



REVISION DU PLU

Guignen

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables





Cadre réglementaire	3
Projections démographiques et projet de développement	4
Axe 1 : Organiser le développement urbain sur le bourg	6
1-1 : Encadrer la croissance démographique et diversifier l'offre en logements	6
1-2 : Valoriser les espaces de développement disponibles au sein de l'enveloppe urbaine	7
1-3 : Conforter le bourg vers l'Est, privilégier une ville compacte et dynamiser le commerce de proximité	8
1-4 : Accompagner le développement urbain par de nouveaux équipements et services	9
1-5 : Aménager un espace naturel, poumon vert de la future enveloppe urbaine	10
Axe 2 : Développer les espaces d'activités et favoriser la création d'emplois locaux	10
2-1 : La création d'une zone commerciale de proximité facilement accessible	10
2-2 : Dynamiser et densifier le parc de proximité des Bignons	10
Axe 3 : Protéger et valoriser un environnement et espace rural de qualité	12
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	12
3-2 : Pérenniser et développer les activités agricoles	13
3-3 : Protéger les espaces naturels, les corridors écologiques et les paysages ruraux	13
3-4 : Protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune	14
Axe 4 : Relier, harmoniser les espaces	15
4-1 : Organiser et améliorer les déplacements	15
4-2 : Assurer les liens entre l'espace urbain et l'espace rural / Favoriser l'accès visuel et physique aux vallées	16



Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

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

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

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. ».

Projections démographiques et projet de développement



Depuis le 1^{er} Janvier 2018, la population légale municipale 2015 de la Commune de Guignen est estimée par l'INSEE à 3 821 habitants. La population 2019 est estimée sur la base des permis accordés à 4 080 habitants.

Après une période de très forte croissance démographique entre 1999 et 2009 (+3,3%/an), la commune enregistre depuis 5 ans un ralentissement de son rythme de croissance de population entre 2010 et 2015 (+1,7%/an). Durant la même période, le nombre de personnes par ménage s'est stabilisé à 2,6.

Dans le contexte du SCOT du Pays des Vallons de Vilaine, l'espace aggloméré de Guignen est identifié comme pôle secondaire (commune intermédiaire possédant une centralité équipée). Les besoins d'accueil de population demeurent importants avec une projection de taux de croissance de 1,8%/an pour la période 2015-2035.

Le scénario de développement retenu pour élaborer ce projet en cohérence avec le SCOT, est basé sur une légère accélération du rythme de croissance démographique de la dernière période intercensitaire, soit 1,8% par an.

Le projet de territoire est basé sur un développement du territoire à 12 ans (2019-2031).

Projections démographiques et projet de développement



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.

Dans cette perspective, le principe est de poursuivre l'accueil et le maintien de jeunes ménages afin de renouveler la population, tout en veillant à l'adéquation avec les équipements existants. Il s'agit, également, de proposer aux seniors une offre adaptée à leurs besoins pour permettre leur maintien sur la commune.

Le projet de la commune s'articule autour des 4 axes suivants :

Axe 1 : Organiser le développement urbain sur le bourg

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

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

Axe 4: Relier et harmoniser les espaces

Axe 1 : Organiser le développement urbain sur le bourg



1-1 : Encadrer la croissance démographique et diversifier l'offre en logements

Les objectifs démographiques et de création de logements

Pour maintenir la population à son niveau actuel sur la prochaine décennie, il convient en tenant compte d'un léger desserrement des ménages, de construire **71 logements supplémentaires**. De plus, l'accueil de **974 habitants** nécessite de prévoir environ **390 logements supplémentaires**. Au total, une enveloppe globale de **463 logements** sera nécessaire pour la mise en œuvre du projet de développement de la commune.

Favoriser la mixité générationnelle et sociale

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** (logements individuels, logements intermédiaires, petits collectifs...).
- ✓ De **logements sociaux : 10% environ des nouveaux logements seront des logements à caractère social. Il seront réalisés sur les opérations les plus importantes (notamment sur le secteur de la ZAC)**. L'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs pourront également permettre une mixité sociale de l'habitat et la réalisation de programmes d'accession à la propriété
- ✓ L'aménagement d'une **opération de logements adaptés aux personnes âgées** –sur le site de l'école publique et de parcelles attenantes Ce secteur situé à proximité immédiate du centre historique permettra aux résidents de rejoindre aisément les équipements médicaux, commerces et services.

Assurer un développement urbain équilibré et maîtrisé

Le phasage des opérations et la mixité des morphologies de l'habitat et de densité seront notamment assurées par le biais de la procédure de ZAC qui concerne la majeure partie des logements à créer. Le programme des opérations permettra, en effet, la réalisation de 30% de logements intermédiaires et 14% de logements collectifs.

Axe 1 : Organiser le développement urbain sur le bourg



1-2 : Valoriser les espaces de développement disponibles au sein de l'enveloppe urbaine

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, et en prenant soin de respecter la qualité architecturale et la typologie bâtie du centre.

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 »** identifiés au sein de l'enveloppe urbaine (fonds de jardins, dents creuses...). Ces secteurs permettront d'accueillir **une trentaine de logements** dans les 12 prochaines années (sur un potentiel total estimé à environ 80 logements).
- ✓ **La remise sur le marché de logements vacants.** En 2014, 8% du parc de logement est concernée par la vacance (soit 133 logements vacants). La municipalité a voté une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) pour inciter les propriétaires à louer ou vendre ces biens. Dans le cas de logements vieillissants, la commune pourrait intervenir sur certains secteurs concernés par la vacance par voie de préemption. Ces actions devraient permettre la remise sur le marché **d'une dizaine de logements** et assurer le retour à un taux de vacance « normale » de 6% à l'horizon 2028.
- ✓ **Une opération de renouvellement urbain est envisagée** sur l'actuel site de l'école et des parcelles attenantes (notamment le parking et le garage situés à proximité qui sont des propriétés de la commune). L'enveloppe foncière totale de 0,8 ha devrait permettre l'accueil d'une opération de renouvellement urbain intéressante car située au cœur du bourg. A ce stade, la commune envisage une opération de logements offrant des typologies variées privilégiant une approche multigénérationnelle par la construction notamment de logements adaptés pour personnes âgées. **Environ 38 logements sont envisageables.** Des équipements collectifs pourraient également être envisagés (**une étude de programmation et de faisabilité permettra de préciser ce programme**). **A confirmer: intervention de l'EPF et réalisation de logements sociaux.**

Axe 1 : Organiser le développement urbain sur le bourg



1-2 : Valoriser les espaces de développement disponibles au sein de l'enveloppe urbaine

✓ Deux autres secteurs ont également été identifiés au sein de l'enveloppe urbaine:

- **Le secteur « Les Bretelières bis »** bénéficie d'un emplacement stratégique en entrée de ville Est. Ce positionnement sera valorisé par une opération de logements et de commerces permettant d'assurer un linéaire cohérent entre la grande surface et le centre-bourg . Le scénario retenu **envisage 36 logements** (30 en collectif et 6 en individuel) et environ 500m² de surface commerciale.
- **Le secteur du Cormier** situé entre la rue des Vergers et la rue du Cormier s'étend sur 1,9 ha. La commune souhaite établir un plan d'aménagement d'ensemble sur ce secteur partiellement bâti. Cette opération permettra de requalifier et de densifier des espaces mutables situés à proximité immédiate des nouveaux quartiers, équipements et commerces. **Environ 36 logements** pourraient être réalisés sur la partie Nord. Le Sud du secteur pourrait permettre l'installation de commerces.

Globalement, ces espaces urbains centraux pourraient permettre la réalisation ou remise sur le marché de 150 logements soit 24% des besoins en logements à l'horizon 2031.

Axe 1 : Organiser le développement urbain sur le bourg



1-3 : Conforter le bourg vers l'Est, privilégier une ville compacte et dynamiser le commerce de proximité

Conforter le bourg vers l'Est et privilégier une ville compacte

La commune souhaite prioriser 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 privilégiant les modes de déplacement doux pour les déplacements urbains. L'ensemble de ces espaces de développement permettra la réalisation d'espaces publics, logements et favorisera l'implantation de nouveaux commerces.

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 (desserte, proximité des équipements et services, réseaux...), de préservation de la qualité des paysages et de limitation des impacts sur l'activité agricole.

Ces deux secteurs issus de la réflexion ZAC présentent trois intérêts majeurs : une localisation en continuité de l'agglomération, la proximité directe des équipements (sportifs et scolaires) et des commerces, et une accessibilité facilitée du fait de la restructuration routière récente :

- ✓ **Secteur de la Vigne** : 6 ha, 110 logements environ
- ✓ **Secteur des Jonquières** : 9,4 ha, 180 logements environ

Ces 2 secteurs permettront la réalisation d'environ 290 logements.

Axe 1 : Organiser le développement urbain sur le bourg



1-3 : Conforter le bourg vers l'Est, privilégier une ville compacte et dynamiser le commerce de proximité

Dynamiser le commerce de proximité

Dans l'objectif de maintenir une vitalité sur le centre, un périmètre de centralité est défini en adéquation avec le SCOT du Pays des vallons de Vilaine. Les installations des services et des commerces de proximité seront favorisées et priorisées au sein de ce périmètre.

La commune souhaite, par ailleurs, s'assurer de la pérennité des vitrines commerciales existantes place de l'Eglise, rues des Forgets et de la Monnaie. Ces linéaires commerciaux du centre seront protégés afin d'éviter le changement de destination de commerces en logements

Axe 1 : Organiser le développement urbain sur le bourg



1-4 : Accompagner le développement urbain par de nouveaux équipements et services

Dans la continuité des actions engagées ces dernières années, la commune envisage le développement d'équipements, services et commerces qui permettront d'accompagner la croissance démographique. Il s'agit notamment de :

Renforcer le pôle des équipements au Nord de la rue du Verger

- ✓ Le déplacement de l'école publique à court terme permettra d'anticiper la croissance des effectifs scolaires pour les années à venir (4 classes supplémentaires). La nouvelle école sera réalisée dans la continuité Est du secteur des équipements et à proximité des autres établissements scolaires. Plusieurs liaisons douces existantes ou à créer permettront de sécuriser les déplacements notamment les trajets en direction du restaurant scolaire et le centre de loisirs.
- ✓ Le secteur des équipements sportifs sera consolidé par l'aménagement d'un parking mutualisé et la possible mutation du « Cocci market » en équipement collectif

Axe 1 : Organiser le développement urbain sur le bourg



1-4 : Accompagner le développement urbain par de nouveaux équipements et services

Conforter le service de santé à l'Ouest et au Sud de la mairie

- ✓ 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.

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. Les traversées de la Route Départementale permettant d'accéder au site actuel seront sécurisées.

Positionner un équipement public à définir sur la maison située entre la Ruche et le restaurant scolaire

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.

1.5 : Aménager un espace naturel, poumon vert de la future enveloppe urbaine

Plusieurs zones humides et boisements intéressants ont été identifiés entre le centre urbain et le secteur des Jonquières au Nord. Ces éléments naturels structurants seront préservés dans le cadre de la ZAC. Le projet urbain s'articulera donc autour de ce poumon vert qui sera valorisé et conforté dans ses continuités.

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



Le développement des espaces d'activités s'inscrit dans le prolongement des espaces actuels et par la création de nouvelles zones, opportunités offertes par la proximité de la 2x2 voies.

2-1 : La création d'une zone d'activités économiques de proximité facilement accessible

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.

2-2 : Dynamiser et densifier le parc de proximité des Bignons

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.

Axe 3 : Protéger, 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

Une réduction de moitié de la consommation foncière liée à l'habitat

La lutte contre l'étalement urbain et la dispersion des nouvelles constructions passe par des actions au niveau des hameaux et des constructions isolées. Les nouvelles constructions à usage d'habitat seront essentiellement liées aux bâtiments patrimoniaux identifiés qui pourront changer de destination (sous réserve d'être desservis par les réseaux d'eau potable et électricité, et de ne pas porter atteinte aux exploitations agricoles). Des extensions mesurées seront possibles sur les autres habitations.

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 opérations antérieures d'habitat sur la commune traduisaient une consommation foncière moyenne d'environ 3,4 ha chaque année.

L'objectif de modération de la consommation foncière fixée par le PADD en tenant compte à la fois des prévisions d'évolution démographiques et des besoins de construction neuve d'habitat, permettra une réduction de moitié des besoins annuels. **Les extensions urbaines liées à l'habitat se limiteront donc sur les 12 prochaines années à une quinzaine d'hectare** qui s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine.

5 ha seront consacrés au développement des activités économiques

- ✓ Création de la zone commerciale de la Roche Blanche : 3 ha
- ✓ Extension de la zone des Bignons : 2 ha

7 ha sont destinés à la création de nouveaux équipements structurants

- ✓ La création d'une nouvelle école se fera en continuité des équipements existants : 1 ha
- ✓ Centre de secours et centre de l'exploitation à proximité de la Courtinière 1,5 ha environ
- ✓ L'extension du cimetière et la création du pôle médical : 1,5 ha
- ✓ L'aménagement du site à l'arrière de la salle de la Prairie : 3 ha

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



3-2 : Pérenniser et développer les activités agricoles

L'activité agricole tant par le nombre d'exploitations que par son impact sur les paysages constitue une activité économique de premier plan à l'échelle communale.

La commune souhaite donc conforter, pérenniser et développer les activités agricoles en :

- ✓ Maîtrisant l'urbanisation afin de ne pas réduire les espaces agricoles,
- ✓ Evitant toute urbanisation à proximité des exploitations ce qui, à terme, peut constituer un frein à leur développement.

3-3 : Protéger les espaces naturels, les corridors écologiques et les paysages ruraux

- ✓ 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
- ✓ 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
- ✓ Conserver la limite Sud du bourg marquée par la zone naturelle de la vallée de la Herbaudière
- ✓ Protéger les espaces boisés et les alignements d'arbres remarquables
- ✓ Sauvegarder et conforter la trame bocagère et plus particulièrement celle présente autour du bourg



3-4 : Protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune

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.

- ✓ Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine de la commune (Châteaux, manoirs, alignements du bâti sur centre bourg ...).
- ✓ Favoriser la mise en valeur et la restauration de bâtiments ruraux traditionnels sur l'ensemble du territoire, notamment sur les hameaux, en permettant le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes.
- ✓ Préserver le petit patrimoine, véritable identité des hameaux et des villages (fontaine, lavoir, puits, four à pain, calvaire, croix de schiste, etc).
- ✓ Stopper l'urbanisation des hameaux afin de préserver le bâti ancien et limiter le mitage du territoire.

Axe 4 : Relier, harmoniser les espaces



4-1 : Organiser et améliorer les déplacements

La commune programme la réalisation des liaisons routières nécessaires à son développement :

- 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.

Par ailleurs, de nombreuses actions permettront de favoriser les déplacements doux :

- 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).

Axe 4 : Relier, harmoniser les espaces



4-2 : Assurer les liens entre l'espace urbain et l'espace rural

L'objectif communal est de structurer le développement urbain tout en conservant les transitions paysagères de qualité avec l'espace rural en préservant notamment l'accès visuel et physique aux vallées

La protection du ruisseau de la Pelonnais et la préservation d'un espace naturel urbain

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 préservation de ce corridor de biodiversité contribuera à l'intégration paysagère des nouveaux secteurs d'habitat et renforcera la qualité de l'interface ville/campagne. Il sera le support de liaisons douces permettant de relier le secteur de la Joncquière vers les écoles et équipements.

La protection de la vallée de la Herbaudière au Sud du bourg

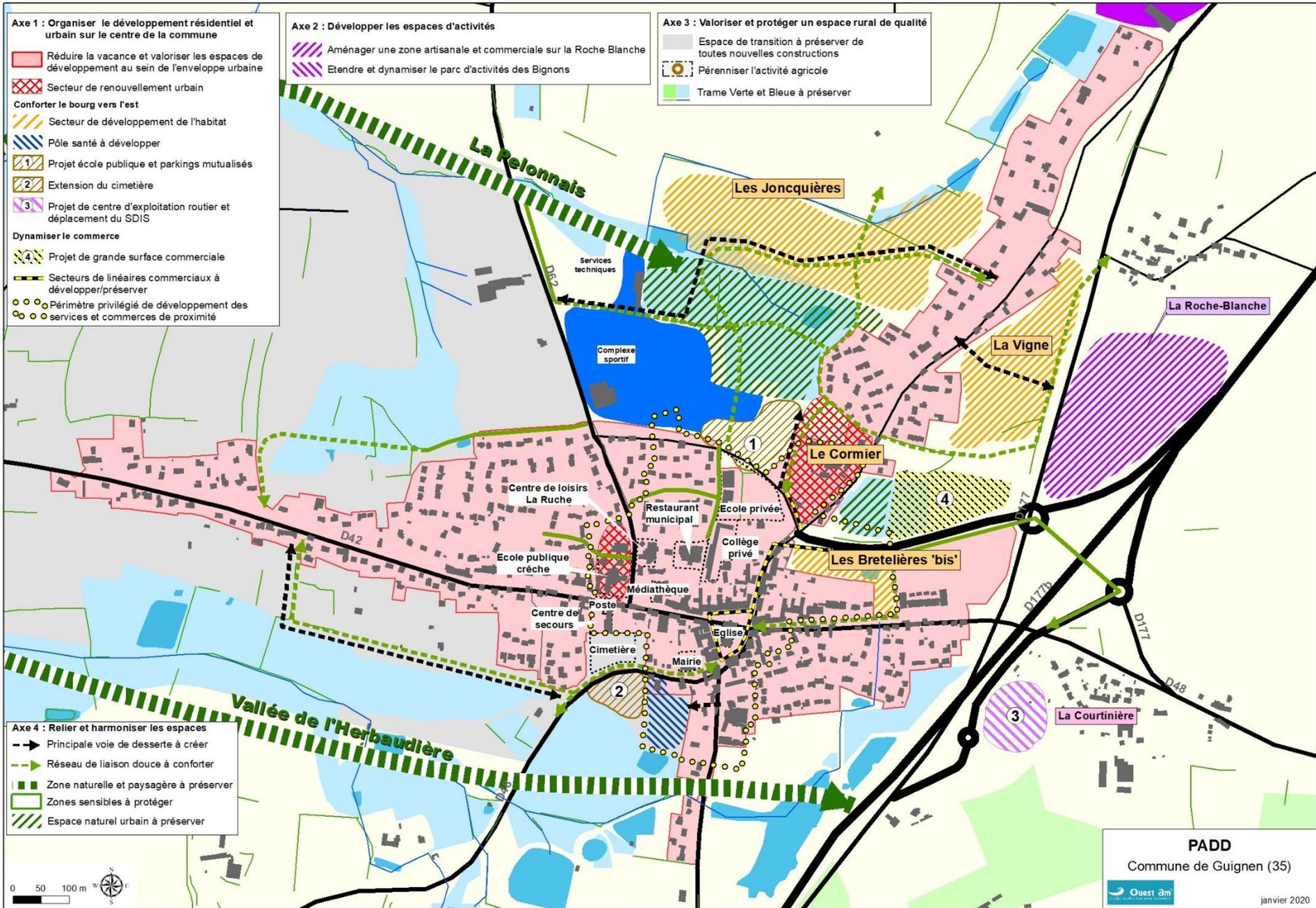
Cette vallée marque la limite Sud du bourg et offre des panoramas intéressants depuis le bourg. Il s'agit donc de préserver et valoriser ces points de vue (préservé le bocage, les boisements, maîtrise de l'implantation et de la qualité des constructions).

Le maintien d'espaces de respiration aux abords du bourg

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.

Le traitement paysager des entrées d'agglomération

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.



Axe 1 : Organiser le développement résidentiel et urbain sur le centre de la commune

- Réduire la vacance et valoriser les espaces de développement au sein de l'enveloppe urbaine
- Secteur de renouvellement urbain
- Conforter le bourg vers l'est**
- Secteur de développement de l'habitat
- Pôle santé à développer
- 1 Projet école publique et parkings mutualisés
- 2 Extension du cimetière
- 3 Projet de centre d'exploitation routier et déplacement du SDIS
- Dynamiser le commerce**
- 4 Projet de grande surface commerciale
- Secteurs de linéaires commerciaux à développer/préserver
- Périmètre privilégié de développement des services et commerces de proximité

Axe 2 : Développer les espaces d'activités

- Aménager une zone artisanale et commerciale sur la Roche-Blanche
- Etendre et dynamiser le parc d'activités des Bignons

Axe 3 : Valoriser et protéger un espace rural de qualité

- Espace de transition à préserver de toutes nouvelles constructions
- Pérenniser l'activité agricole
- Trame Verte et Bleue à préserver

Axe 4 : Relier et harmoniser les espaces

- Principale voie de desserte à créer
- Réseau de liaison douce à conforter
- Zone naturelle et paysagère à préserver
- Zones sensibles à protéger
- Espace naturel urbain à préserver

