

PLAN LOCAL D'URBANISME



➔ Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Révision générale n°2 du PLU approuvée le 20 décembre 2023
- Modification de droit commun n°1 du PLU approuvée le 2 décembre 2025

AGENCE PODER

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



DM.EAU

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



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

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



SOMMAIRE

1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES	5
1.1. LA TRAME VERTE ET BLEUE	6
1.1.1. Les réservoirs de biodiversité	9
1.1.2. Les corridors écologiques	13
1.1.3. La nature en ville	17
1.1.3.1. Les franges urbaines	17
1.1.3.2. Les coulées vertes	18
1.1.3.3. Les ilots de chaleur	19
1.1.3.4. La nature dans les espaces publics	20
1.1.3.5. La trame noire	21
1.2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	23
1.2.1. La composition urbaine et l'implantation du bâti	24
1.2.2. L'énergie	25
1.2.3. Les clôtures	28
1.2.4. La petite faune	31
1.2.5. Les espaces verts	32
1.2.6. La gestion des eaux pluviales	34
1.2.7. La mobilité limitant les gaz à effet de serre	35

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES 37

2.1. LES PETITS SECTEURS EN MILIEU URBAIN 38

2.2. LES SECTEURS STRATEGIQUES 48

2.2.1. Ville de Guichen - Le Centre-ville	56
2.2.2. Ville de Guichen - Les Landes	60
2.2.3. Ville de Guichen - Guichen sud-est	64
2.2.4. Ville de Guichen - Launay / Valonia	70
2.2.5. Ville de Guichen - La Courtinais	76
2.2.6. Bourg de Pont-Réan - Sud	84
2.2.7. Bourg de Pont-Réan - Nord-ouest	86
2.2.8. Bourg de Pont-Réan - La Massaye	88
2.2.9. Crotigné	92

PREAMBULE

Dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU), les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définissent des principes d'aménagement au travers des orientations écrites et des schémas. Elles s'opposent aux tiers dans un rapport de compatibilité.

Elles s'inscrivent en complémentarité du **Volet réglementaire** constitué de règles écrites (Règlement) et graphiques (Plan de zonage) du PLU qui s'imposent en terme prescriptif.

Les droits du sol découlent de l'application de ces deux documents.

Les OAP du PLU sont constituées :

- **Des OAP thématiques** dont la portée peut s'étendre à l'ensemble de la commune ou à un champ géographique plus restreint : des précisions seront apportées au cas par cas. Elles regroupent :
 - Les OAP s'appliquant à la trame verte et bleue.
 - Les OAP définissant des principes d'aménagement.
- **Des OAP sectorielles** qui visent certains secteurs dont le périmètre apparaît au Plan de zonage. On distingue :
 - Les OAP liées aux petits secteurs en milieu urbain.
 - Les OAP associées aux secteurs stratégiques.

Les OAP

Texte + Schéma

Définition de principes :
rapport de compatibilité

Le volet réglementaire

Règlement + Plan de zonage

Définition de règles :
rapport de conformité

Extrait de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
- 3° (Abrogé) ;*
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »*

Article L. 151-7-1 du code de l'urbanisme :

« Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- 1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- 2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »*

1. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à répondre à des enjeux de développement durable et notamment :

- Agir pour la biodiversité.
- Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre (GES).
- Anticiper les changements climatiques.
- Renforcer la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions et favoriser la production d'énergie renouvelable.

Les OAP thématiques sont abordées au travers de deux chapitres :

- Les OAP liées à la trame verte et bleue.
- Les OAP associés aux principes d'aménagement.

1.1. LA TRAME VERTE ET BLEUE

DEFINITIONS ET ENJEUX

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Elle est principalement composée :

- **des réservoirs de biodiversité** où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos),
- **des corridors écologiques** qui assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

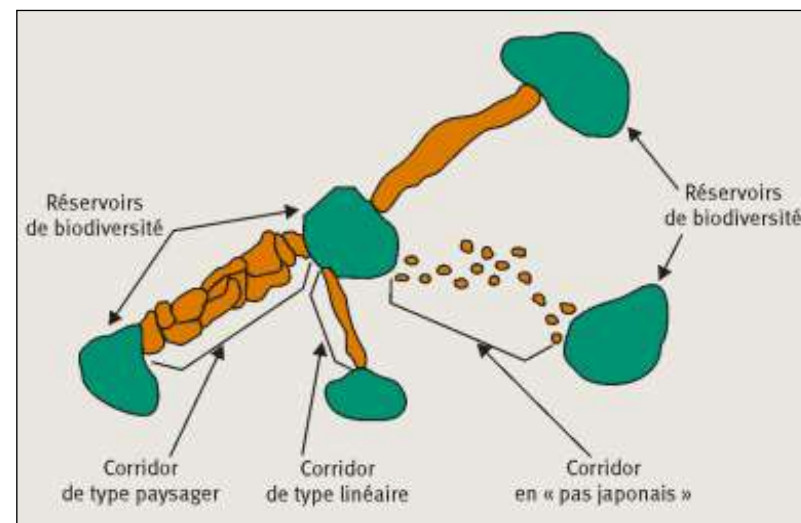
En fonction de leur importance, les cours d'eau et les zones humides peuvent constituer à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

La trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

Les enjeux pour la préservation de la biodiversité et du fonctionnement hydrologique portent sur :

- La protection des réservoirs de biodiversité.
- Le confortement ou la création d'espaces naturels relais.
- La préservation et le renforcement des corridors écologiques.

EXEMPLE D'ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE - RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET TYPES DE CORRIDORS TERRESTRES



Source : Cemagref

GUICHEN DANS SON CONTEXTE

La commune de Guichen dispose d'un patrimoine vert et bleu relativement important et connecté aux communes voisines, à commencer par :

- la vallée de la Vilaine à l'est,
- le vallon du Canut au sud.

On trouve également des connexions :

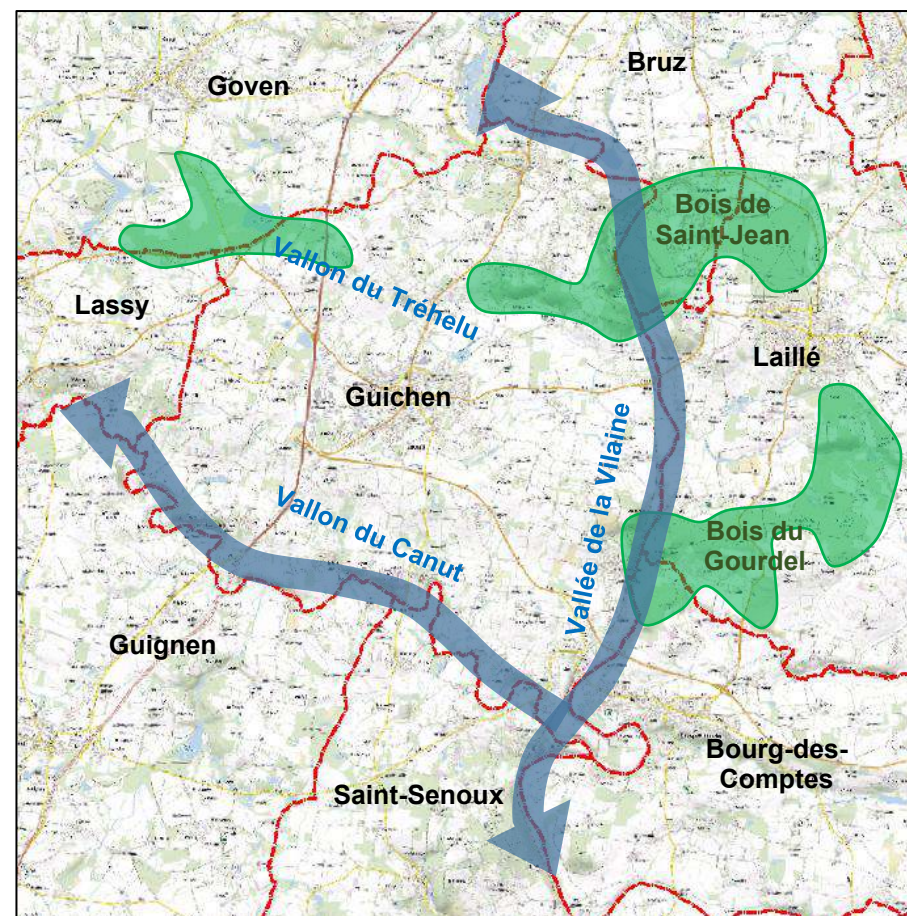
- au nord-est depuis le bois de Bagatz vers le Boël et le bois de Saint-Jean sur les communes de Bruz et de Laillé,
- à l'est près de la Bouëxière avec le bois de Gourdel sur Laillé,
- et à l'ouest, le prolongement du ruisseau du Tréhélu depuis l'étang des Noës Chérel et les bois environnants sur la commune de Goven.

DIAGNOSTIC ET ELABORATION D'UN PLAN D'ACTIONS CONCERNANT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE DE VALLONS DE HAUTE BRETAGNE COMMUNAUTE

La communauté de communes des Vallons de Haute Bretagne Communauté à laquelle appartient Guichen a lancé une étude visant à élaborer un plan d'actions concernant les continuités écologiques. Elle a permis de préciser les objectifs :

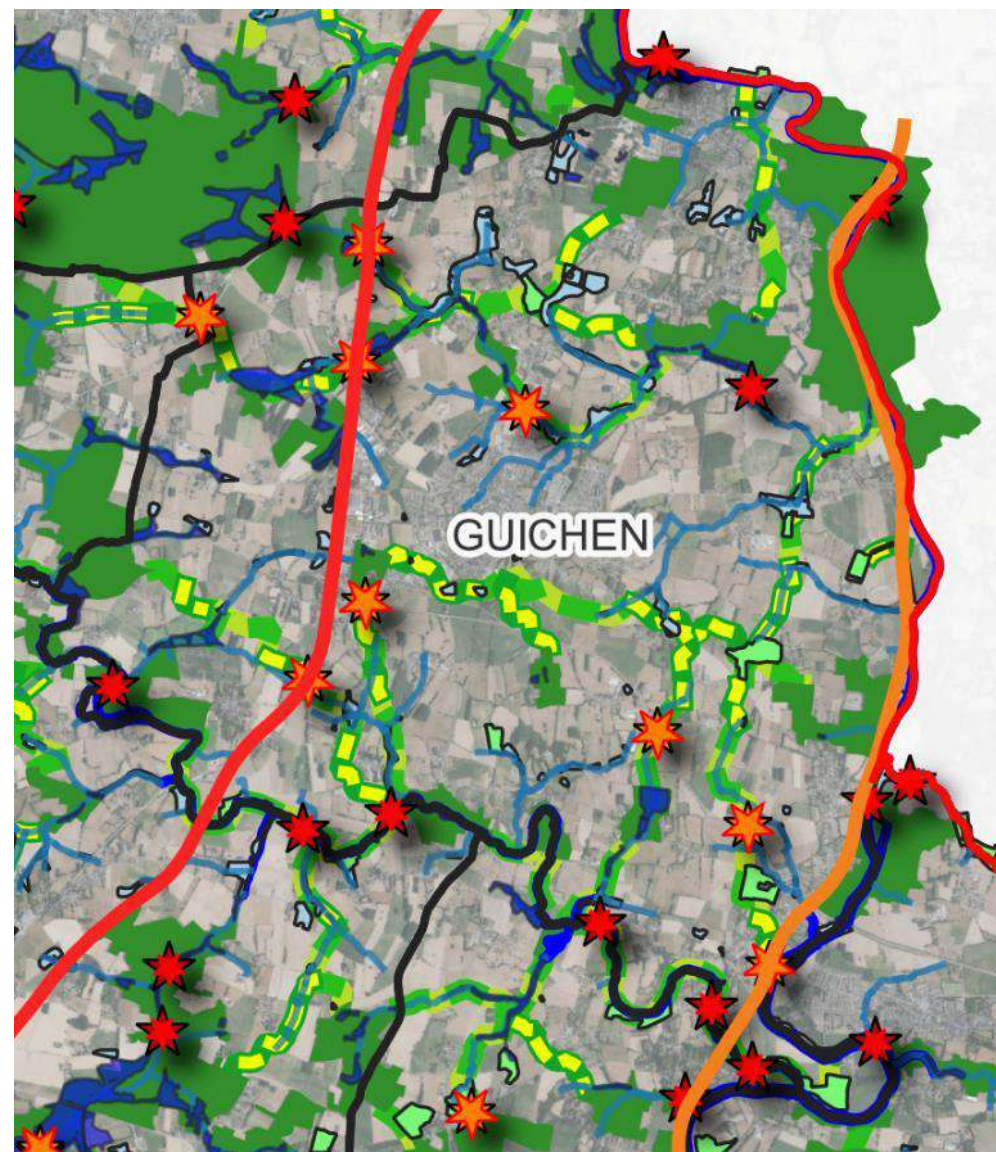
- Préserver les zones d'accueil de la biodiversité d'un changement d'occupation du sol.
- Effacement des ouvrages obstacles à l'écoulement sur le Canut (continuité écologique).
- Préserver les prairies humides en bords de Vilaine.
- Créer des corridors complémentaires entre les réservoirs et unités adjacente à la Vilaine (est ouest) ainsi qu'entre la Vilaine et ses affluents.
- Préserver et restaurer les bandes boisées le long de la Vilaine (ripisylves),
- Restaurer les annexes hydrauliques de la Vilaine afin d'en améliorer sa qualité.

CONNEXIONS AVEC LES COMMUNES LIMITOPHES



Voici la carte de synthèse en phase diagnostic sur la commune de Guichen. Apparaissent notamment des éléments de fragmentation ponctuels et linéaires (RD 177 et voie ferrée).

Au-delà des actions que VHBC pourra mener pour réduire les éléments de fragmentation, il convient lors de projets d'aménagement ou d'infrastructure de s'interroger sur la réduction possible des éléments de fragmentation identifiés ci-contre.



Elements fragmentants

- Obstacle infrastructure routiere
- Obstacle infrastructure ferroviaire
- ★ Obstacle continuite terrestre
- ★ Obstacle continuite aquatique

Trame bleue

- Corridor aquatique
- Zone accueil biodiversite aquatique
- Reservoirs

Trame verte

- Zone accueil biodiversite
- Reservoirs
- Corridor terrestre à restaurer ou à creer
- Corridor terrestre fonctionnel

1.1.1. LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Ce volet des OAP s'applique à l'échelle de la commune.

LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE SUR GUICHEN

Plusieurs réservoirs de biodiversité majeurs sont présents sur le territoire de Guichen :

- les gravières du sud de Rennes,
- le site du Boël,
- le bois de Bagatz.

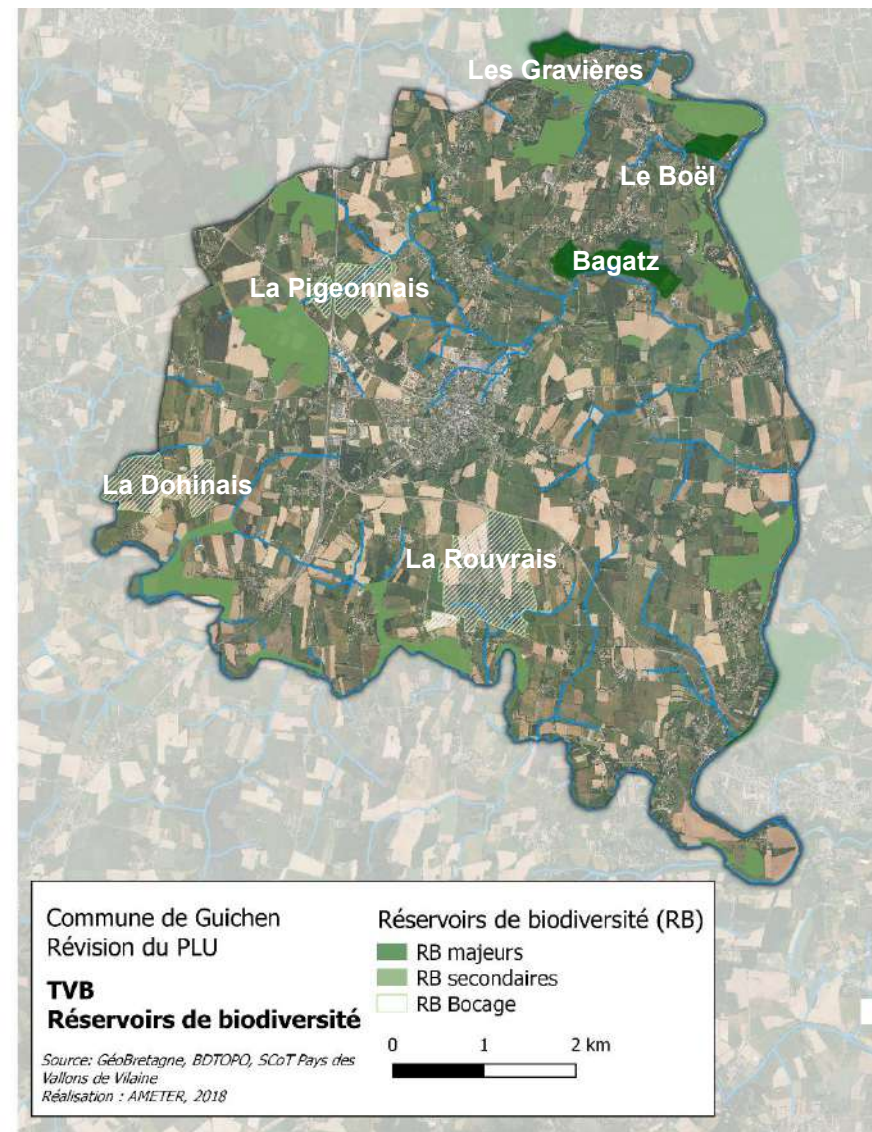
S'ajoutent en complément, des réservoirs de biodiversité secondaires :

- les abords des cours d'eau,
- les espaces boisés ayant une taille significative (plus de 5 ha).

La commune de Guichen dispose également de nombreuses haies. Certains secteurs ont une densité de haies relativement importante et constitue une autre forme de réservoir de biodiversité. Il s'agit de :

- la Pigeonnais,
- la Dohinais, l'Ambroutière,
- la Rouvrais, Kermaria, le Bignon, les Conuais.

LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE



LES ORIENTATIONS

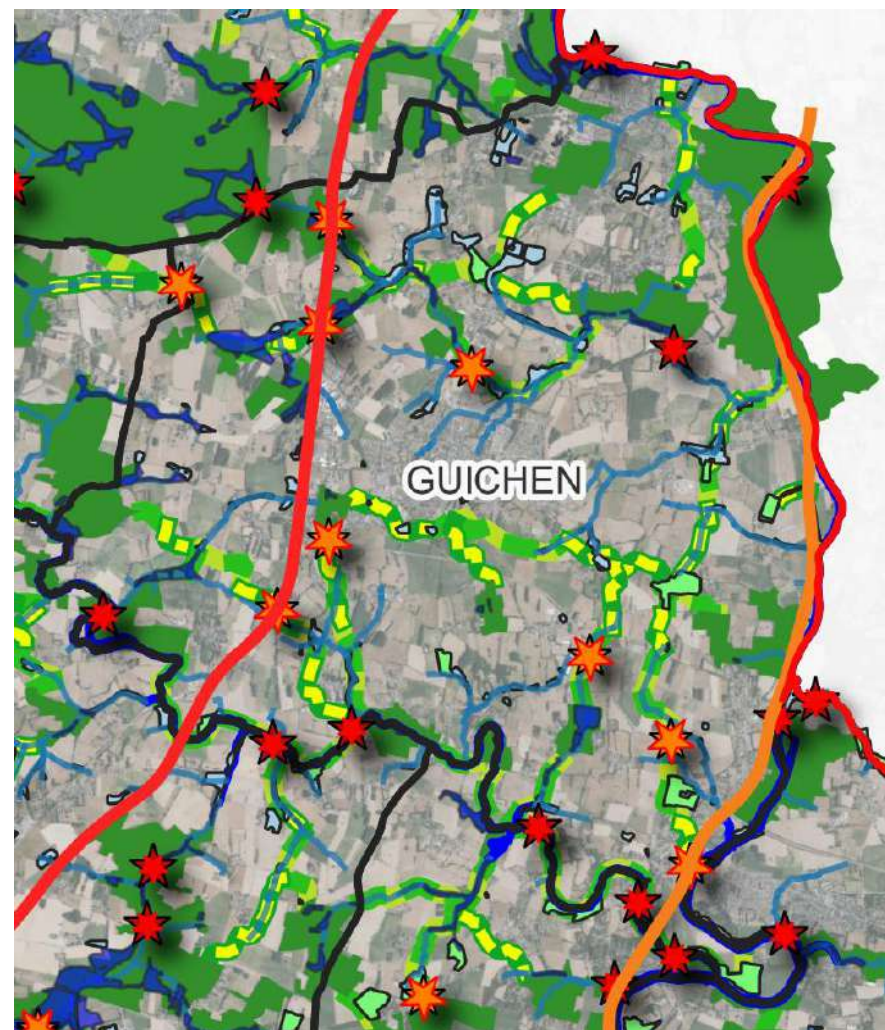
- **Assurer la pérennité du fonctionnement écologique** des réservoirs de biodiversité.
- **Conserver leur emprise** et en particulier, ne pas les fragmenter.
- **Adapter les abords** des réservoirs de biodiversité pour qu'ils soient compatibles avec la préservation écologique des réservoirs.
- **Permettre la gestion** (accès, desserte...) des réservoirs de biodiversité, et notamment des espaces forestiers.
- **Privilégier des matériaux biosourcés** dans les constructions et aménagements.
- N'autoriser que des installations ou aménagements légers et respectueux de la biodiversité.
- **Conserver les haies existantes et renforcer la connexion entre les haies** - en particulier les haies isolées - dans les réservoirs de biodiversité bocagers.
- **Renforcer le fonctionnement hydrologique des cours d'eau et des zones humides**, notamment en complétant les ripisylves (végétation humide accompagnant les cours d'eau), et en supprimant les barrages artificiels.

DIAGNOSTIC ET ELABORATION D'UN PLAN D' ACTIONS CONCERNANT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE DE VALLONS DE HAUTE BRETAGNE COMMUNAUTE

L'étude de VHBC sur les continuités écologiques a identifié des « Zones d'accueil pour la biodiversité » (zoom pages suivantes).

Il s'agit de secteurs à protéger pour conforter la biodiversité locale.

CARTE DES TRAMES VERTE ET BLEUE ET DES ELEMENTS DE FRAGMENTATION



Elements fragmentants

- Obstacle infrastructure routiere
- Obstacle infrastructure ferroviaire
- ★ Obstacle continuité terrestre
- ★ Obstacle continuité aquatique

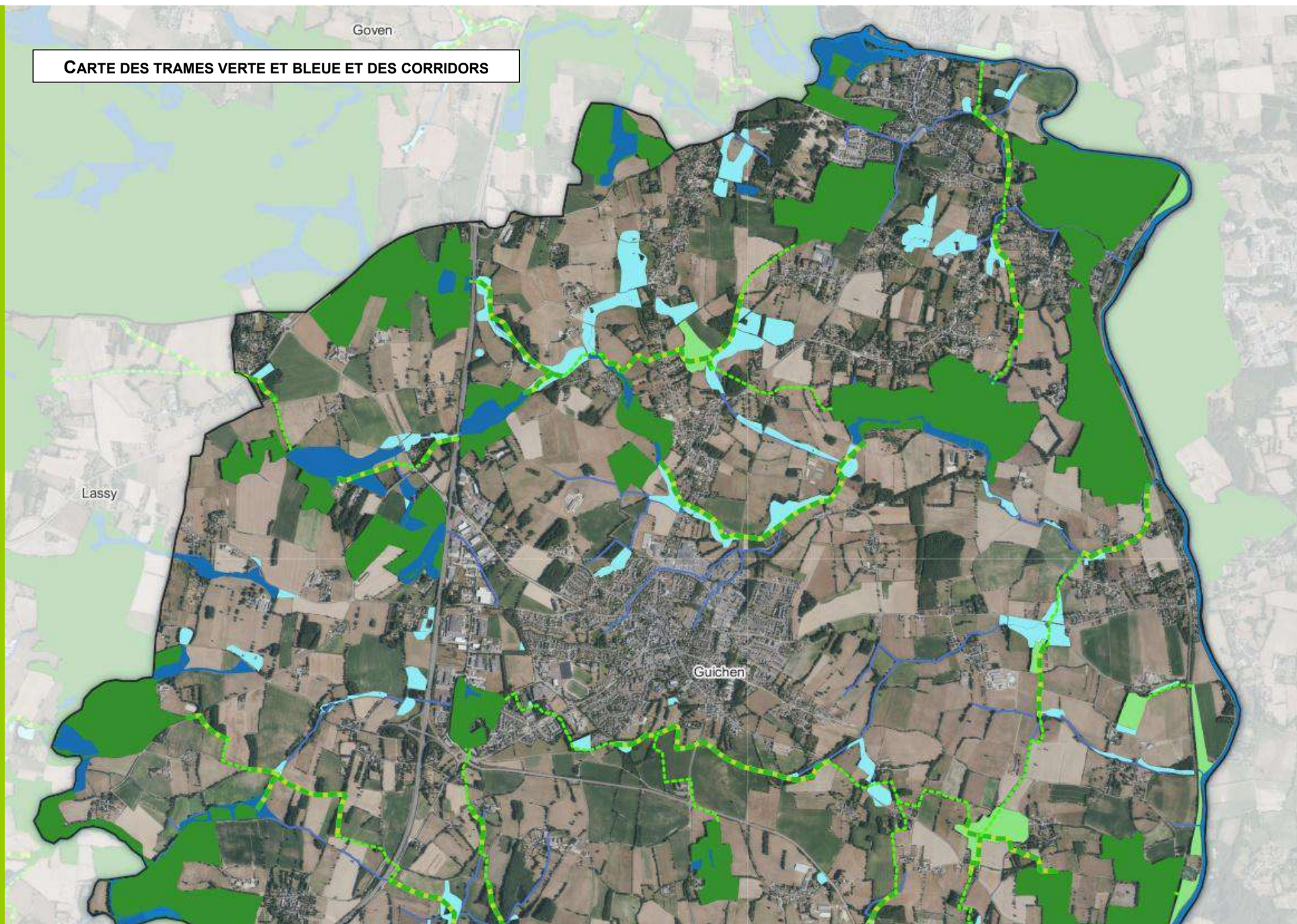
Trame bleue

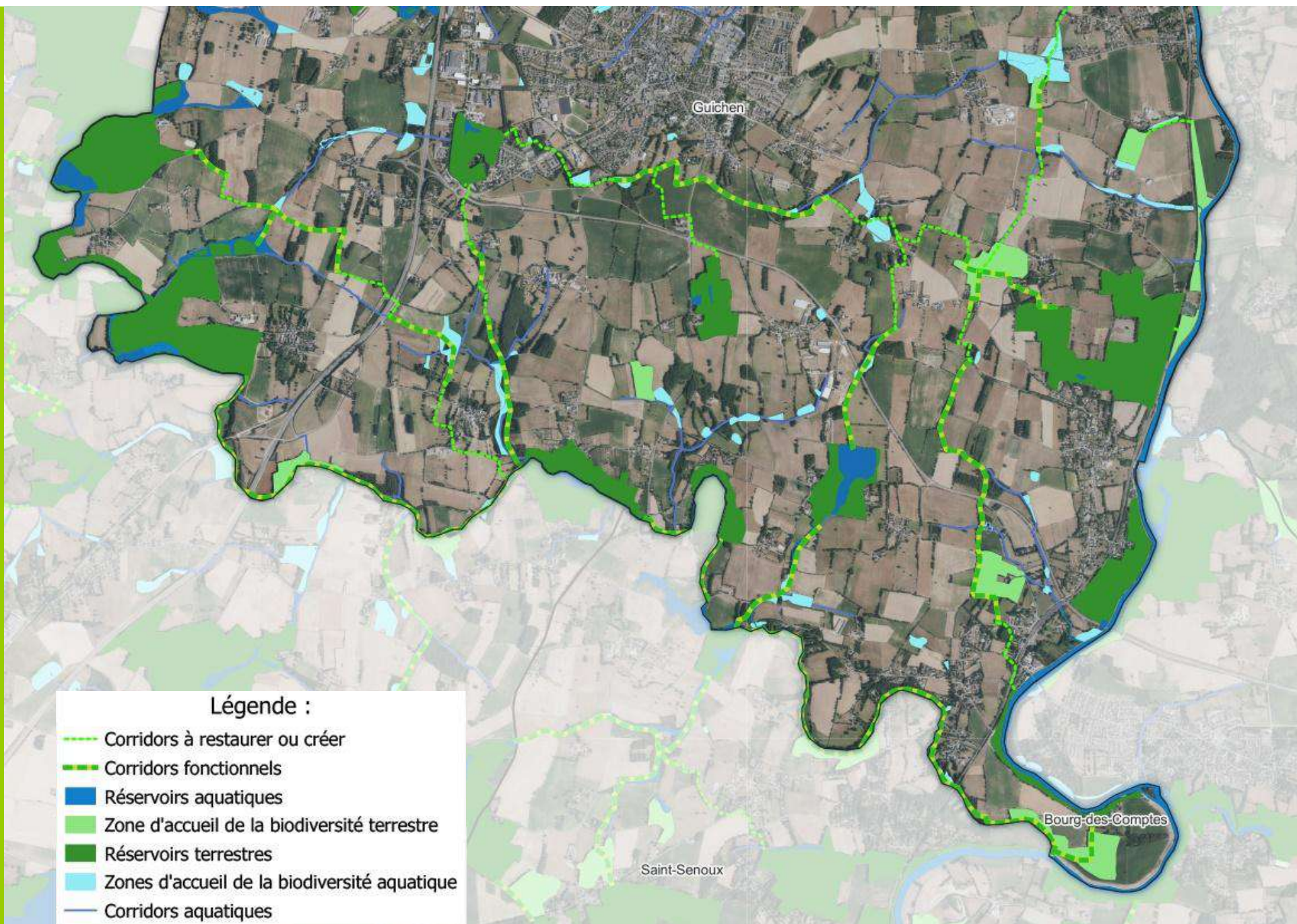
- Corridor aquatique
- Zone accueil biodiversité aquatique
- Réservoirs

Trame verte

- Zone accueil biodiversité
- Réservoirs
- Corridor terrestre à restaurer ou à créer
- Corridor terrestre fonctionnel

CARTE DES TRAMES VERTE ET BLEUE ET DES CORRIDORS





1.1.2. LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Ce volet des OAP s'applique à l'échelle de la commune.

LES CORRIDORS ECOLOGIQUES SUR GUICHEN

Deux corridors écologiques majeurs traversent le territoire de Guichen :

- la vallée de la Vilaine à l'est,
- le vallon du Canut au sud.

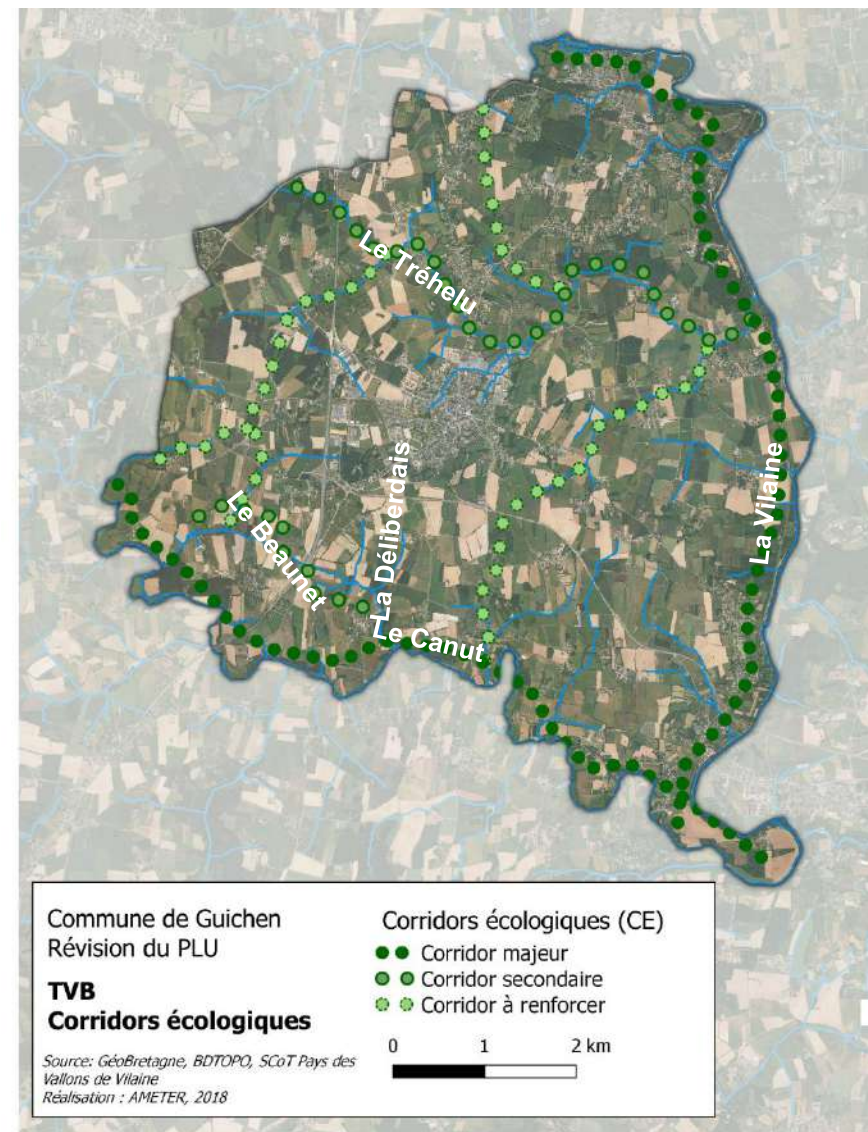
En complément, il existe deux corridors écologiques secondaires :

- le vallon du Tréhelu,
- deux affluents du Canut : le ruisseau de Beaunet et le ruisseau de la Déliberdais.

A ces connexions principales s'ajoutent des corridors d'un moindre niveau qui méritent d'être renforcés :

- un corridor nord/sud à l'est reliant le Canut au Tréhelu,
- un corridor nord/sud à l'ouest reliant le ruisseau de la Dohinais au ruisseau de la Pigeonnais,
- un corridor nord/sud au sud reliant le Tréhelu au ruisseau de la Massaye.

LES CORRIDORS ECOLOGIQUES



LES ORIENTATIONS

- **Préserver et conforter la continuité fonctionnelle** des corridors écologiques majeurs et secondaires.
- **Renforcer les corridors écologiques venant en appui** des corridors écologiques majeurs et secondaires :
 - **Densifier le maillage des haies**, leur continuité, et lutter contre les haies isolées.
 - **Développer des espaces naturels relais** existants ou à créer, par exemple la plantation de vergers.
 - **Conforter le caractère naturel aux abords des cours d'eau**.
- **Renforcer le fonctionnement hydrologique des cours d'eau et des zones humides**, notamment en complétant les ripisylves, et en supprimant les barrages artificiels.
- **Aménager des franchissements** dans le cas de projets d'infrastructures lourdes (création, requalification, aménagement) : écoducs, tunnels à faune, passes à poissons.
- Profiter des projets d'aménagement pour **réduire les obstacles aux continuités écologiques** : suppression de seuils, barrages, clôtures non perméables à la petite faune, création de passage à faune, renaturation, enterrement des lignes électriques...

EXEMPLE DE CRAPAUDUC



Source : Tegethof/ Wikimedia Commons

PASSAGE MIXTE HYDRAULIQUE ET PETITES FAUNES



Source : Nature Isère

TRAITEMENT DES RUPTURES DANS LA CONTINUITE DES CORRIDORS ECOLOGIQUES

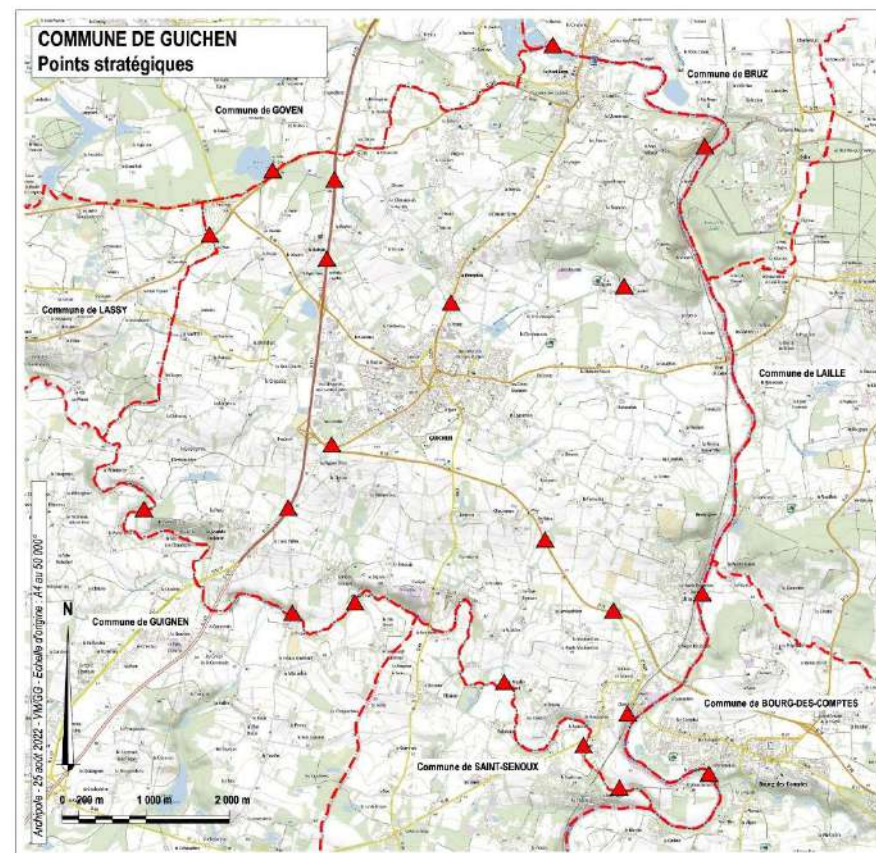
La carte ci-contre identifie les points de rupture des continuités écologiques occasionnées par des voies, des barrages...

Des actions visant à renforcer, voire à rétablir la continuité des corridors écologiques sur ces secteurs apparaissent opportunes. Suivant les cas, elles pourront prendre la forme d'écoduc, de suppression de retenues d'eau, d'aménagements de passage à poissons etc.

Dans cet objectif, plusieurs actions sont d'ores et déjà prévues.

- La suppression d'un barrage à Moulin Neuf sur le Canut est à l'étude.
- Au lieu-dit de la Moutonnais, l'effacement d'un plan d'eau a pour but de restaurer la morphologie du cours d'eau afin de retrouver ses fonctionnalités écologiques.

CARTE DES POINTS DE RUPTURES STRATEGIQUES DANS LES CONTINUITES DES CORRIDORS ECOLOGIQUES

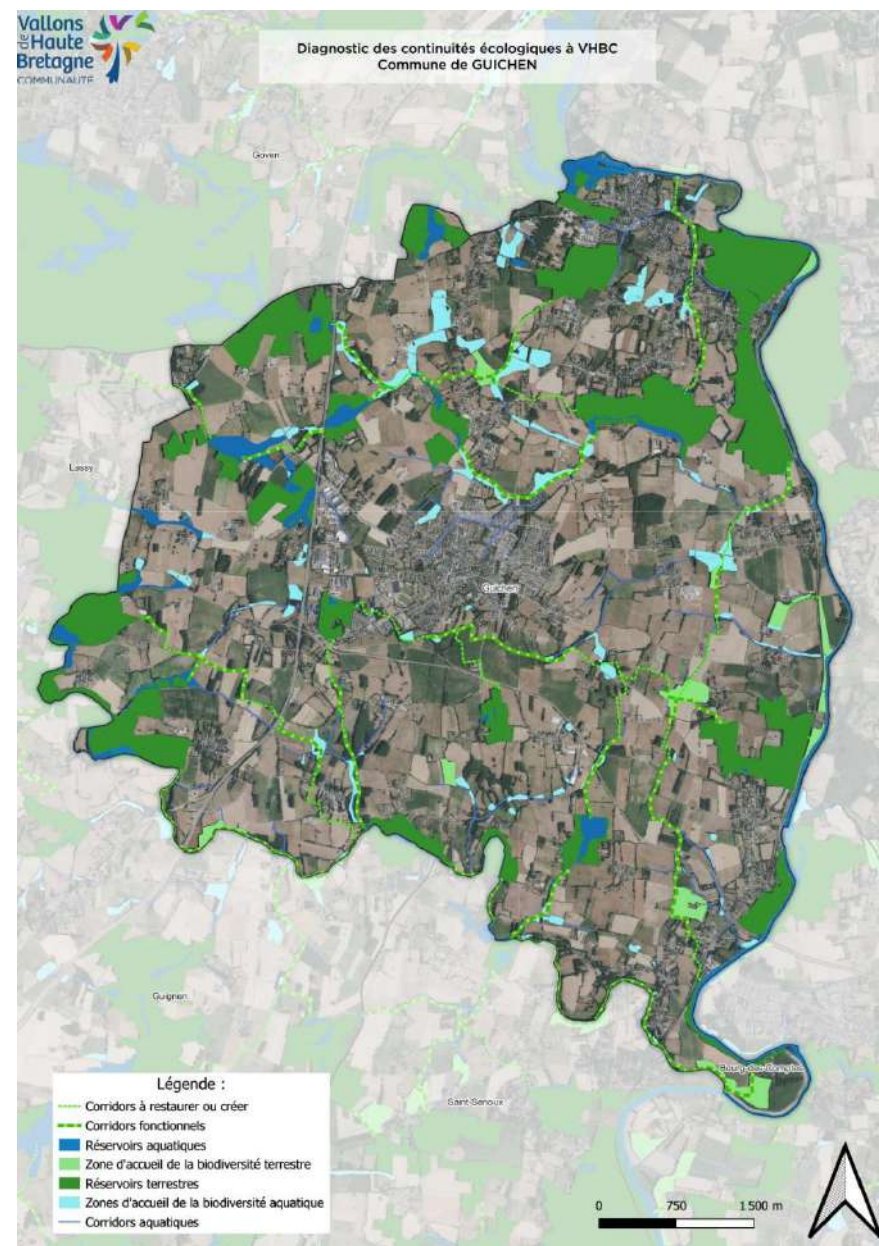


DIAGNOSTIC ET ELABORATION D'UN PLAN D'ACTIONS CONCERNANT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE DE VALLONS DE HAUTE BRETAGNE COMMUNAUTE

L'étude de VHBC portant sur les continuités écologiques a défini une carte (voir les deux zooms dans le chapitre précédent) faisant apparaître les corridors fonctionnels, les corridors aquatiques et les corridors à créer ou restaurer.

Tout projet intervenant à proximité d'un corridor écologique identifié par l'étude de VHBC doit être l'occasion d'envisager des mesures visant à la protection ou au renforcement du corridor.

CARTE DES TRAMES VERTE ET BLEUE ET DES CORRIDORS



1.1.3. LA NATURE EN VILLE

La nature en ville constitue un agrément en termes de cadre de vie (alignement d'arbres, perspective, espaces verts). Elle est également le support de fonctions écologiques (végétaux, petites faunes...), et elle participe au bien-être et à la santé (lutte contre les îlots de chaleur, jardins partagés, lien social...).

La nature en ville reste un enjeu de valorisation car elle est directement confrontée au mode de fonctionnement urbain par essence artificiel. Les orientations qui suivent visent à favoriser la présence de la nature en ville ; elles sont abordées par thèmes.

Ce volet des OAP s'applique à l'échelle de la ville de Guichen et du bourg de Pont-Réan.

1.1.3.1. LES FRANGES URBAINES

L'inscription du milieu urbain dans le paysage constitue également un enjeu écologique en poursuivant la trame verte autour des zones agglomérées. Il s'agit de :

- **Développer une transition paysagère sur les franges urbaines** vers les espaces agro-naturels.
- **S'appuyer sur les éléments naturels existants** en les préservant et les mettant en valeur.
- **Développer une continuité paysagère pour former à terme une ceinture verte.**
- **Anticiper l'intégration paysagère** par des opérations de pré-verdissement.
- **Envisager la création de liaisons douces** associées à la ceinture verte et créer des connexions entre les itinéraires de promenade en milieu rural et le maillage doux urbain.

CEINTURE VERTE AUTOUR DE LA VILLE DE GUICHEN



Les coulées vertes correspondent à des espaces verts ayant une certaine continuité, jouxtant ou s'insérant dans le tissu urbain. A ce titre, elles sont amenées à remplir plusieurs fonctions en tant qu'espace naturel, espace paysager, et/ou espace de proximité auprès des habitants. L'enjeu vise à **concilier ces différentes fonctions** au travers les orientations suivantes.

- **Préserver le caractère écologique** des éléments naturels les plus sensibles (corridors écologiques, zones humides, abords des cours d'eau, bois...) et renforcer leur protection (renforcement des continuités, préservation des abords, renaturation...).
- **Conforter le caractère paysager** en développant des unités paysagères cohérentes avec le contexte urbain et naturel environnant, en mettant en valeur les perspectives, en développant des ambiances propres à chaque site.
- **Favoriser la diversité et la pluralité des usages**, plutôt que des espaces mono-spécifiques.
- **Sensibiliser à la nature** par la qualité des aménagements, la proximité et le respect entre les lieux d'usage et les espaces naturels.
- **Développer les liaisons douces** associées aux coulées vertes.

COMMUNE DE GUICHEN
Les coulées vertes

0 1600

Autres communes : 15 Mars 2021 - VAELO - Entente d'origine : A4 au 16 000"

1.1.3.3. LES ILOTS DE CHALEUR

Avec le réchauffement climatique, la chaleur en milieu urbain devient un enjeu d'aménagement. Plusieurs facteurs y contribuent : les activités humaines, les surfaces minérales, la nature des matériaux, la forme urbaine. Cela crée un microclimat que l'on appelle un « îlot de chaleur ». Plusieurs orientations permettent de lutter contre ce phénomène.

- **Développer l'usage des modes doux** par rapport à celui de la voiture qui émet des gaz à effet de serre.
- **Renforcer la présence de la nature et de l'eau** au sein du milieu urbain.
- **Aménager des cœurs d'îlots verts** en y limitant les surfaces minérales et en implantant les constructions et le stationnement côté espaces publics. Toutefois, ce principe pourra être adapté pour tenir compte de l'orientation des parcelles, dans le cas d'accès par le sud.
- **Accompagner les espaces publics d'espaces verts**, que ce soit sous forme d'alignements d'arbres, de bosquets...
- **Conforter les coulées vertes.**
- Permettre à la nature de **recoloniser des espaces en friche.**
- **Favoriser l'aménagement de toitures et façades végétalisées.**
- **Privilégier des revêtements de sol végétalisés.**
- **Adopter des couleurs claires et des matériaux renvoyant la chaleur** dans le traitement des espaces publics et dans la conception des constructions.
- **Favoriser la circulation de l'air** en créant des ruptures dans les constructions : diversité de hauteurs, de retraits par rapport à l'espace publics.

IMAGES INFRAROUGES DISTINGUANT LA VEGETATION (EN ROUGE) DES ESPACES MINERAUX EN MILIEU URBAIN : GUICHEN ET PONT-REAN

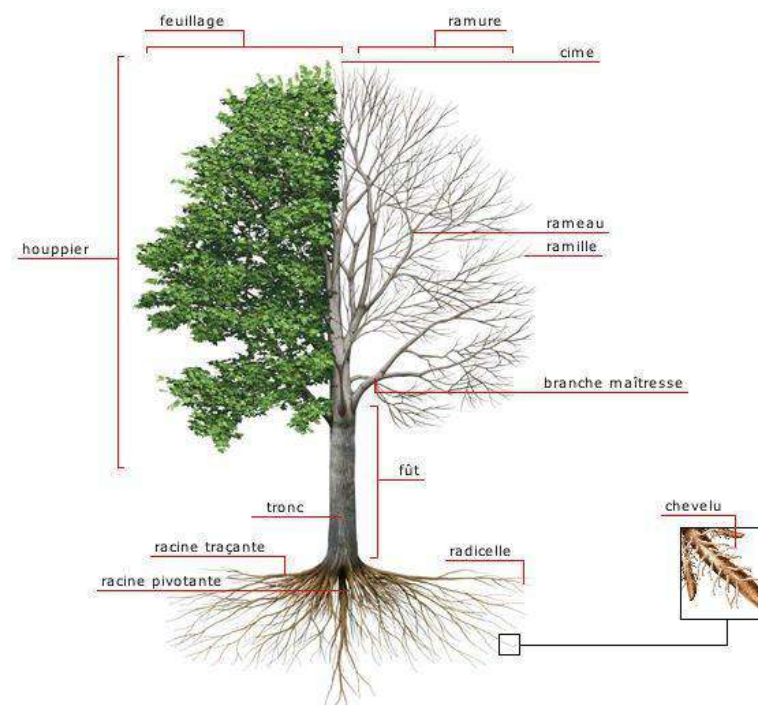


Source : géoportail

1.1.3.4. LA NATURE DANS LES ESPACES PUBLICS

La nature en ville est présente dans les cœurs d'îlot, mais se retrouve également sur l'espace public au travers des alignements d'arbres associés aux voies, des places ou aires de stationnement arborées, ou sous forme de parcs, squares, etc. Les espaces publics participent au bien commun et sont les espaces les plus visibles et accessibles en milieu urbain.

- **Protéger et renforcer le maillage vert existant** (alignements d'arbres, haies, arbres remarquables, talus végétalisés, vergers...) et lui assurer une bonne gestion.
- **Développer les espaces verts sur les espaces publics** à caractère minéral : voies, places...
- **Préserver, promouvoir les espaces maraîchers et les jardins partagés.**
- **Adopter une gestion durable des espaces verts** : anticiper la croissance des arbres et permettre le développement du houppier, protéger le réseau racinaire et son développement, ne pas utiliser de produits phytosanitaires, favoriser l'éco-pâturage...
- **Maintenir des espaces de végétation spontanée et autoriser la reconquête des friches par la végétation.**
- **Privilégier les plantations diversifiées d'essences locales et adaptées au changement climatique**, réduire les tontes, créer des espaces de fauches tardives, envisager le semis de prairies d'essences mellifères locales, pour permettre aux espèces de pouvoir réaliser leur cycle biologique.



© Les Éditions Québec Amérique inc. Illustration tirée du Nouveau Dictionnaire Visuel, www.quebec-amerique.com

PRECONISATIONS POUR UN ENTRETIEN RAISONNE DES ESPACES VERTS

Type de fauche	Nombre de fauches par an	Périodes de fauche	Intérêts écologiques
Fauche précoce	3	• du 15 mai au 15 juin • 2^{ème} quinzaine de juillet • 1^{ère} quinzaine d'octobre	3 feuilles
Fauche traditionnelle	2	• 1^{ère} quinzaine de juin • 2^{ème} quinzaine d'août	2 feuilles
Fauche tardif			
bisannuel	2	• 2^{ème} quinzaine de juillet • octobre	4 feuilles
annuel	1	• 2^{ème} quinzaine de septembre	3 feuilles
biennal	0,5	• du 15 septembre au 15 octobre	2 feuilles

Source : Guide technique biodiversité et bâti – CAUE

1.1.3.5. LA TRAME NOIRE

La « trame noire » est l'ensemble des corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité et empruntés par les espèces nocturnes.

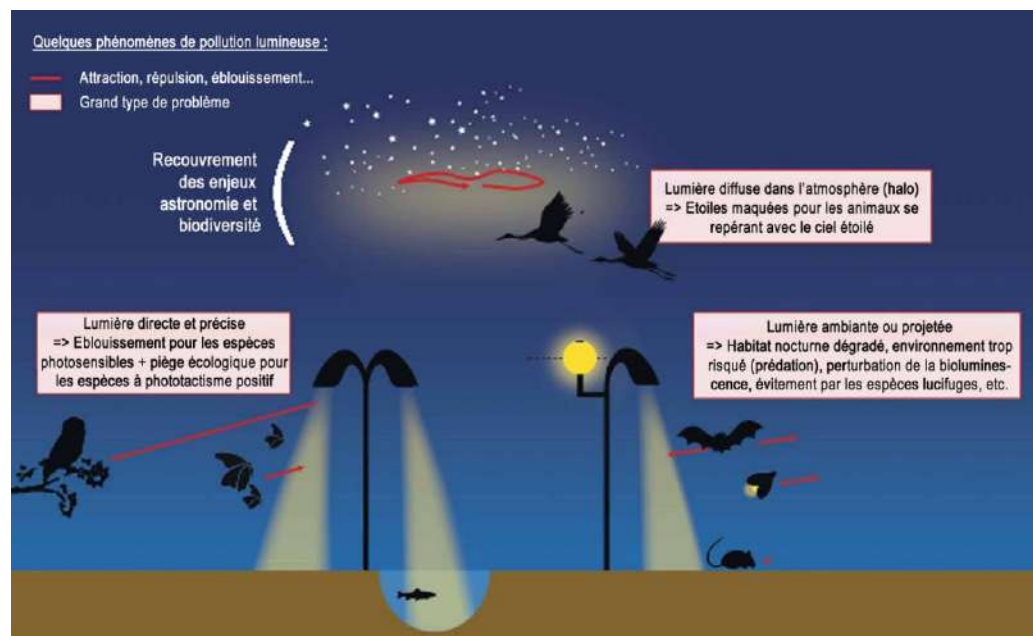
L'éclairage artificiel nocturne s'est développé et perturbe le mode de vie des espèces vivant la nuit, et a des conséquences pour la biodiversité. Par exemple, les oiseaux et les insectes nocturnes se repèrent et s'orientent en fonction des étoiles ou de la lune. D'autres sont attirés par la lumière et sont perturbés par l'éclairage urbain.

Plusieurs mesures permettent de réduire l'impact de l'éclairage artificiel sur la trame noire, que ce soit sur l'espace public ou sur des terrains privés, dans l'existant ou dans le cadre de projets à venir.

- L'objectif général consiste à **réduire la pollution lumineuse en faveur de la trame noire**, tout en restant compatible avec les enjeux de sûreté de l'espace public.
- A l'occasion de la **rénovation du parc d'éclairage public**, développer un éclairage plus favorable à la trame noire.
- **Dans le cadre d'opération d'aménagement**, mener une réflexion sur le type d'éclairage de façon à être respectueux de la trame noire.
- **Adopter des éclairages respectueux de la faune nocturne :**
 - Privilégier les **éclairages orientés vers les surfaces à éclairer et non vers le ciel** (éclairage vers le sol, vers des façades urbaines...).
 - Adopter des **teintes ambrées** (jaunes) et non blanc-bleu.
 - Adapter l'**intensité lumineuse**.
 - Agir sur la **durée et la période d'éclairage** en l'adaptant aux usages.
 - Envisager des **détecteurs de mouvements**.

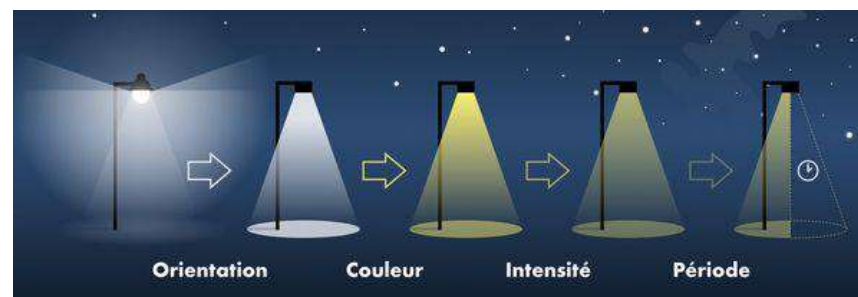
Dans le cadre du renouvellement de son parc d'éclairage public, la commune vise à l'avenir pour un éclairage respectueux de la trame noire.

PRINCIPAUX PHENOMENES DE POLLUTION LUMINEUSE



Principaux phénomènes de pollution lumineuse ayant des effets sur le vivant. Source : d'après Sordello, 2017

4 PRINCIPES POUR UN ECLAIRAGE RESPECTUEUX DE LA FAUNE NOCTURNE



Source : Ciel étoilé Montmégantic

Pour rappel, l'arrêté sur la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses du 27 décembre 2018 prescrit de nouvelles obligations réglementaires de gestion de l'éclairage (voir l'arrêté du 27/12/2018 modifié par les arrêtés du 29/05/2019 et du 24/12/2019).

1.2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ce volet des OAP s'applique à l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble, permis groupé, lotissement, ZAC, ainsi que dans les « OAP Secteurs stratégiques ». En particulier, il s'applique aux opérations dans le diffus et notamment dans les « OAP Petits secteurs en milieu urbain ».

Exception dans le cas d'une opération principalement dédiée au logement, la présente « OAP Principes d'aménagement » ne s'applique que pour un programme ayant un minimum de 5 logements.

Dans ce cas l'opération devra **respecter une densité minimale de 20 logements par hectare.**

Les OAP liées aux principes d'aménagement sont développées dans les chapitres suivants :

- La composition urbaine et l'implantation du bâti
- L'énergie
- Les clôtures
- La petite faune
- Les espaces verts
- La gestion des eaux pluviales
- La mobilité limitant les gaz à effet de serre

PRECISIONS CONCERNANT LE CHAMPS D'APPLICATION DE L'« OAP PRINCIPES D'AMENAGEMENT »

Pour rappel, cette OAP ne peut se substituer à l'application de la séquence éviter-réduire-compenser dans le cadre d'études réglementaires. Elle peut néanmoins être utilisée comme un guide des bonnes pratiques à mettre en œuvre sur le territoire.

Toute opération d'aménagement d'ensemble (dans le cadre d'un permis groupé valant division, d'un lotissement ou d'une ZAC) ainsi que toute « OAP Secteurs stratégiques » et « OAP Petits secteurs en milieu urbain » devra justifier de la prise en compte de l'ensemble des thématiques de cette OAP.

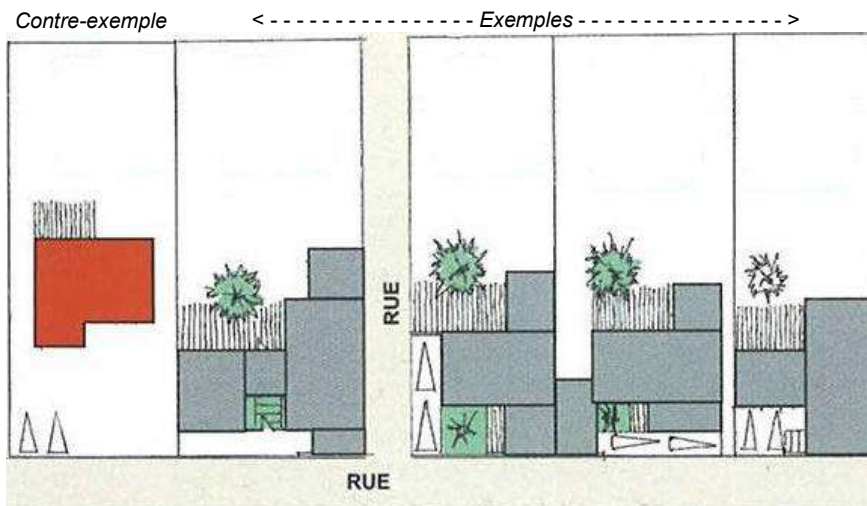
1.2.1. LA COMPOSITION URBAINE ET L'IMPLANTATION DU BATI

A l'heure de la réduction de la consommation des espaces agro-naturels, la forme urbaine revêt une importance majeure. Elle rejoint une tendance d'usage où la taille moyenne des lots libre recherchée a nettement diminué ces dernières années.

La volonté d'optimiser le foncier doit s'accompagner d'une réflexion sur le mode d'occupation des lots afin de répondre aux besoins présents et futurs.

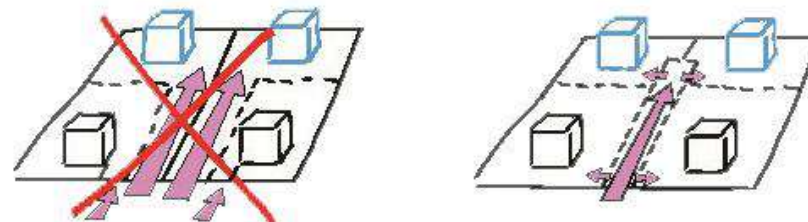
- Pour **faciliter les parcours résidentiels**, les possibilités d'extension doivent être anticipées au moment de la conception du projet. L'implantation en limite de mitoyenneté facilite les possibilités d'extension.
- La **composition urbaine privilégiera des parcelles de largeur sur rue réduite** (maximum 18 mètres) et de formes allongées, permettant de rationaliser l'usage des parcelles, de réduire les coûts de voirie et réseaux, et de développer une cohérence urbaine par le rapprochement des constructions.
- **Aménager des cœurs d'îlots verts** en y limitant les surfaces minérales et en implantant les constructions et le stationnement côté espaces publics. Toutefois, ce principe pourra être adapté pour tenir compte de l'orientation des parcelles, dans le cas d'accès par le sud.
- L'implantation des constructions tiendra compte des autres constructions pour **limiter les vis-à-vis** directs, en tenant compte de la destination des pièces, des ouvertures principales et des perspectives visuelles.
- Dans le cas de constructions en 2^{ème} rideau, la recherche d'un **accès mutualisé** sera privilégiée pour limiter les espaces « perdus » dédiés à la circulation automobile.

UN PARCELLAIRE ETROIT ET PROFOND FAVORABLE A LA COHERENCE URBAINE, UNE CONSTRUCTION SUR VOIE FAVORABLE A L'OPTIMISATION DU JARDIN, ET A LA CAPACITE A CREER DES EXTENSIONS



Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan

ACCES MUTUALISE



Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan

1.2.2. L'ENERGIE

L'énergie est devenue un enjeu majeur dans le cadre de la lutte contre le réchauffement climatique. L'objectif vise la sobriété et l'efficacité énergétique des constructions, et à favoriser la production d'énergie renouvelable.

- **Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre** et diminuer les factures des usagers, lors de la construction des bâtiments soumis à la RT2012(*), **il est attendu une production d'énergie renouvelable couvrant au minimum 20%** des besoins énergétiques en chauffage, rafraîchissement, eau chaude sanitaire et consommation électrique courante (hors système de production). Il peut notamment s'agir de capteurs solaires pour la production d'eau chaude, de panneaux photovoltaïques ou de raccordement aux réseaux de chaleur.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement présentant une densité significative sur un secteur, ou à l'occasion de l'implantation d'un équipement, **étudier la faisabilité d'un réseau de chaleur** (ou de froid), ou de la production d'énergie renouvelable mutualisable.
- **L'utilisation des matériaux biosourcés** est encouragée dans le cadre de la construction et de la rénovation. Les matières premières favorisées sont notamment la biomasse végétale (fibres et copeaux de bois, chanvre, lin, paille, miscanthus, algue, roseau, liège), la biomasse animale (laine de mouton), les matières recyclées (ouate de cellulose, textile de coton recyclé), les matériaux premiers (terre crue).
- **Favoriser les circuits courts** (matériaux locaux, énergie locale, filière bois...),
- **Privilégier le réemploi et le recyclage** sur place (matériaux de construction, déblai/remblai...).

(*) constructions non soumises à la RE2020 (la RE2020 concerne les logements, les bureaux, l'enseignement primaire et secondaire...).

PRODUCTION D'ENERGIE RENEUVELABLE SUR LA COMMUNE

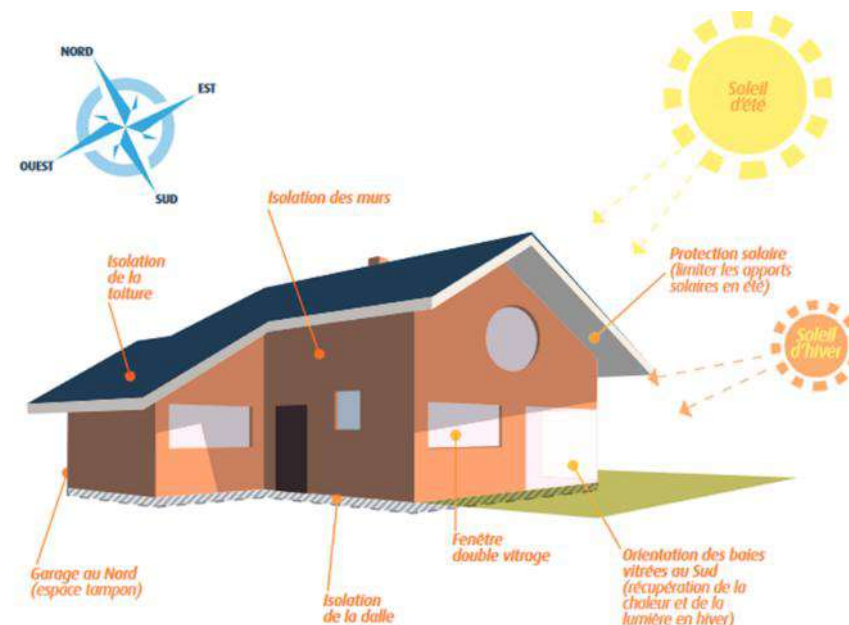


Source : Extrait de l'« Étude d'identification des sites potentiels pour le développement des énergies renouvelables », VHBC

Dans le cadre de l'« Étude d'identification des sites potentiels pour le développement des énergies renouvelables » lancée par VHBC, un périmètre a été identifié sur la commune de Guichen pour permettre l'implantation d'un programme éolien sur le secteur situé au nord de la RD 38, à l'ouest de la Haute Bouëxière.

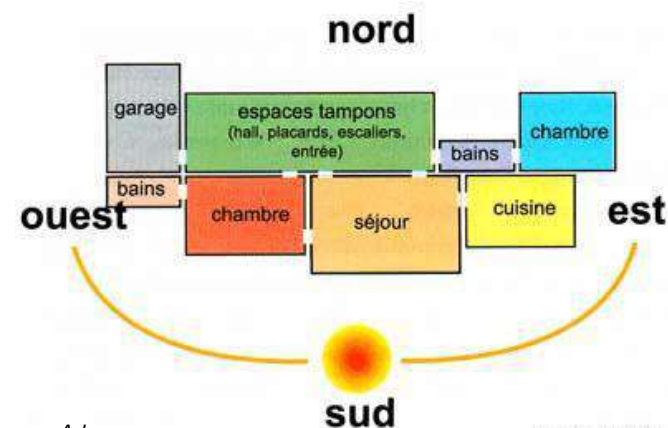
- **A l'échelle des constructions, pour limiter la déperdition d'énergie, privilégier :**
 - la compacité des bâtiments,
 - la continuité avec les constructions voisines,
 - la double orientation des logements,
 - l'aménagement au nord des espaces non chauffés (garage, cellier, couloirs, etc.), créant des « espaces tampon »,
 - des dispositifs qui permettront une sur-ventilation basée sur les échanges d'air entre l'extérieur et l'intérieur rafraichissant en été et réchauffant en hiver (VMC double flux, puits canadiens, etc.),
 - les ouvrages qui **amortissent et déphasent les flux de chaleur** en augmentant le dimensionnement des lames d'air sous couverture, de l'épaisseur de l'isolation ou encore de la densité des matériaux d'isolation...
- **L'orientation des constructions** recherchera un bon ensoleillement (orientation sud +/- 20°) des pièces principales pour bénéficier d'un apport thermique naturel l'hiver ; l'été, des dispositifs extérieurs permettant de réduire la chaleur solaire pourront être implantés : éléments architecturaux, plantation (strate arbustive et/ou arborée caduque pour laisser passer le rayonnement solaire en hiver et le limiter en été)...
- **Privilégier des toitures orientées sud.**
- Pour les logements, **adopter une structure de toit permettant l'installation d'équipements pouvant produire de l'énergie** (panneaux photovoltaïques...) ; le requérant devra fournir la preuve lors du dépôt du permis de construire.

PRINCIPES DE BASE D'UNE CONCEPTION BIOCLIMATIQUE



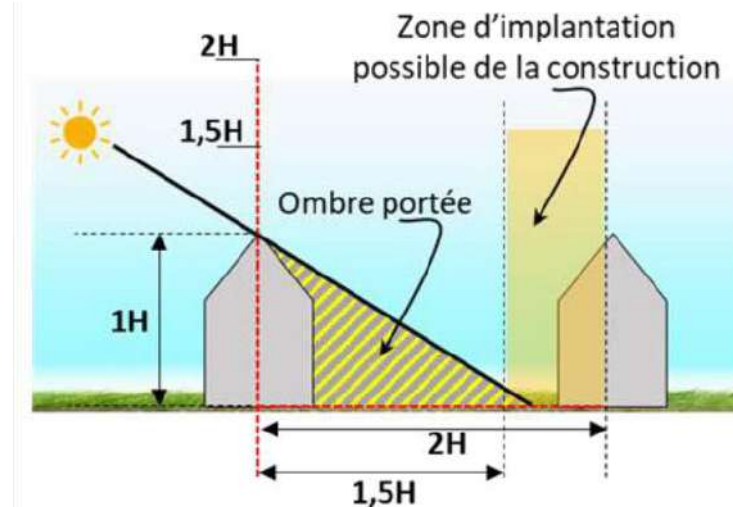
Source : Cerema

DISPOSITION DES PIECES FAVORABLE A L'APPORT DE LUMIERE



Source : Ademe

- L'implantation des constructions veillera à **préserver l'ensoleillement des constructions voisines** dans les conditions les plus défavorables (solstice d'hiver), et en particulier des pièces principales.
- Planter des arbres pour **contrer les vents dominants**.
- **Etudier la création d'ombrières photovoltaïques** sur les aires de stationnement dans les opérations d'envergure.



Source : Ademe

ACTIONS DE LA COMMUNE

- Dans le cadre du renouvellement de son parc d'**éclairage public**, la commune opte pour un éclairage moins consommateur d'énergie.
- Par ailleurs, la commune a mené une étude pour l'implantation d'un **réseau de chaleur**. Cette approche pourra également être développée autour de futurs projets : implantation d'une salle des fêtes, création d'un lycée...
- Récemment, la réhabilitation de la salle de sport Alain Colas a été l'occasion de renforcer l'isolation des murs et de la toiture limitant les déperditions de chaleur.

1.2.3. LES CLOTURES

LUTTER CONTRE LA BANALISATION DES PAYSAGES

Historiquement, les haies comme les murs et les murets marquaient les limites des propriétés. Jusqu'à récemment ce modèle s'appliquait encore.

Avec le développement de l'habitat individuel et la recherche d'isolement et de protection, les haies quittent nos paysages et sont remplacées par des dispositifs totalement opaques et figés transformant nos paysages de rue en véritable couloirs.

Cette évolution banalise et ferme les paysages. Les dispositifs de clôture mis en œuvre sont en contradiction totale avec les préoccupations liées à l'environnement notamment la notion d'ilot de chaleur, de biodiversité, de continuité écologique.

FAVORISER LES LIMITES VEGETALISEES

Les limites parcellaires aménagées sous forme végétale, une haie mixte, un massif, des plantes grimpantes sur un grillage, participent pleinement à la biodiversité d'un lieu. Leurs rôles sont multiples : nourricier, abri, refuge, support de déplacement pour la petite faune...

Pour ce faire il est important de mettre en œuvre certaines règles :

Favoriser les essences adaptées au milieu considéré.

Mixer les essences, caduques et persistantes, échelonner les floraisons, les fructifications.

Adapter la gestion aux rôles écologiques attendus (par exemple adapter les périodes de taille pour conserver les baies, les nids, les graines sèches sur les végétaux pour la nourriture hivernale des oiseaux).

Eviter que le grillage qui accompagne la haie ne fasse obstacle à la circulation de la petite faune.



Un paysage figé et stérile



Un paysage vivant, changeant

Exemple de passage pour la petite faune à mettre en œuvre dans un grillage.



ADOPTER DES STRUCTURES VEGETALES ADAPTEES

La hauteur des clôtures est cadrée par le Règlement du PLU. Suivant le type de zone et l'emplacement de la clôture, en limite du domaine public ou en limite séparative, la hauteur de la clôture est limitée à 1,50 mètre ou 2 mètres (voir le Règlement applicable à chaque zone).

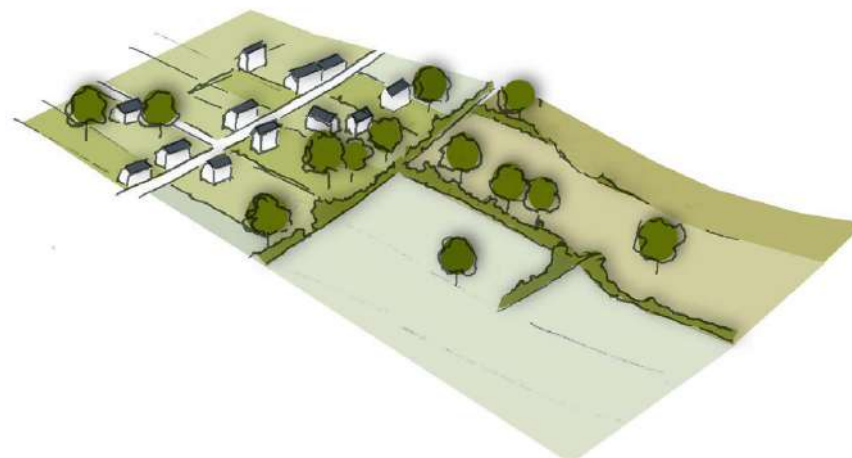
Pour limiter l'entretien, obtenir un développement optimal des végétaux et un effet paysager de qualité, le choix des végétaux doit être guidé par l'effet recherché (haie taillée ou haie libre), la place dont disposent les végétaux pour croître et la hauteur maximale autorisée.



DEVELOPPER LA NOTION DE TRANSITION

Entre les espaces bâtis et le milieu agricole et naturel, l'aménagement des limites parcellaires doit créer une interface en lien avec le caractère naturel du lieu. Les caractéristiques suivantes devraient guider leur aménagement :

- Elles devraient assurer une transition du bâti vers le non bâti.
- Elles ne devraient pas être traitées sous forme de limite franche et raide, mais plutôt souple et changeante notamment avec les saisons.
- Ces limites devraient préserver des percées visuelles et fonctionnelles entre les deux milieux.



STRUCTURES VEGETALES ET ESSENCES

Haies taillées

Les haies taillées peuvent être composées d'une seule essence (charme ou troène) ou être composées en association : charme, troène, érable champêtre, houx.

1. Troène (*Ligustrum vulgare*)
2. Charme (*Carpinus betulus*)



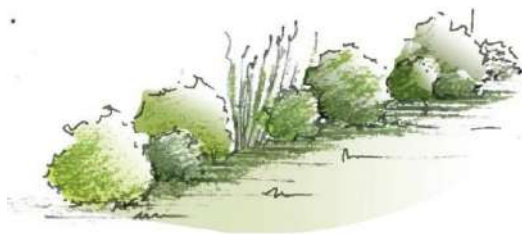
Haies libres

Les haies libres seront composées de plusieurs essences assurant un attrait de la composition végétale tout au long de l'année.



Exemple d'association :

1. Seringat (*Philadelphus coronarius*)
2. Abélie (*Abelia grandiflora*)
3. Chèvrefeuille (*Lonicera tartarica*)
4. Spirée (*Spiraea arguta*)
5. Eglantier (*Rosa canina*)
6. Osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*)



1.2.4. LA PETITE FAUNE

Protéger la petite faune en ville participe à la sauvegarde de la biodiversité, à entretenir les écosystèmes et à tisser un lien entre les habitants et les espèces sauvages.

- Diversifier les plantations, et privilégier les espèces végétales permettant le **nourrissage de la faune** : plantes mellifères (produisant du nectar et du pollen accessibles aux abeilles), arbres et arbustes à baies, fruitiers...
- Adopter des clôtures permettant le **passage de la petite faune** (passage minimum de 20 cm par 20 cm au ras du sol tous les 5 m environ), privilégier les haies vives ou des dispositifs doublés d'une haie vive.
- Prévoir des **espaces refuges pour la faune** : gîtes à chiroptères, nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, mares...
- **Limiter les pièges à faune** : limiter les fentes des égouts à 2 cm de largeur, privilégier les bordures inclinées.
- Mettre en place un **éclairage respectueux de la faune nocturne** (orienté vers le bas, de teinte jaune, adapter l'intensité et la période d'éclairage aux usages, détecteur de mouvements...).
- Adapter les matériaux des façades afin d'**éviter la collision avec les oiseaux** : éviter les surfaces pleines vitrées face aux espaces boisés.
- **Adopter une gestion différenciée des espaces verts**, plus respectueuse et plus proche de la nature pour limiter l'entretien et les traitements phytosanitaires, favoriser le développement de la diversité de la faune et de la flore, et limiter l'exportation des produits de fauche ou de taille (compostage sur place).

HOTEL A INSECTES



Source : Mieux vivre autrement

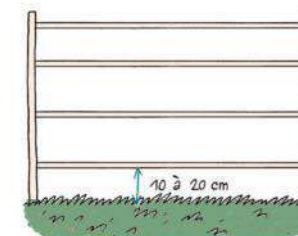
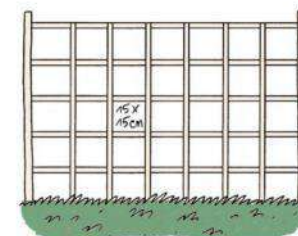
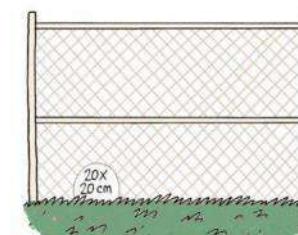
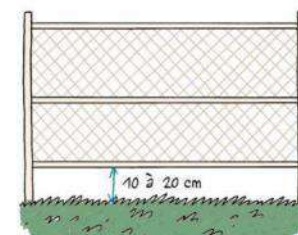
Passage pour
petite faune



GANIVELLE : PASSAGE FACILITE



CLOTURES FACILITANT LE PASSAGE DE LA PETITE FAUNE



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

1.2.5. LES ESPACES VERTS

Les espaces verts participent du cadre de vie et constituent une richesse écologique ; les opérations d'aménagement sont l'occasion de valoriser ces éléments.

- **Protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue** en les intégrant à la conception du projet.
- **Renforcer la continuité du maillage** de la trame verte et bleue.
- **Développer le végétal** dans le projet à toutes les échelles : espaces verts communs, voies, clôtures, jardin privatif.
- **Favoriser la végétalisation des liaisons douces.**
- **Développer une mixité d'usages** autour des espaces verts (jeux, sports, repos, contemplation, promenade, événements...) pour favoriser l'appropriation des espaces, et sensibiliser les habitants.
- **Promouvoir les espaces partagés privilégiant le rapport à la nature**, facteur de lien social et de sensibilité à l'écologie : jardins collectifs, jardins partagés, vergers, compostage, jardins à thème...
- Utiliser **des végétaux adaptés au contexte local**, rustiques et peu consommateur d'eau.
- **Diversifier les espèces et essences** pour développer la biodiversité ; éviter les haies et alignements d'arbres monospécifiques.
- **Composer les nouvelles structures végétales de plusieurs strates** (herbacée, arbustive, arborée) favorisant la biodiversité locale.
- **Prévoir des surfaces éco-aménageables** : installation de plantes grimpantes sur les murs, plantation des pieds de murs et de murets, toitures végétalisées.
- **Ne pas introduire d'espèces invasives.**
- **Ne pas concentrer des essences allergènes** (thuyas, cyprès, bouleau, platane, érable, etc.).

CLOTURE-VERGER



Source : Vern-sur-Seiche CAUE 79

VEGETALISATION EN PIED DE MUR



Eurométropole, Strasbourg

CULTURE PARTAGEE



Source : Association culture bio, Jardin bio collectif à Guichen

- Dans les corridors écologiques :

- Assurer, renforcer la **fonctionnalité** du corridor écologique.
- Assurer la **continuité** du corridor écologique, d'un seul tenant et sans enclave.
- **Préserver les abords** du corridor écologique en privilégiant l'implantation des futurs espaces verts, jardins à proximité ou en lien avec le corridor écologique.
- **Privilégier la mise en place d'espaces de végétation spontanée** (sans intervention humaine).
- Prévoir des dispositifs de clôtures permettant un écoulement naturel de l'eau.
- Doubler les clôtures d'une haie végétale d'essences locales diversifiées.

COULEE VERTE



Source : Google earth, le Rocher à Guichen

1.2.6. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Une opération d'aménagement est l'occasion de valoriser la circulation de l'eau en s'appuyant sur les éléments existants (cours d'eau, zones humides...) et par les aménagements liés au cycle de l'eau.

- **Mettre en valeur le parcours de l'eau** (rétention, infiltration, épuration) dans la conception du projet : noues, bassins paysagers, bassins à usages mixtes...
- **Préserver et développer la biodiversité** dans les ouvrages d'assainissement.
- Concernant les cours d'eau :
 - Étudier l'opportunité d'**ouvrir les cours d'eau enterrés**.
 - **Ne pas enterrer ou buser les cours d'eau** en écoulement libre ; les limiter aux seuls impératifs : voies de circulation...
 - Étudier l'opportunité de **renaturer le lit des cours d'eau**.
 - Assurer un **traitement paysager des berges**.
 - **Maintenir les ripisylves existantes** (végétation humide accompagnant les cours d'eau).
- **Stocker et/ou infiltrer à la parcelle** ou à une échelle élargie (approche mutualisée). En cas d'impossibilité partielle ou totale avérée, une gestion par rétention et régulation (débit de fuite maximum de 3l/s/ha) à l'aide d'ouvrages adaptés est autorisée.
- Prévoir l'installation d'un **récupérateur d'eau pour le jardinage** dans les logements individuels.
- **Envisager l'implantation d'un récupérateur d'eau pour alimenter les sanitaires** ; le récupérateur devra être enterré.
- **Privilégier des matériaux de sol perméables ou semi-perméables** adapter à l'usage, notamment pour les aires de stationnement, les aires de jeux, les cheminements doux : surfaces enherbées, roches naturelles perméables, sol stabilisé, drainant, sablé, empierré ou gravillonné, dalles engazonnées, dalles alvéolaires remplissage minéral de granulométrie adaptée, dalles alvéolaires béton, asphalte poreux, matériaux non jointifs (pavés, platelage bois...).

• EXEMPLES DE NOUES



Source : Office international de l'eau

Hertogenbosch



Source : Archipole, ZAC de la Renaudais à Betton

1.2.7. LA MOBILITE LIMITANT LES GAZ A EFFET DE SERRE

Le développement des liaisons douces et des transports partagés offre une alternative à l'usage de la voiture et permet de lutter contre les gaz à effet de serre. L'usage de véhicules décarbonés offre une autre solution.

Les liaisons douces participent à renforcer la mobilité et l'autonomie en particulier des jeunes et à développer la santé (randonnée, vélo, footing...). Les parcours paysagers permettent d'améliorer le cadre de vie.

- **Favoriser l'usage des véhicules électriques, au gaz naturel (GNV) et au biométhane (bioGNV)**, et installer des bornes de recharge électrique.
- **Développer l'accès au transport partagé** - bus, train, covoiturage - et la multimodalité.
- **Développer les emplois locaux** pour limiter les trajets domicile/travail.
- **Raccorder les nouvelles liaisons douces au maillage doux** urbain existant, et vers les itinéraires de promenade en milieu rural.
- **Assurer la sécurité des parcours** notamment au droit des carrefours.
- **Organiser la multimodalité vélo/transport en commun** en développant des itinéraires au sein de l'opération vers un arrêt bus.
- **Aménager des stationnements vélos** aux abords des équipements, des lieux de loisirs. Privilégier des stationnements vélo couverts et sécurisé à proximité des points d'arrêts pour bus.
- **Promouvoir l'usage du vélo et de la marche à pied** ; faire de la pédagogie ; user de la signalétique pour indiquer les temps d'accès au centre, à un équipement, etc.
- **Privilégier des parcours paysagers**, profiter de l'aménagement de liaisons douces pour les associer à des espaces verts, des alignements d'arbres...
- **Privilégier des revêtements de sol perméables**, adapter à l'usage.

EXEMPLE DE CHAUSSIDOU, VOIE A DOUBLE SENS AVEC CHAUSSEE CENTRALE PARTAGEE ET BANDES CYCLABLES LATERALES



Source : Ville de Châteaugiron

BANDE CENTRALE PARTAGEE



Source : Archipole

- Valoriser l'usage piéton/cycle dans les deux centres-bourgs dans le cadre des projets d'aménagement.
- Anticiper la création de garage ou abris à vélo permettant d'offrir suffisamment d'espace pour **accueillir 1 vélo par habitant** et intégrant à minima **une prise électrique** permettant la recharge des vélos électriques.
- Prévoir un accès à une prise électrique à proximité des stationnements véhicule.

« 1 STATIONNEMENT VOITURE = 10 STATIONNEMENTS VELO » !



Source : Bruxelles

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles abordent deux chapitres :

- Les OAP liées aux petits secteurs en milieu urbain
- Les OAP associés aux secteurs stratégiques

2.1. LES PETITS SECTEURS EN MILIEU URBAIN

Pour limiter la consommation des terres naturelles, agricoles et forestières, le PLU favorise l'optimisation des secteurs urbains existants.

Les OAP portant sur de petits secteurs en milieu urbain ont pour but d'encadrer la constructibilité en définissant notamment la vocation et le nombre de logements minimum à réaliser.

Chaque secteur doit se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble unique. Toutefois, il pourra être autorisé que la réalisation se fasse en plusieurs opérations, sous réserve que la réalisation du programme global ne soit pas compromise et qu'elle conserve une répartition équilibrée du nombre de logements à réaliser entre l'opération projetée et le reste du secteur. Dans ce cas, il faudra en apporter la preuve sous la forme d'un plan masse d'intention portant sur l'ensemble du secteur indiquant les futurs lots et leur desserte.

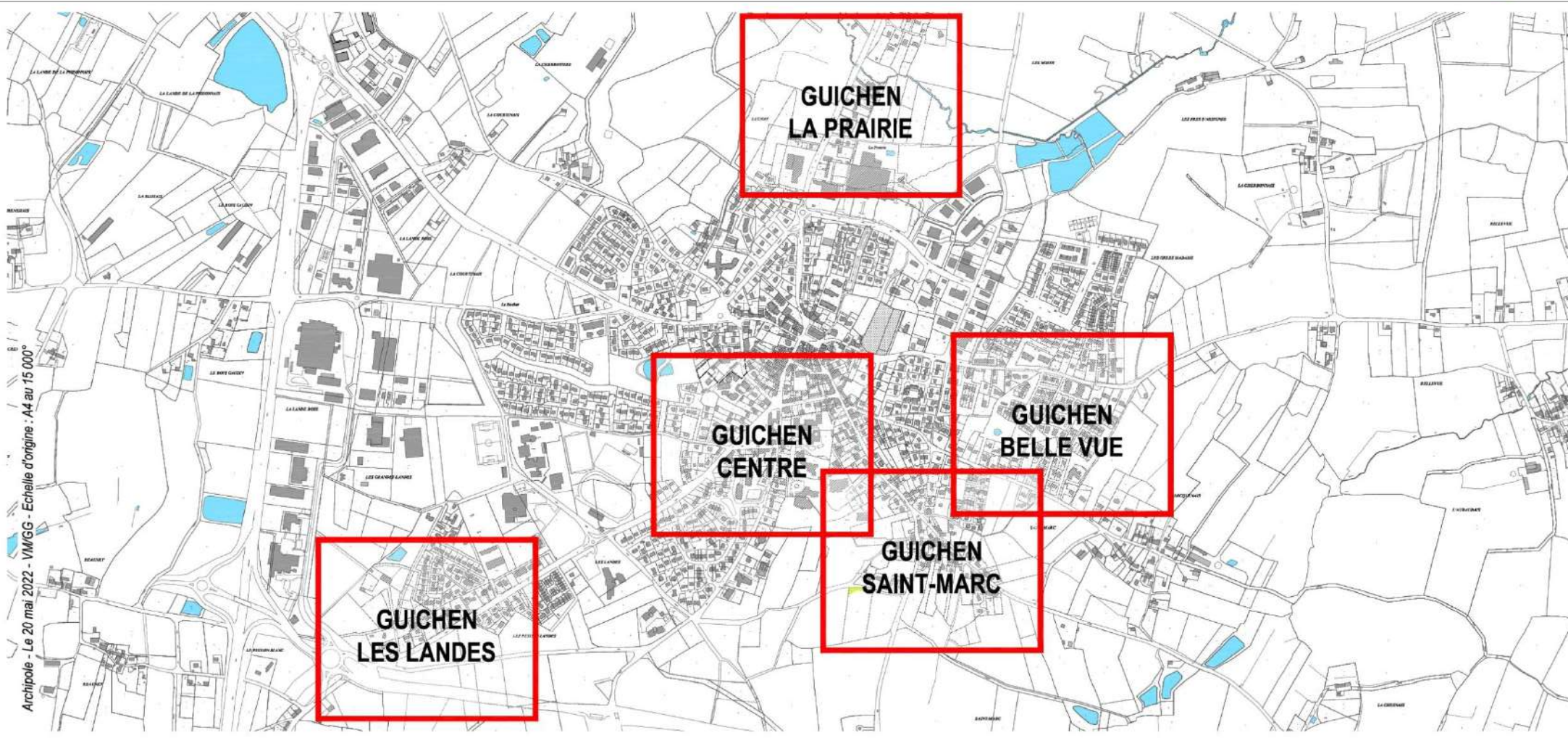
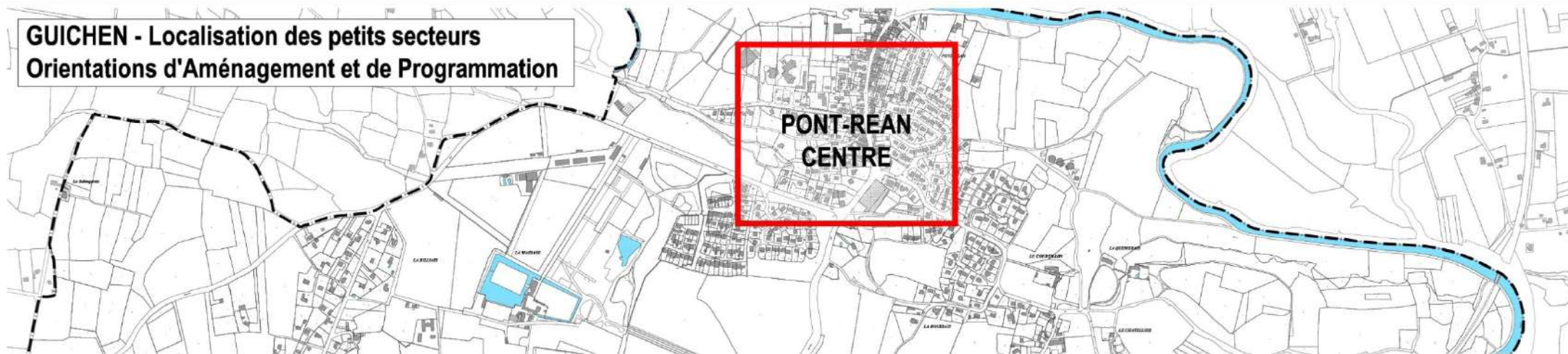
De même, la limite des opérations n'est pas soumise de manière stricte aux périmètres des OAP des petits secteurs en milieu urbain. Ceux-ci apparaissent sous forme de principes et pourront être adaptés dans le cadre du projet tout en restant dans l'enveloppe des parcelles concernées.

PRINCIPES A RESPECTER

- La vocation principale est l'habitat et également les activités compatibles avec l'habitat.
- L'aménagement de ces secteurs est conditionné par la réalisation d'un nombre minimum de logements. Voir document graphique ci-après.
- Le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales est obligatoire à la parcelle et/ou à l'échelle de la zone. En cas d'impossibilité partielle ou totale dûment démontrée, une gestion par rétention et régulation à l'aide d'ouvrages adaptés sera autorisée.
- La recherche d'un accès mutualisé sera privilégiée pour limiter les espaces « perdus » dédiés à la circulation automobile.

GUICHEN - Localisation des petits secteurs

Orientations d'Aménagement et de Programmation



GUICHEN - Ville de Guichen - Centre

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

— Périimètre de l'OAP



Accès imposé



Zone humide



Cours d'eau

Nombre minimum de logements à réaliser :



2 logements



3 logements



4 logements

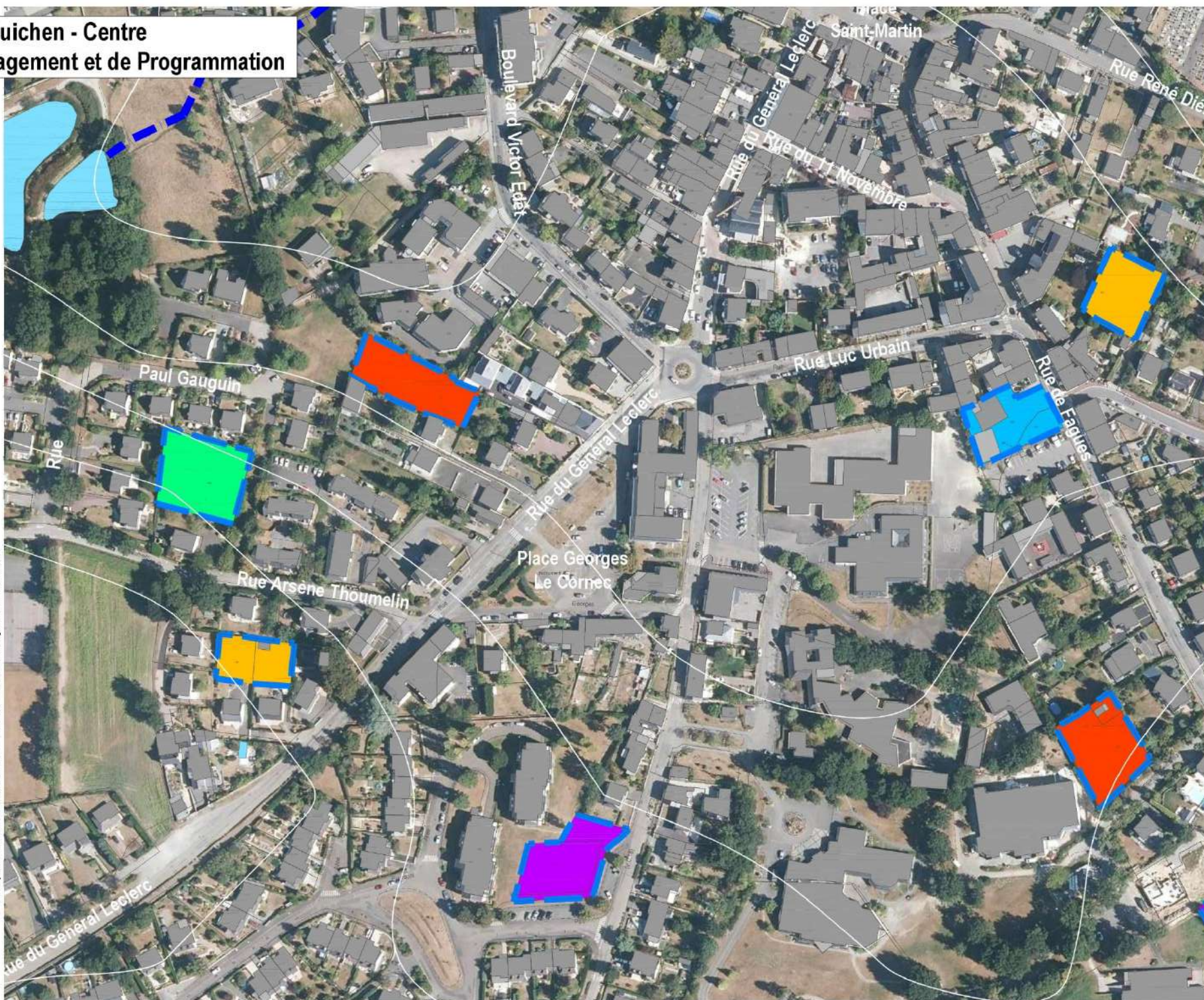


5 logements



6 logements

N
Archipôle - Le 6 novembre 2025 - VM/GG - Echelle d'origine - A4 au 2 500°



0 5 m 25 m 50 m 75 m

GUICHEN - Ville de Guichen - Saint-Marc

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

 Périmètre de l'OAP

 Accès imposé

 Zone humide

 Cours d'eau

Nombre minimum de logements
à réaliser :

 2 logements

 3 logements

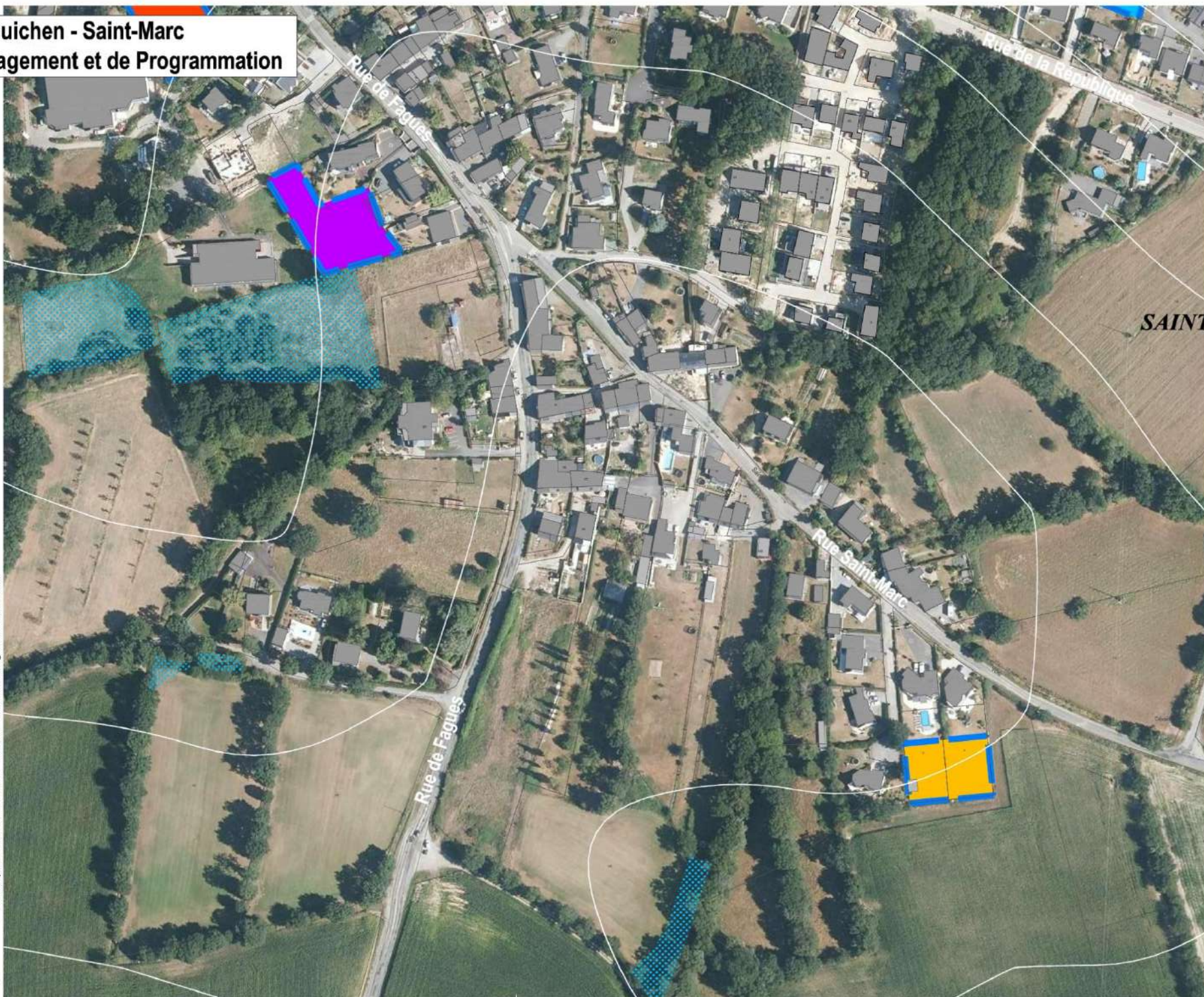
 4 logements

 5 logements

 6 logements

Archipôle - Le 20 mai 2022 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°

0 5 m 25 m 50 m 75 m



GUICHEN - Ville de Guichen - Belle Vue

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

— Périmètre de l'OAP

◀ Accès imposé

Zone humide

— Cours d'eau

Nombre minimum de logements
à réaliser :

2 logements

3 logements

4 logements

5 logements

6 logements

Archipôle - Le 20 mai 2022 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°



0 5 m 25 m 50 m 75 m



GUICHEN - Ville de Guichen - La Prairie

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

 Périmètre de l'OAP



Accès imposé



Zone humide



Cours d'eau

Nombre minimum de logements
à réaliser :



2 logements



3 logements



4 logements



5 logements



6 logements

N
Archipôle - Le 20 mai 2022 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°

0 5 m 25 m 50 m 75 m



GUICHEN - Ville de Guichen - Les Landes

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

— Périimètre de l'OAP



Accès imposé



Zone humide



Cours d'eau

Nombre minimum de logements à réaliser :



2 logements



3 logements



4 logements



5 logements

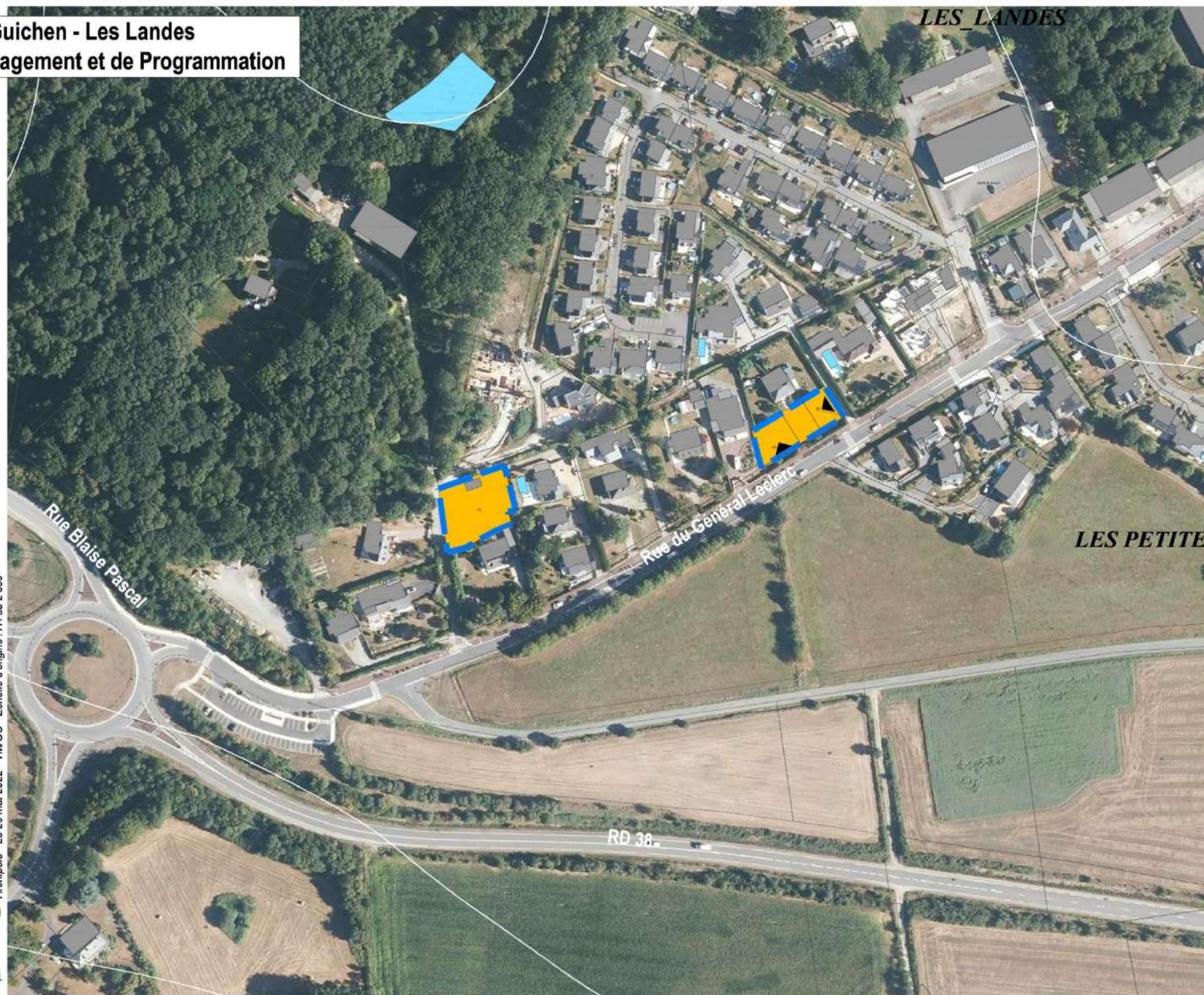


6 logements

Archipôle - Le 20 mai 2022 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°



0 5 m 25 m 50 m 75 m



GUICHEN - Bourg de Pont-Réan

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende

 Périmètre de l'OAP

 Accès imposé

 Zone humide

 Cours d'eau

Nombre minimum de logements à réaliser :

 2 logements

 3 logements

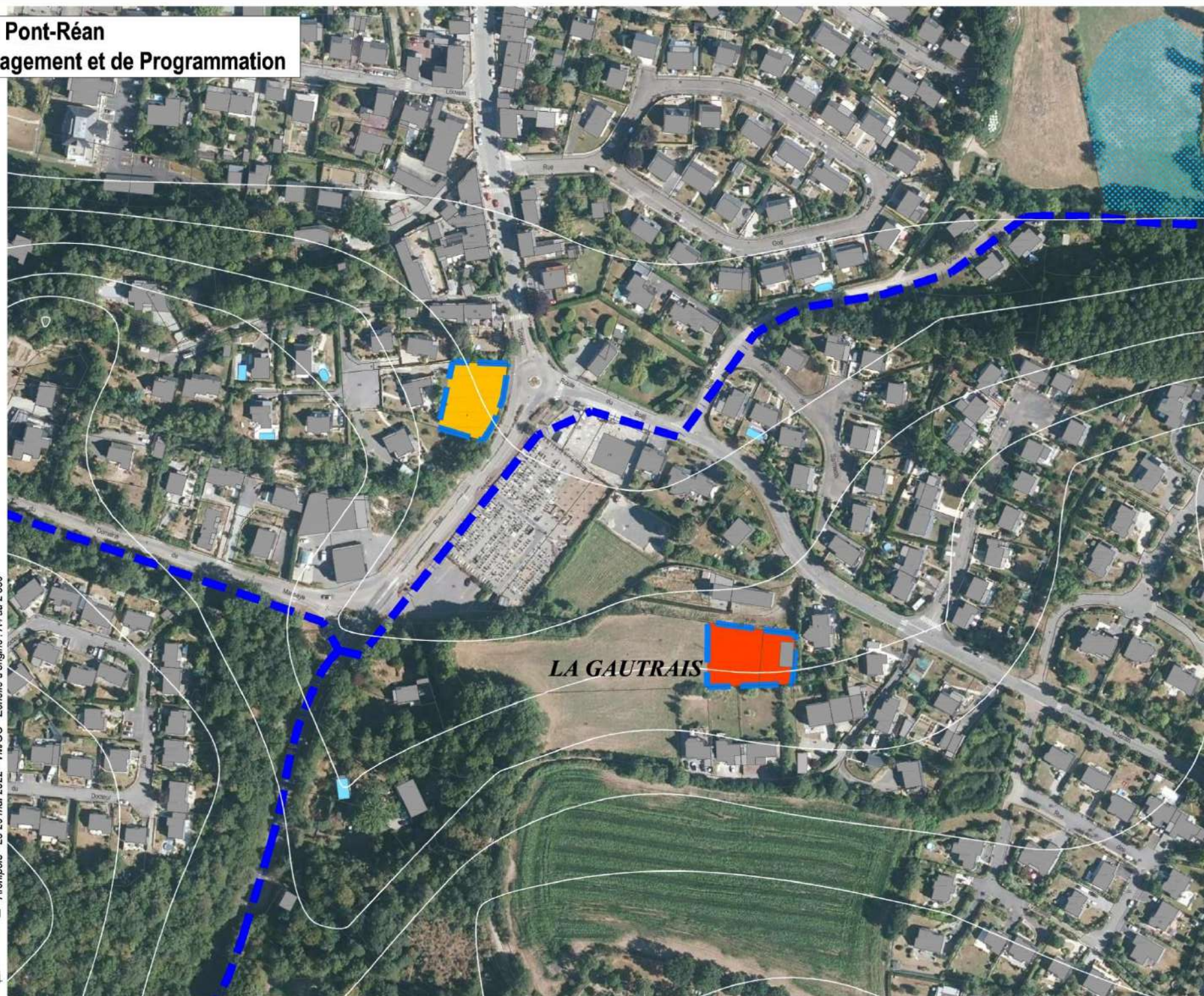
 4 logements

 5 logements

 6 logements

Archipôle - Le 20 mai 2022 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°

0 5 m 25 m 50 m 75 m



2.2. LES SECTEURS STRATEGIQUES

Les secteurs stratégiques regroupent les sites mutables présentant des enjeux de développement.

Les OAP ont ainsi pour but d'apporter des précisions sur la nature de l'aménagement attendu. Elles visent également à apporter une cohérence d'ensemble à l'organisation du territoire en assurant des continuités avec le contexte environnant, continuités d'ordre paysagères, écologiques ou fonctionnelles (voie, liaisons douces).

Article R. 151-6 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Ces orientations concernent les secteurs dans lesquels sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir à plus ou moins long terme sur la Commune de Guichen.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement accompagnés d'un texte explicatif qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune de Guichen. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs. Ce document est établi en cohérence avec les orientations générales du PADD. Chaque action ou opération contribue à la mise en œuvre des objectifs de solidarité et de développement durable que se fixe la Commune de Guichen en matière d'aménagement urbain.

Légende

— — — — —	Périmètre de l'OAP	●	Carrefour existant ou à aménager
Occupation du sol à dominante :		▬ ▬ ▬ ▬ ▬	Voie principale / Accès
■	habitat	▬ ▬ ▬ ▬ ▬	Voie secondaire / Accès
■	équipement	■ ■ ■ ■ ■	Lien à établir
■	équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale	- - - - -	Voie tertiaire
■	équipement de plein air		Liaison douce existante
■	activité		Liaison douce à créer
■	commerce	P	Aire de stationnement
■	Haie existante	● ● ● ● ●	Aménagement paysager
■ ■ ■ ■ ■	Haie à créer ou renforcer	- - - - -	Retrait d'alignement
■ ■ ■ ■ ■	Bois / Espace vert	△	Vue à préserver
■ ■ ■ ■ ■	Espace public	■ ■ ■ ■ ■	Zone humide
		— — — — —	Cours d'eau

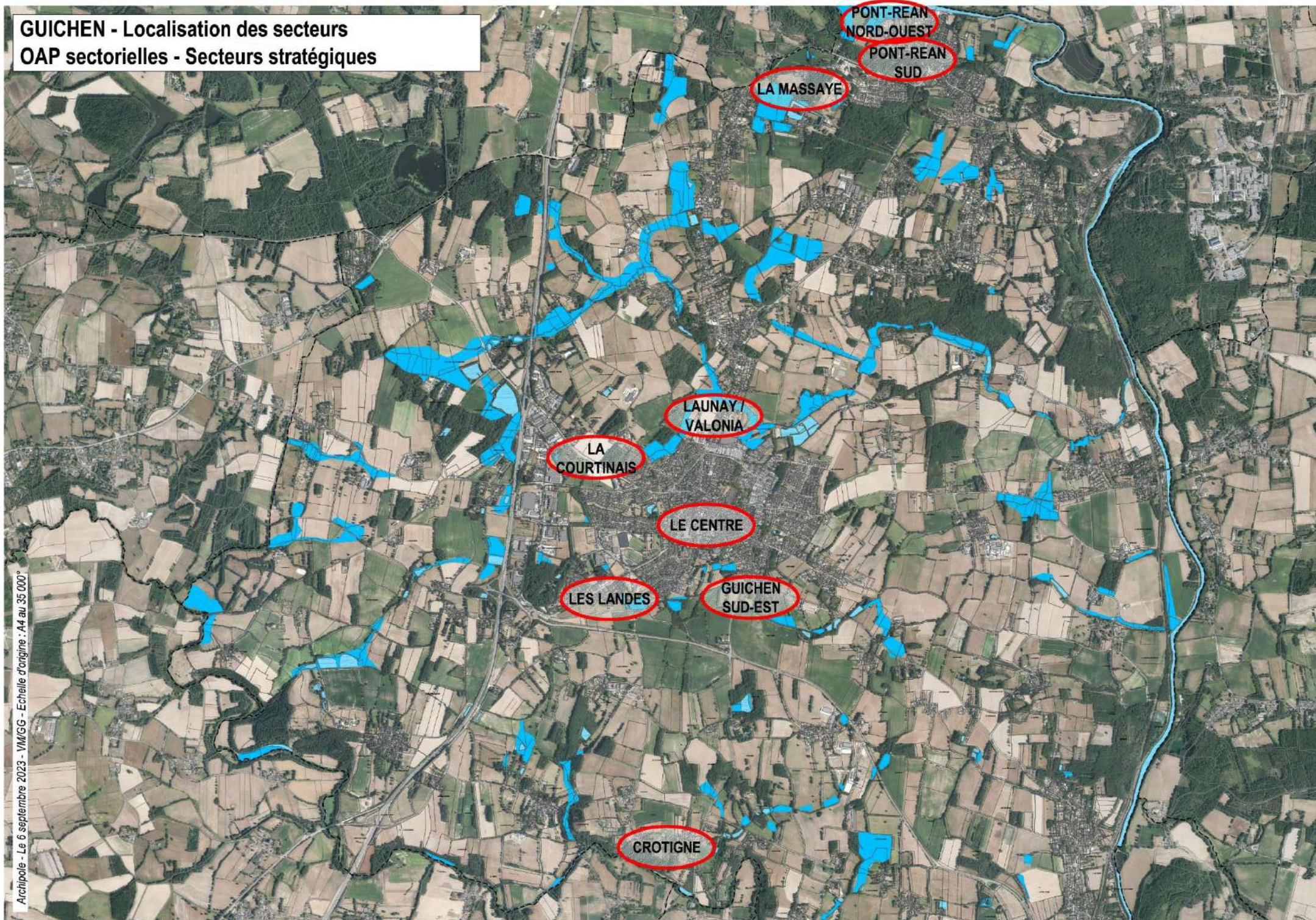
Note :

Le SCoT fixe une limite au développement des espaces à vocation principale d'habitat, incluant les équipements, hors équipements de portée communale sportifs et de loisirs/nature, et hors équipements de portée supra-communale.

Pour bien identifier les équipements qui relèvent ou non des espaces à vocation principale d'habitat, la légende des OAP distingue :

- les « équipements de portée communale sportifs et de loisirs/nature et équipements de portée supra-communale »,
- et les autres « équipements ».

**GUICHEN - Localisation des secteurs
OAP sectorielles - Secteurs stratégiques**



PRINCIPES D'ORGANISATION DU DOCUMENT

La présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs, qu'il s'agisse de sites de développement urbain ou de grands espaces naturels et de loisirs, est basée sur une approche synthétique et une représentation schématique des orientations poursuivies. Dans la partie concernant les secteurs de développement urbain, les opérations d'aménagement en cours ou futures sont exposées.

Chaque secteur en projet fait l'objet d'un schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation et d'une fiche de présentation synthétique où sont décrits :

- Le site et les enjeux urbains ;
- Les principes de composition urbaine ;
- Les principaux équipements publics envisagés dans le cadre d'une opération d'ensemble, ainsi que ceux relevant de l'aménagement et de l'équipement général de la ville.

Les schémas des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont présentés en s'appuyant sur une légende commune aux différents projets. Cela facilite la compréhension, la lisibilité et l'application du document.

Cette légende indique sous forme de principes :

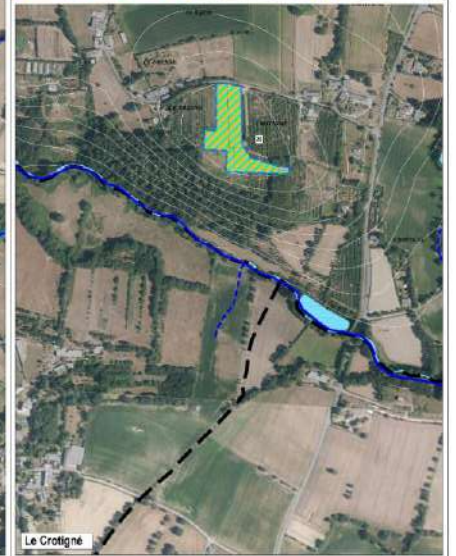
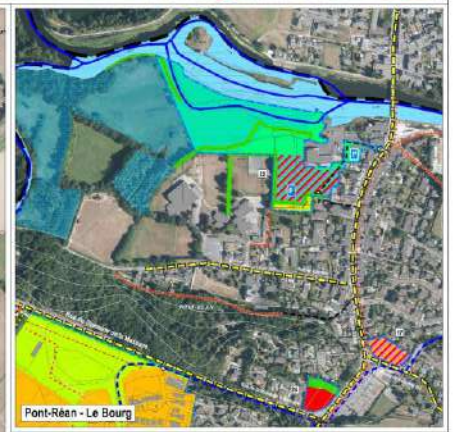
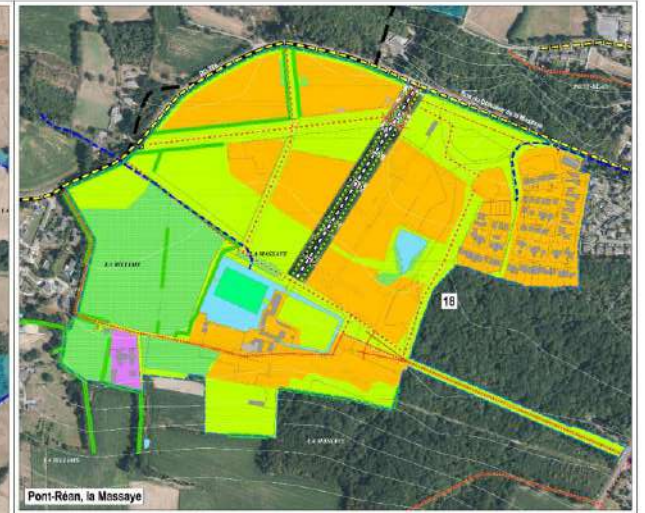
- **l'usage du sol** (espaces verts, espaces publics, secteurs constructibles...)
- **l'affectation** (activité, habitat, commerce, équipement...)
- **les liaisons** (voie principale, voie de desserte, liaison douce (piéton, vélo), accès...)
- **les continuités écologiques et paysagères** (alignement d'arbres, lisière paysagère, espaces verts...)

La légende est composée des rubriques suivantes :

- les éléments de contexte : ils situent le cadre existant dans lequel vient s'inscrire le projet
- les principales affectations à conforter ou à créer : plusieurs types d'affectations sont identifiés. Il s'agit de :
 - secteur à dominante habitat,
 - secteur à dominante activité,
 - équipement commercial et de services structurants,
 - équipement d'intérêt général en distinguant (cf note ci-dessus) les « *équipements de portée communale sportifs et de loisirs/nature et équipements de portée supra-communale* », des autres « *équipements* »,
 - équipement de plein air.

N'ont été représentées sur les schémas que les affectations dominantes. Ceci n'exclut pas la possibilité d'implantations de nature différente, l'objectif étant d'aboutir à une mixité urbaine à l'échelle du secteur concerné.

Dans certains cas, plusieurs affectations sont mixées produisant des schémas où les différentes trames se superposent les unes aux autres. Cela signifie que la vocation du secteur concerné n'est pas figée. Il pourra accueillir l'une ou l'autre fonction ou faire l'objet d'une certaine mixité intégrant les diverses affectations mentionnées sur le schéma. Lorsque les études d'urbanisme et techniques auront suffisamment précisé le projet, une composition spatiale pourra être définie permettant d'organiser et de structurer les différentes affectations figurant sur le schéma.



Les schémas précisent parfois le type d'habitat à privilégier par secteur. Là encore, il s'agit de notion large et non stricte, et qui détermine la majorité des habitations mais pas forcément toutes. Ainsi, le collectif intègre les semi-collectifs, intermédiaires... Les individuels groupés (ou maisons de ville) intègrent eux aussi des formes urbaines voisines telles que l'habitat intermédiaire, les petits lots libres...

Espaces publics à conforter ou à créer : différents types d'espaces publics sont cartographiés sur la carte générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils correspondent aux principaux espaces publics ou espaces verts et de loisirs qui entrent dans la structuration des projets à l'échelle de la ville et des quartiers (espaces publics majeurs ou de proximité, axes principaux...) et qui devront faire l'objet d'une requalification à court, moyen ou long terme.

Les infrastructures liées aux déplacements : sont identifiés les principes de voies et de desserte, les accès, les parcs de stationnement à conforter ou à créer, ainsi que les cheminements piétons-cycles... L'ensemble de ces éléments fournit des indications sur l'articulation et la complémentarité entre les opérations d'aménagement et les politiques de déplacements menées à l'échelle de l'agglomération, de la ville et des quartiers.

PORTEE REGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEURS

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conforme aux dispositions réglementaires du PLU (Plan de zonage et Règlement).

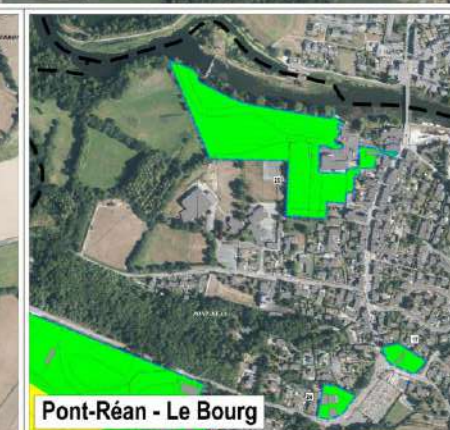
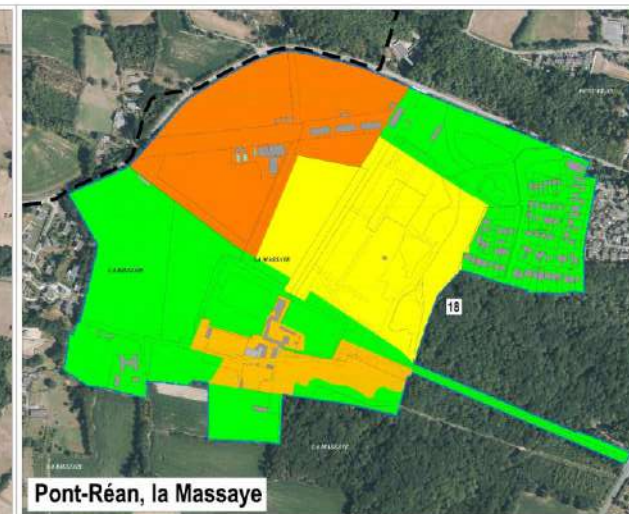
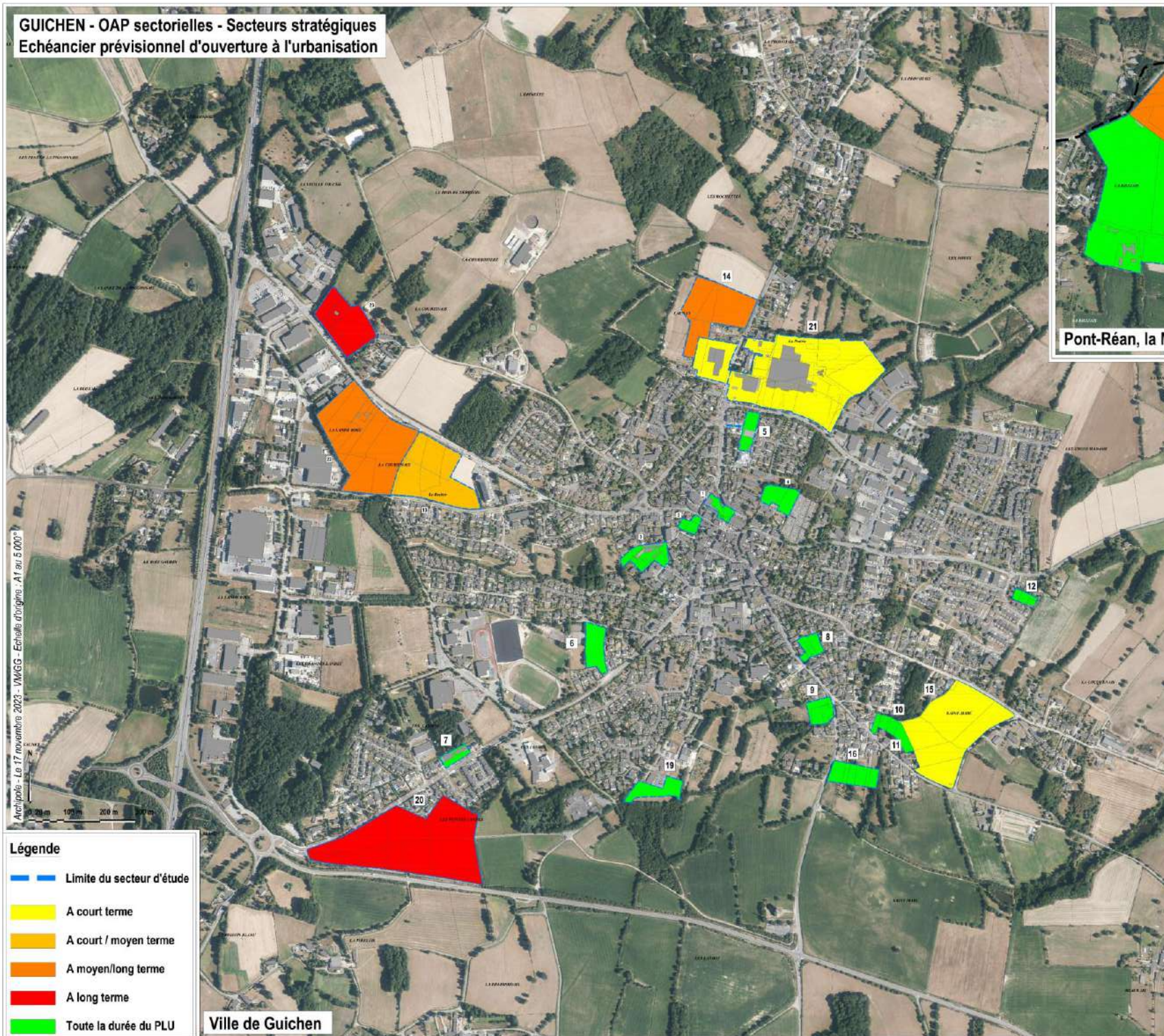
Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

Les cartes sont volontairement schématiques. Elles ne définissent pas des superficies ni des géométries précises, mais des intentions en termes d'occupation du sol. De même, les liaisons figurant sur les cartes correspondent à des principes de raccordement et non à des tracés précis.

Les « OAP des secteurs stratégiques » définissent des orientations particulières répondant aux besoins propres à chacun de ces secteurs.

Elles doivent également être compatibles avec les « OAP Principes d'aménagement » qui définissent des orientations générales en termes d'aménagement.

GUICHEN - OAP sectorielles - Secteurs stratégiques Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation



LE CALCUL DE LA DENSITE

La densité s'applique aux programmes comportant du logement.

Définition de la surface sur laquelle s'applique la densité

La surface est calculée sur la base du périmètre de l'opération duquel sont déduits :

- les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives,
- et l'emprise des équipements, des espaces naturels et agricoles, des ouvrages de réseaux et d'infrastructure, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier.

Chaque secteur d'OAP fait apparaître successivement le périmètre global de l'OAP, et la surface sur laquelle s'applique le calcul de la densité.

La surface sur laquelle s'applique la densité pourra être amenée à évoluer pour prendre en compte des éléments non connus à ce jour.

Le cas des programmes mixtes

Dans le cas d'une **urbanisation nouvelle mixte** comportant outre du logement, une part d'équipements ou d'activités (bureaux, commerces, services...), la surface de plancher totale de ces derniers devra être convertie en « équivalent-logement » sur la base d'1 équivalent-logement par tranche complète de 70 m² de surface de plancher.

De plus, pour la sous-destination « **Hébergement** » chaque habitation créée constitue 1 équivalent-logement.

Le calcul de la densité

Au final, la densité résulte du calcul suivant :

$$\frac{\text{Nombre de logements} + \text{Nombre d'équivalents-logements}}{\text{Surface sur laquelle s'applique la densité}}$$

PHASAGE DES OAP

Le choix des secteurs d'OAP tient compte de critères de localisation (proximité aux équipements, commerces/services, activité, confortement des centralités et entrées de ville...), de la desserte, de la capacité des équipements (réseaux...) et de l'impact sur l'activité agricole.

Deux opérations sont en cours de réalisation en extension urbaine :

- Guichen, le lotissement du Domaine de Saint-Marc (habitat)
- Pont-Réan, la ZAC de la Massaye (habitat/activité)

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles

DEFINITION DES TERMES

Le PLU est construit sur une période d'environ 14 ans. Trois termes ont été fixés à compter de la date d'approbation du PLU pour les ouvertures prévisionnelles des zones à urbaniser :

- Le court terme : entre 0 et 4 ans.
- Le moyen terme : entre 5 et 9 ans.
- Le long terme : 10 ans et plus.

La carte ci-contre fait apparaître les ouvertures prévisionnelles sur chaque secteur d'évolution.

La création de logements dans les secteurs en densification urbaine et en renouvellement urbain sera privilégiée sur la première période avec un objectif de 40% ; à l'occasion du suivi du PLU tous les 6 ans, un bilan sera fait sur la production de logements, et sur les moyens à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs.

L'échéancier prévisionnel sera modulable en fonction des opportunités foncières. Toutefois chaque opération reste soumise à la réalisation des équipements lui correspondant. De plus, les ouvertures à l'urbanisation se feront postérieurement à la réalisation des travaux nécessaires en termes d'assainissement.

GUICHEN - Ville de Guichen - Centre-ville
OAP sectorielles - Secteurs stratégiques

Légende

■ ■ Péri-mètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

habitat

 équipement

équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale

équipement de plein air

activité

commerce

 Haie existante

☐ ☐ **Haie à créer ou renforcer**

Bois / Espace vert

 Espace public

 Carrefour existant ou à aménager

  Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

  Lien à établir

Voie tertiaire

■ ■ ■ ■ ■ Liaison douce existante

■ ■ ■ Liaison douce à créer

P Aire de stationnement

Aménagement paysager

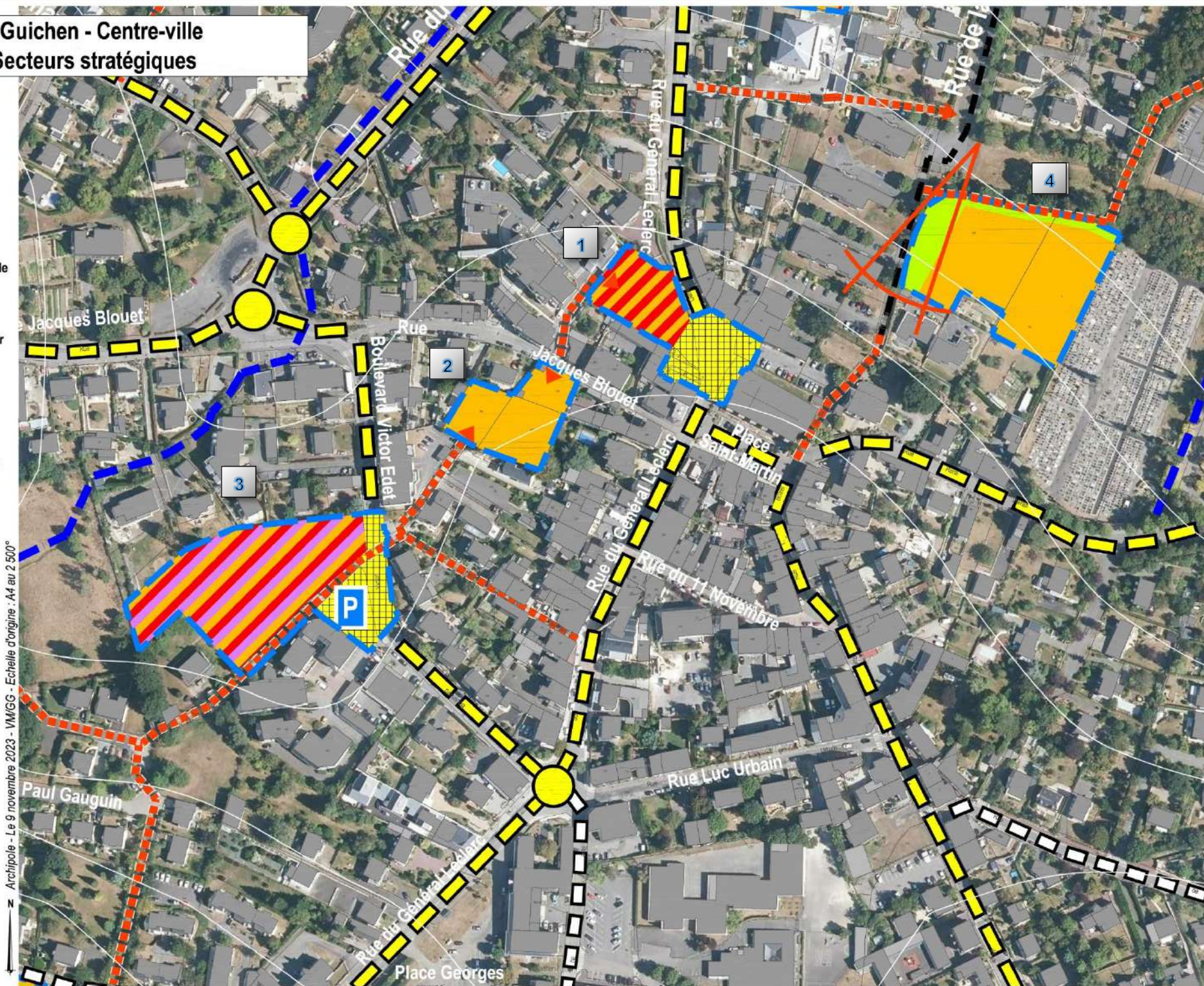
Retrait d'alignement

 **Vue à préserver**

 Zone humide

Cours d'eau

0 5 m 25 m 50 m 75 m



2.2.1. VILLE DE GUICHEN - LE CENTRE-VILLE

DESCRIPTION DU SITE

Le centre-ville se caractérise par la présence d'un habitat dense avec de nombreux commerces et services principalement situés le long de la rue du Général Leclerc. Il existe aussi quelques commerces autour du boulevard Victor Edet. Plusieurs équipements se trouvent également à proximité du centre-ville.

L'église ne dispose pas de parvis, et la rue du Général Leclerc à ce niveau ne présente pas toutes les garanties de sécurité.

Le boulevard Victor Edet fait l'interface entre le centre-ville et un quartier d'habitations composé de lots libres. Ce quartier d'habitations est composé en son centre d'une coulée verte, peu lisible depuis le centre-ville et le boulevard Victor Edet, malgré sa proximité. Cependant, il existe une liaison douce reliant le centre-ville à cette coulée verte, via le passage Henri Bougeard, et un chemin piéton.

On note la présence de plusieurs bâtiments d'activités en voie de mutation le long du boulevard Victor Edet.

L'église a été édifiée sur un promontoire surplombant le nord de la ville. A proximité du cimetière se trouve un terrain libre en contre-bas de l'église et accessible depuis le centre par une liaison douce.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter l'armature urbaine du centre-ville et du boulevard Victor Edet.
- Rendre plus lisible la liaison douce entre le centre-ville et la coulée verte, et sécuriser le franchissement du boulevard Victor Edet ; créer un nouvel itinéraire vers la rue du Général Leclerc.
- Renforcer le lien doux entre le centre-bourg et le pôle Valonia via la rue de la Fée de l'Aulne.
- Définir un espace public devant l'église.
- Renforcer le niveau de sécurité au droit de l'église.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

1

SECTEUR FACE A L'EGLISE (0,29 ha / 0,15 ha)

Dans ce secteur, le programme accueillera du commerce ; du logement pourra également être programmé. L'aménagement de l'espace public devra prendre en compte la présence de l'église et renforcer la sécurité rue du Général Leclerc. Une offre complémentaire de stationnement pourrait être réalisée. La composition urbaine, l'insertion urbaine et la qualité architecturale devront être particulièrement soignées, notamment dans le vis-à-vis face à l'église. La liaison douce venant de la rue Jacques Blouet à l'ouest du site devra être prolongée dans le cadre de l'opération pour rejoindre la rue du Général Leclerc.

Dans le cas de la présence de logements sur le secteur, le programme devra respecter un minimum de 100 logements par hectare, déduction faite du traitement d'espace public lié à l'aménagement de la rue du Général Leclerc et de ses abords (parvis de l'église...).

Un minimum de 30% de logements sociaux (locatifs et/ou accession) dont un minimum de 25% de logements locatifs sociaux est à prévoir.

Le programme favorisera la part des petits logements pour favoriser l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages.

2

LE SECTEUR RUE JACQUES BLOUET (0,21 ha / 0,21 ha)

Situé en cœur d'îlot, ce secteur de confortement urbain a vocation à accueillir de l'habitat. La desserte se fera par la rue Jacques Blouet, et une liaison douce devra assurer la connexion entre la rue Jacques Blouet et le boulevard Victor Edet. Les futures constructions devront tenir compte du tissu urbain environnant pour assurer une intégration paysagère harmonieuse.

La densité devra respecter un minimum de 50 logements par hectare. Un minimum de 30% de logements locatifs sociaux est à prévoir.

Le programme favorisera la part des petits logements pour favoriser l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages.



3

L'ANCIEN SECTEUR D'ACTIVITES BOULEVARD VICTOR EDET (0,69 ha / 0,56 ha)

Ce secteur pourra évoluer vers une opération composée d'habitats et/ou d'activités, et/ou d'équipements (exemple équipement de santé). Une implantation du bâti en front de rue, permettra de conforter le boulevard, et annoncera la liaison douce vers la coulée verte. Un traitement d'espace public marquera le lien entre le passage Henri Bougeard et la liaison douce, et permettra le réaménagement de l'aire de stationnement.

Dans le cas de la présence de logements sur le secteur, le programme devra respecter un minimum de 50 logements par hectare dédié à l'habitat, et un minimum de 30% de logements locatifs sociaux est à prévoir.

Le programme favorisera la part des petits logements pour favoriser l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages.

4

SECTEUR ALLEE DE LA FEE DE L'AULNE (0,57 ha / 0,45 ha)

Ce secteur situé en contrebas offre une perspective sur l'église depuis la rue de la Fée de l'Aulne. Cette perspective sera à préserver et à mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement. Un recul du bâti est à prévoir en ce sens. L'est du site est occupé par le cimetière.

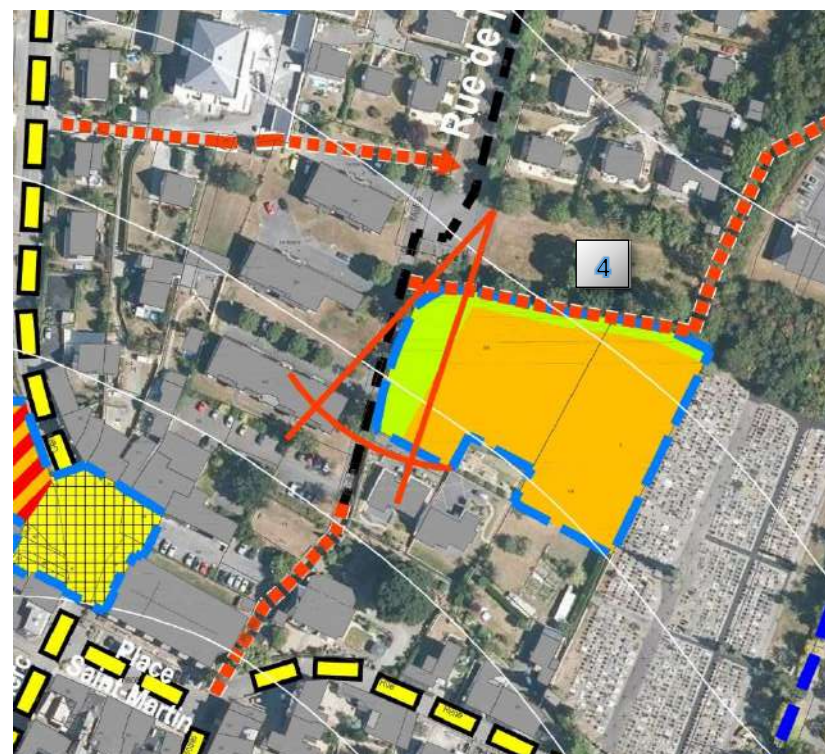
Plusieurs liaisons douces se trouvent autour du site : au nord menant à la rue des Frères Lumières et le pôle Valonia, et au sud vers le centre-ville. La connexion entre ces deux chemins devra être valorisée.

Des arbres de qualité sont également présents et devront être intégrés au projet.

Le secteur est destiné à de l'habitat dense et pourra prendre une forme urbaine mixte, de petits collectifs, logements groupés, intermédiaires... Le terrain au nord du site a vocation à accueillir des jardins partagés et constituera un poumon vert sur ce secteur dont l'usage pourrait profiter aux futurs habitants du secteur.

La densité devra respecter un minimum de 50 logements par hectare. Un minimum de 20% de logements sociaux (locatifs et/ou accession) est à prévoir.

Le programme favorisera la part des petits logements pour favoriser l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages.



GUICHEN - Ville de Guichen - Les Landes

OAP sectorielles - Secteurs stratégiques

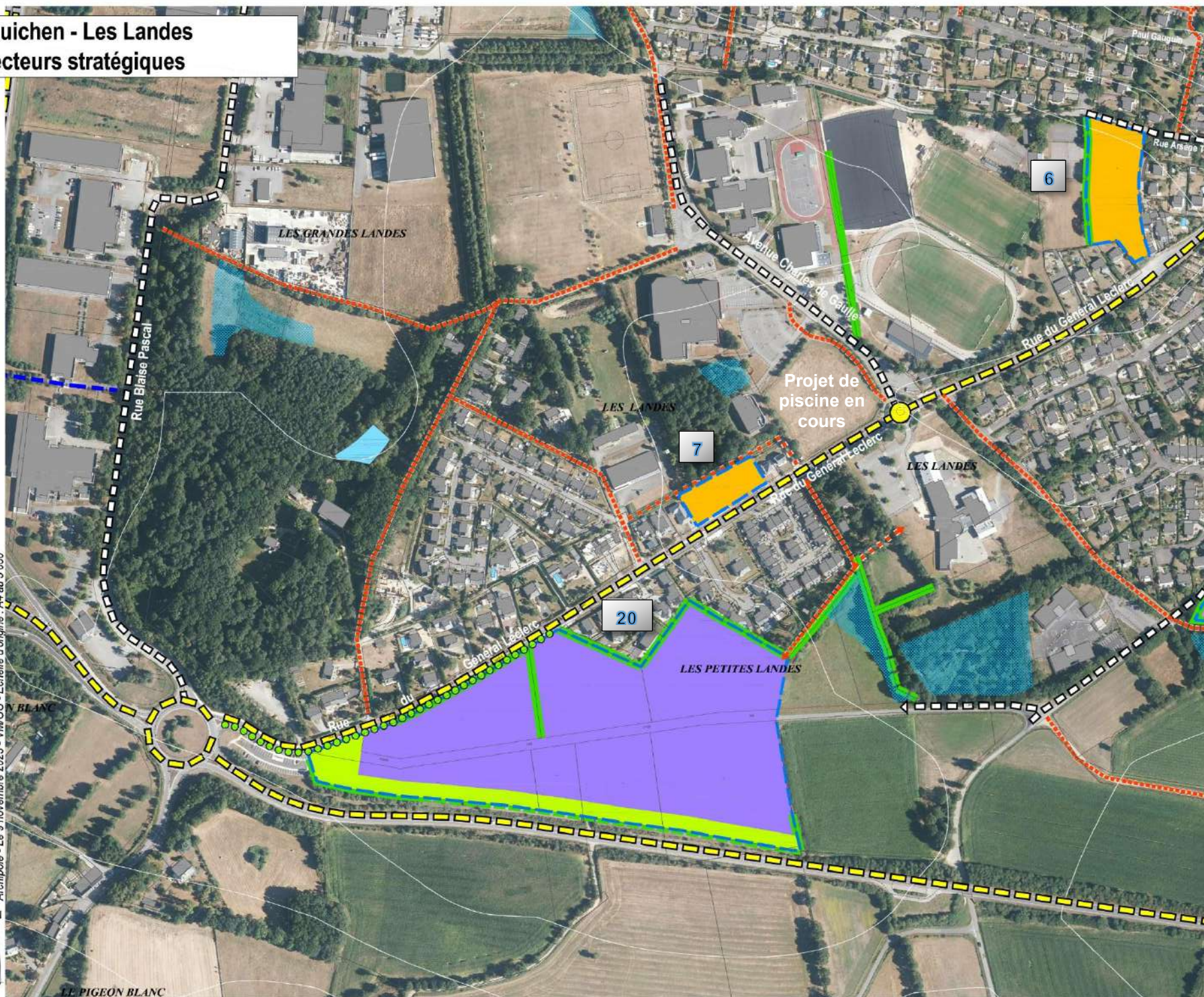
Légende

— Périimètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce
- Haie existante
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert
- Espace public
- Carrefour existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- Aire de stationnement
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- Vue à préserver
- Zone humide
- Cours d'eau

Archipôle - Le 9 novembre 2023 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 5 000"



2.2.2. VILLE DE GUICHEN - LES LANDES

DESCRIPTION DU SITE

La rue du Général Leclerc (RD 577) constitue l'une des principales entrées de ville de Guichen à partir du rond-point du Pigeon Blanc (RD 177 et RD 38). Cet axe majeur a fait l'objet d'un aménagement récent.

Deux types d'occupation prédominent : des quartiers d'habitations essentiellement composés de lots libres, parfois développés sous forme d'opérations, et des équipements variés : enseignement, sport, culture... Certains des équipements comme le collège, la piscine, rayonnent à une échelle communautaire et bénéficient d'un accès rapide depuis l'échangeur sud de la RD 177.

Un chemin figurant au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) traverse le secteur des Petites Landes entre le rond-point du Pigeon Blanc et la VC 18.

VHBC a lancé une étude sur les continuités écologiques. Elle a identifié un corridor écologique au sud de la ville dont une partie, entre le bois du secteur des Landes et la partie plus à l'est de la ville, traverse un secteur d'habitat et d'équipements autour de la rue du Général Leclerc et constitue selon cette étude un corridor à restaurer ou à créer.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter le caractère urbain de l'entrée de ville.
- Valoriser les accès aux équipements.
- Permettre l'accueil d'un lycée en lui assurant une bonne desserte et un niveau d'équipements locaux qui puisse répondre à ses besoins.
- Concilier besoin de développement et continuité du parcours du PDIPR.
- Conforter le corridor écologique entre le bois sur le secteur des Landes et la limite sud de la ville de Guichen.

LE SECTEUR DES PETITES LANDES A PROXIMITE DU ROND-POINT DU PIGEON BLANC (6,90 ha / 6,90 ha)

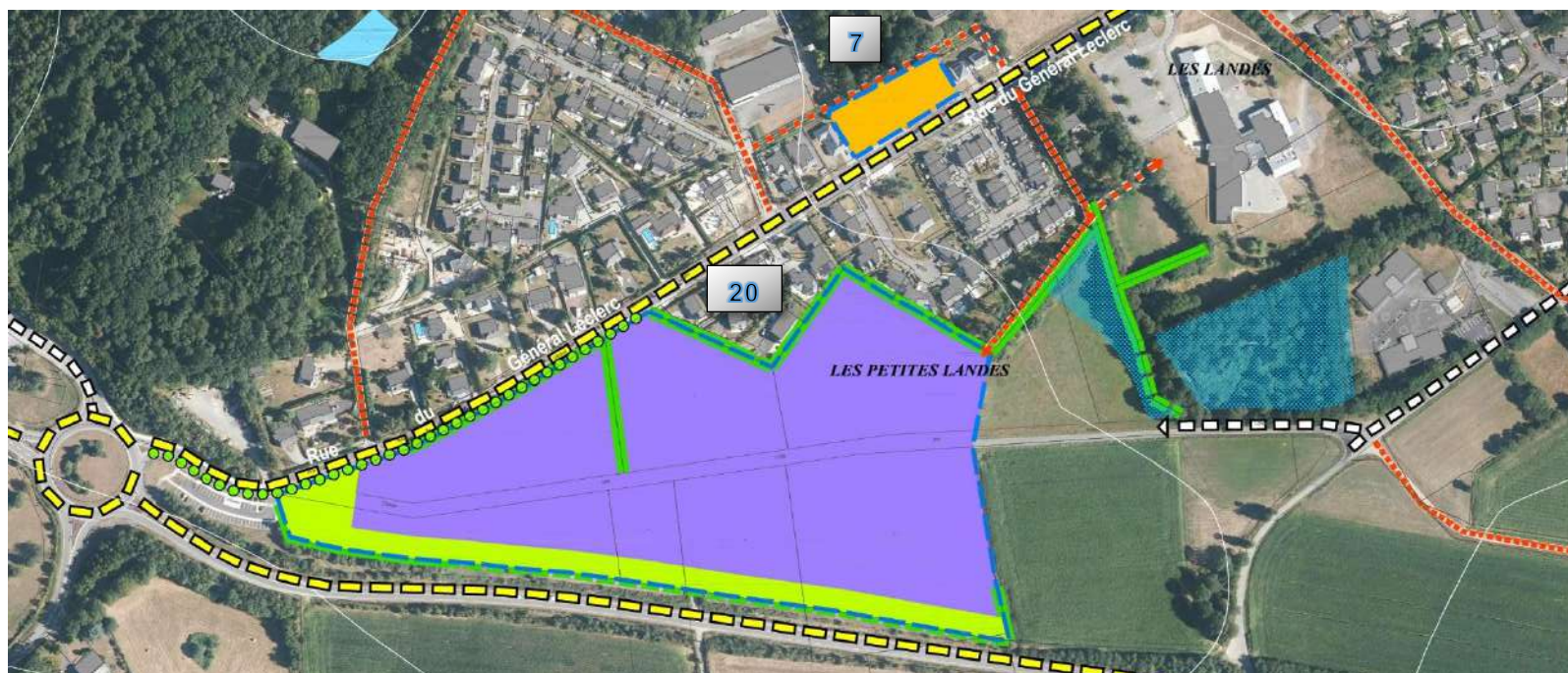
Un accès est à prévoir rue du Général Leclerc, et un autre à partir de la VC 18. Ces deux accès devront se rejoindre.

Le tracé du chemin figurant au PDIPR devra être revu en conséquence, tout en assurant la continuité du parcours. On cherchera également à mettre en valeur et à renforcer les liaisons douces menant aux autres pôles d'équipements pour bien mailler le territoire.

Le plan d'ensemble devra également définir un itinéraire vélo sécurisé permettant de rejoindre les arrêts bus à proximité, et l'aire de covoiturage sud.

Par ailleurs, des aménagements paysagers seront à prévoir le long de la RD 38 afin d'assurer une bonne intégration paysagère de ce nouveau pôle d'équipements. Les haies existantes en limite de la zone d'habitat seront conservées, voire complétées afin de créer une transition verte paysagère et écologique entre les habitations et les équipements.

La haie située au cœur de l'opération pourra être intégrée au parti d'aménagement, ou supprimée et compensée si sa localisation compromet l'aménagement du secteur.



6

LE SECTEUR RUE DU GENERAL LECLERC/RUE ARSENE THOUMELIN (0,68 ha / 0,68 ha)

Ce secteur a vocation à recevoir une opération d'habitat dense pour conforter le centre situé à proximité, apporter une mixité d'habitat dans ce secteur à dominante pavillonnaire et rapprocher l'habitat du pôle d'équipements.

La haie séparant le terrain du complexe sportif devra être préservée pour ses qualités écologiques, et intégrée au plan de composition paysagé. Elle constitue une transition entre le secteur d'habitat et les équipements de sport.

La densité devra respecter un minimum de 80 logements par hectare. Un minimum de 35% de logements locatifs sociaux est à prévoir.

7

LE SECTEUR RUE DU GENERAL LECLERC (LES LANDES) (0,27 ha / 0,27 ha)

Ce secteur sera desservi par la rue du Général Leclerc. Il accueillera de l'habitat dense, sous la forme de maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs afin de renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville.

La densité devra respecter un minimum de 30 logements par hectare.



GUICHEN - Ville de Guichen - Guichen Sud-Est

OAP sectorielles - Secteurs stratégiques

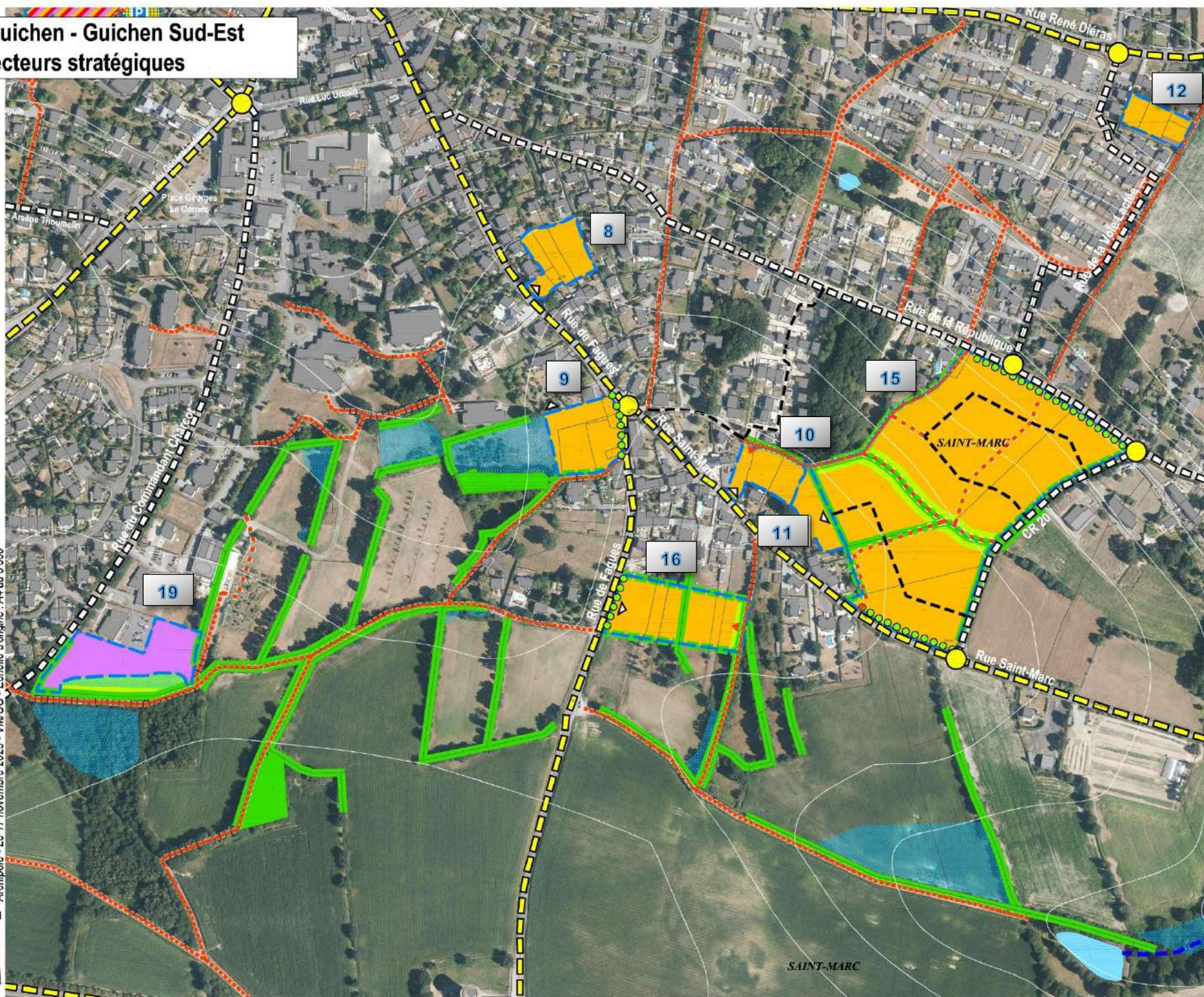
Légende

— Périimètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce
- Haie existante
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert
- Espace public
- Carrefour existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- Aire de stationnement
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- Vue à préserver
- Zone humide
- Cours d'eau

Archipôle - Le 17 novembre 2023 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 5 000°



2.2.3. VILLE DE GUICHEN - GUICHEN SUD-EST

DESCRIPTION DU SITE

Le secteur sud de la ville de Guichen se caractérise par la présence du principal pôle d'équipements qui s'inscrit en continuité sud du centre-ville. Il s'articule autour d'une coulée verte avec de nombreux chemins qui assurent la desserte interne et relient les quartiers d'habitations situés autour.

Ces équipements sont directement perceptibles depuis la rue du Commandant Charcot, alors qu'une frange d'habitat sépare la rue de Fagues des équipements.

On note la présence d'une zone humide au cœur de l'espace vert, à proximité de la salle Joséphine Baker.

Le développement de la ville de Guichen à l'est s'est rapproché des hameaux de la Locquenais et de Saint-Marc, essentiellement sous la forme de lots libres construits le long des voies. Plus récemment, le quartier de Belle Vue a apporté un programme d'habitat plus varié. Il est composé par une coulée verte est-ouest, et d'une voie inter-quartiers nord-sud (rue de la voie lactée).

Dans la continuité sud, se développe le lotissement du Domaine de Saint-Marc. Ce site dispose de belles haies bocagères dont deux en partie centrale. La principale, est-ouest, constitue une coulée verte.

La rue de la République a fait l'objet d'un aménagement. Le chemin rural n°20 est étroit et conserve un caractère champêtre.

Il existe plusieurs liaisons douces structurantes à l'échelle du quartier.

On note la présence d'une zone humide au sud de Saint-Marc et d'un cours d'eau arboré associé à des étangs et des zones humides.

La topographie est relativement présente sur ce quartier.

La proximité du pôle d'équipements au sud de Guichen constitue un atout pour ce secteur.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Conforter le pôle d'équipements.
- Comblers les espaces non urbanisés le long des voies pour renforcer la rue du commandant Charcot et l'entrée de ville rue de Fagues.
- Conforter les cœurs d'îlots, notamment dans la continuité du lotissement du Domaine de Saint-Marc.
- Poursuivre la coulée verte du pôle d'équipements vers le sud.
- Assurer un maillage de liaisons douces cohérent entre équipements, et entre le pôle d'équipements et les secteurs d'habitat.
- Développer un nouveau quartier d'habitations et conforter le secteur entre Saint-Marc et la Locquenais.
- Poursuivre la voie inter-quartiers.
- Participer à la qualité de l'entrée de ville.
- Maintenir un corridor écologique entre le bois au sud de la rue de la République, et le milieu agricole à l'est du CR 20.
- Prendre en compte la présence de la tête du cours d'eau situé au sud-est de Saint-Marc d'un point de vue environnemental et paysager.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

Le carrefour entre la rue St-Marc et la rue de Fagues sera réaménagé afin de permettre l'accès au futur secteur d'habitat et à l'extension du pôle d'équipements ; cet aménagement renforcera le niveau de sécurité.

LE SECTEUR RUE DU COMMANDANT CHARCOT (0,60 ha / 0,60 ha)

Le secteur sera essentiellement dédié aux équipements, que ce soit de plein-air ou construits. Rue du Commandant Charcot, l'axe d'équipements sera conforté en privilégiant une implantation dans le prolongement des constructions existantes. Pour les équipements en 2^{ème} rideau, une implantation libre est possible. Toutefois, ces équipements devront composés avec la qualité paysagère du site, et prendre en compte la composante environnementale présente sur le secteur.

Le bocage sera intégré au projet d'aménagement en conciliant les besoins fonciers propres aux futurs équipements, et le souhait de développer un cadre paysager de qualité, et de préserver la richesse écologique associée au bocage, au petit bois et aux zones humides, en particulier celles présentes au sud du secteur. Leur valeur écologique et leur fonctionnement hydrographique devront être préservés et mis en valeur.

Concernant les tracés des liaisons douces existantes, ils pourront être redéfinis pour répondre au double besoin de relier les équipements entre eux, et favoriser les liens vers les quartiers d'habitations.

Tous ces éléments militent pour une réflexion portant sur l'ensemble du pôle d'équipements.



8

LE SECTEUR RUE DE FAGUES NORD (0,35 ha / 0,35 ha)

Ce secteur en cœur d'îlot a pour vocation de l'habitat. La composition urbaine devra prendre en compte le contexte pavillonnaire environnant pour assurer une bonne intégration urbaine.

L'accès se fera à partir de la rue de Fagues.

La densité devra respecter un minimum de 25 logements par hectare.

9

LE SECTEUR RUE DE FAGUES / RUE SAINT-MARC (0,47 ha / 0,47 ha)

Ce secteur accueillera de l'habitat. Une attention particulière sera apportée à la composition urbaine pour renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville, et à la qualité architecturale (couleur, matériaux...) pour prendre en compte les constructions traditionnelles existantes à proximité.

La proximité de la zone humide doit être intégrée à la conception du projet afin de lui préserver ses qualités écologiques et son fonctionnement hydrographique.

La densité devra respecter un minimum de 60 logements par hectare. Un minimum de 25% de logements locatifs sociaux est à prévoir.

12

LE SECTEUR RUE RENE DIERAS (0,21 ha / 0,21 ha)

Ce secteur aura une vocation d'habitat. La composition devra tenir compte des habitations existantes, notamment pour éviter les portées d'ombre.

L'accès à ce secteur se fera à partir de la rue de la Voie Lactée.

La densité devra respecter un minimum de 20 logements par hectare.



15

LE LOTISSEMENT DU DOMAINE DE SAINT-MARC (4,60 ha / 4,11 ha)

Une opération est en cours sur ce secteur à vocation d'habitat mixte (petits collectifs, maisons groupées, lots individuels...).

La desserte du site se fera à partir du CR 20 qui jouera le rôle de voie inter-quartier entre le lotissement de Belle Vue, et le développement prévu au sud de la rue Saint-Marc. Le projet de lotissement devra prévoir la desserte du secteur 6 « Rue Saint-Marc ».

Des liaisons douces seront à créer pour assurer une liaison nord-sud entre les rues de la République et Saint-Marc, et est-ouest entre le bois et le CR 20. Les liaisons douces pourront accompagner les haies.

La haie centrale sera associée à une coulée verte afin de préserver un corridor écologique entre le bois au sud de la rue de la République, et le milieu agricole à l'est du CR 20. Les haies devront être préservées dans leur fonction écologique. Sur le plan paysager, les haies en limite de l'opération seront mise en valeur, voire complétées pour assurer l'intégration de l'opération.

La densité devra respecter un minimum de 28 logements par hectare. Un minimum de 40% de logements sociaux (locatifs et/ou accession) dont un minimum de 30% de logements locatifs sociaux est à prévoir.

Un minimum de 50% des habitations individuelles devront correspondre à un niveau passif ou être conçues comme des constructions biosourcées.

Concernant les eaux pluviales, les parcelles individuelles devront être équipées d'une cuve de récupération des eaux pluviales.

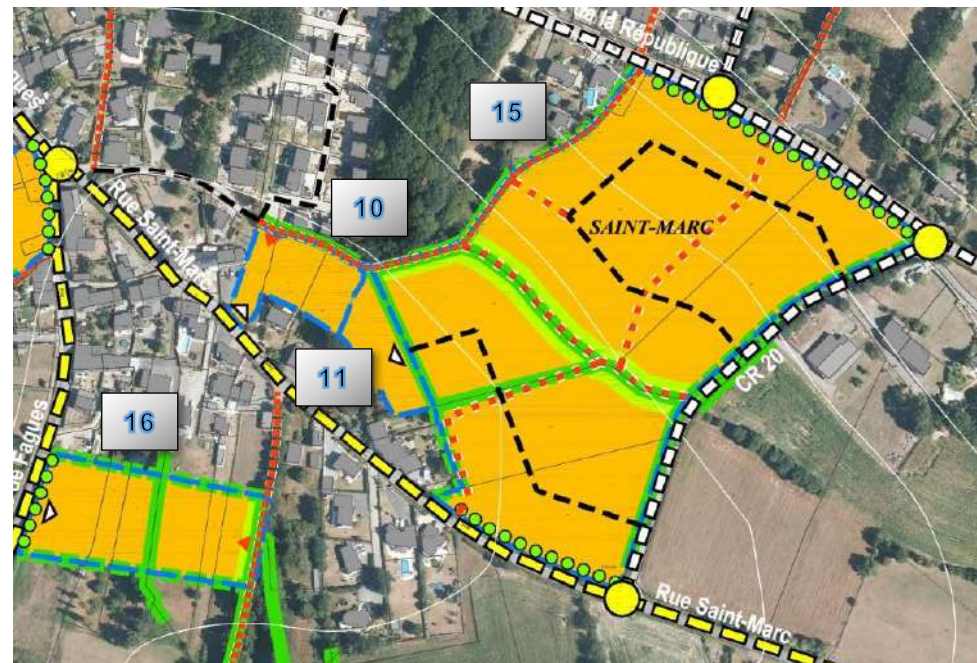
De plus, un minimum de 10% des logements devront prévoir une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

11

LE SECTEUR RUE SAINT-MARC (0,22 ha / 0,22 ha)

Ce secteur sera desservi par le lotissement du Domaine de Saint-Marc. La haie devra être préservée pour ses fonctions écologique et paysagère. L'insertion urbaine devra tenir compte de la typologie existante autour du site.

La densité devra respecter un minimum de 25 logements par hectare.



10

LE SECTEUR ENTRE LA RUE SAINT-MARC ET LE CHEMIN SAINT-MARC (0,29 ha / 0,29 ha)

La desserte de ce secteur se fera par la rue Saint-Marc et éventuellement complétée par la voie au nord. Ce secteur devra définir un accès à la liaison douce située au nord et associée à une haie bocagère. Celle-ci devra être préservée, tant pour ses fonctions écologiques que paysagère. L'insertion urbaine devra tenir compte de la typologie existante autour du site.

La densité devra respecter un minimum de 25 logements par hectare.

LE SECTEUR ENTRE LA RUE FAGUES ET LE CHEMIN CREUX (0,71 ha / 0,77 ha)

La desserte de ce secteur se fera par la rue de Fagues. Ce secteur devra définir un accès à la liaison douce située à l'est et associée à une haie bocagère. Celle-ci participe d'une coulée verte se reconnectant à une autre haie bocagère. Cette coulée verte devra être préservée tant pour ses fonctions écologiques que paysagère.

L'opération devra participer à la qualité d'entrée de ville rue de Fagues, et renforcer son caractère urbain par une densité urbaine plus marquée ; une attention particulière devra être apportée à la composition urbaine et à la qualité architecturale. Sur le reste du secteur, l'insertion urbaine devra tenir compte de la typologie existante autour du site.

La densité devra respecter un minimum de 30 logements par hectare. Un minimum de 25% de logements locatifs sociaux est à prévoir.



GUICHEN - Ville de Guichen - Launay / Valonia
OAP sectorielles - Secteurs stratégiques

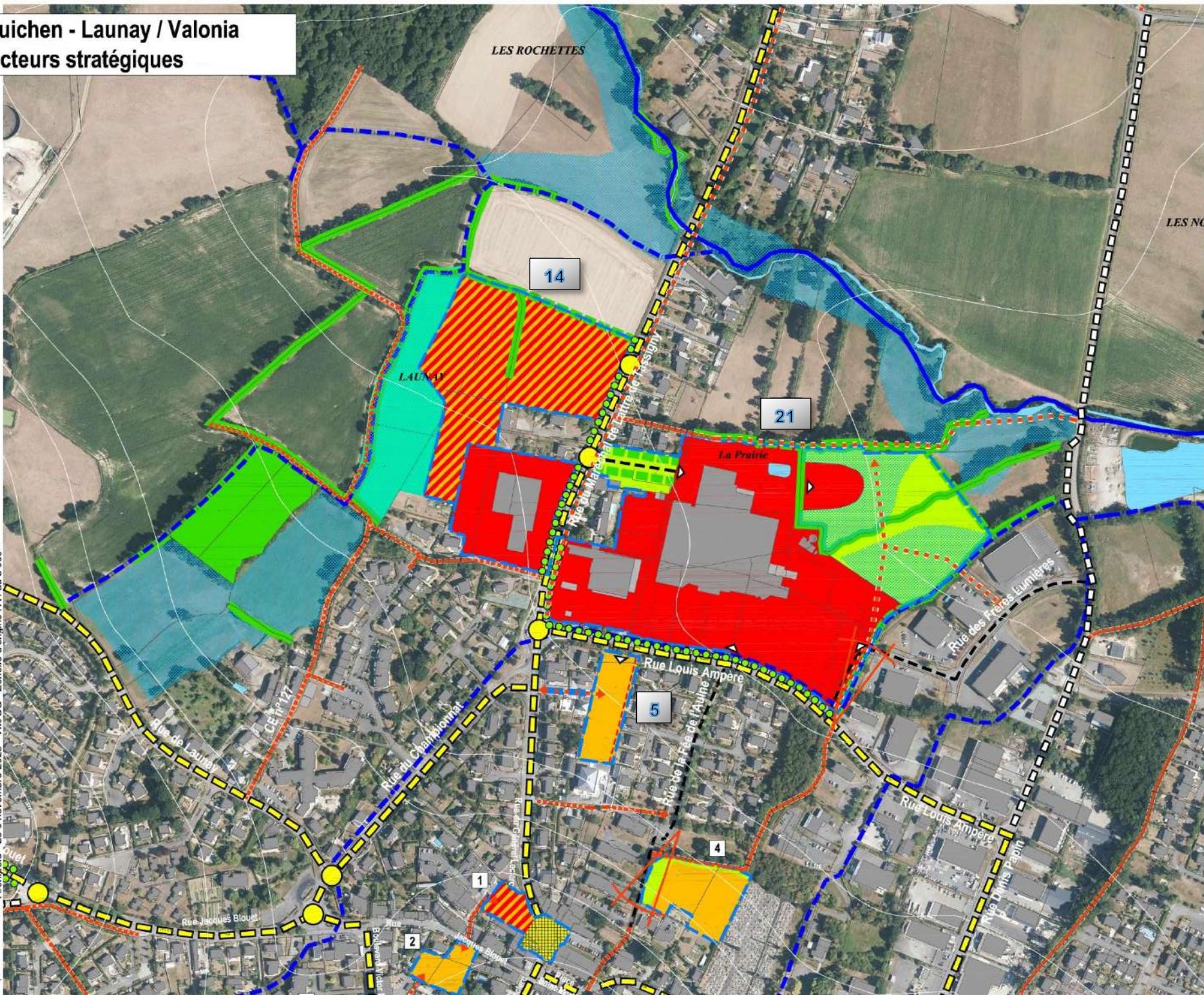
Légende

— — — Périmètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

- | | |
|---|--|
|  | habitat |
|  | équipement |
|  | équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale |
|  | équipement de plein air |
|  | activité |
|  | commerce |
|  | Haie existante |
|  | Haie à créer ou renforcer |
|  | Bois / Espace vert |
|  | Espace public |
|  | Carrefour existant ou à aménager |
|  | Voie principale / Accès |
|  | Voie secondaire / Accès |
|  | Lien à établir |
|  | Voie tertiaire |
|  | Liaison douce existante |
|  | Liaison douce à créer |
|  | Aire de stationnement |
|  | Aménagement paysager |
|  | Retrait d'alignement |
|  | Vue à préserver |
|  | Zone humide |
|  | Cours d'eau |

— z Archipole - Le 9 novembre 2023 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 5 000°



2.2.4. VILLE DE GUICHEN - LAUNAY / VALONIA

DESCRIPTION DU SITE

L'entrée de ville nord de Guichen est constituée d'un habitat diffus à l'est, et d'un espace agricole à l'ouest. Le ruisseau du Tréhelu accompagné de zones humides forme un corridor écologique et une coupure d'urbanisation entre la ville de Guichen et le hameau de la Provostais.

A proximité du centre-ville, s'est développé le secteur Valonia qui regroupe une zone d'activités mixte à l'est et une zone commerciale à l'ouest. La zone commerciale de Valonia se poursuit de l'autre côté de l'entrée de ville rue du Maréchal de Lattre de Tassigny sur le secteur commercial de Launay. Cet ensemble constitue le seul pôle commercial de Guichen pouvant accueillir de nouveaux établissements.

Des liaisons douces facilitent le lien entre Valonia et le centre-ville.

Notons la présence d'un cœur d'îlot dont une ancienne activité a cessé, entre la rue du Général Leclerc, la rue Louis Ampère et la rue de la Fée de l'Aulne.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre le réaménagement et le confortement de la zone commerciale Valonia / Launay pour renforcer son unité et offrir des possibilités d'extension pour permettre l'accueil de nouvelles enseignes.
- Renforcer le lien entre le pôle commercial ouest et le pôle mixte est de Valonia.
- Conforter l'entrée de ville nord tout en maintenant une coupure d'urbanisation avec le hameau de la Provostais ; participer à la qualité de l'entrée de ville.
- Prendre en compte la présence du Tréhelu d'un point de vue environnemental et paysager.
- Assurer la reconversion du site désaffecté en cœur d'îlot.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

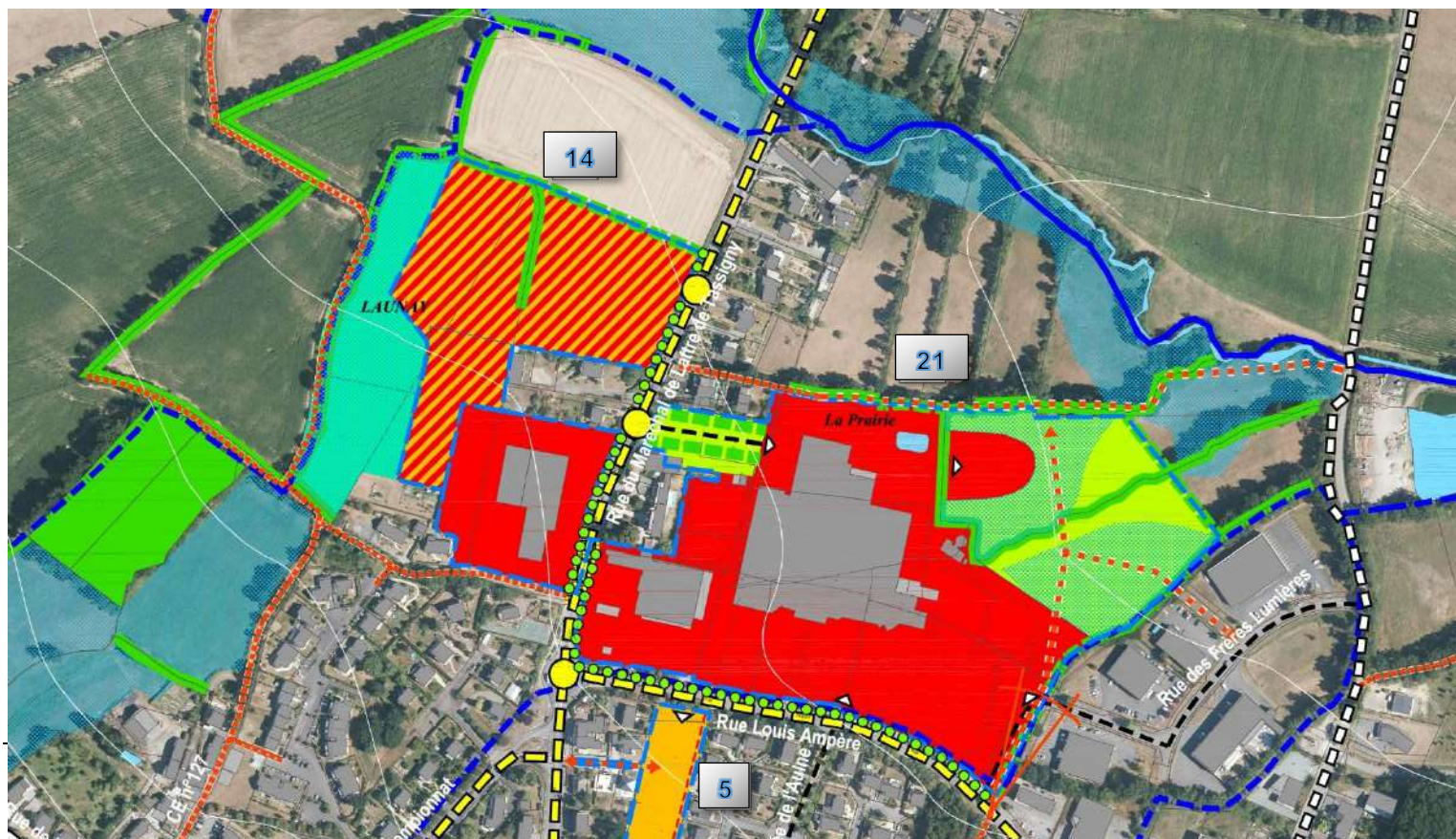
L'entrée de ville nord accueille de part et d'autre le secteur commercial de Launay et le pôle commercial de Valonia. Ces deux ensembles ont vocation à constituer une même entité fonctionnelle. L'objectif est de renforcer l'unité et la cohérence urbaine de Valonia / Launay, mais aussi entre les deux entités commerciale et mixte de Valonia. Le lien avec le centre-ville est également à renforcer.

La programmation de nouveaux commerces devra se faire dans la recherche d'une complémentarité et non d'une concurrence par rapport aux commerces/services de proximité du centre-ville.

Une attention particulière sera portée à la composition urbaine et à la qualité architecturale des constructions donnant sur les axes principaux, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et rue Louis Ampère, mais également sur le programme faisant face au Tréhélu en entrée de ville nord. Ces opérations seront également l'occasion d'aménager l'entrée de ville rue du Maréchal de Lattre de Tassigny.

La proximité du Tréhélu doit être pris en compte dans les projets d'aménagement sur le plan environnemental, afin de préserver le fonctionnement du corridor écologique, la qualité des eaux et le fonctionnement hydraulique des zones humides, et de protéger la faune et la flore aux abords du cours d'eau. En particulier, les aménagements devront participer à la restauration de la qualité de l'eau du Tréhélu. Pour garantir la qualité des eaux rejetées, un traitement amont est à prévoir.

Le plan d'ensemble devra également définir des itinéraires vélos sécurisés permettant de rejoindre un arrêt bus.



LE SECTEUR DU POLE COMMERCIAL EST DE VALONIA (7,50 ha / 5,72 ha)

Le périmètre de l'OAP de 7,5 ha concerne :

- 5,46 ha de renouvellement urbain,
- 0,26 ha en consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF),
- 1,78 ha d'espaces verts sur une zone naturelle.

La zone naturelle n'est pas ouverte à l'urbanisation mais participe de l'aménagement de ce secteur au titre des espaces verts.

Ce secteur regroupe un hyper-marché, une jardinerie, une station essence, une aire de stationnement et une prairie en partie humide. Un réaménagement de ce secteur est à l'étude visant à une modernisation du site. La vocation principale commerce / service est à conforter ; ces activités devront être compatibles avec un quartier d'habitat.

La prairie au nord-est du site accueille plusieurs zones humides qui sont à protéger. Si une portion devait être affectée pour des raisons impératives d'aménagement sans qu'il y ait d'alternatives, la compensation à proximité du site est exigée. La prairie doit conserver une dominante végétale. Elle pourra cependant recevoir certains aménagements d'espaces verts et d'espaces publics en lien avec le projet de réaménagement du site commercial et dont le traitement devra prendre en compte la sensibilité environnementale du site et des zones humides.

Les accès principaux sont à privilégier à partir de la rue des Frères Lumières et de la rue Louis Ampère.

Dans ce dernier cas, les objectifs sont de renforcer le lien entre le pôle commercial ouest de Valonia et le pôle mixte est de Valonia, et de mettre en valeur l'accès au pôle commercial de Valonia qui reste aujourd'hui confidentiel. Ainsi, la composition urbaine, l'organisation des futures voies et des espaces publics devront renforcer la lisibilité de l'accès au pôle mixte est de Valonia, et ceux, depuis la rue Louis Ampère.

Pour différencier les usages, un accès par le nord-ouest à partir de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny sera priorisé aux personnels et donner un accès à un drive. L'aménagement de cet accès devra tenir compte des riverains et créer des dispositifs visant à limiter les impacts sonores et visuels (exemple : merlons plantés, murs anti-bruit doublé d'une haie...). Cet accès pourrait être mutualisé avec la desserte du secteur de Launay.

Dans le cadre d'un rapprochement fonctionnel entre Launay et Valonia, un lien sera à établir rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et pourra prendre la forme d'un traitement d'espace public (exemples : plateau, alignements d'arbres...). Toutefois, le nombre et les aménagements de carrefours sur cette rue devront rester compatibles avec l'usage d'entrée de ville.

L'aménagement de ce secteur est aussi l'occasion de favoriser les mobilités douces. Plusieurs opportunités sont présentes autour du site : la rue de la Fée de l'Aulne, le lien avec le secteur de Launay, l'aménagement de l'entrée de ville nord, la poursuite du chemin au nord du site, la création d'un lien vers la rue des Frères Lumières, et la connexion avec le chemin creux au sud-est du site menant à la ruelle de la Fée de l'Aulne. L'ensemble devra prendre la forme d'un maillage connecté et cohérent, offrant les conditions de sécurité et une offre de stationnement pour les 2 roues. En particulier, le chemin creux, la poursuite du chemin au nord du site et la création d'un lien vers la rue des Frères Lumières devront se relier.

Une perspective visuelle depuis le chemin creux, le long de la rue des Frères Lumières sera à rechercher vers l'espace vert au nord-est du site.

Les haies devront être conservées pour leur valeur paysagère et leur fonction écologique ; elles ne pourront faire obstacle au passage d'une voie ou d'une liaison douce. La présence de zones humides et la proximité de cours d'eau devront également être prise en compte afin de protéger leur qualité écologique et leur fonctionnement hydraulique au sein du corridor écologique associé au Tréhelu.

Le périmètre de l'OAP de 3,57 ha concerne :

- 1,61 ha de renouvellement urbain,
- 1,96 ha de consommation des espaces NAF.

La vocation économique concerne l'ensemble du secteur et la partie nord/ouest pourra également accueillir de l'habitat.

Ce secteur accueille un magasin de matériaux de construction, deux maisons, et une prairie cultivée traversée par un cours d'eau, une zone humide et des haies participant à un corridor écologique relié au Tréhelu.

La vocation principale de ce secteur se partage entre une partie commerce/service au niveau du magasin existant, une partie habitat à l'ouest, et entre les deux, une partie mixte habitat/commerce/service. Les activités devront être compatibles avec un quartier d'habitat. Le programme offrira une mixité d'habitat (taille de logement, typologie, mixité sociale...), avec une certaine densité. Des équipements pourront avoir leur place dans l'opération.

Afin d'optimiser l'offre de stationnement et de réduire la consommation foncière, la composition du plan d'ensemble de ce secteur privilégiera un stationnement visiteur commun, mutualisé, plutôt que du stationnement par lot. Il sera toutefois tenu compte de nécessité particulière propre à l'usage de l'activité nécessitant une proximité du stationnement visiteur (drive, personnes à mobilité réduite...).

Les haies existantes seront conservées et complétées en limite de secteur pour assurer l'intégration paysagère du quartier et préserver les qualités écologiques ; elles ne pourront faire obstacle au passage d'une voie ou d'une liaison douce. Il s'agit également de prendre en compte les cours d'eau présents afin de protéger leur qualité écologique.

La densité devra respecter un minimum de 45 logements par hectare. Un minimum de 35% de logements locatifs sociaux est à prévoir ; adopter une répartition géographique équilibrée.



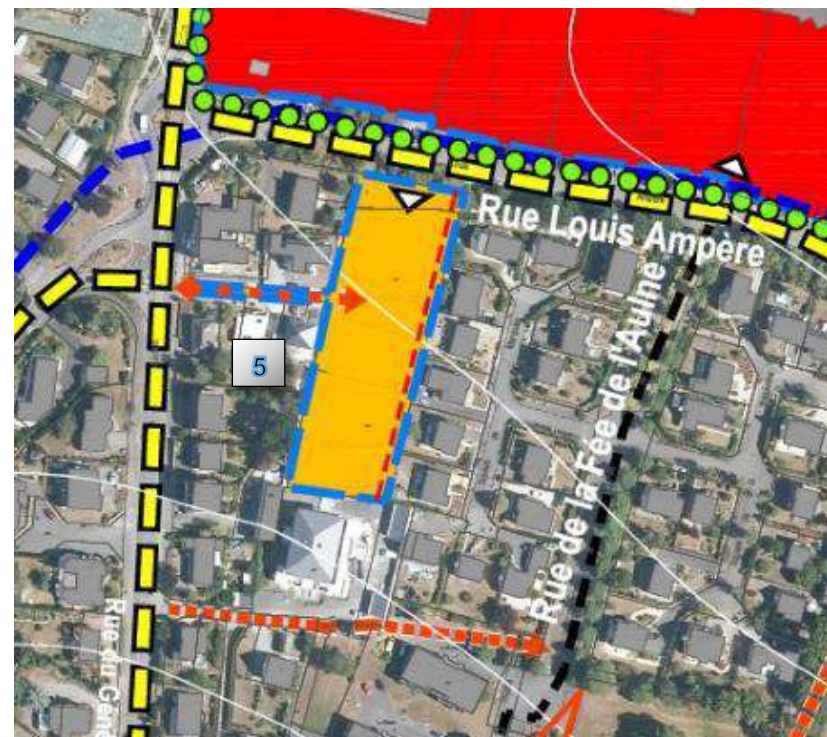
LE SECTEUR EN CŒUR D'ÎLOT, RUE DU GENERAL LECLERC / RUE LOUIS AMPÈRE (0,42 ha / 0,42 ha)

Ce secteur accueillera de l'habitat permettant une intégration dans le tissu pavillonnaire existant (exemples : logements intermédiaires, maisons groupées, petit collectif...). Les futures constructions devront respecter un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite est du secteur pour limiter la portée d'ombre sur les terrains à l'est du secteur.

L'accès principal sera à privilégier depuis la rue Louis Ampère et une liaison à dominante douce permettra de rejoindre la rue du Général Leclerc.

La densité devra respecter un minimum de 50 logements par hectare. Un minimum de 25% de logements sociaux (locatifs et/ou accession) est à prévoir.

Le programme favorisera la part des petits logements pour favoriser l'accueil de personnes âgées et de jeunes ménages.



GUICHEN - Ville de Guichen - La Courtinais

OAP sectorielles - Secteurs stratégiques

Légende

— Périimètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce

Haie existante

Haie à créer ou renforcer

Bois / Espace vert

Espace public

Carrefour existant ou à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

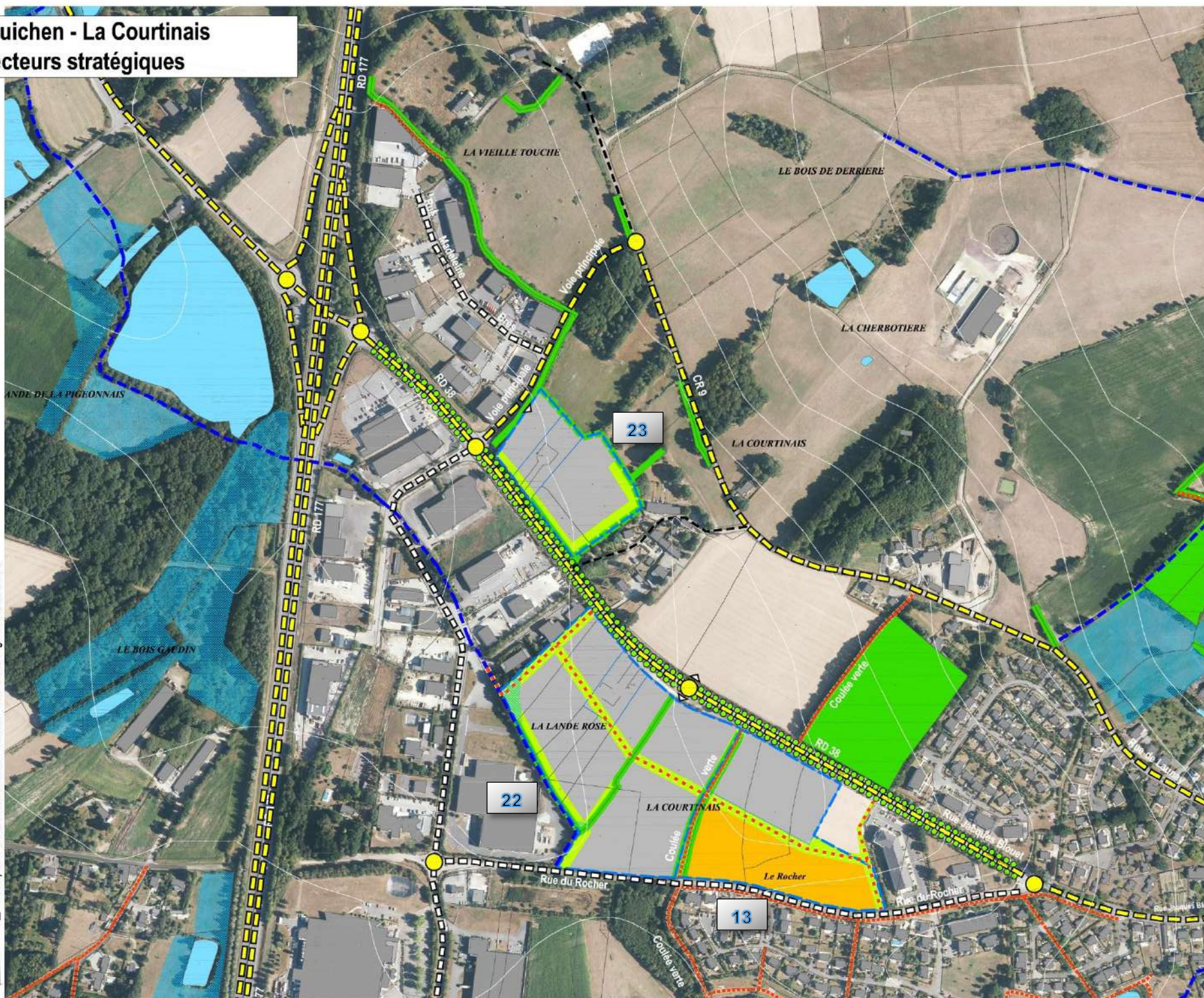
Vue à préserver

Zone humide

Cours d'eau

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipôle - Le 5 octobre 2023 - VMGG - Echelle d'origine : A4 au 6 000°



2.2.5. VILLE DE GUICHEN - LA COURTINAIS

DESCRIPTION DU SITE

Le secteur de la Courtinais se développe à partir de l'échangeur de la RD 177, et s'articule des deux côtés de la RD 38 (rue Jacques Blouet). Cette voie est l'une des principales entrées de ville de Guichen. Elle a cependant un caractère hétérogène, alternant les espaces urbanisés et les secteurs agricoles ou forestiers. La voie elle-même n'a fait que partiellement l'objet d'un aménagement urbain.

Le long de la RD 177 se trouve, au sud de la RD 38, le parc d'activités des Landes. Il regroupe principalement des activités, mais le long de la RD 38, se sont développées des enseignes commerciales. Au nord de la RD 38, la zone d'activités de la Courtinais est aménagée et en partie réalisée.

Des champs et un bois séparent ces zones d'activités des quartiers d'habitations. Il existe également des sites d'exploitations agricoles au nord de la Courtinais. Une liaison douce structurante associée à une coulée verte permet de relier la Cherbotière à la rue du Rocher, puis à un pôle d'équipements sur les Landes.

Le secteur au niveau du carrefour entre la RD 38 et la rue du Rocher est composé d'une activité tertiaire et du foyer des jeunes travailleurs.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Renforcer la cohérence urbaine autour de l'entrée de ville ouest, en prenant en compte les sites d'exploitation agricole existants et le hameau de la Courtinais.
- Développer le pôle d'activité autour de l'entrée de ville ouest pour permettre l'accueil de nouvelles entreprises.
- Poursuivre l'accueil d'activités artisanales.
- Poursuivre l'amorce de la voie principale passant par la Courtinais pour permettre la connexion à la rue de Launay.
- Accueillir au sud de la RD 38 de l'activité compatible avec de l'habitat et conforter l'habitat le long de la rue du Rocher en face le lotissement.
- Valoriser l'entrée de ville ouest et sécuriser le franchissement de la RD 38 pour les modes doux.
- Assurer la continuité de la coulée verte dans le projet d'aménagement.

GUICHEN - Ville de Guichen - La Courtinais Sud

OAP sectorielles - Secteurs stratégiques

Légende

— Périimètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce

Haie existante

Haie à créer ou renforcer

Bois / Espace vert

Espace public

Carrefour existant ou à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

Vue à préserver

Zone humide

Cours d'eau

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipôle - Le 4 mars 2022 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 3 000°



DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

13

22

23

La vocation de cette entrée de ville est de poursuivre l'accueil d'activité artisanale et du tertiaire, mais également de conforter le secteur d'habitat autour de la rue du Rocher.

Une attention toute particulière sera apportée à la composition urbaine d'entrée de ville et à la qualité architecturale des bâtiments donnant sur la RD 38. Un traitement paysager accompagnera le développement des activités en bordure de la RD 38. La voie sera aménagée pour lui donner un caractère plus urbain et sécuriser les franchissements doux, notamment celui lié à la coulée verte. Un aménagement vélo sera également à prévoir.

Le carrefour à l'angle de la rue Jacques Blouet et de la rue du Rocher pourra faire l'objet d'un réaménagement.

On cherchera également à mutualiser les futurs carrefours le long de la RD 38, en anticipant les accès aux terrains situés au nord et au sud.

13

22

En partie centrale des secteurs 13 et 22 sera aménagée une coulée verte continue est-ouest et débouchant de part et d'autre sur deux traversées nord-sud paysagées. Elles seront le support de liaisons douces pour assurer la desserte douce de ce secteur.

Le maillon de la coulée verte à la jonction entre les secteurs 13 et 22 devra être préservée. Les haies associées à la coulée verte devront être protégées et valorisées, tant du point de vue paysager que pour leurs qualités écologiques. De même, la continuité de la voie douce liée à la coulée verte devra assurée et les franchissements avec la RD 38 et avec la rue du Rocher devront être sécurisés.

La recherche d'une optimisation du foncier doit être la règle. Cette recherche doit s'effectuer dès la conception du plan d'aménagement et se poursuivre à l'échelle des lots. Il s'agit d'avoir une bonne adéquation entre l'usage et la taille de chaque lot. Tout surdimensionnement manifeste de lots est interdit. A cet effet, la définition d'un plan d'aménagement souple, permettant un découpage de lots « sur mesure » qui tienne compte des besoins effectifs à chaque projet, sera privilégié (par exemple par la création de macrolots) ; ce point devra être justifié dans le projet. On évitera également les délaissés, les dessertes

et stationnements devront être optimisés, et les emprises au sol des constructions justifiées. Quand elles sont compatibles avec l'usage du projet, **les constructions comportant un rez-de-chaussée et 1 étage seront privilégiées.**

En particulier, pour les bureaux et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le regroupement autour d'une ou plusieurs constructions devra être privilégié. Ces constructions devront à minima comporter un rez-de-chaussée et 1 étage d'une surface proche de celle du rez-de-chaussée.

Afin d'optimiser l'offre de stationnement et de réduire la consommation foncière, la composition du plan d'ensemble de ce secteur privilégiera **un stationnement visiteur commun, mutualisé**, plutôt que du stationnement par lot. Il sera toutefois tenu compte de nécessité particulière propre à l'usage de l'activité nécessitant une proximité du stationnement visiteur (personnes à mobilité réduite...).

13

LE SECTEUR DE LA COURTINAIS SUD / LE ROCHER (2,99 ha / 2,99 ha)

Ce secteur est divisé en deux parties chacune avec sa vocation principale : de l'habitat au sud (sur environ 1,8 ha), et de l'activité compatible avec un secteur d'habitat (bureaux, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle...) au nord.

La coulée verte est-ouest en partie centrale servira de transition paysagère.

Les accès se feront par la RD 38 pour la partie nord et par la rue du Rocher pour le secteur d'habitat sud.

La composition urbaine devra mettre à profit l'orientation sud du terrain afin de bénéficier du meilleur ensoleillement possible des pièces principales et d'un apport en énergie solaire.

La densité devra respecter un minimum de 35 logements par hectare. Un minimum de 35% de logements locatifs sociaux est à prévoir.

De plus, un minimum de 50% du programme de logements devra être équipé d'un système de récupérateur d'eau pluviale enterré servant aux sanitaires ; le plan masse devra faire apparaître sa localisation.

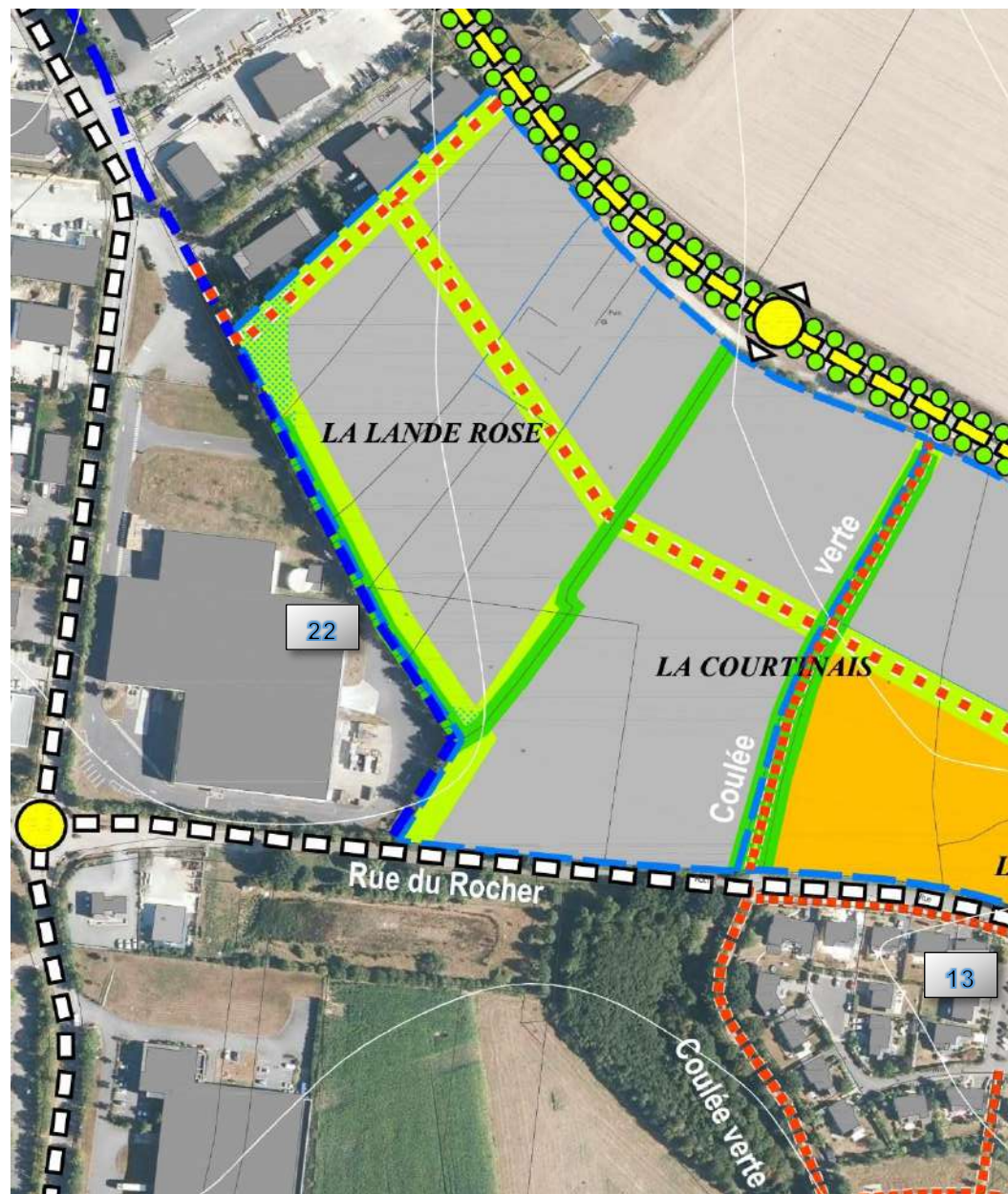
22

LE SECTEUR DE LA COURTINAIS SUD (5,04 ha / 5,12 ha)

Ce secteur a pour vocation principale d'accueillir de l'artisanat et/ou du tertiaire. L'implantation d'activités aux abords du futur secteur d'habitat situé au sud-est du site devra être compatible avec un quartier d'habitations : bureaux, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle...

Des accès sont à prévoir à partir de la RD 38. Un ou des accès complémentaires pourront être envisagés au sud, rue du Rocher.

Quelques petites zones humides ont été identifiées le long de la limite sud-ouest. Elles devront être protégées dans leur vocation écologique et leur fonctionnement hydraulique et pourront participer à l'intégration paysagère de ce secteur. Le rejet des eaux dans le milieu récepteur devra faire l'objet d'un pré-traitement afin de ne pas polluer la qualité des zones humides.



GUICHEN - Ville de Guichen - La Courtinais Nord

OAP sectorielles - Secteurs stratégiques

Légende

— Périimètre de l'OAP

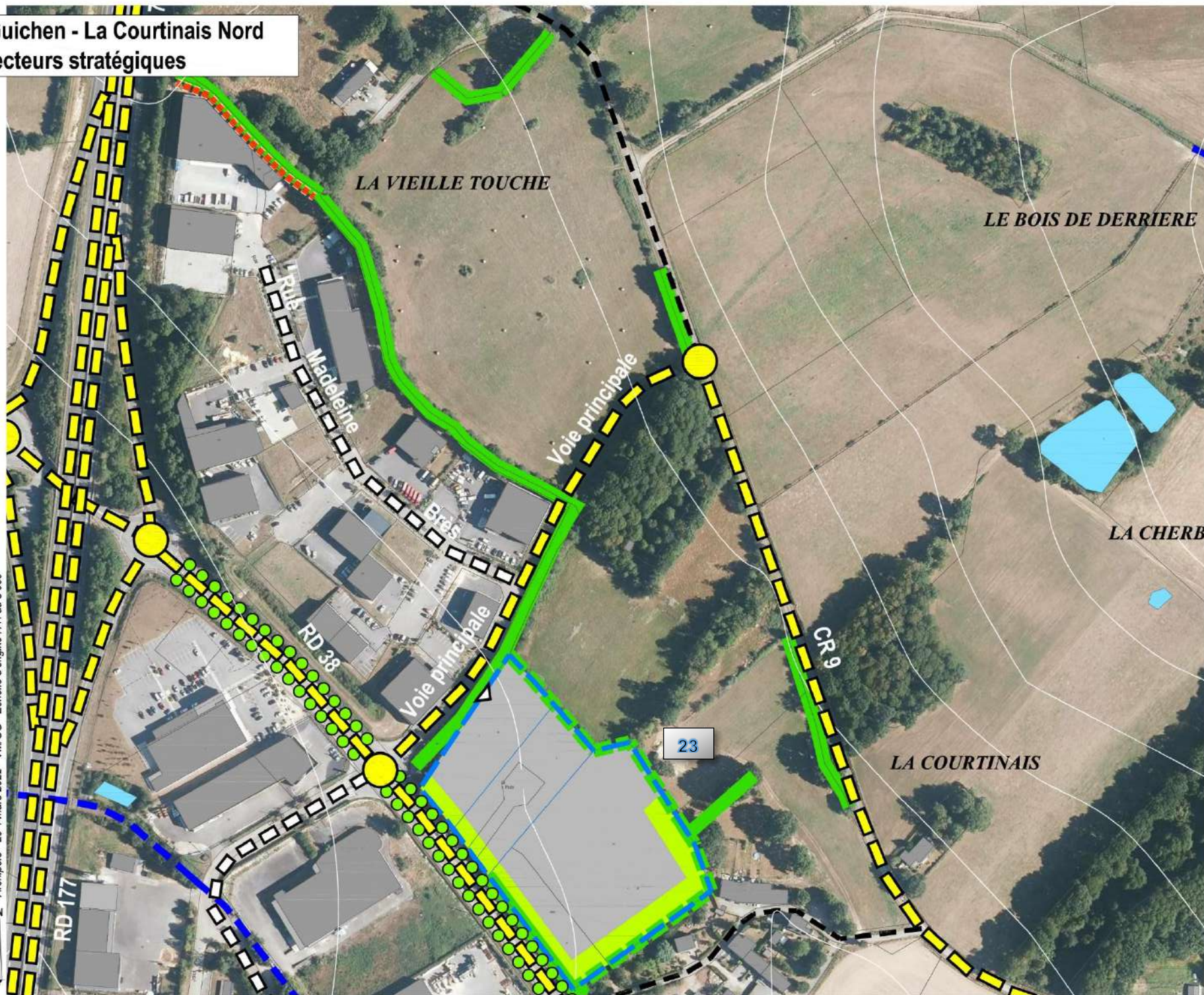
Occupation du sol à dominante :

- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce

- Haie existante
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert
- Espace public
- Carrefour existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- P Aire de stationnement
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- Vue à préserver
- Zone humide
- Cours d'eau

0 10 m 50 m 100 m 150 m

Archipôle - Le 4 mars 2022 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 3 000°



LE SECTEUR DE LA COURTINAIS NORD (1,79 ha / 1,79 ha)

Ce secteur a pour vocation l'accueil d'activité.

A partir du rond-point existant sur la RD 38, la voie d'accès à la zone d'activités de la Courtinais constitue l'amorce d'une « voie principale » qui devra rejoindre à terme la rue de Launay.

Depuis cette voie, l'accès au secteur est à privilégier.

En complément, un nouvel accès sur la RD 38 pourrait également être envisagé.

Les haies existantes en périphérie du secteur seront conservées et d'autres créées, pour assurer une bonne intégration paysagère du site et préserver la qualité écologique des haies.

En particulier, un espace vert de transition sera aménagé entre le hameau de la Courtinais et le développement de la zone d'activité.

La recherche d'une optimisation du foncier doit être la règle. Cette recherche doit s'effectuer dès la conception du plan d'aménagement et se poursuivre à l'échelle des lots. Il s'agit d'avoir une bonne adéquation entre l'usage et la taille de chaque lot. Tout surdimensionnement manifeste de lots est interdit. A cet effet, la définition d'un plan d'aménagement souple, permettant un découpage de lots « sur

mesure » qui tienne compte des besoins effectifs à chaque projet, sera privilégié (par exemple par la création de macrolots) ; ce point devra être justifié dans le projet. On évitera également les délaissés, les dessertes et stationnements devront être optimisés, et les emprises au sol des constructions justifiées. Quand elles sont compatibles avec l'usage du projet, **les constructions comportant un rez-de-chaussée et 1 étage seront privilégiées.**

En particulier, pour les bureaux et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le regroupement autour d'une ou plusieurs constructions devra être privilégié. Ces constructions devront à minima comporter un rez-de-chaussée et 1 étage d'une surface proche de celle du rez-de-chaussée.

Afin d'optimiser l'offre de stationnement et de réduire la consommation foncière, la composition du plan d'ensemble de ce secteur privilégiera **un stationnement visiteur commun, mutualisé**, plutôt que du stationnement par lot. Il sera toutefois tenu compte de nécessité particulière propre à l'usage de l'activité nécessitant une proximité du stationnement visiteur (drive, garagiste, personnes à mobilité réduite...).

GUICHEN - Bourg de Pont-Réan - Sud

OAP sectorielles - Secteurs stratégiques

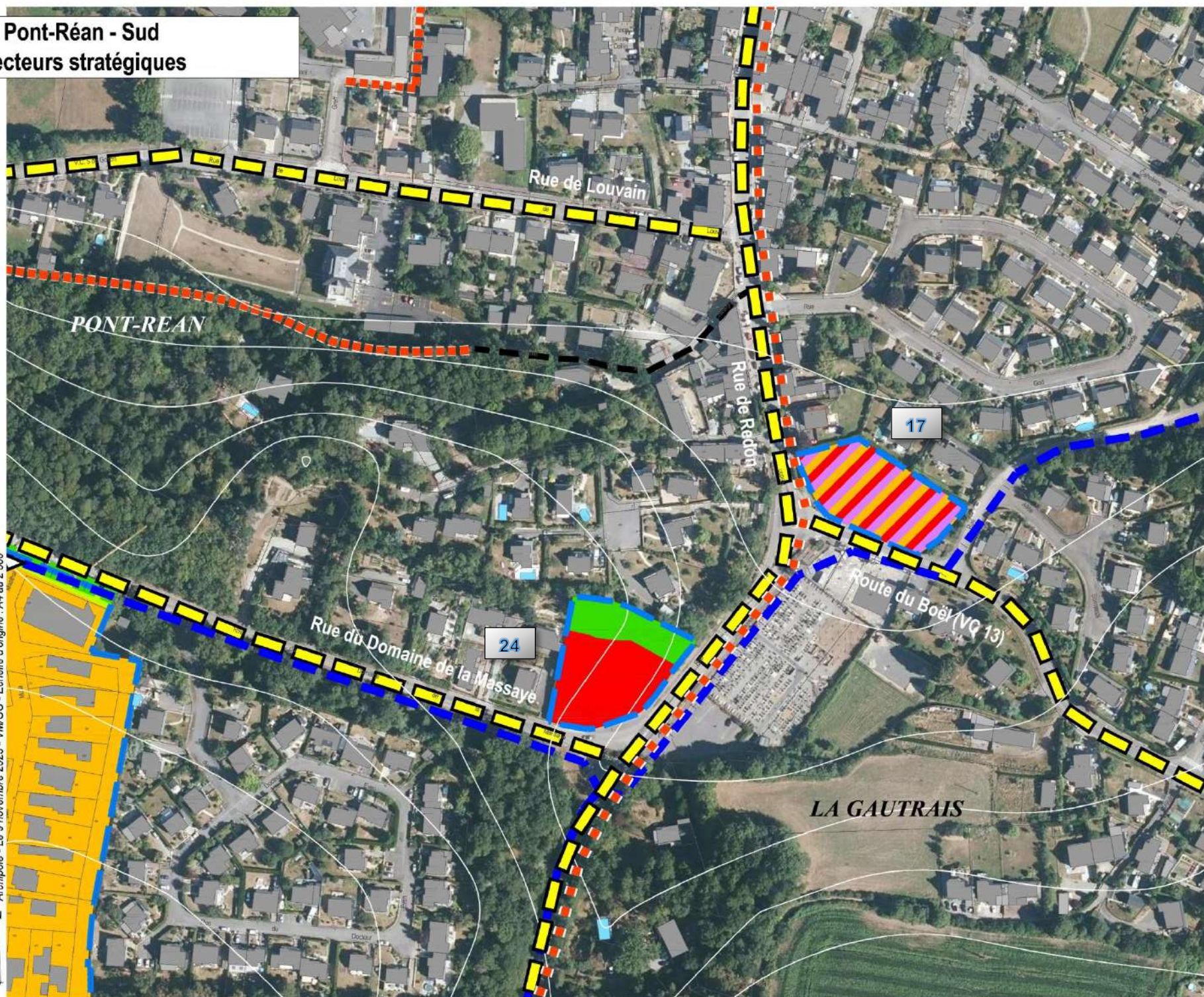
Légende

— Périmètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce
- Haie existante
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert
- Espace public
- Carrefour existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- P Aire de stationnement
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- Vue à préserver
- Zone humide
- Cours d'eau

Archipôle - Le 9 novembre 2023 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°



2.2.6. BOURG DE PONT-REAN - SUD

DESCRIPTION DU SITE

Plusieurs terrains à proximité du cimetière pourraient faire l'objet d'un renouvellement urbain (activité pouvant évoluer...). Ces terrains sont exposés visuellement, car ils constituent des terrains d'angle, se situent proches des carrefours d'accès au centre de Pont-Réan, et dans la perspective de voies principales.

Un autre secteur adossé au coteau au sud de la rue de Louvain permettrait de conforter le quartier d'habitat. Il est cependant soumis au risque d'inondation et est couvert par le Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) du bassin de Moyenne Vilaine.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Guider le renouvellement urbain en entrée de Pont-Réan.
- Définir un programme compatible avec le PPRI.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

17

24

Les secteurs autour du cimetière sont exposés visuellement. Une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale des futures constructions. Sans la pasticher, l'insertion urbaine devra s'inscrire dans le prolongement de la forme urbaine du centre-bourg de Pont-Réan, pour les façades donnant sur la rue de Redon, afin de prolonger l'image de centre-bourg sur cet axe.

17

LE SECTEUR ROUTE DU BOËL (0,27 ha / 0,27 ha)

Le secteur route du Boël pourra accueillir du logement et/ou un équipement et/ou du commerce.

Les futures constructions devront respecter un recul par rapport à la limite nord du secteur pour limiter la portée d'ombre sur les terrains situés au nord du secteur.

Dans le cas de la présence de logements, le programme devra respecter un minimum de 40 logements par hectare. Un minimum de 25% de logements sociaux (locatifs et/ou accession) est à prévoir

24

LE SECTEUR RUE DU DOMAINE DE LA MASSAYE (0,32 ha / 0,21 ha)

Le secteur à l'ouest du cimetière devra accueillir du commerce. La haie au nord devra être conservée.

GUICHEN - Bourg de Pont-Réan - Nord-ouest

OAP sectorielles - Secteurs stratégiques

Légende

— Périmètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce

- Haie existante
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert

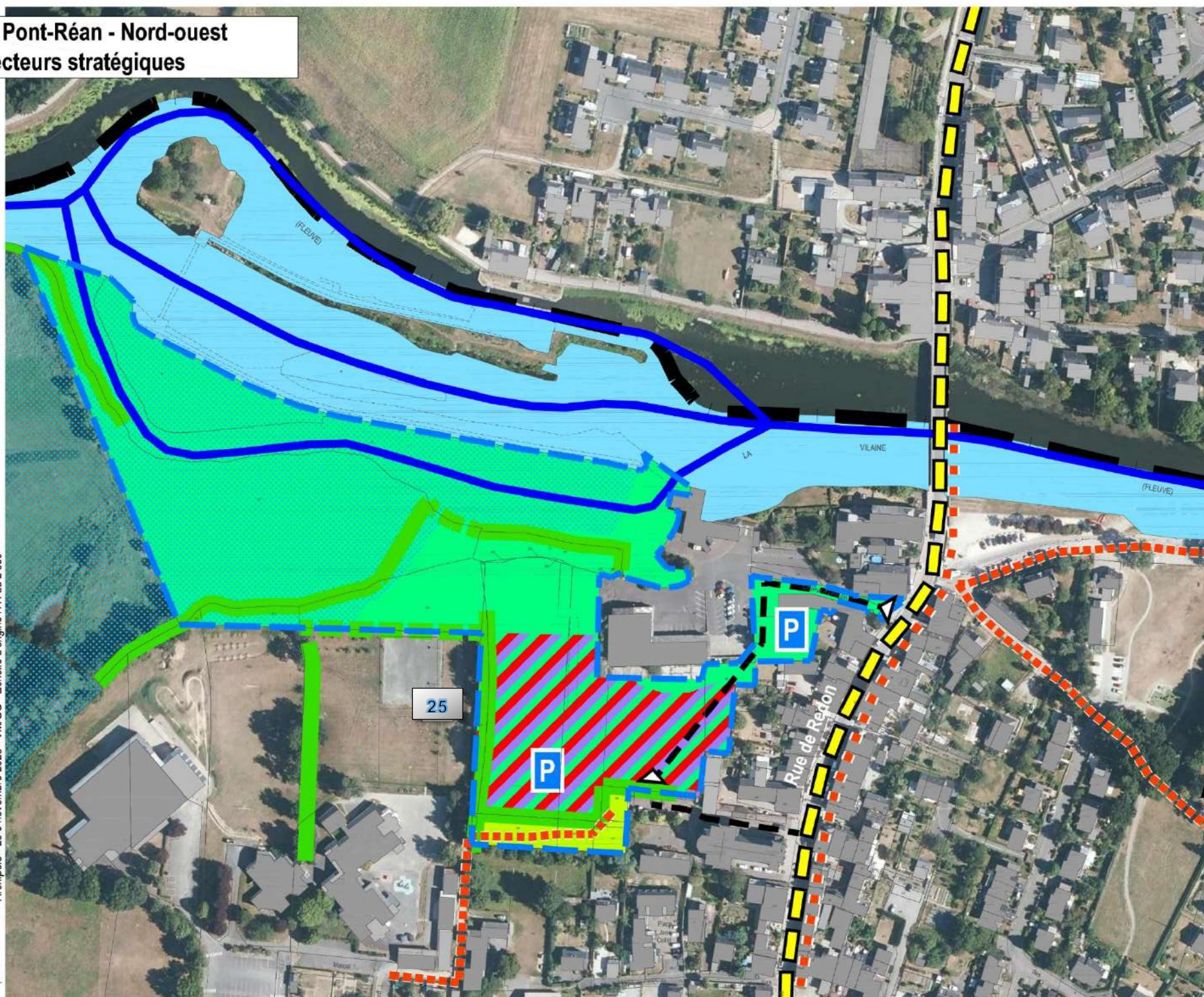
- Espace public
- Carrefour existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire

- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- P Aire de stationnement
- Aménagement paysager

- Retrait d'alignement
- Vue à préserver
- Zone humide
- Cours d'eau

0 5 m 25 m 50 m 75 m

Archipôle - Le 9 novembre 2023 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°



2.2.7. BOURG DE PONT-REAN - NORD-OUEST

DESCRIPTION DU SITE

La partie à l'est du pont de Pont-Réan offre une aire de stationnement (dont stationnement pour caravanes) souvent saturée. Il existe également des équipements de sports et de plein-air à proximité (canoé kayak, aire de jeux...).

A l'ouest du pont se trouve un secteur en deuxième rideau des constructions du centre-bourg, peu visible et ayant un usage modéré : quelques places de stationnement en lien avec le fonctionnement de l'ancien moulin. Ce secteur offre donc un potentiel de renouvellement urbain et d'aménagement.

Toutefois, l'ensemble de cette partie est soumis au Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) du bassin de Moyenne Vilaine.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Valoriser les bords de la Vilaine en renforçant le niveau d'équipements/activités sports, loisirs, nature et en développant l'activité.
- Valoriser les arrières ouest de Pont-Réan et réanimer le lieu.
- Renforcer le lien entre le pôle d'équipements, le bourg de Pont-Réan et la Vilaine.
- Conforter l'offre en stationnement à proximité de la Vilaine.
- Faciliter l'évacuation de ce secteur en cas d'inondation.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

25

LE SECTEUR DU MOULIN (4,25 ha / 2,86 ha)

Le secteur couvre 4,25 ha qui se compose de :

- 1,39 ha en secteur de renouvellement urbain,
- 2,86 ha en zone naturelle et forestière.

La vocation de ce secteur pourra être multiple afin de réanimer les lieux. Seuls pourront y trouver place des usages de sports/loisirs/nature (exemple, un stade d'eaux vives), de restauration (bar, guinguette, buvette...), du commerce/service, de l'activité compatible avec un quartier d'habitation (bureau, artisanat...), de l'enseignement, en prenant en compte les risques d'inondation et dans le respect du Plan de Prévention du Risque d'inondation.

Deux accès desserviront ce site. Ils pourront se raccorder (tracé à préciser). L'accès par le chemin du Moulin desservira une aire de stationnement. L'autre accès, par le sud, devra garantir les conditions de sécurité du secteur en cas d'inondation. L'offre de stationnement aux abords de l'église sera à réaménager et à développer.

Les haies présentes seront conservées, tant pour leur valeur paysagère que pour leur fonction écologique. Dans tous les cas, le type d'aménagement devra prendre en compte le caractère naturel du site, notamment aux abords de la Vilaine et les zones humides.

GUICHEN - Bourg de Pont-Réan - La Massaye

OAP sectorielles - Secteurs stratégiques

Légende

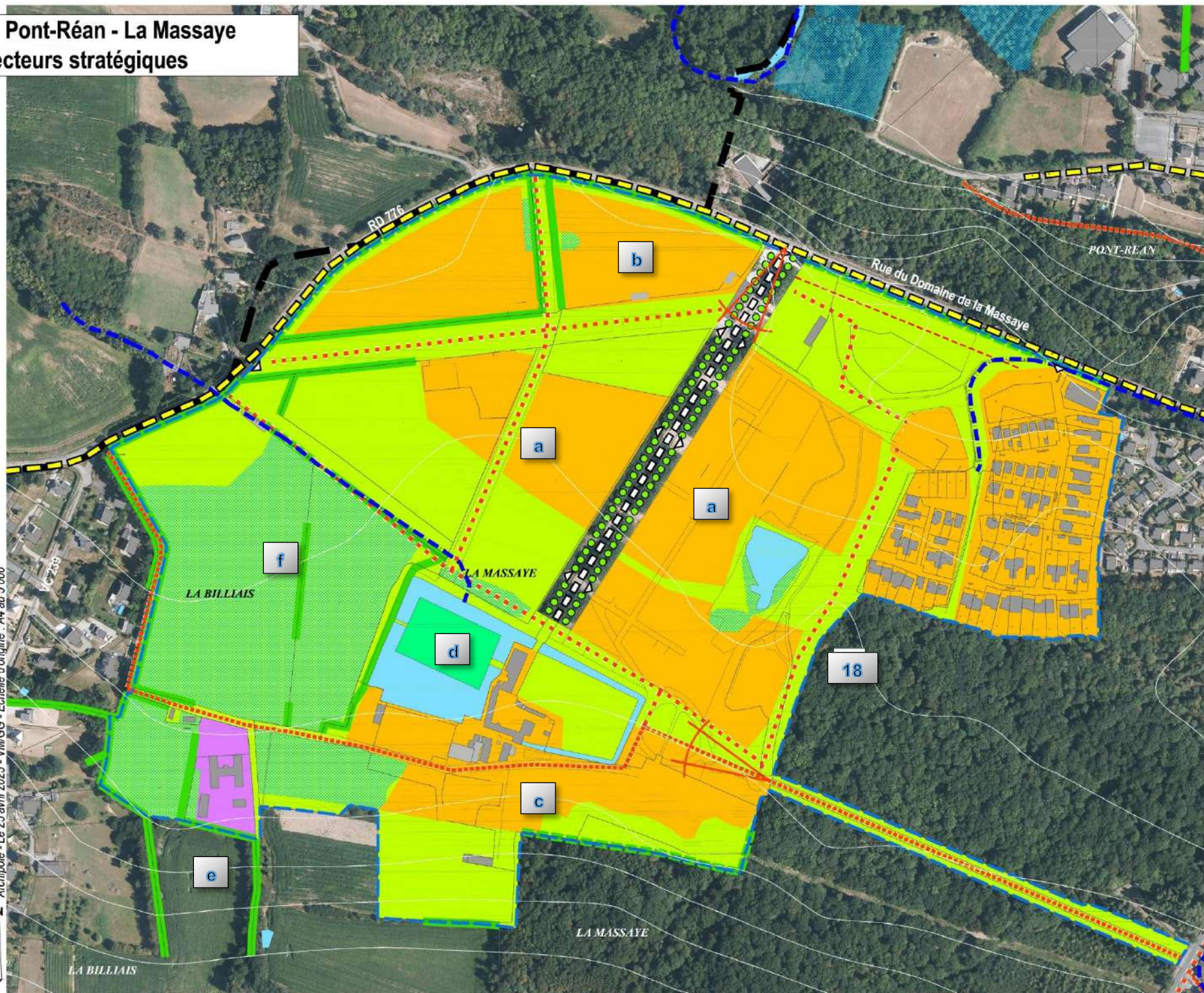
— Périimètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce

- Haie existante
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert
- Espace public
- Carrefour existant ou à aménager
- Voie principale / Accès
- Voie secondaire / Accès
- Lien à établir
- Voie tertiaire
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer
- Aire de stationnement
- Aménagement paysager
- Retrait d'alignement
- Vue à préserver
- Zone humide
- Cours d'eau

Archipôle - Le 25 avril 2025 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 5 000°



2.2.8. BOURG DE PONT-REAN - LA MASSAYE

DESCRIPTION DU SITE

Le secteur de la Massaye se situe à proximité de Pont-Réan, et est desservi par la RD 776. Le centre-bourg de Pont-Réan et ses équipements se trouvent à proximité.

La Massaye est un site chargé d'histoire, ayant joué un rôle social important. Pour redéfinir son avenir, une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été créée et le dossier de réalisation a été approuvé en 2012. La tranche 1 est en phase de finalisation. La tranche 2 est viabilisée, la commercialisation a commencé, ainsi que les premières constructions.

Le site se caractérise par la présence d'éléments patrimoniaux (le château de la Massaye, une chapelle, une ferme au sud...) avec des éléments paysagers importants, comme l'allée menant au château et les plans d'eau autour du château. Le contexte végétal est également important avec des bois autour du site, et des liaisons douces importantes, avec notamment l'allée cavalière au sud-est. Des zones humides ont également été identifiées, majoritairement présentes au sud-ouest du domaine, et deux cours d'eau parcourent le site de la Massaye.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre la reconversion du site du château.
- Mettre en valeur les éléments de patrimoine les plus remarquables.
- Poursuivre la zone d'habitat à partir de Pont-Réan.
- Compléter l'offre d'équipements de Pont-Réan.
- Mettre en valeur les éléments naturels majeurs.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

18

Le programme de la ZAC a une vocation mixte avec une dominante habitat, mais accueillera aussi de l'activité et des équipements. Plusieurs espaces verts et équipements de plein-air seront aménagés.

Le projet d'aménagement intègre la double allée conduisant au château, l'allée nord, l'allée cavalière et sa perspective sur le château, le site du château avec ses douves et ses espaces paysagers, la chapelle et la ferme. Un traitement paysager sera développé le long de la RD 776, intégrant les arbres existants complétés par de nouvelles plantations.

Les composantes écologiques se traduisent notamment par la définition de corridors écologiques à l'échelle du site qui permettent de relier les différents espaces verts entre eux.

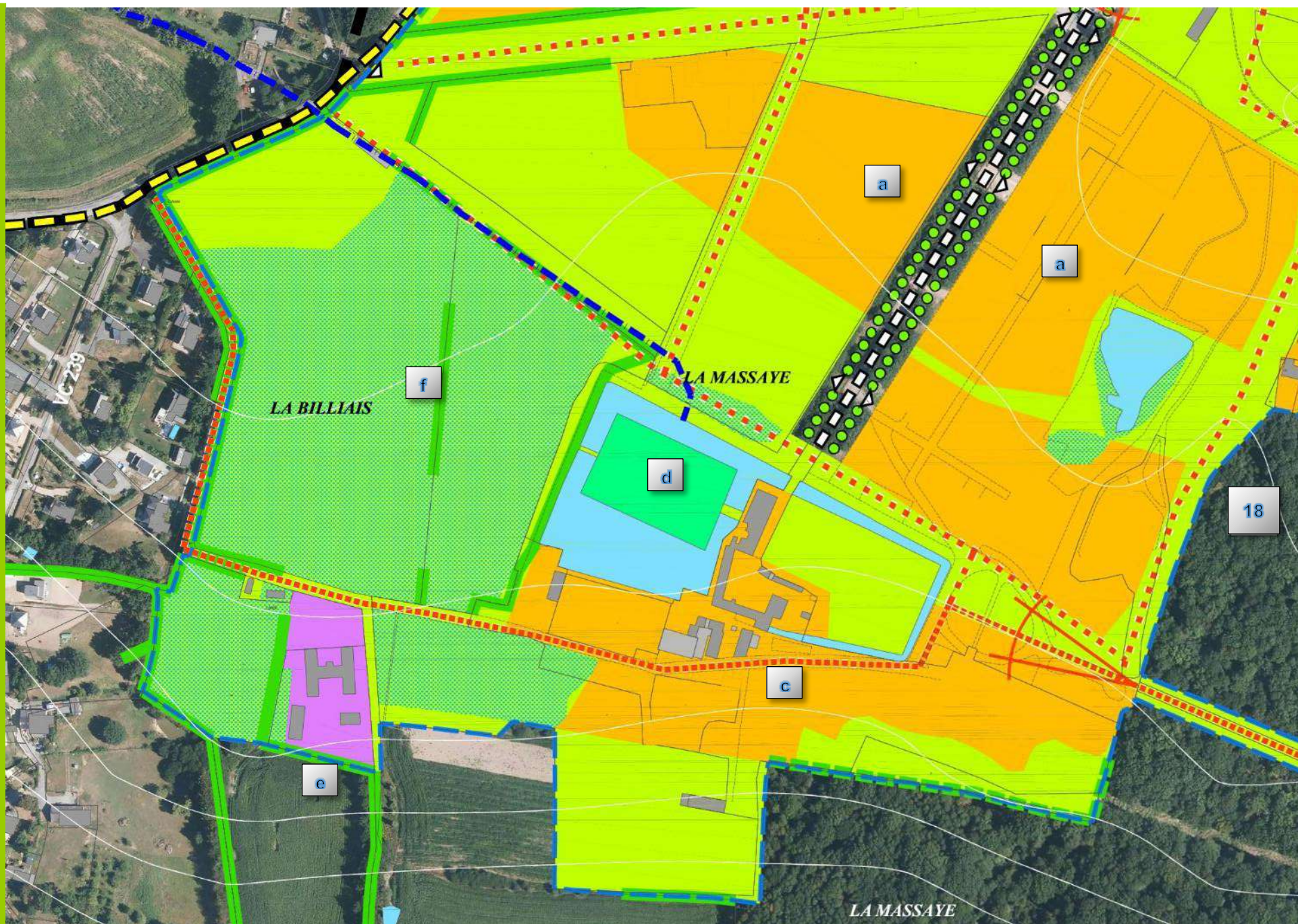
L'accès au site se fera par la RD 776, au nord, en reprenant l'accès principal existant, mais aussi par d'autres accès qui desserviront les différentes zones (habitat, activité...).

Des liaisons douces qui pourront s'appuyer sur l'existant viendront compléter le maillage viaire. En particulier, la continuité entre l'allée cavalière et le secteur de la Billiais devra être assurée.

a

LA PARTIE CENTRALE

La programmation en termes d'habitat s'inscrira en continuité des quartiers d'habitations existants de Pont-Réan, à l'est de la Massaye, et se développera de part et d'autre de la voie menant au château. Des équipements pourront également compléter ce programme, en offrant par exemple une nouvelle affectation de la chapelle.



b

LE SECTEUR NORD-OUEST

La programmation principale de ce secteur est dédiée à de l'habitat, avec la possibilité d'accueillir des activités de services, bureaux, compatibles avec la zone habitée.

c

LE SITE DU CHATEAU ET SES EXTENSIONS

La définition du futur programme autour du château aura pour but de revaloriser ce site. Il s'agit de développer un projet d'aménagement d'ensemble intégrant le site du château et des extensions urbaines vers le sud et l'est à vocation principale d'habitat afin de créer une cohérence globale.

Tout ou partie des bâtiments existants pourront être rénovés en fonction de leur intérêt patrimonial, de leur état, et de la cohérence qu'ils apportent au projet global. Les autres bâtiments pourront être détruits à l'exception du château qui devra être valorisé.

Une attention particulière sera apportée à la composition urbaine et paysagère du site, et à la qualité architecturale, tant par la mise en valeur du patrimoine existant, que par le choix des suppressions et ajouts d'éléments de programmes nouveaux. Par ailleurs, la mise en valeur des perspectives, du château, des douves et des espaces paysagers, devra être au cœur du projet.

L'aménagement des nouveaux espaces constructibles devra être conçu comme le prolongement du site du château. Il participera à la valorisation périphérique du site du château : perspectives, continuités piétonnes, espaces verts et paysagers... La qualité architecturale des futures constructions devra assurer une bonne intégration dans le site.

L'espace de la ZAC tout à fait au sud pourra accueillir dans sa partie nord du maraîchage, et dans sa partie sud conforter le corridor écologique dans la continuité du bois présent à l'est.

d

L'ILE DU CHATEAU

L'île située derrière le château constitue un espace à part, privilégié, et en directe relation avec le château. Des équipements peuvent venir s'y implanter. Le but est de permettre par exemple des constructions pour accueillir de l'événementiel (cabanon/guinguettes/chapiteau pour spectacles, etc.) ou des équipements sportifs de plein air.

e

LA FERME

La ferme au sud de la ZAC servait de centre de loisirs pour la ville de Rennes. Elle pourra conserver sa vocation d'équipement (à titre d'exemples, elle pourrait accueillir une salle des fêtes, ou des locaux associatifs) ou recevoir des bureaux ou des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

f

LE SECTEUR SUD-OUEST

Il s'agit du grand espace vert de l'opération qui devra être préservé et valorisé, tant pour ses composantes paysagères que pour ses qualités écologiques. En particulier, le fonctionnement hydraulique des zones humides et du cours d'eau devra être assuré.

Le programme de la ZAC a été défini dans le cadre du dossier de réalisation.

GUICHEN - Crotigné

OAP sectorielles - Secteurs stratégiques

Légende

— Périimètre de l'OAP

Occupation du sol à dominante :

- habitat
- équipement
- équipement de portée communale sportif et de loisirs/nature, et équipement de portée supra-communale
- équipement de plein air
- activité
- commerce

- Haie existante
- Haie à créer ou renforcer
- Bois / Espace vert

Espace public

Carrefour existant ou à aménager

Voie principale / Accès

Voie secondaire / Accès

Lien à établir

Voie tertiaire

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Aire de stationnement

Aménagement paysager

Retrait d'alignement

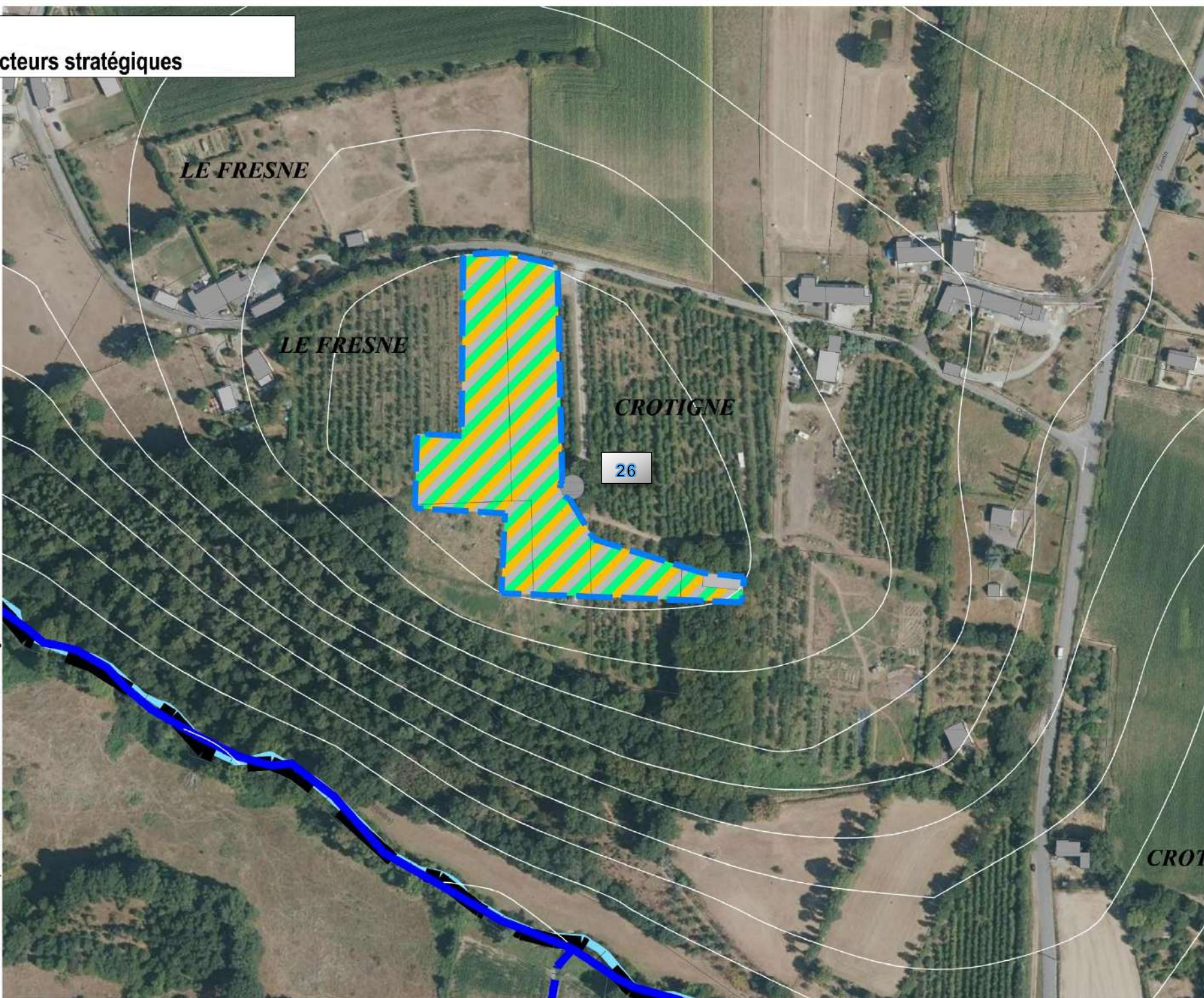
Vue à préserver

Zone humide

Cours d'eau

0 5 m 25 m 50 m 75 m

Archipole - Le 5 octobre 2023 - VM/GG - Echelle d'origine : A4 au 2 500°



2.2.9. CROTIGNE

DESCRIPTION DU SITE

Le secteur du Crotigné se trouve dans un contexte rural à dominante agricole, et surplombe la vallée du Canut dont le coteau au sud du site est boisé.

Le secteur est actuellement occupé par une exploitation agricole constituée d'une ferme, d'un hangar, d'un verger et d'une aire de camping.

L'objectif est de permettre à l'association « Coteau fertile » de développer son projet en lien avec le mouvement « Colibris » qui œuvre à « *l'émergence d'une société écologique et solidaire* ». Pour ce faire, il est prévu l'accueil de résidents sur place, l'accueil de groupes pour des formations/sensibilisations/expérimentations, et l'utilisation du verger.

ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre une forme d'expérimentation alternative à visée écologique.
- Garder l'activité agricole présente sur le secteur.
- Préserver les qualités environnementales des bois et du Canut.
- Prendre en compte les occupations existantes à proximité du site.

DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DES OAP

26

LE CROTIGNE (1,04 ha / 1,04 ha)

Le secteur a une vocation générale agricole. Il pourra également accueillir les usages suivants à l'exclusion de d'autres usages :

- Un maximum de 8 logements permanents qui devront être démontables.
- Un camping constitué d'habitations légères de loisir d'un maximum de quatre.
- Une entité dédiée à l'activité agroécologique et pédagogique avec ses structures d'accueil (salle de réunion, cantine, sanitaire...).

Dans tous les cas, les aspects suivants devront être appliqués :

- Le caractère démontable des constructions nouvelles.
- Le respect des règles d'hygiène et de sécurité (notamment de sécurité contre les incendies, en particulier aux abords du bois), ainsi que des conditions dans lesquelles sont satisfaits les besoins des occupants en électricité, eau et assainissement, tout particulièrement au regard de la qualité de l'eau du Canut.
- La préservation du caractère agricole dominant du site - aussi bien l'appareil que les ressources agricoles - et en particulier, assurer la compatibilité du projet avec le maintien du verger et de son exploitation.
- La compatibilité de l'occupation du site avec le voisinage.