



Département
D'ILLE ET VILAINE
Commune de Guignen

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision du PLU	26.10.2016	01.07.2019	27.01.2020

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 2

***Pièce 2.2 Justifications et Evaluation
environnementale***

Code affaire : 16-0160
Resp. étude : PS



Ouest am

L'intelligence collective au service des territoires

SOMMAIRE

1. Synthèse générale et hiérarchisation des enjeux	6
2. Le projet communal.....	8
2.1. Le scénario « au fil de l'eau »	8
2.1.1. Principes du scénario « au fil de l'eau »	8
2.1.2. Construction du scénario « au fil de l'eau »	8
2.1.3. Conclusion du scénario au fil de l'eau	9
2.2. Le scénario communal	9
2.2.1. La démarche de co-construction	9
2.2.2. Synthèse du scénario communal.....	10
2.2.3. La dynamique démographique et les besoins en logements du scénario retenu	12
2.2.4. La spatialisation des besoins en logements	13
2.2.5. L'étalement dans le temps de l'offre en logements.....	17
2.2.6. Un scénario qui assure le développement économique communal.....	18
2.2.7. Un scénario qui envisage la réalisation de nouveaux équipements	19
3. Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables.....	20
4. Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	25
4.1. Maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain	26
4.2. Amélioration et anticipation de la situation autour des mobilités	26
4.3. Insertion des futurs projets dans leur environnement.....	26
4.4. L'OAP à vocation économique : le secteur de la Roche Blanche.....	27
5. Les choix retenus pour établir le règlement.....	29
5.1. Bilan des superficies	29
5.2. Exposé des motifs de délimitation des zones	29
5.2.1. Les zones U.....	29
5.2.2. Les zones AU	31
5.2.3. La zone A	33
5.2.4. La zone N	33
5.3. Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit	35
5.3.1. Les zones urbaines et à urbaniser.....	35
5.3.2. La zone agricole	40
5.3.3. La zone naturelle	41
5.4. Les autres outils réglementaires mobilisés	43

5.4.1. La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue	43
5.4.2. Les changements de destination en campagne	45
5.4.3. Les secteurs soumis à OAP	46
5.4.4. Les éléments de patrimoine à conserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	46
5.4.5. La protection des entités archéologiques	46
5.4.6. Les liaisons douces à préserver et à protéger	46
5.4.7. Les linéaires de préservation de la diversité commerciale	47
5.4.8. Le périmètre de centralité	47
5.4.9. Les emplacements réservés	48
6. Analyse des choix retenus pour établir les pièces réglementaires au regard du PADD	50
7. Analyse des incidences sur l'environnement.....	54
7.1. Une maîtrise effective de la consommation d'espace	54
7.1.1. La maîtrise de l'urbanisation dans l'espace	54
7.1.2. La maîtrise de l'urbanisation dans le temps	56
7.2. Les impacts du projet sur l'activité agricole	56
7.2.1. Identification des espaces agricoles et naturels au titre du zonage du PLU	56
7.2.2. Des choix sans impacts majeurs sur l'agriculture	56
7.2.3. des constructions encadrées en campagne	59
7.2.4. Conclusion.....	60
7.3. Préservation de la Trame Verte et Bleue.....	62
7.3.1. Un niveau de préservation adapté aux enjeux	62
7.3.2. A l'échelle des secteurs d'aménagement.....	63
7.4. La prise en compte des enjeux liés au cycle de l'eau	67
7.5. Paysages et patrimoines.....	68
7.6. Qualité de l'air et énergie	69
7.7. Déchets.....	70
7.8. L'intégration des risques et nuisances dans le projet communal	70
7.8.1. Les risques technologiques	71
7.9. Evaluation environnementale au titre du site Natura 2000	72
7.10. Conclusion	73
8. Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes.....	76
8.1. Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine	76
8.2. Le SDAGE et le SAGE	83

8.2.1. Le SDAGE Loire-Bretagne	83
8.2.2. Le SAGE Vilaine	84
9. Eléments méthodologiques	85
9.1. Méthodologie du diagnostic agricole	85
9.2. Méthodologie de l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en campagne	85
9.3. Méthodologie de l'identification de la Trame Verte et Bleue	86
9.3.1. Introduction	86
9.3.2. Eléments méthodologiques	87
9.3.3. Schéma de principe de la méthode	89
10. Indicateurs de suivi	90
11. Annexes	94
11.1. Annexe 1 : fiches des bâtiments pouvant changer de destination	94
11.2. Annexe 2 : étude de dérogation à la loi Barnier sur le secteur de la Roche Blanche	94
12. Résumé non-technique	95
12.1. Le diagnostic socio-économique	95
12.1.1. La démographie	95
12.1.2. L'évolution et la composition du parc de logements	97
12.1.3. La dynamique économique	99
12.1.4. Les équipements et la mobilité	102
12.2. Etat initial de l'environnement	106
12.3. Incidences du projet sur l'environnement	111
12.3.1. La consommation d'espace	111
12.3.2. Les impacts sur l'activité agricole	113
12.3.3. La préservation des milieux naturels	114
12.3.4. Les enjeux liés au cycle de l'eau	115
12.3.5. Paysage et patrimoine	115
12.3.6. Qualité de l'air et énergie	116
12.3.7. Traitement des déchets	116
12.3.8. L'intégration des risques et nuisances dans le projet communal	117
12.3.9. Evaluation environnementale au titre du site Natura 2000	117
12.3.10. Conclusion des incidences du projet sur l'environnement	117
12.4. Eléments méthodologiques	118
12.5. Indicateurs de suivi	118

1. Synthèse générale et hiérarchisation des enjeux

Thématiques	Enjeux	Commentaires/Remarques
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> -Accueillir de nouvelles populations, -Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle, -Conserver une population jeune, -Anticiper le vieillissement de la population. 	<p>Maîtriser l'évolution démographique permettra de prendre en compte l'évolution des besoins de la population à venir et permettra d'assurer le renouvellement des classes d'âges.</p> <p>Inclure une plus grande part de logements sociaux et une diversité de logements permettra d'accueillir plus facilement une population jeune et renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle.</p>
Logements	<ul style="list-style-type: none"> -Diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, -Faciliter et permettre le parcours résidentiel sur le territoire, -Lutter contre les logements vacants, -Développer de nouvelles formes urbaines, -Améliorer l'offre en logement social. 	<p>Objectif en lien avec ceux du SCoT.</p> <p>Un léger desserrement des ménages à prendre en compte en plus de l'accueil des nouveaux habitants dans la prévision des logements à construire.</p> <p>Le potentiel de logements sera complété par des changements de destination en campagne. Ces possibilités seront strictement encadrées pour éviter un trop grand impact sur l'environnement et éviter de trop densifier les écarts et hameaux.</p> <p>Développer de nouvelles formes urbaines dans le but de limiter la consommation d'espace (formes urbaines plus compactes).</p>
Dynamique économique	<ul style="list-style-type: none"> -Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire, notamment par le développement de la ZA Les Bignons, -Diminuer les migrations pendulaires notamment vers Rennes, -Conserver et protéger le commerce de proximité, -Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale, -Pérenniser l'activité agricole (reprise des exploitations), -Limiter la consommation d'espaces agricoles, 	<p>Le développement économique permettra d'accompagner la croissance démographique</p>
Equipements	<ul style="list-style-type: none"> -Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire, -Développer l'accès aux équipements par des modes doux et sécurisés, -Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (écoles, réseaux, assainissement...). 	<p>Assainissement : capacité satisfaisante.</p> <p>Equipements scolaires : vigilance.</p> <p>Equipements à destination des séniors : réflexion.</p>
Servitudes	Absence d'enjeux	/
Mobilité et accessibilité	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'utilisation de la voiture individuelle, -Améliorer et renforcer l'offre de transports collectifs, -Organiser et développer les modes doux, -Sécuriser les déplacements des piétons dans le bourg (trottoirs élargis, réduction de la vitesse autorisée...), -Renforcer la connexion entre les bus et les gares les plus proches. 	<p>En lien avec la limitation des déplacements motorisés (cf. Qualité de l'air).</p> <p>Des extensions des continuités piétonnes seront créées et s'appuieront sur celles existantes. Certaines seront renforcées pour sécuriser les déplacements piétons.</p> <p>Ces liaisons douces permettront de faciliter l'accès au bourg et aux sites d'équipements.</p>
Sols / Sous-sols	<ul style="list-style-type: none"> -Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain, -Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants, -Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, -Développer de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espaces. 	<p>Utilisation du potentiel de densification identifié permettant de construire une trentaine de logements dans l'enveloppe urbaine.</p> <p>Les opérations envisagées en enveloppe urbaine permettront la création de 28% de l'objectif en logement.</p> <p>2 secteurs en extension directe de l'enveloppe urbaine sont envisagés et permettront de construire le reste de l'objectif en logements.</p>
Milieus naturels et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> -Valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité. 	<p>Objectifs en lien avec le SCoT et le SRCE.</p> <p>Les éléments constitutifs de la TVB seront pris en considération dans les différentes opérations d'extension et de densification de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Les espaces agricoles seront protégés et réservés aux activités agricoles. Ces dernières seront également diversifiées pour encourager l'activité agricole sur la commune.</p>

Cycle de l'eau	-Surveiller et améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines.	Objectif en lien avec le SCoT et le SAGE.
Paysage et patrimoine	-Protéger et valoriser les sites naturels majeurs, -Maintenir et conforter l'accès visuel et physique aux vallées et sites patrimoniaux, -Préserver l'habitat ancien de centre-bourg, -Densifier l'espace urbain dans l'esprit des fronts bâtis anciens -Structurer les entrées de bourg, -Eviter la dispersion des motifs bâtis qui nuit à la qualité du paysage, -Arrêter l'étalement pavillonnaire le long des routes et sur les coteaux sensibles.	Les éléments du paysage participent à l'identité de la commune et son attractivité. Objectif en lien avec la pérennisation de l'activité agricole. Les possibilités de changement de destination sont strictement limitées afin d'éviter les impacts sur le paysages.
Qualité de l'air	-Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés, -Accompagner les agriculteurs dans leurs initiatives de réduction de gaz à effet de serre, -Réduire le recours aux énergies fossiles dans les bâtiments.	Enjeu modeste compte-tenu du poids de la population du territoire, mais à intégrer dans les modalités de développement de l'urbanisation. Renforcer les continuités douces afin de les rendre plus sécurisées et assurer le prolongement de celles existantes.
Energie		
Déchets		
Risques et nuisances	-Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés (TMD, inondations...), -Sensibiliser les populations sur les risques naturels et technologiques, -Mettre en place les moyens réglementaires nécessaires pour protéger et surveiller les digues et barrages.	Préserver de toute urbanisation les zones inondables présentes sur le territoire de Guignen. Enjeux modérés, les risques sont globalement faible ou modérés et le projet prévoit une faible exposition des nouveaux habitants aux risques existants.

2. Le projet communal

2.1. Le scénario « au fil de l'eau »

2.1.1. Principes du scénario « au fil de l'eau »

Le scénario « au fil de l'eau » est un **scénario théorique**. Il est la **résultante du croisement des données** du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement. Il se base sur un **strict prolongement des tendances constatées au cours des dix dernières années**, notamment en termes d'évolution démographique, de besoins en logements, de consommation d'espace...

Ce scénario se projette sur une dizaine d'années et permet de **mettre en exergue les enjeux pour le territoire** (adéquation de la capacité des équipements, impacts sur les paysages et l'environnement naturel...). En cela, il favorise la réflexion et accompagne l'élaboration d'un **projet cohérent et durable**.

2.1.2. Construction du scénario « au fil de l'eau »

Thématique	Éléments majeurs	Prolongement des tendances actuelles
Démographie / Logement	Croissance relativement forte : +1.7%/ an entre 2010 et 2015. Soldes migratoire et naturel positifs. Peu de constructions sur la période récente. Pop 2019 estimée : 4 080	Poursuite du rythme d'évolution actuel entre 2019 et 2031 : +1,8%/an porté par le solde migratoire et naturel. Cette évolution correspondrait à un gain de 974 habitants entre 2019 et 2031.
	Taille des ménages en baisse depuis le début des années 2000 : 2,7 habitants/ménages puis 2,6 personnes/ménages	Léger desserrement des ménages : 2,5 personnes par ménages d'ici 2031.
Activités	<u>Agriculture :</u> Depuis 1988 : forte diminution du nombre d'exploitation 2016 : 45 exploitations recensées	2031 : poursuite de la diminution du nombre d'exploitations dû à l'impact du développement sur les hameaux et villages
	<u>Activités artisanales :</u> Répartie sur le territoire.	/
	<u>Activités commerciales et de services :</u> Des activités localisées sur le bourg, avec une réponse aux besoins de première nécessité.	Maintien des commerces en centre-bourg
Equipements	Equipements suffisants par rapport aux besoins de la population (assainissement et écoles).	Réflexion quant à l'agrandissement des équipements pour s'adapter aux besoins des futurs habitants (extension de l'école par exemple)
Consommation d'espace	<u>Habitat :</u> 34 ha consommés entre 2006 et 2016, soit 3.4 ha par an. Densité moyenne des dernières opérations : 17 logements par hectares	Poursuite du rythme de consommation foncière actuel : 3.4 ha par an entre 2019 et 2031. Dispersion de l'habitat au sein des hameaux et villages
	<u>Activités :</u> 3.7 ha consommés entre 2006 et 2016.	Consolidation de la zone d'activités présente à l'Est du bourg
	<u>Equipements :</u> 0.7 ha consommés entre 2006 et 2016.	Extension des équipements présents pour répondre aux besoins identifiés des futurs habitants.
Transports	Réseau de car « Illenoo » avec 4 arrêts sur la commune.	Maintien de l'offre. Augmentation du trafic routier dû à l'augmentation du nombre d'habitants.
Environnement naturel	Un environnement et un cadre de vie de qualité.	Impact fort sur les milieux (consommation d'espace) et sur les paysages (extensions importantes en continuité du tissu déjà urbanisé)
	Un réseau bocager et de boisements très présents sur la commune	
Données à prendre en compte	SCoT Pays des Vallons de Vilaine.	Compatibilité avec les objectifs et orientation du SCOT
	SDAGE Loire-Bretagne et SAGE Vilaine.	Gestion équilibrée de la ressource en eau, protection des milieux aquatiques et prise en compte des zones humides inventoriées. Développement de hameaux non desservis par l'assainissement collectif

2.1.3. Conclusion du scénario au fil de l'eau

Le scénario au fil de l'eau apparaît raisonnable sur le plan démographique ; les besoins induits (nouveaux logements, équipements) demeurent mesurés, et en tout état de cause compatibles avec les documents supra-communaux.

Néanmoins, pour assurer une plus forte cohérence avec le SCOT une rehausse de la dynamique démographique est souhaitable.

Par ailleurs, certains ajustements sont nécessaires, en particulier s'agissant des modalités de développement :

- Dans un scénario « au fil de l'eau » reprenant les tendances passées, une partie significative du développement de l'habitat se ferait en campagne, avec les impacts induits sur l'agriculture (prélèvements de surfaces, épandages...) ou encore sur les mobilités (recours systématique aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien) ;
- Par ailleurs, l'extension de l'enveloppe urbaine selon les degrés de densité pratiqués entraînera une forte consommation d'espaces et aura un fort impact sur les boisements et le linéaire bocager très présent sur le territoire.

Ainsi, des marges d'amélioration claire peuvent être identifiées pour conforter un scénario plus conforme avec les évolutions récentes, notamment sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace (passage à une densité conforme au SCOT, optimisation des espaces résiduel en cœur d'agglomération afin de limiter les extensions urbaines).

2.2. Le scénario communal

2.2.1. La démarche de co-construction

Le scénario « au fil de l'eau » et les données supra-communales ont permis à la commune de se positionner directement sur le plan de la dynamique souhaitée, en particulier sur un plan démographique.

Eu égard aux éléments mis en exergue par le scénario « au fil de l'eau », les principaux enjeux ont porté sur les modalités de développement, que ce soit sur l'agglomération (identification du potentiel au sein de l'enveloppe urbaine, choix de la localisation de zones de développement futur...) ou en campagne.

Les sections ci-après reprennent :

- Les grandes lignes du scénario communal, résumées à travers le sommaire du PADD et sa carte de synthèse ;
- Un approfondissement des justifications concernant notamment les besoins en logements (dont la spatialisation), la consommation d'espace, la dynamique démographique, la dynamique économique, les besoins en matière d'équipements.

2.2.2. Synthèse du scénario communal

Les objectifs communaux sont détaillés dans le PADD selon 4 axes, déclinés en sections :

Axe 1 : Organiser le développement urbain sur le bourg

- 1-1 : Encadrer la croissance démographique et diversifier l'offre en logements
- 1-2 : Valoriser les espaces de développement disponibles au sein de l'enveloppe urbaine
- 1-3 : Conforter le bourg vers l'est, privilégier une ville compacte et dynamiser le commerce de proximité
- 1-4 : Accompagner le développement urbain par de nouveaux équipements et services
- 1-5 : Aménager un espace naturel, poumon vert de la future enveloppe urbaine

Axe 2 : Développer les espaces d'activités et favoriser la création d'emplois locaux

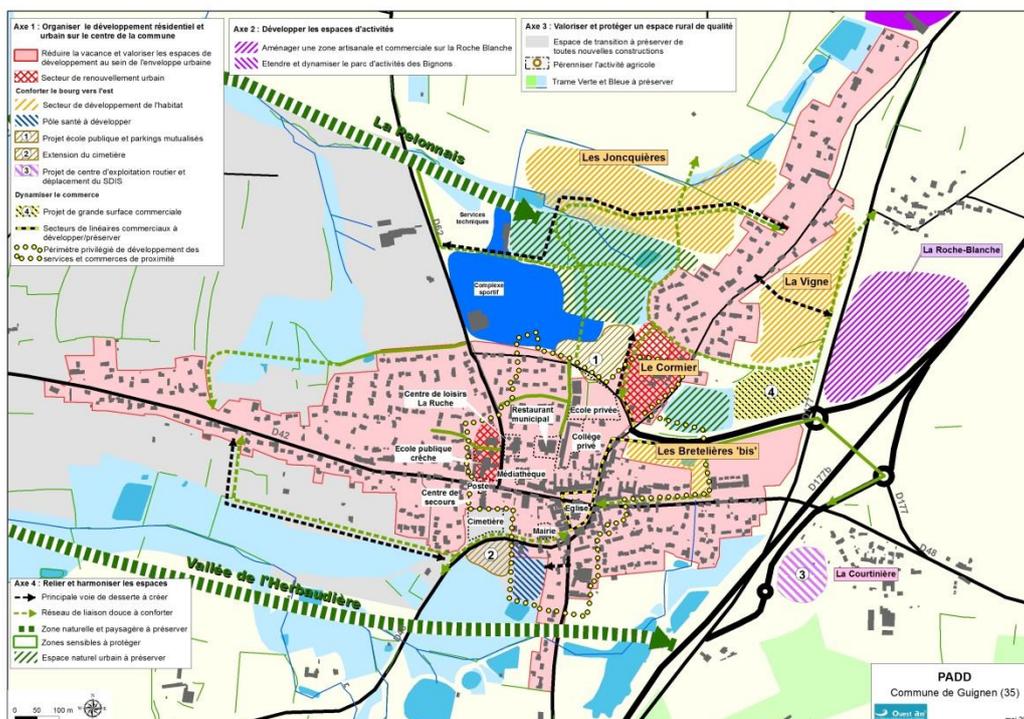
- 2-1 : La création d'une zone commerciale de proximité facilement accessible
- 2-2 : Dynamiser et densifier le parc de proximité des Bignons

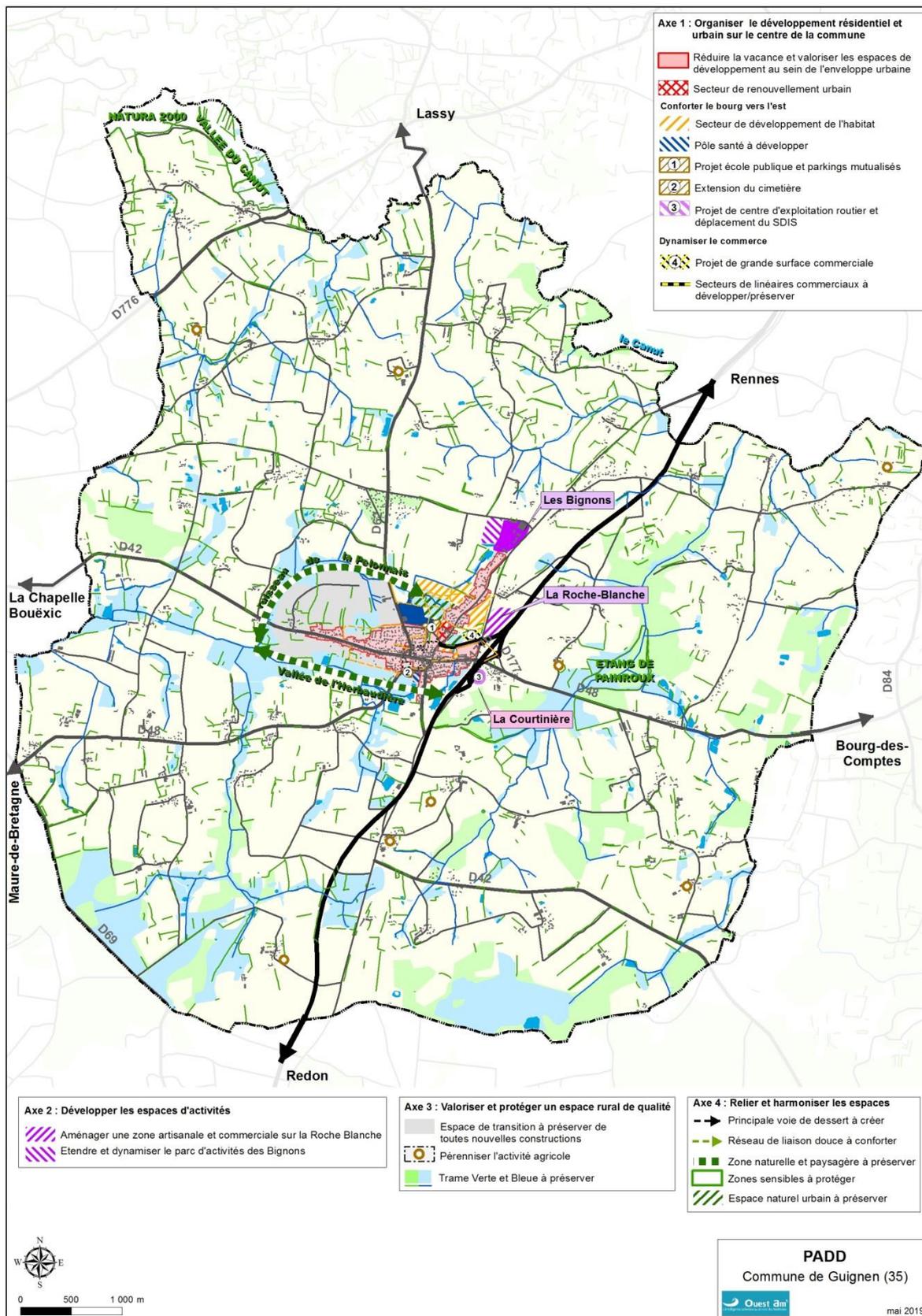
Axe 3 : Protéger et valoriser un environnement et espace rural de qualité

- 3-1 : Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels et endiguer le mitage de l'espace / Préserver le reste du territoire de toutes nouvelles constructions
- 3-2 : Pérenniser et développer l'activité agricole
- 3-3 : Protéger les espaces naturels, les corridors écologiques et les paysages ruraux
- 3-4 : Protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune

Axe 4 : Relier, harmoniser les espaces

- 4-1 : Organiser et améliorer les déplacements
- 4-2 : Assurer les liens entre l'espace urbain et l'espace rural / Favoriser l'accès visuel et physique aux vallées





2.2.3. La dynamique démographique et les besoins en logements du scénario retenu

2.2.3.1. Une croissance démographique maîtrisée

Sur un plan démographique, la commune envisage une rehausse de la dynamique démographique : il s'agit de passer d'une croissance de +1.7%/an (constatée sur la période 2010-2015) à **une croissance annuelle de +1.8%/an, permettant d'accueillir environ 974 habitants supplémentaires, et ainsi de dépasser les 5 000 habitants à l'horizon de 2031.**

2.2.3.2. Les besoins en résidences principales pour assurer la croissance

Cette dynamique impliquera de trouver **environ 390 logements supplémentaires** pour accueillir les nouveaux habitants.

Les besoins liés à la décohabitation des ménages sont modifiés pour tenir compte de la remarque de la DDTM et recalculé sur l'hypothèse du SCoT (soit une baisse de 0.01 / an sur la période 2019-2031) : soit un calcul basé sur 2,48 personnes par ménage en 2031.

En suivant, cette hypothèse, 71 logements sont donc à prévoir pour tenir compte de la décohabitation là où le projet de PLU arrêté en prévoyait 126.

Le projet actuel entraîne donc une diminution du nombre de logements à produire chaque année : 38 logements par an seront nécessaires sur la période 2019-2031 pour assurer le projet communal.

Le projet de développement prévoit une baisse de la taille des ménages. En effet, en 2031 il est probable que la taille des ménages de 2,6 personnes par ménages (recensement INSEE en 2015) se réduise pour atteindre les 2.48 personnes par ménages.

De plus, un besoin de 71 logements est exprimé afin de tenir compte du phénomène de décohabitation.

En définitive, la croissance démographique souhaitée dans le cadre du projet communal nécessitera 463 résidences principales supplémentaires sur les 12 prochaines années.

Pour rappel, le projet de PLU arrêté comprenait une programmation de 458 logements sur les 10 prochaines années.

2.2.3.3. Justification de la compatibilité avec le SCOT

L'objectif du SCOT du Pays des vallons de Vilaine (approuvé le 21 février 2019) prévoit la création de 741 logements sur 20 ans soit 37 logts/an. Le projet de PLU, quant à lui, est basé sur une production de 463 logements sur une période de 12 ans, soit 38 logements par an. Le PLU est donc compatible avec les objectifs mis en avant par le SCoT.

En termes de maîtrise de la consommation d'espace, la commune estime qu'une densité moyenne concordante avec les objectifs du SCOT doit être recherchée au sein des futures opérations d'ensemble. Celui-ci fixe pour la commune de Guignen **un objectif minimum de 15 logements/hectare par opération à vocation d'habitat et une densité moyenne globale de 20 logements/ha (statut de pôle secondaire)**. En outre, à l'appui de l'étude de son potentiel de densification et dans la lignée des objectifs du SCOT, la commune prévoit **la création de logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et en continuité de celle-ci** (cf. justifications ci-après) ; en campagne, **le changement de destination** sera autorisé pour les bâtiments strictement identifiés au PLU.

Par ailleurs, le SCoT fixe également pour chaque commune un potentiel d'urbanisation. Cela se traduit par un quota de consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers et/ou de renouvellement urbain. Cette enveloppe distingue :

- les surfaces maximales nécessaires à la production de logements et aux espaces à vocation principale d'habitat, hors équipements supra-communaux, sportifs et de loisir/nature ;
- les surfaces pour l'accueil des activités économiques
- les surfaces pour l'accueil des activités commerciales.

Sur Guignen, l'enveloppe nécessaire à la production de logements et aux espaces à vocation principale d'habitat s'élève à 37 ha sur 20 ans. Ainsi, d'après la distinction effectuée par le SCoT, sur Guignen, seules les opérations à vocation d'habitat et les projets d'équipements communaux tels que l'école (1ha), le cimetière et le pôle médical (1.5 ha) sont compris dans cette enveloppe.

Au final, le projet communal prévoit une consommation de 23.2 ha, soit une consommation légèrement supérieure à celle prévue par le SCoT sur 10 ans (18.5 ha sur la base 37 ha). Toutefois, le projet communal et la consommation foncière prévue respecte bien les objectifs du SCoT sur le long terme.

2.2.4. La spatialisation des besoins en logements

2.2.4.1. Préambule

L'enjeu de spatialisation a porté sur la localisation de l'offre en nouveaux logements à l'échelle communale (environ 463 logements à prévoir d'ici 2031). Avant toute réflexion portant sur la localisation de zones d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine, trois principes majeurs ont été retenus par la commune :

- La prise en compte de l'inventaire du potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine du bourg ;
- La diversification de l'offre en logements, à travers la prise en compte de l'inventaire du potentiel en changement de destination, en campagne;
- L'étude de la composition de la structure du parc de logement et de la variation des résidences secondaires et du parc des logements vacants.

2.2.4.2. L'inventaire du potentiel en changement de destination en campagne

Afin de conforter le bourg comme centralité, la commune est partie du principe qu'il était souhaitable d'y localiser la grande majorité de l'offre en logements. En ce sens, et en

conformité avec les dispositions législatives, elle a proscrit la construction de logements neufs en campagne à l'exception des changements de destination.

Dans une logique de valorisation du patrimoine bâti existant, elle a considéré que la question du changement de destination devait être posée. Un inventaire exhaustif des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a donc été dressé, à l'appui d'un certain nombre de critères.

Il en ressort que **29 bâtiments ont été identifiés et pourraient faire l'objet d'un changement de destination vers du logement**, à raison d'un logement par bâtiment identifié. Etant donné que les possibilités en campagne seront fortement restreintes, il est hautement probable que ce type de produit connaisse un regain d'intérêt plus fort encore qu'aujourd'hui. **A échéance 2031, il apparaît raisonnable de penser qu'une quinzaine de bâtiments identifiés feront effectivement l'objet d'un changement de destination.**

2.2.4.3. Le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine

Dans le cadre de l'analyse¹ qui suit, synthétisée *in fine* par un tableau, une distinction a été établie entre un potentiel « théorique » (issu d'une analyse brute des données, telle que déployée dans l'Etat initial de l'environnement) et un potentiel « pratique » (issu d'un affinage des données à l'appui du contexte).

Dans le cadre de cet inventaire, une distinction a été faite entre :

- Le potentiel théorique : ensemble des gisements fonciers de l'enveloppe urbaine permettant l'accueil de nouveaux logements (5.2 ha soit 104 logements théoriques sur une base de 20 log/ha)
- Le potentiel jugé « opérationnel » à 12 ans (correspond au potentiel dont la faisabilité a été classée de simple à moyenne) est de 1.04 ha. Il ressort donc de l'étude du potentiel de densification qu'environ **21 logements pourraient être construits au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Guignen au cours des 12** prochaines années en application d'un critère de densité de 20 logements à l'hectare.

En plus de l'utilisation des gisements fonciers, le projet communal a délimité trois secteurs de densification « spécifique » au sein de l'enveloppe urbaine :

- ▶ Le site des Bretellières bis d'une surface de 1.4 ha qui va servir à la réalisation de 36 logements de typologie variée ainsi qu'à la réalisation d'environ 500m² de surface commerciale ;
- ▶ Le site du Cormier de 1.9 ha qui servira à l'accueil d'environ 36 logements ;
- ▶ Le site de l'école et du garage au niveau de la rue de Lassy d'une surface de 0.8 ha et servira à l'accueil d'environ 38 logements.

Au final, près de 131 logements seront créés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, soit 31% de l'objectif en logements et 24% de la surface totale nécessaire pour la création des logements. La densité moyenne de ces opérations au sein des espaces urbains sera proche des 30 logements par hectare.

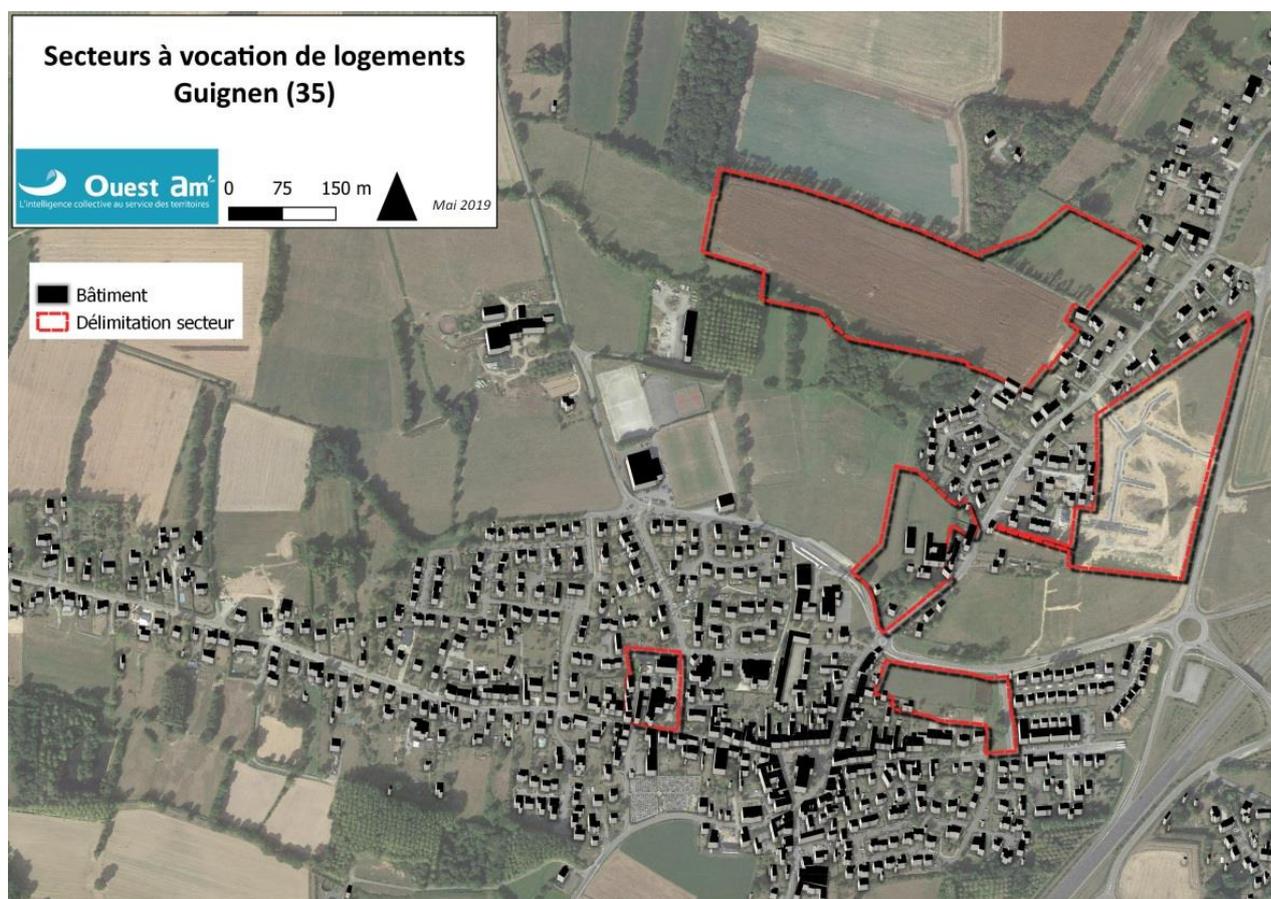
2.2.4.4. Les opérations en extensions de l'enveloppe urbaine

Afin de compléter ce potentiel à travers l'identification de secteurs d'extension de l'agglomération, plusieurs scénarii ont été élaborés.

¹ La méthode de recensement des gisements foncier est détaillée au paragraphe 1-2-3 du chapitre 2 de la pièce 2.1 du rapport de présentation.

Un travail général a été mené, à l'échelle de l'agglomération. Celui-ci a en particulier consisté à comparer les différents secteurs d'extensions possibles à l'appui d'une grille de critères, afin de procéder à un classement de ces secteurs. Ce travail a pris en considération les projets engagés comme le secteur de la ZAC. Outre les notions de proximité par rapport au centre-bourg, les impacts sur l'agriculture, la desserte par les réseaux (en particulier l'assainissement collectif), l'impact sur les paysages (notamment le fait de prendre en considération les coupures naturelles pour identifier les limites de l'urbanisation) ou encore la dureté foncière ont été des critères de réflexion déterminants.

La carte ci-après localise les principaux sites à vocation de logements au sein et en extension de l'enveloppe urbaine du bourg.



Localisation des secteurs à vocation de logements envisagés par le projet communal

2.2.4.5. Bilan prévisionnel de développement par opérations

Le tableau ci-dessous permet une estimation de la répartition du programme de développement de logements sur la commune au cours des 12 prochaines années (le nombre des logements est donné à titre indicatif).

Enveloppe urbaine					
Secteurs	Nb logements	% logements	Surface (ha)	% Surface	Densité
Gisements fonciers	21	5%	1.2	6%	25
Les Bretellières Bis	36	8%	1.4	7%	25
Le Cormier	36	8%	1.9	9%	19
Site des écoles	38	8%	0.8	4%	48
TOTAL	131	28%	5.3	26%	29
Extension de l'enveloppe urbaine					
Secteurs	Nb logements	% logements	Surface (ha)	% Surface	Densité
ZAC de la Vigne	109	24%	6	29%	18
ZAC des Jonquières	184	40%	9.4	45%	20
Changement de destination	29	6%	/	/	/
TOTAL	322	70%	15.4	74%	20
Variation du parc de logements					
Secteur	Nb logements	% logements	Surface (ha)	% Surface	Densité
Variation du parc de logements vacants et secondaires	10	2%	/	/	/
TOTAL logements	463	100%	20.7	100%	22

Tableau indicatif des logements envisagés sur chaque opération

2.2.4.6. Consommation d'espace induite (habitat) et niveaux de densité

Le projet de PLU prévoit une consommation foncière totale pour les projets d'habitat d'une vingtaine d'hectare sur les 12 prochaines années. Cependant, **la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine se limitera à 15.4 hectares soit une consommation moyenne de 1.3 ha/an.**

En définitive, l'ensemble des opérations projetées permettraient la réalisation d'environ 463 logements dont pratiquement 1/3 seraient localisés au sein de l'actuelle enveloppe urbaine.

Secteurs	Nb logements	Surface (ha)	Densité (log/ha)	% Logts	% Surface
Total enveloppe urbaine	131	5.3	29	28%	26%
Total hors enveloppe	322	15.4	20	70%	74%
Total (prise en compte de la vacance)	463	20.7	22	100%	100%

Tableau indicatif des logements envisagés sur la commune

L'ensemble des opérations permettra d'atteindre une densité moyenne de 22 logements par ha **supérieure aux objectifs du SCOT (moyenne de 20 logements par ha)**.

Les orientations d'aménagement réalisées sur l'ensemble des opérations ouvertes à l'urbanisation permettront de garantir la densité minimale de 15 logements par hectare à l'échelle de chaque opération.

2.2.4.7. La reconquête de logements vacants

En 2015, 8% du parc de logements est concerné par la vacance (soit 136 logements vacants).

La commune souhaite assurer la remise en marché d'une partie de ces logements par les opérations de renouvellement urbain (secteurs des écoles, du Cormier) et par la mise en place d'une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

Ces actions devraient permettre la remise sur le marché d'une quinzaine de logements et assurer le retour à un taux de vacance « normale » de 6% à l'horizon 2028 (soit environ 120 logements vacants en 2031).

La reconquête de ces logements vacants permettra à la commune de disposer 463 résidences principales nécessaires à la mise en œuvre de son projet de développement démographique et urbain.

2.2.5. L'étalement dans le temps de l'offre en logements

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps ; en ce sens, les secteurs les plus éloignés des réseaux où pour lesquels ces derniers ne sont pas en capacité ont été classés en secteur 2AU.

Il est important de relever que près d'un tiers de ces logements seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine entraînant un faible impact sur les espaces naturels et agricoles de la commune.

130 logements seront aménagés dans les phases 4 et 5 de la ZAC classées en 2AU. Ce classement en zone 2AU permet à la commune de maîtriser l'ouverture de ces secteurs à l'urbanisation et d'assurer un développement urbain échelonné sur la période de 12 ans.

Il faut toutefois relever les éléments suivants :

- De fait, la maîtrise du devenir des dents creuses les plus petites n'est pas envisageable, l'optimisation de foncier appartenant à des propriétaires privé sera encouragée par la commune
- Concernant le potentiel en changement de destination, aucune marge de manœuvre ne permet de contrôler le rythme de création d'éventuels nouveaux logements au niveau des bâtiments identifiés.

2.2.6. Un scénario qui assure le développement économique communal

2.2.6.1. L'extension de la zone des Bignons

La ZA des Bignons est qualifié par le SCOT de pôle de proximité. Les pôles de proximité définis par le SCOT ont un intérêt local et sont situés en continuités des tissus urbanisés et des bourgs. Ils soutiennent la création et la pérennisation des entreprises locales. Ils apportent également des services de proximité aux populations.

L'objectif communal est de permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur la zone d'activités des Bignons. Des travaux portant sur l'accessibilité et l'intégration paysagère ont été réalisés afin de dynamiser cette zone située à moins de 1,5 km du centre bourg. Deux hectares seront viabilisés pour assurer le développement de cette zone d'activités de proximité. Cette extension est bien compatible avec le SCOT qui prévoit la possibilité d'une extension de ce parc sur 2.2 ha.

2.2.6.2. La création de la zone de la Roche Blanche

Dans le prolongement des espaces actuels, et au regard des attentes des acteurs économiques locaux, l'identification d'une nouvelle zone artisanale s'est avérée nécessaire. Le secteur retenu est celui de la Roche Blanche proche du bourg bénéficiant d'une bonne desserte et identifié au SCOT comme parc de proximité potentiel. Le SCOT indique au sujet de ces projets de parcs potentiels qu'ils « *seront inscrits comme des secteurs de développement de zones d'activités à plus long terme. Ils seront le moins dommageable pour les activités de proximité, pour l'agriculture et la sylviculture et pour le cadre de vie (Privilégier les délaissés le long d'infrastructures récentes, friches, reconversions d'activités ou de tissus déjà urbanisés...).* Ils permettent d'anticiper une croissance soudaine et/ou un besoin en foncier économique à titre exceptionnel. Ils favorisent également la lisibilité de l'utilisation d'un espace et sa vocation future. »

Le périmètre de parc de proximité de la Roche Blanche a été localisé à l'appui de plusieurs critères :

- La continuité avec l'enveloppe urbaine du bourg, notamment dans une logique de **cohérence paysagère** et afin de **ne pas générer de mitage de l'espace rural**.
- La **localisation** et la **desserte** : la zone identifiée se trouve le long de la RD177 et bénéficie d'un accès privilégié en contact direct avec l'une des bretelles d'accès à la départementale. Enfin, ce secteur situé en entrée de ville et est une bonne opportunité pour la commune de mettre en place une vitrine commerciale.
- Cet aménagement en entrée de ville permettra d'améliorer l'aspect de l'entrée de ville : intégration paysagère de la zone, création de liaisons douces. Une étude de dérogation à la loi Barnier (cf. pièce annexe du présent rapport de présentation) a permis de mettre en avant plusieurs orientations pour y parvenir.

La création de la zone de la Roche Blanche se fera sur une surface de 3 ha.

La surface allouée à la création de la zone d'activités est parfaitement cohérente à celle permise par le SCOT puisque celui-ci prévoit une réserve foncière de 3 ha.

2.2.7. Un scénario qui envisage la réalisation de nouveaux équipements

En lien avec les perspectives démographique, le scénario communal envisage diverses actions concernant les équipements de la commune :

- Renforcer le pôle des équipements au Nord de la rue des Vignes. Cela passera par :
 - o une consolidation des équipements sportifs existants via l'aménagement d'un parking mutualisé et la mutation du « Cocci market » en équipement collectif ;
 - o le déplacement de l'école publique à court terme pour anticiper la montée des effectifs (4 classes supplémentaires). La nouvelle école se fera à l'Est des autres équipements scolaires et sera reliée à ces derniers et aux nouveaux quartiers d'habitat par de l'aménagement de liaisons douces.
- Conforter le service de santé à l'Ouest et au Sud de la mairie :
 - o En réservant des espaces pour la construction d'un cabinet médical au Sud de la rue de la Mairie ;
 - o Via le réaménagement du bâtiment de la poste pour l'accueil de professionnels de la santé.
- Etendre le cimetière et assurer le stationnement des véhicules. L'extension se fera face au site actuel au Sud de la rue de la Mairie.
- Positionner un équipement public à définir sur la maison entre le secteur de la Ruche et le restaurant scolaire.
- Permettre le développement de l'espace de la Prairie,
- Enfin, permettre un déplacement à moyen-terme du SDIS (service départemental d'incendie et de secours) et la création d'un centre d'exploitation de la route sur le secteur de la Courtinière. Cet emplacement permettra un accès rapide vers la RD177 notamment.

Au final, 7 ha seront utilisés pour la réalisation de ces équipements :

- 1 ha pour la nouvelle école publique,
- 1,5 ha pour le centre d'exploitation de la route et le centre de secours,
- 1,5 ha pour l'extension du cimetière et la création du pôle médicale,
- 3 ha pour l'aménagement du site à l'arrière de la salle de la Prairie.

3. Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

Les choix retenus pour établir le PADD reposent d'une part sur **les enjeux identifiés** dans le cadre du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement, d'autre part sur **le scénario envisagé** par la commune pour les 12 prochaines années, et enfin sur **le respect des objectifs supra-communaux** (SCOT, PLH, SDAGE...).

La présentation du scénario communal a déjà permis de présenter un certain nombre de choix (qui servent de socle au PADD) et de les justifier, notamment sur le plan de la démographie, des besoins en logements, de l'activité économique, et en termes de spatialisation. De fait, le PADD aborde également d'autres éléments.

Le tableau ci-après établit le lien entre les enjeux identifiés et les orientations retenues dans le cadre du PADD, expliquant ainsi les choix opérés.

Démographie		
Enjeux	Orientation du PADD	Extraits du PADD
<ul style="list-style-type: none"> -Accueillir de nouvelles populations, -Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle, -Conserver une population jeune, -Anticiper le vieillissement de la population. 	Préambule et axe 1-1	<p>« La population communale est estimée en 2019 à 4 080 habitants. L'objectif à l'horizon 2031 est d'afficher une croissance démographique moyenne de 1,8% par an et de dépasser ainsi les 5 000. Cette croissance permettra un gain d'environ 974 habitants sur les douze prochaines années. »</p> <p>« Afin de s'adapter aux besoins de la population en constante évolution, de favoriser le parcours résidentiel et de maintenir les ménages sur place, la commune souhaite la réalisation de logements de typologie variée ; De logements sociaux ; L'aménagement d'une opération de logements adaptés aux personnes âgées »</p>
Logements		
Enjeux	Orientation du PADD	Extraits du PADD
<ul style="list-style-type: none"> -Diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, -Faciliter et permettre le parcours résidentiel sur le territoire, -Lutter contre les logements vacants, -Développer de nouvelles formes urbaines, -Améliorer l'offre en logement social. 	Axes 1-1, 1-2 et 1-3	<p>« Afin de s'adapter aux besoins de la population en constante évolution, de favoriser le parcours résidentiel et de maintenir les ménages sur place, la commune souhaite la réalisation de logements de typologie variée ; De logements sociaux ; L'aménagement d'une opération de logements adaptés aux personnes âgées »</p> <p>« Le développement du centre-bourg de Guignen permettra de renforcer l'identité de ce dernier en privilégiant un habitat plus dense dans le centre bourg et sa périphérie proche [...] Plusieurs actions doivent permettre d'atteindre cet objectif : Exploiter « les gisements fonciers [...] Ces secteurs permettront d'accueillir une trentaine de logements ; La remise sur le marché de logements vacants d'une dizaine de logements ; Une opération de renouvellement urbain est envisagée sur l'actuel site de l'école et des parcelles attenantes [...] Environ 38 logements sont envisageables ; Deux autres secteurs ont également été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine : Le secteur « Les Bretellières bis » [...] envisage 36 logements (30 en collectif et 6 en individuel) et environ 500m² de surface commerciale ; Le secteur du Cormier [...] Environ 36 logements. Globalement, ces espaces urbains centraux pourraient permettre la réalisation ou remise sur le marché de 150 logements soit 33% des besoins en logements à l'horizon 2031 »</p> <p>Deux opérations de développement d'habitat s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine sur des espaces qui ont été délimités sur la base d'une analyse multicritères tenant compte des enjeux urbains [...] Secteur de la Vigne : 6 ha, 110 logements environ ; Secteur des Jonquières : 9,4 ha, 180 logements environ. »</p>

Dynamique économique		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>-Permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire, notamment par le développement de la ZA Les Bignons,</p> <p>-Diminuer les migrations pendulaires notamment vers Rennes,</p> <p>-Conserver et protéger le commerce de proximité,</p> <p>-Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale,</p> <p>-Pérenniser l'activité agricole (reprise des exploitations),</p> <p>-Limiter la consommation d'espaces agricoles,</p>	Axe 2	<p>« Le secteur de la Roche Blanche proche du bourg bénéficiant d'une bonne desserte est identifié au SCOT comme parc de proximité potentiel. L'aménagement de cette zone sur 3 ha sera destiné à l'accueil d'entreprises commerciales et de services de proximité (restauration, hôtel, garage...). Ce secteur d'entrée de ville offrant des effets vitrines importants fera l'objet d'un travail d'intégration paysagère des bâtiments d'activités. Les connexions avec les espaces d'habitat et le centre seront assurées par un réseau de liaisons douces. Seules les activités de commerces supérieures à 300 m² de plancher y seront autorisées. »</p> <p>« Environ 3 hectares sont disponibles sur la zone d'activités du Bignon pour permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales. Des travaux portant sur l'accessibilité et l'intégration paysagère sont en cours dans l'objectif de dynamiser cette zone située à moins de 1,5 km du centre bourg. Cette zone pourrait à long terme être étendue sur environ 4,7ha. »</p>
Equipements		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>-Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire,</p> <p>-Développer l'accès aux équipements par des modes doux et sécurisés,</p> <p>-Veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de population envisagée (écoles, réseaux, assainissement...).</p>	Axe 1-4	<p>« Conforter le service de santé à l'Ouest et au Sud de la mairie</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ En réservant des espaces pour la construction d'un cabinet médical sur des terrains situés au sud de la rue de la Mairie. ✓ Par le réaménagement en cours du bâtiment de la poste destiné à l'accueil des professionnels de la santé. <p>Étendre le cimetière et assurer le stationnement des véhicules</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'extension se fera face au site actuel, au sud de la rue de la Mairie. Les traversées de la Route Départementale permettant d'accéder au site actuel seront sécurisées. <p>Positionner un équipement public à définir sur la maison située entre la Ruhe et le restaurant scolaire</p> <p>Permettre l'aménagement d'un centre d'exploitation routier et un déplacement du SDIS sur le secteur de la Courtinière. Le secteur d'environ 1,5 ha proche de la station-service permettra un accès rapide vers le centre et la RD 177. »</p>
Mobilités et accessibilité		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>- Limiter l'utilisation de la voiture individuelle,</p> <p>-Améliorer et renforcer l'offre de transports collectifs,</p> <p>-Organiser et développer les modes doux,</p> <p>-Sécuriser les déplacements des piétons dans le bourg (trottoirs élargis, réduction de la vitesse autorisée...),</p> <p>-Renforcer la connexion entre les bus et les gares les plus proches.</p>	Axe 4-1	<p>« La commune programme la réalisation des liaisons routières nécessaires à son développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation d'une voie de contournement au Sud du bourg ; - Un ensemble de voiries nouvelles connectées au réseau existant et permettant de desservir dans de bonnes conditions les futures zones résidentielles ; - Le principe d'un accès sécurisé au pôle santé/cimetière par la rue Basse. <p>Par ailleurs, de nombreuses actions permettront de favoriser les déplacements doux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de nouvelles liaisons douces qui viendront compléter les linéaires existants ; - La multiplication de zones « 30 » aux abords des secteurs de déplacements piétons : autour de l'église, rue des Vergers, rue de Lassy ; - La sécurisation de la rue de la Mairie jusqu'à la sortie de ville (dispositifs permettant de faire ralentir les véhicules). »

Sols / Sous-sols		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>-Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain,</p> <p>-Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants,</p> <p>-Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers,</p> <p>-Développer de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espaces.</p>	Axes 1-2, 1-3 et 3-1	<p>« La commune souhaite réduire la vacance et utiliser prioritairement le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine. Plusieurs actions doivent permettre d'atteindre cet objectif : Exploiter « les gisements fonciers ; La remise sur le marché de logements vacants ; Une opération de renouvellement urbain est envisagée ; Deux autres secteurs ont également été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine ; Le secteur « Les Bretellières bis ; Le secteur du Cormier »</p> <p>« Deux opérations de développement d'habitat s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine sur des espaces qui ont été délimités sur la base d'une analyse multicritères tenant compte des enjeux urbains de préservation de la qualité des paysages et de limitation des impacts sur l'activité agricole : Secteur de la Vigne : 6 ha ; Secteur des Joncquières : 9,4 ha »</p> <p>« Sur les secteurs d'habitat situés dans l'enveloppe urbaine ou en extension immédiate, les nouvelles opérations se baseront sur une densité moyenne de 20 logements par hectare [...]. Les extensions urbaines liées à l'habitat se limiteront donc sur les 12 prochaines années à 15.4 ha et s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. S'agissant des opérations de densification de l'enveloppe urbaine, elles se feront sur 5.3 ha. Un total de 20.7 ha sera utilisé pour la réalisation des opérations d'habitat [...]. 5 ha seront consacrés au développement des activités économiques [...] 7 ha sont destinés à la création de nouveaux équipements structurants »</p>
Milieux naturels et biodiversité		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>-Valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité.</p>	Axe 3-3	<p>« -Préserver la richesse des milieux sensibles, notamment le site Natura 2000 de la Vallée du Canut, la Z.N.I.E.F.F de l'étang de Painroux</p> <p>-Conserver la limite Sud du bourg marquée par la zone naturelle de la vallée de la Herbaudière</p> <p>-Protéger les espaces boisés et les alignements d'arbres remarquables</p> <p>-Sauvegarder et conforter la trame bocagère et plus particulièrement celle présente autour du bourg »</p>
Cycle de l'eau		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>-Surveiller et améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines.</p>	Axes 3-3 et 4-2	<p>« -Maintenir des vallées naturelles et préserver les zones humides pour reconquérir la qualité des cours d'eau</p> <p>-Protéger les vallées et leurs affluents en préservant les continuités écologiques majeures »</p> <p>« Le projet urbain intègre la mise en valeur et la protection des zones humides et de boisements intéressants situés aux abords du ruisseau de la Pelonnais. [...] La protection de la vallée de la Herbaudière au Sud du bourg. Cette vallée marque la limite Sud du bourg et offre des panoramas intéressants depuis le bourg. Il s'agit donc de préserver et valoriser ces points de vue. »</p>

Paysages et patrimoine		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>-Favoriser la découverte des éléments de patrimoine bâti ou naturel communal,</p> <p>-Préserver l'habitat ancien du centre-bourg,</p> <p>-Densifier l'espace urbain dans l'esprit des fronts bâtis anciens,</p> <p>-Préserver les perspectives sur le bourg,</p> <p>-Préserver un certain équilibre et une connexion du système bocager entre les hauteurs boisées et les fonds de vallées,</p> <p>-Prendre en compte le rôle paysager du bocage,</p> <p>-Favoriser la découverte du patrimoine rural.</p>	Axes 3-4 et 4-2	<p>« Les éléments identitaires du paysage rural sont le support aux activités agricoles, touristiques et récréatives. A ce titre, les éléments identitaires du patrimoine bâti ou naturel seront préservés. »</p> <p>« -Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de la commune</p> <p>-Favoriser la mise en valeur et la restauration de bâtiments ruraux traditionnels sur l'ensemble du territoire</p> <p>-Préserver le petit patrimoine, véritable identité des hameaux et des villages</p> <p>-Stopper l'urbanisation des hameaux afin de préserver le bâti ancien et limiter le mitage du territoire. »</p> <p>« Le gel des terres agricoles de nouvelles constructions dans le périmètre délimité par les ruisseaux de la Pelonnais et de la Herbaudière permettra de préserver le paysage des lisières urbaines. [...] Les projets urbains en entrées de bourg Nord et Est permettront un travail sur la requalification et l'intégration paysagère des principales entrées de ville, notamment aux abords de la RD 48 et la RD 177. »</p>
Qualité de l'air et énergie		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>-Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés,</p> <p>-Accompagner les agriculteurs dans leurs initiatives de réduction de gaz à effet de serre,</p> <p>-Réduire le recours aux énergies fossiles dans les bâtiments.</p>	Axe 4-1	<p>« La commune programme la réalisation des liaisons routières nécessaires à son développement :</p> <p>-La réalisation d'une voie de contournement au Sud du bourg ;</p> <p>-Un ensemble de voiries nouvelles connectées au réseau existant et permettant de desservir dans de bonnes conditions les futures zones résidentielles ;</p> <p>-Le principe d'un accès sécurisé au pôle santé/cimetière par la rue Basse. »</p> <p>« Par ailleurs, de nombreuses actions permettront de favoriser les déplacements doux :</p> <p>-La réalisation de nouvelles liaisons douces qui viendront compléter les linéaires existants ;</p> <p>-La multiplication de zones « 30 » aux abords des secteurs de déplacements piétons : autour de l'église, rue des Vergers, rue de Lassy ;</p> <p>-La sécurisation de la rue de la Mairie jusqu'à la sortie de ville (dispositifs permettant de faire ralentir les véhicules). »</p>
Déchets		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>-Réduire la quantité de déchets produits sur le territoire,</p>	/	Thématique traitée sans être explicitement évoquée, à travers les objectifs déclinés dans l'Axe 1 du PADD : confortation du Bourg (constructions neuves principalement localisées sur le Bourg), lutte contre l'étalement urbain (développement prioritaire sur le Bourg).

Risques et nuisances		
Enjeux	Orientations du PADD	Extraits du PADD
<p>-Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés (TMD, inondations...),</p> <p>-Sensibiliser les populations sur les risques naturels et technologiques,</p> <p>-Mettre en place les moyens réglementaires nécessaires pour protéger et surveiller les digues et barrages.</p>	/	Non traité dans le PADD : enjeux non significatifs.

4. Les choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Plusieurs orientations d'aménagement et de programmation ont été délimitées sur des secteurs à enjeux d'aménagement (en l'occurrence, le bourg et ses abords immédiats).

Ces orientations d'aménagement et de programmation ont été établies dans le respect des orientations générales définies au PADD.

Le scénario de développement de Guignen prévoit la mise en place de 6 OAP situées au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité directe de celle-ci. Ces six OAP permettront la réalisation d'environ 294 logements ainsi que l'extension du cimetière, la construction d'un pôle médical, d'un parking et la réalisation d'une nouvelle zone d'activités. Les autres secteurs d'urbanisation liés à l'habitat sont classés en secteur 2AU et feront l'objet d'une orientation d'aménagement lors de leur ouverture à l'urbanisation.

Pour rappel, un échéancier indicatif permet de connaître la période de réalisation des différentes opérations.

Nom du secteur	Echéancier indicatif
Le Cormier	2020 – 2021
Tranche 3, ZAC de la Vigne	2020 – 2021
Secteur de La Roche Blanche	2020 – 2021
Les Bretellières Bis	2020 - 2022
Secteur rue de Lassy	2023 – 2024
Tranches 4 et 5, ZAC de la Vigne (secteur 2AU)	2026
Secteur Sud Mairie (secteur 1AUe et 2AUe)	2027

Secteur	Surface	Typologie de projet	Nombre de logements + densité	Logements à caractère social
Les Bretellières Bis	1,4 ha	Logements + commerces	36 (40 lgts / ha)	5 (15% du nb lgts)
Le Cormier	1,9 ha	Logements	36 (19 lgts / ha)	5 (15% du nb lgts)
Tranche 3 de la ZAC des Joncquières	2,1 ha	Logements	Environ 184	Dossier de ZAC
Rue de Lassy	0,8 ha	Logements	38 (48 lgts / ha)	8 (20% du nb lgts)
La Roche Blanche	3 ha	Activités	/	/
Sud de la Mairie	0,5 ha	Equipements collectifs	/	/

Tableau récapitulatif du programme des OAP

4.1. Maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

Ce principe concerne **toutes les zones d'urbanisation future** (1AU / 2AU).

Les secteurs d'OAP à vocation d'habitat se voient individuellement attribuer **des objectifs de programmation précise en matière de densité et de création de logements à caractère social.**

Par ailleurs, concernant le phasage des opérations : chaque site à vocation d'habitat concerné par une OAP ne pourra être aménagé que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (éventuellement en plusieurs phases).

Des principes de composition urbaine sont à respecter concernant les densités, pour optimiser l'utilisation de l'espace et limiter la consommation foncière.

L'ensemble des secteurs concernés par une OAP couvrent une surface de 9,7 ha dont 2,3 ha sont situés au sein de l'enveloppe urbaine, soit la moitié des surfaces allouées aux OAP.

L'ensemble de ces principes vise à garantir une optimisation du foncier par une organisation cohérente à l'échelle de chaque site.

4.2. Amélioration et anticipation de la situation autour des mobilités

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent :

- Les principes d'accès afin d'assurer une desserte cohérente des quartiers.
 - o Concernant le secteur au Sud de la Mairie, un accès motorisé unique à la zone se fait via la RD42.
 - o Sur le secteur de la rue de Lassy, les principes d'accès à prioriser ont été définis.
 - o Deux accès à créer sont prévus pour la desserte du secteur de Le Cormier et des Bretellières Bis
 - o Sur le secteur d'activité de la Roche Blanche, deux accès sécurisés permettront de desservir la zone.
- Les principales continuités douces à aménager ou à renforcer en lien avec le projet communal.
 - o Des continuités douces ont été définies sur l'ensemble des secteurs d'OAP à vocation d'habitat. L'objectif général étant d'assurer une mobilité inter-quartier à l'échelle communale.

4.3. Insertion des futurs projets dans leur environnement

De manière générale, les OAP portent une attention particulière à la gestion des abords des différents sites appelés à évoluer :

- Sur l'ensemble des OAP, une attention particulière est portée sur la préservation des haies bocagère. Le maintien de ces éléments naturels va à la fois dans le sens de l'insertion paysagère dans leur environnement et dans le sens de la prise en compte de la TVB.
 - o Ainsi, sur l'OAP du Cormier, les structures bocagères existantes seront

préservées et les vues sur l'église depuis le Nord du site conforter avec des espaces végétalisés non construits qui seront des supports de déplacements doux. Une transition douce entre le site et le secteur de la future école avec le traitement d'une frange sera également réalisé.

- L'OAP de la rue de Lassy prévoit quant à elle de maintenir des perméabilités visuelles traversant le site, de maintenir la vue donnée sur la façade de la « maison du Directeur », élément du patrimoine local tout en conservant le bâtiment existant.
- De nombreux écrans végétaux et une allée paysagère assure l'insertion de la nouvelle zone économique de la roche Blanche.

4.4. L'OAP à vocation économique : le secteur de la Roche Blanche

L'OAP se situe à l'Est de l'enveloppe urbaine du bourg à proximité des 2x2 voies (RD177). L'emprise de l'OAP couvre une surface de 3 ha. Le secteur se situe sur des terres naturelles et agricoles.

Le secteur a fait l'objet d'une étude de dérogation à la loi Barnier (cf. pièce annexe du présent rapport de présentation). Ainsi, une marge de recul d'inconstructibilité de 35m depuis l'axe de la RD177 est prévue.

Un traitement paysager sur l'ensemble du secteur de l'OAP est également prescrit. Différents travaux seront prévus :

- Assurer une interface paysagère avec l'entrée de ville en lien avec la régulation des eaux pluviales, notamment au niveau du rond-point de la RD177 ;
- A cela s'ajoute la création d'écrans végétaux sur la lisière Nord du périmètre et pour délimiter le phasage de l'OAP. L'impact paysager pour les habitations alentours, notamment vers le Nord, sera ainsi diminué. Un travail sur le talus central sera également réalisé ;
- Enfin, une allée paysagère sera mise en place sur la frange Ouest du secteur. Elle sera composée de mail planté et de haies bocagères. Un « effet vitrine » sera ainsi réalisé pour souligner la façade urbaine du projet.

4.5. L'OAP à vocation d'habitat : le secteur des Jonquières (tranche 3)

Le projet de la ZAC de la Vigne s'inscrit dans un site présentant des caractéristiques particulières aussi bien au niveau du paysage qu'au niveau du contexte environnemental.

Ainsi, l'aménagement s'est attaché à proposer des réponses aux différentes thématiques d'aménagement durable tel que le paysage, l'environnement, les déplacements, la densité d'urbanisation, l'énergie, la mixité sociale, ... dans un souci d'assurer la qualité de vie et la

durabilité du quartier. L'urbanisation s'effectuera en cinq tranches de travaux permettant de répondre, à terme, à la demande en logement pour les douze prochaines années sur la commune en créant 288 logements au total, un secteur pour les équipements dont la programmation n'est pas maîtrisée à ce jour.

Le futur quartier proposera, à l'interface entre les équipements et l'habitat, un espace central remarquable, composé par un milieu naturel riche formé par le milieu humide. Irrigué par des cheminements doux, ce petit poumon vert sera ainsi vu et connu de tous permettant ainsi de créer un parc naturel ouvert à proximité du bourg.

L'eau et son parcours seront des éléments de composition des espaces verts avec notamment le ruisseau conforté et revalorisé ainsi que les ouvrages liés à la gestion des eaux pluviales paysagers qui assureront une transition entre la future urbanisation et les milieux humides plus naturels. Le traitement végétal sera également rustique avec une volonté affichée de retrouver un environnement rural marqué par un paysage bocager. Ainsi la future urbanisation viendra se poser sur une trame verte et bleue prépondérante à l'échelle du site accentuant l'esprit d'urbanisation à la « campagne » qui est l'un des atouts majeurs de la commune. Ce principe permet aussi de faciliter l'intégration paysagère et le ressenti des futurs occupants de la densification de l'urbanisation en conservant les caractéristiques d'un paysage à caractère rural.

5. Les choix retenus pour établir le règlement

5.1. Bilan des superficies

Secteur	Surface (ha)	Surface (%)
Zone U	92.4	1.7%
UC	9.4	
UE	60.3	
UEc	1.6	
UA	11.4	
UL	6.8	
Up (dont Up1)	2.8 (0.8)	
Zone AU	22.4	0.3%
1AUe	4.2	
1AUa	3.8	
1AUp1	1.4	
1AUL	4.8	
2AUe	6.1	
2AUa	2.1	
Zone A	3 907.7	73.5%
A	3 903.6	
Ab	4.1	
Zone N	1 293.2	24.3%
N	1 291.8	
Ns	1.4	
TOTAL	5 315.8	

Tableau indicatif des surfaces des zones figurant au plan de zonage

5.1. Exposé des motifs de délimitation des zones

5.1.1. Les zones U

La zone U est composée de 5 types de secteurs : les secteurs Uc, Ue, Up, UL et Ua.

5.1.1.1. Le secteur Uc correspondant au tissu urbain ancien de la commune

Vocation principale du secteur :

Le secteur Uc est un secteur déjà urbanisé à caractère central. Il présente une vocation principale d'habitat dense, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation :

La délimitation du secteur Uc s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au cœur historique de Guignen. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

5.1.1.2. Le secteur Ue correspondant aux extensions du centre

Vocation principale du secteur :

Le secteur Ue est un secteur déjà urbanisé. Il présente une vocation principale d'habitat, de services et d'activités compatibles avec l'habitat. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il comprend les secteurs suivants :

- Le secteur Ue « strict » ;
- Le secteur Uec correspond à un espace de développement commercial en tissu aggloméré (hors périmètre de centralité). Cet espace permettra l'implantation d'une grande surface commerciale.

Exposé des motifs de délimitation :

La délimitation du secteur Ue s'appuie sur un croisement de deux critères :

- Sur le plan de la morphologie urbaine, ce secteur correspond au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie du cœur historique de Guignen, soit au « coup par coup », soit sous forme d'opérations d'ensemble. Les constructions sont généralement édifiées en retrait, tant par rapport aux voies et emprises publiques que par rapport aux limites séparatives.
- Ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif.

Le secteur Ue permet l'implantation de commerces et activités de services d'artisanat et de commerces de détails sous réserve d'être compatible avec le caractère du secteur et que la surface de plancher de cette construction à vocation d'activités commerciales soit supérieure ou égale à 300 m².

5.1.1.3. Le secteur Up correspondant au secteur de projet en milieu urbain constitué

Vocation principale du secteur :

Les secteurs destinés à l'extension de l'habitat devront obligatoirement être urbanisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur concerné, afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune.

Ce secteur comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur Up « strict » ;
- Le sous-secteur Up1 de la rue de Lassy sur lequel s'applique des règles de hauteur

particulières.

Exposé des motifs de délimitation :

Le secteur Up correspond à l'extension de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine. Il ne s'agit donc pas d'une extension de l'urbanisation mais plutôt d'une densification du tissu urbain existant.

Le secteur classé en zone Up comprend déjà des constructions, notamment du bâti ancien qu'il convient de préserver. Une OAP est prévue sur le secteur classé en zone Up.

S'agissant du secteur Up1, il s'applique au secteur de l'école publique de la commune au niveau de la rue de Lassy. Les règles de hauteurs diffèrent pour permettre d'étendre les constructions en hauteur au regard de la localisation des constructions : elles sont situées au centre-bourg et il n'existe pas de foncier disponible à proximité.

Ces règles de hauteur s'appliquent également au secteur 1AUp1 qui est couvert par une OAP au niveau des Bretellières. L'OAP ayant vocation assurer une mixité habitat/commerce avec un coefficient de densité relativement important, l'autorisation accordée par le règlement écrit de construire des hauteurs plus importantes permettra d'atteindre les objectifs fixés par l'OAP.

5.1.1.4. Le secteur UL correspondant au secteur d'équipement et de loisirs

Vocation principale du secteur :

Le secteur UL est un secteur à vocation d'équipements collectifs. Les équipements publics existent ou sont en cours de réalisation.

Exposé des motifs de délimitation :

Ce secteur intègre les équipements existants localisés au Nord de la rue du Verger : le complexe sportif notamment.

5.1.1.5. Le secteur Ua correspondant au secteur d'accueil des activités

Vocation principale du secteur :

Le secteur Ua correspond au secteur destiné à accueillir les activités (artisanat, industries, bureaux, services...), qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Le secteur Ua est un secteur déjà urbanisé. Les équipements publics existent ; ils ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Exposé des motifs de délimitation :

Deux zones sont identifiées en zone Ua :

- La zone artisanale des Bignons au Nord du bourg ;
- L'entreprise (station-service, restaurant) située le long de la RD177.

Il s'agit de permettre la confortation d'activités déjà existantes sur ces secteurs.

5.1.2. Les zones AU

La zone AU est composée de plusieurs types de secteurs, les secteurs 1AUe et 1AUa et 2AU (sans indice) : ces secteurs sont destinés à l'urbanisation future de la commune.

5.1.2.1. Le secteur 1AU correspondant au développement urbain de la commune

Vocation principale du secteur :

Le secteur 1AU correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à court ou moyen terme. La zone 1AU comprend les secteurs 1AUp, 1AUp1, 1AUa, 1AUe, 1AUL.

Les règles relatives à l'occupation des sols applicables dans chaque secteur classé en 1AU sont celles de la zone urbaine affectée d'un même indice (exemple : 1AUp correspond aux règles de la zone Up)

Exposé des motifs de délimitation :

5 secteurs sont délimités en zone 1AU :

- Deux secteurs 1AUe :
 - o Le premier est localisé au Sud de la rue de la Mairie.
 - o L'autre correspond à la troisième tranche de la ZAC des Jonquières au Nord-Est du Bourg.
- Le secteur 1AUL de la Prairie au sud doit permettre l'extension de ce secteur de loisirs (salle de la prairie);
- Deux secteurs 1AUa :
 - o Le premier secteur vient en extension de la zone artisanale des Bignons. Il vise à accueillir de nouvelles activités sur cette zone d'activités de proximité;
 - o Le second situé au niveau de la Roche Blanche correspond à la future zone d'activités de la Roche Blanche. Ce secteur délimité en entrée de ville a pour objectif de dynamiser ce secteur situé à proximité immédiate du centre de Guignen. Il s'agit également de valoriser ces terrains à proximité de la nouvelle RD 177.

5.1.2.2. Le secteur 2AU correspondant au développement urbain à moyen et long terme

Vocation principale du secteur :

La zone 2AU correspond à des secteurs de la commune non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme.

C'est pourquoi, il convient d'interdire en zone 2AU toute occupation et utilisation du sol qui serait de nature à compromettre l'urbanisation ultérieure des différents secteurs concernés.

Chaque secteur classé en zone 2AU ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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 : 2AUe et 2AUa.

Exposé des motifs de délimitation :

Deux secteurs sont classés en zone 2AU :

- o Une zone 2AUe (à vocation d'habitat) jouxtant la zone 1AUe des Jonquières. Elles correspondent aux différentes tranches d'aménagement de la ZAC qui se feront à moyen ou plus long terme. Ces deux secteurs permettront d'assurer le développement de la commune en matière d'habitat à proximité des pôles d'équipement.
- o La zone 2AUa (à vocation d'activités) correspond à l'aménagement de l'extension de la zone d'activités des Bignons.

5.1.3. La zone A

Vocation principale du secteur :

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur A « strict » ;
- Le secteur Ab, qui présente des enjeux paysagers ou écologiques particuliers ;

Le Code de l'Urbanisme précise que peuvent être autorisées, en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. » (R151-23).

Le secteur A (sans indice) s'inscrit pleinement dans cette logique.

Exposé des motifs de délimitation :

Le secteur A (sans indice) correspond aux espaces agricoles, y compris les sièges et sites d'exploitations agricoles inventoriés lors du diagnostic agricole mené par la chambre d'agriculture (annexé au document 2.1). Une trame représentant les zones agricoles inondables figure également sur le zonage graphique. Cette trame prévoit de limiter, voire interdire l'implantation de nouvelles installations ou constructions pour ne pas exposer les futures activités agricoles au risque d'inondation.

L'objectif du secteur A est de garantir la pérennité de l'activité agricole, en particulier sur les espaces identifiés comme tels.

Le secteur Ab a été mis en place afin d'éviter tout nouveaux développements agricoles sur les terrains concernés. Ces terrains dans les vallées naturelles à proximité du bourg présentent des enjeux écologiques et paysagers particuliers qu'il convient de préserver. Pour cela les nouvelles installations ou construction à vocation agricole sont interdites, de même que les changements de destination.

5.1.4. La zone N

Vocation principale du secteur :

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Le secteur N « strict »
- Le secteur Ns correspondant aux secteurs de taille et de capacité limitée

Le Code de l'Urbanisme précise que « peuvent être autorisées, en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. ». (R151-25).

Exposé des motifs de délimitation :

Le secteur N correspond aux principaux espaces naturels et permet de prendre en compte l'intérêt écologique et paysager du territoire (espace naturel sensible, ZNIEFF, principaux corridors de la trame verte et bleue). La délimitation de la zone N prend également en considération les corridors secondaires, ainsi que les zones humides et les principaux boisements de qualité situés à Guignen. Une trame spécifique représentant les zones inondables sur le plan de zonage viendra en plus de la zone N. Cette trame a le même rôle que celle représentée en zone A : limiter, voire interdire les nouvelles installations ou constructions autorisées en zone N pour éviter d'exposer la population au risque d'inondation.

Le secteur Ns correspond à un STECAL créé en dehors de l'enveloppe urbaine à proximité de la RD177 au Sud-Est du bourg à proximité du secteur de la Courtinière. Ce STECAL vise à accueillir le centre de secours du département et un centre d'exploitation de la route afin que ces équipements collectifs puissent profiter de la desserte qu'offre la RD177.

5.2. Exposé des motifs d'écriture du règlement écrit

5.2.1. Les zones urbaines et à urbaniser

La zone urbaine est constituée de 5 types de secteurs : 3 secteurs à vocation généraliste (Uc, Ue et Up) et 3 secteurs spécialisés (UL, Ua et Uec).

La zone à urbaniser est constituée de 5 types de secteurs : les mêmes que ceux de la zone U.

Dans toutes les zones U et AU, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sans contraintes particulières.

5.2.1.1. Les secteurs à vocation généraliste (Uc, Ue, Up)

	Uc	Ue	Up
Articles 1 et 2	Ces secteurs ont une vocation généraliste : l'habitat (vocation principale), les activités, les commerces et services, les équipements peuvent cohabiter. L'artisanat et les commerces de détails sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la vocation principale du secteur : l'habitat. L'hébergement touristique et hôtelier est autorisé si cela ne prend pas la forme de camping, hébergement de plein air et hébergement léger. En zone Uc uniquement certains linéaires sont concernés par une limitation des possibilités de changement de destination des commerces. Les activités polluantes sont également interdites.		
Article 3	<u>Emprise au sol :</u> Non réglementé. Les annexes ne devront pas excéder 60m ² .		<u>Emprise au sol :</u> Non réglementé.
	<u>Hauteurs :</u> Habitations, commerces et activités de service : 9m maximum + combles ou attiques aménageables. Les annexes ne peuvent excéder 4m au point le plus haut de la construction.		<u>Hauteurs :</u> Habitations, commerces et activités de service : 9m maximum + combles ou attiques aménageables. Les annexes ne peuvent excéder 4m au point le plus haut de la construction. Sur le secteur Up1 : un maximum de 13m (4 niveaux) est autorisé.
	<u>Recul par rapport aux voies et emprises publiques :</u> L'implantation se fait selon l'alignement des voies ou librement si une continuité visuelle est assurée pour les voies ouvertes à la circulation. Un recul de 15m est prescrit si la construction à proximité des cours d'eau. Aucune prescription pour les voies non ouvertes à la circulation.	<u>Recul par rapport aux voies et emprises publiques :</u> L'implantation se fait selon l'alignement des voies ou selon un recul de 3m minimum. Un recul de 15m est prescrit si la construction à proximité des cours d'eau. Aucune prescription pour les voies non ouvertes à la circulation.	<u>Recul par rapport aux voies et emprises publiques :</u> Non réglementé. Un recul de 15m est prescrit si la construction à proximité des cours d'eau.
	<u>Limites séparatives :</u> Le retrait est soit d'une limite séparative à l'autre, soit en respectant un retrait d'au moins 1m par rapport à l'autre limite séparative.	<u>Limites séparatives :</u> Le retrait est soit d'une limite séparative à l'autre, soit en respectant un retrait d'au moins 3m par rapport à l'autre limite séparative.	<u>Limites séparatives :</u> Non réglementé.
<u>Dispositions particulières :</u> Les ouvrages techniques et équipements collectifs ne sont pas concernés par les règles d'implantation.	<u>Dispositions particulières :</u> Les ouvrages techniques et équipements collectifs ne sont pas concernés par les règles d'implantation.	<u>Dispositions particulières :</u> Les ouvrages techniques et équipements collectifs ne sont pas concernés par les règles d'implantation.	

		Les extensions pourront s'implanter en limite séparatives si leur hauteur n'excède pas celle des constructions principales	Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées pour des projets présentant un intérêt architectural, technique ou urbanistique.
Article 4	Principes généraux : Viser une harmonisation d'ensemble (volumes, formes, couleurs), permettre l'innovation (dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la construction) et permettre l'exception (équipements d'intérêt collectif et services publics).		
	Façades : Est interdit, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts.		
	Toitures : Constructions principales à usage d'habitation : toiture en pente, terrasse ou courbe. L'ardoise sera préconisée pour les toitures en pente. L'innovation est permise si celle-ci est bien intégrée à l'environnement. Les vérandas ne sont pas concernées. Annexes : les vérandas ne sont pas des annexes.		
	Clôtures : Les clôtures sur rue ne dépassent pas 1.40m et celles en limites séparatives 2m. Les clôtures laissées nues alors qu'elles devraient être recouvertes ne sont pas autorisées, de même que les panneaux en béton préfabriqués et les haies de conifères et de laurier palme. Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans des cas limités.		
Article 5	Traitement environnemental : Privilégier les surfaces perméables et drainantes pour le recueil et la gestion des eaux pluviales. Privilégier les essences locales et interdire les espèces invasives. Des écrans paysagers seront créés pour limiter l'impact de certaines constructions. Les nouveaux bâtiments devront disposer soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, soit d'aménagements pour laisser l'écoulement des eaux pluviales.		
Article 6	Stationnement : Pas de place exigée en Uc pour des nouveaux logements. Pour l'hébergement 1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher, avec un minimum d'1 place + règles spécifiques pour hébergement des personnes âgées. Pour l'artisanat, le commerce de détail, l'activité de services : 1 place par commerce ; 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher pour les structures supérieures à 150m ² ; Pas de place exigée si la surface fait moins de 150m ² .	Stationnement : Pour du logement, 2 places par logements créés ou 1 place par logement en cas de division de logement existant. Pour l'hébergement 1 place par tranche de 80 m ² de surface de plancher, avec un minimum d'1 place + règles spécifiques pour hébergement des personnes âgées. Pour l'artisanat, le commerce de détail, l'activité de services : 1 place par commerce ; 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher pour les structures supérieures à 150m ² ; Pas de place exigée si la surface fait moins de 150m ² .	
Article 7	Desserte par les voies publiques ou privées : Les terrains desservis par une voie publique ouverte à la circulation sont constructibles. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.		
Article 8	Desserte des terrains par les réseaux : Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire. L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement. Pour tout projet d'aménagement, l'infiltration de la parcelle doit être privilégiée.		

Des similitudes existent entre ces différents secteurs à vocation d'habitat et d'équipements. D'une part, ils visent à l'accueil de nouvelles habitations que ce soit au sein de l'enveloppe urbaine du bourg ou en continuité directe de celle-ci. D'autre part, les règles concernant les aspects architecturaux, paysagers et environnementaux sont identiques pour permettre une évolution harmonieuse des tissus urbains.

Des différences existent toutefois, notamment à l'article 3. Les hauteurs sont plus importantes sur le secteur Up car il a pour objectif de permettre l'accueil de nouvelles habitations au sein de l'enveloppe urbaine sur des secteurs comportant de projets spécifiques dans le cadre d'opérations

de renouvellement urbain. Autoriser des hauteurs plus importantes permettra de favoriser les densités bâties sur ces secteurs proches des équipements. Ces densités supérieures seront maîtrisées par des projets urbains spécifiques traduits au sein des orientations d'aménagement et de programmation. De même, l'absence de règles en matière de recul par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques en secteur Up permet plus de souplesse dans l'implantation des futures habitations et encourage l'urbanisme de projet et l'optimisation de ces secteurs classés en Up.

Les règles de stationnement en zone Uc sont plus souples pour tenir compte des contraintes liées à cette zone centrale et de favoriser les projets de densification.

L'ensemble des articles exposés dans le tableau ci-dessus sont identiques pour les différents secteurs des zones AU. Ainsi, pour la zone 1AUe les mêmes prescriptions que la zone Ue prévues par le règlement écrit s'appliquent. L'application de règles identiques en zone U et AU permettra une évolution harmonieuse du tissu urbain.

5.2.1.2. Les secteurs à vocation spécialisée (UL, Ua et Uec)

	UL	Ua	Uec
Articles 1 et 2	Sont interdits les exploitations agricoles, les commerces et activités de service, les activités polluantes. Le logement est admis sous réserve qu'il soit destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'établissement ou services de la zone.	Les activités industrielles sont encadrées, les commerces et activités de services doivent présenter une surface de plancher minimale : Ce secteur vise l'accueil de commerces et d'activités de services d'une surface de plancher minimum de 300m ² , notamment pour l'artisanat, le commerce de détail et de gros. Les habitations sont interdites pour éviter toute exposition aux risques et nuisances.	Les commerces et activités de services doivent respecter une surface de plancher minimale : Ce secteur vise l'accueil de commerces et d'activités de services d'une surface de plancher minimum de 300 m ² pour l'artisanat et commerce de détail.
Article 3	<u>Emprise au sol :</u> Non réglementé.		<u>Idem secteur Ue</u>
	<u>Hauteur :</u> Habitations, commerces et activités de service : 9m maximum + combles ou attiques aménageables. Les annexes ne peuvent excéder 4m. Equipements d'intérêt collectif et services publics : Non réglementé	<u>Hauteur :</u> La hauteur maximale est de 12m au faitage ou à l'acrotère, sauf exception (procédés de fabrication ou contraintes techniques).	<u>Idem secteur Ue</u>
	<u>Recul par rapport aux voies et emprises publiques :</u> Une distance minimale de 15m par rapport aux cours d'eau. Aucune réglementation par ailleurs	<u>Recul par rapport aux voies et emprises publiques :</u> Un recul de 5m minimum pour les bâtiments nouveaux. Le secteur de la Roche Blanche a fait l'objet d'une étude de dérogation à la loi Barnier par rapport à la RD177 : un recul de 35m est prévu.	<u>Idem secteur Ue</u>
	<u>Limite séparative et même propriété :</u> Non réglementé.	<u>Limites séparatives :</u> 5m minimum ou en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu. <u>Même propriété :</u> Non réglementé.	<u>Idem secteur Ue</u>

		<u>Dispositions particulières :</u> Les ouvrages techniques et équipements collectifs ne sont pas concernés par les règles d'implantation	
Article 4	<u>Principes généraux, façades, toitures :</u> Cf. 5.2.1.1 Zonages généralistes		<u>Idem secteur Ue</u>
			<u>Idem secteur Ue</u>
			<u>Idem secteur Ue</u>
	<u>Clôture :</u> Non obligatoires. Si des clôtures sont présentes, elles devront s'intégrer au paysage environnant. Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans des cas limités.	<u>Clôture :</u> Hauteur max en façade et en limite séparative : 2m. L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts est interdit. Des dispositions différentes peuvent s'appliquer dans des cas limités.	<u>Idem secteur Ue</u>
Article 5	Cf. 5.2.1.1 Zonages généralistes		
Article 6	Cf. 5.2.1.1 Zonages généralistes		
Article 7	Cf. 5.2.1.1 Zonages généralistes		
Article 8	Cf. 5.2.1.1 Zonages généralistes		

La spécificité de la zone UL est de limiter aux équipements d'intérêt collectif ce secteur. Le règlement est plus souple concernant l'implantation des bâtiments car il peut s'agir d'aménagements ou bâtiments présentant des spécificités importantes (salles de sports, tribunes, terrains de sports...). Dans la même logique les hauteurs ne sont pas règlementées

Sur la zone Ua, les activités économiques sont autorisées ou encadrées. Pour tenir compte du périmètre de centralité et y favoriser le maintien des commerces de proximité, seuls les commerces et activités de service >300 m² y sont autorisés. La hauteur des bâtiments doit se limiter à 12 mètres (sauf exceptions) pour assurer l'intégration paysagère des bâtiments. L'article 3 du secteur Ua prévoit des règles de recul adaptées à une zone d'activités (5 mètres de l'emprise publique où des limites séparatives) ou des dispositions particulières (mur coupe-feu) lors d'une implantation en limites séparatives.

Une grande partie des autres dispositions du règlement sont communes à ces deux secteurs, notamment les articles 5 à 8.

Enfin, comme il a été indiqué précédemment, les zones 1AU et 2AU reprenant les mêmes indices que ceux de la zone U se verront appliquer les mêmes règles que celles prévues par le règlement écrit en zone U afin d'harmoniser les règles entre les secteurs déjà bâtis et les zones d'urbanisation future.

5.2.2. La zone agricole

La zone A présente deux type de secteurs : le secteur A (sans indice), le secteur Ab. Une trame représentant les zones agricoles inondables figure également au zonage graphique. Les principales différences entre ces secteurs portent sur **les articles 1, 2 et 3** du règlement écrit.

	A	Ab
Articles 1 et 2	<p>Excepté les cas suivants, l'ensemble des constructions sont interdites.</p> <ul style="list-style-type: none"> -exploitations agricoles et forestière ; -les changements de destination en logement, restauration, hébergement hôtelier et touristique ou activité de service accueillant une clientèle sous condition ; -l'extension d'habitations existantes et l'extension/création d'annexe aux habitations existantes sous conditions ; -logements de fonction agricoles: <ul style="list-style-type: none"> - nouvelle construction liés et nécessaires à l'activité sous conditions ; - les activités de diversification de l'activité agricole sous conditions -les logements de gardiennage complémentaires attenants sont autorisés 	En dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics l'ensemble des constructions sont interdites.
Article 3	<p><u>Emprise au sol :</u> Les nouvelles habitations liées à l'activité agricole ne devront pas excéder 100m². Les logements de gardiennage cela descend à 30m². Les extensions aux habitations existantes : 60m² max. Le total des constructions annexes liées aux habitations existantes : 60m² max. 60m² max pour la réalisation de piscines.</p>	<p><u>Emprise au sol :</u> Non réglementé</p>
	<p><u>Hauteur :</u> Non réglementé pour les exploitations agricoles ; 6m max + combles aménageables pour les habitations ; 4m max pour les annexes.</p>	
	<p><u>Voies et emprises publiques :</u> Pour la RD177 : 100m pour les constructions à usage d'habitations (50m pour autres usages) en application de la loi Barnier ; RD776 : 100m pour les constructions à usage d'habitations (50m pour les autres usages) ; Autres RD : 25m minimum ; Autres cas : 5m minimum ; Cours d'eau : 15m</p>	
	<p><u>Limites séparatives :</u> 3m minimum soit en retrait, soit à l'appui des limites séparatives.</p>	
	<p><u>Même propriété :</u> 20m minimum entre le bâtiment principal et l'annexe. Cela ne s'applique pas pour les annexes existantes. C'est valable uniquement pour les habitations.</p>	
Article 4	Cf. 5.2.1.1 Zonages généralistes	
Article 5	Cf. 5.2.1.1 Zonages généralistes	
Article 6	Cf. 5.2.1.1 Zonages généralistes	
Article 7	Cf. 5.2.1.1 Zonages généralistes	
Article 8	<p><u>Eau potable :</u> Cf. 5.2.1.1 Zonages généralistes</p>	
	<p><u>Energie et électricité :</u> Non réglementé</p>	
	<p><u>Assainissement :</u> Sous réserve des dispositions de la législation des ICPE les bâtiments agricoles doivent évacuer leurs eaux par des canalisations souterraines de capacité suffisante raccordées au réseau. En l'absence d'un tel réseau l'assainissement est possible si un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable. Il s'agit d'un système d'assainissement privatif.</p>	

Le règlement prévoit des possibilités de construction uniquement dans la zone A sans indice. Il s'agit donc du principal secteur pour le développement de l'activité agricole d'un point de vue économique. Le secteur A permet également le développement des constructions à vocation d'habitat par le changement de destination de constructions (particulièrement encadré). Enfin, les extensions limitées des habitations existantes et les constructions d'annexes liées à ces habitations sont possibles sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

Le secteur Ab vise plus particulièrement la protection de la zone A car il n'autorise pas l'implantation de nouvelles construction ou installation, y compris les changements de destination. En zone agricole inondable toute nouvelle installation ou construction sont interdites.

Par ailleurs, des similitudes existent également entre les articles 4 et 5 au niveau de la zone A et U. Ces similitudes permettent de garantir une plus grande harmonie au niveau architectural et paysager sur l'ensemble de la commune, que ce soit au niveau de l'agglomération et ses extensions, qu'au niveau des écarts et hameaux classés en zone A.

5.2.3. La zone naturelle

Deux types de secteurs composent la zone N du règlement écrit : la zone N « stricte » (sans indice) et la zone Ns correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL). La zone N comprend une trame représentant les zones naturelles inondables sur le règlement graphique.

	N	Ns
Articles 1 et 2	<p>Excepté les cas suivants, les nouvelles installations ou constructions ne sont pas autorisées.</p> <ul style="list-style-type: none"> -les changements de destination en logements, restauration, hébergement hôtelier et touristique ou en activité de service d'accueil d'une clientèle sous conditions ; -les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions ; -l'extension d'habitations existantes et l'extension/création d'annexe aux habitations existantes sous conditions ; 	<p>Excepté les cas suivants, les nouvelles installations ou constructions ne sont pas autorisées.</p> <ul style="list-style-type: none"> -les changements de destination en logements, restauration, hébergement hôtelier et touristique ou en activité de service d'accueil d'une clientèle sous conditions ; -les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions ; -l'extension d'habitations existantes et l'extension/création d'annexe aux habitations existantes sous conditions ; -les équipements d'intérêts collectifs et services publics sur le secteur d'implantation du SDIS et sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement.
Article 3	<p><u>Emprise au sol :</u> Cf. 5.2.2 Zone agricole</p>	<p><u>Emprise au sol :</u> Les équipements autorisés ne devront pas excéder 3000m².</p>
	<p><u>Hauteur :</u> Cf. 5.2.1.1 Zonages généralistes</p>	<p><u>Hauteur :</u> 15m max excepté pour les dispositifs techniques nécessaires pour le SDIS. Pour les activités de service accueillant une clientèle cela doit être raccord avec les constructions existantes.</p>
	<p><u>Voies et emprises publiques, limites séparatives, même propriété :</u> Cf. 5.2.2 Zone agricole</p>	
Article 4	Cf. 5.2.1.1 Zonages généralistes	
Article 5	Cf. 5.2.1.1 Zonages généralistes	
Article 6	Cf. 5.2.1.1 Zonages généralistes	
Article 7	Cf. 5.2.1.1 Zonages généralistes	
Article 8	Cf. 5.2.2 Zone agricole	

La rédaction de la zone N suit à peu près la même logique que celle de la zone A. Les principales différences se font à l'article 2 puisque la zone N

sans indice admet les changements de destination et les extensions limitées des habitations existantes mais ne permet pas la construction de nouveaux bâtiments agricoles.

La zone Ns est un secteur de STECAL situé en zone naturelle. L'objectif est de permettre l'aménagement par le département d'un futur centre de secours et d'un centre d'exploitation de la route. Le secteur Ns délimité à proximité immédiate de la RD 177 offre un très bon niveau d'accessibilité. Des règles relatives à l'emprise au sol et à la hauteur permettent d'assurer l'insertion paysagère et environnementale de ces deux bâtiments.

Par ailleurs, l'ensemble des articles 4 à 8 sont identiques à la zone A. Les similitudes avec la zone A résultent du fait que ces deux zonages ont pour vocation principale la protection des espaces naturels et agricoles.

5.3. Les autres outils réglementaires mobilisés

5.3.1. La préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue

5.3.1.1. Les boisements

Le territoire communal présente plusieurs boisements de superficie relativement importante, ainsi que de quelques boisements disséminés dans l'espace agricole. Il importe de protéger l'ensemble de ces éléments, tant pour des raisons écologiques que paysagères.

Le PLU met en place une mesure de protection stricte : un classement en Espaces Boisés Classés (EBC), à travers un figuré spécifique sur le règlement graphique (zonage). **Au total, près de 531.6 hectares de boisements sont protégés au titre des EBC** (articles L113-1 et L1132 du Code de l'Urbanisme). La traduction réglementaire associée à cette protection, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des EBC, est précisée dans les Dispositions générales du règlement écrit :

« Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. »

5.3.1.2. Le bocage

L'intégralité des haies repérées ont été reprises sur le règlement graphique (zonage) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. **Près de 193 km de linéaire bocager ont été répertoriés sur le zonage graphique.**

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des haies inventoriées (via les Dispositions générales du Règlement écrit), est la suivante :

« Les haies, arbres, alignement d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement sont protégés :

- En-dehors de leur entretien, les coupes et abattages sont soumis à Déclaration préalable ;*
- La suppression de ces haies n'est possible que dans les cas suivants : abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général, ouverture d'accès (notamment accès agricole), regroupement de parcelles lié à l'activité agricole, extension de bâtiment agricole.*
- La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale, en quantité et/ou linéaire équivalent. »*

5.3.1.3. Les zones humides

Dans le cadre de sa mission de reconquête de la qualité de l'eau, le Syndicat Mixte du Grand Bassin de l'Oust a élaboré une méthode d'inventaire cartographique conforme, dans son principe, au guide méthodologique annexé au SAGE.

Ces inventaires sont des diagnostics de terrain menés dans le cadre d'une concertation avec les acteurs locaux (agriculteurs, élus, propriétaires, association de pêche, de protection de la nature...) pour que la démarche soit transparente et que ce travail soit adopté par chacun.

L'inventaire des zones humides de la commune s'est déroulé de juin 2016 à juin 2017. En raison des conditions climatiques exceptionnelles de 2016, l'inventaire s'est interrompu en septembre 2016. L'été ayant été particulièrement sec, les sols étaient trop secs pour effectuer des sondages tarières dans de bonnes conditions. L'inventaire a repris courant avril 2017 après la période hivernale qui a permis au sol de retrouver une certaine humidité.

Près de 540 hectares de zones humides à l'échelle de la commune de Guignen.

L'intégralité de cet inventaire est repérée par des hachures fines sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des zones humides inventoriées (via les Dispositions générales du Règlement écrit), est la suivante :

« Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- *Toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;*
- *Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés ci-dessous.*

Par exception, dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, peuvent être autorisés sous conditions :

- *Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;*
- *Les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés dès lors que ceux-ci :*
 - *Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;*
 - *Sont liés à la sécurité des personnes ;*
 - *Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;*
 - *Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.*

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-

Bretagne et SAGEs).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire. Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols. »

5.3.1.4. Les cours d'eau

Les cours d'eau ont été repérés par un inventaire réalisé au titre du SAGE Vilaine. Quatre critères ont été utilisés pour identifier les cours d'eau sur la commune :

- Le sol au niveau du cours d'eau doit se distinguer des parcelles voisines en présentant une granulométrie particulière. Le substrat peut aussi se démarquer par sa composition organique ou minérale se traduisant par une variation de la couleur ;
- La berge constitue le dénivelé qui existe entre le fond du cours d'eau et la surface du sol avoisinant. La berge délimite le lit mineur du cours d'eau ;
- La présence de mousses et d'algues d'eau froide qui poussent dans des milieux aquatiques. Ces plantes attestent que l'environnement est aquatique. Elles peuvent être absentes dans certains cours d'eau ;
- Un écoulement permanent doit enfin être observé. Cet écoulement doit être indépendant des précipitations récentes et se produire de manière répétée au cours de l'année.

Sur l'ensemble du territoire communal environ 82 km de cours d'eau ont été identifiés sur le zonage graphique.

L'intégralité de cet inventaire est repérée par des pointillés sur le règlement graphique (zonage), au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

La traduction réglementaire associée à cet inventaire, s'appliquant à toutes les zones du règlement dans lesquelles se trouvent des cours d'eau inventoriés (*via* les Dispositions générales du Règlement écrit), est la suivante :

« Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres en recul des rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques. ».

5.3.2. Les changements de destination en campagne

En application des articles R151-23 et L151-11, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés par une étoile sur le règlement graphique (zonage).

Les 29 bâtiments concernés sont localisés au sein de la zone agricole ou de la zone naturelle.

Cette identification a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. L'objectif de cette identification est en premier lieu de valoriser le patrimoine bâti en campagne. Les bâtiments identifiés viendront également diversifier l'offre en logements en termes de typologie, à l'échelle du territoire.

Les critères d'identification de ces bâtiments sont les suivants :

- Ne pas être à moins de 100 mètres des bâtiments ou installations d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans ;
- Un intérêt patrimonial ;
- Un raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;

- La desserte par un accès et une voie sécurisée ;
- La possibilité de stationnement ;
- Une emprise au sol d'au moins 50m² ;
- L'état général du bâtiment (présence de murs porteurs) ;

Il convient de rappeler qu'au-delà de l'identification dans le PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone agricole et de la CDNPS lors de l'instruction du permis.

5.3.3. Les secteurs soumis à OAP

Le zonage identifie les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces secteurs sont concernés par des objectifs spécifiques en termes de programmation urbaine : objectifs de densité, objectifs de production de logements, échancier.

Dans les *Dispositions générales*, le Règlement écrit rappelle la portée de cette identification :
« *Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur.* »

5.3.4. Les éléments de patrimoine à conserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine identifiés sur le règlement graphique, au nombre de 311, sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont identifiés sur la carte des éléments du petit patrimoine au point 4.1.3 du rapport de présentation (Diagnostic et Etat initial de l'environnement).

Les travaux ayant pour effet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine doivent être précédés d'un permis de démolir.

5.3.5. La protection des entités archéologiques

Les zones archéologiques correspondent à celles définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine). 33 sites ont été recensés par le Service Régional de l'Archéologie de Bretagne. Ces sites sont principalement localisés au Sud-Est et au Nord-Est de la commune.

Dans les secteurs où des sites archéologiques sont repérés, toute demande d'autorisation d'utilisation du sol sur ces parcelles devra être transmise à M. le Préfet, en application du décret n° 86.192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code pénal) se résume comme suit:

« *Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322.* »

5.3.6. Les liaisons douces à préserver et à protéger

Le zonage identifie les liaisons douces existantes à conserver, et les protège au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme. Les *Dispositions Générales* du Règlement écrit rappellent

le principe de conservation de ces continuités, tout en permettant des modifications ponctuelles du tracé :

« Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme sont repérées avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti (édifice témoin de l'architecture locale, point de vue, site historique, vestige archéologique, activité culturelle, ...). L'accès au public doit être maintenu tant que possible. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial. »

5 500 mètres linéaires de cheminements doux à préserver et protéger ont été identifiés au règlement graphique du PLU.

5.3.7. Les linéaires de préservation de la diversité commerciale

Le zonage identifie les linéaires dans lesquels il s'agit de préserver la diversité commerciale des rez-de-chaussée, aux abords de la place de l'église. Les bâtiments concernés ont été précisément repérés.

583 mètres de linéaires de préservation de la diversité commerciale sont identifiés au règlement graphique.

Ces linéaires sont protégés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, à travers les *Dispositions Générales* du Règlement écrit rappellent les principes qui prévalent :

« Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaire de préservation de la diversité commerciale », le changement de destination des locaux concernés par la destination « commerce et activités de service » est interdit ; les changements de destination sont uniquement autorisés entre les différentes sous-destinations de la destination « commerce et activités de service ».

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce. »

5.3.8. Le périmètre de centralité

Un « **Périmètre de centralité** » figure au Plan de zonage, ce secteur est délimité conformément au SCOT du Pays des vallons de Vilaine afin d'identifier un périmètre de concentration de services, de commerces, d'équipements et d'espaces de convivialité.

En dehors de ce périmètre, pour les constructions liées à l'« *Artisanat et au commerce de détail* », à la « *Restauration* » ou à l'« *Hébergement hôtelier et touristique* », les règles suivantes s'appliquent :

- Ces constructions devront avoir une surface de plancher supérieure ou égale à 300 m². Pour les projets mixant plusieurs cellules à vocation d'« *Artisanat ou commerce de détail* », de « *Restauration* » ou d'« *Hébergement hôtelier et touristique* », la surface de plancher* associée à chaque cellule (au sens de cellule avec accès différencié à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) devra respecter ce seuil.

- Une dérogation à cette règle est accordée pour les constructions de moins de 300 m² de

surface de plancher* déjà implantées en dehors des « *Périmètres de centralité* » figurant au Plan de zonage, et souhaitant se transférer sur un autre terrain en zones urbaines ou **1AU**, en dehors (ou non) des « *Périmètres de centralité* ».

- Des localisations de ces constructions pourront intervenir à titre dérogatoire en continuité immédiate des « *Périmètres de centralité* » figurant au Plan de zonage s'il est démontré l'impossibilité d'une implantation dans la centralité ou dans l'espace agglomérée délimité par le PLU (zones urbaines). Ces implantations interviendraient sous condition expresse qu'elles prennent effet à moins de 100 mètres des dernières constructions liées à l'« *Artisanat et au commerce de détail* », à la « *Restauration* » ou à l'« *Hébergement hôtelier et touristique* » existantes.

5.3.9. Les emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme.

Liste des emplacements réservés			
N°	Nature	Superficie	Bénéficiaire
1	Aménagement d'une liaison douce vers Crapaudel	7m x 1 150ml	Commune
2	Aménagement d'un carrefour entre la rue Giquel et le chemin rural n°157	30m ²	Commune
3	Réalisation d'une aire de stationnement	270m ²	Commune
4	Création d'un contournement sud	7 700m ²	Commune
5	Aménagement d'un chemin le long de la RD 48 entre le bourg et le parc de la Prairie	900m ²	Commune
6	Accès par la rue basse à la zone 1AUL	490m ²	Commune

Ces différents emplacements réservés ont pour objet d'améliorer le fonctionnement urbain de la commune.

Les emplacements réservés 1 et 4 visent au développement des liaisons douces pour sécuriser les déplacements en direction de l'espace de la prairie ou de l'importante zone d'habitat du hameau de Crapaudel. Ces aménagements viendront renforcer le maillage des liaisons piétonnes.

L'emplacement réservé n°2 prévoit l'aménagement d'un carrefour pour améliorer la sécurité des déplacements motorisés ainsi que piéton à l'Ouest du centre-bourg.

Le parking envisagé par **l'emplacement réservé n°3** sera localisé à l'Ouest du centre-bourg et viendra renforcer l'offre en stationnement du bourg et permettra notamment de faciliter le stationnement résidentiel.

Le contournement sud prévu par **l'emplacement réservé n°4** permettra de désengorger la rue Giquel (RD 42). Ce contournement rendra également plus accessible les terres agricoles aux véhicules des exploitants.

Enfin, **l'emplacement réservé n°6**, rue Basse permettra la desserte directe des parcelles réservées au cabinet médical et au parking.

Cette parcelle a été retenue car elle donne un accès direct entre le cabinet médical et le futur parking, ce dernier étant au centre de l'unité foncière.

Un tel positionnement de l'accès permet de réduire les coûts de voirie et de phaser l'opération en plusieurs tranches. Afin d'équilibrer les zones 1AU et 2AU, la commission PLU a décidé de découper l'OAP secteur Sud mairie côté parking et pôle médical en 1AU et en 2AU.

6. Analyse des choix retenus pour établir les pièces réglementaires au regard du PADD

Le tableau ci-dessous analyse la manière dont les pièces réglementaires (zonage, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation) traduisent les orientations du PADD.

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction réglementaire
Démographie	Préambule et Axe 1-1	<p>« La population communale est estimée en 2019 à 4 080 habitants. L'objectif à l'horizon 2031 est d'afficher une croissance démographique moyenne de 1,8% par an et de dépasser ainsi les 5 000 habitants. Cette croissance permettra un gain d'environ 974 habitants sur les douze prochaines années. »</p> <p>« Afin de s'adapter aux besoins de la population en constante évolution, de favoriser le parcours résidentiel et de maintenir les ménages sur place, la commune souhaite la réalisation de logements de typologie variée ; De logements sociaux ; L'aménagement d'une opération de logements adaptés aux personnes âgées »</p>	<p>L'ensemble des zones AU à vocation d'habitat sont situées en continuité ou au sein de l'enveloppe urbaine. Des OAP sont prévues sur l'ensemble des zones 1AUe et des autres secteurs en densification : Up et Up1 et 1AUp1. Ces dernières prévoient la construction d'au moins 294 logements.</p> <p>Enfin, les secteurs à vocation d'habitat prévoient également d'inclure des logements sociaux (locatifs ou accession à la propriété) et de mettre en œuvre différentes typologies de logements pour faciliter l'arrivée d'une jeune population sur la commune ainsi que de permettre une plus grande flexibilité dans leur parcours résidentiel. Les OAP prévoient que 15 à 20% des logements envisagés correspondront à des logements sociaux.</p>
Logements	Axes 1 et 4-3	<p>« Afin de s'adapter aux besoins de la population en constante évolution, de favoriser le parcours résidentiel et de maintenir les ménages sur place, la commune souhaite la réalisation de logements de typologie variée ; De logements sociaux ; L'aménagement d'une opération de logements adaptés aux personnes âgées »</p> <p>« Le développement du centre-bourg de Guignen permettra de renforcer l'identité de ce dernier en privilégiant un habitat plus dense dans le centre bourg et sa périphérie proche [...] Plusieurs actions doivent permettre d'atteindre cet objectif : Exploiter « les gisements fonciers [...] Ces secteurs permettront d'accueillir une trentaine de logements ; La remise sur le marché de logements vacants d'une dizaine de logements ; Une opération de renouvellement urbain est envisagée sur l'actuel site de l'école et des parcelles attenantes [...] Environ 38 logements sont envisageables ; Deux autres secteurs ont également été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine : Le secteur « Les Bretellières bis » [...] envisage 36 logements (30 en collectif et 6 en individuel) et environ 500m² de surface commerciale ; Le secteur du Cormier [...] Environ 36 logements. Globalement, ces espaces urbains centraux pourraient permettre la réalisation ou remise sur le marché de 150 logements soit 33% des besoins en logements à l'horizon 2031 »</p> <p>Deux opérations de développement d'habitat s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine sur des espaces qui ont été délimités sur la base d'une analyse multicritères tenant compte des enjeux urbains [...] Secteur de la Vigne : 6 ha, 110 logements environ ; Secteur des Joncquières : 9,4 ha, 180 logements environ. »</p>	<p>Le projet de développement communal est traduit dans le règlement écrit de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les secteurs de densification sont classés en zone Up, Up1 ou 1AUp1. L'ensemble de ces zones serviront à la création de 110 logements au sein de l'enveloppe urbaine ; - les secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine sont classés en zone 1AUe et 2AUe. Ils serviront à la création de près de 184 logements. Il s'agit des différentes tranches d'aménagement du secteur de ZAC de la Joncquières. - enfin, le secteur de ZAC de la Vigne (cours de réalisation) est classée en zone Ue. Cette ZAC constitue bien une consommation foncière et va servir à la réalisation de 109 logements. <p>Ainsi, les secteurs Ue, Up, Up1, 1AUe, 1AUp1 et 2AUe permettront la création d'environ 420 logements.</p> <p>Ils seront complétés par le comblement de gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine : 21 logements envisagés. Les bâtiments identifiés en campagne serviront à la création de nouveaux logements via le changement de destination et devrait permettre la réalisation d'une quinzaine de logements.</p>

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction réglementaire
Dynamique	Axes 2-2 et 4-1 et 4-2	« Le secteur de la Roche Blanche proche du bourg bénéficiant d'une bonne desserte	Le règlement écrit et graphique prévoient des mesures spécifiques pour le

économique		<p>est identifié au SCOT comme parc de proximité potentiel. L'aménagement de cette zone sur 6 ha en deux phases sera destiné à l'accueil d'entreprises commerciales et de services de proximité (restauration, hôtel, garage...). Ce secteur d'entrée de ville offrant des effets vitrines importants fera l'objet d'un travail d'intégration paysagère des bâtiments d'activités. Les connexions avec les espaces d'habitat et le centre seront assurées par un réseau de liaisons douces. Seules les activités de commerces supérieures à 300 m² de plancher y seront autorisées. »</p> <p>« Environ 3 hectares sont disponibles sur la zone d'activités du Bignon pour permettre l'accueil de nouvelles activités artisanales. Des travaux portant sur l'accessibilité et l'intégration paysagère sont en cours dans l'objectif de dynamiser cette zone située à moins de 1,5 km du centre bourg. Cette zone pourrait à long terme être étendue sur environ 4,7ha. »</p>	<p>développement économique de Guignen.</p> <p>Un zonage Ua est prévu par le règlement écrit afin de conforter et développer la zone d'activité des Bignons au Nord de la commune. En effet, une extension est prévue en continuité de la zone des Bignons.</p> <p>Par ailleurs, le projet prévoit la création d'une nouvelle zone d'activités sur le secteur de la Roche Blanche. Celle-ci couvre une surface de 3 ha. Une OAP tenant compte de l'étude de dérogation à la loi Barnier permet d'assurer l'insertion urbaine et paysagère de cette future zone d'activités.</p> <p>Les prescriptions écrites prévues par l'OAP viendront s'appliquer en plus de celles prévues par le règlement écrit.</p> <p>Les linéaires commerciaux ont également été inventoriés et seront protégés via les dispositions du code de l'urbanisme. Cela permettra de conserver l'offre de commerces et de services de proximité au centre-bourg.</p>
Equipements	Axe 2-1	<p>« Conforter le service de santé à l'Ouest et au Sud de la mairie</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ En réservant des espaces pour la construction d'un cabinet médical sur des terrains situés au sud de la rue de la Mairie. ✓ Par le réaménagement en cours du bâtiment de la poste destiné à l'accueil des professionnels de la santé. <p>Etendre le cimetière et assurer le stationnement des véhicules</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'extension se fera face au site actuel, au sud de la rue de la Mairie. Les traversées de la Route Départementale permettant d'accéder au site actuel seront sécurisées. <p>Positionner un équipement public à définir sur la maison située entre la Ruche et le restaurant scolaire</p> <p>Permettre l'aménagement d'un centre d'exploitation routier et un déplacement du SDIS sur le secteur de la Courtinière. Le secteur d'environ 1,5 ha proche de la station-service permettra un accès rapide vers le centre et la RD 177. »</p>	<p>Un secteur UL a été délimité sur le zonage. Il servira à conforter et développer les équipements publics situés dans son périmètre. Il comprend le secteur des terrains de sport.</p> <p>L'extension d'équipements est également prévue au zonage et font l'objet d'une OAP spécifique (extension du cimetière, création d'un parking et d'un pôle santé).</p> <p>Le futur centre de secours et un centre d'exploitation de la route seront réalisés au niveau de la RD 177 au sein du secteur Ns (STECAL).</p>
Mobilités et accessibilité	Axe 3-3	<p>« La commune programme la réalisation des liaisons routières nécessaires à son développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation d'une voie de contournement au Sud du bourg ; - Un ensemble de voiries nouvelles connectées au réseau existant et permettant de desservir dans de bonnes conditions les futures zones résidentielles ; - Le principe d'un accès sécurisé au pôle santé/cimetière par la rue Basse. <p>Par ailleurs, de nombreuses actions permettront de favoriser les déplacements doux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La réalisation de nouvelles liaisons douces qui viendront compléter les linéaires existants ; - La multiplication de zones « 30 » aux abords des secteurs de déplacements piétons : autour de l'église, rue des Vergers, rue de Lassy ; - La sécurisation de la rue de la Mairie jusqu'à la sortie de ville (dispositifs permettant de faire ralentir les véhicules). » 	<p>Les liaisons douces existantes ont été inventoriées et seront préservées.</p> <p>Les OAP prévoient la mise en place de continuités douces sur les secteurs concernés et aux alentours. Cela facilitera l'utilisation des modes actifs de déplacement sur la commune.</p> <p>Des principes de continuités douces sont également prévus sur le règlement graphique, notamment une via les emplacements réservés.</p>

Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction réglementaire
Sols / Sous-	Axe 1 et Axe 4-3	« La commune souhaite réduire la vacance et utiliser prioritairement le foncier	Le scénario communal prévoit la construction de 463 logements. 28% de ces

sols		<p>disponible au sein de l'enveloppe urbaine. Plusieurs actions doivent permettre d'atteindre cet objectif : Exploiter « les gisements fonciers ; La remise sur le marché de logements vacants ; Une opération de renouvellement urbain est envisagée ; Deux autres secteurs ont également été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine ; Le secteur « Les Bretellières bis ; Le secteur du Cormier »</p> <p>« Deux opérations de développement d'habitat s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine sur des espaces qui ont été délimités sur la base d'une analyse multicritères tenant compte des enjeux urbains de préservation de la qualité des paysages et de limitation des impacts sur l'activité agricole : Secteur de la Vigne : 6 ha ; Secteur des Jonquières : 9,4 ha »</p> <p>« Sur les secteurs d'habitat situés dans l'enveloppe urbaine ou en extension immédiate, les nouvelles opérations se baseront sur une densité moyenne de 20 logements par hectare [...] Les extensions urbaines liées à l'habitat se limiteront donc sur les 10 prochaines années à 15,4 ha et s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. S'agissant des opérations de densification de l'enveloppe urbaine, elles se feront sur 5.3 ha. Un total de 20,7 ha sera utilisé pour la réalisation des opérations d'habitat [...] 5 ha seront consacrés au développement des activités économiques [...] 7 ha sont destinés à la création de nouveaux équipements structurants »</p>	<p>logements seront construits au sein de l'enveloppe urbaine, soit environ 131 logements. Le reste de la programmation de logements sera ainsi construit en dehors de l'enveloppe urbaine à travers les ZAC, les changements de destination ou encore les zones 2AU. Le nombre de logements sera d'environ 322 logements. Enfin, 10 logements issus de la variation du parc de logements viendront compléter les besoins estimés par le projet communal.</p> <p>En termes de surface, l'extension de l'enveloppe urbaine se fera sur 15.4 ha et la densification de l'enveloppe urbaine se fera sur 5.3 ha. Ainsi, 20.7 ha seront utilisés pour de l'habitat. Enfin, le coefficient de densité moyen qui sera appliqué pour les opérations d'extension urbaine sera aux alentours de 20 logements à l'hectare, soit en accord avec les prévisions du SCoT.</p> <p>Concernant les activités économiques, deux extensions sont prévues : celle de la zone des Bignons sur 2 ha et la création de la roche Blanche sur 3 ha, soit 5 ha en tout à travers les zones 1AUa et 2AUa.</p> <p>Enfin, s'agissant des équipements, le secteur UL couvre une surface globale de 6.9 ha. Cependant, l'ensemble de cette zone est au sein de l'enveloppe urbaine et ne participera pas la consommation d'espace. L'ensemble des projets d'équipements envisagés seront réalisés à travers les zones 1AUe et Ns sur une surface d'environ 7 ha.</p>
Milieux naturels et biodiversité	Axe 4-4	<p>« -Préserver la richesse des milieux sensibles, notamment le site Natura 2000 de la Vallée du Canut, la Z.N.I.E.F.F de l'étang de Painroux</p> <p>-Conserver la limite Sud du bourg marquée par la zone naturelle de la vallée de la Herbaudière</p> <p>-Protéger les espaces boisés et les alignements d'arbres remarquables</p> <p>-Sauvegarder et conforter la trame bocagère et plus particulièrement celle présente autour du bourg »</p>	<p>L'ensemble des terres agricoles sont classées en zone A et les espaces naturels et les zones humides sont en zone N. Les secteurs Ab sont situés à proximité du centre-bourg limitant ainsi l'extension de celle-ci et assurant la protection de ces terres agricoles.</p> <p>Le secteur Ns constitue un STECAL et servira à l'implantation du nouveau centre de secours et centre d'exploitation à proximité de l'échangeur et de la RD 177.</p> <p>D'autres règles de protection de l'environnement et de la biodiversité s'appliquent également pour renforcer les prescriptions du règlement écrit. Ainsi, l'ensemble du bois de la commune est soumis au régime des EBC, le linéaire bocager a été inventorié et sera préservé.</p> <p>Aucun site naturel protégés : zone Natura 2000, ZNIEFF et arrêté de protection de biotope n'est touché par les futurs secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine.</p> <p>Les secteurs d'OAP ainsi que les ZAC prennent en considération les éléments naturels au sein de leur périmètre et à proximité.</p>
Cycle de l'eau	Axe 4-4	<p>« -Maintenir des vallées naturelles et préserver les zones humides pour reconquérir la qualité des cours d'eau ; -Protéger les vallées et leurs affluents en préservant les continuités écologiques majeures »</p> <p>« Le projet urbain intègre la mise en valeur et la protection des zones humides et de boisements intéressants situés aux abords du ruisseau de la Pelonnais. [...] La protection de la vallée de la Herbaudière au Sud du bourg. Cette vallée marque la limite Sud du bourg et offre des panoramas intéressants depuis le bourg. Il s'agit donc de préserver et valoriser ces points de vue. »</p>	<p>Les zones humides et cours d'eau ont été inventoriés et répertoriés sur le règlement graphique. Leur protection est assurée par celui-ci et le règlement écrit qui reprend les dispositions du code de l'urbanisme.</p> <p>De plus, les terres agricoles et naturelles inondables sont représentées sur le zonage graphique.</p>
Thématiques	Orientations du PADD	Extraits du PADD	Traduction réglementaire
Paysages et patrimoine	Axes 3-2 et 4-4	« Les éléments identitaires du paysage rural sont le support aux activités agricoles, touristiques et récréatives. A ce titre, les éléments identitaires du patrimoine bâti	La zone N participe à la protection des paysages et des espaces naturels de Guignen. Le STECAL en Ns insiste bien sur l'intégration des futurs équipements dans leur

		<p>ou naturel seront préservés. »</p> <p>« -Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de la commune</p> <p>-Favoriser la mise en valeur et la restauration de bâtiments ruraux traditionnels sur l'ensemble du territoire</p> <p>-Préserver le petit patrimoine, véritable identité des hameaux et des villages</p> <p>-Stopper l'urbanisation des hameaux afin de préserver le bâti ancien et limiter le mitage du territoire. »</p> <p>« Le gel des terres agricoles de nouvelles constructions dans le périmètre délimité par les ruisseaux de la Pelonnais et de la Herbaudière permettra de préserver le paysage des lisières urbaines. [...] Les projets urbains en entrées de bourg Nord et Est permettront un travail sur la requalification et l'intégration paysagère des principales entrées de ville, notamment aux abords de la RD 48 et la RD 177. »</p>	<p>environnement afin de limiter les possibilités de construire. Par ailleurs, ces trois secteurs couvrent une faible surface : 1.5 ha.</p> <p>Les OAP prescrivent un traitement paysager afin de limiter l'impact des futures constructions, notamment au niveau des lisières urbaines.</p> <p>Les éléments patrimoniaux ont été également inventoriés sur le règlement graphique permettant ainsi de garantir leur préservation.</p>
Qualité de l'air et énergie	Axes 2-1 et 4-4	<p>« La commune programme la réalisation des liaisons routières nécessaires à son développement :</p> <p>-La réalisation d'une voie de contournement au Sud du bourg ;</p> <p>-Un ensemble de voiries nouvelles connectées au réseau existant et permettant de desservir dans de bonnes conditions les futures zones résidentielles ;</p> <p>-Le principe d'un accès sécurisé au pôle santé/cimetière par la rue Basse. »</p> <p>« Par ailleurs, de nombreuses actions permettront de favoriser les déplacements doux :</p> <p>-La réalisation de nouvelles liaisons douces qui viendront compléter les linéaires existants ;</p> <p>-La multiplication de zones « 30 » aux abords des secteurs de déplacements piétons : autour de l'église, rue des Vergers, rue de Lassy ;</p> <p>-La sécurisation de la rue de la Mairie jusqu'à la sortie de ville (dispositifs permettant de faire ralentir les véhicules). »</p>	<p>Les liaisons douces existantes ont été inventoriées et seront préservées.</p> <p>Les OAP prévoient la mise en place de continuités douces sur les secteurs concernés et aux alentours. Cela facilitera l'utilisation des modes actifs de déplacement sur la commune.</p> <p>Des principes de continuités douces sont également prévus sur le règlement graphique.</p> <p>A cela s'ajoute la possibilité de mettre en place des installations utilisant les énergies renouvelables en zone U.</p>
Déchets	/	Thématique traitée sans être explicitement évoquée, à travers les objectifs déclinés dans l'Axe 1 du PADD : confortation du Bourg (constructions neuves principalement localisées sur le Bourg), lutte contre l'étalement urbain (développement prioritaire sur le Bourg).	Prise en compte par le règlement des différentes zones à l'article 7.
Risques et nuisances	/	Non traité dans le PADD : enjeux non significatifs.	/

7. Analyse des incidences sur l'environnement

7.1. Une maîtrise effective de la consommation d'espace

7.1.1. La maîtrise de l'urbanisation dans l'espace

7.1.1.1. La confortation du bourg et de son enveloppe urbaine

7.1.1.1.1. Bilan de la consommation d'espace prévue

La consommation foncière à vocation d'habitat se limitera au global à 20.7 ha.

La consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine est de l'ordre de **15.4 hectares pour l'habitat** (soit 1.5 ha/an) :

- 3.6 hectares en zone 1AUe (ZAC des Jonquières)
- 5.8 hectares en zone 2AUe (ZAC de la Jonquières)
- 6 hectares en zone Ue (ZAC de la Vigne déjà débutée mais logiquement comptabilisée comme une extension de l'enveloppe urbaine)

La consommation d'espace en densification de l'enveloppe urbaine s'élève à **4.8 ha**.

La consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine **pour les activités économiques** se limitera à **5 hectares** (soit 0,8 ha/an). Il s'agit de l'extension de la zone d'activités des Bignons (2 ha) et la réalisation de la zone de la Roche Blanche : 3 ha.

S'agissant des équipements publics, 7 ha seront utilisés pour les projets envisagés :

- ▶ La création d'une nouvelle école en continuité des équipements existants sur 1 ha
- ▶ Le déplacement du centre de secours et la création d'un centre de l'exploitation à proximité de la Courtinière sur 1,5 ha environ
- ▶ L'extension du cimetière et la création du pôle médical consommeront 1,5 ha
- ▶ L'aménagement du site à l'arrière de la salle de la Prairie est envisageable sur 3 ha

Au final, la consommation foncière totale de la commune sur les 12 prochaines années est de **32.7 ha** environ. Avec 20,7 ha, la consommation d'espace à vocation d'habitat constitue la principale source de consommation foncière du projet communal (57% de l'espace consommé) alors que celle à vocation d'activités se limite à 5 ha (23%) et celle à vocation d'équipements 7 ha.

La consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine se limitera 30.4 ha.

La mise en place d'objectifs de densité au sein des OAP permet de garantir les niveaux de densité sur les différents secteurs de développement de l'urbanisation.

Entre 2006 et 2016, 38,4 ha ont été consommés pour le développement urbain (hors RD177). Dans le cadre d'un projet de développement affichant une croissance démographique supérieure à la précédente, la commune consommera moins d'espaces agricoles et naturels et se place donc dans **une logique de modération de la consommation foncière**.

7.1.1.1.2. La mise en œuvre des objectifs de densité

Conformément au SCOT, le PLU met en œuvre des objectifs de densité tant sur les « grands ensembles constitués » (classés en zone AU) que sur les zones d'urbanisation future en extension de l'enveloppe urbaine.

Pour rappel, le SCoT fixe un objectif de densité moyenne de 20 logements par hectare pour les pôles secondaires, et un seuil de densité minimal de 15 logements par hectares par opération. Les différentes opérations prévues par le projet communal répondent aux attentes minimales prévues par le SCoT. De plus, la densité moyenne sur l'ensemble de la commune sera de 22 logements par hectares.

7.1.1.1.3. Une offre de logements presque exclusivement sur l'agglomération

La quasi-totalité de l'offre en logements neufs est localisée sur l'agglomération que ce soit dans l'enveloppe urbaine (à hauteur de 28% du programme de logements) ou en extension de l'enveloppe urbaine (à hauteur de 64% de la programmation) : ainsi, 92% des futurs logements sont prévus sur l'agglomération. Le faible pourcentage restant est à attribuer aux changements de destination (6%) et de variations au sein du parc de logements (réduction de la vacance de 2%). Sur les 29 bâtiments identifiés par la commune, il est estimé qu'une quinzaine de changement de destination pourront se faire sur les 12 prochaines années.

Par ailleurs, il convient de relever l'importante proportion de logements envisagés dans l'enveloppe urbaine du bourg : 28% du programme de logement. Cette proportion atteste des nombreux projets de renouvellement urbain souhaitée par la commune (secteur des Bretellières bis, secteur du Cormier, site de l'école, gisements fonciers).

7.1.1.2. La diversification des possibilités en campagne

La commune a identifié 29 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cet inventaire a été réalisé à partir de plusieurs critères

- ▶ la sécurité
- ▶ l'intérêt patrimonial du bâtiment,
- ▶ la possibilité d'un raccordement à l'eau potable et l'électricité,
- ▶ la desserte par un accès et une voie sécurisée,
- ▶ la possibilité d'un stationnement
- ▶ l'état du bâtiment
- ▶ l'impact sur l'agriculture,
- ▶ l'emprise au sol.

Le critère « emprise au sol » a permis d'identifier uniquement les bâtiments de plus de 50m² de façon à identifier un nombre moins importants de bâtiments et à préserver l'équilibre d'une « offre en logements en majorité sur l'agglomération ».

La possibilité de faire évoluer ce bâti contribue également à la maîtrise de la consommation d'espace : en effet, ces espaces sont de toute manière déjà artificialisés et perdus pour l'agriculture. **Leur mobilisation, visant à réaliser de nouveaux logements, limite d'autant le nombre de logements neufs à créer en extension de l'agglomération (qui est pour le coup générateur de consommation d'espace).** Elle permet en outre de diversifier l'offre en logements. Il est estimé que 15 bâtiments changeront de destination au cours des douze prochaines années.

7.1.2. La maîtrise de l'urbanisation dans le temps

La commune maîtrise le devenir des espaces suivants, dans le temps par l'inscription de zones 1AU et 2AU.

Les secteurs à vocation d'habitat sont pour près de la moitié des zones ouvertes à l'urbanisation. Les deux zones 1AU (1 zones 1AUe et la zone 1AUp1) représentent en effet 5,8 ha. L'autre moitié est liée à l'emprise de la zone 2AUe de 5,9ha (secteur de la ZAC des Jonquières).

Sur les 5 ha de zones d'activités près des $\frac{3}{4}$ (2,9 ha) sont d'ores et déjà ouvertes à l'urbanisation (secteur de la Roche Blanche) et permettront de répondre au besoin immédiat. Le secteur d'extension de la zone des Bignons est classé en zone 2AU.

Ainsi, la maîtrise de l'urbanisation dans le temps passera également par une vigilance constante s'agissant du rythme de construction, et donc **une adaptation du délai d'ouverture à l'urbanisation des secteurs maîtrisés par la collectivité (plus tôt ou plus tard)**.

7.2. Les impacts du projet sur l'activité agricole

7.2.1. Identification des espaces agricoles et naturels au titre du zonage du PLU

Sur le territoire communal :

3 907.7 hectares sont classés en zone agricole A (soit 73.5% du territoire), dont :

- 3 903.6 hectares en secteur A (sans indice) ;
- 4.1 hectares en secteur Ab ;

1 293.2 hectares en zone N (soit 24.3% du territoire), dont :

- 1 291.8 hectares en zone N (sans indice)
- 1.4 hectares en secteur Ns

Le PLU identifie donc 5 200.9 hectares de « zone agricole et naturelle » (soit 97,9% du territoire communal).

7.2.2. Des choix sans impacts majeurs sur l'agriculture

7.2.2.1. Des choix sans impacts sur les sites et sièges d'exploitation

Tous les sites et sièges d'exploitation agricole ont été classés en zone agricole A.

En termes de possibilités de développement (notamment la construction ou l'extension de bâtiments), aucun d'entre eux n'est contraint par la proximité d'une zone naturelle, d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser.

Enfin, les bâtiments identifiés pour l'installation de tiers en zone agricole ne pourront changer de destination qu'en cas de cessation de l'activité agricole sur site depuis au moins 3 ans et que à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole.

7.2.2.2. Des impacts peu présents au niveau de l'agglomération

Afin de stopper le mitage de l'espace rural, le choix de la commune a été de recentrer le

développement sur le bourg.

La mobilisation d'une partie du résiduel urbain sur le bourg ne porte pas atteinte à l'activité agricole : en effet, il s'agit d'optimiser des terrains déjà définitivement perdus pour l'agriculture. Bien plus : leur mobilisation permet de mesurer les surfaces à prévoir en extension des enveloppes urbaines.

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat, activités, équipements) en extension de l'enveloppe urbaine constituée. Néanmoins, ces prélèvements se font à stricte hauteur des besoins identifiés, en intégrant notamment des objectifs de densité (pour l'habitat) : ils sont donc limités.

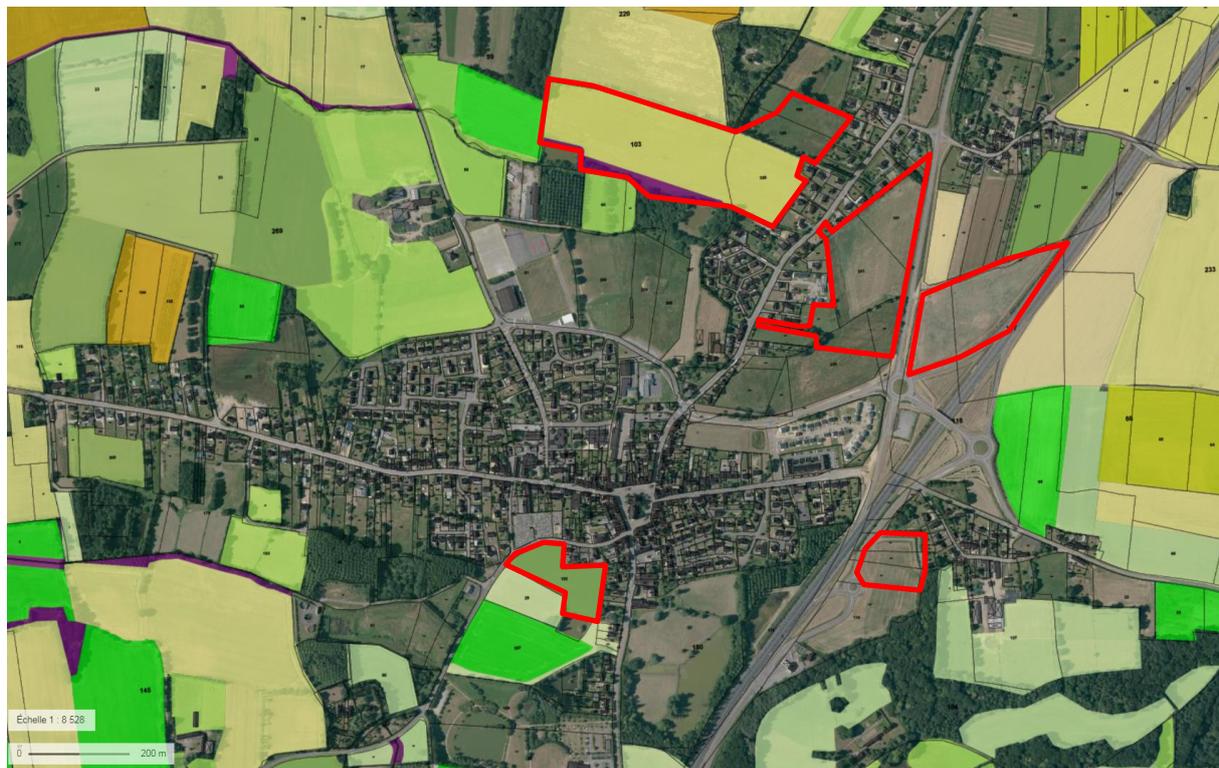
De manière plus précise, le développement de l'agglomération génère 8 secteurs en extension de l'enveloppe urbaine :

- deux sont destinés au développement de l'habitat ;
- deux autres sont destinés aux activités (la zone d'activités de la Roche Blanche présentant deux zonages différents),
- quatre autres secteurs à destination d'équipements.

Le tableau de synthèse des incidences sur l'agriculture (cf. ci-après) permet de préciser les impacts sur l'agriculture :

- L'enjeu majeur concerne avant tout le secteur en extension de la ZAC des Joncquières. Un prélèvement de près de 10 ha de surface agricole est prévu sur ce secteur.

Vocation	Localisation	Surface	Zonage	Occupation des sols	Impacts sur l'agriculture	
					Quantitatif et pourcentage	Qualitatifs
Habitat	ZAC de la Vigne	6 ha	Ue	Céréales	/	Absence d'enjeux : la ZAC est en cours de réalisation et les terrains ont été viabilisés pour l'implantation des logements.
Habitat	ZAC des Jonquières	9.4 ha	1AUe et 2AUe	Maïs et ensilage	7.7 ha soit 81%	Enjeu fort : prélèvement d'une grande superficie de culture. Division par phases de l'aménagement de la ZAC. La majeure partie du prélèvement est classée en 2AUe (urbanisation à moyen/long terme) et représente une surface de 5.9 ha.
Economie	Les Bignons	2.1 ha	2AUa	Blé tendre	2.1 ha soit 100%	Enjeu faible : faible surface prélevée. Zone d'activités déjà aménagée à proximité.
Economie	La Roche Blanche	3 ha	1AUa	Blé tendre	0 ha	Absence d'enjeux
Equipement	/	1 ha	1AUL	/	/	Absence d'enjeux
Equipement	Sud de la rue de la Mairie	1.5 ha	1AUe, 1AUL et 2AUe	Blé tendre	1.5 ha soit 100%	Enjeu faible : faible surface prélevée. Pas de limites franches avec les parcelles adjacentes.
Equipement	Arrières de la salle de la Prairie	3 ha	AUL	/	/	Absence d'enjeux
Equipement	Le SDIS au niveau de la RD 177	1.5 ha	Ns	/	/	Absence d'enjeux
TOTAL	8 secteurs en extension	30.4 ha	/	/	11.3 ha soit 37%	Enjeu modéré : la surface agricole consommée ne représente 37% de la surface utilisée. La majeure partie des surfaces agricoles prélevée est classée en zone 2AU (5.9 ha) et sera urbanisée à moyen ou long terme.



Source : Géoportail – RPG 2017



Source : Géoportail – RPG 2017



Source : Géoportail – RPG 2017

De manière plus précise, concernant les secteurs à vocation d'habitat, la majeure partie du prélèvement des terres agricoles effectuées par la ZAC des Jonquières est classée en zone 2AUe. De ce fait, l'impact immédiat du projet communal sur la fonctionnalité des terres agricoles se trouve diminué. En effet, le zonage 2AU laisse une certaine marge d'anticipation, une lisibilité pour l'agriculture : le prélèvement se fera à terme mais pas de façon immédiate. Par ailleurs, dans le cadre de la ZAC, les exploitants seront indemnisés selon le protocole d'éviction qui évalue les pertes en fonction de la classification des terres.

Enfin, bien que la surface en extension allouée aux équipements est relativement importante, l'impact immédiat sur l'agriculture est quant à lui réduit : seul le site de l'extension du cimetière et du pôle de santé aura un impact sur la fonctionnalité des terres agricoles.

Au final, sur les 30.4 ha en extension de l'enveloppe urbaine, près de 11.3 ha constituent un prélèvement de terres agricoles. Toutefois, près de la moitié de cette surface est classée en zone 2AU, limitant ainsi l'impact immédiat du projet sur le prélèvement et la fonctionnalité des terres agricoles.

7.2.3. Des constructions encadrées en campagne

7.2.3.1. Le STECAL à vocation d'équipements collectifs

Il est prévu dans le règlement écrit que ces secteurs ont pour vocation principale d'accueillir de nouveaux équipements d'intérêt collectif et services publics sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement. Ces équipements sont créés à la demande du Conseil Départemental et permettront de répondre aux besoins des futurs habitants de la commune. Par ailleurs, l'emplacement du STECAL est lié à la nécessaire proximité de la RD 177, en facilitant l'accès à ces équipements ainsi que le stationnement de véhicule sur le site. Ces deux équipements sont proches dans leur fonctionnement au quotidien et leur rapprochement physique (bâtiment et matériels) facilite les interventions.

La surface allouée pour le secteur Ns est de 1.4 ha au plan de zonage.

S'agissant des règles de volumétrie et d'implantation des constructions, le règlement écrit fixe :

- une emprise au sol maximale de 3 000m² pour les nouvelles constructions autorisées ;

- une hauteur maximale de 15 mètres pour les constructions principales, sauf pour les dispositifs techniques;
- une marge de recul de 75 mètres minimum par rapport à la RD 177.

Ainsi, les équipements envisagés devront donc respecter ces différentes prescriptions qui assurent une optimisation du foncier disponible. En effet, la règle d'emprise au sol fait en sorte que 0.6 ha maximum seront utilisés sur le site via les deux projets d'équipement, soit un peu moins de la moitié de la surface du STECAL.

Le secteur Ns constitue ainsi un STECAL au sens de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme. Il convient de relever que ce STECAL est particulier, puisqu'il est à vocation d'équipement d'intérêt collectif.

7.2.3.2. L'identification des bâtiments pouvant changer de destination

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été réalisée à l'appui d'un croisement de plusieurs critères, dont les impacts sur l'agriculture. 29 bâtiments ont ainsi été identifiés.

La majorité des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole sont situés soit au cœur d'un ensemble bâti où se trouvent déjà des tiers, soit en continuité immédiate de bâtiments déjà occupés par des tiers : en ce sens, les impacts sur les plans d'épandage peuvent être considérés comme non notables.

Enfin, il convient de rappeler qu'au-delà du PLU, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF lors de l'instruction du permis. Le projet communal prévoit que sur les 12 prochaines années environ 15 bâtiments changeront de destination.

7.2.3.3. Les possibilités d'extension pour l'habitat existant

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur le bourg, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme :

- L'emprise au sol* des nouvelles habitations liées aux exploitations agricoles ou aux exploitations forestières n'excédera pas 100 m². De plus, le logement de gardiennage complémentaire ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol ;
- L'emprise au sol des extensions n'excédera pas 60m² à compter de la date d'approbation du PLU ;
- L'emprise au sol des annexes n'excédera pas 60m² à compter de la date d'approbation du PLU. A ce quota s'ajoute 60m² supplémentaires pour les annexes liées à l'implantation de piscine sur le terrain concerné
- S'agissant des hauteurs, les futures constructions servant d'habitation ne devront pas excéder 6m pour les toitures en pente et terrasse avec les combles aménageables. Les annexes auront une hauteur limitée à 4m.

7.2.4. Conclusion

Les secteurs d'extension à vocation d'habitat, d'équipements et d'activités qui concernent pour 17 ha des parcelles agricoles utilisées par l'agriculture (source : RPG 2017) auront un

impact sur l'activité agricole, cependant ces projets d'urbanisation s'étaleront sur les 12 prochaines années.

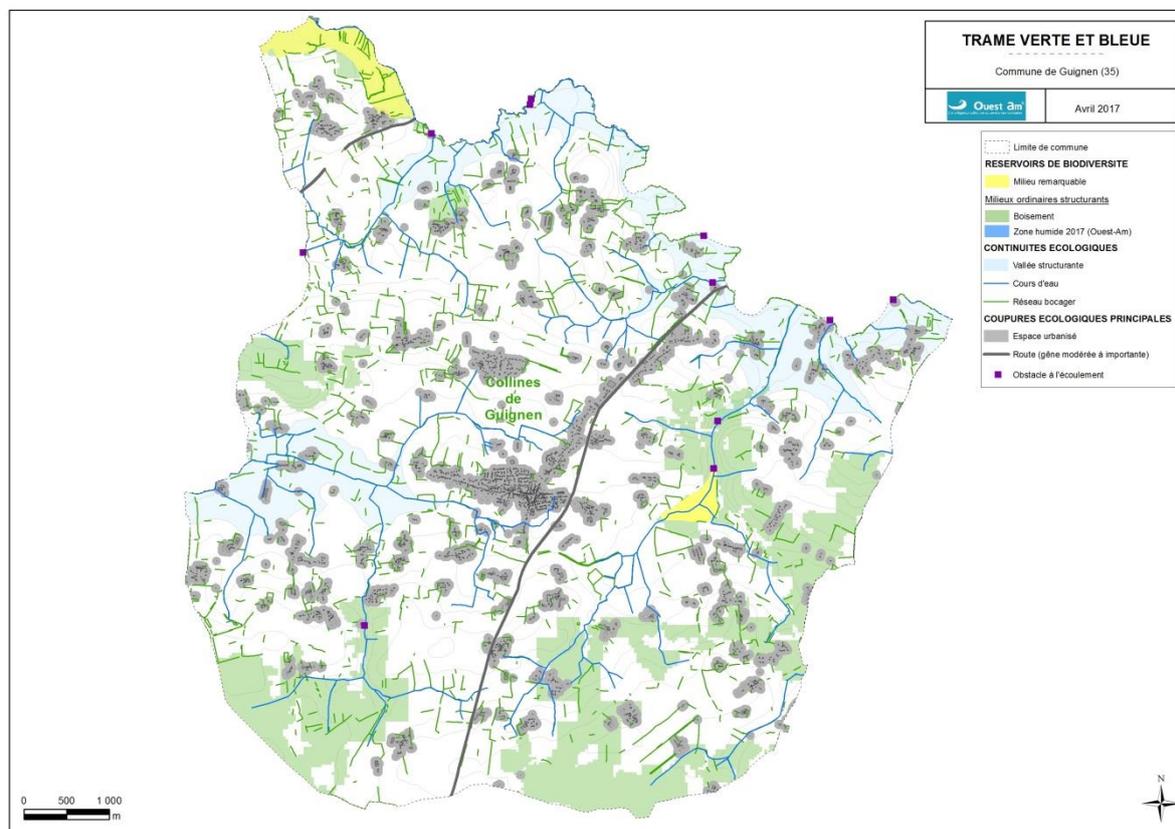
Les quelques changements de destination en campagne et l'extension limitée des habitations de tiers au sein de la zone A ne remettent en question ni les bâtiments agricoles, ni la fonctionnalité des espaces agricoles.

7.3. Préservation de la Trame Verte et Bleue

7.3.1. Un niveau de préservation adapté aux enjeux

7.3.1.1. *Les impacts sur les réservoirs de biodiversité*

Pour rappel, les éléments constituant la trame verte et bleue communale sont les suivants :



Les **principaux boisements** sont pour leur part protégés de manière satisfaisante en zone N, ou en tant qu'Espaces Boisés Classés dans les autres cas de figure.

Les **zones humides** sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention conformément au SAGE.

En complément de ces mesures, la préservation de la fonctionnalité de ces milieux est aussi assurée par l'adéquation entre d'une part les évolutions démographiques et économiques, et d'autre part la capacité de traitement des eaux usées (dimensionnement adapté en l'état actuel, mais aussi au regard des perspectives démographiques sur la prochaine décennie).

Les milieux remarquables tels que les secteurs naturels sensibles du département et le site des prairies de Mainclais identifié comme ENS potentiel par le département qui présente une valeur écologique intéressante

7.3.1.2. *Préservation et remise en bon état des continuités écologiques*

Le PLU vise la préservation des continuités écologiques identifiées sur le territoire :

- Les **continuités aquatiques** et leurs abords, sont protégés par différents moyens :
 - Une zone naturelle N de protection stricte aux abords des différents ruisseaux et

étangs du bourg ;

- L'obligation de recul de 15 m par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques (zonage), qui vient protéger les espaces les plus proches de toute construction ;
- Complémentaire, le tramage zones humides (L151-23 du Code de l'Urbanisme), souvent identifié en connexion du réseau hydrographique, vient de fait protéger les espaces les plus proches de toute construction.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame bleue est protégée** de manière satisfaisante.

- Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :
 - Sur un plan prescriptif, le bocage est identifié à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression se font sous réserve de Déclaration Préalable et dans des cas de figure très précis (ouverture d'accès agricole ou regroupement de parcelles agricoles ou problématique concernant l'état sanitaire des arbres constituant la haie), avec application systématique de mesures compensatoires (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent, avec obligation de réaliser ces plantations avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement écrit).
 - Sur un plan pédagogique, certaines OAP prévoient un traitement paysager sur leur périmètre afin de conserver ou de créer des éléments renforçant l'ossature de la trame verte. C'est notamment le cas sur l'OAP du Cormier qui prévoit de préserver sur l'ensemble du périmètre ainsi que des espaces végétalisés non construits afin de réaliser une « coupure d'urbanisation » au sein même de l'OAP. L'OAP rue de Lassy prévoit également un espace paysager et de respiration au Sud-Est du secteur. Enfin, l'OAP de la Roche Blanche vient renforcer les éléments de la trame verte communale en créant des écrans végétalisés et une allée paysagère. En plus d'instaurer une certaine qualité paysagère au sein de l'opération, ces différents éléments viennent valoriser et renforcer la trame verte communale.

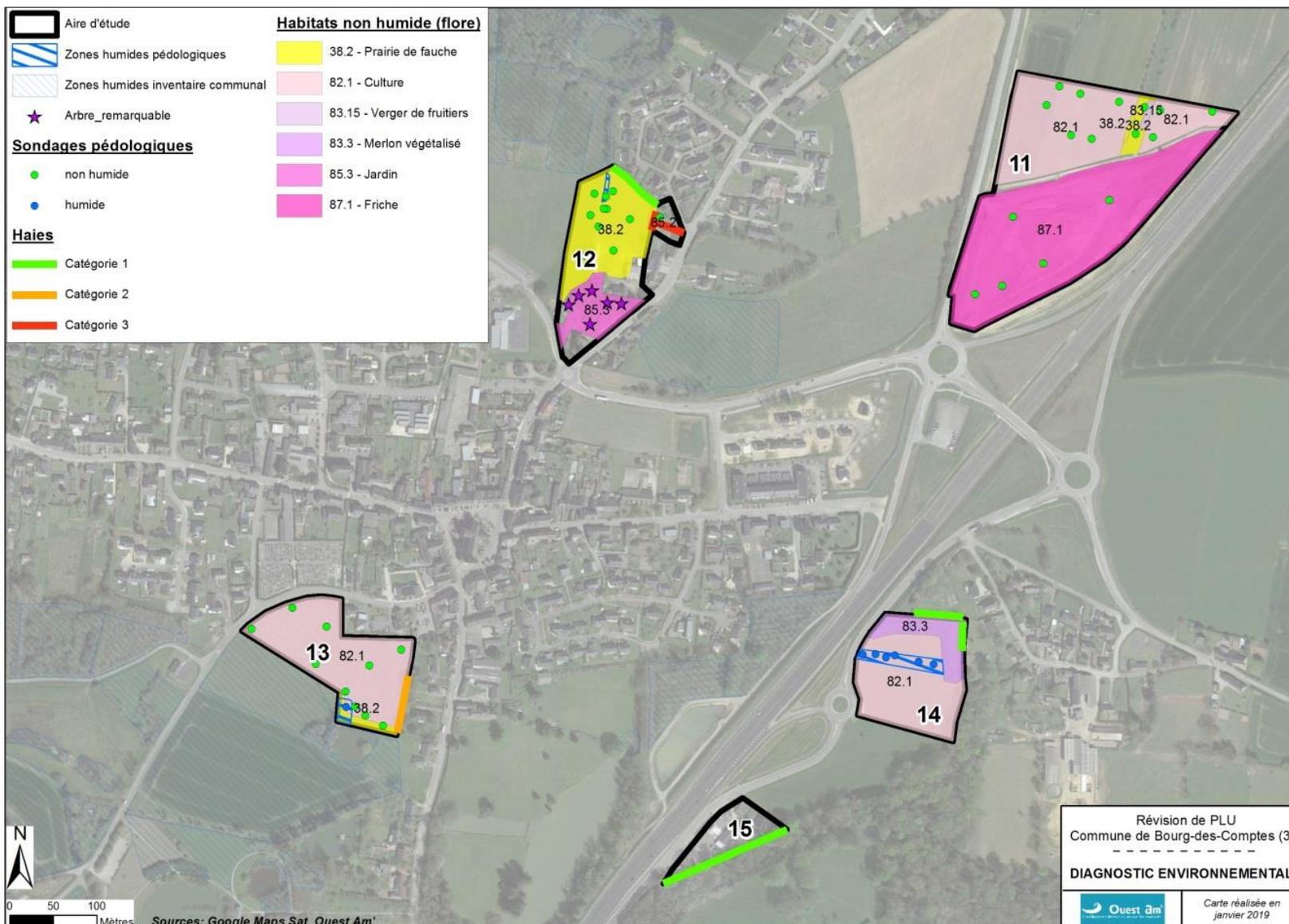
En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante.

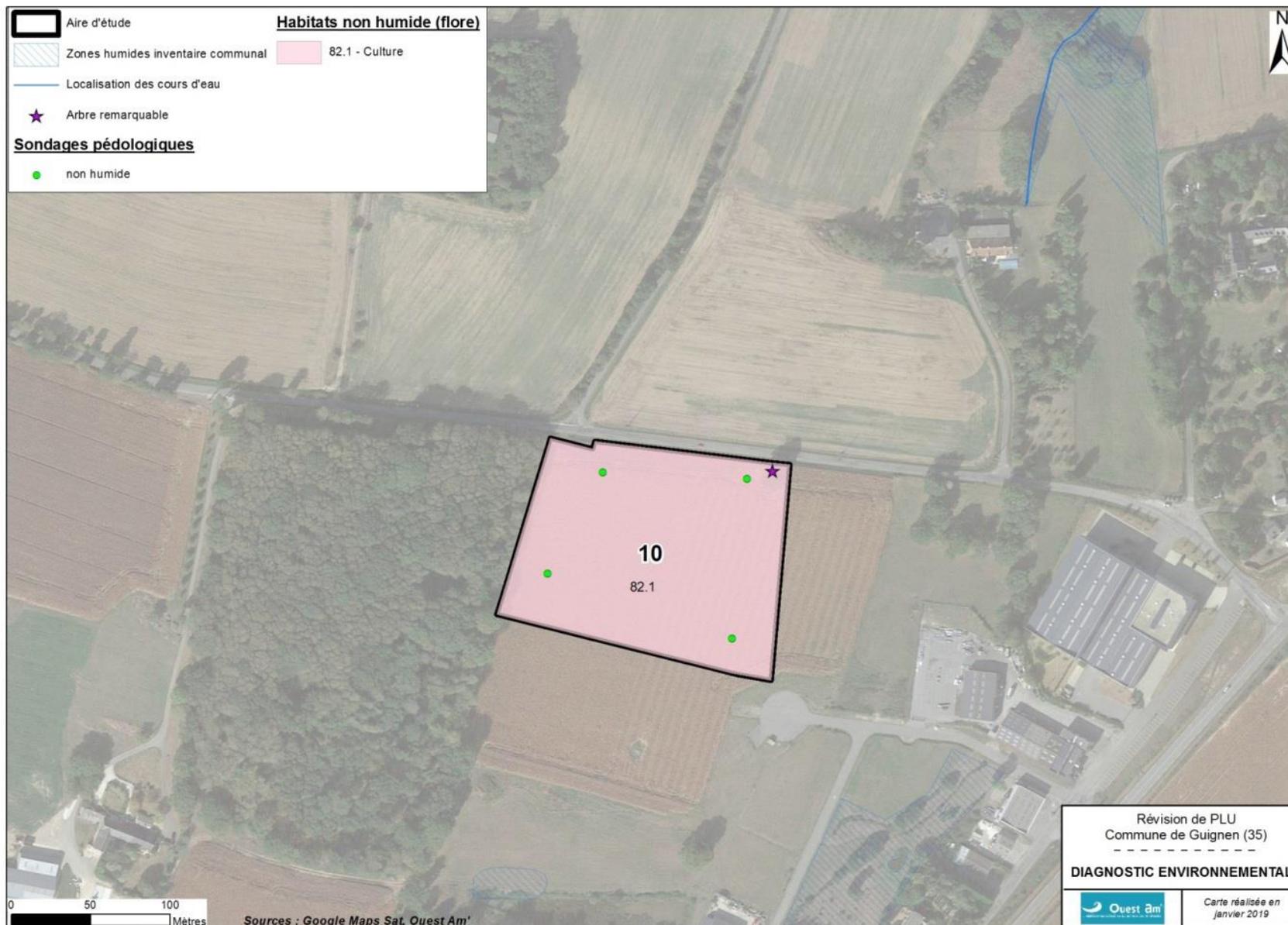
Ainsi, le PLU n'affecte pas la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, au contraire : il s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte et bleue en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.

7.3.2.A l'échelle des secteurs d'aménagement

Sur le plan de la Trame verte et bleue, les secteurs à enjeux d'aménagement correspondent aux zones de développement de l'urbanisation à vocation d'habitat.

Parallèlement aux réflexions sur le développement de l'urbanisation, le passage d'un ingénieur-écologue sur les sites à enjeux dans le cadre de l'évaluation environnementale a permis de dresser l'état des lieux sur les zones de développement pressenties. Les cartes ci-dessous restituent les enjeux identifiés, que ce soit au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension.





Les inventaires naturalistes réalisés dans le cadre de l'évaluation environnementale ont permis d'accompagner les choix de la Commune sur les secteurs à enjeux.

- Concernant les espaces identifiés, des indices de zone humide ont été repérés lors des inventaires naturalistes sur le site du STECAL à vocation d'équipement. Le futur projet d'aménagement devra donc prendre en considération la présence possible d'une zone humide au centre du secteur. Il est préconisé de préserver un maximum la zone humide inventoriée.
- Concernant les éléments patrimoniaux identifiés (double haie remarquable, haies pluri-strates, arbres têtards remarquables), il faut relever que **les Orientations d'Aménagement et de Programmation les identifient et prescrivent leur préservation. Certaines OAP vont même plus loin en créant de nouveaux éléments végétalisés afin de renforcer l'armature de la Trame Verte et Bleue. C'est notamment le cas de l'OAP de la Roche Blanche. D'autres OAP assurent la préservation et le renforcement des éléments de la trame verte : l'OAP rue de Lassy et l'OAP du Cormier.**
- Les autres secteurs correspondent surtout à des jardins (plus ou moins entretenus) ou à des parcelles agricoles. **Les enjeux en termes de biodiversité portent exclusivement sur la biodiversité ordinaire: au vu de la richesse du territoire, ils peuvent être considérés comme particulièrement modestes.**

Les secteurs inclus dans les périmètres de la ZAC ont fait l'objet d'une étude d'impact précise. Le projet intègre la préservation d'espaces sensibles comme l'indique la note de présentation du dossier de réalisation réalisé en décembre 2013.

« Les 5,3 ha de zones humides recensées sont protégés. De même, une bande de 10m de part et d'autre des ruisseaux recensés sera laissée inconstructible.

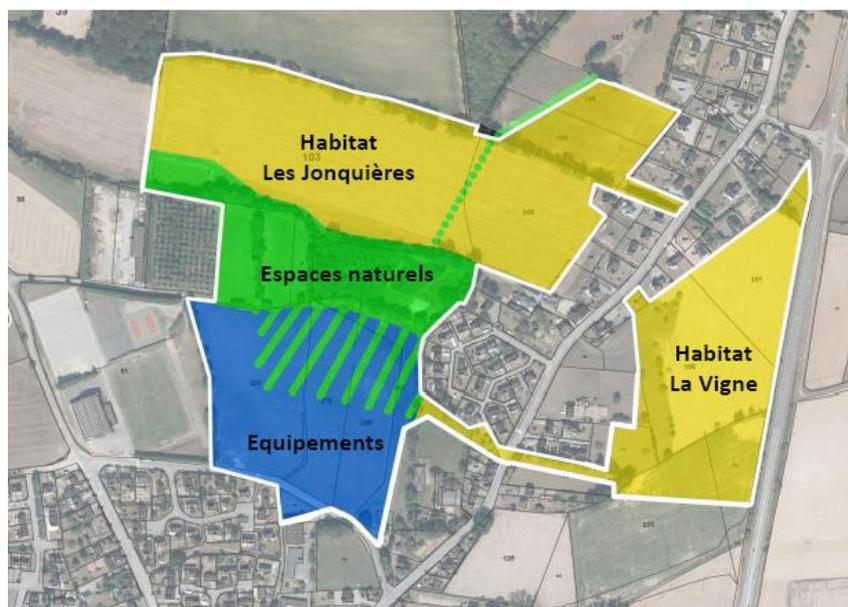
Une voie permettant de relier le secteur des Jonquières au centre bourg longera les limites de la zone humide. Toutefois, celle-ci empiètera la zone humide d'une superficie d'environ 3300m². Cette superficie sera compensée sur un secteur hors ZAC mais intégrant le même bassin versant».

Prise en compte de l'environnement dans les périmètres de la ZAC² :

- Réduction de la surface totale de la ZAC et intégration dans un projet urbain global ;
- Prise en compte de l'environnement, paysage, biodiversité et de la qualité du cadre de vie à travers la création de nouvelles continuités, l'intégration des franges urbaines nouvelles, utilisation d'essences locales, ... ;
- Améliorer la gestion de l'eau à travers des solutions alternatives ;
- Préservation des mares et leurs abords, les ruisseaux, la trame bocagère, les boisements, les prairies humides, ... ;
- Mise en place de mesures d'évitements vis-à-vis du patrimoine naturel recensé ;
- Mise en place de mesures compensatoires dans le cadre de l'intégration de l'urbanisation nouvelle dans son environnement, du respect des morphologies existantes, de la prise en compte du patrimoine naturel à travers la préservation des habitats de la future urbanisation ... ;

² Source : Complément d'étude d'impact, ZAC de la Vigne, Acanthe pour la commune de Guignen

- Limiter l'impact sur le milieu naturel à travers le maintien et la création de liaisons écologiques sur l'ensemble de la zone ;
- Prise en compte des risques naturels et technologiques à travers, notamment, la mise en place de mesures compensatoire pour la gestion des eaux pluviales ;
- Favoriser la récupération des eaux pluviales dans le cadre de la thématique de préservation de la ressource en eau potable ;
- Prise en compte de la thématique de mobilités à travers la gestion des déplacements ainsi que le traitement des surfaces (circulation douce, covoiturage, matériaux perméables pour les stationnements, ...) ;
- Prise en compte de la thématique énergie à travers la mise en place de mesures d'évitement concernant, notamment, l'éclairage public.



Ainsi, le PLU prend pleinement en compte les enjeux naturalistes et ne présente pas d'incidences notables sur les milieux naturels et la biodiversité au niveau des zones de développement de l'urbanisation.

7.4. La prise en compte des enjeux liés au cycle de l'eau

Concernant l'assainissement collectif, il faut rappeler que l'actuelle station d'épuration présente une capacité satisfaisante, que ce soit en l'état actuel ou au regard des perspectives de développement envisagées sur la prochaine décennie. Par ailleurs, il convient de relever que toutes les zones d'urbanisation future seront raccordées au système d'assainissement collectif, ce qui permettra de maîtriser le risque de pollution des milieux naturels.

Pour 2018, la commune est à 45% de la charge polluante en pointe et à 166% en pointe hydraulique (volume maximal journalier reçu en 2018). Seulement 14m³ sont passés par le trop plein en mai 2018. Seulement 14m³ sont passés par le trop plein en mai 2018.

La SAUR indique que la station est capable de recevoir plus de charge polluante (extension de l'urbanisation possible) et il convient de réduire les eaux claires parasites qui arrivent soit par la nappe soit par les pluies.

Les avis PPA ont révélé un défaut d'entretien des **Matériels d'Auto Surveillance (MAS)** qui est

à mettre à jour suite à l'équipement de la surveillance du point A2. La commune va solliciter cette prestation auprès de SAUR. L'AELB a jugé l'auto surveillance du système d'assainissement incorrecte du fait que le groupe froid du préleveur d'entrée STEP était défectueux lors du contrôle par le département le 09/08/2018. Par la suite, SAUR a fourni un devis le 22/08/2018 qui a été accepté. La mise en place des préleveurs a été réalisée le 05/10/2018 ce qui a permis de répondre à la problématique concernant l'entretien des MAS.

La commune a missionné NTE pour réaliser une étude diagnostique des eaux claires parasites, en cours actuellement. Les phases 1 et 2 ont été terminées en août 2019. La commune pourra, par la suite, envisager un programme pluriannuel de travaux en vue de réduire ces eaux claires. Le rapport final du schéma directeur permettra d'indiquer les endroits où le réseau laisse rentrer de l'eau parasite (eau de pluie).

Enfin, **concernant les zones humides**, on peut préciser que **les zones humides identifiées dans le cadre du recensement communal et validé par la CLE du SAGE sont intégralement protégées par des mesures réglementaires adaptées** (tramage sur les plans de zonage, règlement).

Concernant la thématique de la gestion de la ressource en eau, le dispositif ZAC permet :

- La prise en compte des écoulements existants, des talwegs, des zones humides, des sources, ... ;
- De limiter au strict nécessaire les surfaces imperméabilisées ;
- D'utiliser au maximum des matériaux poreux et de revêtements non étanches ;
- D'autoriser et encourager l'utilisation de toitures stockantes végétalisées ;
- De stocker à la source et de façon diffuse les eaux pluviales par la mise en place d'une combinaison de solutions techniques favorisant l'infiltration et la rétention ;

Par ailleurs, la ZAC vise également :

- à privilégier la gestion aérienne (noues, bassins paysagers, ...) à la gestion souterraine (canalisations) ;
- Assurer la plurifonctionnalité et le caractère paysager des aménagements à réaliser : aires de jeux, espaces pédagogiques, espaces verts plantés accompagnant la voirie, bassins paysagers participant à la composition d'un parc... ;
- Limiter les pentes des ouvrages de gestion des eaux pluviales ;
- Informer les acquéreurs sur les solutions techniques visant à l'infiltration/rétention à la parcelle, et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- Favoriser une gestion non polluante (sans produits phytosanitaires) des espaces verts ;
- Concevoir des espaces verts « sobres » en choisissant des plantations nécessitant un arrosage nul ou limité ou, à minima, ne nécessitant pas d'arrosage en période de sécheresse.

7.5. Paysages et patrimoines

A l'échelle communale, les outils rappelés dans les sections précédentes (inventaire des haies, zonage N, identification d'une zone agricole et naturelle, régime des EBC) visent une pérennisation des paysages du territoire.

Concernant les espaces les plus remarquables sur un plan paysager :

L'extrémité Nord du territoire de Guignen comprend une zone Natura 2000 au titre des directives Habitat et Oiseaux, ainsi qu'une ZNIEFF de type I. L'ensemble de ce secteur comprend donc une qualité environnementale non-négligeable qu'il convient de préserver.

Ainsi, le règlement écrit prévoit de classer l'ensemble des parcelles concernées en zone N, limitant ainsi les possibilités d'urbanisation et d'extension de l'existant.

En outre, à l'échelle des principales entités paysagères, le règlement des différentes zones, permet au travers des articles 3 et 4 de conserver des paysages globalement homogènes par rapport à l'existant, notamment sur le centre-bourg.

Les principales incidences sur les paysages porteront sur **les extensions de l'urbanisation**. Celles-ci se faisant de manière mesurée et en continuité de l'existant, les incidences ne seront donc pas significatives sur le paysage. D'ailleurs, les OAP en extension de l'urbanisation assure un traitement paysager pour limiter les impacts dus à l'implantation des nouvelles constructions. C'est notamment le cas de l'OAP de la Roche Blanche qui assure des mesures permettant un traitement paysager de l'entrée de ville (en intégrant notamment les dispositions du dossier de dérogation à la loi Barnier cf. annexe 2 du rapport de présentation).

Sur le plan patrimonial et culturel, le PLU entend mettre en valeur la découverte du territoire, notamment à travers :

- La confortation d'un parcours piétonnier permettant de relier les équipements et différents quartiers : affirmée dans les OAP mise en place d'emplacements réservés dédiés à établir des continuités douces ;
- Les éléments de petit patrimoine sont également identifiés au règlement graphique. Cela assure ainsi leur protection et favorisera leur découverte.

Ainsi, le projet n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux, les sites et les paysages. Il protège le patrimoine naturel et cherche à mettre en valeur l'identité du territoire.

7.6. Qualité de l'air et énergie

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) et sur la consommation énergétique (chauffage, déplacements...).

Toutefois, il faut d'une part relever que le développement démographique est très mesuré, et d'autre part souligner que ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Guignen.

A ce propos, il faut relever que le développement se concentrera sur le Bourg ou dans sa continuité (à la seule exception des logements potentiels identifiés dans le cadre de

changements de destination en campagne). Les secteurs de développement urbain sont situés soit au sein de l'enveloppe urbaine, soit en continuité immédiate de l'existant, et dans tous les cas au plus près des équipements et commerces.

Ainsi, la confortation du poids démographique du Bourg et la localisation des secteurs de développement urbain limiteront, à l'échelle du territoire, les déplacements motorisés individuels vers les équipements publics et les commerces pour les petits déplacements du quotidien. Ces éléments favoriseront le recours aux modes doux de déplacement, ce qui contribuera à limiter la pollution atmosphérique, l'émission de gaz à effet de serre et la consommation énergétique liée aux déplacements.

Enfin, sur la question de l'habitat :

- Le renforcement de la densité sur les zones d'urbanisation future (par rapport à la tendance passée) pourra conduire à des formes urbaines plus économes en énergie (mitoyenneté) ;
- Le règlement du PLU permet et encadre la possibilité d'installer des dispositifs d'énergie renouvelable.
- Les nouvelles constructions devant respecter les normes environnementales seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant.

7.7. Déchets

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Deux éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera globalement identique ;
- La localisation de la majorité de l'offre en logements sur le bourg permettra une optimisation des trajets de collecte des déchets.

7.8. L'intégration des risques et nuisances dans le projet communal

Pour rappel, la commune de Guignen est concernée par les risques suivants :

	Risque	Niveau pour la commune	Enjeux identifiés pour la commune
Risques naturels	Inondation	faible	AZI
	Rupture de barrage et digue	fort	Etang de Painroux, le Val, La Houssais, le Benard
	Feux de forêt	moyen	
	séisme	faible	

Risques technologiques	TMD route	faible	RD 177
------------------------	-----------	--------	--------

Les principaux risques naturels concernant la commune sont les risques de rupture de barrage et de digue, ainsi que le risque de feux de forêt.

S'agissant du **risque de rupture de barrage et de digue**, il concerne l'étang du Moulin du Val situé au Sud-Ouest du bourg. Cependant, le projet communal prévoit de développer la commune vers le Nord du territoire. Les futures constructions seront donc éloignées de l'étang du Moulin du Val et ne seront pas exposées directement au risque de rupture de barrage ou de digue. Ce risque ne se voit donc pas renforcer par le projet communal.

Concernant **le risque de feu de forêt**, bien qu'il présente un niveau d'intensité moyen sur la commune de Guignen, il ne constitue pas un réel enjeu à l'échelle du territoire. Les différents boisements de la commune sont assez dispersés sur le territoire. De plus, ils sont relativement bien éloignés du centre-bourg et des projets de développement. Le projet de développement n'aggrave pas ce risque et n'expose pas les futurs habitants à celui-ci.

Enfin, concernant les autres risques naturels s'appliquant sur le territoire ils n'ont qu'un niveau d'intensité faible. De ce fait, ils ne représentent pas d'enjeux importants et le projet communal ne les aggrave pas non plus par ailleurs.

7.8.1. Les risques technologiques

Les principaux risques technologiques identifiés par la DDRM ne présentent donc pas d'enjeux majeurs pour le territoire de la commune de Guignen. Par ailleurs, le projet communal n'aggrave pas non plus ces risques et ne prévoit pas d'exposer les futurs habitants à celui-ci.

4 ICPE ont été recensées sur le territoire communal. Cependant, sur ces 4 ICPE, une seule est soumise à autorisation, le projet de prévoit pas la possibilité d'installation de tiers à proximité afin de limiter les risques.

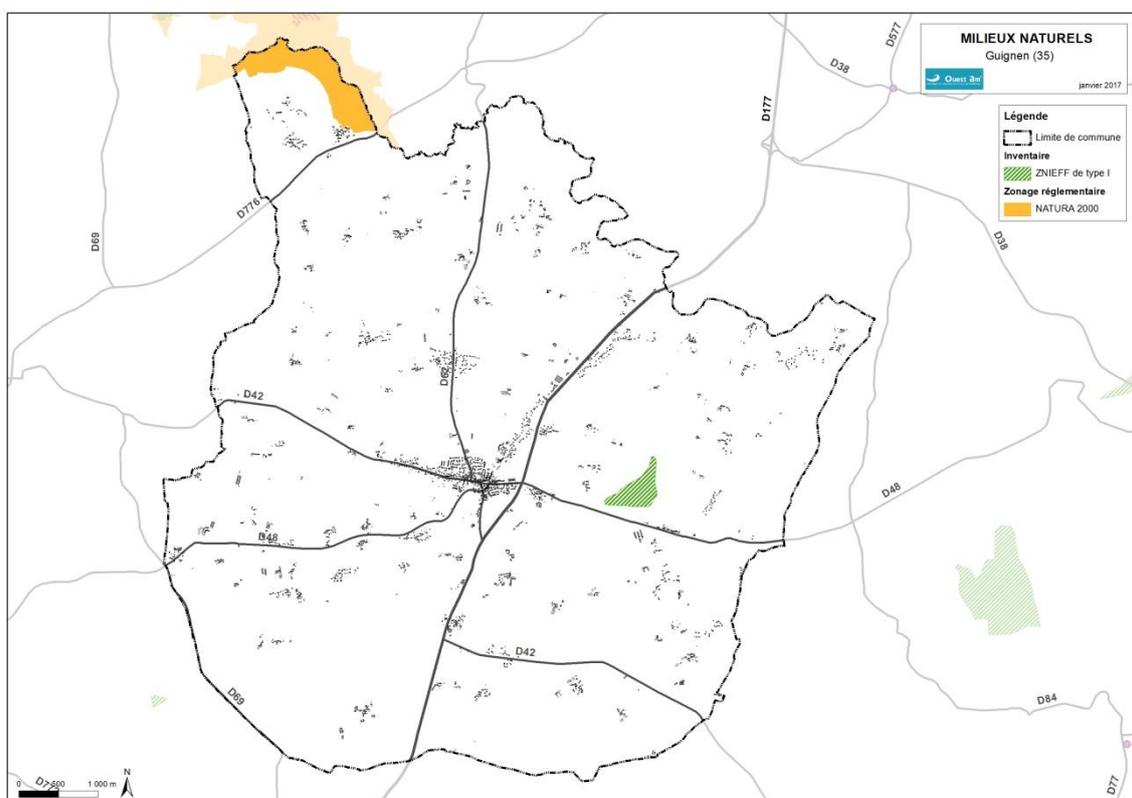
Enfin, en ce qui concerne les nuisances sonores, la RD177 est classé en catégorie 2, c'est-à-dire que la largeur affectée par le bruit correspond à 250 mètres de part et d'autres de la voie. Le projet de territoire veille donc à ne pas augmenter l'exposition de la population aux nuisances sonores en assurant uniquement le développement d'activités (secteur de la Roche Blanche) et d'équipements spécifiques (centre de secours et centre d'exploitation de la route) aux abords de la RD177.

Au final, l'ensemble des risques naturels et technologiques ont bien été pris en compte par le projet communal. D'ailleurs, ce dernier n'influe pas sur le niveau d'intensité des risques

identifiés et n'expose pas d'avantage la population actuelle et future à ces risques identifiés.

7.9. Evaluation environnementale au titre du site Natura 2000

Le périmètre du **site Natura 2000 «Vallée du Canut»** a été proposé au titre des deux directives européennes «Habitat, Faune, Flore» et «Oiseaux». L'arrêté préfectoral du 29 Novembre 2011 porte désignation du site Natura 2000 «Vallée du Canut» (ZPS) FR 5302014. Le Comité de Pilotage a été désigné par arrêté préfectoral le 45 Novembre 2011. Ce site a une superficie de 427 hectares, avec une altitude située entre 45m et 99m. Il est localisé en limite Sud-Est de la commune de Guignen. Une ZNIEFF de type I et un site d'arrêté de biotope sont également localisés au sein ou à proximité du périmètre de la zone Natura 2000.



Cet espace de la commune présente donc une richesse environnementale importante qu'il convient de préserver de toute nouvelle forme d'urbanisation.

Comme indiqué précédemment, le projet communal axe avant tout le développement de Guignen au sein et en continuité directe du centre-bourg. La majorité des logements se feront au niveau de l'agglomération et seule une trentaine de bâtiments identifiés au sein de l'espace rural pourront changer de destination. L'urbanisation en campagne est donc extrêmement limitée dans le cadre du projet communal.

Par ailleurs, les protections réglementaires mises en œuvre par le projet communal pour

assurer la préservation de la Trame Verte et Bleue (identification des linaires bocagers, des zones humides, des cours d'eau, classement en EBC...) sont efficaces et restreignent fortement les possibilités d'urbanisation pour éviter toute atteinte aux secteurs sensibles. A ces protections s'ajoutent les zonages A et N qui assurent la préservation des terres agricoles et naturelles.

Le périmètre Natura 2000 de la « Vallée du Canut » est entièrement classé en zone N, de plus la majorité des boisements présents sur le secteur sont protégés par une trame EBC et l'ensemble des zones humides recensées sont identifiés et protégés.

Aucune zone d'urbanisation et aucun bâtiments pouvant changer de destination ne sont présents à proximité immédiate du secteur zone Natura 2000.

La zone Natura 2000 est également bien éloignée du bourg de Guignen et des projets de développement prévus en extension immédiate. **Les impacts des opérations d'aménagements n'ont donc pas d'impacts directs sur la zone Natura 2000.**

Au final, d'une manière générale le projet communal n'affecte pas de manière importante la zone Natura 2000. L'évaluation environnementale de la zone Natura 2000 peut donc s'arrêter à ce stade.

7.10. Evaluation environnementale au titre de la démarche

« ERC »

D'une manière générale, la démarche « **Eviter-Réduire-Compenser** » a été mise en œuvre de la manière suivante :

- **Eviter**

Les besoins en logements, activités et équipements ont été évalués en se référant aux orientations du SCoT et aux objectifs du PADD, traduisant le projet de territoire de la commune de Guignen. Les alternatives en termes de rythme de développement ont été développées dans les parties 3 et 4 du présent document.

La localisation des secteurs de développement urbain a été dimensionnée au regard des capacités de renouvellement urbain, en particulier pour l'habitat. Cette localisation résulte aussi du croisement des paramètres relatifs aux milieux naturels et à la Trame verte et bleue, aux risques et aux enjeux agricoles, y compris pour les emplacements réservés.

- **Réduire**

Les opérations de renouvellement urbain (secteur du Cormier et de la route de Lassy) et les gisements fonciers permettent de limiter fortement la consommation d'espaces naturels et agricoles. Les autres secteurs s'inscrivent en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine et limite ainsi les prélèvements plus significatifs sur des parcelles agricoles ou naturelles.

Les objectifs de densité affichés sur les secteurs visent de plus à limiter les besoins en foncier : 20 logements par hectare en moyenne.

Le projet de ZAC multisite à anticiper les impacts sur l'environnement en assurant la préservation des espaces les plus sensibles.

- **Compenser**

Les haies bocagères et zones humides sont préservées par le PLU. L'arasement des haies ne

sera possible que dans le cadre d'une compensation (création d'un linéaire équivalent à celui détruit).

En phase opérationnelle, les projets d'aménagement devront être affinés et, au regard des surfaces de zones humides finalement détruites, des compensations devront être envisagées, sous forme de restauration d'autres zones humides du secteur si impacts négatifs il y a. Le STECAL identifié sur un secteur proche de la route départementale 177 devra lors de la phase opérationnelle tenir compte d'indice de zone humides identifié sur le site.

Trois éléments amènent à relativiser les incidences négatives possibles : eu égard à la situation de ces zones humides dans et en limite d'environnement urbanisé, les liens fonctionnels avec les autres habitats d'intérêt peuvent être maintenus.

Enfin, il conviendra au stade opérationnel d'envisager une organisation adaptée pour limiter au maximum les prélèvements sur les zones humides.

A l'échelle du PLU, on peut conclure à l'absence d'incidences notables sur les zones humides et les réservoirs de biodiversité du territoire.

7.11. Conclusion

Il ressort de l'analyse des incidences sur l'environnement que le projet communal ne porte pas atteinte de manière significative aux différentes thématiques étudiées. Les principaux impacts concernant avant tout :

- **La consommation d'espace.**
15.4 ha seront utilisés pour le développement de l'habitat en extension de l'enveloppe urbaine. Toutefois, une majeure partie de ces surfaces en extension de l'enveloppe urbaine est classée en zone 2AU ce qui assurera un développement progressif de l'urbanisation.
 - Les zones humides inventoriées selon la méthodologie du SAGE Vilaine sont protégés par le règlement
 - Par ailleurs, les éléments bocagers inventoriés dans le cadre du programme Breizh bocage et par les investigations de terrain sur les secteurs à enjeux sont identifiés et protégés par le règlement du PLU et par les OAP.
 - Les cours d'eau identifiés sont également protégés par le règlement (zone tampon de 15 mètres de part et d'autres du lit du cours d'eau)
- **Le paysage et le patrimoine.**
Les différentes extensions de l'urbanisation auront un impact direct sur les paysages naturels et agricoles. Cela sera d'autant plus accentué par le fait que la plupart des parcelles agricoles utilisées n'ont pas de limites franches établies. **Toutefois, les différentes OAP assurent la préservation des différents linéaires bocagers via la création ou la conservation d'écrans végétaux. Cela assurera une meilleure délimitation des secteurs en extension de l'urbanisation, ainsi**

qu'une réduction de l'impact visuel dû à l'implantation des nouvelles constructions.

Concernant les autres thématiques, les impacts du projet communal sont relativement secondaires. S'ajoute à cela l'absence d'impacts directs sur la zone Natura 2000.

De ce fait, l'évaluation environnementale du scénario de développement de la commune de Guignen peut s'arrêter à ce stade. Les principaux impacts notés ont déjà été pris en compte à travers les mesures réglementaires du projet, que ce soit avec les OAP, le règlement écrit ou les éléments prescriptifs issus du code de l'urbanisme.

8. Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

Le présent chapitre vise à formaliser la manière dont le PLU s'articule avec les dispositions supra-communales, en complément des justifications opérées (chapitre 3) et de l'analyse des incidences sur l'environnement (chapitre 4).

8.1. Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays des Vallons de Vilaine, fixe un certain nombre d'orientations par le biais de son projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces orientations sont déclinées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

13 thématiques sont déclinées dans le DOO et concernent le territoire de Guignen :

- T1 : accueillir de nouveaux habitants ;
- T2 : Permettre un parcours résidentiel ;
- T3 : Economiser et optimiser l'espace ;
- T4 : Valoriser les paysages des vallons de vilaine ;
- T5 : Préserver la qualité de l'environnement ;
- T6 : Renforcer la viabilité économique ;
- T7 Préserver une activité agricole diversifiée ;
- T8 : répondre aux besoins en équipements et services ;
- T9 : structurer l'offre commerciale ;
- T10 : Conserver les ressources du territoire ;
- T11 : Mettre en œuvre la transition énergétique ;
- T12 : améliorer l'accessibilité du territoire ;
- T13 Renforcer la connexion au territoire.

Le tableau ci-dessous rappelle les dispositions du SCOT (colonne de gauche) et précise les dispositions retenues dans le cadre du projet de PLU de la commune de Guignen (colonne de droite).

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Guignen
T1 : Accueillir de nouveaux habitants		
Objectifs démographiques	L'enjeu est de conforter les pôles urbains qui structurent des bassins de vie. Le SCoT organise le développement de son territoire de façon multipolaire et complémentaire en inscrivant des taux de croissance moyens annuels par type de pôle. Le SCoT identifie Guignen comme pôle secondaire : 1,8% de croissance annuelle entre 2015 et 2035	Le scénario communal reprend cet objectif de croissance. Le PADD prévoit de dépasser les 5 000 habitants, soit 974 habitants supplémentaires. L'accueil de cette nouvelle population nécessite la construction de 463 logements.
Objectifs de cohésion	Afin de renforcer la cohésion sociale, chaque bassin de vie favorisera la mixité sociale et intergénérationnelle. Aucun objectif chiffré.	/
Objectifs de sécurité et de qualité	La population totale sera de 100 000 habitants à l'horizon 2035. Afin de garantir la sécurité et la pérennité du cadre de vie, les risques et les nuisances seront pris en compte.	Le règlement prévoit la mise en place d'une trame graphique représentant les zones agricoles et naturelles inondables au zonage graphique. Aucune nouvelle installation ou construction n'est autorisée au sein de cette zone.
T2 : Permettre un parcours résidentiel		
Objectifs de diversité	Le SCoT anticipe les phénomènes de décohérence et de vieillissement de la population ainsi qu'une demande plus variée en terme d'habitat. La taille des ménages pour les pôles secondaires est estimée à 2,4 personnes par ménages.	Le scénario communal prévoit que pour les 12 ans à venir la taille des ménages sera de 2,5 personnes par ménages. Objectif en accord avec le SCoT. (cf. justification au chapitre 2.2.3.3)
Objectifs de mixité	Le SCoT fixe des objectifs de mixité sociale et de diminution des tensions existantes sur le marché. Pour cela, un pourcentage d'habitat social est à inscrire dans les programmes locaux de production globale de logements. Ce seuil est de 10% pour les pôles secondaires.	Le projet communal prévoit que 10% des logements produits lors des opérations correspondront à du logement social (locatif, accession à la propriété...). Les OAP à vocation d'habitat prévoient d'ailleurs que 15 à 20% des logements envisagés correspondront à du logement social
Objectifs de production	Le SCoT répartit la production de logements sur l'ensemble du territoire en inscrivant un nombre de logements à construire par commune sur la période 2015-2035. L'objectif pour la commune de Guignen est fixé à 37 logements par an.	Le PLU de Guignen pose un projet sur 12 ans et une enveloppe de production de logements s'élevant à 463 logements. Cela reviendrait à produire 38 logements par an en moyenne. Cet objectif est en cohérence avec le SCOT.
Objectifs de qualité	Le SCoT fixe des objectifs d'amélioration du parc existant et futur, notamment en matière de consommation énergétique de l'habitat, de formes urbaines plus respectueuses de l'environnement et moins consommatrices d'espace.	Les différentes OAP prévues par le PLU mettent en place un coefficient de densité cohérent avec les objectifs du SCOT et relativement important par rapport aux opérations passées. De plus, les dispositions du règlement facilitent les constructions en hauteur et donc la mise en place de constructions moins consommatrices d'espace. Enfin, le règlement facilite également l'utilisation des moyens de production d'énergie renouvelable.

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Guignen
T3 : Economiser et optimiser l'espace		
Objectifs de programmation	Le SCoT fixe pour chacune des communes un potentiel d'urbanisation. Cela se traduit par un quota de consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers et/ou de renouvellement urbain. Une densité moyenne de logements à produire par hectare a été fixée par type de pôle. Pour les pôles secondaires la densité moyenne est de 20 logements par hectares.	Les opérations d'habitat et les OAP ont pris en compte les objectifs fixés par le SCoT. En effet, la densité moyenne des opérations est entre 20 et 25 logements par hectares.
Objectifs de renforcement	Le SCoT privilégie la densification et le renouvellement urbain des tissus urbanisés pour limiter la consommation d'espace et renforcer les centralités.	L'état initial de l'environnement a révélé que près 5,2 ha de gisements fonciers sont exploitables sur Guignen mais seulement 1.2 ha sont opérationnels pour être utilisés dans les 12 ans à venir.
Objectifs de limitation	Le SCoT définit une enveloppe foncière maximale nécessaire à la production de logements par commune, selon la prospective globale mise en place sur le Pays. Cette enveloppe doit en priorité être localisée au sein des tissus déjà urbanisés plutôt qu'en extension. Les communes ne doivent pas considérer ces surfaces comme une enveloppe potentiellement urbanisable en extension des espaces bâtis. Le SCoT identifie 37 ha de foncier théorique à urbaniser sur 20 ans.	Le PADD de Guignen prévoit l'utilisation de 15.4 ha pour les futures opérations d'habitat sur les 12 prochaines années, soit une consommation cohérente avec les objectifs du SCoT à 20 ans. A cela s'ajoute les projets d'équipements communaux (l'école, le cimetière et le pôle médical) sur une surface de 7 ha. Au final, sur les 37 ha disponibles à 20 ans, 23.2 ha seront utilisés au cours des 12 prochaines années.
Objectifs de préservation	Le SCoT fixe des objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, conformément au Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, l'urbanisation au sein de l'espace rural sera limitée et soumise à des conditions exceptionnelles.	Les dispositions générales du règlement écrit indiquent les conditions pour qu'un bâtiment en campagne puisse changer de destination. De plus, seuls certains secteurs de la zone A et N autorisent les changements de destination.
Objectifs de préservation	Le SCoT fixe des objectifs d'optimisation du foncier et impose aux PLU certaines préconisations. Un coefficient de densité minimal est fixé à 15 logements par hectares dans les pôles secondaires.	L'ensemble des opérations d'habitat respectent le coefficient de densité minimale prévu par le SCoT.
T4 : Valoriser les paysages des vallons de Vilaine		
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. Le développement économique a pour conséquence directe le déploiement de zones d'activités. Les bâtiments présents dans les zones d'activités se différencient de l'habitat des bourgs par leur échelle, leur volumétrie, leur couleur et ainsi créent un paysage urbain industriel. Le SCoT met en place des mesures pour travailler à l'insertion de la trame viaire. L'enjeu paysager des axes routiers majeurs est de laisser voir le paysage et non de le dissimuler. Le SCoT favorise une mise en réseau des trames piétonnes. Il s'agit avant tout de recommandations et d'orientations que les PLU doivent suivre.	La valorisation des paysages de la commune est prévue par les différentes OAP mises en place. Celle de la Roche Blanche prévoit d'ailleurs diverses mesures de traitement paysager pour une meilleure intégration des futures activités vis-à-vis des habitations et de la RD177. Les autres OAP prévoient également un traitement paysager pour mieux délimiter les franges des secteurs qui seront urbanisés. De même, des trames piétonnes sont prévues pour renforcer celles existantes.
Objectifs de protection	Le SCoT souhaite protéger les composantes du paysage qui assurent la qualité du cadre de vie des vallons de Vilaine. Le SCoT valorise le patrimoine bâti. Le territoire du Pays des vallons de Vilaine offre un paysage profondément rural. Le bâti, une de ses principales composantes, en témoigne, tout comme le petit patrimoine. Objectifs généraux.	L'ensemble des éléments paysagers de Guignen ont été identifiés dans le PLU. Les éléments de patrimoine et du petit patrimoine sont répertoriés sur le règlement graphique et sont préservés. Les éléments du milieu naturel sont également protégés via le règlement écrit : zones A et N, ainsi que le règlement graphique (EBC, linéaires bocagers, zones humides...)
Objectifs de projet	L'objectif du SCoT est de retrouver des formes d'aménagement qui respectent les identités du territoire. Cette orientation est complémentaire de celle de l'accueil de nouveaux habitants, du développement multipolaire du territoire et de la nécessité d'économiser l'espace. Pour ne plus casser la continuité urbaine, la structure urbaine des communes dans tous les nouveaux projets d'aménagement devra être étudiée. Objectifs généraux.	La vision plus opérationnelle du SCoT a été reprise dans le PLU de Guignen. Les différentes OAP prévues, ainsi que les deux ZAC en extension de l'enveloppe urbaine intègrent les différents objectifs de projet du SCoT. Le projet urbain de la commune vise à recentrer le développement urbain vers l'Est et le Nord, et s'adosser à la nouvelle 2X2 voies pour reconnecter le bourg historique avec les secteurs d'habitat linéaires situés au Nord-Est. Ces choix permettent de favoriser un renforcement des zones proches du bourg dans une logique de ville compacte.

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Guignen
T5 : Préserver la qualité de l'environnement		
Objectifs de connaissance	Le SCoT souhaite améliorer les connaissances du patrimoine naturel et identifier les éléments qui le constituent : identification de la TVB, inventaire des haies, cours d'eau et zones humides...	Les différents inventaires ont été réalisés dans le cadre du PLU de Guignen.
Objectifs de protection	Le SCoT protège les éléments qui compose la Trame Verte et Bleue pour maintenir la richesse de sa biodiversité sur l'ensemble de son territoire. Les documents d'urbanisme locaux devront traduire à leur échelle la réglementation permettant la protection et la mise en valeur des connexions biologiques. Ces connexions doivent assurer la préservation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversités.	Les éléments réglementaires prévoient la mise en place d'un zonage A ou N sur ces éléments naturels. Les dispositions générales prévoient également d'autres éléments de protection : EBC, protection du linéaire bocager, des cours d'eau et zones humides... L'ensemble des éléments du patrimoine naturel ont été répertoriés sur le règlement graphique.
Objectifs d'équilibre	Le SCoT favorise les relations entre la trame verte et bleue et les activités agricoles et sylvicoles.	
Objectifs de restauration	Le SCoT préserve et restaure le fonctionnement de la trame bleue.	Les zones inondables recensées sur Guignen seront inconstructibles. Elles seront représentées par une trame spécifique au règlement graphique. Le règlement écrit limite drastiquement les possibilités d'implantation de nouvelles constructions et installations.
Objectifs de qualité	Le SCoT fixe des objectifs pour améliorer la qualité de l'environnement urbain.	La nature en ville pourra être implantées via les zones U et AU qui prévoient comme dispositions la possibilité de mettre en œuvre des « toitures vertes ». Les OAP se verront également appliquer un traitement paysager pour améliorer la qualité de l'environnement urbain.
T6 : Renforcer la viabilité économique		
Objectifs de stratégie	Le SCoT met en œuvre une stratégie de développement pour l'accueil des entreprises. Il agit notamment pour la différenciation de l'offre d'accueil et surtout pour la complémentarité. Les différents sites d'accueil s'appuient sur les schémas intercommunaux existants et sur l'armature territoriale définie par le SCoT.	La commune de Guignen bénéficie de deux secteurs pour l'implantation de zones d'activités. Il s'agit de parcs de proximité : les Bignons et la Roche Blanche. L'extension sur les Bignons se fera sur 2 ha maximum et la création de la zone de la Roche Blanche se fera sur 3 ha.
Objectifs de qualité	Le SCoT agit pour la qualité des aménagements des zones d'activités dans le respect de l'environnement.	Un traitement paysager sera prévu sur l'OAP de la Roche Blanche afin de limiter l'impact visuel dû à l'implantation des activités.
Objectifs de valorisation	Le SCoT souhaite faire de la Vilaine un axe touristique majeur. Le Pays des vallons de Vilaine a construit une partie de son identité autour d'un patrimoine naturel qui a largement modelé son paysage, l'eau.	/
Objectifs de préservation	Le SCoT protège et valorise le patrimoine architectural, urbain et naturel du Pays.	Les éléments de patrimoine bâti, du petit patrimoine et les entités archéologiques seront préservés par le règlement et les dispositions du code de l'urbanisme pour les éléments répertoriés
Objectifs de connexion	Le SCoT développe les produits touristiques et de loisirs et notamment les connexions possibles entre les différents sites.	Des cheminements piétons permettront de faciliter la découverte du territoire

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Guignen
T7 : Préserver une activité agricole diversifiée		
Objectifs de préservation	Le SCoT préserve le maximum d'espaces naturels et de terres agricoles. Le SCoT instaure un quota de consommation d'espaces naturels et de terres agricoles par commune. Le SCoT préconise la réalisation d'un diagnostic agricole dans le cadre des procédures de révision ou d'élaboration des documents d'urbanisme.	Les règlements écrits et graphiques du PLU classent les terres agricoles en zone A : les possibilités d'implantation des constructions se trouvent donc plus restreintes. Le quota de consommation d'espaces fixé par le SCoT est respecté puisque seulement 15.4 ha seront utilisés pour le développement de l'habitat en extensions de l'enveloppe urbaine.). Un diagnostic agricole a également été réalisé dans le cadre de la procédure de révision du PLU et a permis d'orienter les choix de la collectivité.
Objectifs de cohésion	Le SCoT souhaite sauvegarder et entretenir le patrimoine bâti dans l'espace rural. En zone agricole, naturelle ou forestière les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	29 bâtiments ont été identifiés en campagne et pourront faire l'objet d'un changement de destination. Les conditions émises par le règlement pour effectuer le changement de destination assure la préservation des espaces agricoles et naturels
Objectifs de qualité	Les documents d'urbanisme locaux devront permettre la mise en œuvre de dispositions réglementaires adaptées aux zones naturelles et aux bâtiments exploités par l'agriculture. Une bonne insertion paysagère des bâtiments agricoles est à prévoir tant pour la création que pour l'extension.	Les dispositions du règlement écrit sur les zones A et N sont identiques s'agissant de l'insertion des bâtiments. Cela facilite ainsi une certaine harmonisation au sein des écarts et hameaux de Guignen lorsque les constructions ou changements de destination et extensions sont autorisés.
T8 : Répondre aux besoins en équipements et services		
Objectifs d'optimisation	Le SCoT a inscrit des objectifs en matière d'organisation urbaine et de déplacements que devra respecter tout projet de création d'équipements sur le territoire. Le SCoT privilégie le partage et la mutualisation des équipements.	Les équipements de la commune de Guignen sont principalement localisés en centre-bourg et dans ses extensions les plus proches. Un seul secteur est classé en UL, il s'agit des équipements sportifs.
Objectifs de renforcement	Le SCoT privilégie les implantations de structure d'accueil de l'enseignement secondaire de type lycée dans les pôles de bassin. La capacité d'accueil et le fonctionnement des différents équipements seront adaptés aux besoins des habitants situés dans l'aire de rayonnement. Leur implantation sera privilégiée dans les centralités et quartiers connectés lorsque ces équipements concourent à l'animation de la vie locale.	Les seuls équipements qui se situeront en dehors du centre-bourg sont le futur centre de secours et le centre d'exploitation de la route dont la localisation nécessite la proximité et l'accessibilité à la RD177

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Guignen
T9 : Structurer l'offre commerciale		
Objectifs de stratégie	Afin de construire une stratégie de développement commercial permettant de répondre aux enjeux d'aménagement du territoire et de développement durable, le Pays des Vallons Vilaine appuie sa stratégie d'implantation commerciale en distinguant les commerces suivant la fréquence d'achat à laquelle ils répondent : achats quotidiens ; hebdomadaires ; occasionnels ; exceptionnels. Le Pays des Vallons de Vilaine souhaite ainsi appuyer sa stratégie d'aménagement commercial sur cette logique de fréquence de consommation et de déplacement.	Les dispositions du règlement écrit prévoient un secteur dédié aux activités et commerces via la zone Ua. Ce secteur se situe en extension de l'enveloppe urbaine (1AUa) ou en enveloppe urbaine comme c'est le cas sur le site des Bignons. La zone Ua a pour principale vocation d'accueillir des activités, le secteur uec est destiné à l'implantation d'une surface commerciale avec une emprise au sol plus importante (>300m ² de surface de plancher). que celle située au sein du périmètre de centralité. Un linéaire de protection des commerces a également été mis en place par le règlement graphique afin de préserver les commerces en centre-bourg et leur accessibilité aux personnes âgées et à mobilité réduite.
Objectifs d'organisation	Le SCoT décline 4 niveaux de polarités dans l'armature commerciale et chacune est associée aux fréquences d'achat préalablement définis. Les pôles de bassin ; les pôles de bassin intermédiaires ; les pôles secondaires ; les pôles de proximité. Guignen est un pôle secondaire et a pour vocation de proposer une offre commerciale complète et une offre commerciale non-alimentaire axées sur les services.	Un périmètre de centralité a été définis afin d'assurer un développement des commerces de proximité sur le bourg et dans les extensions immédiates.
Objectifs de lisibilité	Afin de conforter la lisibilité de l'activité commerciale, le SCoT définit des lieux d'implantations prioritaires du commerce limités à deux types d'espaces : les centralités et les espaces de développement commercial de périphérie ou en tissu aggloméré.	
Objectifs de proximité	Dans cet esprit l'organisation du commerce s'accompagnera d'actions de confortement et de revitalisation des centralités.	
T10 : Conserver les ressources du territoire		
Objectifs de gestion	Le SCoT fixe des objectifs de limitation de la consommation foncière et de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. L'objectif est d'avoir une meilleure gestion de la ressource « espace ».	Avec une consommation d'espaces de 30.4 ha sur les 12 prochaines années pour un développement démographique de 1,8% par an, le projet s'inscrit dans une logique de modération de la consommation d'espaces / aux 10 années précédentes
Objectifs d'exploitation	Les ressources du sous-sol seront exploitées durablement. Respecter les prescriptions du Schéma Départemental des Carrières d'Ille-et-Vilaine.	Les secteurs de carrières sont identifiés au règlement graphique du PLU
Objectifs de préservation	Le SCoT agit pour préserver la qualité de l'air. Les orientations du SCoT visant à articuler urbanisation, transports en commun et les modes actifs contribuent à l'objectif de diminution des émissions de produits polluants.	Les continuités douces existantes seront préservées et un principe de continuité douce est également prévu par le règlement graphique. A cela s'ajoute les continuités douces prévues par les différentes OAP facilitant ainsi l'utilisation des modes actifs de déplacement et participant ainsi à la limitation de la production de GES par les véhicules motorisés.

SCoT des Pays des Vallons de Vilaine		PLU de Guignen
T11 : Mettre en œuvre la transition énergétique		
Objectifs de sobriété	Les politiques d'aménagement et d'habitat du Pays des Vallons de Vilaine tendront vers une recherche de solutions sobres et optimisées pour l'ensemble du territoire. Les documents d'urbanisme devront permettre la généralisation des bâtiments économes sur le Pays des vallons de Vilaine en veillant à ne pas créer de frein à la mise en œuvre dans les bâtiments de solutions énergétiques sobres et efficaces. Le SCoT contribue à la réduction des besoins de déplacement et au développement de solutions de mobilités alternatives à l'utilisation individuelle de la voiture.	Les dispositions du règlement écrit permettent la mise en place de toitures végétalisées ainsi que l'installation d'équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables pour les habitations, à condition que cela s'inscrive dans le milieu environnant. Les continuités douces existantes seront préservées et un principe de continuité douce est également prévu par le règlement graphique. A cela s'ajoute les continuités douces prévues par les différentes OAP facilitant ainsi l'utilisation des modes actifs de déplacement.
Objectifs d'efficacité	Le SCoT encourage la construction de nouveaux bâtiments à faible consommation énergétique et la rénovation des bâtiments existants.	/
Objectifs de développement des énergies renouvelables	Le SCoT favorise le recours aux énergies renouvelables dans les bâtiments. En complément de la sobriété et de l'efficacité des aménagements, l'objectif est de permettre un développement large des énergies renouvelables dans les bâtiments.	
Objectifs de mobilisation des acteurs locaux	Le Pays des vallons de Vilaine et ses EPCI s'engagent pour mettre sa transition énergétique au service du développement économique de son territoire. L'objectif est de contribuer à l'activité économique en réduisant la facture énergétique, en produisant de la richesse sous forme d'énergie renouvelable et en attirant de nouvelles activités durables sur le territoire.	
T12 : Améliorer l'accessibilité du territoire		
Objectifs de proximité	Le SCoT promeut la desserte par les transports collectifs dans les politiques d'urbanisation communales. L'objectif est de structurer le développement des pôles pour élever la performance de l'offre en transports en commun lorsque ceux-ci circulent. La localisation des nouvelles zones d'activités devra être déterminée dans les documents d'urbanisme en fonction de leur niveau d'accessibilité par les transports collectifs.	Les futures extensions à destination d'habitat sont localisées en continuité directe de l'enveloppe urbaine, donc à proximité du centre-bourg et des arrêts de transports en commun. C'est également le cas pour la future zone d'activités de la Roche Blanche.
Objectifs de multimodalité	Le SCoT souhaite favoriser l'usage de plusieurs modes de transport. Les aménagements urbains devront être réalisés de manière à assurer un meilleur partage de la voirie et de l'espace public dans les agglomérations.	Les continuités douces existantes seront préservées et un principe de continuité douce est également prévu par le règlement graphique. A cela s'ajoute les continuités douces prévues par les différentes OAP facilitant ainsi l'utilisation des modes actifs de déplacement.
Objectifs d'adéquation	Le SCoT favorise la desserte de l'ensemble du territoire pour accompagner son développement multipolaire. Les transports collectifs devront être pris en compte dans les aménagements de voirie pour permettre à terme l'amélioration de la qualité du réseau.	/
Objectifs de développement	Le SCoT conforte les grands axes de déplacements du territoire comme outils stratégiques de desserte et de développement économique du Pays. La RD177 traverse la commune de Guignen.	Les projets de la Roche Blanche, du futur SDIS et du centre d'exploitation de la route prennent bien en compte la présence de la RD177 sur le territoire puisqu'ils se situent à proximité de celle-ci, leur assurant ainsi une meilleure accessibilité et visibilité.
T13 : Renforcer la connexion du territoire		
Objectifs de renforcement	Le SCoT favorise le déploiement du réseau numérique dans toutes les communes. Le Schéma de Cohérence Régionale d'Aménagement Numérique (SCORAN) du projet Bretagne Très Haut Débit est pris en compte et est à intégrer dans les documents d'urbanisme locaux. Le SCoT renforce les centralités urbaines pour en faire de véritables nœuds d'accroche comme base de déploiements et d'extension du réseau et des systèmes de communication. Les documents d'urbanisme devront identifier cette centralité et y concentrer à minima les points de départ des différents systèmes de communication et de réseau numérique.	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.

Ainsi, le PLU de Guignen est pleinement compatible avec le SCoT des Pays des Vallons de Vilaine.

8.2. Le SDAGE et le SAGE

8.2.1. Le SDAGE Loire-Bretagne

Créé par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) fixe, pour chaque grand bassin hydrographique en France, les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le territoire de la commune de Guignen est concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. Le comité de bassin a adopté le 4 novembre 2015 le SDAGE pour les années 2016 à 2021, et a émis un avis favorable sur le programme de mesures correspondant. L'arrêté du préfet coordonnateur de bassin en date du 18 novembre approuve le SDAGE et arrête le programme de mesures. Le SDAGE Loire-Bretagne entre en vigueur au plus tard le 22 décembre 2015.

Le SDAGE 2016-2021 s'inscrit dans la continuité du SDAGE 2010-2015 pour permettre aux acteurs du bassin Loire-Bretagne de poursuivre les efforts et les actions entreprises. Il fixe en particulier :

- L'objectif de 61 % des eaux en bon état d'ici 2021 ;
- 4 priorités : la qualité des eaux, les milieux aquatiques, la quantité disponible, et l'organisation et la gestion ;
- 14 grandes orientations et dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau.

Le PLU est plus précisément concerné par les orientations n°8 (Préserver les zones humides) et 9 (Préserver la biodiversité aquatique).

Concernant l'orientation n°8, il faut relever que le PLU protège l'intégralité des zones humides inventoriées au titre du SAGE. Ainsi, 53.9 hectares de zones humides sont identifiés sur le plan de zonage par le biais de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ; elles bénéficient des mesures de protection suivantes à travers les *Dispositions générales* du Règlement écrit.

Concernant l'orientation n°9, il faut relever que le PLU protège les abords du réseau hydrographique à travers :

- Le classement en zone naturelle ou agricole des secteurs traversés par les cours d'eau identifiés ;
- L'obligation de respect d'une marge recul de 15 m minimum par rapport aux rives des cours d'eau identifiés aux documents graphiques (zonage), pour les nouvelles constructions en zone agricole et en zone naturelle

Par ailleurs, **les orientations n°2 (Réduire la pollution par les nitrates) à 6 (Protéger la santé en protégeant la ressource en eau)** insistent sur l'importance des risques de pollution des eaux, et par voie de conséquence sur la question de la qualité des eaux. Le PLU est directement concerné par cet aspect s'agissant de l'adéquation entre la capacité de traitement des eaux usées et les perspectives démographiques et économiques envisagées sur la prochaines décennie. En l'occurrence, le système d'assainissement collectif est déjà parfaitement adapté au projet communal.

Ainsi, le PLU de Guignen est compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne.

Le SDAGE est mis en œuvre à travers les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : dans le cas de Guignen, les dispositions du PLU doivent également être compatibles avec le SAGE « Vilaine ».

8.2.2. Le SAGE Vilaine

Les SAGE fixent des objectifs généraux en matière de qualité des milieux et qualité des eaux, de prévention des inondations et des moyens prioritaires pour les atteindre.

Le territoire de Guignen est intégré dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Vilaine », approuvé le 2 juillet 2015.

Le tableau ci-dessous rappelle les enjeux du SAGE.

Thématiques		Enjeux
Usages	Eau potable	Sécurisation de l'alimentation et de la distribution Maintien ou reconquête de la qualité de l'eau brute
	Population, activités industrielles	Maîtrise des impacts de la croissance démographique et du développement économique sur le bassin de la Vilaine, en termes de rejets et d'artificialisation des milieux
	Agriculture	Réduction des pressions agricoles pour réduire l'eutrophisation des masses d'eau littorales, des plans d'eau et de certains cours d'eau (réduction des intrants et limitation des transferts)
Qualité des milieux	Cours d'eau	- Amélioration de la connaissance pour une meilleure protection - Atteinte du bon fonctionnement des cours d'eau - Amélioration de la continuité écologique des cours d'eau
	Petits plans d'eau	- Réduction des impacts des plans d'eau - Arrêt de leur prolifération
	Zones humides	- Arrêt de la destruction des zones humides - Amélioration et harmonisation de la connaissance - Protection des zones humides
	Peuplement piscicoles	Amélioration des conditions d'accueil des poissons migrateurs - Préservation des espèces holobiotiques
	Espèces invasives	- Lutte coordonnée pour les espèces existantes - Prévention accrue pour les nouvelles espèces
Baie de Vilaine		- Reconquête de la qualité des eaux littorales (bactériologie et eutrophisation) pour la satisfaction des usages littoraux et le bon état des masses d'eau - Réduction des impacts liés à l'envasement - Préservation des marais littoraux et rétro-littoraux
Qualité de l'eau	Cours d'eau	Atteinte du bon état des cours d'eau : - Réduction des flux et des concentrations en azote (Réduction de l'eutrophisation des eaux littorales et satisfaction de l'usage eau potable) - Réduction ciblée des concentrations en phosphore (Réduction de l'eutrophisation de nombreuses masses d'eau du bassin) - Réduction généralisée des concentrations en pesticides
	Plans d'eau	Atteinte du bon état des plans d'eau : - Réduction des concentrations en phosphore (Réduction de l'eutrophisation)
	Eaux souterraines	Enjeux identiques aux eaux superficielles associées
Gestion quantitative de l'eau	Gestion des étiages	- Satisfaction des usages dans le respect du bon fonctionnement des milieux - Anticipation et meilleure gestion de crise
	Inondations	- Amélioration de la connaissance des phénomènes et de leurs conséquences - Renforcement de la prévention des inondations - Amélioration de la prévision des crues - Protection contre les inondations
	Grands ouvrages	- Gestion optimisée et formalisée des grands ouvrages pour garantir la satisfaction des usages

Ces différents enjeux définis par le SAGE « Vilaine » ont été repris à travers le SCoT des pays des Vallons de Vilaine dont Guignen fait partie. De ce fait, étant donné que le PLU est compatible avec le SCoT, et que ce dernier a déjà intégré les enjeux du SAGE, le PLU de Guignen est bien compatible avec le SAGE.

9.Éléments méthodologiques

9.1.Méthodologie du diagnostic agricole

Le diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre de l'agriculture d'Ille et Vilaine en 2016. Cette étude agricole commandée par la commune de Guignen par convention en date du 18 mars 2016 est destinée à prendre en compte les besoins et les réalités agricoles locales.

Il s'agit de caractériser les exploitations agricoles (analyse sociodémographique), de relever les contraintes pesant sur leur activité et d'apprécier leur potentiel d'évolution. L'ensemble des éléments recensés a pour objectif une meilleure connaissance de l'agriculture du territoire communal, afin de concilier les activités agricoles et leur développement, avec les projets de développement urbain.

Les résultats de cette étude sont déclinés en deux parties :

- 7 fiches d'analyses thématiques
- l'atlas cartographique, intercalé dans le présent rapport

9.2.Méthodologie de l'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en campagne

L'identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a uniquement porté sur le changement de destination vers du logement.

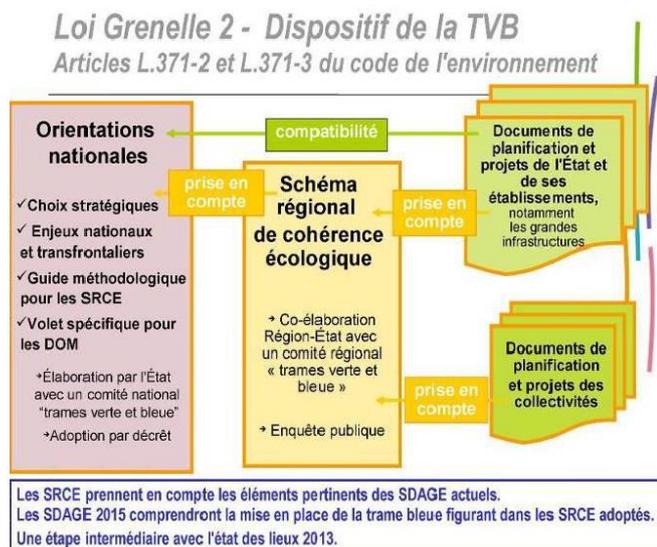
Il a été réalisé en plusieurs étapes :

- Dans un premier temps, un passage sur l'ensemble du territoire communal, effectué par un groupe de travail de la commune a permis de pré-identifier un certain nombre de bâtiments, en s'appuyant notamment sur les éléments suivants :
 - Le caractère patrimonial (bâtiments en pierres) et le bon état des constructions (présence de murs porteurs notamment) ;
 - Le fait que ces constructions n'ont manifestement jamais été des logements ;
 - L'emprise au sol de ces constructions. En effet, en-deçà de 50 m² d'emprise au sol, la question du changement de destination ne se pose pas : une extension mesurée (ce qui est la règle en campagne) ne permettrait pas de disposer d'un espace de vie suffisamment confortable à terme, d'autant que ces constructions sont généralement constituées de murs relativement épais.
 - Le raccordement possible à l'eau potable et l'électricité, ainsi que la possibilité de réaliser un assainissement autonome ;
 - La desserte par un accès et une voie sécurisée ainsi qu'une possibilité de stationnement ;
- Cet inventaire a ensuite fait l'objet d'une compilation par le bureau d'étude afin de rassembler l'ensemble des fiches de changement de destination et de réaliser une carte de localisation des différents bâtiments identifiés.
- Cet inventaire est annexé au présent rapport de présentation.

9.3. Méthodologie de l'identification de la Trame Verte et Bleue

9.3.1. Introduction

Depuis le **Grenelle de l'environnement** en 2007, la Trame verte et bleue devient l'un des objectifs phares pour endiguer l'érosion de la biodiversité et doit, comme le précise l'article 23 de la loi Grenelle I, constituer un outil d'aménagement du territoire. Bien que tous les décrets, arrêtés ou circulaires d'application ne soient pas encore publiés, les textes principaux relatifs à la Trame verte et bleue ont déjà été intégrés au Code de l'environnement, via la loi **Grenelle 2 du 12 juillet 2010**, portant « engagement national pour l'environnement ».



La loi Grenelle 2 précise que la Trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles en milieu rural. Ainsi, six objectifs sont impartis à la TVB :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique,
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par les corridors écologiques,
- Mettre en œuvre les objectifs de qualité et de quantité des eaux prévus par les SDAGE et préserver certaines zones humides,
- Prendre en compte la biologie des espèces sauvages,
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages,
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages

La déclinaison de la Trame verte et bleue s'effectue à toutes les échelles, transnationales, nationales, régionales, cantonales et communales, et chacune de ces déclinaisons doivent se compléter et se prendre en compte mutuellement.

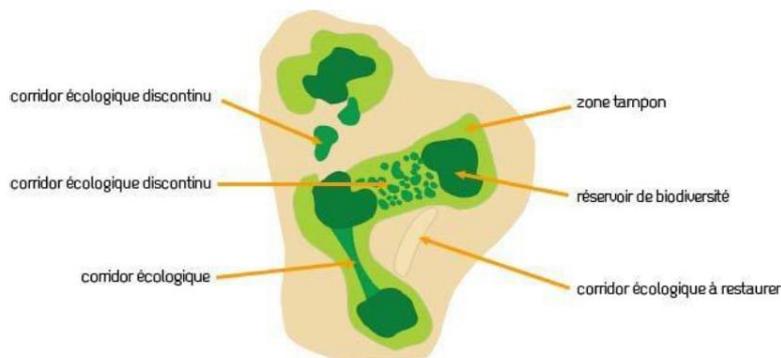
Les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) représentent un élément important dans la mise en œuvre de la Trame verte et bleue. En effet ils en assurent la concrétisation au plus près du territoire, aussi bien par son identification que par les prescriptions de leur règlement, permettant ainsi d'actionner les outils les plus efficaces pour sa préservation, là où le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) détermine les enjeux régionaux de continuités écologiques et propose un cadre pour l'échelle régionale. La Trame verte et bleue constitue une réelle opportunité pour l'aménagement durable de nos territoires, en conciliant les enjeux

de préservation de notre capital écologique avec les enjeux socio-économiques. Elle peut ainsi constituer un fil directeur pour l'aménagement et être au cœur du projet de territoire développé par les collectivités au travers de leurs documents d'urbanisme, tout en **rappelant que ces documents ne peuvent dicter des modes particuliers de gestion des espaces concernés.**

9.3.2. Éléments méthodologiques

La description d'un réseau écologique (schéma ci-contre) cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale de milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

Principe du déplacement des métapopulations d'un réservoir à un autre au travers de corridors écologiques



- **Les réservoirs**, milieux naturels de bonnes qualités et de surfaces suffisantes pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- **Les corridors biologiques**, constitués par des espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

Dans le cadre de l'identification et de la hiérarchisation de la Trame verte et bleue au sein de ce document d'urbanisme, il est nécessaire de bien distinguer ces deux composantes.

9.3.2.1. Milieux naturels et réservoirs

Plusieurs critères ont été pris en compte pour identifier ces milieux.

Tout d'abord l'ensemble des zonages environnementaux, réglementaires ou non, situés sur la commune, ont été analysés. Au regard de l'échelle d'étude, ont été considérés les ZNIEFF de type 1 (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), SIC, ZPS, mais aussi les espaces identifiés par la DTA et le SCOT. En l'absence de sites Natura 2000 et de ZNIEFF de type 1, les ZNIEFF de type 2 ont également été considérées. Ces secteurs forment le niveau hiérarchique le plus important des réservoirs : **les milieux remarquables.**

Ensuite, les boisements de la commune ont été identifiés, ainsi que les zones humides inventoriées au titre du SAGE. Ces espaces, s'ils sont situés en-dehors des milieux remarquables évoqués précédemment, constituent le deuxième niveau hiérarchique : **les milieux ordinaires structurants** de la Trame verte et bleue.

9.3.2.2. Continuités et coupures écologiques

Les continuités écologiques sont des ensembles permettant les déplacements d'espèces et ainsi favorisant les échanges interpopulationnels. Deux types sont à distinguer ici :

- **Les continuités terrestres**, qui ont été identifiées à l'appui du réseau bocager communal, jouent un rôle de connexions entre les milieux naturels réservoirs ;
- **Les continuités aquatiques** sont représentées par l'ensemble des cours d'eau,

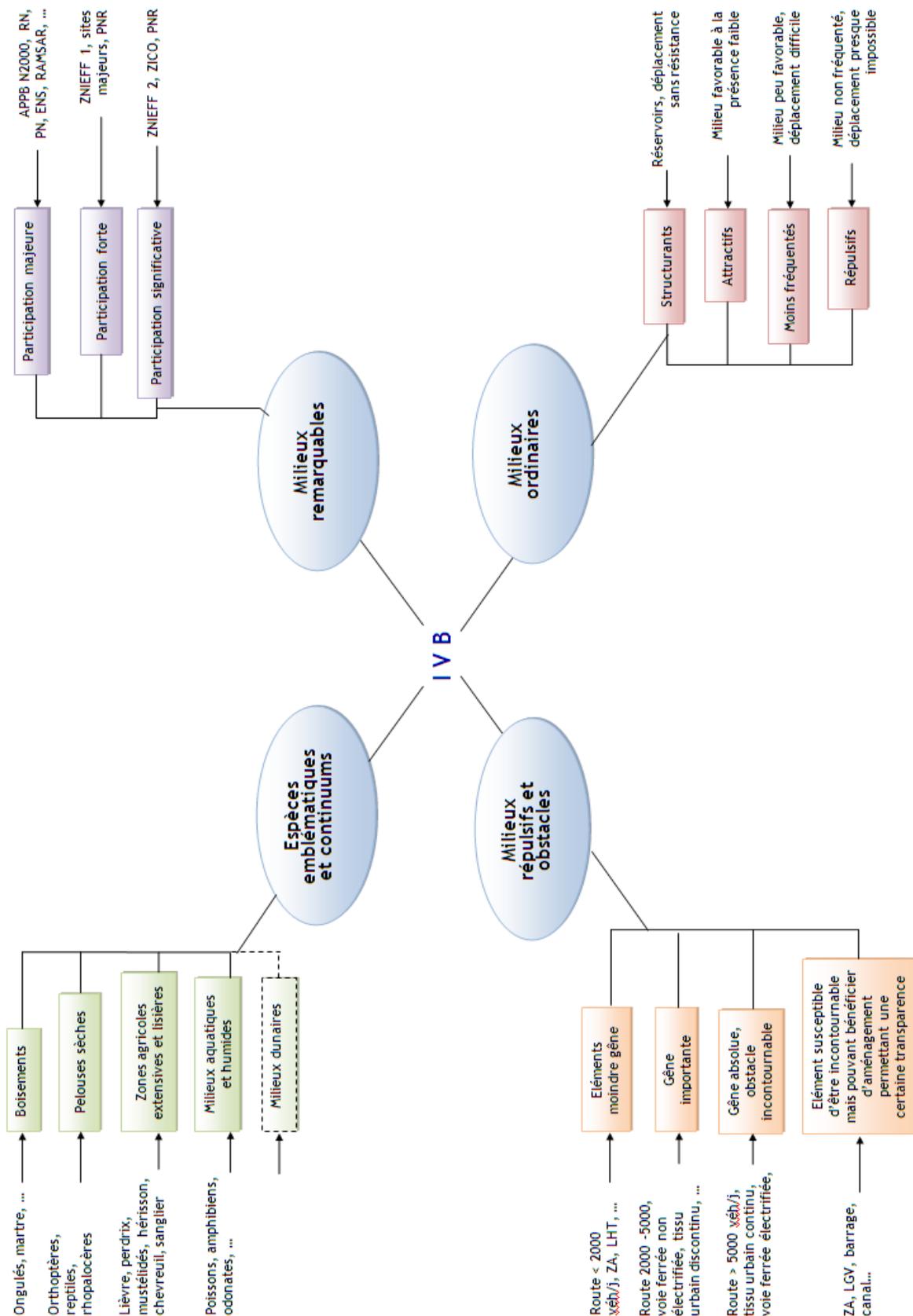
temporaires ou permanents.

Il est à noter qu'une continuité terrestre ne participe pas qu'à la trame verte, et une continuité aquatique qu'à la trame bleue. En effet, leur rôle est tout aussi évident dans les deux cas. Par exemple, les amphibiens, groupe d'espèces emblématique de la Trame bleue, peuvent longer les haies ou traverser des boisements pour passer de leur lieu d'estivage-hibernation à celui de la reproduction. De la même manière, les espèces inféodées aux milieux prairiaux ou boisés (chevreuil, hérisson, musaraignes,...) peuvent suivre les ripisylves de part et d'autres des cours d'eau pour aller d'un réservoir à un autre.

En outre, on peut identifier deux types de coupures écologiques :

- **Coupures écologiques surfaciques** : ce sont **les espaces urbanisés, continus ou discontinus**, formant des **milieux peu fréquentés voir répulsifs** au regard de la biologie des espèces. Ces secteurs ont été identifiés en sélectionnant la totalité des parcelles cadastrales sur lesquelles se trouvaient des bâtis.
- **Coupures écologiques linéaires** : ce sont l'ensemble des **infrastructures linéaires routières** présentes au sein de la commune. Elles ont été identifiées par observation des Scan 25 IGN, et ont été relevées avec une précision au 1/5 000e. Ont été considérées comme **barrières modérées à importantes** les départementales en 1x2 voies

9.3.3. Schéma de principe de la méthode



10. 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.

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.

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

THEMATIQUES	INDICATEURS	FREQUENCE DE SUIVI	ETAT DE REFERENCE	SOURCES		
Socio-économique	Population	Nombre d'habitants	Tous les 5 ans	3 821 habitants [2015]	INSEE	
	Logement	Nombre et pourcentage de logements (Résidences Principales / Résidences secondaires)	Tous les 5 ans	TOTAL [2015]: 1 674 logements RP : 1 466 logements (88 %) RS : 72 logements (4 %)	INSEE	
		Nombre et pourcentage de logements vacants	Tous les 5 ans	136 logements (8 %) [2015]	INSEE	
		% de logements aidés (sociaux)	Tous les 5 ans	1.9 % [2015]	INSEE	
		Nombre de constructions annuelles	Annuel	23 logements commencés entre 2015 et 2018.	Commune Sit@del2	
	Emploi	Indice de concentration d'emploi	Tous les 5 ans	31.7 [2015]	INSEE	
	Activités économiques	Nombre d'exploitations agricoles	Tous les 10 ans	45 [2016]	Chambre d'agriculture Commune Diagnostic agricole	
		Nombre d'activités artisanales et industrielles	Tous les 5 ans	55 [2015]	INSEE	
		Nombre de services et de commerces	Tous les 5 ans	138 [2015]	INSEE	
		Nombre d'hébergements touristiques	Tous les 3 ans	7 [2016]	Commune	
		Nombre d'équipements	Tous les 3 ans	14 [2016]	Commune	
	Ressources naturelles	Consommation d'espace	Surface artificialisée	Annuel	38.4 ha (2006-2016) ; soit une moyenne d'environ 3.8 ha par an	Commune
			Consommation foncière à vocation d'habitat	Annuel	34 ha (2006-2016) ; soit une moyenne d'environ 3.4 ha par an	Commune
			Consommation foncière à vocation d'activité économique	Annuel	3.7 ha (2006-2016) ; soit une moyenne d'environ 0.4 ha par an	Commune
			Consommation foncière à vocation d'équipement	Annuel	0.7 ha (2006-2016) ; soit une moyenne d'environ 0.07 ha par an	Commune
Eau potable		Qualité de l'eau potable	Annuel	Bonne qualité sanitaire (2015)	SIAEP ARS	
		Volume d'eau consommée annuellement	Annuel	/	SIAEP	

Ressources naturelles	Ressources énergétiques et changement climatique	Consommation électrique annuelle sur la commune	Tous les 5 ans	/	Commune
		Production d'énergie renouvelable sur la commune	Tous les 5 ans	/	Commune
		Nombre d'installation de production d'énergie renouvelable	Annuel	/	Commune
Milieux naturels et biodiversité	Patrimoine naturel	Evolution des habitats et des espèces d'intérêts communautaire présentes sur la commune	Tous les 10 ans	Une zone Natura 2000 et une ZNIEFF de type I au Nord-Ouest du territoire communal	Gestionnaire du site Natura 2000
	Zones humides	Superficie de zones humides sur le territoire communal	Tous les 5 ans	541 ha de zones humides	Commune
	Cours d'eau	Linéaire de cours d'eau	Tous les 5 ans	65 km de cours d'eau	Commune
	Boisements	Superficie des boisements sur le territoire	Annuel	531 ha d'EBC	Commune
		Superficie des boisements défrichés	Annuel	/	Commune
	Haies	Linéaires de haies bocagères sur le territoire	Annuel	183 km de linéaire	Commune
		Linéaires de haies bocagères plantées	Annuel	/	Commune
		Linéaires de haies bocagères supprimées	Annuel	/	Commune
	Milieux agricoles	SAU (Surface Agricole Utilisée) communale	Tous les 10 ans	2059.8 ha [2016]	Chambre d'agriculture
	Cadre de vie	Chemins doux	Linéaire de liaisons douces sur la commune	Tous les 3 ans	58.5 ml
Patrimoine		Nombre d'éléments du patrimoine bâti recensés sur la commune	Tous les 5 ans	Cf plan de zonage PLU (2019)	Commune
Risques naturels et technologiques	Risques naturels	Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	Tous les 3 ans	/	Géorisques
	Risques technologiques	Nombre classées d'installations	Tous les 3 ans	4 ICPE agricoles (2016)	installations classées développement durable.gouv.fr Chambre de l'agriculture

Nuisances et pollutions	Eaux usées	Conformité de la station d'épuration	Annuel	Conforme en équipement et en performance (2018)	<i>assainissement.developpement-durable.gouv.fr</i>
		Nb d'installations autonomes sur la commune (ANC)	Annuel	/	Commune
		Taux d'installations ANC nécessitant des travaux obligatoires	Tous les 5 ans	/	Commune
	Qualité des eaux	Qualité des cours d'eau	Annuel	/	Agence de l'eau Loire-Bretagne
	Qualité de l'air	% de foyer ayant 2 véhicules ou plus	Tous les 5 ans	59.3 % (2015)	INSEE
	Déchets	Quantité de déchets ménagers produits sur la commune	Annuel	/	Commune
	Sites et sols pollués	Nombre de sites BASIAS sur la commune	Tous les 5 ans	Aucun site en activité (2019)	Géorisques
		Nombre de sites BASOL sur la commune	Tous les 5 ans	/	<i>basol.developpement-durable.gouv.fr</i>

11. Annexes

11.1. Annexe 1 : fiches des bâtiments pouvant changer de destination

11.2. Annexe 2 : étude de dérogation à la loi Barnier sur le secteur de la Roche Blanche

11.3. Annexe 3 : inventaire communal des zones humides et validation de la CLE du SAGE

12. Résumé non-technique

L'article R. 104-18 du code de l'urbanisme indique le contenu de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme concernés par l'évaluation environnementale :

« Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document 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° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et 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 document ;

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

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

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

La présente partie va donc reprendre les principaux éléments de diagnostic et de justification du projet et leurs incidences sur l'environnement de la manière la plus simple possible pour être compréhensible par le grand public.

12.1. Le diagnostic socio-économique

12.1.1. La démographie

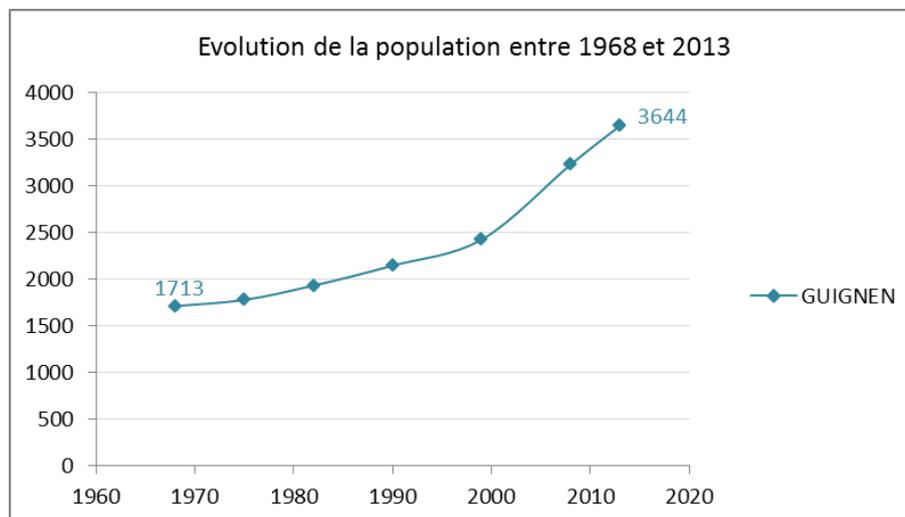
12.1.1.1. L'évolution de la démographie

La commune enregistre une croissance constante de sa population depuis 1968. Cette croissance de la population s'est accentuée depuis 1990 et particulièrement au cours de la

période 1999-2008 où la commune a enregistré un gain de 803 habitants, soit une moyenne d'environ 90 habitants par an en 1999 et 2008.

Entre 1968 et 2013, la commune a plus que doublé sa population, soit 1 931 habitants supplémentaire sur le territoire communal en 45 ans.

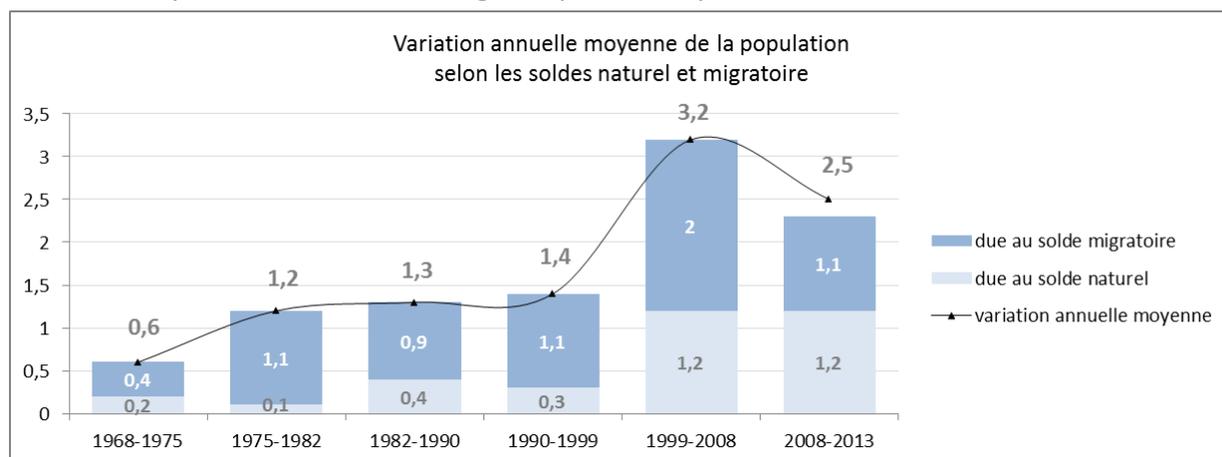
La population communale est de 3 821 habitants en 2015³, soit 310 habitants de plus qu'en 2010.



Source : INSEE – RP 2013

Depuis 1968 et jusqu'en 1999, le gain de population sur le territoire communal est massivement porté par le solde migratoire (correspond à l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune, notamment sur la période 1975-1982).

Cependant, depuis les années 2000, cette tendance tend à s'inverser. En effet, sur la période 1999-2008, la part du solde naturel dans l'évolution de la population devient plus conséquente. Entre 2008 et 2013, la croissance de la population est autant due au solde migratoire qu'au solde naturel. Cette caractéristique de dynamique démographique s'explique notamment par un accueil de ménages important depuis les années 2000.

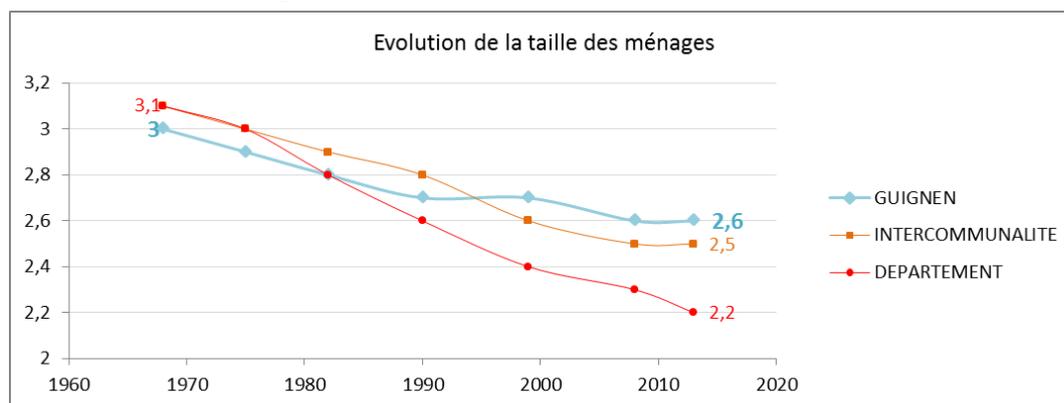


Source : INSEE – RP 2013

³ Population légale INSEE en vigueur au 1^{er} janvier 2019

12.1.1.2. Un phénomène de desserrement des ménages constaté

La commune de Guignen est concernée par le desserrement démographique. En effet, entre 1968 et 2013, le nombre de personne par ménage est passé de 3 à 2,6. Cependant, ce phénomène de desserrement démographique est moins marqué sur la commune qu'aux échelles intercommunale et départementale. Avec un nombre de personne par ménage de 2,6 en 2013, la population de Guignen peut être qualifiée de familiale. En effet, en 2013, la commune comptait environ 25% de ménages d'une personne ou de ménages sans famille contre 75% de ménages avec famille.



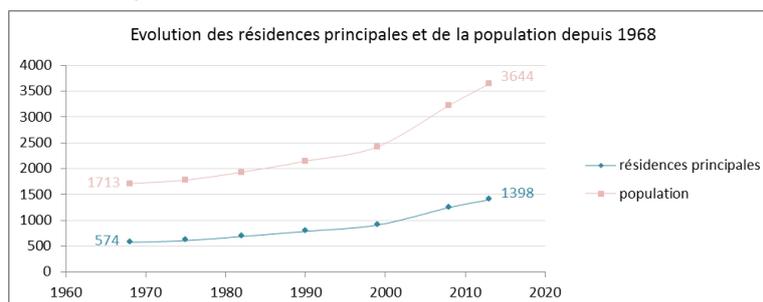
Source : INSEE – RP 2013

12.1.2. L'évolution et la composition du parc de logements

12.1.2.1. Les résidences principales en grand nombre

Depuis 1968, le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter, en lien avec la croissance de la population. En effet, le parc de résidences principales est passé de 574 logements en 1968 à 1 398 en 2013, soit un gain de 824 résidences principales. Le graphique ci-dessous illustre aussi le desserrement démographique entamé sur la commune à travers la formation d'un écart de plus en plus important entre les deux courbes au fil des années.

Cette même tendance est semblable sur une période plus courte et plus récente puisqu'entre 2008 et 2013, l'évolution des résidences principales sur Guignen est de 12% contre 8% sur le département sur la même période.



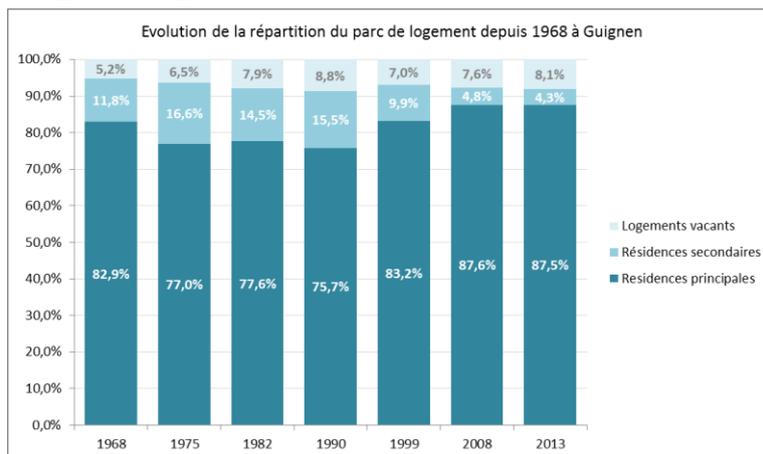
Source : INSEE – RP 2013

Sur la commune de Guignen, en 2013, le parc de logement est réparti selon 3 catégories :

- Les résidences principales qui constituent la part majoritaire de l'ensemble des logements sur le territoire, soit 87,5%. Cette part est semblable à celles observées sur l'intercommunalité et le département. La part des résidences principales est stable depuis le recensement de 2008.
- Les résidences secondaires qui représentent une part de 4,3% dans le parc de logements

global en 2013. La part de ce type de résidence est faible au regard des parts enregistrées aux échelles intercommunale (6,1%) et départementale (6,5%). En 2013, le territoire de Guignen ne compte que 69 résidences secondaires. De plus, après avoir connu une augmentation entre 1968 et 1990, la part des résidences secondaires s’est largement réduite entre 1990 (15,5%) et 2013 (4,3%).

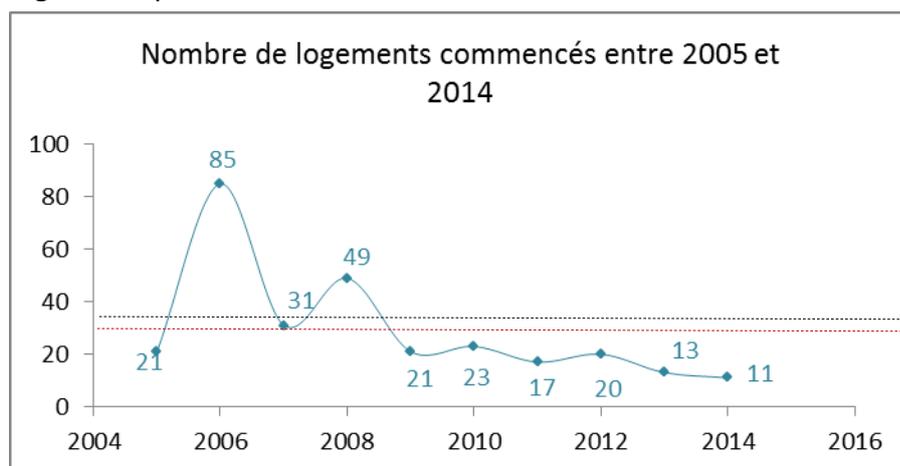
-Les logements vacants qui représentent 8,1% sur l’ensemble du parc. Ce taux reste relativement élevé, notamment en comparaison au taux observé sur le département (6,8%). La commune a vu son nombre de logements vacants passer de 36 en 1968 à 130 en 2013. Ces résultats sont à modérer puisque cette augmentation est aussi liée à une augmentation globale du parc de logements globale.



Source : INSEE – RP 2013

12.1.2.2. Un rythme de construction qui s’essouffle

En moyenne, sur la période 2004-2015, la commune a produit 29 logements par an. Cependant, depuis 2009, le rythme de logements commencés oscille entre 23 et 11 logements. Ces résultats sont bien inférieurs à l’objectif fixé par le SCOT pour 2015-2035. En effet, le document d’objectifs et d’orientations du SCOT pose un objectif de construction de 37 logements par an.



Logements à produire par an (SCOT 2015-2035) : 37

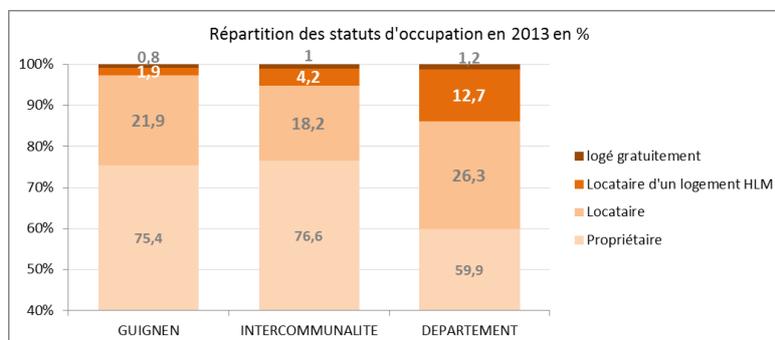
Rythme de construction moyen entre 2005 et 2014 : 29

Source : SITADEL

12.1.2.3. Une faible part des logements locatifs sociaux

Parmi les 24% de résidences principales en locatif sur la commune, 2% correspondent à du logement HLM contre presque 13% à l’échelle départementale et 4,2% sur l’intercommunalité.

Il faut noter que la part du locatif HLM dans le total des résidences principales de Guignen a augmenté entre 2008 (1,5%) et 2013 (1,9%). En 2013, sur la commune de Guignen, il y a donc 27 logements sociaux occupés par 41 personnes. En 2008, le nombre de logements sociaux était de 19 sur la commune ; cela signifie 8 nouveaux logements sociaux sur la commune en 5 ans.

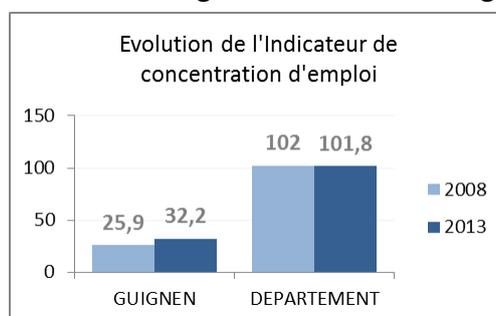


Source : INSEE – RP 2013

12.1.3. La dynamique économique

12.1.3.1. Contexte général

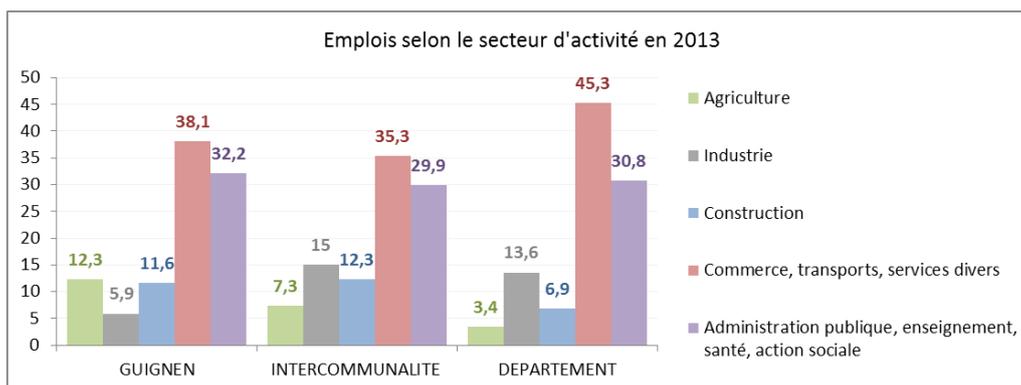
L'indicateur de concentration d'emploi correspond au nombre d'emplois sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur le territoire. Sur la commune de Guignen, l'ICE a augmenté entre 2008 et 2013 mais reste bien inférieur aux ICE observés aux échelles supra-communales. En effet, si en 2013 l'ICE de Guignen est de 32,2, il s'élève à 47,5 sur l'intercommunalité et à 101,8 en Ille et Vilaine. Cette faiblesse s'explique par la taille peu importante des zones d'activités accueillant des entreprises sur le territoire. La zone la plus importante étant la zone d'activités des Bignon au nord du bourg.



Source : INSEE – RP2013

Si on analyse l'emploi selon le secteur d'activité, on remarque que les tendances observées sur la commune sont relativement comparables à celle de Vallons de Haute Bretagne Communauté et de l'Ille et Vilaine à l'exception du secteur de l'industrie, beaucoup moins représenté sur la commune. Les secteurs les plus développés sur la commune sont ceux des « commerces, transports et services divers » ainsi que de « l'administration publique, santé, enseignement, action sociale ». Ces deux secteurs représentent à eux deux en 2013, plus de 70% des emplois communaux.

Avec un poids moins conséquent mais cependant non négligeable, le secteur de l'agriculture regroupe plus de 12% des emplois sur la communes. Les emplois liés à l'activité agricole sont mieux représentés sur la commune que sur l'intercommunalité (7,3%) et le département (3,4%).



Source : INSEE – RP 2013

Malgré les quelques établissements structurants pour la dynamique économique communale, la commune de Guignen est caractérisée par un tissu de petits et très petits établissements.

Guignen comporte de nombreux commerces de proximité tels qu'une boulangerie, cafés, restaurants, coiffeurs, fleuriste, supérette mais aussi des services (ambulanciers, pharmacie, banque, notaires...). Ce réseau de commerces et services est complété ponctuellement par le marché du mercredi matin sur la place de l'église (boucherie, poissonnerie, galettes...).



Un projet d'implantation de centre commercial est en cours sur la commune de Guignen, le PLU devra prendre en compte l'arrivée de cet établissement dans le projet de territoire afin de ne pas affaiblir les commerces et services du centre bourg de Guignen.

12.1.3.2. Le contexte agricole

45 exploitations agricoles ayant des bâtiments en activité sur le territoire communal ont été recensées à partir des échanges entre la chambre d'agriculture et la commune. Le 9 juin 2016, une réunion a eu lieu à la mairie afin de rencontrer les chefs d'exploitations et permettre de mieux connaître les caractéristiques des exploitations de la commune (réponse à un questionnaire).

L'activité agricole est bien implantée sur la commune : les 37 sièges d'exploitations ayant répondu au questionnaire mettent en valeur 2378 ha dont 2059.8 ha sur le territoire communal. Elles génèrent 68 emplois directs dont 56 chefs d'exploitation et 12 emplois salariés.

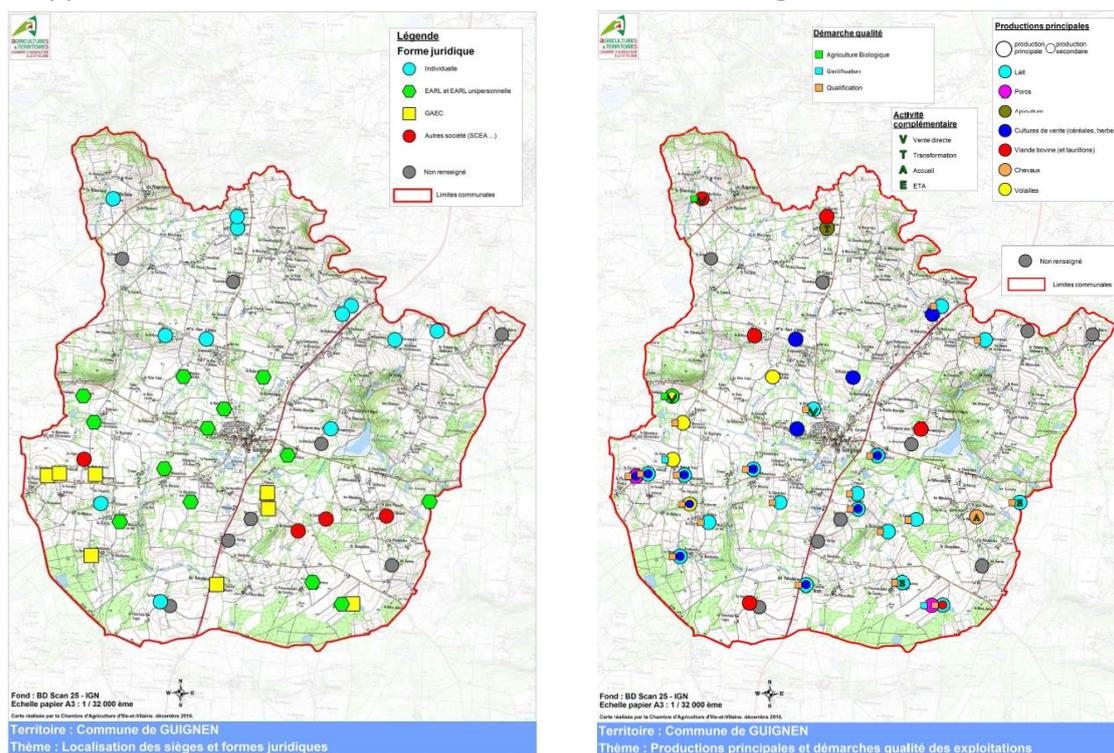
Une grande majorité des exploitations est spécialisée en élevage. Cela induit des constats et des besoins comme :

- ▶ des bâtiments importants, fonctionnels et aux normes, présentant la spécificité de devoir être éloignés des tiers
- ▶ la nécessité d'avoir du parcellaire vaste et regroupé autour des bâtiments,
- ▶ la nécessité de préserver des plans d'épandage, indissociables de toute activité d'élevage.

Le PLU aura donc pour enjeu de protéger les terres et bâtiments agricoles, afin de permettre le maintien et le développement de l'agriculture.

Les exploitations sont confrontées à des contraintes liées essentiellement à la proximité du voisinage, la circulation ou le morcellement des terres. Si la commune ne peut avoir de prise sur certaines de ces contraintes, elle peut en revanche, prévenir voir résorber certaines d'entre elles notamment par le biais du PLU.

L'évolution que connaît ou connaîtra la commune avec l'arrivée de nouveaux habitants pourrait aggraver des contraintes de « cohabitation » entre les différents usagers. D'ailleurs, les contraintes recensées révèlent déjà cette problématique et la nécessité de concilier le développement de la commune avec le maintien de l'activité agricole.



12.1.3.3. La dynamique touristique

La dynamique touristique locale est axée autour d'un tourisme vert et durable. Plusieurs éléments constituent un facteur d'attractivité existant ou à renforcer.

- Une ferme auberge est présente sur le territoire communal, elle accueille un restaurant, des activités pédagogiques ainsi qu'un gîte.
- Guignen dispose aussi d'un centre équestre « la ruée vers l'air » qui propose aussi un gîte avec une grande salle et un dortoir à l'est du territoire communal.
- 4 autres gîtes et chambres d'hôtes sont présents sur la commune

Un hébergement insolite : une yourte, importée de Mongolie, peut accueillir jusque 6 personnes au lieu-dit Cohignac D'ahaut.

La commune de Guignen bénéficie par ailleurs d'un réseau de chemins de randonnées qui permet à la population d'accéder aux espaces naturels et ruraux.

Enfin, la commune bénéficie également d'un site ENS⁴ (Espaces Naturels Sensibles) dont la

⁴ Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels ; mais également d'aménager ces espaces pour être ouverts au public,

vocation de création de protection et de gestion s'accompagne d'une ouverture au public. Un sentier d'interprétation est aménagé sur le site, offrant à la population une découverte pédagogique sur 2,7 Km.

12.1.4. Les équipements et la mobilité

12.1.4.1. Les équipements « classiques »

En matière d'équipements administratifs et publics, la commune dispose d'une mairie, d'un poste, d'un centre d'intervention des sapeurs-pompiers datant de 1996, de services techniques.

En matière d'équipements sociaux, sportifs et de loisirs, la commune dispose d'une salle des fêtes et l'espace de la Prairie qui date de 2000. La commune compte aussi un récent centre de loisirs « La ruche » et une maison famille rurale. Une médiathèque fonctionne en réseau depuis juillet 2013 avec les bibliothèques de Baulon, Bourg des Comptes, Guichen, Goven, Saint Senoux et Lassy.

La majorité des équipements communaux sont situés au sein du bourg de la commune, dans un rayon d'environ 200 mètres autour de la médiathèque. On note que le complexe sportif et les services techniques sont un peu plus excentrés, au nord du bourg. Aussi, la maison famille rurale et l'espace de la prairie sont localisés en dehors du bourg, au sud, le long de la départementale 42. De manière générale, les équipements de la commune et le traitement de leurs abords sont de qualité.



sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel.

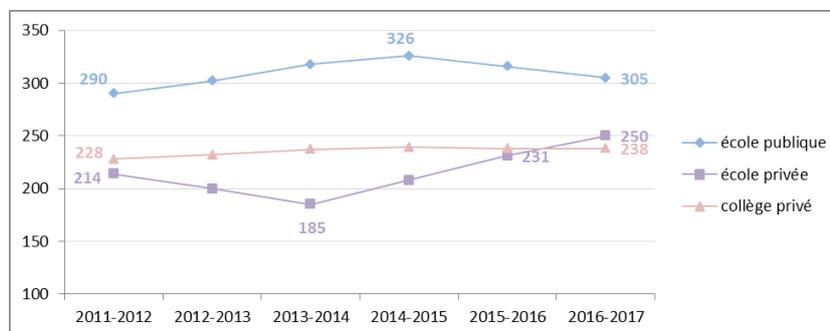
12.1.4.2. Les équipements scolaires

En matière d'équipements scolaires, Guignen compte deux écoles maternelles (publique et privée) et deux écoles primaires (publique et privée). La maternelle et le primaire de l'école publique sont regroupés en un pôle au nord-ouest de la mairie, au sein du tissu urbanisé de la commune. L'école maternelle privée est située au nord du bourg. Depuis 2015, l'école primaire privée, anciennement localisée à l'est du bourg, a emménagé dans de nouveaux locaux annexés à l'école maternelle privée.

La commune dispose aussi d'un collège privé Saint-Joseph, d'un restaurant scolaire qui assure les repas des différents établissements tous les midis et d'une garderie municipale.

En analysant les effectifs scolaires de la commune en fonction des types d'établissement, on constate que si les effectifs du collège sont relativement stables, ceux de l'école publique enregistrent une légère baisse depuis la rentrée 2014.

Le nombre d'élève enregistré à l'école privée de Guignen ne cesse d'augmenter depuis la rentrée 2013, l'école a accueilli 65 élèves supplémentaires en 3 rentrées scolaires.



Sources : données communales

12.1.4.3. Eaux usées et eau potable

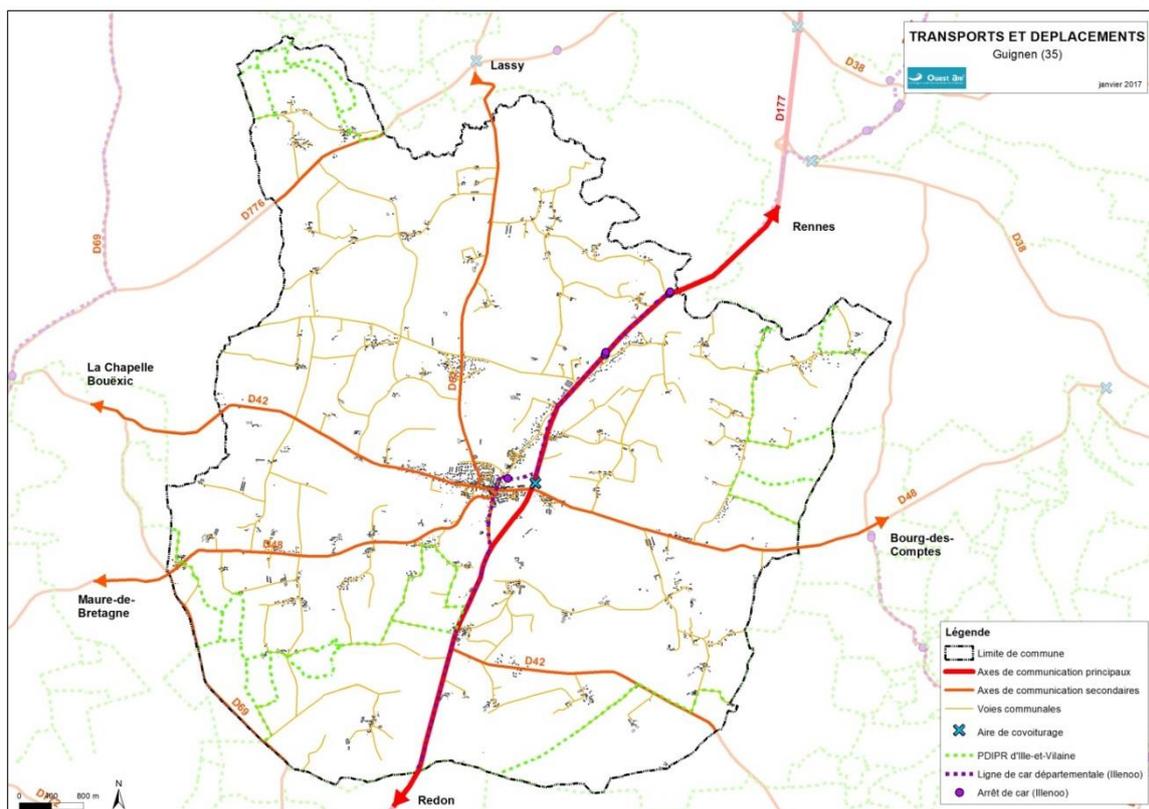
La commune dispose d'une station d'épuration d'une capacité nominale de 3 000 équivalent-habitants, située au sud du bourg, le long de la RD 48. Cette station, conforme en équipement et en performance, a été mise en service en décembre 2008. La somme des charges entrantes est de 2 200 équivalents habitants, la station d'épuration a donc une capacité adaptée au développement futur de la commune.

Sur le territoire du périmètre SCOT, l'alimentation en eau potable est gérée par 4 syndicats Intercommunaux des Eaux (SIE). Guignen est concernée par le Syndicat Intercommunal des Eaux «Les Bruyères» qui regroupe 18 communes, au même titre que les communes de Saint Senoux, Guichen et Bourg-des-Comptes.

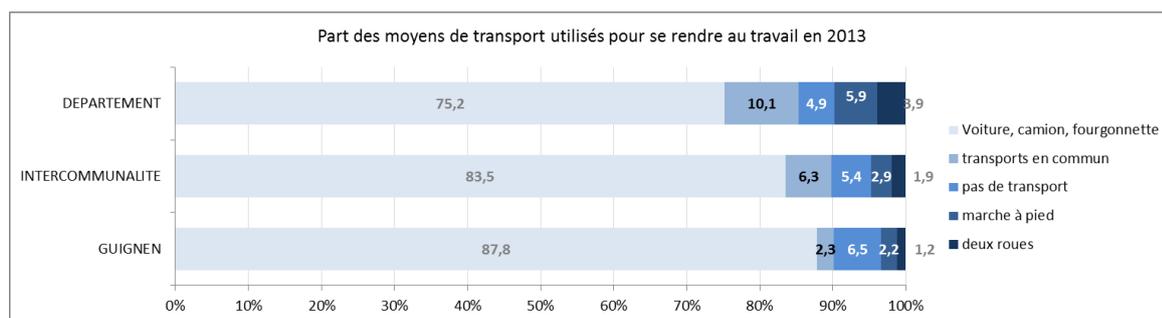
12.1.4.4. Le réseau de voirie

Le centre-bourg de Guignen a la particularité d'être desservi selon une organisation en étoile par plusieurs axes routiers départementaux. En effet, la D62 relie le bourg de Guignen avec Goven. La RD42 traverse la commune d'est en Ouest, soit de La Chapelle Bouexic à Bain-de-Bretagne. Aussi la RD48 permet de rejoindre Maure-de-Bretagne à Janzé en traversant le territoire de Guignen.

Enfin, l'axe le plus important en termes de trafic et de liaison est la RD 177 qui traverse le territoire selon un axe nord-sud en passant à l'est du centre-bourg. Cette départementale permet aux habitants de Guignen de rejoindre Rennes ou Redon en environ 30 minutes. Le territoire communal s'articule donc autour de plusieurs artères principales qui irriguent le centre-bourg.



La densité du réseau routier sur le territoire communal explique l'importance de l'utilisation de la voiture par les guignenais, notamment dans les déplacements domicile-travail. Effectivement, la voiture représente presque 90% des déplacements domicile – travail des habitants de Guignen. A l'échelle du département et de l'intercommunalité, cette part est réduite en raison d'un réseau de transport en commun plus développé. L'utilisation des modes doux ne représente que 3,4% des déplacements domicile-travail contre 4,8% sur l'intercommunalité.



Source : INSEE RP 2013

12.1.4.5. Les transports collectifs

Le réseau de bus du Conseil Général « Illenoo » dessert le territoire par la ligne 10a Rennes-Pipriac. Sur cette ligne, 4 arrêts ont été mis en place sur la commune de Guignen :

- ▶ Le Pont de Canut (en dehors du bourg)
- ▶ La Mare (en dehors du bourg)
- ▶ Le Bourg
- ▶ Le Tertre (en dehors du bourg)

Quelques horaires de bus coïncident avec ceux des TER desservant les gares de Bourg-des-

Comptes et de Saint-Senoux et reliant les gares de Rennes et Redon. Cette concordance entre les horaires offre ainsi une desserte vers un second mode de transport en commun. De plus, le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine affirme l'intérêt de la ligne d'autocar et indique un objectif de rabattement vers la ligne ferroviaire Rennes-Redon (gare de Bourg-de-Comptes).

12.1.4.6. Les liaisons douces

Les continuités piétonnes sont inégalement réparties dans les espaces urbanisés de Guignen. Ces continuités sont principalement localisées à l'intérieur des lotissements, au nord de l'agglomération au travers de chemins en enrobé ou en stabilisé et de petits espaces verts. Les connexions permises sont locales, elles ne permettent pas des itinéraires continus à l'échelle de l'agglomération.

En revanche, le bourg de Guignen, par son développement en étoile, offre une bonne accessibilité aux différents services et commerces dans le bourg. Les chemins et circuits de randonnées offrent également, dans une moindre mesure, une accessibilité au reste du territoire de la commune.

12.2. Etat initial de l'environnement

Thématiques	Constats
Occupation du sol	<p><u>Occupation du sol :</u> L'espace urbanisé de Guignen se situe au centre du territoire communal. Sa forme en étoile correspond à l'organisation du réseau viaire. En effet, 3 voies départementales traversent le centre de la commune. Aussi, une 4^{ème} voie départementale, la RD177, plus fréquentée, reliant Rennes à Redon, longe la frange est de la zone urbanisée du centre-bourg. Ces voies structurantes sont complétées par un réseau de voies communales réparti sur l'ensemble du territoire permettant de desservir les villages et autres espaces urbanisés de moindre importance.</p> <p><u>Bilan de la consommation d'espace (2006-2016) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vocation d'habitat : 34 ha <ul style="list-style-type: none"> - Dans et en extension de l'enveloppe urbaine : 12.8 ha - En dehors de l'enveloppe urbaine : 21.2 ha - Vocation d'équipements : 0.7 ha - Vocation d'activités : 3.7 ha <p><u>Potentiel de densification :</u> Le potentiel exploitable correspond donc à 5,2 hectares au sein de l'enveloppe urbaine. 9,8% de ce potentiel dispose d'une faisabilité simple, 10,2% d'une faisabilité moyenne et 80% d'une faisabilité opérationnelle complexe. Enfin, on peut considérer que seuls les gisements fonciers « simples » et « moyens » en termes de faisabilité opérationnelle pourront être réellement réalisés dans les 10 prochaines années, soit environ 1 hectare. Cela correspond à la possibilité de construire 25 logements au sein de l'enveloppe urbaine.</p>
Milieux naturels	<p>Le territoire communal est caractérisé par trois grands espaces naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Un espace hydrographique composé des cours d'eau, des zones humides et des étangs ▶ Des espaces de boisement ▶ Le bocage <p><u>Hydrographie :</u> Le Canut est un élément structurant du paysage et présentant un attrait environnemental. Elle serpente au nord de la commune et rejoint la Vilaine sur la commune de Guignen. Les cours d'eau ont fait l'objet d'un recensement. En effet, l'IAV (Institution d'Aménagement de la Vilaine) a réalisé un inventaire exhaustif des cours d'eau sur l'ensemble du bassin de la Vilaine afin de mieux préserver les ruisseaux et les rivières et obtenir un référentiel cartographique cohérent à l'échelle du bassin de la Vilaine et de ses affluents.</p> <p><u>Les boisements :</u> De nombreux boisements sont présents sur Guignen et sont principalement situés à l'est de la RD177 ou au sud du territoire communal. Un boisement communal de 13 hectares, situé à l'ouest de la Bouexière, est géré par l'ONF. Plusieurs petits bois privés sont concernés par des plans simples de gestion (Au Sud de la Troussardière de Coimur et au Sud de Penhouet).</p> <p><u>Le bocage :</u> Les haies bocagères de la commune sont situées sur l'ensemble du territoire. Cependant, l'activité agricole et les besoins de parcelles de plus en plus grandes ont eu raison de nombreux linéaires plantés. Le réseau de haies est assez ancien. Très peu de ces haies s'équilibrent avec un mélange d'arbres anciens et de jeunes plants. Il est pourtant important de laisser la possibilité d'une reprise de ces haies et de leur assurer une pérennité, surtout pour les générations futures. Ce réseau de haies permet d'accompagner les chemins de randonnées qui traversent la commune. Ils participent aussi à clôturer les champs. Les talus évitent le lessivage des sols, ils combattent l'érosion en même temps qu'ils soulignent les grandes lignes du relief dans le paysage.</p>

Milieux naturels

Protection réglementaire :

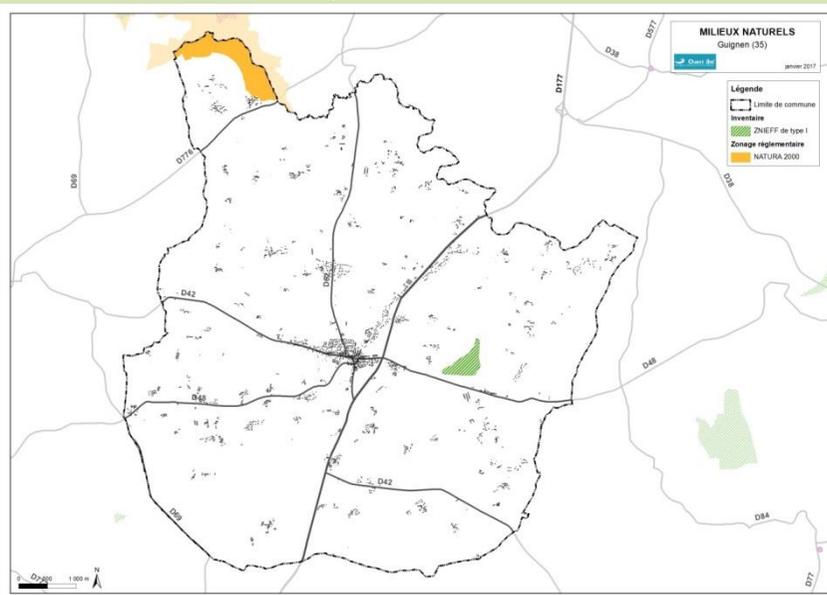
La commune est concernée par un site bénéficiant de protections réglementaires : le **périmètre du site Natura 2000 « Vallée du Canut »**. Ce site a une superficie de 427 hectares, avec une altitude située entre 45m et 99m. En termes de vulnérabilité, le site subit l'impact de nombreux facteurs socio-économiques 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.

Les inventaires scientifiques :

La commune de Guignen fait partie du périmètre de la **ZNIEFF de type I de l'étang de Painroux**. La ZNIEFF de l'étang de Painroux a été inventoriée le 01.10.1986 et s'étend sur une superficie de 19 hectares, comprise entre l'altitude de 53 et 54 mètres. C'est un étang allant, par dynamique naturelle, vers un comblement progressif du plan d'eau permanent.

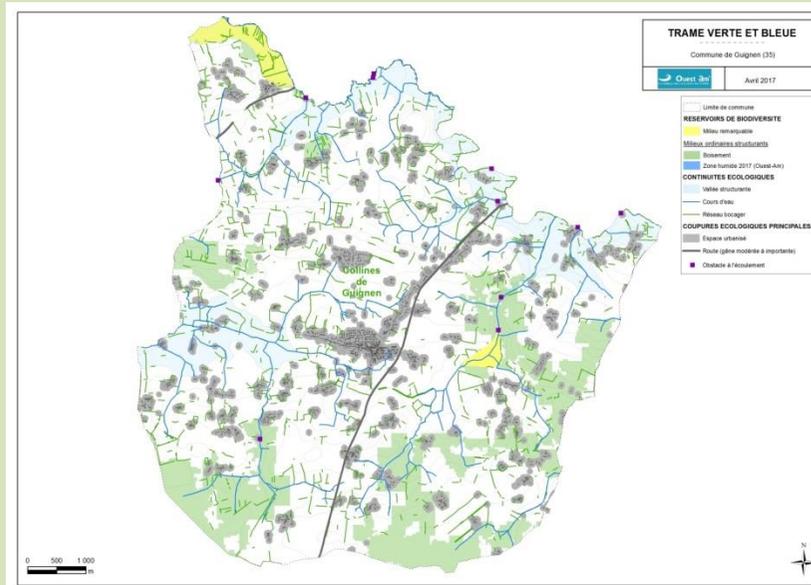
Le site espace naturel sensible :

Le long de la rivière du Canut, au Nord-Ouest du territoire, **une partie du secteur est classée en Espace Naturel Sensible** dans le but de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels. Le département Ille et Vilaine applique un droit de préemption sur ce secteur (343 hectares) pour acquérir ces terrains et avoir à terme, la maîtrise foncière du site. Cet ENS représente 1/3 du site Natura 2000 «Vallée du Canut».



Le trame verte et bleue :

La trame verte de la commune s'appuie sur les continuités existantes entre les boisements de tailles plus ou moins importantes, le bocage et les espaces liés à l'agriculture. La trame bleue, quant à elle, est caractérisée par l'ensemble des cours d'eau et des zones humides présentes sur le territoire. Les trames verte et bleue sont étroitement liées. Le fonctionnement d'un réseau écologique peut être perturbé par les fragmentations du territoire. En effet, les principaux «éléments structurants», artificiels ont été recensés sur le territoire. Ces éléments peuvent constituer, suivant les espèces considérées, des obstacles potentiels facteurs de fragmentation du territoire. Ces éléments, dans le cas de la commune, correspondent aux routes départementales et principalement la RD177 qui traverse le territoire du nord au sud.



<p>Cycle de l'eau</p>	<p><u>Hydrographie :</u> La commune de Guignen s'étend dans le bassin de la Vilaine, en limite des bassins versants des rivières du Combs et du Canut. Le Canut délimite le territoire communal au Nord. Le territoire communal est drainé par un réseau hydrographique dense, avec un ensemble de petits ruisseaux.</p> <p><u>La qualité de l'eau :</u> Une bonne qualité des eaux superficielles et de l'eau potable. S'agissant des eaux usées, la station d'épuration actuelle possède une capacité suffisante pour le développement futur de la commune. des travaux ont été entrepris afin de limiter au maximum l'intrusion d'eaux parasites de pluie et de nappe. Les constructions hors zonage d'assainissement collectif disposent d'un assainissement autonome. Plusieurs types de sols existent sur le territoire. Il est précisé qu'une étude d'assainissement individuel est demandée pour chaque dépôt de permis de construire et vérifiée par le SPANC.</p>	
<p>Paysage et patrimoine</p>	<p><u>Entités paysagères :</u> La première, située au nord est donc la vallée sinueuse du Canut ; La seconde entité paysagère à l'échelle locale correspond aux vallées de la Pibourdière et de la Herbaudière ; La troisième unité paysagère distinguée correspond aux collines cultivées et bocagères ; La dernière entité paysagère marquante sur le territoire de Guignen est représentée par les reliefs boisés au sud.</p> <p><u>Le paysage communal :</u> Le bâti rural ancien sur le territoire de Guignen se retrouve parfois sous forme de longères, c'est-à-dire des maisons accolées en bandes, et aussi souvent de formes variées. Le bâti du tissu rural possède une grande variété de matériaux, allant du grès, au schiste ardoisier en passant par le schiste pourpre. Cette diversité des matériaux témoigne de la richesse du sous-sol communal. Les espaces ruraux de la commune de Guignen sont ponctués par la présence de nombreux éléments du petit patrimoine tels que des fours, des puits, des soues...</p> <p>Les entrées d'agglomération offrent le plus souvent une image rurale, à la fois végétale et peu dense en habitat. Les arrivées par l'échangeur de la route de Redon ou pas la D48 mettent cependant en perspective le centre-ville et le clocher. De manière générale, les entrées de ville sur la commune sont souvent peu denses avec un caractère rural affirmé.</p> <p><u>Le patrimoine bâti</u> Si la commune ne possède aucun monument classé ou inscrit sur son territoire, elle dispose cependant de plusieurs sites possédant une qualité architecturale et paysagère forte : L'église Saint-Martin ; Le site de la prairie ; Le site du manoir des Douves (XVI-XXème siècle), ancien presbytère ; Le site du château et de la chapelle des Maitairies. Ces grands éléments du patrimoine bâti sont complétés par un ensemble de « petits » patrimoines bâti correspondant au patrimoine local comme les fours, les puits, les moulins. Le recensement de l'ensemble de ce patrimoine a permis de montrer qu'il est réparti sur le territoire communal et principalement dans l'espace rural, notamment au sein des hameaux.</p>	
<p>Qualité de l'air</p>	<p><u>Emission de GES :</u> Les émissions de GES du Pays des Vallons de Vilaine s'élèvent à environ 510 000 teqCO₂/an, soit 2% des émissions régionales. Le territoire émet près de 8 teqCO₂ par habitant et par an. Cette moyenne est légèrement supérieure à la moyenne régionale et nationale. En effet, le Pays, bien que faiblement émetteur dans les secteurs de l'industrie et des bâtiments, se trouve fortement impacté par ses émissions d'origine agricole. Concernant les émissions énergétiques, 2 secteurs se détachent :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Les transports (55% des émissions énergétiques), mobilisent près des 3/4 des produits pétroliers utilisés sur le territoire. ▶ Les bâtiments (31% des émissions énergétiques), utilise 40% d'énergie d'origine fossile. <p>L'agriculture est responsable de 96% des émissions non énergétiques. Ceci est représentatif de nombreux autres territoires bretons à dominante rurale pour lesquels l'agriculture (notamment l'élevage) est un pilier de l'économie locale.</p> <p><u>Emission de polluants :</u> Aucune commune du pays des Vallons de Vilaine n'est inscrite dans la liste des communes sensibles pour la qualité de l'air par le SRCAE. Les communes traversées par les RN137 et RN177 sont classées en zone sensible. La commune de Guignen, traversée du nord au sud par la RN177, incite à la vigilance vis-à-vis de la qualité de l'air.</p>	

Potentiel énergétique	<p><u>Potentiel éolien :</u> Le Pays des Vallons de Vilaine compte actuellement 3 parcs éoliens en fonctionnement et 5 en projet mais aucun ne concerne la commune de Guignen. 7 zones potentielles ont été identifiées comme pouvant accueillir des parcs éoliens sur le Pays des Vallons de Vilaine. Aucune des zones identifiées ne concerne le territoire de Guignen.</p> <p><u>La biomasse :</u> Etant donnée la durée de mise en œuvre des projets de méthanisation et le caractère embryonnaire de la filière méthanisation sur le territoire, il est peu vraisemblable que le Pays des Vallons de Vilaine puisse atteindre ces objectifs à l'horizon 2020. Aucun projet de méthanisation n'est en cours sur la commune de Guignen.</p> <p><u>La ressource bois-énergie :</u> Sur la commune de Guignen, une chaufferie de type agricole est identifiée. Mise en service en 2006 pour une maison d'habitation, la chaufferie possède une puissance de 55KW, consomme 16 tonnes de bois par an et produit 48 MWh de chaleur par an. Il n'existe pas de données précises sur le gisement de bois-énergie du Pays des Vallons de Vilaine. Une étude détaillée de la filière locale serait nécessaire afin de le quantifier. Sur le territoire de Guignen, aucun projet collectif n'est actuellement en cours.</p> <p><u>Potentiel solaire :</u> Fin 2013, le Pays des Vallons de Vilaine représente 2,4% du parc photovoltaïque régional. Ces installations couvrent environ 31 000 m² de toitures et fournissent au territoire environ 3 700 MWh/an d'électricité. Cette production représente 1,2% de l'ensemble de la consommation électrique du Pays des Vallons de Vilaine et permet de couvrir les besoins électriques domestiques d'environ 1 100 ménages, soit 4,5% de la population du territoire. Sur la commune de Guignen, la puissance photovoltaïque installée correspond à 147 kW, soit environ 4% de la puissance photovoltaïque installée sur le territoire du pays des Vallons de la Vilaine. En ce qui concerne les installations solaires au sol, Le Pays des Vallons de Vilaine ne compte aucune installation photovoltaïque au sol en fonctionnement.</p> <p><u>Parc de logements et mobilité :</u> Presque la moitié du parc de résidences principales a moins de 23 ans (données INSEE de 2013) et 54,6% du parc a plus de 25 ans : ces résultats indiquent que le parc est relativement peu énergivore. L'équipement automobile des ménages est particulièrement élevé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Environ 95% des ménages ont au moins une voiture ; ▶ Environ 60% des ménages ont 2 voitures ou plus. <p>La dépendance à la voiture est particulièrement élevée (87,8%), mais reste relativement proche à celui de Vallons de Haute Bretagne Communauté (83.5%). Tout en étant logique sur un territoire rural comme Guignen, il faut souligner que cet usage renforcé de la voiture est relativement énergivore.</p>
Traitement des déchets	<p>La Communauté de Communes Vallons de Haute Bretagne Communauté a délégué sa compétence en matière de traitement des ordures ménagères au SMICTOM des pays de Vilaine. Créée en 1997, le SMICTOM des pays de la Vilaine représente un territoire de 1 128 km² qui regroupent 45 communes sur 4 communautés de communes : la communauté de communes de Moyenne Vilaine et Semnon, celle du Pays de Grand-Fougeray et du pays de Redon et Vallons de Haute Bretagne Communauté dont fait partie Guignen. L'ensemble du territoire du SMICTOM représente 82 411 habitants. Le smictom recueille les apports des particuliers et des professionnels sur 7 déchèteries. Celles-ci sont situées sur les communes de Bain-de-Bretagne, Guichen, Guipry-Messac, Grand-Fougeray, Maure-de-Bretagne, Pipriac et Sixt-sur-Aff.</p> <p>Sur Guignen est implantée une plateforme de compostage, sur le site de la lande de libourg qui composte chaque jour environ 9 tonnes de biodéchets issus de la collecte séparée. Le compost sur le site de la lande de libourg à Guignen est certifié matière fertilisante utilisable en agriculture biologique. C'est le Bureau Veritas, organisme certificateur agréé, qui a délivré ce label. L'organisme effectue 2 audits annuels sur le site de la lande de libourg.</p>
Risques et nuisances	<p><u>Risques naturels :</u> Le territoire Vallons de Haute Bretagne Communauté est concerné par le risque inondation par la présence de la Vilaine, du Canut et du Semnon qui traversent une partie de l'intercommunalité. Des Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) ont été mis en place afin d'encadrer le risque et ainsi limiter les effets sur les personnes et les biens. Cependant, la commune est répertoriée en zone inondable avec un niveau de risque faible selon le DDRM.</p> <p>Le département de l'Ille et Vilaine comporte sur son territoire un grand nombre de barrages, 508 sont actuellement référencés. La commune de Guignen est concernée par le risque de rupture de digue de niveau fort notamment au niveau de l'étang du Moulin du Val, situé au sud-ouest du bourg.</p> <p>Avec ses 69 000 hectares de bois et de forêts, l'Ille et Vilaine est le département breton le moins boisé. Les trois plus grandes forêts sont celles de Paimpont, de Rennes et de la Guerche de Bretagne. Les bois de la commune de Guignen sont cependant classés en secteur à risque moyen sur le département.</p> <p>L'ensemble des communes de la Bretagne dont Guignen sont classées en aléa sismique faible (zone 2). Ce risque reste cependant sans incidence directe sur l'aménagement du territoire.</p>

Risques et nuisances	<p><u>Risques technologiques :</u></p> <p>Le territoire communal est concerné par le risque « Transport de Matières Dangereuses » par voies routières. Il s'agit essentiellement d'un flux de transit. Ce transport de matières dangereuses s'effectue par les deux voies routières : RD 177 et RD 776. Le niveau de vulnérabilité de la commune face au risque TMD est faible, comme l'ensemble des communes concernées par le risque TMD route à l'échelle du département.</p> <p>La commune de Guignen compte 4 ICPE. deux d'entre elles sont des ICPE agricoles liées à l'élevage de porcs : l'une est soumise à autorisation et peut donc présenter un enjeu en matière de risque mais l'absence de tiers à proximité de cette exploitation limite le risque.</p> <p>A l'échelle du territoire communal, les enjeux en matière de nuisances sonores concernent la circulation routière, en premier lieu au niveau des voies départementales et notamment la RD177. En effet, le trafic moyen journalier en 2014 représente 12 853 véhicules sur la portion de la RN 177 sur Guignen. Le trafic moyen journalier des départementales rejoignant le centre bourg de Guignen oscille entre 600 et 1 400 véhicules. La RD177 est classée route à grande circulation pour laquelle un recul de 75 mètres est applicable en dehors des espaces urbanisés⁵. Sur le territoire de Guignen, le porter à Connaissance de l'Etat de janvier 2016 indique que la RD177 est classé en catégorie 2, c'est-à-dire que la largeur affectée par le bruit correspond à 250 mètres de part et d'autres de la voie.</p>
----------------------	---

⁵ PAC janvier 2017

12.3. Incidences du projet sur l'environnement

La présente section consiste à reprendre les différents éléments du projet communal et les examiner au regard des différentes thématiques environnementales précédemment évoquées.

12.3.1. La consommation d'espace

Le projet communal prévoit une croissance démographique de 1.8% par an pour les 12 prochaines années. Cette croissance engendrera l'arrivée de 974 habitants environ. L'arrivée de cette nouvelle population nécessitera la construction de 390 logements.

En plus de l'accueil de cette nouvelle population, le projet communal prend en compte le desserrement des ménages : à l'horizon 2031, la taille des ménages sera de 2.5 personnes par ménages. Ainsi, pour conserver la population actuelle, la réalisation de 71 logements sera nécessaire.

Au total, une enveloppe globale de 461 logements sera à prévoir au cours des 12 prochaines années.

Le tableau ci-après reprend les différents projets de logements prévu pour répondre aux besoins du projet communal :

Enveloppe urbaine					
Secteurs	Nb logements	% logements	Surface (ha)	% Surface	Densité
Gisements fonciers	21	5%	1.2	6%	25
Les Bretellières Bis	36	8%	1.4	7%	40
Le Cormier	36	8%	1.9	9%	19
Site des écoles	38	8%	0.8	4%	48
TOTAL	131	28%	5.3	26%	29
Extension de l'enveloppe urbaine					
Secteurs	Nb logements	% logements	Surface (ha)	% Surface	Densité
ZAC de la Vigne	109	24%	6	29%	18
ZAC des Joncquières	184	40%	9.4	45%	20
Changement de destination	29	6%	/	/	/
TOTAL	322	70%	15.4	76%	20
Variation du parc de logements					
Secteur	Nb logements	% logements	Surface (ha)	% Surface	Densité
Variation du parc de logements vacants et secondaires	10	2%	/	/	/
TOTAL logements	463	100%	20.7	100%	22

Tableau indicatif des logements envisagés sur chaque opération

Il ressort de ce tableau que près d'un tiers des besoins en logement seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine. Par ailleurs, la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine pour la réalisation de logements s'élève à 15.4 ha.

Cependant, le coefficient de densité pratiqué sur les différentes opérations de logement permettra d'optimiser le foncier utilisé pour ces opérations. De plus, le coefficient de densité global est de 20 logements par hectare ce qui est en accord avec les objectifs du SCoT qui fixe un coefficient de densité moyen de 20 logements à l'hectare pour les pôles secondaires comme Guignen.

A cette consommation foncière allouée aux logements, s'ajoute celle destinée aux activités économiques. Le projet communal prévoit l'extension de la zone d'activité des Bignons située au Nord de l'enveloppe urbaine du bourg sur une surface de 2.1 ha. De plus, le projet communal prévoit la création d'une zone commerciale à l'Est du bourg : la zone de la Roche Blanche s'étalant sur 3 ha

environ.

Enfin, plusieurs projets d'équipements publics sont également prévus au cours des 12 prochaines années. Ces équipements répondent aux objectifs suivants figurant au PADD :

- Renforcer le pôle des équipements au Nord de la rue des Vignes. Cela passera par :
 - o une consolidation des équipements sportifs existants via l'aménagement d'un parking mutualisé et la mutation du « Cocci market » en équipement collectif ;
 - o le déplacement de l'école publique à court terme pour anticiper la montée des effectifs (4 classes supplémentaires). La nouvelle école se fera à l'Est des autres équipements scolaires et sera reliée à ces derniers et aux nouveaux quartiers d'habitat par de l'aménagement de liaisons douces.
- Conforter le service de santé à l'Ouest et au Sud de la mairie :
 - o En réservant des espaces pour la construction d'un cabinet médical au Sud de la rue de la Mairie ;
 - o Via le réaménagement du bâtiment de la poste pour l'accueil de professionnels de la santé.
- Etendre le cimetière et assurer le stationnement des véhicules. L'extension se fera face au site actuel au Sud de la rue de la Mairie.
- Positionner un équipement public à définir sur la maison entre le secteur de la Ruche et le restaurant scolaire.
- Permettre le développement de l'espace de la Prairie,
- Enfin, permettre un déplacement à moyen-terme du SDIS (service départemental d'incendie et de secours) et la création d'un centre d'exploitation de la route sur le secteur de la Courtinière. Cet emplacement permettra un accès rapide vers la RD177 notamment.

Au final, 7 ha seront utilisés pour la réalisation de ces équipements :

- 1 ha pour la nouvelle école publique,
- 1,5 pour le centre d'exploitation de la route et le centre de secours,
- 1,5 ha pour l'extension du cimetière et la création du pôle médicale,
- 3 ha pour l'aménagement du site à l'arrière de la salle de la Prairie

La consommation foncière globale de la commune de Guignen entre 2006 et 2016 s'élevait à 38.4 ha, dont une grande partie en dehors de l'enveloppe urbaine (62.5% de la consommation à vocation d'habitat). Le projet communal s'inscrit donc bien dans une logique de réduction de la consommation d'espace. De plus la consommation foncière envisagée est située uniquement en continuité directe de l'enveloppe urbaine ou au sein de celle-ci. Par ailleurs, il est également fait application d'un coefficient de densité de 20 logements par hectares pour la plupart des opérations à vocation d'habitat, assurant ainsi l'optimisation du foncier.

Le projet communal prévoit également une maîtrise de l'urbanisation dans le temps via la mise en place de zones 1AU et 2AU. Actuellement, 17.1 ha sont classés en zone 1AU et 8.1 ha en zone 2AU. Cela permet ainsi d'avoir une meilleure visibilité de l'impact du projet sur la consommation d'espace et de définir des mesures adaptées pour limiter l'impact du projet sur les surfaces agricoles et naturelles utilisées pour les secteurs qui ne sont pas encore ouverts à l'urbanisation.

12.3.2. Les impacts sur l'activité agricole

Le PLU identifie donc 5 200.9 hectares de « zone agricole et naturelle » (soit 97,8% du territoire communal).

Ainsi, le principal impact sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité est constitué par le prélèvement de surfaces à destination du développement urbain (habitat, activités, équipements) en extension de l'enveloppe urbaine constituée. Néanmoins, ces prélèvements se font à stricte hauteur des besoins identifiés, en intégrant notamment des objectifs de densité (pour l'habitat) : ils sont donc limités.

Vocation	Localisation	Surface	Zonage	Occupation des sols	Impacts sur l'agriculture	
					Quantitatif et pourcentage	Qualitatifs
Habitat	ZAC de la Vigne	6 ha	Ue	Céréales	/	Absence d'enjeux : la ZAC est en cours de réalisation et les terrains ont été viabilisés pour l'implantation des logements.
Habitat	ZAC des Joncquières	9.4 ha	1AUe et 2AUe	Maïs et ensilage	7.7 ha soit 81%	Enjeu fort : prélèvement d'une grande superficie de culture. Division par phases de l'aménagement de la ZAC. La majeure partie du prélèvement est classée en 2AUe (urbanisation à moyen/long terme) et représente une surface de 5.9 ha.
Economie	Les Bignons	2.1 ha	2AUa	Blé tendre	2.1 ha soit 100%	Enjeu faible : faible surface prélevée. Zone d'activités déjà aménagée à proximité.
Economie	La Roche Blanche	2.9 ha	1AUa	Blé tendre	/	Absence d'enjeux
Equipement	/	1 ha	1AUL	/	/	Absence d'enjeux
Equipement	Sud de la rue de la Mairie	1.5 ha	1AUe, 1AUI et 2AUe	Blé tendre	1.5 ha soit 100%	Enjeu faible : faible surface prélevée. Pas de limites franches avec les parcelles adjacentes.
Equipement	Arrières de la salle de la Prairie	3 ha	AUL	/	/	Absence d'enjeux
Equipement	Le SDIS au niveau de la RD 177	1.5 ha	Ns	/	/	Absence d'enjeux
TOTAL	8 secteurs en extension	30.4 ha	/	/	11.3 ha soit 37%	Enjeu modéré : la surface agricole consommée ne représente 41% de la surface utilisée. La majeure partie des surfaces agricoles prélevée est classée en zone 2AU (5.9 ha) et sera urbanisée à moyen ou long terme.

D'une manière générale, les impacts des différents secteurs d'extension de l'enveloppe urbaine sont mineurs sur l'activité agricole. Le seul impact notable concerne un secteur à vocation d'habitat, celui de la ZAC des Joncquières. En effet, près de 81% de la surface d'extension allouée à la ZAC constitue un prélèvement de surface agricole.

Cependant, à l'échelle globale du projet, un peu moins de la moitié de la surface consommée en extension de l'enveloppe urbaine constituera un prélèvement de surfaces agricoles.

Tout en stoppant le mitage de l'espace rural par le recentrage de l'urbanisation sur le bourg, il s'agit de permettre la confortation des habitations présentes en campagne. A cet égard, dans une logique de limitation des impacts (paysagers et sur l'agriculture), des règles précises viennent encadrer les possibilités d'intervention pour les tiers (constructibilité limitée), en cohérence avec l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme :

- L'emprise au sol* des nouvelles habitations liées aux exploitations agricoles ou aux

exploitations forestières n'excèdera pas 100 m². De plus, le logement de gardiennage complémentaire ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol ;

- L'emprise au sol des extensions n'excèdera pas 60m² à compter de la date d'approbation du PLU ;
- L'emprise au sol des annexes n'excèdera pas 60m² à compter de la date d'approbation du PLU. A ce quota s'ajoute 60m² supplémentaires pour les annexes liées à l'implantation de piscine sur le terrain concerné
- S'agissant des hauteurs, les futures constructions servant d'habitation ne devront pas excéder 6m pour les toitures en pente et terrasse avec les combles aménageables. Les annexes auront une hauteur limitée à 4m.

12.3.3. La préservation des milieux naturels

Les **principaux boisements** sont pour leur part protégés de manière satisfaisante en zone N, ou en tant qu'Espaces Boisés Classés dans les autres cas de figure. Les **zones humides** sont identifiées à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention conformément au SAGE.

Les **continuités aquatiques** et leurs abords, sont protégés par différents moyens :

- Une zone naturelle N de protection stricte aux abords des différents ruisseaux et étangs du bourg ;
- L'obligation de recul de 15 m par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques (zonage), qui vient protéger les espaces les plus proches de toute construction ;
- Complémentairement, le tramage zones humides (L151-23 du Code de l'Urbanisme), souvent identifié en connexion du réseau hydrographique, vient de fait protéger les espaces les plus proches de toute construction.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame bleue est protégée** de manière satisfaisante.

Les **continuités bocagères** sont préservées à travers le maintien du maillage bocager par différents moyens :

- Sur un plan prescriptif, le bocage est identifié à travers l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (Inventaire). Le règlement encadre les possibilités d'intervention de manière adaptée : les possibilités de suppression se font sous réserve de Déclaration Préalable et dans des cas de figure très précis (ouverture d'accès agricole ou regroupement de parcelles agricoles ou problématique concernant l'état sanitaire des arbres constituant la haie), avec application systématique de mesures compensatoires (réalisation simultanée de plantations en quantité et/ou linéaire équivalent, avec obligation de réaliser ces plantations avec des essences locales dont la liste est annexée au règlement écrit).
- Sur un plan pédagogique, certaines OAP prévoient un traitement paysager sur leur périmètre afin de conserver ou de créer des éléments renforçant l'ossature de la trame verte. C'est notamment le cas sur l'OAP du Cormier qui prévoit de préserver sur l'ensemble du périmètre ainsi que des espaces végétalisés non construits afin de réaliser une « coupure d'urbanisation » au sein même de l'OAP. L'OAP rue de Lassy prévoit également un espace paysager et de respiration au Sud-Est du secteur. Enfin, l'OAP de la Roche Blanche vient renforcer les éléments de la trame verte communale en créant des écrans végétalisés et une allée paysagère. En plus d'instaurer une certaine qualité paysagère au sein de l'opération, ces différents éléments viennent valoriser et renforcer la trame verte communale.

En ce sens, **l'ossature principale de la Trame verte est protégée** de manière satisfaisante.

Parallèlement aux réflexions sur le développement de l'urbanisation, le passage d'un ingénieur-

écologue sur les sites à enjeux dans le cadre de l'évaluation environnementale a permis de dresser l'état des lieux sur les zones de développement pressenties.

Les inventaires naturalistes réalisés dans le cadre de l'évaluation environnementale ont permis d'accompagner les choix de la Commune sur les secteurs à enjeux.

- Concernant les espaces identifiés, des indices de zone humide ont été repérés lors des inventaires naturalistes sur le site du STECAL à vocation d'équipement. Le futur projet d'aménagement devra donc prendre en considération la présence possible d'une zone humide au centre du secteur. Il est préconisé de préserver un maximum la zone humide inventoriée.
- Concernant les éléments patrimoniaux identifiés (double haie remarquable, haies pluri-strates, arbres têtards remarquables), il faut relever que **les Orientations d'Aménagement et de Programmation les identifient et prescrivent leur préservation. Certaines OAP vont même plus loin en créant de nouveaux éléments végétalisés afin de renforcer l'armature de la Trame Verte et Bleue. C'est notamment le cas de l'OAP de la Roche Blanche. D'autres OAP assurent la préservation et le renforcement des éléments de la trame verte : l'OAP rue de Lassy et l'OAP du Cormier.**
- Les autres secteurs correspondent surtout à des jardins (plus ou moins entretenus) ou à des parcelles agricoles. **Les enjeux en termes de biodiversité portent exclusivement sur la biodiversité ordinaire: au vu de la richesse du territoire, ils peuvent être considérés comme particulièrement modestes.**

Ainsi, le PLU prend pleinement en compte les enjeux naturalistes et ne présente pas d'incidences notables sur les milieux naturels et la biodiversité au niveau des zones de développement de l'urbanisation.

12.3.4. Les enjeux liés au cycle de l'eau

Concernant l'assainissement collectif, il faut rappeler que l'actuelle station d'épuration présente une capacité satisfaisante, que ce soit en l'état actuel ou au regard des perspectives de développement envisagées sur la prochaine décennie. Enfin, **concernant les zones humides**, on peut préciser que **les zones humides identifiées sont intégralement protégées par des mesures réglementaires adaptées** (tramage sur les plans de zonage, règlement).

12.3.5. Paysage et patrimoine

L'extrémité Nord du territoire de Guignen comprend une zone Natura 2000 au titre des directives Habitat et Oiseaux, ainsi qu'une ZNIEFF de type I. L'ensemble de ce secteur comprend donc une qualité environnementale non-négligeable qu'il convient de préserver. Ainsi, le règlement écrit prévoit de classer l'ensemble des parcelles concernées en zone N, limitant ainsi les possibilités d'urbanisation et d'extension de l'existant.

Les principales incidences sur les paysages porteront sur **les extensions de l'urbanisation**. Celles-ci se faisant de manière mesurée et en continuité de l'existant, les incidences ne seront donc pas significatives sur le paysage. D'ailleurs, les OAP en extension de l'urbanisation assure un traitement paysager pour limiter les impacts dus à l'implantation des nouvelles constructions. C'est notamment le cas de l'OAP de la Roche Blanche qui assure des mesures permettant un traitement paysager de l'entrée de ville.

Sur le plan patrimonial et culturel, le PLU entend mettre en valeur la découverte du territoire, notamment à travers :

- La confortation d'un parcours piétonnier permettant de relier les équipements et différents quartiers : affirmée dans les OAP mise en place d'emplacements réservés dédiés à établir des continuités douces ;
- Les éléments de petit patrimoine sont également identifiés au règlement graphique. Cela

assure ainsi leur protection et favorisera leur découverte.

12.3.6. Qualité de l'air et énergie

A l'échelle locale, l'accueil d'habitants supplémentaires engendrera des incidences sur la pollution atmosphérique et la production de gaz à effet de serre (augmentation locale des déplacements, notamment domicile-travail) et sur la consommation énergétique (chauffage, déplacements...).

Toutefois, il faut d'une part relever que le développement démographique est très mesuré, et d'autre part souligner que ces incidences ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non à Guignen.

Enfin, sur la question de l'habitat :

- Le renforcement de la densité sur les zones d'urbanisation future (par rapport à la tendance passée) pourra conduire à des formes urbaines plus économes en énergie (mitoyenneté) ;
- Le règlement du PLU permet et encadre la possibilité d'installer des dispositifs d'énergie renouvelable.
- Les nouvelles constructions devant respecter les normes environnementales seront nécessairement plus économes en énergie que l'existant.

12.3.7. Traitement des déchets

L'accueil d'habitants supplémentaires engendrera une augmentation de la production de déchets à l'échelle locale. Deux éléments viennent toutefois pondérer ce premier constat :

- Que ces habitants soient accueillis ou non sur le territoire communal, la production de déchets restera globalement identique ;
- La localisation de la majorité de l'offre en logements sur le bourg permettra une optimisation des trajets de collecte des déchets.

12.3.8. L'intégration des risques et nuisances dans le projet communal

Pour rappel, la commune de Guignen est concernée par les risques suivants :

	Risque	Niveau pour la commune	Enjeux identifiés pour la commune
Risques naturels	Inondation	faible	AZI
	Rupture de barrage et digue	fort	Etang de Painroux, le Val, La Houssais, le Benard
	Feux de forêt	moyen	
	séisme	faible	
Risques technologiques	TMD route	faible	RD 177

L'ensemble des risques naturels et technologiques ont bien été pris en compte par le projet communal. D'ailleurs, ce dernier n'influe pas sur le niveau d'intensité des risques identifiés et n'expose pas d'avantage la population actuelle et future à ces risques identifiés.

12.3.9. Evaluation environnementale au titre du site Natura 2000

Comme indiqué précédemment, le projet communal axe avant tout le développement de Guignen au sein et en continuité directe du centre-bourg. La majorité des logements se feront au niveau de l'agglomération et seule une quinzaine de bâtiments identifiés au sein de l'espace rurale pourront changer de destination. L'urbanisation en campagne est donc extrêmement limitée dans le cadre du projet communal.

Par ailleurs, les protections réglementaires mises en œuvre par le projet communal pour assurer la préservation de la Trame Verte et Bleue (identification des linaires bocagers, des zones humides, des cours d'eau, classement en EBC...) sont efficaces et restreignent fortement les possibilités d'urbanisation pour éviter toute atteinte aux secteurs sensibles. A ces protections s'ajoutent les zonages A et N qui assurent la préservation des terres agricoles et naturelles.

Au final, le projet communal assure une préservation de l'environnement de Guignen de façon satisfaisante. Par ailleurs, le projet communal se concentre avant tout sur le bourg de Guignen pour son développement.

L'éventuel impact qui pourrait atteindre la zone Natura 2000 concerne la qualité de l'air. En effet, l'arrivée de nouveaux habitants provoquera une hausse des déplacements motorisés sur la commune, notamment pour se rendre sur le lieu de travail. Toutefois, la zone Natura 2000 est assez bien éloignée des principaux axes de circulation : les RD 42, 48, 62 et 177.

Au final, d'une manière générale le projet communal n'affecte pas de manière importante la zone Natura 2000. L'évaluation environnementale de la zone Natura 2000 peut donc s'arrêter à ce stade.

12.3.10. Conclusion des incidences du projet sur l'environnement

Il ressort de l'analyse des incidences sur l'environnement que le projet communal ne porte pas atteinte de manière significative aux différentes thématiques étudiées. Les principaux impacts concernant avant tout :

- **La consommation d'espace.**

15.4 ha seront utilisés pour le développement de l'habitat en extension de l'enveloppe urbaine. Toutefois, une majeure partie de ces surfaces en extension de l'enveloppe urbaine est classée en zone 2AU ce qui assurera un développement progressif de l'urbanisation.

- Les zones humides inventoriées selon la méthodologie du SAGE Vilaine sont protégés par le règlement
- Par ailleurs, les éléments bocagers inventoriés dans le cadre du programme Breizh bocage et par les investigations de terrain sur les secteurs à enjeux sont identifiés et protégés par le règlement du PLU et par les OAP.
- Les cours d'eau identifiés sont également protégés par le règlement (zone tampon de 15 mètres de part et d'autres du lit du cours d'eau)

- **Le paysage et le patrimoine.**

Les différentes extensions de l'urbanisation auront un impact direct sur les paysages naturels et agricoles. Cela sera d'autant plus accentué par le fait que la plupart des parcelles agricoles utilisées n'ont pas de limites franches établies. **Toutefois, les différentes OAP assurent la préservation des différents linéaires bocagers via la création ou la conservation d'écrans végétaux. Cela assurera une meilleure délimitation des secteurs en extension de l'urbanisation, ainsi qu'une réduction de l'impact visuel dû à l'implantation des nouvelles constructions.**

Concernant les autres thématiques, les impacts du projet communal sont relativement secondaires. S'ajoute à cela l'absence d'impacts directs sur la zone Natura 2000.

De ce fait, l'évaluation environnementale du scénario de développement de la commune de Guignen peut s'arrêter à ce stade. Les principaux impacts notés ont déjà été pris en compte à travers les mesures réglementaires du projet, que ce soit avec les OAP, le règlement écrit ou les éléments prescriptifs issus du code de l'urbanisme.

12.4.Éléments méthodologiques

Ces différents éléments ont déjà été exposé en détail dans la section 9 du présent rapport de présentation.

12.5.Indicateurs de suivi

Ces éléments ont déjà été exposés en détail dans la section 10 du présent rapport de présentation.

