

# Zoom sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

## 1) Orientations générales d'aménagement du P.L.U.

La commune de GUIGNEN a axé son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) autour de la forte croissance démographique que connaît la commune depuis quelques années, d'un besoin en logements dû à l'attractivité croissante de l'agglomération rennaise, d'une vocation agricole encore très présente et au passage en 2x2 voies de la D177. Les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire communal tiennent compte :

- du patrimoine naturel, paysager et bâti ;
- du cadre de vie ;
- de la croissance démographique et urbaine ;
- du développement économique.

Face à ce contexte, la commune souhaite répondre à un objectif de développement qui est :

**«REUSSIR LE DEVELOPPEMENT DE GUIGNEN EN HARMONIE AVEC SON CADRE DE VIE, TOUT EN VALORISANT SON ASPECT RURAL»**

Cet objectif se décline en quatre ambitions pour les dix à quinze prochaines années :

- **PRESERVER**
- **AFFIRMER**
- **DEVELOPPER**
- **EQUIPER**

## 2) Ce qui n'a pas « PLU » ; ce qui fâche :

Les réductions de la constructibilité prévues dans le PLU de GUIGNEN concernent un grand nombre de hameaux, potentiellement urbanisables dans le précédent document d'urbanisme. En effet, le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) mettait en place plusieurs zones NB, destinées à renforcer l'urbanisation de 26 hameaux :

01 – La Mollière	14 – Le Plessis Thiaux
02 – La Ragotière	15 – Les Noës de Haut
03 – Les Petits Champs	16 – La Janais
04 – La Prétendais	17 – La Cofarie
05 – Le Fréaux	18 – Le Val
06 – Le Fréaux Quémard	19 – La Cucuère
07 – Le Biffoué	20 – La Cohardière
08 – La Lande de Ca	21 – La Pavoinière
09 – La Mare – La Revachais	22 – Caron
10 – La Touche	23 – Le Tertre
11 – Le Bois Glaume	24 – Les Monettes
12 – Le Bois Louet	25 – Coimur
13 – La Lande Bertin	26 – La Pibourdière

Auxquels il faut rajouter 3 villages près de l'agglomération : La Courtinière, Cohignac d'Ahaut et la Roche Blanche classés en zone UE et NB au POS.

Le zonage des hameaux ne s'appuie pas toujours sur un noyau urbain existant et contribue parfois à créer une urbanisation ex nihilo, très consommatrice d'espace agricole ou naturel (en France : la valeur d'un département est consommée tous les 10 ans par l'urbanisation au détriment de l'agriculture). La loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 impose une gestion économe de l'espace dans l'aménagement des territoires. Dès lors, en plus de la Roche Blanche classée en zone urbaine, le Plan Local d'Urbanisme n'a conservé que 5 hameaux classés en zone NH pouvant accueillir de nouvelles constructions de manière **limitée et en interstice** :

- 01 – La Mare
- 02 – Crapaudel (la lande du Ca)
- 03 – Biffoué
- 04 – Plessix Thuaux
- 05 – Cohignac d'Ahaut

Tableau des superficies constructibles des 5 hameaux NH :

<b>Hameaux</b>	<b>POS</b>	<b>PLU</b>
Cohignac d'Ahaut	5 ha 52	2 ha 67
Crapaudel	16 ha 69	15 ha 75
Biffoué	2 ha 81	1 ha 92
Plessix Thuaux	6 ha 83	3 ha 19
La Mare	10 ha 44	7 ha 96
<b>TOTAL</b>	<b>42 ha 29</b>	<b>31 ha 49</b>

Les autres hameaux sont classés en zone Nr, zonage permettant la réhabilitation des bâtiments en pierre et les extensions limitées des constructions existantes, sans toutefois autoriser l'implantation de constructions neuves. L'ensemble des hameaux (NB et Ue compris) représentait 109 ha 52 a avec le P.O.S.. Avec le P.L.U., **ces réductions d'espaces constructibles concernent 78,03 hectares auxquels il faut ajouter 5.2ha dans le bourg ce qui fait une surface globale de 83.23ha rendue non constructible sur l'ensemble de la commune.**

### 3) Avancement du dossier P.L.U.

Pour mémoire, la procédure a été lancée par délibération du conseil municipal le 23 octobre 2006. Le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement ont été présentés lors de la réunion publique du 9 février 2010.

#### Les étapes à venir :

- Arrêt du PLU par le conseil municipal
- 3 mois de consultation par les Personnes Publiques Associées.
- Enquête publique (1 mois + 1 mois pour le rapport).
- Approbation du PLU.
- Mise en application prévue fin 2010.

Pour compléter votre information vous pouvez consulter le site internet : [www.guignen.fr](http://www.guignen.fr) ou le consulter en Mairie.

*Hubert Gueutier, Adjoint à l'urbanisme*

## DEFINITION DES DIFFERENTES ZONES DU PLU

### ZONES URBAINES :

- Uc : Zone urbaine **c**entrale, ancienne et dense
- Ud : Zone urbaine **p**ériphérique englobant d'anciens hameaux, des constructions neuves et quelques équipements
- Ue : Zone urbaine d'**e**xensions plus récentes
- Uq : Zone urbaine d'**é**quipements
- Ua : Zone urbaine d'**a**ctivités artisanales et commerciales
  
- 1AUe: Zone à urbaniser destinée à l'**h**abitat
- 1AUa: Zone à urbaniser destinée à l'**a**ctivité
- 1AUq: Zone à urbaniser destinée aux **é**quipements
- 2AU : Future zone à urbaniser

### ZONES NATURELLES :

- A : Zone agricole
- Np : Zone naturelle de **p**rotection forte
- Na : Zone naturelle **a**gricole où les extensions des constructions devront se faire dans la direction opposée de l'exploitation
- Nh : Zone naturelle de **h**ameaux où de nouvelles constructions sont autorisées en dent creuse
- Nr : Zone naturelle d'**h**abitat où la **r**éhabilitation, la **r**énovation et les extensions limitées peuvent être autorisées
  
- Nk : Zone naturelle de carrière
- Ny : Zone naturelle d'**a**ctivité
- Ni : Zone naturelle **i**ndondable
- Nt : Zone naturelle d'**h**abitat **t**emporaire

