réussir le bien-manger pour tous*
- *Engagement pour une nouvelle stratégie énergétique et climatique*
- *Engagement pour la préservation et la valorisation de la biodiversité et des ressources*
- *Engagement pour la cohésion des territoires*. »

Le SRADDET breton fait actuellement l'objet d'une modification, notamment pour intégrer la loi Climat et la répartition du plafond de la consommation des espaces NAF par Pays.

Le but ici n'est pas de montrer comment le PLU répond à l'ensemble des objectifs du SRADDET ce qui est le rôle du SCoT en tant que document intégrateur, mais de prendre en compte certaines mesures phares, à commencer par la Règle 1-8 qui se donne pour objectif central de « *Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels* » d'ici 2040.

Il s'agit donc pour le PLU de s'inscrire dans cette démarche tout en répondant aux objectifs de développement du SCoT.

Dans le PADD du PLU, les objectifs chiffrés de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) ont été définis de la manière suivante :

Consommation communale des espaces NAF d'environ **36,5 hectares** sur la période 2023-2037 (14 ans) qui pourrait 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.
- **1,5** hectare dédié aux équipements.
- **1** hectare dédié aux infrastructures.

Consommation supra-communale des espaces NAF d'environ **6,5** hectares dédiés au projet de lycée sur la période 2023-2037 (14 ans).

Consommation globale des espaces NAF d'environ **43** hectares sur la période 2023-2037 (14 ans).

Remarque : cette consommation maximale inclue les zones **U**, **AU** et les STECAL.

Au total, le projet prévoit de ramener le rythme de la consommation communale des espaces NAF à environ **2,6 hectares par an**. Ce chiffre est à comparer avec le rythme de la consommation des espaces NAF de la période 2011-2021 estimée à **4,1 hectares par an**. Le rythme a ainsi été fortement réduit tout en maintenant une capacité d'accueil répondant aux orientations du SCoT et aux objectifs communaux en terme démographique, économique et d'équipements. A la consommation communale s'ajoute la consommation supra-communale des espaces NAF liée au projet d'accueil du lycée et s'élevant à 6,5 hectares, soit un rythme total de consommation de **3,1 hectares par an**.

Le PLU prévoit donc une consommation des espaces NAF qui s'inscrit dans les perspectives du ZAN à un rythme nettement moindre que celui estimé sur la période précédente, tout en répondant aux nombreux objectifs d'accueil demandé par le SCoT.

Cette évolution s'inscrit comme une étape importante allant dans le sens de l'objectif du SRADDET.

Le SRADDET comporte également des objectifs en matière de qualité des eaux (objectif 26) et de préservation de la biodiversité (objectif 29).

Le PLU prend bien en compte l'une des mesures du SRADDET de « Déterminer les capacités de développement de l'urbanisation et des activités économiques en fonction de la ressource disponible actuelle et à venir ainsi qu'en fonction de la capacité du milieu à recevoir des rejets ».

La croissance démographique prévue par le projet de PLU aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable et des rejets d'eaux usées à traiter, pouvant avoir des incidences sur la qualité des eaux, notamment par l'augmentation des rejets d'eaux usée. La ressource actuelle en eau potable du territoire est suffisante pour satisfaire une consommation moyenne et répondre aux besoins futurs en eau, à savoir environ 130 000 m^3/an.

En matière d'assainissement, pour rappel la station est dimensionnée pour traiter une charge nominale équivalente à 8 000 équivalents habitants. La charge actuelle est estimée à 5 170 Eq-hab. Au terme du PLU, la charge supplémentaire attendue est de 2 830 Eq-hab (dont 330 Eq-hab dans les zones **2AU**). Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des zones **2AU** sera conditionnée par les conclusions de l'étude diagnostic des réseaux et du devenir de la station d'épuration.

Enfin, le SRADDET comprend également des objectifs de « préserver et de reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement » (objectif 29). Les principales mesures sont de « préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels (en particulier au travers du développement de la trame verte et bleue régionale : réservoirs et corridors de biodiversité), à toutes les échelles du territoire et de conforter et de développer la place de la nature en ville et dans les bourgs et favoriser la circulation des espèce ».

Le PLU reconnaît la trame verte et bleue du territoire et s'en sert comme cadre de son aménagement. La préservation des espaces naturels et des composantes de la Trame Verte et Bleue est une des ambitions pour le territoire, affichée par le PADD.

Le PLU a classé les secteurs boisés en grande majorité en Na (correspond aux secteurs naturels et des sites à protéger, ainsi que des terres agricoles) et Aa (correspond aux secteurs agricoles). De plus, les sujets nobles et compacts formant un ensemble cohérent significatif ont été classés au titre des EBC (L. 113-1 du CU), et ceux jouant un rôle paysager ou écologique complémentaire sont repérés comme éléments de paysage (L. 151-23 du CU / L. 151-19 du CU). Seuls, certains espaces boisés n'ont pas été protégés pour respecter un recul par rapport aux lignes à haute tension et aux canalisations gaz.

Enfin, le maillage bocager, les zones humides et les cours d'eau sont également identifiés et protégés sur le Plan de zonage du PLU (L. 151-23 du CU).

Le projet de PLU entend également maintenir et développer la trame verte et bleue à proximité et dans le milieu urbain. En effet, la commune de Guichen souhaite redéployer la nature en ville et intégrer les 2 agglomérations - la ville de Guichen et le bourg de Pont-Réan - dans un cadre naturel et paysager préservés. Elle entend utiliser les espaces naturels au sein de l'enveloppe urbaine pour en faire des espaces de convivialité et de respiration, en leur donnant une fonction récréative et de poumons verts. Ils contribuent à l'amélioration du cadre de vie sur le territoire, et à la biodiversité en milieu urbain.

Le PLU prévoit donc une préservation et une protection des composantes naturelles du territoire et ainsi, prend en compte les principales orientations du SRADDET en matière de biodiversité.

5.5.2.4 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX LOIRE-BRETAGNE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022 pour la période 2022-2027, puis arrêté par le préfet coordonnateur du bassin le 18 mars 2022 et publié au Journal officiel de la République française le 3 avril 2022.

Ce SDAGE 2022-2027 s'inscrit dans la continuité du précédent pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises pour atteindre les objectifs environnementaux. Ce document, rappelle les enjeux de l'eau sur le bassin Loire-Bretagne, définit les objectifs de qualité pour chaque eau (très bon état, bon état, bon potentiel, objectif moins strict) et les dates associées (2021, 2027, 2033, 2037), et indique les mesures nécessaires pour l'atteinte des objectifs fixés et les coûts associés

Le document d'urbanisme tient compte d'un certain nombre d'orientations identifiées dans le SDAGE Loire-Bretagne :

Orientation du SDAGE Loire-Bretagne	Traduction dans le PLU
Thématique : Cours d'eau • **Disposition 1B** Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux. • **Disposition 1C** Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau, des zones estuariennes et des annexes hydrauliques. • **Disposition 1D** Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau. • **Disposition 1E** Limiter et encadrer la création des plans d'eau.	Pour les cours d'eau, une bande inconstructible a été matérialisée au Plan de zonage du PLU dans les zones **A** et **N** par un classement en secteur **Np** ((lié aux cours d'eau et aux plans d'eau à protéger). Dans les zones **U** et **AU**, c'est un recul de 5 mètres qui doit s'appliquer. En outre, les cours d'eau et leurs berges, identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. Le règlement écrit du PLU précise ainsi qu'à l'exception de certains ouvrages (quais et berges maçonnés, constructions nécessitant la proximité de l'eau, liaisons douces), toute occupation du sol susceptible de dégrader les cours d'eau au sein des marges de recul inconstructibles est interdite, notamment les affouillements, les terrassements, les drainages et busages. En outre, le règlement écrit précise que les plans d'eau pourront être supprimés pour contribuer à une meilleure continuité des corridors écologiques ou dans le cadre d'un projet de valorisation et de renaturation en faveur de la biodiversité, ou encore de restauration du milieu aquatique. Enfin, la création de nouveaux plans d'eau de loisirs est interdite. En définitive, le projet de PLU préserve les cours d'eau et les berges.
Thématique : Zones humides • **Disposition 8A** Préserver les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités. • **Disposition 8B** Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités. • **Disposition 8E** Améliorer la connaissance.	Un inventaire communal des zones humides avait été réalisé en 2018. Il avait permis de recenser une surface d'environ 175 ha, soit environ 4% du territoire. Dans le cadre du projet de la ZAC de la Massaye, des zones humides ont été supprimées et d'autres créées en compensation. Ainsi, Au total, si l'on tient compte des zones humides supprimées et compensées, on arrivait à un total de 177 ha de zones humides sur la commune. Dans le cadre de la révision du document d'urbanisme, un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé entre 2021 et 2022 sur une dizaine de potentiels secteurs d'urbanisation. De nouvelles zones humides ont ainsi été recensées. Cet inventaire a permis de justifier les secteurs retenus pour le développement de l'urbanisation. Au final, près de 7 ha de nouvelles zones humides ont été inventoriées, portant à plus de **184 ha** la superficie de zones humides à l'échelle du territoire. Le PLU a classé l'essentiel de ces zones humides en zone **A** (agricole), **Np** (lié aux cours d'eau et aux plans d'eau à protéger) et en zone **Na**

	(correspond aux secteurs naturels et des sites à protéger, ainsi que des terres agricoles). Ces zones humides figurent sur le plan de zonage comme « zone humide à préserver » et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. D'autre part, elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement écrit du PLU qui précise qu'en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception : • Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides • D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide. Enfin, il est important de rappeler que l'intégration de l'inventaire au règlement du PLU ne dédouane pas la collectivité et les tiers dans le cas d'une éventuelle destruction ou altération de zone humide non inscrite dans le document d'urbanisme. Ainsi, conformément au SAGE Vilaine, les zones humides présentes sur Guichen sont donc protégées par les prescriptions réglementaires mises en place dans le PLU.
<u>Thématique :</u> Haies • Aménager les bassins versants pour réduire le transfert de pollutions diffuses.	Un inventaire du maillage bocager a été fait sur l'ensemble du territoire par Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC). La trame bocagère est encore bien présente sur le territoire avec un linéaire recensé de 270 km Ces haies présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et doivent être préservées. Au PLU, les haies bocagères sont protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, ainsi le défrichement est soumis à déclaration. La préservation des haies bocagères, notamment celles perpendiculaire à la pente, permet de réduire les transferts de polluants vers les cours d'eau (fonction anti-érosive et épuratoire).
<u>Thématique :</u> Risque d'inondation • **Disposition 1I** Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines. • **Disposition 3D** Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée.	Guichen est concernée par le risque d'inondation au niveau du secteur de Pont-Réan. Le PLU prend en compte les risques connus sur le territoire et se prémunit des risques connus, notamment en évitant la mise en place ou le développement de projets dans les zones les plus sensibles aux risques. En particulier, aucune zone à urbaniser (zones **AU**) n'est localisée dans les zones concernées par le risque d'inondation par débordement identifiées dans le PPRI de la Vilaine. Enfin, la commune veillera à ce que le pétitionnaire s'assure que les ouvrages de gestion des eaux pluviales projetés disposent d'une bonne intégration paysagère (pentes douces pour l'entretien, aménagement paysager...). L'entretien ultérieur des ouvrages étant un facteur important à prendre en compte notamment pour permettre le bon fonctionnement de ces ouvrages. En définitive, le PLU respecte et traduit les éléments liés aux risques.
<u>Thématique :</u> Eau potable • **Disposition 6C** Lutter contre les pollutions diffuses, par les nitrates et pesticides dans les aires d'alimentation des captages. • **Disposition 7A** Anticiper les effets du changement climatique par une gestion	Il n'existe pas de captages AEP et de périmètres de protection sur le territoire (Source : ARS). L'augmentation estimée de population ne remet pas en question la capacité d'alimentation.

équilibrée et économe de la ressource en eau. • **Disposition 7B** Assurer l'équilibre entre la ressource et les besoins à l'étiage	
Thématique : Assainissement • **Disposition 3C** Améliorer l'efficacité de la collecte des effluents • **Disposition 3D** Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée	Au terme du PLU, la charge supplémentaire attendue est de 2 830 Eq-hab (dont 330 Eq-hab dans les zones **2AU**). La charge actuelle étant estimée à 5 170 Eq-hab, l'ouverture à l'urbanisation des zones **2AU** sera conditionnée par les conclusions de l'étude diagnostic des réseaux et du devenir de la station d'épuration. En matière d'eaux pluviales, les aménagements qui favorisent une gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration ou qui limitent l'imperméabilisation des sols sont vivement encouragés. Enfin, une étude de diagnostic des réseaux EU et EP doit être lancée pour la fin d'année. Une étude sur le devenir de la station est comprise, ainsi que la révision des zonages d'assainissement. Le schéma directeur, dans son programme de travaux intégrera les éventuels travaux nécessaires à l'absence d'incidence sur le milieu récepteur. Concernant l'ANC, le système d'assainissement non collectif est jugé non conforme à hauteur de 72 % des installations. Seuls 2 % des installations (sur les 72 %) nécessitent des travaux obligatoires dans les meilleurs délais. Le SPANC vient de s'équiper d'un SIG pour améliorer le suivi de l'état des ANC. Le contrôle à la vente permet d'améliorer le parc en cas de vente (délai de 1 an pour les ANC non conformes). Les ANC non conformes à risques ont un délai de 4 ans pour se mettre aux normes.

Ainsi, le PLU de Guichen prend en compte les dispositions des chapitres du SDAGE. Les orientations du PLU relatives notamment à la réduction de l'étalement urbain, au développement urbain, à la prévention des risques ou encore au respect du fonctionnement naturel des milieux font échos aux objectifs du SDAGE.

5.5.2.5 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) VILAINE

Du point de vue de la gestion locale des eaux, le territoire communal est intégré dans le périmètre du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) « Vilaine ». Le SAGE révisé a été approuvé par arrêté le 2 juillet 2015.

Le SAGE Vilaine comporte notamment des orientations de gestion sur la prévention du risque d'inondation, sur la qualité de l'eau, sur les besoins et sur la ressource en eau, sur les milieux aquatiques et les zones humides. Le PLU se doit d'être compatible avec orientations fondamentales de qualité et de quantité des eaux définies par le SAGE.

Orientation du SAGE Vilaine	Traduction dans le PLU
THEMATIQUE 1 : ZONES HUMIDES **Orientation 1 : Marquer un coup d'arrêt à la destruction des zones humides** **Orientation 2 : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme** • **Disposition 3** - Inscrire et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme • **Disposition 5** - Disposer d'inventaires communaux fiables et précis • **Disposition 6** - Évaluer et consolider les inventaires communaux existants	Idem SDAGE Thématique 2 : Zones humides
THEMATIQUE 2 : COURS D'EAU **Orientation 1 : connaitre et préserver les cours d'eau** • **Disposition 16** - Inscrire et protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme	Idem SDAGE Thématique 1 : Cours d'eau
THEMATIQUE 6 : ALTERATION DE LA QUALITE PAR LE PHOSPHORE **Orientation 3 : Limiter les transferts de phosphore vers le réseau hydrographique** • **Disposition 105** - Inventorier et protéger les éléments bocagers dans les documents d'urbanisme	Idem SDAGE Thématique 3 : Haies
THEMATIQUE 8 : ALTERATION DE LA QUALITE PAR LES REJETS DE L'ASSAINISSEMENT **Orientation 1 : Prendre en compte le milieu et le territoire** • **Disposition 125** - Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement • **Disposition 129** - Diagnostiquer les ouvrages de collecte et de transport des eaux usées et élaborer un schéma directeur d'assainissement des eaux usées dans les secteurs prioritaires assainissement	Idem SDAGE Thématique 6 : Assainissement

Orientation du SAGE Vilaine	Traduction dans le PLU
THEMATIQUE 9 : ALTERATION DES MILIEUX PAR LES ESPECES INVASIVES **<u>Orientation 2 :</u> Lutter contre les espèces invasives** • **Disposition 141** - Stopper l'utilisation ornementale d'espèces invasives	Afin d'éviter la prolifération des espèces invasives, le PLU se doit d'intégrer dans son projet la problématique des espèces invasives. Dans la lutte contre les espèces invasives, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Vilaine approuvé par l'arrêté préfectoral du 2 juillet 2015 a établi une liste des espèces invasives qui figure à titre d'information en annexe du Règlement du PLU sous la forme d'un tableau. Les espèces qui y sont inventoriées en priorité 1 sont interdites ; celles figurant en priorité 2 sont déconseillées. Ainsi, le PLU permet donc de lutter contre la prolifération des espèces invasives.
THEMATIQUE 10 : PREVENIR LE RISQUE D'INONDATIONS **<u>Orientation 1 :</u> Améliorer la connaissance et la prévision des inondations** • **Disposition 147** - Prendre en compte le changement climatique **<u>Orientation 2 :</u> Renforcer la prévention des inondations** • **Disposition 154** – Encadrer l'urbanisme et l'aménagement du territoire pour se prémunir des inondations • **Disposition 155** - Prendre en compte la prévention des inondations dans les documents d'urbanisme • **Disposition 158** - Préserver et reconquérir les zones d'expansion de crues • **Disposition 160** – Réduire la vulnérabilité dans les zones d'aléas fort et très fort	Idem SDAGE Thématique : inondation

En définitive, le PLU de Guichen est compatible avec le Plan d'Aménagement et de gestion durable du SAGE Vilaine

5.5.2.6 ARTICULATION DU PLU AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) LOIRE-BRETAGNE

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027 établie plusieurs dispositions qui s'applique aux PLU :

- Objectif n°1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines
  - Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées
  - Disposition 1-2 : Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines
  - Disposition 1-3 : Non-aggravation du risque par la réalisation de nouveaux systèmes d'endiguement
- Objectif n°2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque
  - Disposition 2-1 : Zones inondables potentiellement dangereuses
  - Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation
  - Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation
  - Disposition 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des systèmes d'endiguement
  - Disposition 2-14 : Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales
  - Disposition 2-15 : Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements
- Objectif n°3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable
  - Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important
  - Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru

Le PLU intègre ces dispositions au travers notamment les mesures suivantes :

- Prise en compte du risque au niveau du PADD.
- Identification du risque d'inondation au Plan de zonage et des périmètres liés au PPRi.
- Interdiction dans le Règlement d'implanter de nouveaux établissements et installations sensibles.
- Réduction du risque sur Pont-Réan avec un nouveau classement en **UCb** qui interdit l'implantation de « logements ».
- Définition d'OAP encadrant la constructibilité en lien avec le risque d'inondation sur Pont-Réan : type d'occupation, accès, desserte, prise en compte du risque inondation…
- Mise en place d'emplacements réservés pour assurer les accès et dessertes du secteur autour du Moulin de Pont-Réan.
- Conditionner le développement de l'entreprise au Glanret à des extensions verticales sans création d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- …

5.5.2.7 ARTICULATION DU PLU AVEC LE TERRITOIRE A RISQUE IMPORTANT D'INONDATION (TRI),

Par arrêté préfectoral en date du 22 octobre 2018, la commune de Guichen est considérée comme Territoire à Risque Important d'inondation (TRI).

A ce titre, le PLU identifie au Plan de zonage des périmètres présentant un risque d'inondation, dont ceux issus du PPRi.

Le Règlement stipule qu'à l'intérieur des « *Secteurs présentant un risque d'inondation* » figurant au Plan de zonage, il est interdit d'implanter :

- de nouveaux établissements, équipements ou installations utiles à la gestion de crise, à la défense ou au maintien de l'ordre ;
- de nouveaux établissements, équipements ou installations utiles à un retour rapide à la normale du territoire après une inondation ;
- de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement présentant un risque significatif de générer d'importantes pollutions ou un danger pour la population pendant une inondation ;
- de nouveaux établissements, équipements ou installations dont la défaillance pendant une inondation présente un risque élevé pour les personnes ;
- de nouvelles constructions* ou extensions* qui augmenteraient pour un même établissement les capacités d'hébergement de personnes vulnérables (c'est-à-dire psychologiquement ou physiquement dépendantes) ou difficiles à évacuer (établissements hospitaliers, maisons de retraite médicalisées…).

5.5.2.8 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE ET AVEC LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL

Le cadre du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) a été défini par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle).

Le SRCAE a fait l'objet d'une élaboration sous la double autorité du Préfet de région et du Président du Conseil régional, en concertation avec les acteurs régionaux.

Ce schéma vise à définir des objectifs et des orientations régionales aux horizons 2020 et 2050 en matière de :

- Amélioration de la qualité de l'air ;
- Maîtrise de la demande énergétique ;
- Développement des énergies renouvelables ;
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Adaptation au changement climatique.

Il comporte, en annexe, un volet spécifique : le Schéma Régional Eolien (SRE) qui fixe des objectifs quantitatifs et des recommandations guidant le développement de l'éolien terrestre dans les zones favorables identifiée.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) a été approuvé le 7 mars 2017 à l'échelle du Pays des Vallons de Vilaine. Une révision du PCAET a été lancée en juillet 2022.

Le PCAET répond à 5 grands enjeux :

- Réduire les consommations énergétiques du territoire ;
- Atténuer le changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre sur le territoire ;
- Adapter le territoire aux effets du changement climatique ;
- Développer la production d'énergie renouvelable sur le territoire ;
- Préserver la qualité de l'air sur le territoire.

Afin de structurer la démarche de transition énergétique le Pays des Vallons de Vilaine, la Communauté de Communes de Moyenne Vilaine et Semnon et Vallons de Haute Bretagne Communauté ont défini 3 grandes orientations déclinées en 12 objectifs stratégiques :

Orientation	Objectif stratégique	N° action	Action
Orientation 1 : Maîtriser les émissions de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques	1.1 - Logements Aménagement	1	Mettre en place une PLRH (Plateforme Locale de Rénovation de l'Habitat)
		2	Engager le territoire dans une démarche d'approche environnementale de l'urbanisme via les documents d'urbanisme et le Conseil en Urbanisme Partagé
		3	Engager le territoire dans une démarche d'approche environnementale des politiques d'habitat
	1.2 - Précarité énergétique	4	Lutter contre la précarité énergétique liée au logement
		5	Lutter contre la précarité énergétique liée à la mobilité
	1.3 - Mobilité	6	Définir une politique de mobilité durable sur le territoire
		7	Mobiliser vers l'optimisation du transport privé et développer les services autour des nouvelles mobilités
		8	Développer les infrastructures nécessaires à l'essor des mobilités alternatives
Orientation 2 : Fédérer les acteurs du territoire	2.1 - Collectivités exemplaires	9	Animer et faire vivre le PCAET
		10	S'impliquer dans les réseaux existants
		11	Optimiser les trajets professionnels des agents
		12	Soutenir et promouvoir l'agriculture locale en circuits courts
		13	Assurer la durabilité des achats et des financements publics
		14	Développer les modes de financements innovants pour la transition énergétique du territoire
		15	Optimiser la gestion de l'eau
		16	Être exemplaire dans la gestion des bâtiments et des équipements publics
		17	Être exemplaire dans la gestion des espaces verts, réduire et valoriser les déchets verts
	2.2 –Élus	18	Mobiliser et former les élus et services sur les enjeux et opportunités de la transition énergétique du territoire
	2.3 - Citoyens	19	Mobiliser les citoyens grâce à une stratégie d'information locale sur la transition énergétique du territoire
		20	Transmettre l'envie de la transition énergétique à nos enfants
	2.4 - Acteurs économiques	21	Développer l'offre d'information/formation sur la transition énergétique dans les métiers du bâtiment
		22	Mobiliser les entreprises et les exploitants agricoles pour mettre la transition énergétique au service du développement économique du territoire
Orientation 3 : Produire localement une énergie renouvelable et diversifiée	3.1 - Mix énergétique	23	Faciliter l'émergence de projets publics et privés de production d'énergies renouvelables
		24	Soutenir le développement de la chaleur renouvelable en identifiant les besoins et en développant la demande, notamment publique
		25	Faire émerger des projets de micro-hydroélectricité sur la Vilaine
	3.2 - Solaire	26	Identifier et valoriser le gisement solaire sur les bâtiments publics
		27	Développer la production d'énergie solaire sur le territoire
	3.3 - Bois	28	Développer la demande en bois-énergie local
		29	Assurer la disponibilité de la ressource bois-énergie à un prix satisfaisant tous les acteurs
	3.4 - Éolien	30	Identifier les projets éoliens soutenables pour le territoire à travers le schéma de développement de l'éolien
	3.5 - Méthanisation	31	Développer une filière méthanisation sur le territoire

Tableau des orientations, objectifs et action - PCAET du Pays des Vallons de Vilaine

Le PLU de Guichen prend en compte les objectifs et les orientations du SRCAE et du PCAET dans le cadre des orientations et objectifs du PADD suivants :

Environnement – Promouvoir une qualité environnementale :

- Favoriser la compacité des formes urbaines.
- Aller dans le sens d'une réduction de la consommation d'énergie (choix des sites de développement, traduction réglementaire, définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation…).
- Favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants.
- Augmenter les performances énergétiques des bâtiments notamment par l'utilisation ou la production d'énergies renouvelables ou par une meilleure implantation ou orientation des constructions, favoriser les constructions bioclimatiques…
- Encourager le recours aux éco-matériaux.
- Encourager et faciliter l'intégration des dispositifs de productions d'énergies renouvelables dans les équipements publics et les programmes d'ensembles (ZAC...).

Les déplacements – Assurer la mobilité pour tous :

- 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.
- 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.
- 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 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.
- 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.

5.5.2.9 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE DE BRETAGNE

La notion juridique de « prise en compte » implique une obligation de compatibilité mais avec une dérogation possible si les motifs sont justifiés. Ainsi pour les documents de planification ou projets qui y sont soumis, c'est à travers l'étude d'impact ou l'évaluation environnementale que l'Etat, les collectivités locales, et leurs groupements seront amenés à exposer et motiver les choix retenus au regard du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). Le SRCE a été soumis à enquête publique au printemps 2015. Le SRCE de Bretagne a été adopté le 2 novembre 2015.

Les acteurs devant prendre en compte le SRCE sont l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements dans le cadre de leurs documents de planification et leurs projets. Les personnes privées ne sont pas directement concernées.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) traduit à l'échelle régionale la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue (TVB). La TVB est issue du Grenelle de l'Environnement et vise à maintenir ou à reconstituer un réseau de continuités écologiques permettant la préservation de la biodiversité. La TVB doit contribuer à freiner le déclin de la biodiversité et permettre le maintien des fonctionnalités des écosystèmes.

L'objectif du schéma est de préserver la biodiversité dont le déclin est alarmant, et de freiner la disparition et la dégradation de milieux naturels dont la place est de plus en plus morcelée par l'urbanisation ou les activités humaines.

L'intérêt est de maintenir des possibilités de connexions (corridors à conserver ou reconstituer) entre les différents milieux naturels pour enrayer la perte de biodiversité.

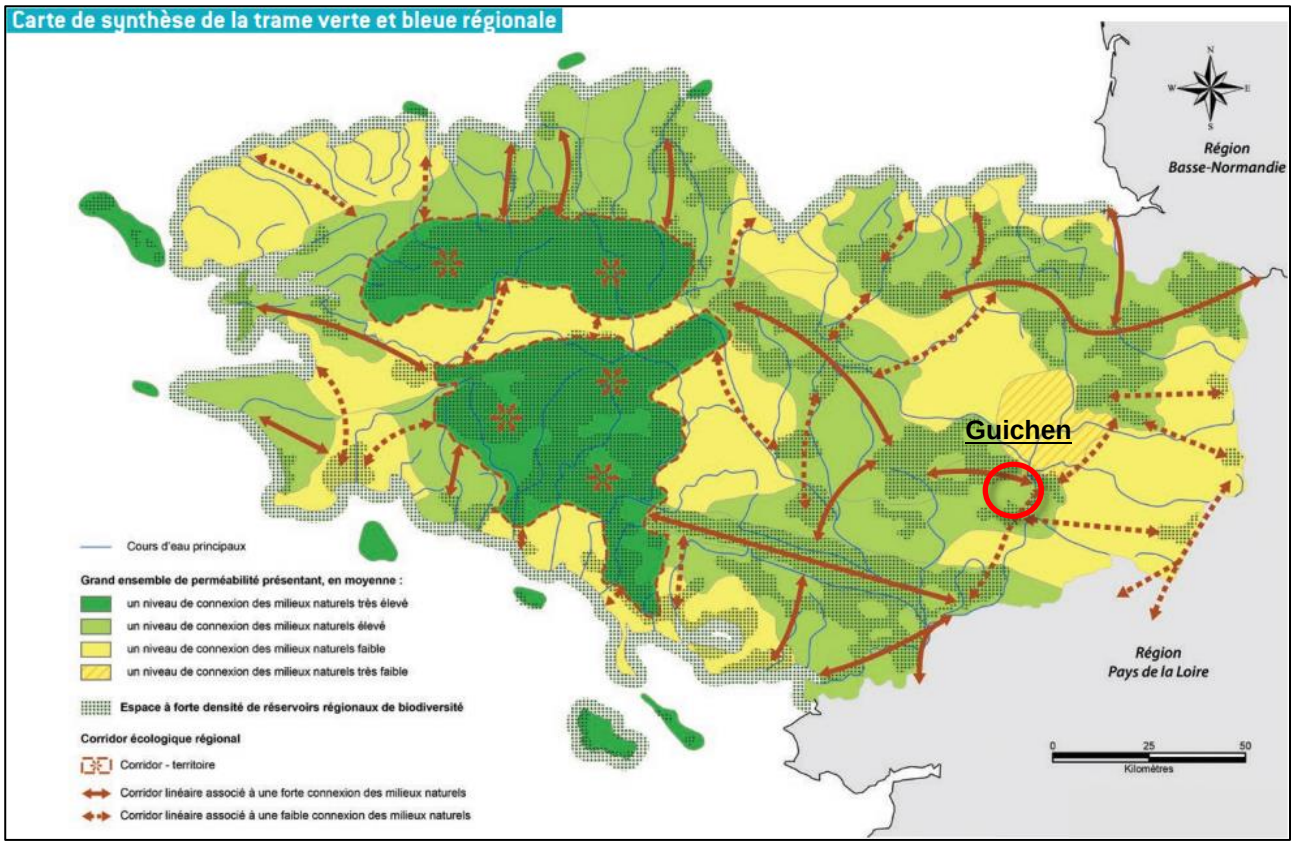
Le territoire de Guichen est situé dans le grand ensemble de perméabilité du *« Plateau de Plumélec aux collines de Guichen et Laillé* » (GEP n°2).

L'objectif du SRCE est de « Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels ».

En outre, Guichen s'inscrit dans un réservoir régional de biodiversité au nord et à l'ouest, réservoir associé à deux corridors écologiques régionaux linéaires, l'un au nord, associé à une forte connexion des milieux naturels, l'autre à l'est, associé à une faible connexion des milieux naturels.

Par ailleurs, le SRCE préconise de mettre en œuvre un certain nombre d'actions parmi lesquelles :

- Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue
- Préserver et restaurer les zones humides, les connexions entre cours d'eau et zones humides, les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques ; et leurs fonctionnalités écologiques.
- Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir les haies et les talus, les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc. qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.
- Promouvoir des pratiques culturales favorables à la trame verte et bleue
- Développer et généraliser, à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissements, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité.



Carte de synthèse de la trame verte et bleue régionale - Extrait du SRCE Bretagne

Les objectifs assignés

1. **aux grands ensembles de perméabilité :**
   - **ayant un niveau de connexion des milieux naturels très élevé :** « Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
   - **ayant un niveau de connexion des milieux naturels élevé :** « Conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
   - **ayant un niveau de connexion des milieux naturels faible :** « Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
   - **ayant un niveau de connexion des milieux naturels très faible :** « Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels, dans un contexte de forte pression urbaine » ;
2. **à l'ensemble des réservoirs régionaux de biodiversité :** « Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
3. **à l'ensemble des cours d'eau de la trame verte et bleue régionale :** « Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau » ;
4. **aux corridors-territoires :** « Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
5. **aux corridors linéaires :**
   - **dans un contexte de connexion des milieux naturels élevé :** « Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels » ;
   - **dans un contexte de connexion des milieux naturels faible :** « Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels ».

(Source : SRCE Bretagne)

Grand ensemble de perméabilité n° 21 : Du plateau de Plumélec aux collines de Guichen et Laillé

Objectif assigné au GEP n° 21

- Conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels

Contribution aux objectifs assignés

- **Aux réservoirs régionaux de biodiversité :**
  > Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
- **Aux cours d'eau de la trame verte et bleue régionale :**
  > Préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau
- **Aux corridors écologiques régionaux :**
  - CER n° 18 : Connexion nord-sud entre les landes de Lanvaux et le massif du Méné
    > Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels
  - CER n° 19 : Connexion nord-sud entre les landes de Lanvaux et le massif de Brocéliande
    > Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
  - CER n° 20 : Connexion entre le massif de Brocéliande et la vallée de la Vilaine
    > Préserver la fonctionnalité écologique des milieux naturels
  - CER n° 26 : Connexion nord-sud entre la moyenne vallée de la Vilaine et les marais de Vilaine
    > Restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels

Actions du PAS prioritaires

Trame bleue C 9.1
Systématiser la prise en compte de la trame verte et bleue dans la mise en œuvre des projets territoriaux de bassins versants.

Trame bleue C 9.2
Préserver et restaurer :
- les zones humides ;
- les connexions entre cours d'eau et zones humides ;
- les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques ;

et leurs fonctionnalités écologiques.

Trame bleue C 9.3
Préserver et restaurer les fonctionnalités hydrauliques et écologiques des têtes de bassin versant.

Action Agriculture C 10.1
Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir :
- les haies et les talus ;
- les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc. ;

qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.

Action Agriculture C 10.2
Promouvoir, en zone de polycultures-élevage, des reconversions de zones humides cultivées en prairies naturelles humides.

Action Agriculture C 10.3
Promouvoir des pratiques culturales favorables à la trame verte et bleue.

Action Urbanisation D 13.1
Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue.

Action Infrastructures D 15.1
Mettre en œuvre des programmes d'aménagement, de création et de gestion d'ouvrages terrestres ou hydrauliques permettant de rétablir ou favoriser la circulation de la faune terrestre et aquatique.

Action Infrastructures D 15.2
Engager un programme de généralisation d'une gestion écologique différenciée des dépendances des routes, des voies ferrées, des aérodromes et aéroports, ainsi que des tranchées des lignes électriques aériennes à haute et très haute tension.

Action de priorité de niveau 1 — Action de priorité de niveau 2

Source : SRCE Bretagne

Le PLU de Guichen sur les bases des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, du SCoT et du SRCE a défini dans le cadre de son règlement une Disposition générale et une trame spécifique au zonage pour protéger la TVB.

Le PLU reconnaît la trame verte et bleue du territoire et s'en sert comme cadre de son aménagement. La préservation des espaces naturels et des composantes de la Trame Verte et Bleue est une des ambitions pour le territoire, affichée par le PADD.

Le PLU a pris en compte l'étude menée par VHBC portant sur les continuités des corridors écologiques, inscrivant des secteurs complémentaires en zone naturelle par rapport au PLU de 2019. Le PADD a inscrit également de nouvelles continuités écologiques. Les OAP du PLU ont développé un chapitre spécifique à la trame verte et bleue, qui se décline jusque dans les « OAP des secteurs stratégiques » en définissant des corridors écologiques à l'échelle de futures opérations.

Les secteurs boisés de Guichen sont protégés dans le PLU. Ils sont classés en grande majorité en secteurs naturels **Na** qui a vocation à protéger la qualité des sites, des paysages mais aussi l'intérêt écologique des milieux naturels. La prise en compte et la protection de cette trame boisée repose également sur le classement de l'ensemble des boisements du territoire en espaces boisés classés (EBC) à protéger au titre du L. 113-1 du Code de l'Urbanisme ou au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Les EBC comprennent les grands ensembles boisés reconnus pour leurs importantes richesses environnementales. Ainsi, les boisements du territoire sont protégés.

Enfin, le maillage bocager, les zones humides et les cours d'eau sont également identifiés et protégés sur le Plan de zonage du PLU (L. 151-23 du CU).

Le PLU s'inscrit dans une démarche de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ainsi, le PLU de Guichen prend en compte les principales orientations du SRCE Bretagne.

5.5.2.10 ARTICULATION DU PLU AVEC LE PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTION POUR LE LOGEMENT DES PERSONNES DEFAVORISEES

Les différentes pièces du PLU permettent de répondre au besoin de ce plan en affirmant dès le PADD, puis décliné dans les OAP et le volet règlementaire un principe de mixité de type d'habitat, et de diversité de logements (logements sociaux, locatifs, en accession…).

5.5.2.11 ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE REGIONAL DE L'AMENAGEMENT NUMERIQUE DU TERRITOIRE BRETAGNE, ET LE SCHEMA DEPARTEMENTAL TERRITORIAL DE L'AMENAGEMENT NUMERIQUE D'ILLE ET VILAINE

Le PADD se donne pour objectif de développer le numérique, et le Règlement a créé un article spécifique traitant des infrastructures et réseaux de communications électroniques permettant de préciser la nature de ce développement par zone.

6. INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR LES EVITER, LES REDUIRE ET, SI POSSIBLE, LES COMPENSER

SOMMAIRE DU CHAPITRE

6.1 Généralités 457
6.1.1 RAPPEL REGLEMENTAIRE 457

6.2 Evaluation des incidences du plan liées au site Natura 2000 458
6.2.1 PRESENTATION DU SITE NATURA 2000 458
6.2.2 ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU DE GUICHEN SUR LE SITE NATURA 2000 460
6.2.3 CONCLUSION 460

6.3 Evaluation des incidences du plan sur l'environnement, et mesures retenues 461
6.3.1 DEFINITION DES ENJEUX ISSUS DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 461
6.3.2 SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 466
6.3.3 ANALYSE THEMATIQUE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 467
6.3.4 CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR CES ZONES 493

6.1 GENERALITES

6.1.1 RAPPEL REGLEMENTAIRE

Au sein d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), l'évaluation environnementale est une démarche itérative qui intègre l'environnement tout au long de son processus d'élaboration ou de révision (figure ci-contre). Elle est ainsi construite comme une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne le PLU sur l'ensemble de son cycle (article L. 104-2 du Code de l'urbanisme). Elle aide à traduire les enjeux environnementaux dans le projet et à anticiper ses éventuels effets. L'évaluation environnementale est issue du processus dit « Grenelle de l'Environnement » qui se trouve transcrit sous deux lois, dont notamment la loi Grenelle 2.

A ce titre, l'évaluation environnementale s'attache à identifier les enjeux environnementaux des sites remarquables mais également au niveau de l'ensemble de la commune, et à accompagner la révision du document d'urbanisme. Pour cela, l'évaluation environnementale identifie les enjeux environnementaux et les hiérarchise de façon objective. Puis, elle décrit les incidences prévisibles des objectifs du PADD pour déterminer, dans le cas ou celles-ci soient négatives, des moyens et des mesures à mettre en œuvre pour les éviter, les réduire, voire en dernier recours les compenser.

Au final, l'évaluation environnementale apporte une lecture double, en permettant une lecture détaillée des incidences et des mesures, mais également au travers d'une lecture transversale, qui laisse transparaitre les effets cumulés du contexte et de la projection future décidée au travers du PLU.

Ce chapitre est consacré à l'évaluation environnementale de « droit commun », c'est-à-dire l'analyse des incidences des orientations du PLU sur l'environnement. Cette évaluation environnementale s'inscrit dans un triple objectif :

- Aider à la définition d'un plan prenant en compte l'ensemble des champs de l'environnement ;
- Eclairer l'autorité administrative qui approuve ce plan ;
- Assurer la bonne information du public avant et après l'adoption du plan et faciliter sa participation.

L'exercice d'évaluation environnementale d'un PLU présente toutefois des limites. Un PLU est un document de programmation d'actions sur les 10-15 ans à venir. Il ne permet, en général, qu'une analyse qualitative des projets et des dispositions proposées. L'importance effective des incidences dépendra de la nature exacte des projets et de leurs modalités de mise en œuvre (objet de l'évaluation environnementale des projets).

L'objectif de la présente évaluation environnementale est donc :

- D'identifier les actions les plus impactantes sur l'environnement, qui n'ont pas pu être « évitées » en amont, lors de l'élaboration du plan ;
- D'évaluer le niveau des risques environnementaux et les points d'alerte ;
- De proposer les mesures à mettre en œuvre pour « réduire ou compenser » les projets présentant une incidence négative sur l'environnement. Ces mesures auront vocation à être précisées, par la suite, lors de l'élaboration de chaque projet.

6.2 EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN LIEES AU SITE NATURA 2000

L'article L.414-4 du Code de l'environnement précise que les documents de planification (qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation), lorsqu'il sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés, doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après « Evaluation des incidences Natura 2000 ».

6.2.1 PRESENTATION DU SITE NATURA 2000

Le site Natura 2000 le plus proche est situé à 2,2 km à l'Ouest de la limite communale : il s'agit de la Vallée du Canut (ZPS5312012 / ZSC5302014).

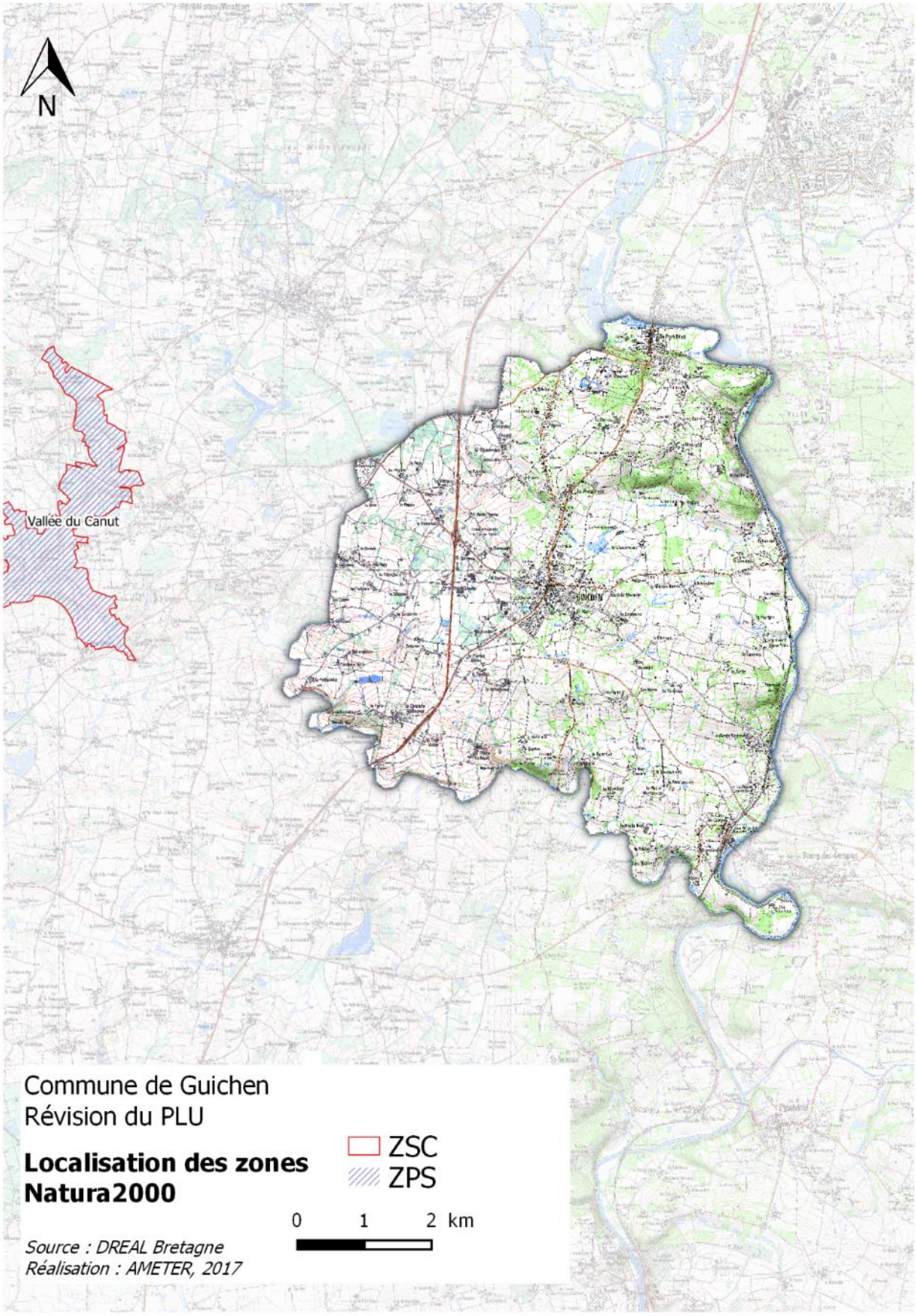
Le site s'avère être un ensemble de premier plan autant au niveau esthétique, phytosociologique que floristique. Il est principalement composé de landes, de pelouses et de boisements. Mais ce sont les nombreuses occurrences d'affleurements rocheux, qui avec leur complexe d'association bryo-lichéniques, herbacées et chamaephytiques[11], génèrent fréquemment une grande diversité végétale. La dynamique des groupements est faible, étant donné leur localisation sur des sols peu profonds, vite asséchés, et qui plus est pauvres en nutriments. Tous ces milieux privilégiés pour la faune contribuent ainsi à l'intérêt et la diversité biologique du site.

La vallée du Canut présente un intérêt important au niveau régional et national par la présence de milieux naturels remarquables fréquentés par une avifaune riche et diversifiée (84 espèces recensées). Parmi elles, 12 espèces nicheuses (Busard St-Martin, Caille des blés, Faucon crécerelle, Tourterelle des bois, Tarier pâtre, Engoulevent d'Europe, Martin-pêcheur, Pic vert, Alouette lulu, Fauvette pitchou, Gobe-mouche gris, Bruant jaune) ainsi que 8 espèces de passage (Rouge-queue à front blanc, Hirondelle rustique, Pie-grièche écorcheur, Bondrée apivore, Effraie des clochers, Pic mar, Pic noir, Alouette des champs) présentent une forte valeur patrimoniale.

Le site subit l'impact de nombreux facteurs socio-économiques tels que la déprise agricole due à l'escarpement de la vallée, la chasse pratiquée sur l'ensemble du site et la fréquentation du public (nombreux sentiers de randonnée pédestre et équestre) qui a un impact non négligeable, surtout en hiver (moto, VTT).

Le site est géré par le Département au titre des « Espaces Naturels Sensibles ».

[11] Chamaephytiques : type de plante vivace des régions froides ou montagneuses, dont les organes permettant de passer la mauvaise saison (bourgeons) sont situés entre 10 et 50 centimètres au-dessus du sol.



Localisation des zones Natura 2000 (source : DREAL Bretagne)

6.2.2 ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU DE GUICHEN SUR LE SITE NATURA 2000

L'évaluation des incidences Natura 2000 se base sur les données de l'INPN et de l'évaluation des incidences du projet de PLU.

Le PLU de Guichen prévoit, dans ces orientations, de promouvoir une qualité environnementale sur le territoire communal.

Le périmètre du site Natura 2000 n'est pas localisé sur le territoire de Guichen. Il en est séparé par la RD 776 et par la zone urbanisée de la commune de Lassy.

Les incidences du projet de PLU de Guichen sur le site Natura 2000 la Vallée du Canut (ZPS5312012 / ZSC5302014) sont donc considérées comme négligeables.

6.2.3 CONCLUSION

Le territoire de Guichen n'est pas situé à proximité du site Natura 2000. Aucune connectivité indirecte n'est par ailleurs établie. Aucun projet d'urbanisation susceptible d'avoir une incidence n'est programmée à proximité.

Par conséquent, le PLU de Guichen ne remettra pas en cause l'état de conservation des habitats et des espèces du site Natura 2000.

6.3 EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT, ET MESURES RETENUES

6.3.1 DEFINITION DES ENJEUX ISSUS DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état initial de l'environnement dresse un portrait dynamique du territoire. Plusieurs grands enseignements ressortent et permettent d'orienter et de définir les enjeux du territoire.

Les enjeux retenus définissent l'angle d'étude systématiquement repris pour évaluer les impacts de la mise en œuvre du PLU. Les tableaux ci-dessous récapitulent ces éléments.

Environnement Physique		
Thématique	**Synthèse du Diagnostic**	**Analyse déterminant les enjeux**
Géologie	▪ Schistes et grès dominants	▪ Faibles capacités d'infiltration ▪ Faibles capacités de stockage ▪ Présence de sites géologiques remarquables
Topographie	▪ 2 lignes de crêtes Est-Ouest	▪ Perspectives paysagères lointaines ▪ Micro-climats contrastés ▪ Ruissellements importants
Climat	▪ Tempéré l'été et doux l'hiver ▪ Vents froids secs de printemps et doux et humides par ailleurs	▪ Les deux agglomérations sont globalement en zones froides (orientations Nord-Est, expositions aux vents froids du printemps)
Hydrographie	▪ Deux cours d'eaux majeurs (Vilaine et Canut) et un chevelu irriguant les plateaux, le Tréhelu étant le principal ▪ Qualité « moyenne » des cours d'eau ▪ Des teneurs en nitrates trop élevées pour la masse d'eau souterraine Vilaine ▪ Un rendement du réseau AEP suffisant et un système d'assainissement collectif performant ▪ Un système d'assainissement non collectif non conforme à hauteur de 72 % des installations	▪ Ressources souterraines présentes mais limitées en volumes ▪ Sensibilité des cours d'eaux à la pollution ▪ Supports d'usages de loisirs ▪ Réservoirs et corridors de biodiversité ▪ Crues et inondations ▪ Nombreux plans d'eau liés aux ressources du sol limitées ▪ L'assainissement et l'agriculture sont des sources probables de polluants ▪ Les superficies de zones humides réduites constituent des facteurs aggravants

Enjeux retenus

- Préserver les éléments remarquables du paysage (perspectives/patrimoine géologique...)
- Participer aux actions du SDAGE Loire-Bretagne.
- Préserver la ressource en eau du point de vue qualitatif et quantitatif.
- Lutter contre les pollutions d'origine domestique (meilleure gestion des eaux pluviales et des eaux usées), agricole et industrielle.
- Sécuriser l'alimentation en eau potable, en limitant les pertes sur le réseau grâce à un habitat dense.
- Tenir compte des risques de pollution.
- Gérer de manière optimale les eaux pluviales.
- Densifier l'habitat et les réseaux d'assainissement afin d'améliorer la performance du traitement des eaux usées.
- Favoriser le développement urbain dans les zones où les capacités d'épuration sont suffisantes.
- Limiter le recours à l'assainissement autonome et favoriser le développement urbain sur les sites desservis par le réseau collectif.
- Veiller à la qualité des eaux lors de leur rejet au milieu naturel (station d'épuration et dispositifs d'assainissement autonomes).

Biodiversité et milieux naturels		
Thématique	**Synthèse du Diagnostic**	**Analyse déterminant les enjeux**
Patrimoine remarquable	▪ Aucun site Natura 2000 ▪ 3 ZNIEFF au Nord-Ouest ▪ 1 APPB : présence de chauves-souris dans les combles de l'église. A priori plus d'occupation aujourd'hui	▪ Interactions indirectes et peu significatives ▪ Le bocage, les boisements et les zones humides sont des espaces importants pour la pérennité d'une colonie de chauves-souris
Biodiversité ordinaire d'intérêt local	▪ Un bocage bien conservé dans les 2/3 Nord et Ouest ▪ Des zones humides rares au Sud et à l'Est, plus significatives au Nord et à l'Ouest ▪ Des massifs boisés bien répartis sur le territoire	▪ Maillage localement dense témoin des structures bocagères anciennes, faisant réservoir de biodiversité + patrimoine ▪ Ressource en énergie ▪ Réservoirs secondaires de biodiversité ▪ Réservoirs primaires et secondaires de biodiversité

Enjeux retenus

- Préserver et pérenniser la biodiversité et les espaces naturels inventoriés sur la commune par une inconstructibilité.
- Maintenir les fonctionnalités écologiques existantes.
- Donner une place importante aux espaces verts dans les nouveaux lotissements.
- Protéger les milieux naturels, et notamment « humides ».
- Contenir le développement des espèces invasives.
- Promouvoir l'utilisation d'essences locales.
- Protéger et valoriser les haies.
- Préserver la qualité de l'eau tout en valorisant l'activité agricole.
- Ne pas enclaver les espaces agricoles par de l'habitat.
- Eviter les atteintes aux continuités écologiques par un développement de l'urbanisation.

Usages du sol & dimensions sociales		
Thématique	**Synthèse du Diagnostic**	**Analyse déterminant les enjeux**
Activités agricoles	▪ Une activité agricole encore bien présente et dynamique	▪ /
Activités économiques	▪ 72,2 emplois existants/100 actifs résidents ▪ Une offre importante, un tissu dynamique	▪ /
Habitat	▪ Un bâti diffus important notamment au Nord le long des axes	▪ /

Enjeux retenus

- Assurer le maintien d'une agriculture pérenne
- Préserver et économiser la ressource en eau (maitrise des rejets, récupération des eaux pluviales...)
- Réduire les consommations d'espaces (densification, renouvellement…)
- Assurer la mixité (démographie, usages des espaces...)
- Maintenir l'équilibre entre développement démographique et économique

Mobilité		
Thématique	**Synthèse du Diagnostic**	**Analyse déterminant les enjeux**
Infrastructures	▪ Deux infrastructures majeures : 2x2 voies (RD 177) et ligne train Rennes-Redon	▪ Facteur de développement, ces infrastructures sont aussi des barrières physiques pour le déplacement des espèces ▪ Une métropole attractive générant des déplacements (Dom/Travail...)
Offre de transports	▪ Bus BreizhGo : 10 arrêts et 15 dessertes par jour ▪ 2 haltes ferroviaires : plusieurs arrêts TER/j ▪ 5 aires de covoiturage ▪ 15 800 véh/jour sur RD 177 ▪ 2 000 à 8 000 sur les routes départementales structurantes	▪ Prépondérance de la voiture dans un contexte péri-urbain/semi-rural ▪ Une offre alternative bien développée (TER, bus, covoiturage, chemins...)
Cheminements doux	▪ Plusieurs boucles de randonnées, notamment au Nord, un chemin de halage à l'Est	▪ /

Enjeux retenus

- Faciliter l'usage des transports en commun, des modes doux, l'intermodalité
- Réduire les consommations d'énergies non renouvelables (déplacements doux...)

Cadre de vie		
Thématique	**Synthèse du Diagnostic**	**Analyse déterminant les enjeux**
Paysage	▪ 3 entités paysages + agglomérations ▪ Des points de vues lointains ▪ Des masques paysagers (bocage et ligne de crêtes) ▪ Des espaces verts de qualité plutôt périphériques ▪ Entrées de ville pas toujours qualitatives	▪ Des entrées de ville à requalifier
Risques et Nuisances	▪ Risque inondation, sismique (faible), mouvement de terrain (aléa faible à moyen), transport de matières dangereuses ▪ Un trafic routier générateur de bruits et de polluants, mais modéré hors 2x2 voies	▪ Des secteurs vulnérables au risque inondation ▪ Un trafic routier générateur de bruits et de polluants, mais modéré hors 2x2 voies
Déchets	▪ 533 kg /hab/an dans le SMICTOM Pays de Vilaine en 2021 ▪ Dépôts de déblais	▪ Une politique de redevance selon les quantités produites ▪ Des besoins externes à la commune pour le stockage de remblais inertes
Ressources en énergie	▪ Consommation énergétique faible par habitant ▪ Des potentiels de développement en énergies renouvelables ▪ Forte consommation d'énergie liée aux secteurs des transports et du résidentiel	▪ Une commune dépendante aux énergies fossiles et donc en situation de vulnérabilité énergétique

Enjeux retenus

- Assurer la qualité paysagère des espaces de transition (entrées de ville/lisières urbaines...)
- Valoriser le patrimoine paysager (chemins, usages...)
- Réduire les déchets et les sources de pollutions
- Protéger le territoire contre les risques (inondations...)
- Améliorer la prise en compte de risques sismique, de mouvement de terrain et de transport de matières dangereuses
- Permettre l'identification et la reconversion d'anciens sites pollués
- Maitriser la demande en énergie
- Permettre le développement d'énergies renouvelables, en cohérence avec les autres besoins d'occupation du sol et la préservation des paysages (constructions bioclimatiques)

6.3.2 SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Le tableau suivant récapitule les enjeux environnementaux en fonction des thématiques.

Thématiques	Enjeux
Environnement Physique (*Géologie, Topographie, Climats, Hydrographie*)	➢ Préserver les éléments remarquables du paysage (perspectives/patrimoine géologique...) ➢ Participer aux actions du SDAGE Loire-Bretagne. ➢ Préserver la ressource en eau du point de vue qualitatif et quantitatif. ➢ Lutter contre les pollutions d'origine domestique (meilleure gestion des eaux pluviales et des eaux usées), agricole et industrielle. ➢ Sécuriser l'alimentation en eau potable, en limitant les pertes sur le réseau grâce à un habitat dense. ➢ Tenir compte des risques de pollution. ➢ Gérer de manière optimale les eaux pluviales. ➢ Densifier l'habitat et les réseaux d'assainissement afin d'améliorer la performance du traitement des eaux usées. ➢ Favoriser le développement urbain dans les zones où les capacités d'épuration sont suffisantes. ➢ Limiter le recours à l'assainissement autonome et favoriser le développement urbain sur les sites desservis par le réseau collectif. ➢ Veiller à la qualité des eaux lors de leur rejet au milieu naturel (station d'épuration et dispositifs d'assainissement autonomes).
Biodiversité et milieux naturels (*Patrimoine remarquable, Biodiversité ordinaire d'intérêt local*)	➢ Préserver et pérenniser la biodiversité et les espaces naturels inventoriés sur la commune par une inconstructibilité. ➢ Maintenir les fonctionnalités écologiques existantes. ➢ Donner une place importante aux espaces verts dans les nouvelles opérations ➢ Protéger les milieux naturels, et notamment « humides ». ➢ Contenir le développement des espèces invasives. ➢ Promouvoir l'utilisation d'essences locales. ➢ Protéger et valoriser les haies. ➢ Préserver la qualité de l'eau tout en valorisant l'activité agricole. ➢ Ne pas enclaver les espaces agricoles par de l'habitat. ➢ Eviter les atteintes aux continuités écologiques par un développement de l'urbanisation.
Usages du sol & dimensions sociales (*Activités agricoles, Urbanisation globale, Activités économiques, habitat*)	➢ Assurer le maintien d'une agriculture pérenne ➢ Préserver et économiser la ressource en eau (maitrise des rejets, récupération des eaux pluviales...) ➢ Réduire les consommations d'espaces (densification, renouvellement...) ➢ Assurer la mixité (démographie, usages des espaces...) ➢ Maintenir l'équilibre entre développement démographique et économique
Mobilité (*Infrastructures, Offre de transports, Cheminements doux*)	➢ Faciliter l'usage des transports en commun, des modes doux, l'intermodalité ➢ Réduire les consommations d'énergies non renouvelables (constructions bioclimatiques, déplacements doux...)
Cadre de vie (*Paysage, Risques et Nuisances, Déchets, Ressources en énergie*)	➢ Assurer la qualité paysagère des espaces de transition (entrées de ville/lisières urbaines...) ➢ Valoriser le patrimoine paysager (chemins, usages...) ➢ Réduire les déchets et les sources de pollutions ➢ Protéger le territoire contre les risques (inondations...) ➢ Améliorer la prise en compte de risques sismiques, de mouvement de terrain et de transport de matières dangereuses ➢ Permettre l'identification et la reconversion d'anciens sites pollués ➢ Maitriser la demande en énergie ➢ Permettre le développement d'énergies renouvelables, en cohérence avec les autres besoins d'occupation du sol et la préservation des paysages

6.3.3 ANALYSE THEMATIQUE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation des incidences du projet de PLU comporte plusieurs analyses différentes mais complémentaires pour aboutir à une perception réelle et la plus exhaustive possible des impacts potentiels positifs et négatifs du PLU sur l'environnement.

Une première analyse des incidences du PLU sur l'environnement est faite à travers une approche thématique, au cours de laquelle les incidences de l'ensemble des pièces réglementaires du PLU sur les diverses grandes thématiques environnementales sont établies. Des mesures compensatoires sont définies dans le cas où des incidences négatives significatives ont persisté.

Cette approche se focalise sur les principales thématiques analysées dans l'état initial de l'environnement :

- Les sols et la consommation foncière
- Les milieux naturels et biodiversité : la trame verte et bleue
- Les espaces agricoles
- L'eau (cours d'eau, eau potable, eaux usées, eaux pluviales)
- Le cadre de vie, paysages et patrimoine
- Le climat, air, et énergie
- Les risques naturels et technologiques
- Les nuisances sonores
- Les déchets

6.3.3.1 LES SOLS ET LA CONSOMMATION FONCIERE

6.3.3.1.1 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES SOLS ET LA CONSOMMATION FONCIERE

CONSOMMATION FONCIERE

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des vallons de Vilaine a inscrit Guichen comme un « 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.

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 tout en restant proche des objectifs du SCoT, et en tenant compte de perspectives démographiques légèrement à la baisse. Selon l'INSEE, la population au dernier recensement de 2019 était de 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, 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). Même dans le contexte d'économie de l'espace, toute urbanisation nouvelle, en dehors de l'existant, reste consommatrice d'espace. Le PLU participera ainsi inévitablement à une certaine consommation d'espace. Ainsi, la commune estime ses besoins à environ 17,5 hectares en consommation des espaces NAF dédiés à de l'habitat.

Pour répondre au développement économique, le PLU prévoit une enveloppe de consommation des espaces NAF globale d'environ 16,5 hectares sur la période 2023-2037. Enfin, le projet prévoit 1,5 hectare dédié aux équipements et 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). Enfin, le PLU prévoit une enveloppe spécifique de 6,5 ha pour un équipement de portée inter-communale permettant d'accueillir un futur lycée, en cohérence avec les orientations du SCoT.

6.3.3.1.2 MESURES ENVISAGEES SUR LES SOLS ET LA CONSOMMATION FONCIERE POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD EN FAVEUR DE LA REDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Si Guichen est identifié comme « Pole de bassin » au niveau du SCoT et doit à ce titre accueillir de nouveaux logements, activités économiques et équipements, la commune doit aussi s'inscrire dans l'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) définit par la loi Climat et Résilience.

La modération de la consommation foncière pour préserver les espaces NAF constitue un objectif essentiel. Le projet communal prévoit de :

- Conforter l'urbanisation existante et renforcer les centres.
- Poursuivre un développement équilibré autour du centre-ville de Guichen.
- Poursuivre la politique foncière pour maîtriser le développement communal et la maîtrise du prix du foncier.

Le futur SCoT territorialisera les plafonds de consommation des espaces NAF par commune. Dans l'attente, le PLU s'appuie sur les objectifs non territorialisés issues de la loi Climat, puis tient compte de la spécificité territoriale de Guichen au sein du SCoT pour construire son projet de territoire.

Pour s'inscrire dans une trajectoire qui tend vers le ZAN, le plafond de la consommation non territorialisée des espaces NAF sur la période du PLU (2023-2037) est de **29 hectares** et résulte du calcul suivant :

1ère période du PLU (2023-2031) : 19,5 hectares

- 50% de la consommation observée sur la période août 2011-août 2021, soit 20,5 hectares,
- Moins les secteurs consommés entre août 2021 et l'arrêt du PLU (février 2023) : environ 1 hectare.

2ème période du PLU (2031-2037) : 9,5 hectares :

- Tendre vers le zéro artificialisation nette (ZAN) pour janvier 2050, soit sur environ 18 ans. Cela se traduit par la baisse annuelle d'1/18ème du rythme annuel de la période août 2021 / août 2031, soit cumulée sur la 2ème période du PLU, 9,5 hectares.

Le projet de réduction de la consommation des espaces NAF tient compte du contexte dans lequel s'inscrit la commune de Guichen, notamment au regard du SCoT et des perspectives démographiques :

- La structure urbaine : la commune de Guichen est composée de 2 entités urbaines : la ville de Guichen et le bourg de Pont-Réan à cheval sur la commune de Bruz.
- La consommation passée : 41 ha entre août 2011 et août 2021, et 1 hectare entre août 2021 et l'arrêt du PLU (février 2023).
- Les perspectives démographiques (taux de croissance annuel) : INSEE 2013-2019 : 1,2 ; le SCoT 2015-2035 pour Guichen : 2 ; taux retenu pour le PLU de 1,4.
- La place de Guichen dans le SCoT : Pôle de bassin / 2 pôles structurants, 1 pôle d'équilibre, 1 pôle de proximité (économie) / Equipement : lycée.
- 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, avec une démarche en cours concernant le niveau d'assainissement.

Compte-tenu du rôle de premier plan de Guichen au sein du Pays des Vallons de Vilaine et pour répondre aux objectifs du SCoT, le PLU fait l'hypothèse que le plafond de consommation des espaces NAF non territorialisé sera plus élevé sur Guichen que sur des communes du Pays ayant un niveau urbain moins important. Ainsi, le PLU par sur un plafond de consommation communale des espaces NAF réhaussé à **36,5 hectares**.

Afin de réduire la consommation des espaces 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.

Au final, le projet prévoit de diminuer la consommation des espaces NAF dans une trajectoire qui tend vers le ZAN, tout en tenant compte du rôle de Guichen au sein du SCoT, et des dernières données démographiques. Le rythme a ainsi été fortement réduit tout en maintenant une capacité d'accueil répondant aux orientations du SCoT et aux objectifs communaux en terme démographique, économique et d'équipements.

LA DENSIFICATION URBAINE OPEREE PAR LE PLU PARTICIPE PLEINEMENT A LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE AU REGARD DE LA SITUATION ACTUELLE

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 1 121 logements prévus sur la période du PLU. La création de 465 logements ne nécessitant pas d'extension urbaine a permis de réduire ce chiffre à 20,3 hectares pour les 569 logements consommant des espaces NAF. Toutefois, le SCoT en cours n'intègre pas les perspectives de la loi Climat et 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 les extensions urbaines, la commune fait le choix d'une **densité renforcée** de manière raisonnable (une moyenne de près de 34 logements par hectare, soit 6 points de plus que le minima du SCoT), 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.

6.3.3.2 LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITE

6.3.3.2.1 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITE

CONSOMMATION ET FRAGMENTATION DES MILIEUX NATURELS

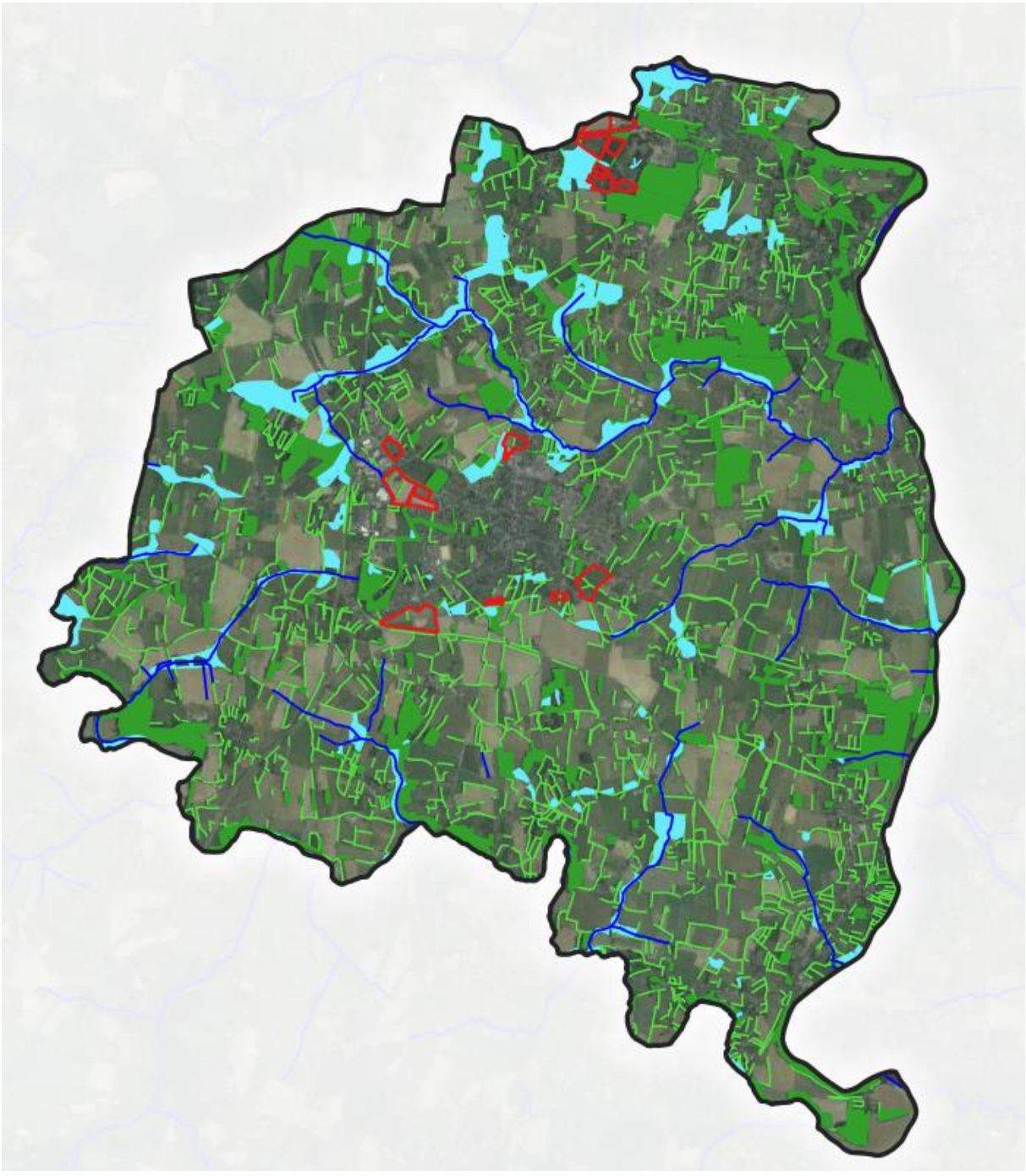
Le projet prévoit une démographie de l'ordre de 11 053 habitants en 2037. Pour rappel la commune compte 8 674 habitants en 2019. Cette croissance démographique et le développement urbain qui l'accompagne pourraient modifier le fonctionnement des milieux et des espaces naturels ou semi-naturels. Selon les milieux, le projet pourrait avoir des incidences sur les continuités écologiques et provoquer la fragmentation des connexions entre les espaces naturels non directement impactés.

Ainsi les éléments naturels identifiés sur la commune et localisés en zone **AU** du PLU sont détaillés dans le tableau ci-après.

	Surface ou linéaire inventorié sur la commune	Surface ou linéaire inventorié sur les zones **AU**
Cours d'eau	86 km	0 km
Zones humides	184 ha	0,16 ha
Bois	414 ha	0,44 ha
Bocage	270 km	1,52 km

Sur la commune de Guichen, dans les zones **AU**, ces espaces naturels sont des zones de culture, des jardins privés ainsi que des espaces à dominante naturelle (bocage en limite de parcelle et prairies) abritant pour la majorité une faune et une flore commune.

Aucun cours d'eau ne traverse une zone **AU**, tandis que quelques zones humides y figurent. On y recense aussi des bois et quelques haies bocagères. Sans mesures de préservation, ces entités naturelles pourraient être impactées par l'urbanisation de ces secteurs.



*Carte des sous trames et des zones **AU***

DERANGEMENT DES ESPECES

L'aménagement du territoire peut générer des pressions indirectes sur les milieux naturels et par conséquent gêner les espèces qui en dépendent, via :

- La fréquentation humaine plus importante de certains milieux naturels ainsi que la circulation des voitures, les émissions de pollution lumineuse : Les oiseaux et les mammifères (moyenne et grande faune) sont les plus sensibles.
- Les rejets d'eau qui dégraderont la qualité des milieux : eaux usées et eaux pluviales,
- La dispersion d'espèces invasives (notamment L'Arbre aux Papillons, l'Ailante, l'Ambroisie, la Renouée du Japon, l'herbe de la pampa, la jussie…) apportées notamment par les engins de chantier sous la forme de semences ou d'organes végétatifs, perturbant la biodiversité autochtone des écosystèmes naturels ou semi-naturels.

INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

Voir chapitre spécifique « *6.2 Evaluation des incidences du plan liées au site Natura 2000* ».

6.3.3.2.2 MESURES ENVISAGEES SUR LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITE POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD EN FAVEUR DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS

Malgré le développement démographique, le projet vise à préserver son identité rurale, la qualité du cadre de vie, et la richesse de son environnement et de ses ressources, en limitant la consommation d'espaces naturels.

Ainsi, dans une logique de préservation de son socle agro-naturel et l'équilibre des milieux et l'envie de promouvoir une qualité environnementale, le PLU entend :

- 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).

D'une manière générale il rappelle que le territoire communal offre une diversité de milieux de qualité composés d'éléments riches, favorables au maintien et au développement de la biodiversité et que ces éléments (boisements, maillage bocager, cours d'eau, zones humides) doivent être conservés et protégés. Les actions proposées et les divers outils de protection mis en œuvre permettent de préserver les habitats et milieux naturels, ainsi que les continuités écologiques formant la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire. Ces protections confortent les liens écologiques qui contribuent au maintien de la biodiversité et pérennisent le fonctionnement des milieux naturels.

PRESERVATION DE LA ZNIEFF

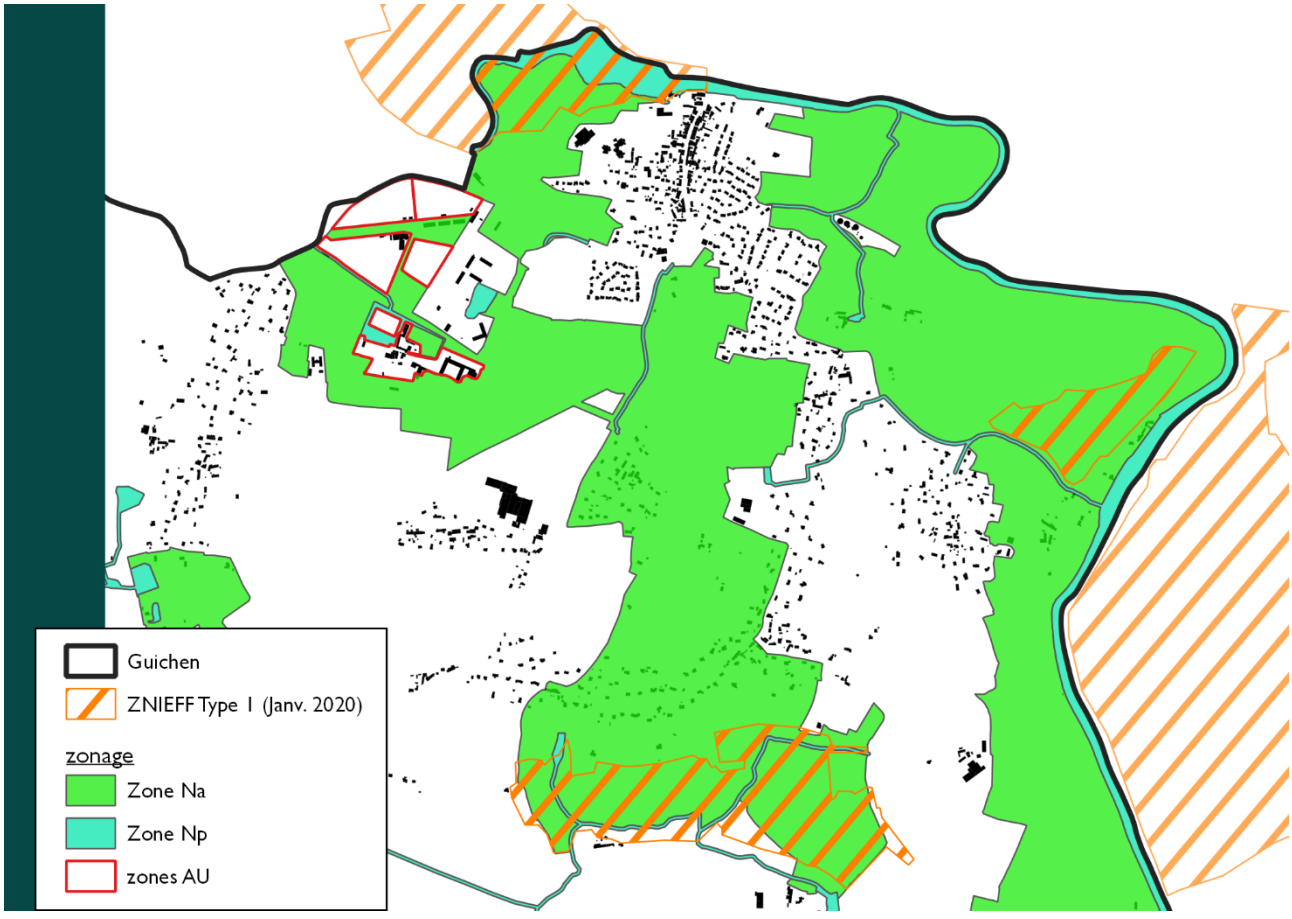
Guichen est concerné par 3 Zones d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique :

- Gravières du Sud de Rennes (530009899) : les gravières du Sud de Rennes se situent en bordure de la Vilaine à l'Ouest de Bruz et de Saint-Jacques-de-la-Lande. Cette ZNIEFF regroupe un ensemble de carrières et leurs bordures comprenant des roselières, des peupleraies, des saulaies, des boisements de résineux et des chênaies.
- Site de Boël (rive droite) (530001041) : la ZNIEFF est située sur le coteau en rive droite de la Vilaine. On observe au niveau des affleurements schisteux des pelouses sèches et des landes sèches présentant un intérêt patrimonial.
- Bois de Bagatz (530009070) : le site est composé d'un boisement très fréquenté (Motocross, VTT, randonneurs, promeneurs), de plantations de conifères, de plantations mixtes (conifères et feuillus), de plantations de Châtaignier (Castanea sativa) et de zones boisées plus « naturelles » : aulnaie-frênaie en bordure de ruisseau, chênaie acidiphile.

Pour préserver ces espaces d'intérêt, le PLU les a classés en secteurs **Na** (secteurs naturels et des sites à protéger) et **Np** (lié aux cours d'eau et aux plans d'eau à protéger) au Plan de zonage du PLU.

En outre, les cours d'eau, les zones humides ainsi que les boisements au sein de ces ZNIEFF sont protégés par l'article L. 151-23 du CU ou l'article L. 113-1 du CU (EBS pour les bois). Toutes ces mesures permettent la préservation de ces espaces d'intérêt écologique.

Enfin, aucun secteur d'urbanisation nouvelle ne vient perturber la sensibilité et la fonctionnalité écologique de ces sites



Carte des ZNIEFF

PRESERVATION DE L'ARRETE PREFECTORAL DE PROTECTION DE BIOTOPE

Un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope est également recensé sur Guichen. Il s'agit d'un gîte de mise-bas abritant une espèce inscrite à l'annexe 2 de la directive habitat faune et flore, le Grand Murin (Myotis). Ce gite se trouve dans les combles et le clocher de l'église de Guichen (FR3800352). Le PLU ne génère aucune incidence.

PROTECTION DES BOIS

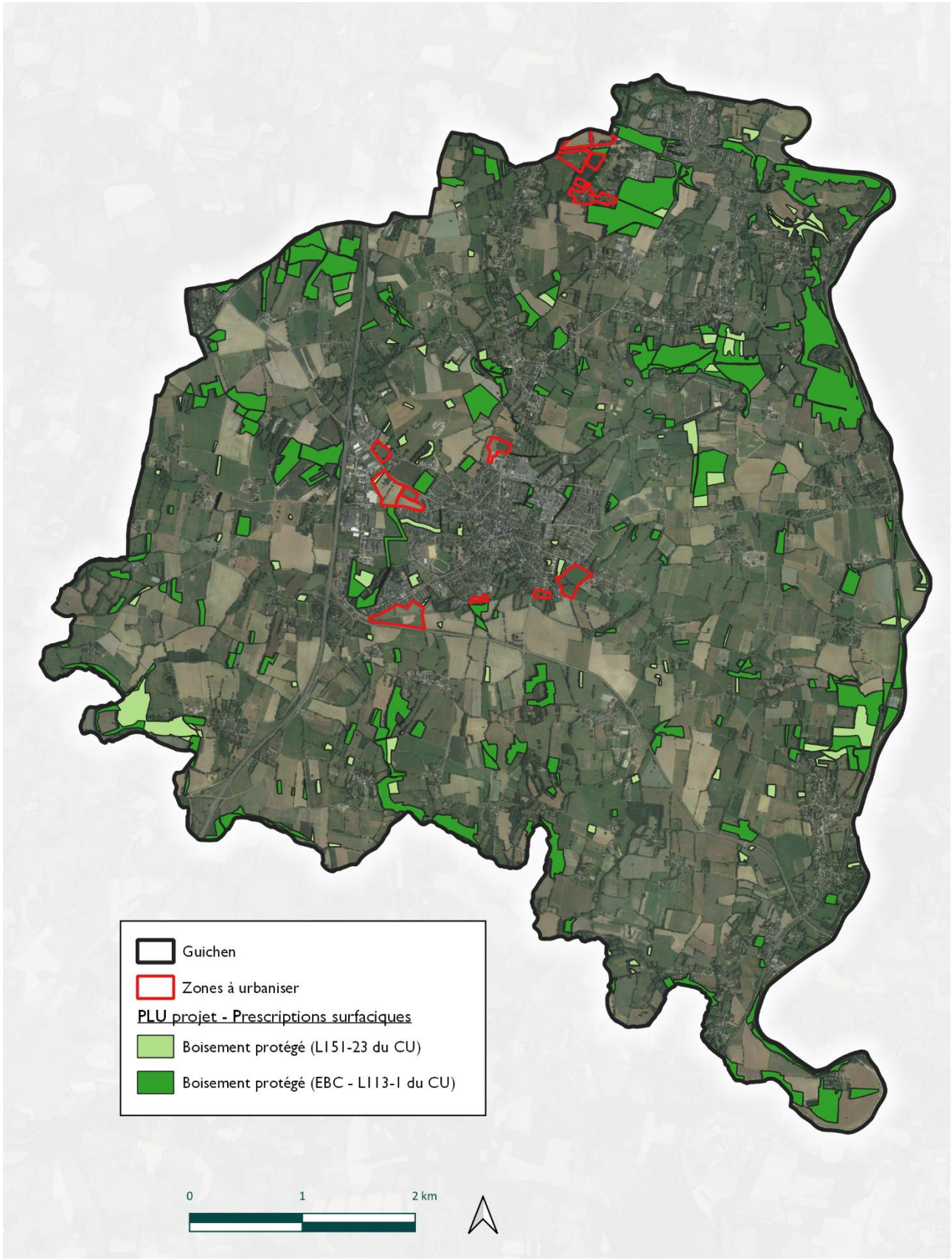
Le PLU a classé les secteurs boisés en grande majorité en **Na** (correspond aux secteurs naturels et des sites à protéger, ainsi que des terres agricoles) et **Aa** (correspond aux secteurs agricoles).

De plus, les sujets nobles et compacts formant un ensemble cohérent significatif (346 ha) ont été classés au titre des EBC (L. 113-1 du CU), et ceux jouant un rôle paysager ou écologique complémentaire (70 ha) sont repérés comme éléments de paysage (L. 151-23 du CU / L. 151-19 du CU).

Le Règlement du PLU rappelle les mesures de protection liées aux EBC. Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des constructions et installations nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent PLU.

Le repérage des bois au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme au titre de la loi paysage et de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour le caractère écologique, offre plus de souplesse règlementaire que le classement au titre des EBC. Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments, devront être précédés d'une déclaration préalable.

Enfin, certains espaces boisés n'ont pas été protégés pour respecter un recul par rapport aux lignes à haute tension et aux canalisations gaz.



Protection des bois au Plan de zonage

PROTECTION DU BOCAGE

L'inventaire du bocage a fait l'objet d'une étude précise menée par Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC). En effet, les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Vilaine prévoient un inventaire du bocage pour les secteurs connaissant une altération de la qualité par le phosphore (« zones prioritaires phosphores »). C'est le cas sur Guichen, notamment sur la partie Nord du territoire. Au final, on peut constater que le réseau bocager est dense et plutôt bien réparti sur l'ensemble du territoire de Guichen. La longueur totale de bocage est d'environ 270 km.

Ces haies ou alignements d'arbres présentent différents intérêts (paysagers, écologiques, régulation des eaux pluviales, protection contre les vents) et la commune a souhaité maintenir ce paysage bocager. Ainsi, conformément au SAGE Vilaine, les haies bocagères figurent sur le Plan de zonage et sont protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

D'autre part, des haies ou des franges vertes à conserver ou à créer, figurent sur les OAP sectorielles afin notamment de travailler l'insertion paysagère des nouvelles opérations et de garantir une transition entre les secteurs urbanisées et les espaces agricoles ou naturels.

Du fait de la protection des haies, le défrichement est soumis à déclaration. L'abattage d'une haie peut être refusé s'il met en péril une continuité écologique ou s'il porte préjudice au paysage.

Les haies et alignements d'arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes, excepté dans l'emprise d'une voie nouvelle, d'une liaison douce ou d'un accès à un terrain.

Les mesures compensatoires consisteront en la reconstitution d'un linéaire au moins identique en quantité (en mètre) au linéaire supprimé, et d'un intérêt environnemental à minima équivalent (sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité) et seront à la charge du demandeur.

Toutefois, des mesures compensatoires plus fortes sont mises en place pour les haies se trouvant en zones **A** et/ou **N** (1,5 mètre linéaire de reconstitué pour 1 mètre linéaire de supprimé) et répondant à certains critères :

- Lorsque la haie bocagère présente des enjeux de conservation (position perpendiculaire à la pente, rôle de masque visuel, abri pour le bétail, brise vent pour les cultures, présence d'arbres têtards ou à cavités, nombre de strates, etc). Une grille d'analyse d'une haie bocagère (comme présentée ci-dessous) pourra être utilisée pour établir une note.
- Et/ou dans les secteurs où les densités bocagères sont faibles.

TABLEAU D'ANALYSE D'UNE HAIE BOCAGÈRE

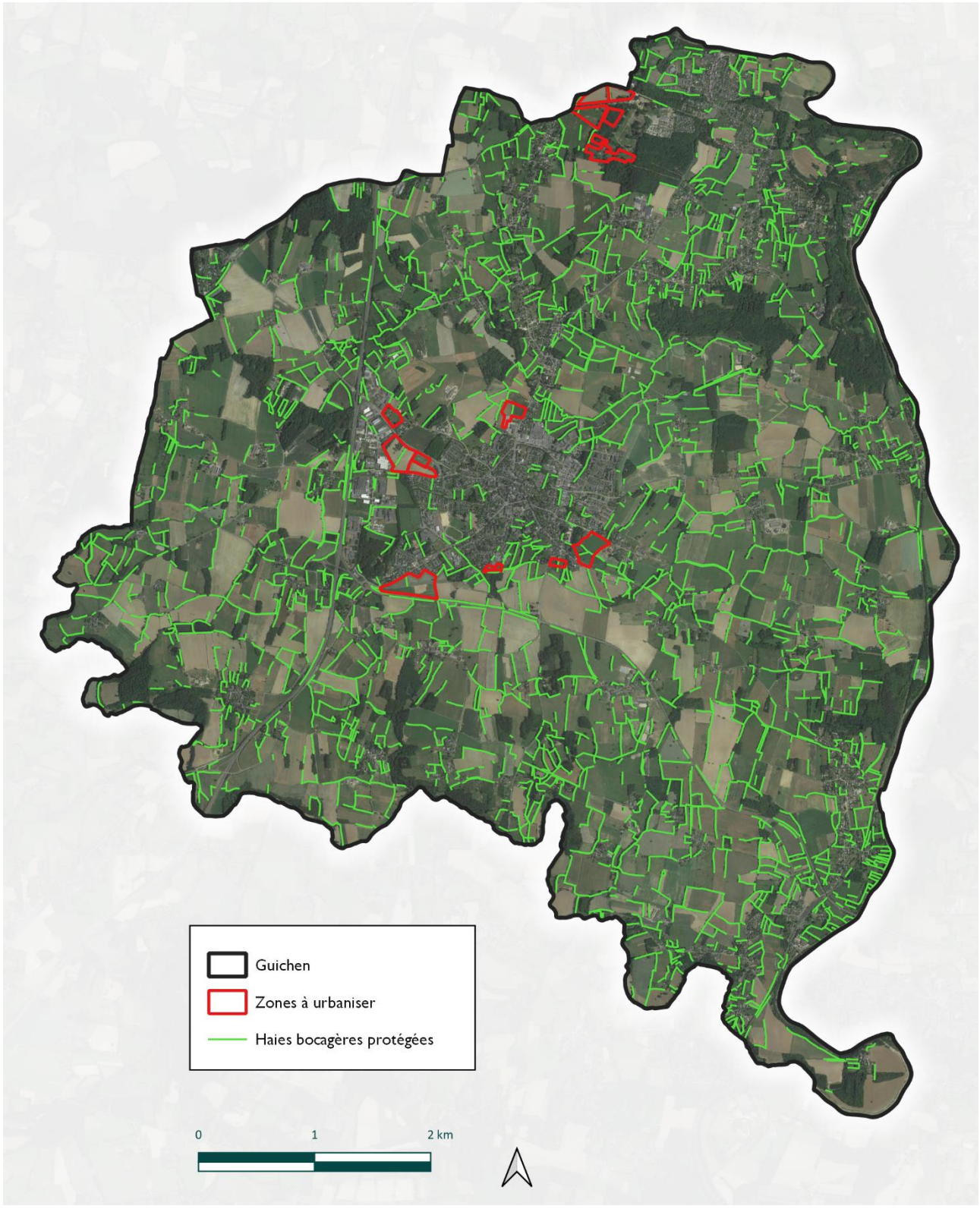
Critère	Principe de notation	Note Haie 1	Note Haie 2	Note Haie 3	Note Haie 4
1. Position perpendiculaire à la pente	Non = 0 Oui = 1 ; Et si elle est sur un talus = 2				
2. Rôle de masque visuel (bâtiment économique)	Oui = 1 Non = 0				
3. Facilement visible d'un chemin ou d'une route	Oui = 1 Non = 0				
4. Abri pour le bétail	Oui = 1 Non = 0				
5. Brise vent pour les cultures	Oui = 1 Non = 0				
6. Présence d'arbres têtards ou à cavités	Oui = 1 Non = 0				
7. 1 ou 2 strates	1 strate arbustive = 0 1 strate arborée = 1 Arbres + arbustes = 2				
8. Haie dangereuse pour les usagers	Oui = 0 Non = 1				
NOTE GLOBALE	*Somme*	/10	/10	/10	/10

Enjeu qualité de l'eau
• Haies opposées à la pente
• Talus et fossés borgnes
Enjeu paysager
• Présence de routes ou chemins
• Rôle de masque
Enjeu agricole
• Rôle de brise-vent
• Rôle d'abri pour le bétail
Enjeu biodiversité
• Haies composées de 3 strates
• Arbre à cavités ou têtard

Dans la mesure du possible, la compensation devra contribuer au renforcement des corridors écologiques notamment en tête de cours d'eau.

Ces mesures permettent à la commune de protéger son patrimoine bocager et de gérer son évolution future. Elle témoigne de la volonté des élus à encourager la préservation et la replantation de haies bocagères afin de préserver et de renforcer le linéaire sur la commune. De même, cette mesure permet à la commune de pouvoir choisir les secteurs où elle souhaite maintenir et/ou planter des haies et les endroits où au contraire le maintien de haies ne parait pas être nécessaire.

En définitive, la prise en compte dans le PLU des entités bocagères permet de garantir la préservation de la richesse de la Trame Verte et des espaces naturels de la commune.



Protection du bocage au Plan de zonage

PROTECTION DES COURS D'EAU

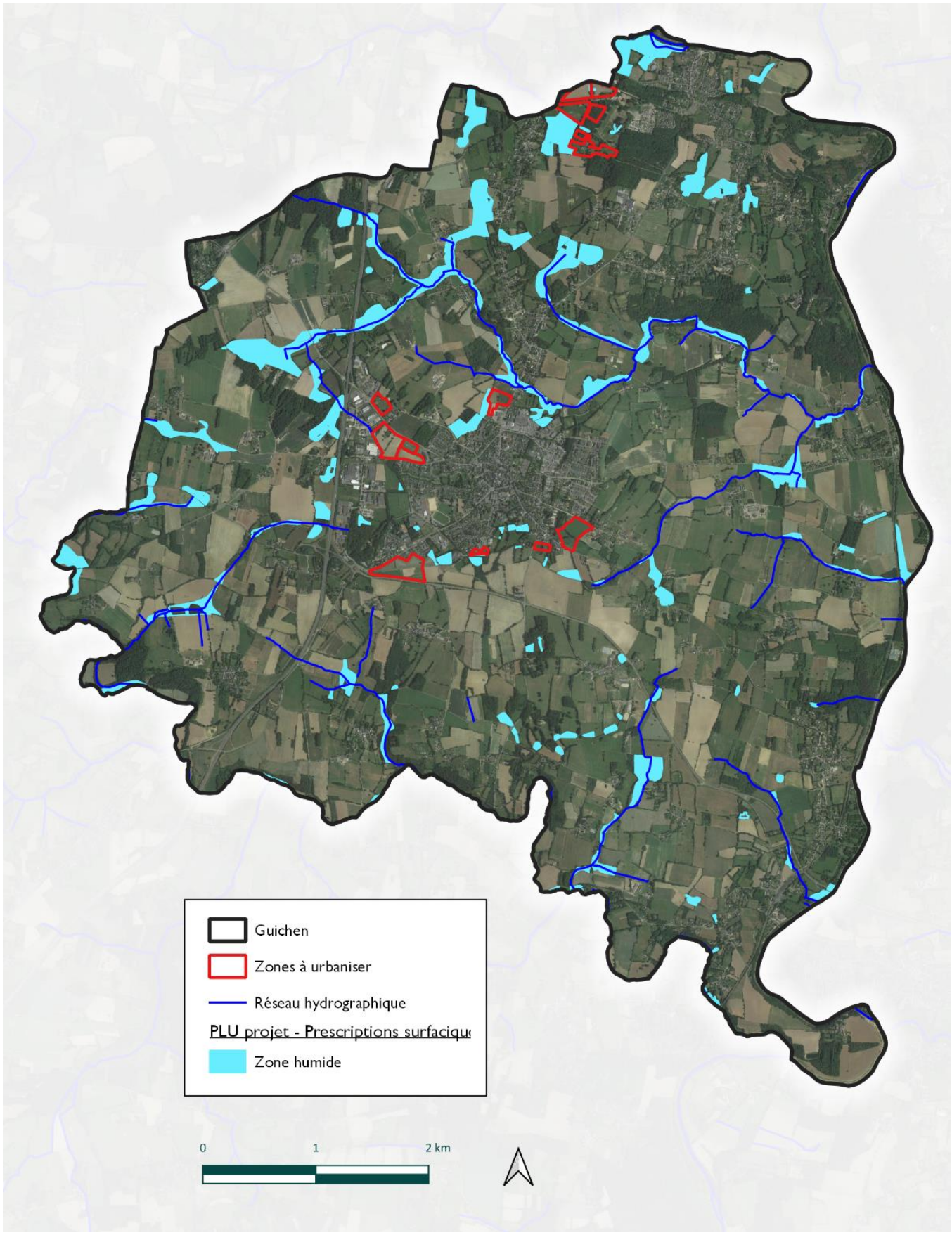
Pour les cours d'eau, une bande inconstructible a été matérialisée au Plan de zonage du PLU dans les zones **A** et **N** par un classement en secteur **Np** ((lié aux cours d'eau et aux plans d'eau à protéger). Dans les zones **U** et **AU**, c'est un recul de 5 mètres qui doit s'appliquer. En outre, les cours d'eau et leurs berges, identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Le règlement écrit du PLU précise ainsi qu'à l'exception de certains ouvrages (quais et berges maçonnés, constructions nécessitant la proximité de l'eau, liaisons douces), toute occupation du sol susceptible de dégrader les cours d'eau au sein des marges de recul inconstructibles est interdite, notamment les affouillements, les terrassements, les drainages et busages.

En outre, le règlement écrit précise que les plans d'eau pourront être supprimés pour contribuer à une meilleure continuité des corridors écologiques ou dans le cadre d'un projet de valorisation et de renaturation en faveur de la biodiversité, ou encore de restauration du milieu aquatique. Enfin, la création de nouveaux plans d'eau de loisirs est interdite.

Ces prescriptions réglementaires vont ainsi permettre une protection de ces éléments associés à la trame aquatique. En définitive, le projet de PLU préserve les cours d'eau et les berges.

PROTECTION DES ZONES HUMIDES



Protection des zones humides et des cours d'eau au Plan de zonage

Un inventaire communal des zones humides existantes avait été réalisé en 2018. Il avait permis de recenser une surface d'environ 175 ha, soit environ 4% du territoire.

Dans le cadre du projet de la ZAC de la Massaye, des zones humides ont été supprimées et d'autres créées en compensation. Ainsi, Au total, si l'on tient compte des zones humides supprimées et compensées, on arrive à un total de 177 ha de zones humides sur la commune.

Dans le cadre de la présente révision du document d'urbanisme, un inventaire complémentaire des zones humides a été réalisé entre 2021 et 2022 sur une dizaine de potentiels secteurs d'urbanisation. De nouvelles zones humides ont ainsi été recensées (voir en annexes, le rapport de l'inventaire complémentaire des zones humides sur les potentiels secteur de projet c- DM EAU). Cet inventaire a permis de justifier les secteurs retenus pour le développement de l'urbanisation. Au final, près de 7 ha de nouvelles zones humides ont été inventoriées, portant à plus de **184 ha** la superficie de zones humides à l'échelle du territoire.

Le PLU a classé l'essentiel de ces zones humides en zone **A** (agricole), secteur **Np** (lié aux cours d'eau et aux plans d'eau à protéger) et en secteur **Na** (correspond aux secteurs naturels et des sites à protéger, ainsi que des terres agricoles). Ces zones humides figurent sur le plan de zonage comme « zone humide à préserver » et font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. D'autre part, elles font l'objet de mesures de préservation définies dans le règlement écrit du PLU qui précise qu'en complément des règles inscrites dans les différentes zones, sont interdites toutes les constructions et occupations du sol, à l'exception :

- Des aménagements et installations ayant pour objet la préservation ou la restauration des zones humides.
- D'aménagements légers ne portant pas atteinte à l'intégrité de la zone humide.

Enfin, il est important de rappeler que l'intégration de l'inventaire au règlement du PLU ne dédouane pas la collectivité et les tiers dans le cas d'une éventuelle destruction ou altération de zone humide non inscrite dans le document d'urbanisme. Ainsi, conformément au SAGE Vilaine, les zones humides présentes sur Guichen sont donc protégées par les prescriptions réglementaires mises en place dans le PLU.

PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

L'ensemble des continuités écologiques identifié est indiqué au Plan de zonage par une trame spécifique « Trame verte et bleue » identifiée au titre l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans cette trame, les aménagements et constructions autorisés dans la zone du PLU doivent permettre de maintenir les continuités écologiques.

PRESERVATION DES ESPACES DE NATURE AU SEIN DES ZONES AGGLOMEREES

La commune de Guichen souhaite redéployer la nature en ville et intégrer les 2 agglomérations dans un cadre naturel et paysager préservés. Elle entend utiliser les espaces naturels au sein de l'enveloppe urbaine pour en faire des espaces de convivialité et de respiration, en leur donnant une fonction récréative et de poumons verts. Ils contribuent à l'amélioration du cadre de vie sur le territoire, et à la biodiversité en milieu urbain. L'aménagement de liaisons douces végétalisées qui font le lien entre les bourgs et la campagne et la constitution d'une ceinture verte autour des deux bourgs vont aussi servir à développer et à valoriser la nature dans les espaces urbanisés.

Au sein des zones urbanisables, les OAP indiquent que les opérations doivent considérer les éléments naturels existants ou à en créer de nouveaux et que la trame verte et bleue en milieu urbain doit participer au développement et au maintien de la richesse de la biodiversité locale. Cela se traduit plus précisément par :

- Conserver au maximum les éléments végétaux et le patrimoine naturel lors des divisions et opérations.
- Valoriser les espaces en pleine terre et les protéger de toute artificialisation.
- Renforcer la présence du végétal aux abords des espaces publics et liaisons douces.
- Sensibiliser aux effets positifs des arbres en ville : ombre, régulation de la température, gestion de l'eau…

LUTTE CONTRE LES ESPECES INVASIVES

Afin d'éviter la prolifération des espèces invasives et pour être compatible avec les documents supra-communaux (SDAGE, SAGE et SCoT), le PLU intègre dans son projet la problématique des espèces invasives.

La liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne approuvée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN). Cette liste est un document de sensibilisation sur la thématique des espèces invasives. Il permet de porter à la connaissance les espèces végétales interdites pour la réalisation des espaces verts et jardins. Parmi les espèces invasives présentes sur le territoire, on peut citer notamment l'herbe de la pampa, la Renouée du Japon, le Séneçon en arbre, l'Ailante, les Griffes de sorcière ou encore la Jussie d'Uruguay. Le but est de participer à la lutte contre la prolifération des espèces invasives sur le territoire en évitant certaines espèces.

6.3.3.3 LES ESPACES AGRICOLES

6.3.3.3.1 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES ESPACES AGRICOLES

CONSOMMATION DE TERRES AGRICOLES

La commune compte près de 1 710 ha de surface agricole utile (SAU), soit 39 % de la superficie communale.

Le PLU prévoit environ **36,5** hectares de consommation communale 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 cette consommation s'ajoutent une consommation supra-communale des espaces NAF d'environ **6,5** hectares dédiés au projet de lycée, soit une consommation totale des espaces NAF totale de **43** hectares.

Sur ces 43 ha, plus de 40 ha sont des parcelles utilisées pour l'agriculture. Ainsi, environ 40 ha de ces 1 710 ha pourraient être impactés par le développement de l'urbanisation (soit 2,3 % de la RPG communale 2021).

CHANGEMENT DE DESTINATION

Au sein des zones **A** et **N**, le PLU autorise le changement de destination sous certaines conditions, pour plusieurs bâtiments existants situés en milieu rural. Ils sont identifiés au règlement graphique du PLU. Le changement de destination des constructions repérées est autorisé vers le logement, l'hébergement touristique, les activités de services, la restauration, ou les équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment à condition que les bâtiments concernés présentent un intérêt patrimonial, qu'ils soient implantés à plus de 100 m des constructions agricoles générant un périmètre sanitaire. Le changement de destination est également ouvert dans le cas d'une construction ayant deux destinations mais dont seule l'une était reconnue. Conformément au L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme, tout changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).

AUGMENTATION DES SURFACES IMPERMEABILISEES ET DES PHENOMENES DE LESSIVAGE DES TERRES AGRICOLES

Le développement de l'urbanisation de la commune occasionne nécessairement une augmentation des surfaces imperméabilisées du fait de la réalisation de zones de parkings, de desserte routière, ainsi que les bâtiments en eux-mêmes, ce qui a pour conséquence de réduire le temps de concentration des écoulements et d'augmenter les débits et les volumes ruisselés à l'aval. De ce fait, le développement de l'urbanisation peut contribuer à une dégradation des sols par érosion et lessivage. Dans les zones agricoles, ce phénomène pourra se remarquer par le creusement de profondes ravines ou encore par le lessivage du sol emportant les éléments fertiles. Lors de fortes précipitations, le ruissellement accélérera l'érosion des sols provoquant des dégâts aux terres agricoles.

6.3.3.3.2 MESURES ENVISAGEES SUR LES ESPACES AGRICOLES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD EN FAVEUR DE LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES

Malgré le développement démographique, la commune affiche dans son PADD sa volonté de préserver et de permettre le développement de l'agriculture et ses espaces de fonctionnement : « Pérenniser l'activité agricole toujours dynamique », « Concilier le maintien de l'activité agricole avec les besoins de développement de la Commune »

Plusieurs actions du PADD vont dans ce sens :

- Densifier les zones urbaines dans les agglomérations, réduisant d'autant les consommations d'espaces agricoles nécessaires au développement de la Commune.
- Maîtriser le développement urbain en privilégiant le renouvellement urbain et la densification urbaine.
- 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...).
- Assurer la cohabitation urbaine et agricole en frange d'agglomération.
- Mieux structurer les activités agricoles existantes (regroupement des terres exploitées…) et anticiper les mutations par une veille foncière.

DISPOSITIONS FAVORABLES AU MAINTIEN DES ESPACES AGRICOLES ET DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Un des objectifs du PLU est de pérenniser l'activité agricole toujours dynamique et donc de préserver la surface agricole comme outil de production, mais aussi comme habitat de nombreuses espèces inféodées aux milieux ouverts.

Le PLU a classé 2 925 ha en secteur agricole (**Aa**). Le secteur **Aa** est une zone de protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ce secteur a pour vocation d'accueillir les bâtiments d'exploitation, les activités de diversification (l'activité de production agricole restant l'activité principale). Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU y sont tolérées. Certains changements de destinations y sont possibles.

Le PLU a également classé 7 ha en secteur **As** lié aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Le Règlement limite la constructibilité sur ces secteurs en définissant une emprise au sol maximale.

En anticipant l'usage et le devenir des terres agricoles, le PLU permet l'évolution de l'outil agricole. La mise en place de ce secteur va permettre de favoriser le maintien des activités et des milieux agricoles, de permettre le développement de la diversification des activités agricoles sur le territoire et enfin de préserver les éléments de patrimoine et la qualité des sites et des milieux contribuant à l'identité du lieu.

Des marges de recul suffisantes ont été préservées entre les sièges d'exploitations pérennes et les zones à urbaniser, pour en limiter les conflits. De même, les itinéraires des engins agricoles sont pris en compte pour ne pas compromettre ces déplacements.

LA DENSIFICATION, LA MUTATION DES ESPACES BATIS ET LA REDUCTION DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS AGRICOLES

Le projet communal prévoit une baisse de la consommation foncière, notamment de foncier agricole au cours des prochaines années, par rapport aux précédentes décennies. Au total, le projet prévoit de ramener la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) à environ 36,5 ha communaux et 6,5 ha supra-communaux, soit un total de 43 hectares. Cette politique se traduit par une réduction des zones **U** et **AU** entre le PLU de 2019 et le présent PLU de 37,5 ha au profit des zones **A** et **N**. Toutefois, le PLU ayant renforcé la protection de la trame verte et bleue par rapport au PLU de 2019, la zone **A** a diminuée. Rappelons cependant que la zone **N** autorise l'activité agricole, et donc au total, l'activité agricole se trouve davantage protégée que dans le PLU de 2019.

La diminution est importante des zones **AU** est liée à une meilleure optimisation du foncier urbain (densification et renouvellement urbain), la prise en compte des possibilités de transformation des constructions existantes (constructions vacantes etc.), et une augmentation globale de la densité sur les secteurs en milieu urbain comme en extension.

PRESERVATION DU BOCAGE

Le maillage bocager présente divers intérêts. Outre leurs attraits en faveur du maintien de la biodiversité (facilite les déplacements, reproduction et habitats), les haies bocagères permettent aussi le maintien de la structure des sols (ralentissement de l'écoulement des eaux de pluie, actions anti-érosives, dénivellations, etc.) et la protection des bâtiments d'élevage et des cultures contre les tempêtes en limitant les dégâts sur les cultures (la haie réduit la vitesse du vent de 30 à 50% sur une distance de 15 fois sa hauteur). Le PLU protège 270 kms de linéaires bocagers (L. 151-23 du CU) et de ce fait participe à limiter les incidences que les ruissellements et les tempêtes peuvent générer sur les terres agricoles. En outre, cet outil permet l'évolution et l'entretien des haies au sein des espaces agricoles puisque les élagages nécessaires au maintien de la haie, bois et/ou verger ou à sa régénération, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

6.3.3.4 LES PAYSAGES, LE CADRE DE VIE

6.3.3.4.1 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la qualité paysagère du territoire, au cadre de vie si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place.

La localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont importantes pour assurer la préservation des paysages et des perspectives.

6.3.3.4.2 MESURES ENVISAGEES SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

PROTECTION DES ENTITES NATURELLES QUI SONT DES VECTEURS D'ATTRACTIVITE ET DES ELEMENTS INDISPENSABLES A LA QUALITE PAYSAGERE

Plusieurs éléments participant à la qualité paysagère du territoire ont été identifiés et protégés au PLU, notamment les boisements et le bocage. Des haies ou des franges vertes à conserver ou à créer, figurent sur les OAP sectorielles afin notamment de travailler l'insertion paysagère des nouvelles opérations et de garantir une transition entre les secteurs urbanisées et les espaces agricoles ou naturels.

DES PRESCRIPTIONS POUR MAITRISER L'INSERTION DE NOUVEAUX ELEMENTS BATIS

D'une manière générale, la localisation, l'architecture des futures constructions et leur insertion dans l'environnement, sont des éléments importants que le PLU prend en compte pour assurer la préservation du cadre de vie et du paysage.

Afin de prendre en compte l'insertion paysagère et la qualité architecturale dans les futures zones à urbaniser, des prescriptions sont notées dans le Règlement écrit du PLU et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Une OAP thématique spécifique « composition urbaine et implantation du bâti » indique comment maitriser l'insertion de nouveaux éléments bâtis et l'évolution des constructions existantes pour conserver des espaces agréables.

VALORISATION ET PROTECTION DES ESPACES DE RESPIRATION ET VEGETALISES DANS LE TISSU AGGLOMERE, PARTICIPANT A LA QUALITE DU CADRE DE VIE

Le maintien et le développement des espaces de nature que ce soit à Guichen ou Pont-Réan, contribue à la valorisation du cadre de vie du territoire. Ces espaces de nature correspondent notamment aux coulées vertes et espaces de nature. Ces trames vertes urbaines sont préservées en tant que poumons de respiration dans un environnement bâti par un zonage **Na** et valorisées en tant qu'espace récréatif via le réseau de cheminement doux.

L'aménagement de liaisons douces végétalisées qui font le lien entre les bourgs et la campagne et la constitution d'une ceinture verte autour des deux bourgs vont aussi servir à développer et à valoriser la nature dans les espaces urbanisés.

En outre, la commune affiche dans son PADD sa volonté de valoriser les entrées de ville, en renforçant le caractère urbain des entrées de ville en comblant les espaces non urbanisés : 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.

Enfin, comme indiqué dans les OAP (thématiques et sectorielles) l'intensification d'un espace urbanisé peut participer à améliorer le cadre de vie en valorisant les composantes végétales et en ajoutant des éléments naturels.

DEVELOPPEMENT DES LIAISONS DOUCES PERMETTANT UNE MEILLEURE VALORISATION ET DECOUVERTE DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE LOCAL

La commune souhaite valoriser et faire connaître le petit patrimoine et les éléments paysagers du territoire au travers d'itinéraires de cheminements doux.

- 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.

Le confortement et la création de liaisons douces constitue aussi une mesure favorisant l'accès aux points de vue remarquables et permettant ainsi une meilleure découverte du paysage et patrimoine local.

6.3.3.5 LE PATRIMOINE

6.3.3.5.1 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LE PATRIMOINE

Le développement de l'urbanisation et la densification urbaine, pour répondre aux besoins démographiques du territoire, pourraient porter atteinte à la préservation des éléments patrimoniaux si aucune mesure de protection et de valorisation n'est mise en place.

6.3.3.5.2 MESURES ENVISAGEES SUR LE PATRIMOINE POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

La commune de Guichen possède un monument classé au titre des monuments historiques : le pont de Pont-Réan. Accompagné par le moulin, plus en amont de la Vilaine, il participe à l'attractivité de Pont-Réan. Un

périmètre de 500 m autour de ce monument historique figure sur le plan des servitudes, permettant sa protection et sa prise en compte.

Les bâtiments remarquables et ceux présentant un intérêt patrimonial sont protégés au titre du L. 151-19 du CU et sont repérés sur le Plan de zonage. Il s'agit notamment des typologies patrimoniales identitaires (églises, halles, chapelle, centre-ville de Guichen et bourg de Pont-Réan, châteaux, manoirs, autres maisons traditionnelles…). Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception. La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable. Les constructions et aménagements utilisant les schistes locaux (schistes pourprés, grès, poudingues…) sont en particulier ciblés.

De plus, le Plan de zonage identifie aussi quelques bâtiments ruraux traditionnels pour leur permettre un changement de destination et ainsi favoriser leur préservation, lorsqu'ils ont un intérêt architectural et/ou patrimonial et lorsque cela ne porte pas atteinte à l'activité agricole. Ce changement de destination doit permettre de conserver et respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments et de ne pas en dénaturer la qualité architecturale.

Le petit patrimoine (lavoirs, fours à pain, puits, croix…et autres éléments du petit patrimoine communal) a été identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figure sur le document graphique du règlement, en vue de sa préservation. La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis de démolir et ne pourra être autorisée que pour une nécessité d'intérêt public majeur. Tous les travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur sont soumis à déclaration préalable.

En définitive, tous ces éléments patrimoniaux ont été répertoriés sur le territoire communal pour leur intérêt à la fois architectural, patrimonial et historique. L'ensemble de ces éléments, au-delà de leur caractère patrimonial, font partis du paysage quotidien communal. Ils portent l'identité et l'histoire de la commune. En les protégeant, le PLU évite leur destruction et favorise ainsi la préservation du patrimoine.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le service régional de l'archéologie a recensé une trentaine de sites archéologiques sur le territoire communal pour lequel il demande l'application des dispositions de la loi 2011-44 relative à l'archéologie préventive. Sur le document graphique du règlement figure à titre informatif les secteurs concernés par une sensibilité archéologique où des dispositions spécifiques s'appliquent au titre du code du Patrimoine.

PROTECTION DU PATRIMOINE GEOLOGIQUE

L'ancienne carrière de Pont-Réan a mis à jour des strates géologiques présentant un réel intérêt géologique reconnu par la Société Géologique et Minéralogique de Bretagne (SGMB). Le Plan de zonage identifie cet élément le Règlement définit les règles assurant sa protection.

6.3.3.6 LA RESSOURCE EN EAU

6.3.3.6.1 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LA RESSOURCE EN EAU

AUGMENTATION DES CONSOMMATIONS EN EAU POTABLE

La production d'eau potable est actuellement suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelle.

Dans le Règlement du PLU, il est précisé que toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

La croissance démographique aura pour incidence une augmentation des prélèvements dans la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable.

Si on considère qu'un abonné consomme en moyenne 95 m^3 d'eau par jour (81 m^3/an/abonné sur SME Les Bruyères, 105 m^3/an/abonné sur Collectivité eau du bassin Rennais), sur la base de ce ratio et en partant du fait que 1 logement = 1 abonné, on peut estimer que le développement de l'urbanisation (1 121 nouveaux

logements maximum = 1 121 nouveaux abonnés) et donc l'accroissement démographique prévu dans le PLU, générera une demande supplémentaire d'environ 107 000 m³/an.

Pour les zones d'activité, il est impossible d'estimer la quantité d'eau potable consommé par le développement de l'urbanisation, étant donné que cela dépend du type d'entreprises et d'activités qui viendront s'implanter. Toutefois, pour assurer et maintenir cette ressource dans l'état des connaissances actuelles, chaque demande amenant de « gros consommateurs » ou d'industriel sera étudiée au cas par cas par les syndicats (Eau du bassin rennais et SIAP Les Bruyères). Enfin, la mise en œuvre des mesures incitatives aux économies d'eau est étudiée afin de les rendre applicables et efficaces.

AUGMENTATION DES VOLUMES D'EAUX USEES A COLLECTER ET A TRAITER

Le développement de la commune et l'accueil de population supplémentaire provoquent une augmentation des rejets d'eaux usées à traiter, pouvant avoir des incidences sur la qualité des eaux, notamment par l'augmentation des rejets d'eaux usées. Les incidences de ces augmentations dépendent de la capacité de traitement des infrastructures d'assainissement.

Les eaux usées de la commune de Guichen sont traitées par la station d'épuration de type "Boues Activées aération prolongée" située à l'Est de Pont-Réan. Elle est dimensionnée pour traiter une charge nominale équivalente à 8 000 équivalents habitants.

La charge "actuelle" arrivant à la station d'épuration est équivalente à 5 170 équivalents habitants (65 % de la capacité de traitement).

Sur la base de ces éléments, la station d'épuration peut encore traiter une charge de 2 833 Eq-hab, ce qui correspond à environ 1 181 logements.

A horizon 14 ans (2023-2037), il est prévu environ 1 121 logements dans la zone agglomérée dont 196 en 2AU. Dans les opérations sont en cours, les logements commercialisés mais non raccordés au réseau sont estimés à 110.

Pour estimer la future charge arrivant sur l'unité de traitement, une moyenne de 2,4 habitants par logement a été retenue[12]. La charge supplémentaire attendue serait donc de 2 484 Eq-hab à court terme et 2 954 Eq-hab à long terme (urbanisation des zones **2AU**). Avec un rythme de 80 logements/an attendus, soit 192 Eq-hab, la station d'épuration dépassera 80% dans environ 3 ans et arrivera à capacité nominale au terme du PLU (urbanisation des zones de densification, des vacances, des zones de résorption du territoire, des extensions **1AU**, des opérations diffuses).

Les zones destinées à l'activités de 3,3 hectares dans les secteurs **1AUA**, auront un apport très variable qui, pour une activité de type artisanale serait de 17 Eq-hab.

Nous rappelons ici que le fonctionnement hydraulique des réseaux et de la station, doit faire l'objet d'un Plan Pluriannuel d'Investissement (sécurisation, réhabilitation, gestion patrimoniale des réseaux).

En effet, une étude de diagnostic des réseaux EU et EP doit être lancée pour la fin d'année. Une étude sur le devenir de la station est comprise, ainsi que la révision des zonages d'assainissement. Le schéma directeur, dans son programme d'investissement intégrera les éventuels travaux nécessaires à l'absence d'incidence sur le milieu récepteur. L'étude diagnostic et le schéma directeur seront réalisés pour répondre et améliorer la qualité des rejets au milieu.

En définitive, au terme du PLU, la charge supplémentaire attendue est de 2 830 Eq-hab (dont 330 Eq-hab dans les zones **2AU**). La charge actuelle étant estimée à 5 170 Eq-hab, l'ouverture à l'urbanisation des zones **2AU** sera conditionnée par les conclusions de l'étude diagnostic des réseaux et du devenir de la station d'épuration.

[12] Ratio maximum retenu pour le dimensionnement des stations d'épuration

Concernant l'ANC, le système d'assainissement non collectif est jugé non conforme à hauteur de 72 % des installations. Seuls 2 % des installations (sur les 72 %) nécessitent des travaux obligatoires dans les meilleurs délais.

Classement des installations d'assainissement non collectif	Total	Proportion
Absence de NON-CONFORMITE	242	28%
NON CONFORME Installation incomplète ou significativement sous-dimensionnée ou présente des dysfonctionnements majeurs	328	38%
NON CONFORME liée aux risques sanitaires, environnementaux ou sécurité des personnes	274	32%
NON CONFORME : Absence d'installation	14	2%

Conclusion des avis données sur les installations d'assainissement non collectif (source : Synthèse 2015/2016 des contrôles de bon fonctionnement et de bon entretien sur la commune de Guichen, SPANC Vallons de Haute Bretagne)

Le SPANC, vient de s'équiper d'un SIG pour améliorer le suivi de l'état des ANC. Le contrôle à la vente permet d'améliorer le parc en cas de vente (délai de 1 an pour les ANC non conformes). Les ANC non conformes à risques ont un délai de 4 ans pour se mettre aux normes. Ainsi l'ensemble des installations non conformes sont réhabilités notamment dans le cadre des ventes.

L'actualisation de l'étude de zonage d'assainissement prévue dans le marché de diagnostic et schéma directeur des EU analysera les incidences des ANC et proposera des solutions sur le maintien ou non en zonage "non collectif".

AUGMENTATION DU VOLUME DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Les zones urbanisables sont en grande majorité des prairies ou des cultures.

L'urbanisation et la densification génèrent inévitablement une augmentation des surfaces imperméables lessivées par les eaux de pluie et rejetées vers les cours d'eau et exutoires, ce qui aura pour conséquence une modification de l'écoulement des eaux pluviales et des débits. En effet, sur un même site et à intensité égale, le ruissellement des eaux pluviales provoque un débit de pointe résultant, plus ou moins important, selon l'occupation des sols. Pour une pluie similaire, une zone partiellement imperméabilisée restituera les eaux pluviales plus rapidement et durant un temps beaucoup plus court, ce qui entrainera une augmentation des débits de pointe.

Sans mesures de gestion particulières, les rejets pluviaux au niveau des zones urbanisables occasionneraient des incidences quantitatives et qualitatives sur le milieu récepteur et impacteraient également la morphologie des milieux humides ou aquatiques. Des débordements pourront apparaître sur des secteurs, où il n'a pas encore été observé de dysfonctionnement du réseau des eaux pluviales. De plus, comme précisé dans le chapitre consacré aux espaces agricoles, ce phénomène pourra se remarquer par le creusement de profondes ravines ou encore par le lessivage du sol emportant les éléments fertiles. Lors de fortes précipitations, le ruissellement accélérera l'érosion des sols provoquant des dégâts aux terres agricoles.

6.3.3.6.2 MESURES ENVISAGEES SUR LA RESSOURCE EN EAU POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

RESSOURCES SUFFISANTES EN EAU POTABLE

La ressource actuelle en eau potable du territoire semble suffisante pour satisfaire une consommation moyenne et répondre aux besoins futurs en eau. Tout au long de la procédure du PLU, une logique de suivi de la ressource en eau est réalisée auprès des syndicats. Les mesures prisent par le PLU sont également rappelées au sein des OAP principes d'aménagement et des OAP sectoriel.

En outre, comme indiqué précédemment, il est encouragé dans les OAP de réaliser de la récupération d'eaux pluviales à la parcelle pour limiter notamment les prélèvements à usages extérieurs.

Enfin, la prise en compte de l'ensemble des territoires du 35, en année normale et en année sèche, est assurée via le schéma directeur initié par SMG 35. Le SMG 35 chargé de mettre à jour ce schéma directeur départemental d'alimentation en eau potable a commencé un projet d'interconnexion entre l'usine de Férel et Villejean (Rennes) depuis 2000. La troisième tranche de l'aqueduc est en cours d'étude. Cette interconnexion apportera un volume supplémentaire potentiel du même ordre que l'augmentation des besoins, estimée.

Concernant, la protection de la ressource, il n'existe pas de Captage d'eau potable sur la commune. Le projet de PLU de la commune n'aura pas d'impact sur la qualité de l'eau du prélèvement en eau potable. Aucun autre usage sensible n'est identifié sur le territoire.

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES POUR AMELIORER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Selon le Code Général des Collectivités Territoriales (article L. 2224-10), les communes ont à délimiter les zones où des mesures doivent être prises afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer ainsi la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Elles ont également à déterminer les zones devant accueillir des installations assurant la collecte, la rétention éventuelle et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement (si besoin).

Ces mesures sont à prendre en vue de réduire les éventuelles pollutions pouvant être apportées par ces eaux dans les différents milieux aquatiques.

Lors de l'élaboration des projets d'urbanisation, les futurs aménageurs devront se tenir compte du présent schéma et des problématiques liées au bassin versant auquel appartient leur projet.

Le schéma directeur d'eaux pluviales de Guichen à partir du plan des 2 zones agglomérées et de coefficients d'imperméabilisation (CI) affectés à chaque type d'urbanisation : habitat historique (CI=60%), habitat ancien (CI=50%) habitat récent (CI=40%), zone industrielle (CI=70%), a pu déterminer un coefficient d'imperméabilisation moyen sur l'ensemble des 2 agglomérations.

Le schéma directeur des eaux pluviales de Guichen prévoit ainsi que les taux d'imperméabilisation sont de 50% en zone d'habitat et de 70% en secteurs d'activités. Cela paraît être une bonne alternative entre l'habitat dense historique et la trame plus lâche des nouveaux quartiers résidentiels, en s'inscrivant dans la notion de densification de la loi de "Solidarité et Renouvellement Urbain".

Le schéma directeur des eaux pluviales sera mis à jour pour intégrer l'ouverture des zones 2AU du projet de PLU.

Le Règlement du PLU précise les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être mise en place. L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. Si la nature du sol ne permet pas la mise en œuvre de techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau collectif d'eaux pluviales. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics. Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

A noter que pour les projets d'aménagement d'une surface supérieure à 1 hectare et dont le rejet des eaux pluviales se fera dans les eaux souterraines ou les eaux en surface seront soumis à la règlementation « Loi sur l'Eau ».

Un dossier comprenant les incidences et les mesures compensatoires devra être déposé auprès du service de la Police de l'Eau d'Ille-et-Vilaine.

6.3.3.7 LES RISQUES MAJEURS

6.3.3.7.1 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES RISQUES

Le développement communal et l'ensemble des évolutions territoriales que cela suppose (accueil d'habitants supplémentaires, nouvelles constructions, etc.), conduit inévitablement à augmenter la vulnérabilité du territoire face aux risques en présence.

Concernant le risque d'inondation par débordement, le PLU prévoit la construction de nouveaux logements, des bâtiments à vocation économique, ce qui induit obligatoirement une imperméabilisation des sols et donc un accroissement du ruissellement sur le bassin versant et par conséquent, l'accentuation des débits aux exutoires.

6.3.3.7.2 MESURES ENVISAGEES SUR LES RISQUES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NOTAMMENT LE RISQUE D'INONDATION

Le PLU prend en compte les risques connus sur le territoire et se prémunit des risques connus, notamment en évitant la mise en place ou le développement de projets dans les zones les plus sensibles aux risques. En particulier, aucune zone à urbaniser (zones **AU**) n'est localisée dans les zones concernées par le risque d'inondation par débordement.

En outre, le projet porte une attention particulière à la maitrise de l'imperméabilisation des sols non bâtis, et à la préservation des capacités d'écoulement des crues, ce qui limite les risques d'inondation. Ainsi, la maîtrise de l'imperméabilisation des sols dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser est un objectif crucial pour réduire la vulnérabilité des zones agglomérées aux effets des changements climatiques en cours et à venir (en particulier effet îlot de chaleur urbain et risque inondation accru).

Pour ce faire, outre la volonté de renforcer la présence de nature en ville, le Règlement du PLU applique un pourcentage minimum en espace vert dans les zones **U** et **AU**, permettant de favoriser l'infiltration et de limiter les risques d'inondations :

- Zones **UA**, **UC**, **UL**, **1AUA**, **1AUL** : les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 10 % par rapport à la surface du terrain.
- Zones **UE**, **UPb**, **1AUE**, **1AUP** : les constructeurs devront réaliser des espaces verts, dont la surface minimale sera de 20 % par rapport à la surface du terrain.
- Le Règlement fait également - sous certaines conditions - l'obligation de stationnement en revêtement perméable.

Une OAP thématique spécifique sur la gestion des eaux pluviales donne des recommandations en matière d'aménagements liés au cycle de l'eau.

Enfin, la commune veillera à ce que le pétitionnaire s'assure que les ouvrages de gestion des eaux pluviales projetés disposent d'une bonne intégration paysagère (pentes douces pour l'entretien, aménagement paysager...). L'entretien ultérieur des ouvrages étant un facteur important à prendre en compte notamment pour permettre le bon fonctionnement de ces ouvrages.

De plus, la protection des haies bocagères (notamment celles ayant une action anti-érosives) et des zones humides au titre du L. 151-23 du CU contribuent à la prévention contre les inondations. En effet, par leur capacité de rétention de l'eau (rôle hydraulique), ces milieux naturels diminuent l'intensité des crues.

D'autre part, sur les secteurs urbanisés et urbanisables concernés par un risque de remontées de nappe, la cartographie départementale ne procure que des indications sur des tendances, et ne peut être utilisée localement à des fins de réglementation.

6.3.3.8 LES NUISANCES ET POLLUTIONS

6.3.3.8.1 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS

La création de nouvelles zones à urbaniser et la densification de certains secteurs engendrent une augmentation du trafic sur les voies de desserte et un accroissement des niveaux sonores à proximité de celles-ci pouvant être à l'origine d'une gêne pour les riverains.

L'augmentation de la population prévue par le PLU va entrainer une augmentation des volumes de déchets issus des ménages mais également des activités, services et équipements nouvellement créés.

6.3.3.8.2 MESURES ENVISAGEES SUR LES NUISANCES ET LES POLLUTIONS POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

AMENAGEMENT DE LIAISONS DOUCES POUR REDUIRE LES NUISANCES SONORES ET AMELIORER LA QUALITE DE L'AIR

L'ensemble des zones **AU** s'intègrent dans un tissu déjà urbanisé ou se situent en continuité. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones aura une incidence faible en matière de nuisances sonores.

De plus, bien que le territoire communal dispose déjà de plus de 119 kms de liaisons douces, le PLU souhaite développer les mobilités alternatives et poursuivre le développement de liaisons douces à vocation multimodale et récréatives. Les dispositions réglementaires incitent des linéaires doux (vélos, marche). Ceci se traduit par des actions concrètes avec le maintien ou la création de pistes cyclables et de cheminements piétonniers en direction du centre-ville, entre quartiers, vers les équipements et les zones d'activités, la valorisation des circuits de randonnées existants et enfin l'amélioration du stationnement à proximité de la Vilaine à Pont-Réan pour faciliter l'accueil des touristes. La pratique de la marche et/ou du vélo ne peut que générer des répercussions positives sur le bruit et la qualité de l'air en diminuant la circulation des véhicules motorisés qui occasionne des nuisances sonores.

PRESERVATION DE LA TVB QUI LIMITE LA POLLUTION DE L'AIR

La préservation des espaces naturels et agricoles, mais aussi des espaces publics végétalisés, constitue des atouts pour agir sur la qualité de l'air (présence d'ombre et de fraicheur en été, réduction des incidences des fortes pluies en hiver, captation du CO_2, meilleure qualité de l'air…).

POURSUITE DES EFFORTS DE MAITRISE DES DECHETS

Pour organiser la gestion des déchets à une échelle plus vaste que la commune, le Code de l'Environnement a prévu l'élaboration de Plans qui définissent les priorités à retenir en ce qui concerne les installations à créer pour la collecte, le tri, le traitement des déchets. La question des déchets n'est pas gérée directement par les documents d'urbanisme. Cependant elle représente une nuisance que le PLU doit intégrer. Le document d'urbanisme communal se situe dans une logique de prise en compte des installations de collecte et de traitement en termes de localisation et de capacité en fonction des contraintes liées aux nuisances et à l'accessibilité en matière d'infrastructures.

La gestion des déchets est peu encadrée par les pièces règlementaires du PLU. Le Règlement précise toutefois les zones où les dépôts de véhicules, les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers sont interdits. Dans les zones urbaines, naturelles et agricoles, tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères. En outre, les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

Différentes actions de prévention sont déjà menées pour réduire la quantité de déchets : éduquer les jeunes, compostage individuel, site internet pour inciter à la réutilisation, le réemploi, et la réparation, promotion du stop pub. Mais comme le stipule le PADD, la commune souhaite « Poursuivre les efforts de maitrise des déchets : incitation au tri pour le recyclage, à la réduction des déchets, à la valorisation des déchets fermentescibles ».

6.3.3.9 LES ENERGIES

6.3.3.9.1 INCIDENCES POTENTIELLES SUR LES ENERGIES

L'accroissement démographique et le développement des activités économiques à l'échelle du PLU vont occasionner une augmentation des consommations en énergie. En effet, l'augmentation du nombre global de constructions sur le territoire, qu'elles soient à vocation d'habitat, économique ou d'équipement, entraînera une augmentation des consommations d'énergie.

Outre les impacts de l'habitat sur les consommations en énergie, les déplacements routiers constituent la principale source d'émissions de CO_2 et une consommation énergétique importante. Un renforcement des déplacements automobiles va certainement accompagner le développement résidentiel et ainsi, engendrer des consommations énergétiques (carburants).

6.3.3.9.2 MESURES ENVISAGEES SUR LES ENERGIES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

CONSTRUIRE DES LOGEMENTS PLUS ECONOMES EN ENERGIE

Pour s'engager vers un urbanisme plus « durable », la commune a établi un Règlement de PLU encourageant les constructions plus écologiques et qui produisent des énergies renouvelables. Les constructions neuves et la réhabilitation des constructions existantes devront respecter la réglementation en vigueur (RT2012, RE2020…). Les OAP déclinent cette approche notamment au travers les « OAP Principes d'aménagement » avec un chapitre spécifique énergie. Il y est notamment fait obligation pour les constructions non soumises à la RE2020, de produire des énergies renouvelables couvrant au minimum 20% des besoins énergétiques. Les « OAP Secteurs stratégiques » définissent des ambitions ciblées : exemple : pourcentage d'habitations correspondant à un niveau passif ou conçues comme des constructions biosourcées, Les constructions pour logements devront en particulier justifier des énergies renouvelables utilisées. Dans la mesure du possible, les constructions, seront conçues selon l'approche bioclimatique, à savoir des constructions bien orientées, bénéficiant d'apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été, compactes, très isolées, mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces et utilisant les énergies renouvelables.

DES FORMES URBAINES ET D'HABITAT, PLUS COMPACTES ET MOINS ENERGIVORES

Le PLU favorise des nouvelles formes bâties et d'habitat lorsqu'elles prônent une innovation bioclimatique et/ou des installations renforçant leur autonomie (tous types de ressources confondues : énergie, eau, air…). La production de logements en densification et renouvellement urbain, mais aussi des densités plus fortes dans les zones à urbanisées à proximité des 2 bourgs, permet de mettre sur le marché des logements situés au plus près des équipements, commerces et services. Cette organisation permet d'induire une diminution des déplacements motorisés et ainsi de réduire les consommations énergétiques.

RENOVATION POUR UNE ISOLATION THERMIQUE OU PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR

Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, un dépassement des règles des zones pourra être autorisé dans certaines limites indiquées dans le Règlement écrit.

PRODUIRE DES ENERGIES RENOUVELABLES SUR LE TERRITOIRE

Le Règlement et les OAP imposent que les constructions futures adoptent une structure de toit permettant l'installation d'équipements pouvant produire de l'énergie (panneaux photovoltaïques...) ; le requérant devra fournir la preuve lors du dépôt du permis de construire. Le Règlement prévoit également d'étudier la création d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement dans les opérations d'envergure.

Enfin, le PLU règlemente l'éolien, les champs photovoltaïques et les unités de méthane. Dans le cadre de l'« Étude d'identification des sites potentiels pour le développement des énergies renouvelables » lancée par

VHBC, un périmètre a été identifié sur la commune de Guichen pour permettre l'implantation d'un programme éolien sur le secteur situé au nord de la RD 38, à l'ouest de la Haute Bouëxière.

POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DE LIAISONS DOUCES A VOCATION MULTIMODALES ET RECREATIVES

Outre les bâtiments, les déplacements routiers constituent une consommation énergétique importante. Pour proposer une alternative à la voiture, le PLU encourage le développement et la pratique des déplacements doux et du covoiturage. La densification du tissu aggloméré et la mixité des fonctions permises par le Règlement, participent de ce fait à la réduction des besoins de déplacements, ainsi qu'à l'augmentation de l'attractivité des modes de déplacements doux.

Enfin, des principes d'aménagement sont prévus au sein des secteurs soumis à OAP pour conserver ou créer des liaisons douces, notamment piétonnes, en lien avec les espaces publics et les cheminements agricoles. Ces orientations en matière de cheminement doux visent à révéler et garantir un maillage sécurisé et qualitatif de liaisons douces fonctionnelles dans l'ensemble de la commune. En matière de stationnement, l'obligation de réserver des espaces pour le stationnement des deux roues répond à l'enjeu de valorisation des modes de transports doux.

Ainsi, d'une manière générale, le PLU met en œuvre des mesures pour tendre vers une réduction de l'utilisation d'énergie carbonée et l'amélioration de la qualité de l'air.

PRESERVATION ET DEVELOPPEMENT DU BOCAGE AFIN DE FAVORISER LA FILIERE BOIS-ENERGIE

Les haies bocagères et les bois sont protégés au titre du L. 113-1 du CU et/ou du L. 151-23 du CU. Ces outils permettent de préserver ces entités naturelles. Outre la préservation, ils permettent le renouvellement et une meilleure gestion du bocage. De plus, cette protection n'est sans aucune contrainte sur l'entretien courant du bocage. C'est un outil complémentaire à la valorisation du bocage pour son utilité environnementale et paysagère afin de favoriser la filière bois-énergie.

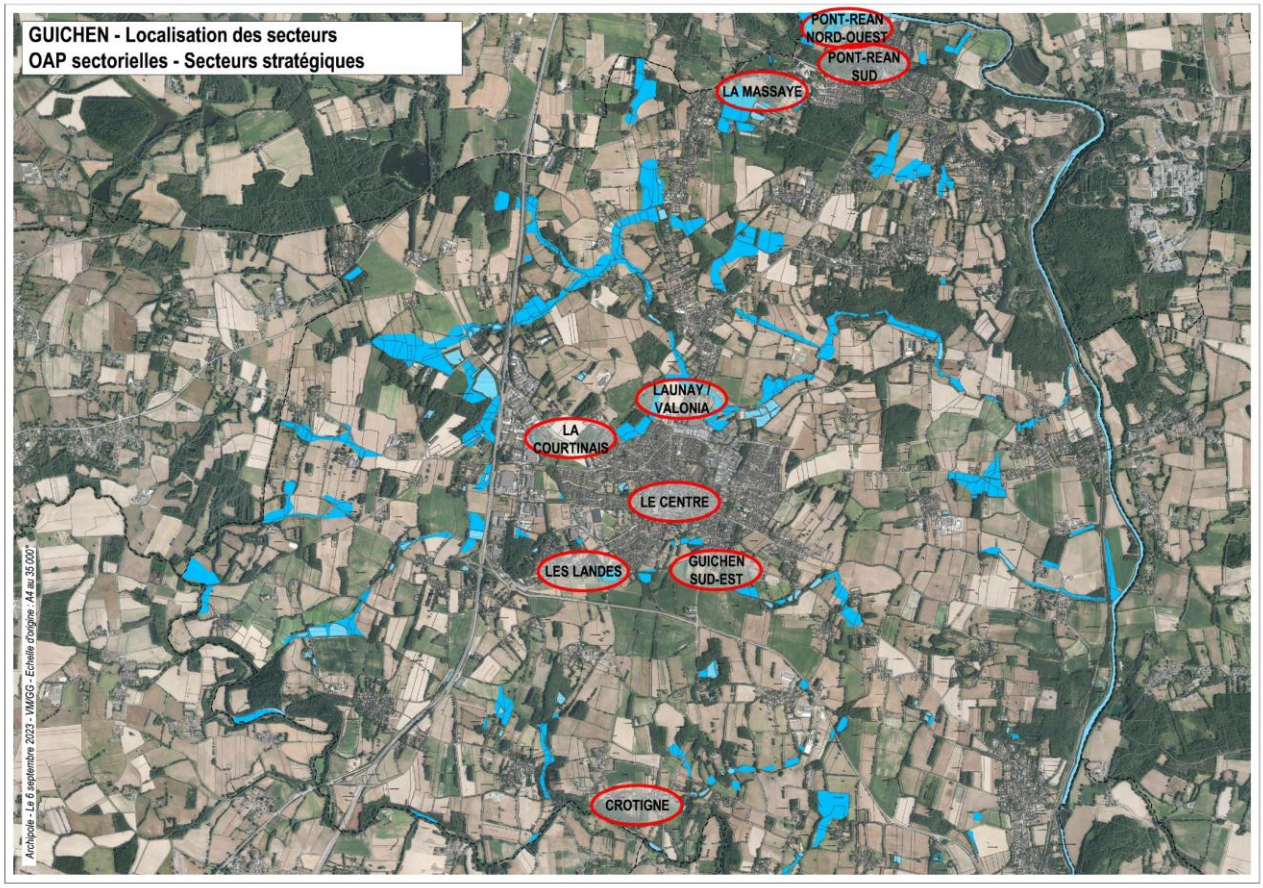
6.3.4 CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES DE MANIERE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR CES ZONES

En plus de l'approche par thématique réalisée précédemment, une analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été faite à travers une approche spatialisée. Cette approche se focalise sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU.

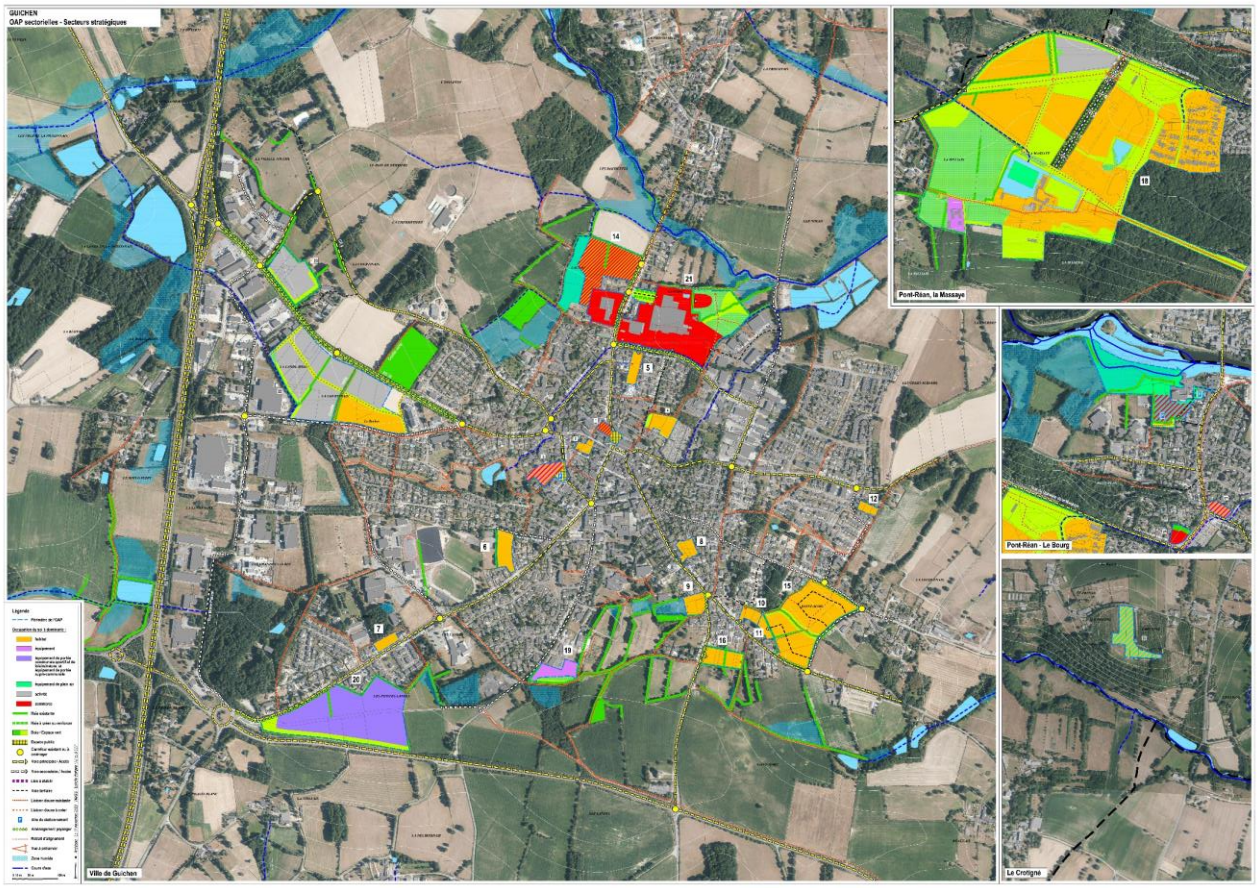
Il s'agit alors d'évaluer les incidences des projets portés par le PLU sur ces espaces présentant une sensibilité spécifique. Il s'agit essentiellement des secteurs de développement de la commune qui bénéficient d'une OAP.

Les OAP sont susceptibles de générer des incidences sur l'environnement et doivent, à ce titre, être analysées lors de l'évaluation environnementale.

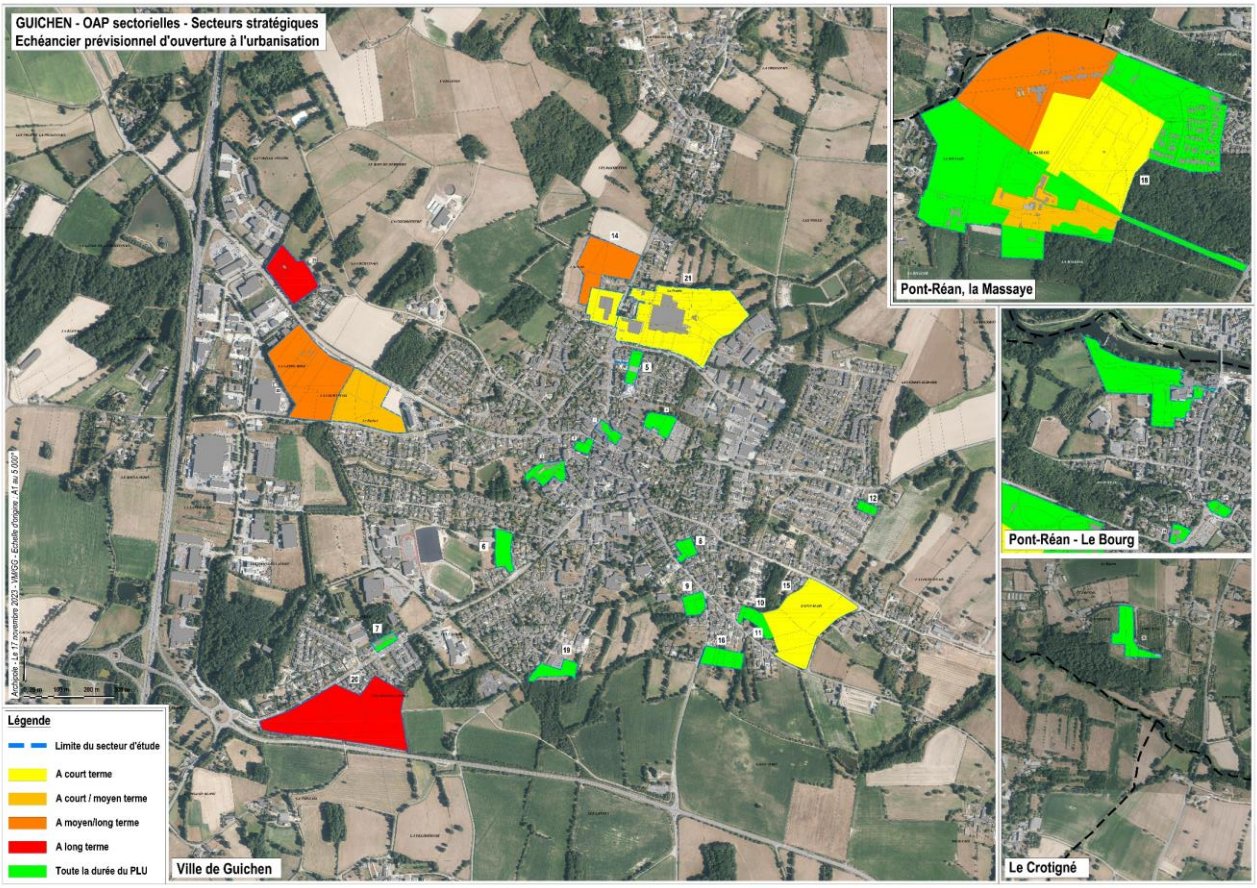
Le Plan de zonage du PLU ainsi que les orientations d'aménagement ont défini 26 secteurs de développement sur le territoire communal, pouvant avoir des incidences potentielles sur l'environnement (voir carte page suivante).



Carte de localisation des OAP

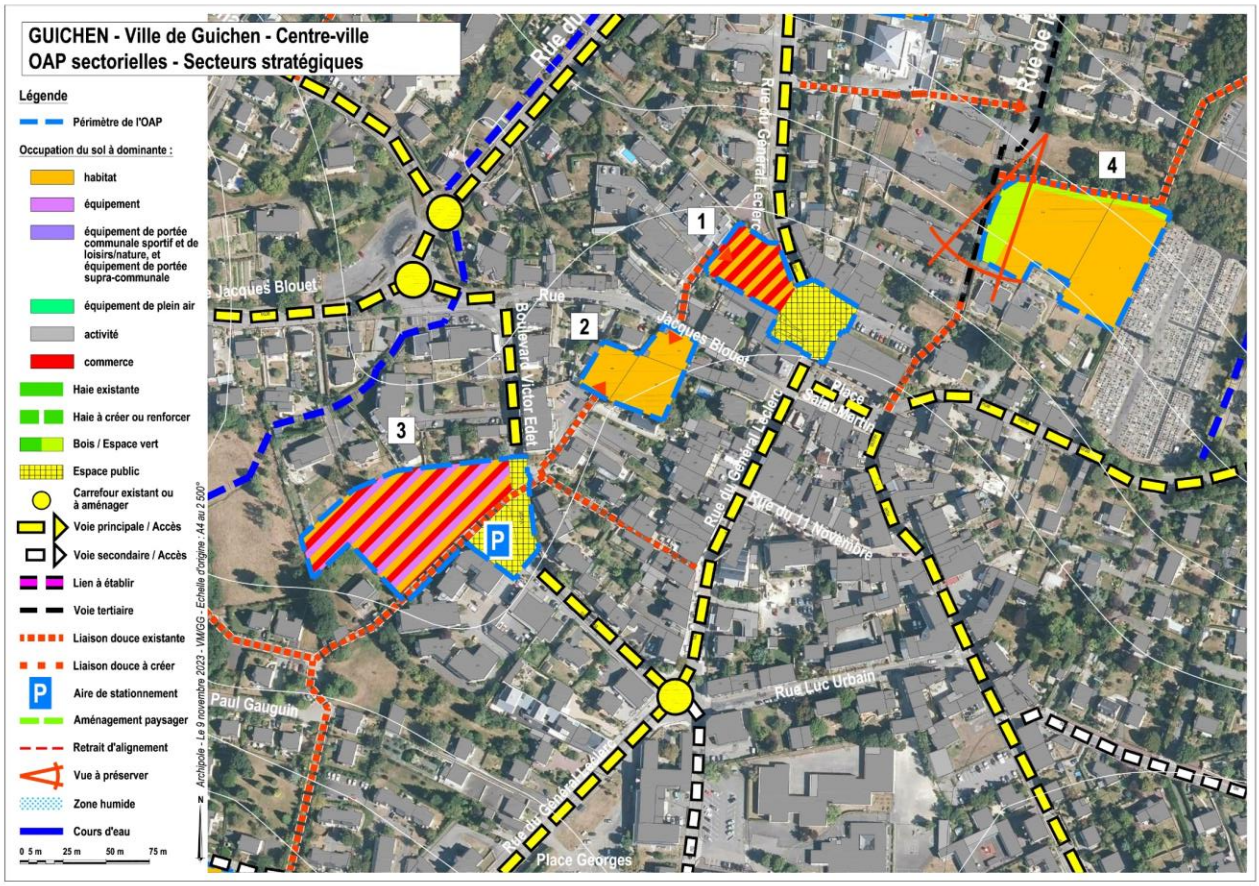


Carte de synthèse des OAP



Carte du phasage d'urbanisation

6.3.4.1 OAP GUICHEN CENTRE-VILLE



➢ **Eléments de contextualisation**

Contexte et localisation	• Dents creuses et « vides » au sein du tissu urbain
Surface	• 1,76 ha
Zonage	• **UPa** (1, 2, 3), **UPb** (4)
Accessibilité / Mobilité	• Bonne accessibilité par les dessertes locales de centre-ville • Cheminements piétons existants
Occupation du sol et Biodiversité (TVB)	• Secteur de centre-ville artificialisé • Proximité de l'église de Guichen (APB protection des gîtes de chiroptères) • Secteur aménagé, friche et espaces verts
Paysage et Patrimoine	• *(1)* Caractéristique d'un centre-ville ancien autour de l'église (mur en pierre...) et un secteur peu qualitatif (cellules commerciales) • *(3)* Zone d'activités peu qualitative intégrant un petit espace arboré • *(2-4)* Zones vertes en cœur d'îlot
Risques et Nuisances	/
Proximité Service Urbain	• Proximité des commerces et services de centre-ville

➢ **Les incidences et mesures compensatoires**

Thématiques	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Requalification et valorisation de la place de l'Eglise *(3)* • Réaménagement d'un espace d'activités peu qualitatif *(1)* • Disparition d'espaces plus ouverts et verts *(2 – 4)*	• **R** : Traitement d'espaces de faible qualité (« l'ensemble commercial » *(3)* et le secteur d'activités *(1)*) • **R** : Préservation et intégration des arbres *(4)*
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Disparition d'espaces verts en cœur d'îlot *(2)*	• **R** : Préservation et intégration des arbres *(4)*
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Consommation d'espaces • Densification du centre-bourg • Reconversion d'espaces d'activités peu qualitatifs *(1-3)*	• **R** : Opération de renouvellement urbain • **R** : % de logements sociaux (locatifs et/ou accession) à prévoir. • **R** : Densité minimale imposée • **R** : Le programme favorisera la part des petits logements pour favoriser l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages.
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée et des ruissellements • Augmentation des rejets d'EU	• **R** : Secteur en cœur de ville couvert par l'assainissement collectif
Risques, Nuisances et Déchets	• Sécurisation du franchissement du Bd Victor Edet	• **R** : Collecte des déchets, tri des déchets…
Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)	• Augmentation des déplacements motorisés	• **R** : Valorisation du cheminement doux rejoignant la coulée verte

* ***E** : évitement ; **R** : réduction ; **C** : compensation ; **r** : recommandation*

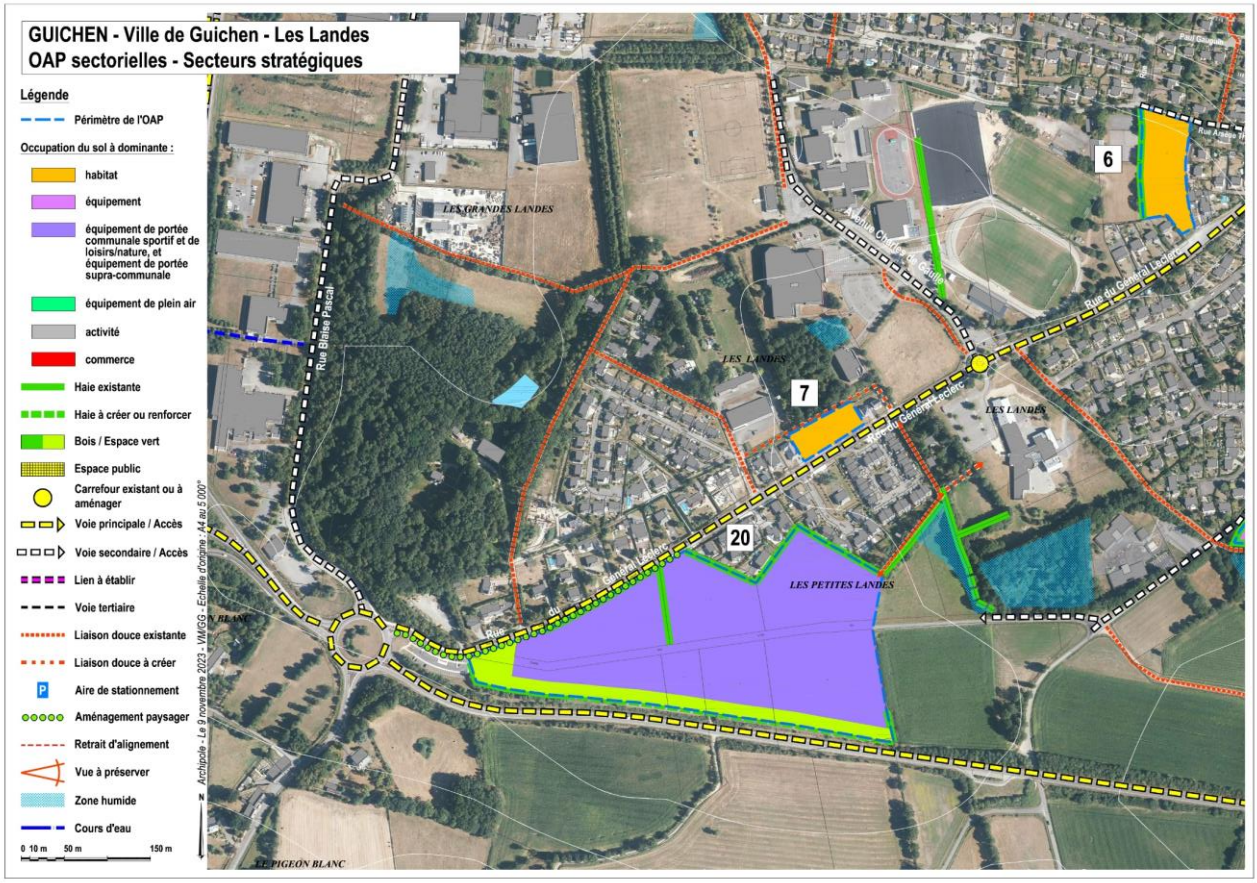
➢ **Synthèse**

Les incidences attendues ne sont pas nombreuses, compte tenu du caractère urbain des sites. Les risques pour l'environnement sont donc limités. La requalification de l'espace public, la lisibilité et la sécurisation des axes de déplacement sont les axes forts de cette OAP afin d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Points de vigilance :

- Vigilance sur la qualité architecturale (formes et matériaux utilisés) proposée pour le secteur autour de l'église et sur la qualité et la lisibilité des cheminements proposés afin d'inciter à l'utilisation des modes doux ;
- Vigilance sur le traitement de l'espace de transition entre la zone urbanisée et la coulée verte ;
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelle population.

6.3.4.2 OAP GUICHEN LES LANDES



➢ **Eléments de contextualisation**

Contexte et localisation	• Secteur d'équipements (cinéma ; complexe sportif) (20) • Quartiers d'habitations (6) • Extension urbaine en entrée de ville en continuité de quartiers d'habitations (7)
Surface	• 7,95 ha
Zonage	• (20) **2AUL** • (6 et 7) **UPb**
Accessibilité / Mobilité	• Bonne accessibilité (RD 177 – D 38 - rue du Gal. Leclerc, rue Arsène Thoumelin • Réseau de cheminements à proximité dont PDIPR
Occupation du sol / Biodiversité	• Parcelle agricole (20 et 6) • Secteur d'activités peu qualitatif (7)
Paysage et Patrimoine	• Secteur en entrée de ville • Local d'activités peu qualitatif (7)
Risques et Nuisances	/
Proximité Service Urbain	• Proximité de plusieurs équipements (cinéma, complexe sportif, collège) • Commerces/Services du centre-ville à ~800 mètres

➢ **Les incidences et mesures compensatoires**

Enjeux environnementaux	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Dégradation du paysage en entrée de ville • Requalification d'un espace d'activités peu qualitatif • Multiplication d'espaces de stationnement	• **R** : Traitement paysager de la rue du Gal Leclerc • **R** : Espace vert tampon le long de la RD 38 (20) • **r** : Recherche de mutualisation des usages de stationnement
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Disparition des haies bocagères (faible qualité en cœur de site) (20) • Risques d'incidences indirectes (pollution, alimentation en eau) sur les zones humides à proximité • Disparition d'espaces verts à faible intérêt écologique	• E : Confortement du corridor écologique entre le bois sur le secteur des Landes et la limite sud de la ville de Guichen. • **E** : Zone humide à préserver au nord-est (20) • **R** : Conservation ou création de haies sur les franges du site (20 et 6)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Consommation d'espaces cultivés en continuité du tissu urbain existant dont une partie était classée en **A** (20 et 6)	• **R** : Espace en continuité du tissu urbain existant • **R** : densité minimum à respecter • **C** : Nécessité d'une compensation agricole si superficie impactée > 5 ha
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée • Augmentation des rejets d'EU	• **R** : La majorité de l'OAP est située en zone d'assainissement collectif • **R** : Gestion des eaux pluviales
Risques, Nuisances et Déchets	/	• **R** : Collecte des déchets, tri des déchets…
Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)	• Augmentation des déplacements motorisés	• **E** : Préservation des liaisons douces et de la continuité des PDIPR • **R** : Le plan d'ensemble devra également définir un itinéraire vélo sécurisé permettant de rejoindre les arrêts bus à proximité, et l'aire de covoiturage sud (20) • **r** : Recherche de mutualisation des usages de stationnement

** **E** : évitement ; **R** : réduction ; **C** : compensation ; **r** : recommandation*

➢ **Synthèse**

Les incidences majeures attendues correspondent à l'artificialisation de parcelles agricoles en entrée de ville (nécessité d'une compensation agricole si superficie impactée > 5 ha).

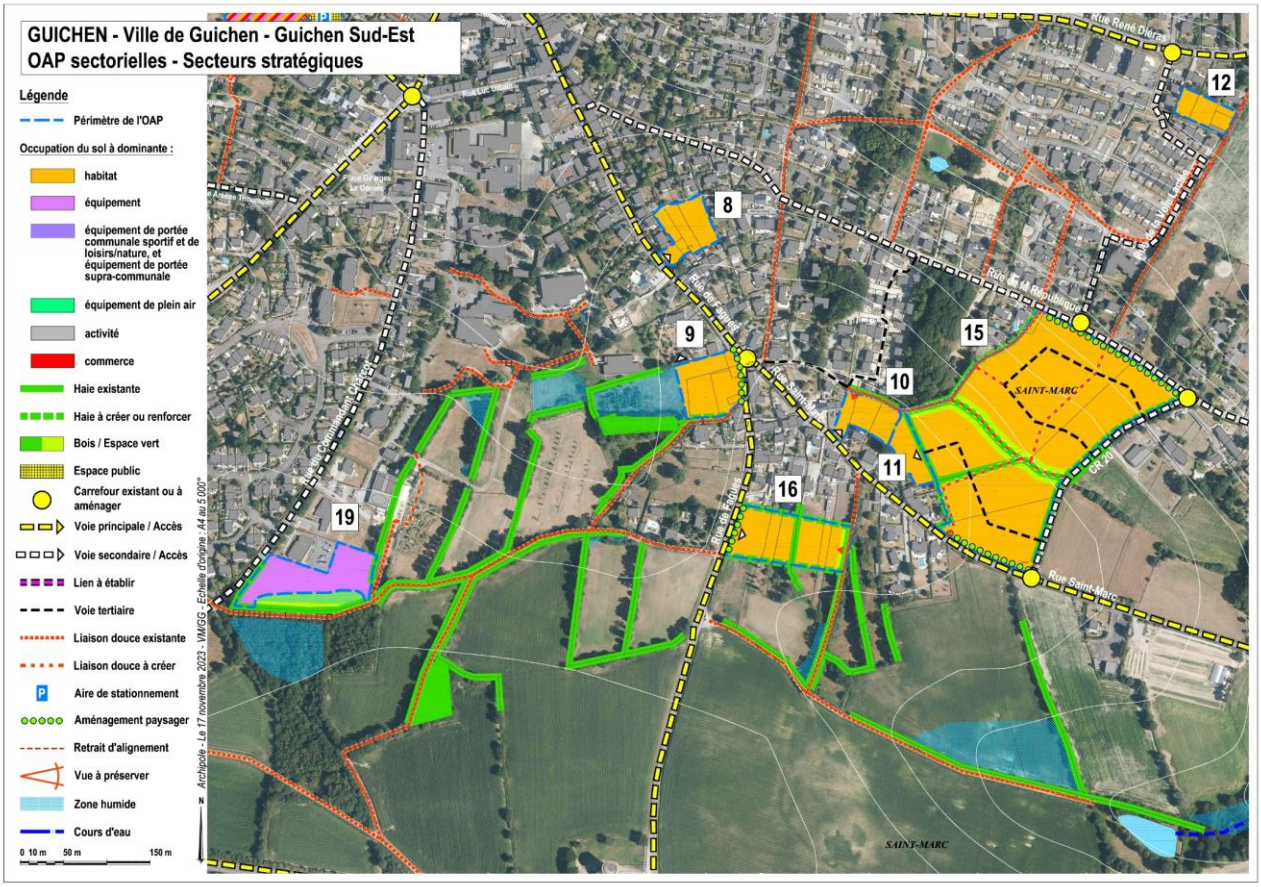
Les dispositions de l'OAP permettent d'assurer l'insertion paysagère du projet.

Points de Vigilance :

- Vigilance sur la qualité architecturale et l'intégration paysagère du futur lycée, qui deviendra un point d'accroche visuel important en entrée de ville ;
- Même vigilance sur le secteur Equipement/stationnement ;
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelle population.

6.3.4.3 OAP GUICHEN VILLE DE GUICHEN – GUICHEN SUD-EST

➢ **Présentation de l'OAP (Guichen Sud – Saint-Marc)**



➢ **Eléments de contextualisation**

Contexte et localisation	• Situé en continuité Sud-Est de Guichen le secteur est à proximité d'une zone d'équipement (Ouest) et se développe le long des axes de circulation et rejoint les hameaux de Saint-Marc (Est) et assure la transition vers l'espace agricole au Sud.
Surface	• 7,45 ha
Zonage	• (19) : **1AUL** • (8 ; 9 ; 12 ; 10 ; 11) : **UPb** • (15) : **1AUPb** • (16) : **2AUP**
Accessibilité / Mobilité	• Le cœur du secteur est plutôt enclavé tandis que les extrémités Ouest et Est rejoignent des dessertes locales (rue du commandant Charcot et rue de Fagues) (19 ; 9) • Réseau dense de cheminements parcourant le site (19) • Desserte par les voies communales : rue de Fagues, rue St-Marc, rue de la République (15 ; 16) • En limite est un chemin rural traverse le site du Nord au Sud (15)
Occupation du sol / Biodiversité	• Les secteurs (19 ; 9 ; 11) sont majoritairement composés d'espaces de prairies. Ils s'accompagnent d'un réseau dense de haies bocagères. • Les secteurs (15 ; 16) sont composés de parcelles cultivées, dessinées par le bocage. • Le secteur (8, 12, 10) est occupé par des jardins privatifs • On note la présence de plusieurs zones humides à proixmité des secteurs de projet. • Le site s'implante sur un petit vallon à environ 400 mètres à l'Ouest d'un complexe humide (mare, ruisseau, boisement) qui rejoint le Tréhelu (environ 50 mètres vis-à-vis de la pointe Sud-Est du site).
Paysage et Patrimoine	• Le paysage est champêtre et en (15) marqué par une pente importante (environ 7%) • Rue de Fagues le bâti traditionnel en pierre prédomine. • Les franges Ouest et Nord du secteur (19) longent des zones dédiées aux équipements • Le bâti alentour de (15) est plutôt hétérogène mêlant bâti traditionnel et bâti plus récent utilisant une grande variété de matériaux.
Risques et Nuisances	• La topographie induit un risque de ruissellement important dans le secteur (15)
Proximité Service Urbain	• Proximité de plusieurs équipements • Commerces/Services du centre-ville à environ 400 m

➢ **Les incidences et mesures compensatoires**

Enjeux environnementaux	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Dégradation d'un espace agro-paysager • Dégradation du paysage en entrée de ville • Dégradation du paysage patrimonial par des constructions peu compatibles avec le bâti traditionnel	• **R** : Conservation d'un espace vert central s'appuyant sur les éléments naturels existants (haies et zones humides) • **R** : Développer un cadre paysager de qualité • **R** : Intégration paysagère par conservation et le renforcement des haies aux franges et dans le site
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Disparition des haies bocagères • Risques d'incidences indirectes (pollution, alimentation en eau) sur les zones humides à proximité • Disparition d'un espace agro-naturel intéressant • Isolement du secteur boisé classé au Nord-Ouest du site • Renforcement d'un corridor écologique en limite sud (19)	• **R** : Maintien et renforcement des haies du site • **R** : Conservation d'un espace vert central s'appuyant sur les éléments naturels existants (haies et zones humides) • **E** : Préservation des zones humides • **R** : Aménagement d'un espace vert tampon en partie Sud-Est • **R** : Maintien d'une pénétrante verte
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Consommation d'espaces prairiaux et bocagers en continuité du tissu urbain existant • Consommation de terrains agricoles en extension du tissu urbain existant	• **R** : Espace déjà identifié **AU** • **R** : Développement plus important aux extrémités du secteur en continuité de l'existant • **r** : Densité minimum en fonction des secteurs (20, 25, 28, 30, 50 log/ha) • **C** : Nécessité d'une compensation agricole si superficie impactée > 5 ha
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée • Augmentation des rejets d'EU	• **R** : Secteur en zone d'assainissement collectif • **R** : Gestion des eaux pluviales
Risques, Nuisances et Déchets	• Augmentation des ruissellements	• **R** : La création et le renforcement des haies permettent de contenir les ruissellements • **R** : Gestion des déchets
Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)	• Augmentation des déplacements motorisés	• **R** : Préservation d'un maillage dense de liaisons douces à proximité et au cœur du site • **R** : Création d'une liaison douce sur la frange Est du site afin de compléter le réseau existant. • **r** : Les haies pourront être supports de liaisons douces

** **E** : évitement ; **R** : réduction ; **C** : compensation ; **r** : recommandation*

➢ **Synthèse**

Les incidences majeures attendues correspondent à l'artificialisation d'un secteur composé de prairies et bocages en continuité Sud de Guichen ainsi que d'un secteur agricole par l'extension urbaine de Guichen dans sa partie Sud-Est.

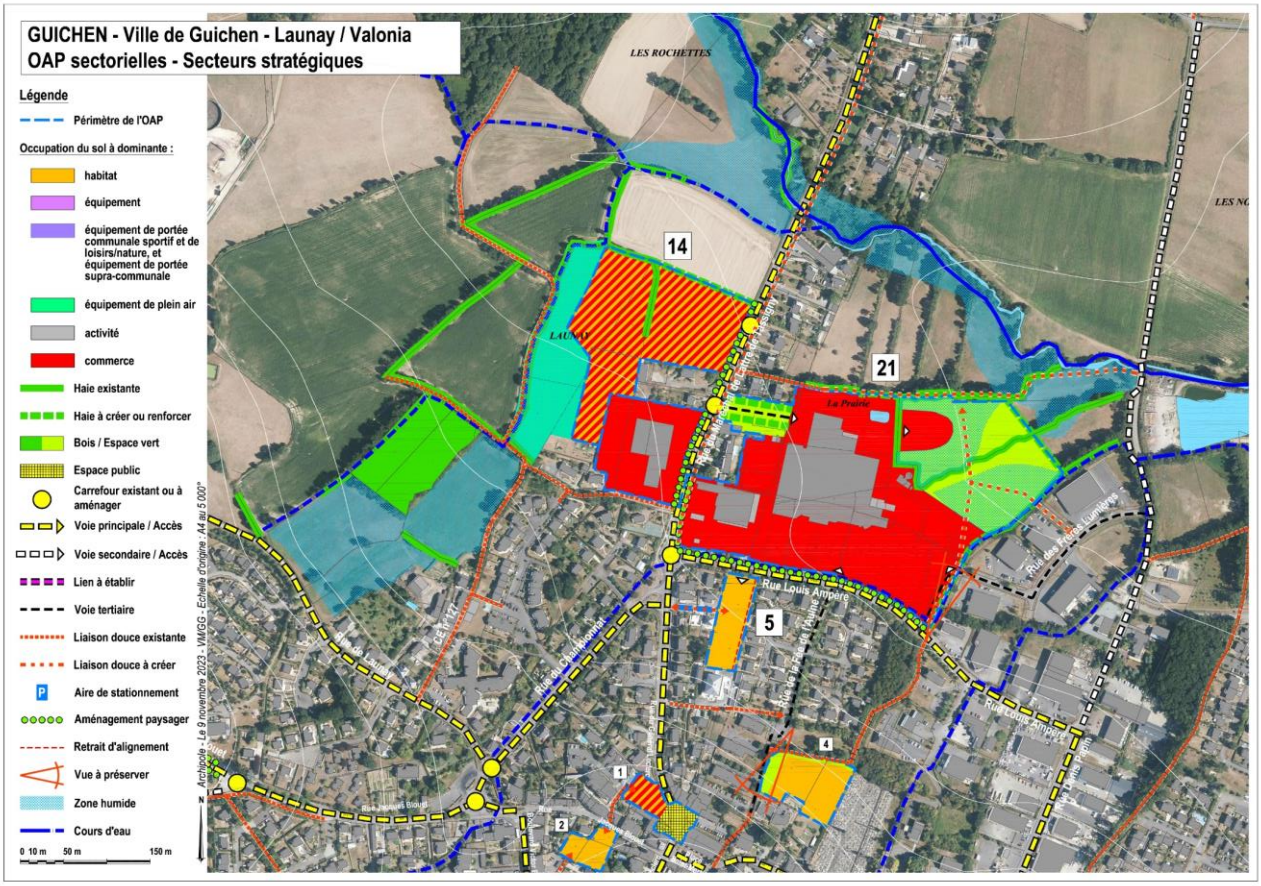
Les dispositions de l'OAP permettent d'assurer l'intégration paysagère du site dans son environnement et la préservation des éléments naturels principaux (haies, zones humides).

Points de vigilance :

- Vigilance sur la nature des aménagements situés en partie centrale du projet, ces derniers ne devront pas porter atteinte à la qualité paysagère et environnementale du site ;
- Vigilance sur la qualité architecturale du bâti qui s'implantera en continuité du bâti traditionnel rue de Fagues afin de préserver une harmonie ;
- Vigilance sur le traitement paysager et qualitatif des entrées de ville ;
- Vigilance sur le traitement des lisières de l'espace boisé et sur sa fonctionnalité ;
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelle population.

6.3.4.4 OAP GUICHEN LAUNAY / LA PRAIRIE

➢ **Présentation de l'OAP**



➢ **Eléments de contextualisation**

Contexte et localisation	• Situé au Nord de Guichen, en entrée de ville, le site est aujourd'hui en partie occupé par le secteur de Valonia (activités et commerces)
Surface	• 11,49 ha
Zonage	• (21) : **UAc**, **Nc** • (14) : **1AUPc**, **2AUP**, **NL**, **NP** • (5) : **UPb**
Accessibilité / Mobilité	• Bonne desserte par la rue du Mal De Lattre de Tassigny et la rue Louis Ampère
Occupation du sol / Biodiversité	• Le site est occupé par le secteur « Valonia » composé d'un espace d'activités à l'Ouest ; d'une surface commerciale, d'une station essence et d'un espace de stationnement à l'Est. • Les surfaces restantes sont occupées par des terres agricoles. • Le ruisseau du Tréhelu et ses ramifications coulent à proximité du site et longent les franges Est et Ouest du site
Paysage et Patrimoine	• Le paysage se caractérise par une zone commerciale et d'activités peu qualitative en entrée de ville possédant des covisibilités vers le clocher.
Risques et Nuisance	• Présence d'une station essence
Proximité Service Urbain	• Proximité des équipements (environ 750 mètres) • Commerces/Services du centre-ville à environ 400 mètres

➢ **Les incidences et mesures compensatoires**

Enjeux environnementaux	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Requalification d'un espace de faible qualité en entrée de ville • Dégradation du paysage agricole (14) • Traitement de l'entrée de ville	• **R** : Traitement d'un espace de faible qualité • **R** : Traitement de l'entrée de ville • **R** : Aménagement paysager le long des voies et en limite Nord (14) • **E** : Préservation d'un point de vue • **R** : Préservation et création de haies aux franges du site • **E** : Définir une limite d'urbanisation vers le Nord • E : Préservation du corridor écologique associé au Tréhelu.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Risques d'incidences indirectes (pollution, alimentation en eau) sur les milieux humides à proximité (zones humides et cours d'eau)	• **R** : Maintien des haies en limite de secteur assurant la transition vers le secteur du Tréhelu • **E** : Préservation des zones humides (sinon compensation) • E : Préservation du corridor écologique associé au Tréhelu.

Consommation d'espace et Occupation du sol	• Renouvellement urbain • Extension urbaine • Consommation de terres agricoles sur la partie Ouest	• **R** : Opération de renouvellement urbain • **R** : Densification d'un cœur d'îlot (5) • R : Privilégier la part des petits logements pour favoriser l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages. • **r** : Densité de 20 à 30 log/ha • **C** : Nécessité d'une compensation agricole si superficie impactée > 5 ha
Gestion de l'eau	• Augmentation modérée de la surface imperméabilisée • Augmentation des rejets d'EU • Restauration de la qualité de l'eau du Tréhelu	• **R** : Secteur en zone d'assainissement collectif excepté la frange Ouest • **R** : Restauration de la qualité de l'eau du Tréhelu
Risques, Nuisances et Déchets	• Risque de pollution des sols liée à la présence d'une station essence	• /
Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)	• Augmentation des déplacements motorisés	• **r** : Le secteur s'inscrit dans un maillage de liaisons douces satisfaisant

** **E** : évitement ; **R** : réduction ; **C** : compensation ; **r** : recommandation*

➢ **Synthèse**

Les incidences attendues ne sont pas nombreuses, compte tenu du caractère urbain des sites. Les risques pour l'environnement sont donc limités malgré la proximité du complexe écologique du Tréhelu.

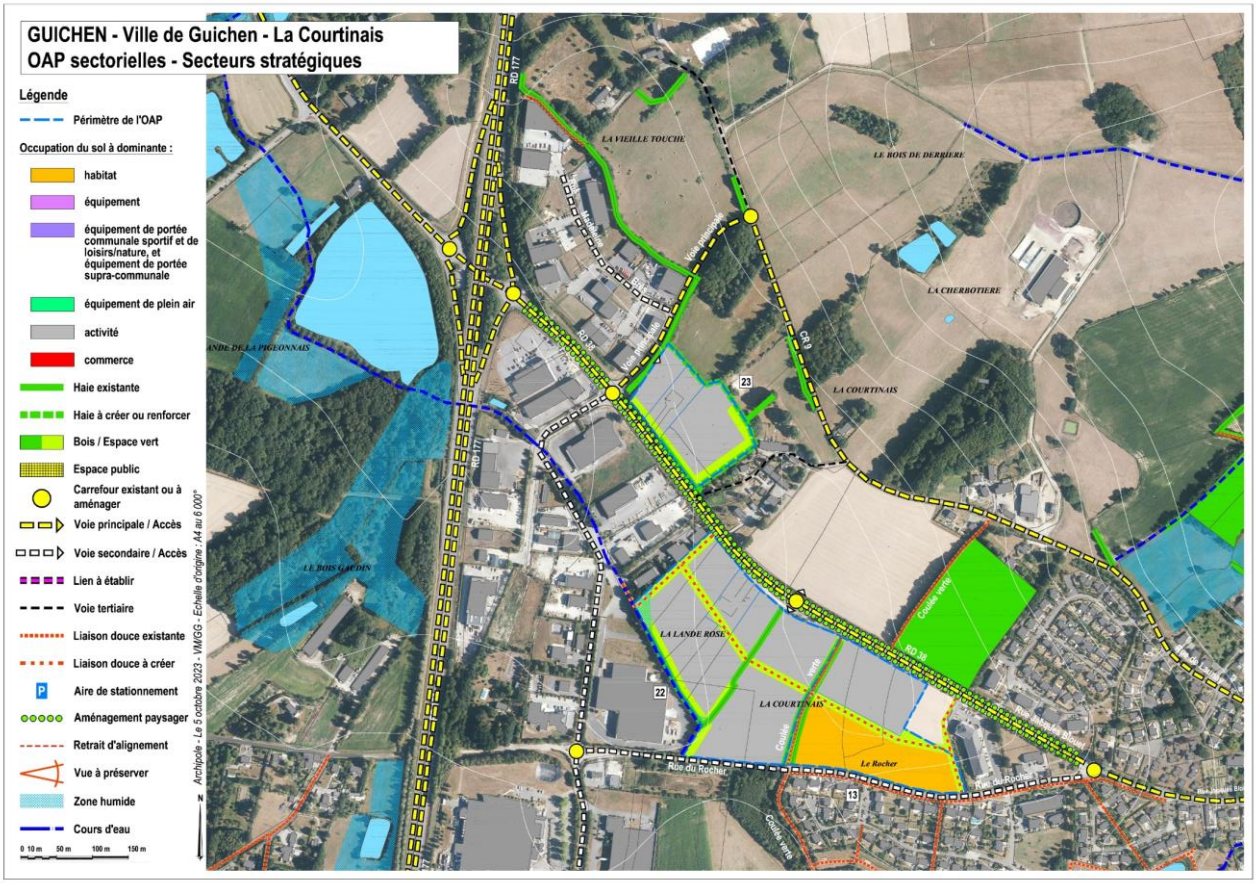
Le renouvellement urbain, la requalification des espaces publics, le traitement paysager de l'entrée de ville sont les axes forts de cette OAP afin d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Points de vigilance :

- Vigilance sur la qualité architecturale et paysagère des programmes qui s'implanteront en entrée de ville ;
- Vigilance sur le traitement des franges du site longées par les chevelus du Tréhelu et par les zones humides ;
- Vigilance sur les pollutions éventuelles liées à la station essence ;
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelle population.

6.3.4.5 OAP GUICHEN LA COURTINAIS

➢ **Présentation de l'OAP**



➢ **Eléments de contextualisation**

Contexte et localisation	• Situé à l'Ouest de Guichen, le secteur d'activités et commercial de la Courtinais se développe à partir de l'échangeur de la RD 177, aux abords de la RD 38, l'une des voies principales d'accès à Guichen.
Surface	• 9.82 ha
Zonage	• (13) : **1AUAa**, **1AUPb** • (22 et 23) : **2AUA**
Accessibilité / Mobilité	• Bonne desserte par la RD38 à proximité de la bretelle de la RD 177
Occupation du sol / Biodiversité	• Le site est occupé par des parcelles agricoles marquées par un réseau de haies et de boisements. • Le secteur englobe 2 habitations plutôt isolées. • Le site de la Courtinais Sud (22) est longé au Sud par un ruisseau • Quelques petites zones humides ont été identifiées le long de la limite sud-ouest (22)

Paysage et Patrimoine	• Le long de la RD 38, le paysage est diversifié alternant entre espace d'activités, espace agricole et habitat diffus. • Deux alignements de haies le long du chemin piéton coupent le secteur Sud (13 et 22) en 2
Risques et Nuisance	• /
Proximité Service Urbain	• Commerces/Services du centre-ville à environ 800 mètres

➢ **Les incidences et mesures compensatoires**

Enjeux environnementaux	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Dégradation du paysage agricole • Disparition de la coupure d'urbanisation entre la ZA et le centre-ville	• **R** : Traitement paysager des abords de la RD 38 • **R** : Conservation et renforcement des haies aux franges des secteurs d'études
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Suppression de haies et d'éléments boisés • Impact sur le ru déjà fortement artificialisé	• **E** : Maintien des zones humides • **R** : Maintien et renforcement des haies en limite de secteur • **r** : dossier Loi sur l'eau à prévoir pour l'impact sur le ru
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Consommation de parcelles agricoles	• **R** : Zone d'activités et commerciale en continuité d'une zone existante. • **R** : densité minimum exigée (30 log/ha) (13) • **C** : Nécessité d'une compensation agricole si superficie impactée > 5 ha
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée • Augmentation des rejets d'EU	• **R** : Secteur en zone d'assainissement collectif exceptée une partie de la Courtinais Nord • **R** : Gestion des EP
Risques, Nuisances et Déchets	• Installation d'activités apportant potentiellement des nuisances	• **R** : Accueillir de l'activité compatible avec de l'habitat • **R** : Création d'un espace tampon entre la zone d'activités et les habitations de la Vieille Touche
Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)	• Augmentation des déplacements motorisés	• /

** **E** : évitement ; **R** : réduction ; **C** : compensation ; **r** : recommandation*

➢ **Synthèse**

Les incidences majeures attendues correspondent à l'artificialisation d'un secteur agricole par l'extension des zones d'activités en partie Ouest de Guichen.

Les dispositions de l'OAP permettent d'assurer l'intégration paysagère du site dans son environnement.

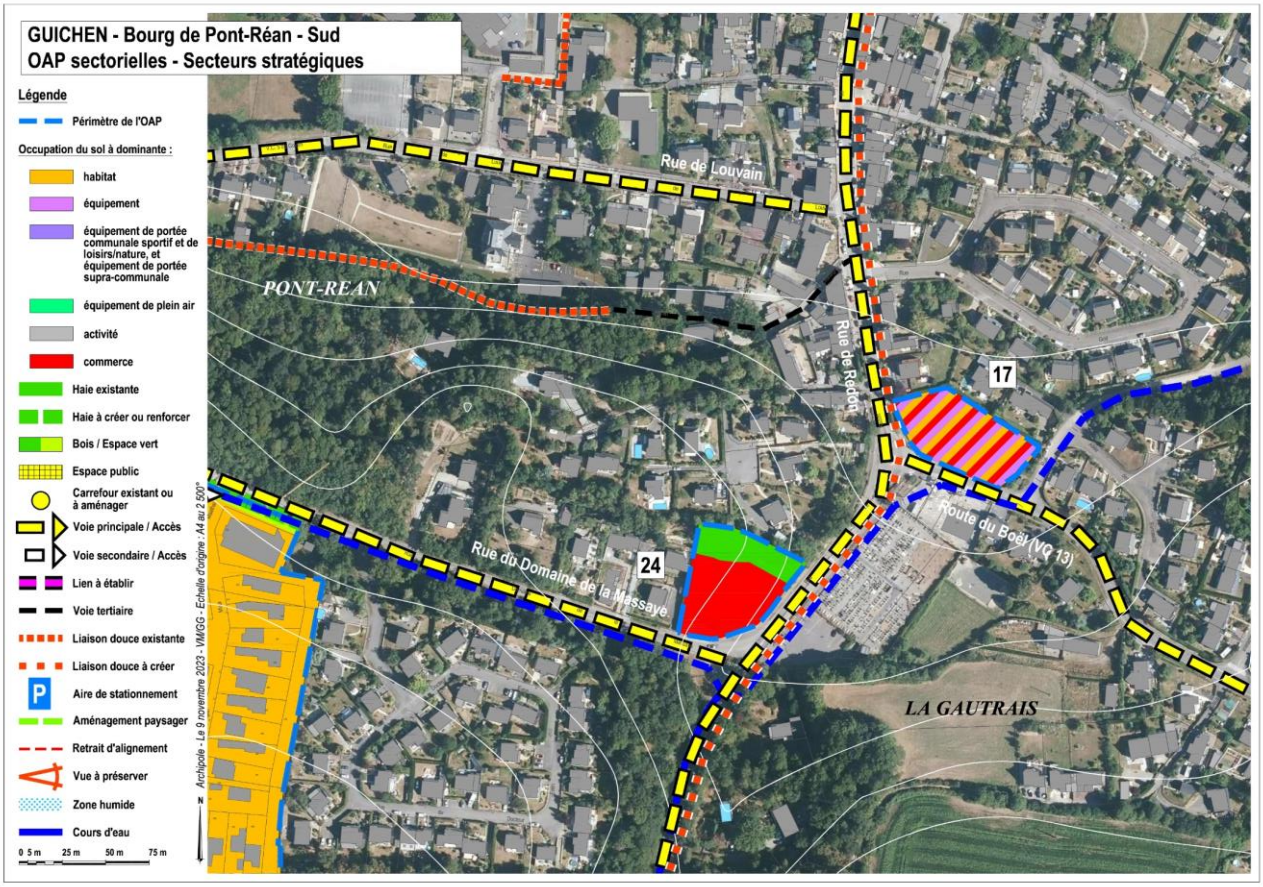
En revanche l'OAP ne prévoit pas le maintien des espaces arborés et des haies en cœur de site.

Points de vigilance :

- Vigilance sur le traitement paysager et qualitatif de cet espace vitrine en approche du centre de Guichen. Cette extension urbaine induira à terme une continuité urbanisée depuis l'échangeur de la RD 177 jusqu'au centre-ville de Guichen (1,5 km) ;
- Vigilance sur les activités accueillies dans les futures zones d'activités ;
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelles activités.

6.3.4.6 OAP PONT-REAN - BOURG DE PONT-REAN - SUD

➢ **Présentation de l'OAP**



➢ **Eléments de contextualisation**

Contexte et localisation	• Bourg de Pont-Réan situé au Nord de Guichen, au Sud de la Vilaine • Pont-Réan Sud. Secteurs à proximité du cimetière de Pont-Réan et au sud de la route de Louvain
Surface	• 0,59 ha
Zonage	• (17) : **UPb**, (24) : **UEa**,
Accessibilité / Mobilité	• Desserte par la rue de Redon (RD 577), axe structurant de Pont-Réan, la route du Boël, la rue du Domaine de la Massaye, rue de Louvain
Occupation du sol / Biodiversité	• Le site (17) est occupé par un hangar et 1 habitation • Le site (24) est occupé par une activité de graineterie.
Paysage et Patrimoine	• Terrains exposés visuellement (17 et 24)
Risques et Nuisance	
Proximité Service Urbain	• Commerces/Services de Pont-Réan à environ 200 m (Guichen à 4,5 km)

Les incidences et mesures compensatoires

Enjeux Env.	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Requalification d'un carrefour peu qualitatif • Réalisation de nouvelles constructions	• **R** : (Pont-Réan Sud) Attention particulière apportée à la qualité architecturale des futures constructions • **R** : S'inscrire dans le prolongement de la forme urbaine
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Pas de consommation d'espaces naturels	• **R** : Maintien des haies en limite nord (24)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Renouvellement urbain en entrée de Pont-Réan.	• Densité minimum de 30 log/ha (17)
Gestion de l'eau	• Réduction ou augmentation des surfaces imperméabilisées dans un secteur sensible (en fonction des revêtements mis en œuvre)	
Risques, Nuisances et Déchets	•	•
Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)	• Augmentation des déplacements motorisés à proximité d'un site naturel	• /

** E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; r : recommandation*

➢ **Synthèse**

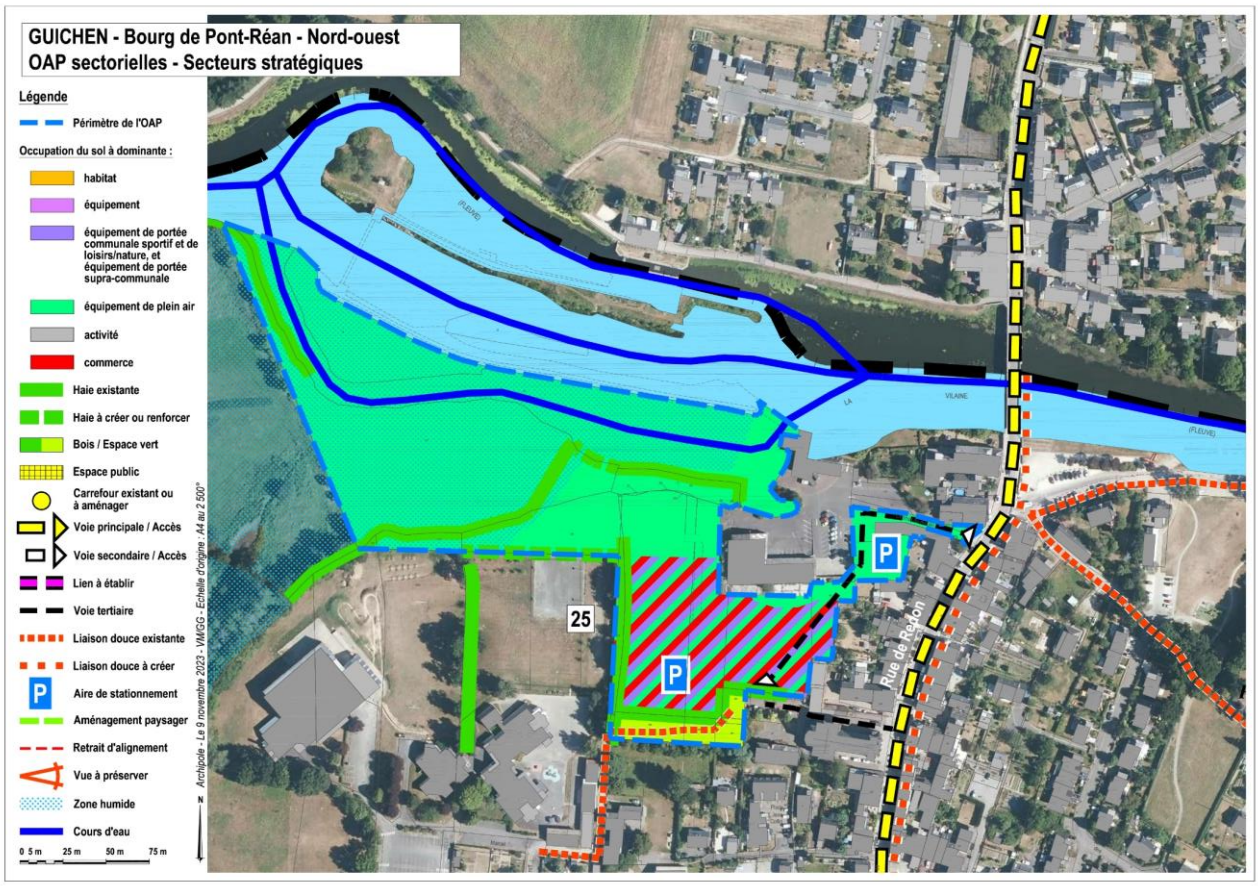
Les incidences attendues ne sont pas nombreuses, compte tenu du caractère urbain des sites 17 et 24. Les risques pour l'environnement sont donc limités. Toutefois, le programme devra être compatible avec le PPRi. Une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale des futures constructions.

Points de vigilance :

- Vigilance sur la qualité architecturale au regard la présence cimetière.

6.3.4.7 OAP PONT-REAN - BOURG DE PONT-REAN – NORD-OUEST

➢ **Présentation de l'OAP**



➢ **Eléments de contextualisation**

Contexte et localisation	• Bourg de Pont-Réan situé au Nord de Guichen, au Sud de la Vilaine • Secteur le long de la Vilaine, en partie arrière de l'alignement des habitations le long de la route de Redon
Surface	• 4,25 ha
Zonage	• **UEb**, **Na**, **Np**
Accessibilité / Mobilité	• Desserte par la rue de Redon (RD 577), axe structurant de Pont-Réan, chemin du moulin
Occupation du sol / Biodiversité	• Le site est occupé par une ancienne activité industrielle (usine Sopral) : bâti, stationnement et friche). Il intègre le bras d'eau et sa ripisylve qui alimentait l'ancien moulin-
Paysage et Patrimoine	• Le paysage est très hétérogène associant à un paysage de bord de Vilaine avec la présence d'un ancien moulin, un site industriel peu qualitatif. • Vue vers le clocher (covisibilités usine et clocher)
Risques et Nuisance	• Secteur en zone inondable soumis à PPRi
Proximité Service Urbain	• Proximité des équipements de plein air (environ 150 m) • Commerces/Services de Pont-Réan à environ 200 m (Guichen à 4,5 km)

➢ **Les incidences et mesures compensatoires**

Enjeux Env.	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Dégradation paysagère des bords de Vilaine et du secteur du moulin • Requalification d'un espace industriel peu qualitatif	• **R** : Conservation des haies aux franges du secteur • **R** : Aménagement d'équipements sport/loisirs/ nature, commerce/service, de l'activité, de l'enseignement, afin de valoriser les bords de Vilaine • **R** : S'inscrire dans le prolongement de la forme urbaine
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Dégradation du cours d'eau et des zones humides environnantes • Suppression de haies et d'éléments boisés	• **R** : Maintien des haies en limite de secteur • **E** : Préservation du cours d'eau et des zones humides (sinon compensation) • **R** : Aménagements les plus importants prévus au Sud du site (secteur ayant un plus faible impact)
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Dégradation d'un espace humide • Requalification d'une partie d'un site industriel	• Requalification d'une partie d'un site industriel
Gestion de l'eau	• Réduction ou augmentation des surfaces imperméabilisées dans un secteur sensible (en fonction des revêtements mis en œuvre)	• **r** : Dossier Loi sur l'eau à prévoir
Risques, Nuisances et Déchets	• Aménagement en site inondable	• **R** : Le développement de ce secteur doit prendre en compte le risque inondation (respect du PPRi) et faciliter l'évacuation de ce secteur en cas d'inondation.
Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)	• Augmentation des déplacements motorisés à proximité d'un site naturel	

** E : évitement ; R : réduction ; C : compensation ; r : recommandation*

➢ **Synthèse**

Les incidences majeures attendues correspondent à l'aménagement (équipements sport/loisirs/nature et plein-air, commerce/service, de l'activité, de l'enseignement + stationnement) à proximité d'un site naturel remarquable, les bords de vilaine qui de surcroit est situé en zone inondable.

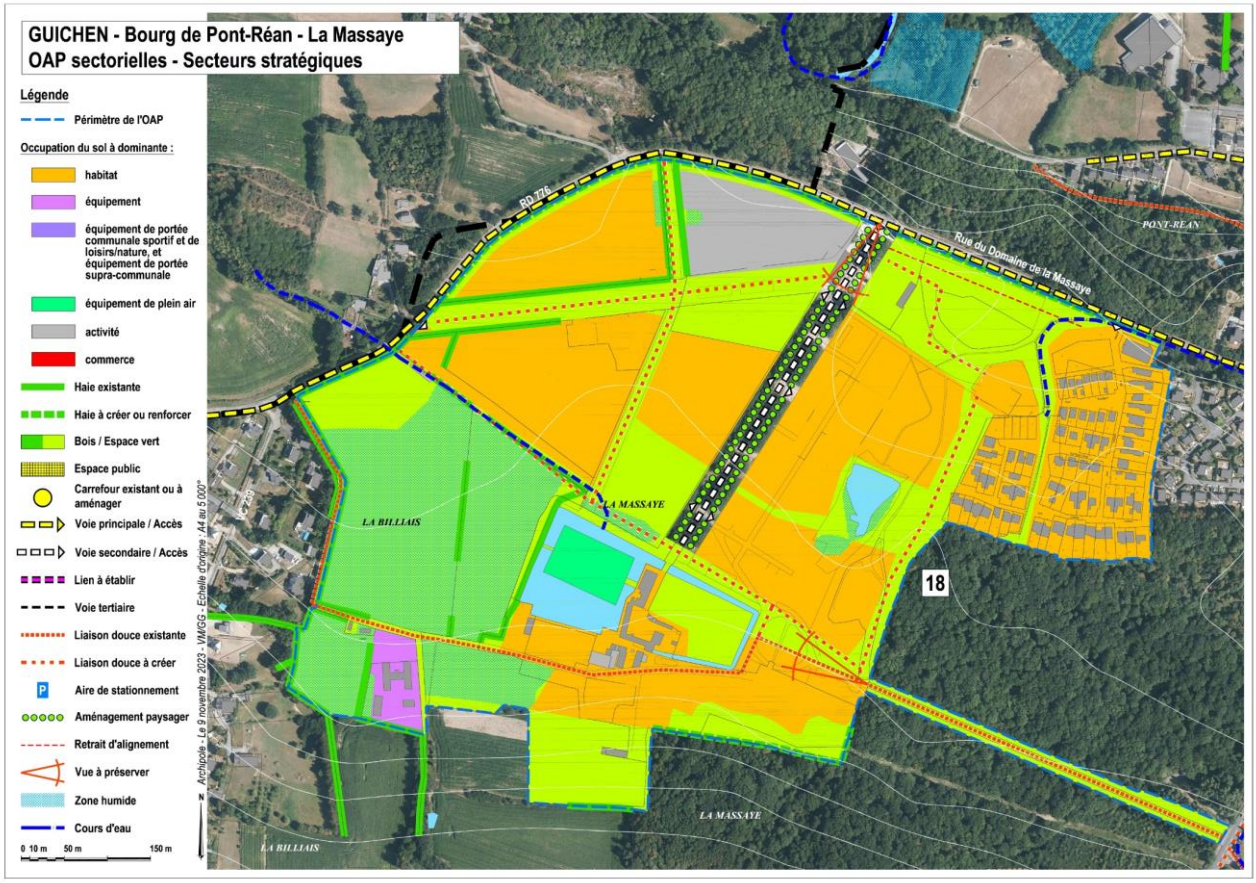
Les dispositions de l'OAP prennent en compte le caractère naturel du site et le risque inondation. Toutefois des préconisations supplémentaires d'ordre technique pourraient accompagner cette OAP située en zone sensible (ex : revêtement semi-perméable, structure démontable, etc.).

Points de vigilance :

- Vigilances sur le type d'aménagement projeté

6.3.4.8 OAP PONT-REAN - LA MASSAYE

➢ **Présentation de l'OAP**



➢ **Eléments de contextualisation**

Contexte et localisation	• Le site de la Massaye est situé au Sud-Ouest de Pont-Réan. C'est un site historique marqué par des éléments patrimoniaux et dont la vocation a parfois évolué (militaire, associative, CHUR, centre-aéré)
Surface	• 50 ha
Zonage	• **UEa**, **1AUEa**, **1AUAa**, **1AUEb**, **Na**, **Np**
Accessibilité / Mobilité	• Le site est accessible par la RD 776 qui rejoint la RD 177 et la RD 577 • Le site est couvert par un réseau de cheminements doux
Occupation du sol / Biodiversité	• Plusieurs types d'occupations sont recensés sur le site : • Des espaces artificialisés : le château, quelques bâtiments, une ferme, terrain de sport, des terrains cultivés • Des espaces plus naturels et paysagers : espaces boisés, alignements d'arbres, zones humides et plans d'eau, le ruisseau de la Massaye, parc.
Paysage et Patrimoine	• Le site est marqué par plusieurs éléments patrimoniaux (château, chapelle, ferme) et des éléments paysagers structurants (allée plantée, plans d'eau). • Il est intégré dans un environnement boisé
Risques et Nuisance	

Proximité Service Urbain	• Commerces/Services de Pont-Réan à environ 1 000 mètres (Guichen à environ 1,5 km)

➢ **Les incidences et mesures compensatoires**

Enjeux environnementaux	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Dégradations paysagères et patrimoniales d'un site remarquable	• **R** : Aménagement d'espaces verts • **R** : Traitement paysager le long de la RD 776 • **R** : Aménagement paysager le long de l'accès principal
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Dégradation du cours d'eau et des zones humides environnantes • Suppression de haies et d'éléments boisés remarquables	• **R** : Maintien des haies en limite de secteur et valorisation des alignements qui marquent le site • **R** : Préservation du cours d'eau et des zones humides (sinon compensation) • **R** : Aménagement d'un espace vert tampon en lisière de bois • **r** : dossier Loi sur l'eau à prévoir
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Consommation de parcelles cultivées • Artificialisation d'un site remarquable de 50 ha	• **R** : Une partie déjà identifiée **AU** • **C** : Nécessité d'une compensation agricole si superficie impactée > 5 ha • **R** : Continuité avec lotissement du Docteur Even • **r** : Densité d'habitat de 28 log/ha • **R** : Aménagement d'une part importante d'espaces verts
Gestion de l'eau	• Augmentation de la surface imperméabilisée dans un secteur remarquable • Augmentation des rejets d'EU	• **R** : Secteur en zone d'assainissement collectif
Risques, Nuisances et Déchets	• /	• /
Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)	• Augmentation des déplacements motorisés	• **R** : Le réseau de liaisons douces est complété

** **E** : évitement ; **R** : réduction ; **C** : compensation ; **r** : recommandation*

➢ **Synthèse**

Les incidences majeures attendues correspondent à l'aménagement d'un site d'environ 50 ha possédant un caractère historique, patrimonial et environnemental fort.

Les dispositions de l'OAP permettent la conservation des éléments patrimoniaux structurants et le parti d'aménagement prévoit de conserver une part importante d'espaces verts et de zones humides et maintient les voies arborées structurantes.

Compte tenu de la sensibilité du lieu, l'OAP pourrait aller plus loin dans la proposition d'un parti d'aménagement (ex : les perspectives à préserver, aménagement d'un parc habité pour conserver le caractère du site, valorisation du château autour d'un parc central, etc.). Malgré tout, le programme défini dans le dossier de réalisation de la ZAC du Domaine de la Massaye s'est attaché à prendre en compte la qualité et la spécificité de ces lieux dans les choix d'aménagement.

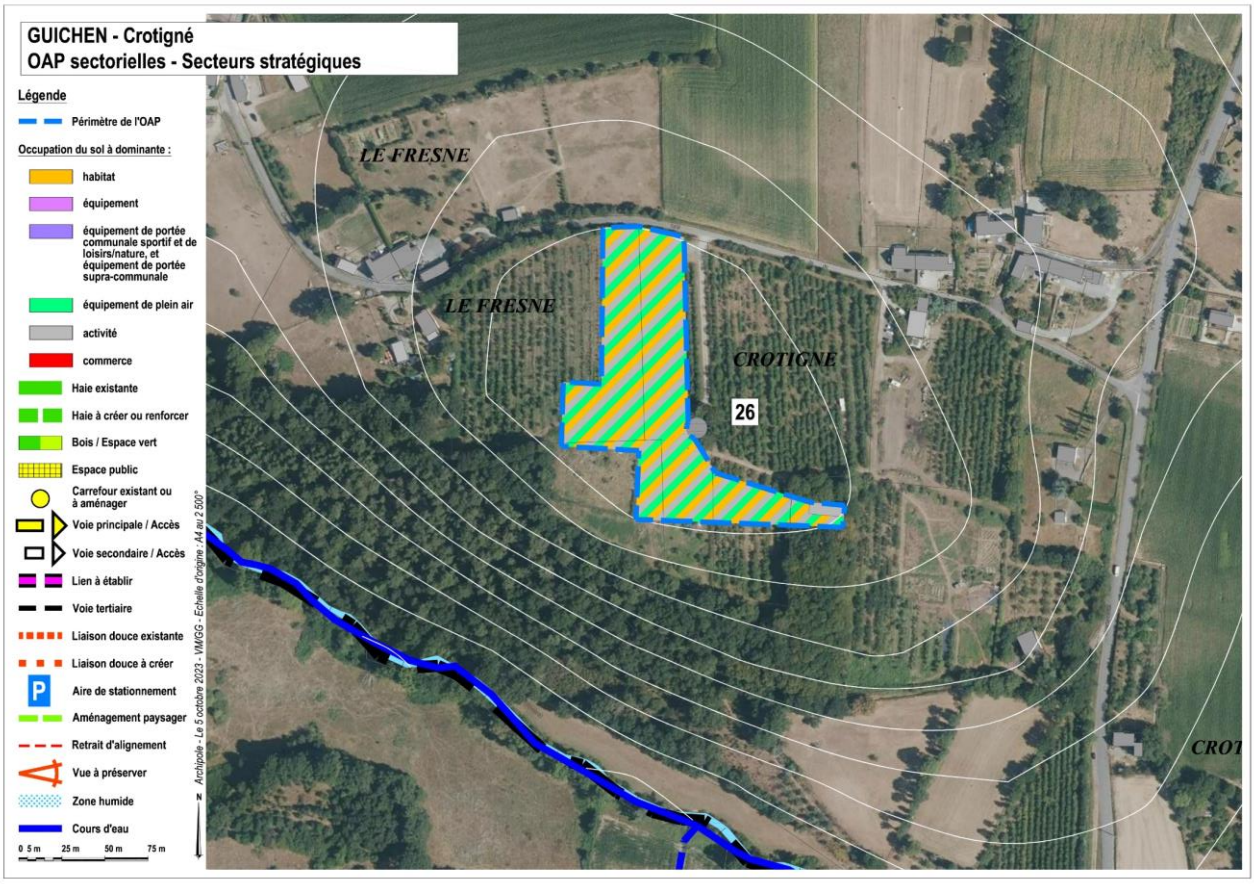
Points de vigilance :

- Vigilance sur la conservation des éléments patrimoniaux et sur l'harmonie des futures constructions avec l'existant ;
- Vigilance sur la préservation des zones humides et l'intégration du projet dans son milieu ;
- S'assurer de l'adéquation entre le projet de développement et la capacité du réseau à traiter les charges supplémentaires liées à l'arrivée de nouvelles activités et habitants.

Ce projet est avancé et des aménagements ont déjà été réalisés, il a donc fait l'objet d'une étude d'impact dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

6.3.4.9 OAP GUICHEN CROTIGNE

➢ **Présentation de l'OAP**



➢ **Eléments de contextualisation**

Contexte et localisation	• Le secteur se trouve au sud du territoire, dans un contexte rural à dominante agricole, et surplombe la vallée du Canut dont le coteau au sud du site est boisé.
Surface	• 1,04 ha
Zonage	• **As**
Accessibilité / Mobilité	• Le site est desservi par la route de Crotigné
Occupation du sol / Biodiversité	• Le secteur est actuellement occupé par une exploitation agricole constituée d'une ferme, d'un hangar, d'un verger et d'une aire de camping.
Paysage et Patrimoine	• Paysage agricole, bois et Cours d'eau du Canut au sud
Risques et Nuisance	/
Proximité Service Urbain	/

➢ **Les incidences et mesures compensatoires**

Enjeux environnementaux	Incidences potentielles attendues	Mesures ERC et Recommandations*
Cadre de vie, Paysage et Patrimoine	• Dégradation paysagère	• R : caractère démontable des constructions nouvelles.
Patrimoine naturel, TVB et Nature ordinaire	• Dégradation des bois au sud	• E : Maintien du verger et de son exploitation. • R : Préservation des qualités environnementales des bois et du Canut.
Consommation d'espace et Occupation du sol	• Maintien de l'activité agricole présente sur le secteur. • Aménagement de logements démontables, d'habitations légères de loisirs et de divers autres bâtiments	• E : Maintien du verger et de son exploitation. • R : caractère démontable des constructions nouvelles.
Gestion de l'eau	• Augmentation des eaux usées à gérer	• **R** : Une entité dédiée à l'activité agroécologique et pédagogique avec ses structures d'accueil (sanitaire notamment…).
Risques, Nuisances et Déchets		
Adaptabilité au changement climatique (Mobilité – Energie)	• Augmentation des déplacements motorisés	

* ***E** : évitement ; **R** : réduction ; **C** : compensation ; **r** : recommandation*

- **Synthèse**

L'objectif est de permettre à l'association « Coteau fertile » de développer son projet en lien avec le mouvement « Colibris » qui œuvre à « l'émergence d'une société écologique et solidaire ». Pour ce faire, il est prévu l'accueil de résidents sur place, l'accueil de groupes pour des formations/sensibilisations/ expérimentations, et l'utilisation du verger.

Les incidences attendues ne sont pas nombreuses, compte tenu de la faible emprise du projet et du fait que les logements seront démontables. Le projet entend garder l'activité agricole présente sur le secteur et préserver les qualités environnementales des bois et du Canut.

Les risques pour l'environnement sont donc limités. Les dispositions de l'OAP permettent de limiter l'impact paysager du site.

7. LES INDICATEURS DE SUIVI

SOMMAIRE DU CHAPITRE

7.1 Cadre de définition des indicateurs 519

7.2 Indicateurs 520

7.1 CADRE DE DEFINITION DES INDICATEURS

Au titre de l'article R. 151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit établir des indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de son application.

Ces indicateurs, dont la liste n'est pas exhaustive, pourront être complétés ultérieurement en fonction des besoins. Ils doivent permettre de mieux apprécier les évolutions du territoire et de mesurer l'écart entre les constats et les orientations affichées dans le PADD.

Dans un souci d'efficacité, les indicateurs choisis doivent respecter les critères suivants :

- La validité des données de base doit être vérifiée (valeur scientifique et fiabilité des méthodes de mesure) ;
- Les données utilisées doivent être facilement accessibles et faire l'objet d'une mise à jour régulière (idéalement une fois par an) ;
- Les indicateurs doivent être sensibles aux évolutions temporelles, et le cas échéant aux évolutions spatiales que l'on souhaite mettre en évidence ;
- Les indicateurs doivent pouvoir être comparés à des « valeurs de référence » permettant leur interprétation. Il peut s'agir de valeurs seuils ou d'objectifs définis réglementairement.

7.2 INDICATEURS

Pour les différentes problématiques mises en évidence, une série d'indicateurs a été définie. Il est proposé que ces indicateurs soient mis à jour périodiquement en fonction de la disponibilité des données. L'ensemble est récapitulé dans le tableau suivant.

L'état 0 correspond à la date d'approbation du PLU ou à la date des données de la source utilisée.

L'état 0 avec « **/** » indique que la donnée sera à renseigner selon l'évolution entre l'état 0 (date approbation du PLU) et la périodicité correspondante.

Thématique	Indicateur	Périodicité	Etat 0	Source
Trame verte	Linéaire de haie protégé au titre du L. 151-23 du CU	5 ans	270 km	Vallons de Haute Bretagne Communauté / Commune (2023)
	Superficie boisement	5 ans	414 ha	Pays des Vallons de Vilaine, / C. Poder / Commune (2017)
	Superficie EBC (L. 113-1 du CU)	5 ans	346 ha	Commune (2023)
	Superficie des bois protégés au titre de l'article L. 151-19 du CU	5 ans	70 ha	Commune (2023)
	Nombre de déclarations pour abatage haie/boisement	5 ans	/	Commune
	Nombre de déclarations pour abatage EBC	5 ans	/	Commune
	Reconquête des milieux par certaines espèces : inventaire de la biodiversité (oiseaux, mammifères, reptiles, insectes…)	5 ans	/	Commune
Trame bleue	Superficie zones humides	5 ans	184 ha	Inventaire ZH (2017, 2021, 2022) SAGE Vilaine
	Linéaire cours d'eau	5 ans	86 km	IAV, GéoBretagne (2017)
	Qualité des eaux : Vilaine	1 an	Moyenne	Agence de l'eau Loire-Bretagne (2016)
	Qualité des eaux : Canut	1 an	Moyenne	Agence de l'eau Loire-Bretagne (2016)
	Qualité des eaux : Tréhelu	1 an	Moyenne	Agence de l'eau Loire-Bretagne (2016)
	Reconquête des milieux par certaines espèces : inventaire de la biodiversité (amphibiens, oiseaux…)	5 ans	/	Commune

	Dépassement des normes de qualité	1 an	non	SME Les Bruyères
Eau potable	Consommation	1 an	81 m³/an/abonné	SME Les Bruyères
			105 m³/an/abonné	Collectivité eau du bassin Rennais (2016)
Eaux usées - Collectif	Charge entrante	1 an	5 170 EH	Commune (2023)
	Dépassement des normes de qualité en STEP	1 an	non	Commune
Eaux usées - Autonome	Taux de conformité des installations	1 an	28 %	SPANC (2017)
Espace à urbaniser	Superficie de zones **AU**	5 ans	38,7 ha	PLU - Commune
Espace Naturel	Superficie des zones naturelles **N**	5 ans	1 050,1 ha	PLU - Commune
Espace Agricole	Superficie des zones agricoles **A**	5 ans	2 925,3 ha	PLU - Commune
	Nombre d'exploitations agricoles	5 ans	38	Chambre Agriculture (2021)
Espaces NAF	Superficie des espaces NAF consommés	5 ans	42,0 ha	PLU - Commune (2023)
Patrimoine bâti	Conservation du patrimoine bâti remarquable	5 ans	16 sites /édifices	PLU - Commune Base de données MH et inventaire général du culturel (2019)
Déplacement	Linéaire liaisons douces	5 ans	119 km	Commune - Département
	Linéaire liaisons routières	5 ans	167 km	Commune - Département
Déchets	Quantité de déchets produits	1 an	533 kg/hab/an	SMICTOM (2021)
	Taux de valorisation matière et organique	1 an	68%	SMICTOM (2021)

Population	Population	5 ans	8 674 hab.	INSEE RP2019
Logement	Nombre de logements	5 ans	3 936	INSEE RP2019
	Nombre de logements vacants	5 ans	293 (7,4%)	INSEE RP2019
	Production globale de logement	5 ans	/	Commune
	Production de logements locatifs sociaux	5 ans	/	Commune
	Nombre de résidences secondaires	5 ans	99 (2,5%)	INSEE RP2019
	Densité de logements construits	5 ans	/	Commune / Agenda 21
Énergie	Nombre d'installations d'énergies renouvelables déclaré ou ayant bénéficié d'une demande de subvention	5 ans	/	Commune, ADEME
Risques	Nombre d'arrêtés des catastrophes naturels	5 ans	13	Géorisques
	Nombre d'ICPE sur la commune	5 ans	7	Géorisques

La commune s'occupe de récupérer les données auprès des services concernés et d'en faire une synthèse.

Le dispositif de suivi sera l'occasion de requestionner les mesures ERC retenues.