COMMUNE DE GUICHEN

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - PLAN DE ZONAGE
Planche 00

GUICHEN PONT-RÉAN

Commune de Guichen
Plan Local d'Urbanisme

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

Echelle : 1 / 10 000°

AGENCE POUR
Le petit Saint-Aubin de la Lande
35133 LAMBALLE-ARMOR
02 96 31 91 77
contact@agence-pour.fr

DM EAU
15 Chaussée
35136 St-Jacques-de-la-Lande
02 99 47 65 63
www.dm-eau.fr

ARCHIPOLE L'URBANISME ET ARCHITECTURE
Bâtiment Mistral 2000 - 5 rue Louis Jacquet
Parc d'activités de la Janais
35136 Saint-Jacques-de-la-Lande
www.archipole.fr

- Limite de zone ou de secteur
- UCa Nom de zone ou de secteur

PRESCRIPTIONS

- Emplacement Réservé et n° d'opération *(R.151-34-4° du CU)*
- Emplacement Réservé pour mixité sociale et n° d'op° *(L.151-41-4° du CU)*
- Cohérence urbaine à valoriser *(L.151-19 du CU)*
- Constructions remarquables *(L.151-19 du CU)*
- Constructions à caractère patrimonial *(L.151-19 du CU)*
- Petit patrimoine à conserver *(L.151-19 du CU)*
- Patrimoine géologique *(L.151-19 du CU)*
- Bâtiments pouvant changer de destination
- Itinéraires doux existants
- Itinéraires doux à créer
- Marge de recul
- Marge de recul (Loi Barnier)
- Linéaires de commerces *(L.151-16 du CU)*
- Périmètres de centralité *(L.151-16 du CU)*
- Trame Verte et Bleue *(L.151-23 du CU)*
- Espace Boisé Classé à protéger, à créer ou à conserver *(L.113-1 du CU)*
- Bois, haie, alignement d'arbres *(L.151-19 et L.151-23 du CU)*
- Réservoirs de biodiversité bocagers *(R.151-43-4° du CU)*
- Localisation de cours d'eau *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* supprimée *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* de compensation *(L.151-23 du CU)*
- Secteur présentant un risque d'inondation

INFORMATIONS

- Périmètres des OAP sectorielles - Secteurs stratégiques
- Périmètres des OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain
- Périmètres de la Zone d'Aménagement Différé
- Secteur inondable - Zone rouge *(voir Annexe PPRI)*
- Secteur inondable - Zone bleue *(voir Annexe PPRI)*
- Secteur inondable - Zone d'expansion des crues *(voir Annexe PPRI)*
- AZI - **A**tlas des **Z**ones **I**nondables

** Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).*

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Rectification et déviation de la RD 131 (visibilité) - Route du Boël	Département	627
2	Terrain des gens du voyage	Commune	4 681
3	Création d'une liaison douce - Pont-Réan	Commune	523
4	Liaison piétonne entre la rue du 11 Novembre et la rue Théodore Botrel avec aménagement d'un square	Commune	182
5	Elargissement de la rue de Launay / CR 9	Commune	2 653
6	Accès à aménager - Rue Louis Ampère	Commune	143
7	Liaison piétonne entre la rue du 11 Novembre et la rue Théodore Botrel avec aménagement d'un square	Commune	130
8	Réserve pour extension de la station d'épuration	Commune	5 311
9	Réserves pour extension de la déchetterie	Commune	9 043
11	Réserve pour aménagement d'accès, d'aire de loisirs/stationnement - Secteur de Pont-Réan, à proximité du moulin	Commune	724
12	Extension du cimetière de Pont-Réan	Commune	1 592

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Programme avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux	Commune	2 075

N

0 100 m 500 m 1 000 m

T:\travaux\2021-GUI-1M - Etude d'ingén...\5_PDZ_Planche 00.mxd - 13/10/2025 - 10:55:07

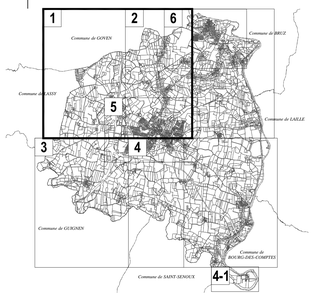
Agence Ploërmel
Le Parc
Rue Jean-Marie Huchet
Bâtiment B
56800 PLOERMEL
02 97 74 91 77
ploermel@eau-dm.fr

DM EAU
DM
13 Chaussée
de Nantes
35700 RENNES
02 99 47 63 63
www.eau-dm.fr

Architecte Urbaniste et Architecte
Bâtiment Hexagone 3 rue Louis Jacquet
Parc d'activités de la Haute Marche
35136 Le Rheu cedex 2
02 99 14 74 74
www.a2urbanisme.fr

COMMUNE DE GUICHEN

PLAN LOCAL D'URBANISME



5 - PLAN DE ZONAGE
Planche 01

GUICHEN PONT-RÉAN

Commune de Guichen
Plan Local d'Urbanisme

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

Echelle : 1 / 5 000°

- Limite de zone ou de secteur
- UCa Nom de zone ou de secteur

PRESCRIPTIONS

- Emplacement Réservé et n° d'opération *(R.151-34-4° du CU)*
- Emplacement Réservé pour mixité sociale et n° d'op° *(L.151-41-4° du CU)*
- Cohérence urbaine à valoriser *(L.151-19 du CU)*
- Constructions remarquables *(L.151-19 du CU)*
- Constructions à caractère patrimonial *(L.151-19 du CU)*
- Petit patrimoine à conserver *(L.151-19 du CU)*
- Patrimoine géologique *(L.151-19 du CU)*
- Bâtiments pouvant changer de destination
- Itinéraires doux existants
- Itinéraires doux à créer
- Marge de recul
- Marge de recul (Loi Barnier)
- Linéaires de commerces *(L.151-16 du CU)*
- Périmètres de centralité *(L.151-16 du CU)*
- Trame Verte et Bleue *(L.151-23 du CU)*
- Espace Boisé Classé à protéger, à créer ou à conserver *(L.113-1 du CU)*
- Bois, haie, alignement d'arbres *(L.151-19 et L.151-23 du CU)*
- Réservoirs de biodiversité bocagers *(R.151-43-4° du CU)*
- Localisation de cours d'eau *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* supprimée *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* de compensation *(L.151-23 du CU)*
- Secteur présentant un risque d'inondation

INFORMATIONS

- Périmètres des OAP sectorielles - Secteurs stratégiques
- Périmètres des OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain
- Périmètres de la Zone d'Aménagement Différé
- Secteur inondable - Zone rouge *(voir Annexe PPRI)*
- Secteur inondable - Zone bleue *(voir Annexe PPRI)*
- Secteur inondable - Zone d'expansion des crues *(voir Annexe PPRI)*
- AZI - **A**tlas des **Z**ones **I**nondables

** Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).*

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Rectification et déviation de la RD 131 (visibilité) - Route du Boël	Département	627
2	Terrain des gens du voyage	Commune	4 681
3	Création d'une liaison douce - Pont-Réan	Commune	523
4	Liaison piétonne entre la rue du 11 Novembre et la rue Théodore Botrel avec aménagement d'un square	Commune	182
5	Elargissement de la rue de Launay / CR 9	Commune	2 653
6	Accès à aménager - Rue Louis Ampère	Commune	143
7	Liaison piétonne entre la rue du 11 Novembre et la rue Théodore Botrel avec aménagement d'un square	Commune	130
8	Réserve pour extension de la station d'épuration	Commune	5 311
9	Réserves pour extension de la déchetterie	Commune	9 043
11	Réserve pour aménagement d'accès, d'aire de loisirs/stationnement - Secteur de Pont-Réan, à proximité du moulin	Commune	724
12	Extension du cimetière de Pont-Réan	Commune	1 592

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Programme avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux	Commune	2 075

N

0 50 m 250 m 500 m

3 novembre 2025 - DG / NR - Etude d'origine - A1+ (841 x 1 189 mm) 1/5000

Agence Ponts
Bureau d'études
Zone d'activités Saint-Aubin de Locquenay
72610 MAMERS
02 33 73 81 77
contact@agence-ponts.fr
www.agence-ponts.fr

DM EAU
15 Cité Descartes
35 510 Cesson-Sévigné
02 99 47 65 63
www.dm-eau.fr

Archipel L'Urbanisme et Architecture
Bâtiment Hexa-pole 1 rue Louis Jacquet
Parc d'activités de la Haute Lande
BP 14 Cesson 35578 Rennes cedex 2
www.archipel.fr

COMMUNE DE GUICHEN

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - PLAN DE ZONAGE
Planche 02

GUICHEN PONT-RÉAN

Commune de Guichen
Plan Local d'Urbanisme

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

Echelle : 1 / 5 000°

- Limite de zone ou de secteur
- UCa Nom de zone ou de secteur

PRESCRIPTIONS

- Emplacement Réservé et n° d'opération *(R.151-34-4° du CU)*
- Emplacement Réservé pour mixité sociale et n° d'op° *(L.151-41-4° du CU)*
- Cohérence urbaine à valoriser *(L.151-19 du CU)*
- Constructions remarquables *(L.151-19 du CU)*
- Constructions à caractère patrimonial *(L.151-19 du CU)*
- Petit patrimoine à conserver *(L.151-19 du CU)*
- Patrimoine géologique *(L.151-19 du CU)*
- Bâtiments pouvant changer de destination
- Itinéraires doux existants
- Itinéraires doux à créer
- Marge de recul
- Marge de recul (Loi Barnier)
- Linéaires de commerces *(L.151-16 du CU)*
- Périmètres de centralité *(L.151-16 du CU)*
- Trame Verte et Bleue *(L.151-23 du CU)*
- Espace Boisé Classé à protéger, à créer ou à conserver *(L.113-1 du CU)*
- Bois, haie, alignement d'arbres *(L.151-19 et L.151-23 du CU)*
- Réservoirs de biodiversité bocagers *(R.151-43-4° du CU)*
- Localisation de cours d'eau *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* supprimée *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* de compensation *(L.151-23 du CU)*
- Secteur présentant un risque d'inondation

INFORMATIONS

- Périmètres des OAP sectorielles - Secteurs stratégiques
- Périmètres des OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain
- Périmètres de la Zone d'Aménagement Différé
- Secteur inondable - Zone rouge *(voir Annexe PPRI)*
- Secteur inondable - Zone bleue *(voir Annexe PPRI)*
- Secteur inondable - Zone d'expansion des crues *(voir Annexe PPRI)*
- AZI - Atlas des Zones Inondables

** Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).*

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Rectification et déviation de la RD 131 (visibilité) - Route du Boël	Département	627
2	Terrain des gens du voyage	Commune	4 681
3	Création d'une liaison douce - Pont-Réan	Commune	523
4	Liaison piétonne entre la rue du 11 Novembre et la rue Théodore Botrel avec aménagement d'un square	Commune	182
5	Elargissement de la rue de Launay / CR 9	Commune	2 653
6	Accès à aménager - Rue Louis Ampère	Commune	143
7	Liaison piétonne entre la rue du 11 Novembre et la rue Théodore Botrel avec aménagement d'un square	Commune	130
8	Réserve pour extension de la station d'épuration	Commune	5 311
9	Réserves pour extension de la déchèterie	Commune	9 043
11	Réserve pour aménagement d'accès, d'aire de loisirs/stationnement - Secteur de Pont-Réan, à proximité du moulin	Commune	724
12	Extension du cimetière de Pont-Réan	Commune	1 592

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Programme avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux	Commune	2 075

0 50 m 250 m 500 m

N

19 novembre 2025 - GG / VM - Etudes d'origine : AU / 890 // 1 / 5 / 40 / au 5 000°

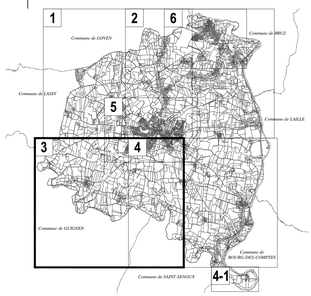
Agence Ponts
Bureau d'études
Zone d'activités Saint-Aubin de Locquenay
72700 Allonnes
02 43 29 81 77
contact@agence-ponts.fr

DM EAU
14 Cité Descartes
35510 Cesson-Sévigné
02 99 47 63 63
www.dm-eau.fr

Archipel L'Urbaniste et Architectes
Bâtiment Hélios (rez) - 1 rue Louis Jacquet
Parc de la Haute Marche - Immeuble Le Nevada
35136 Rennes cedex 2
02 99 84 00 00
www.archipel.fr

COMMUNE DE GUICHEN

PLAN LOCAL D'URBANISME



5 - PLAN DE ZONAGE
Planche 03

GUICHEN PONTREAN

Commune de Guichen
Plan Local d'Urbanisme

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

Echelle : 1 / 5 000°

- Limite de zone ou de secteur
- **UCa** Nom de zone ou de secteur

PRESCRIPTIONS

- Emplacement Réservé et n° d'opération *(R.151-34-4° du CU)*
- Emplacement Réservé pour mixité sociale et n° d'op° *(L.151-41-4° du CU)*
- Cohérence urbaine à valoriser *(L.151-19 du CU)*
- Constructions remarquables *(L.151-19 du CU)*
- Constructions à caractère patrimonial *(L.151-19 du CU)*
- Petit patrimoine à conserver *(L.151-19 du CU)*
- Patrimoine géologique *(L.151-19 du CU)*
- Bâtiments pouvant changer de destination
- Itinéraires doux existants
- Itinéraires doux à créer
- Marge de recul
- Marge de recul (Loi Barnier)
- Linéaires de commerces *(L.151-16 du CU)*
- Périmètres de centralité *(L.151-16 du CU)*
- Trame Verte et Bleue *(L.151-23 du CU)*
- Espace Boisé Classé à protéger, à créer ou à conserver *(L.113-1 du CU)*
- Bois, haie, alignement d'arbres *(L.151-19 et L.151-23 du CU)*
- Réservoirs de biodiversité bocagers *(R.151-43-4° du CU)*
- Localisation de cours d'eau *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* supprimée *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* de compensation *(L.151-23 du CU)*
- Secteur présentant un risque d'inondation

INFORMATIONS

- Périmètres des OAP sectorielles - Secteurs stratégiques
- Périmètres des OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain
- Périmètres de la Zone d'Aménagement Différé
- Secteur inondable - Zone rouge *(voir Annexe PPRI)*
- Secteur inondable - Zone bleue *(voir Annexe PPRI)*
- Secteur inondable - Zone d'expansion des crues *(voir Annexe PPRI)*
- AZI - **A**tlas des **Z**ones **I**nondables

** Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).*

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Rectification et déviation de la RD 131 (visibilité) - Route du Boël	Département	627
2	Terrain des gens du voyage	Commune	4 681
3	Création d'une liaison douce - Pont-Réan	Commune	523
4	Liaison piétonne entre la rue du 11 Novembre et la rue Théodore Botrel avec aménagement d'un square	Commune	182
5	Elargissement de la rue de Launay / CR 9	Commune	2 653
6	Accès à aménager - Rue Louis Ampère	Commune	143
7	Liaison piétonne entre la rue du 11 Novembre et la rue Théodore Botrel avec aménagement d'un square	Commune	130
8	Réserve pour extension de la station d'épuration	Commune	5 311
9	Réserves pour extension de la déchetterie	Commune	9 043
11	Réserve pour aménagement d'accès, d'aire de loisirs/stationnement - Secteur de Pont-Réan, à proximité du moulin	Commune	724
12	Extension du cimetière de Pont-Réan	Commune	1 592

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Programme avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux	Commune	2 075

N

0 50 m 250 m 500 m

18 novembre 2025 - GG / NM - Échelle d'origine : A4+ (900 x 1 140 mm) à 1/500°

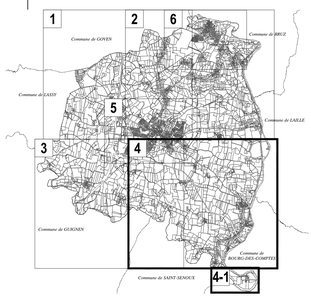
Agence Ponts
Bureau d'études
Zone du Haut Saint-Aubin
35290 Saint-Méen-le-Grand
02 99 09 91 77
contact@agence-ponts.fr

DM EAU
14 Cité Landemarre
35 Chevaigné
02 99 47 60 63
www.dm-eau.fr

Archipel L'Urbanisme et Architecture
Bâtiment Mezzo 2 (rez-de-jardin)
Parc d'activités Jules Verne
35136 Saint-Jacques-de-la-Lande
www.archipel.fr

COMMUNE DE GUICHEN

PLAN LOCAL D'URBANISME



5 - PLAN DE ZONAGE
Planche 04

Commune de Guichen
Plan Local d'Urbanisme

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

Echelle : 1 / 5 000°

- Limite de zone ou de secteur
- **UCa** Nom de zone ou de secteur

PRESCRIPTIONS

- Emplacement Réservé et n° d'opération *(R.151-34-4° du CU)*
- Emplacement Réservé pour mixité sociale et n° d'op° *(L.151-41-4° du CU)*
- Cohérence urbaine à valoriser *(L.151-19 du CU)*
- Constructions remarquables *(L.151-19 du CU)*
- Constructions à caractère patrimonial *(L.151-19 du CU)*
- Petit patrimoine à conserver *(L.151-19 du CU)*
- Patrimoine géologique *(L.151-19 du CU)*
- Bâtiments pouvant changer de destination
- Itinéraires doux existants
- Itinéraires doux à créer
- Marge de recul
- Marge de recul (Loi Barnier)
- Linéaires de commerces *(L.151-16 du CU)*
- Périmètres de centralité *(L.151-16 du CU)*
- Trame Verte et Bleue *(L.151-23 du CU)*
- Espace Boisé Classé à protéger, à créer ou à conserver *(L.113-1 du CU)*
- Bois, haie, alignement d'arbres *(L.151-19 et L.151-23 du CU)*
- Réservoirs de biodiversité bocagers *(R.151-43-4° du CU)*
- Localisation de cours d'eau *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* supprimée *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* de compensation *(L.151-23 du CU)*
- Secteur présentant un risque d'inondation

INFORMATIONS

- Périmètres des OAP sectorielles - Secteurs stratégiques
- Périmètres des OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain
- Périmètres de la Zone d'Aménagement Différé
- Secteur inondable - Zone rouge *(voir Annexe PPRI)*
- Secteur inondable - Zone bleue *(voir Annexe PPRI)*
- Secteur inondable - Zone d'expansion des crues *(voir Annexe PPRI)*
- AZI - **A**tlas des **Z**ones **I**nondables

** Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).*

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Rectification et déviation de la RD 131 (visibilité) - Route du Boël	Département	627
2	Terrain des gens du voyage	Commune	4 681
3	Création d'une liaison douce - Pont-Réan	Commune	523
4	Liaison piétonne entre la rue du 11 Novembre et la rue Théodore Botrel avec aménagement d'un square	Commune	182
5	Elargissement de la rue de Launay / CR 9	Commune	2 653
6	Accès à aménager - Rue Louis Ampère	Commune	143
7	Liaison piétonne entre la rue du 11 Novembre et la rue Théodore Botrel avec aménagement d'un square	Commune	130
8	Réserve pour extension de la station d'épuration	Commune	5 311
9	Réserves pour extension de la déchetterie	Commune	9 043
11	Réserve pour aménagement d'accès, d'aire de loisirs/stationnement - Secteur de Pont-Réan, à proximité du moulin	Commune	724
12	Extension du cimetière de Pont-Réan	Commune	1 592

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Programme avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux	Commune	2 075

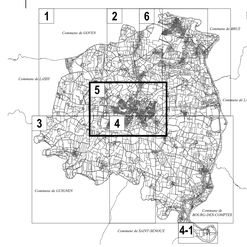
N

0 50 m 250 m 500 m

18 novembre 2025 - GG / SH - Échelle d'origine : A0+ (594 x 1 240 mm) au 1/500°

COMMUNE DE GUICHEN

PLAN LOCAL D'URBANISME



5 - PLAN DE ZONAGE
Planche 05

GUICHEN PONT-RÉAN

Commune de Guichen
Plan Local d'Urbanisme

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

Echelle : 1 / 2 500°

Limite de zone ou de secteur

UCa Nom de zone ou de secteur

PRESCRIPTIONS

- Emplacement Réservé et n° d'opération *(R.151-34-4° du CU)*
- Emplacement Réservé pour mixité sociale et n° d'op° *(L.151-41-4° du CU)*
- Cohérence urbaine à valoriser *(L.151-19 du CU)*
- Constructions remarquables *(L.151-19 du CU)*
- Constructions à caractère patrimonial *(L.151-19 du CU)*
- Petit patrimoine à conserver *(L.151-19 du CU)*
- Patrimoine géologique *(L.151-19 du CU)*
- Bâtiments pouvant changer de destination
- Itinéraires doux existants
- Itinéraires doux à créer
- Marge de recul
- Marge de recul (Loi Barnier)
- Linéaires de commerces *(L.151-16 du CU)*
- Périmètres de centralité *(L.151-16 du CU)*
- Trame Verte et Bleue *(L.151-23 du CU)*
- Espace Boisé Classé à protéger, à créer ou à conserver *(L.113-1 du CU)*
- Bois, haie, alignement d'arbres *(L.151-19 du CU)*
- Réservoirs de biodiversité bocagers *(R.151-43-4° du CU)*
- Localisation de cours d'eau *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* supprimée *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* de compensation *(L.151-23 du CU)*
- Secteur présentant un risque d'inondation

INFORMATIONS

- Périmètres des OAP sectorielles - Secteurs stratégiques
- Périmètres des OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain
- Périmètres de la Zone d'Aménagement Différé
- Secteur inondable - Zone rouge *(voir Annexe PPRi)*
- Secteur inondable - Zone bleue *(voir Annexe PPRi)*
- Secteur inondable - Zone d'expansion des crues *(voir Annexe PPRi)*
- AZI - Atlas des Zones Inondables

* *Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement lors d'une intervention dans un tel milieu par exemple).*

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Rectification et déviation de la RD 131 (visibilité) - Route du Boël	Département	627
2	Terrain des gens du voyage	Commune	4 681
3	Création d'une liaison douce - Pont-Réan	Commune	523
4	Liaison piétonne entre la rue du 11 Novembre et la rue Théodore Botrel avec aménagement d'un square	Commune	182
5	Elargissement de la rue de Launay / CR 9	Commune	2 653
6	Accès à aménager - Rue Louis Ampère	Commune	143
7	Liaison piétonne entre la rue du 11 Novembre et la rue Théodore Botrel avec aménagement d'un square	Commune	130
8	Réserve pour extension de la station d'épuration	Commune	5 311
9	Réserves pour extension de la déchèterie	Commune	9 043
11	Réserve pour aménagement d'accès, d'aire de loisirs/stationnement - Secteur de Pont-Réan, à proximité du moulin	Commune	724
12	Extension du cimetière de Pont-Réan	Commune	1 592

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Programme avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux	Commune	2 075

0 50 m 250 m

N

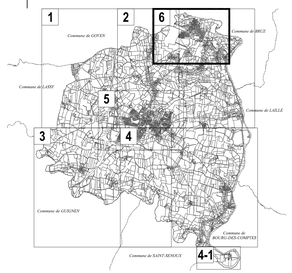
Agence Ouest
2 rue Saint-Aubin
35 240 Saint-Aubin-du-Cormier
02 23 55 91 77
contact@agence-ouest.fr

Rue d'Alsace
CS 10 301
35 103 Rennes Cedex
02 99 30 77 60
contact@rue-dalsace.fr

Ateliers Lieutenant d'Agglomérations
Bureau d'études - 1 rue Jean Lurçat
Saint-Herblain - 15 rue Jean Lurçat
02 99 77 77 60
contact@lieutenant-dagglomerations.fr

COMMUNE DE GUICHEN

PLAN LOCAL D'URBANISME



5 - PLAN DE ZONAGE
Planche 06

GUICHEN PONT-RÉAN

Commune de Guichen
Plan Local d'Urbanisme

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

Echelle : 1 / 2 500°

- Limite de zone ou de secteur
- UCa Nom de zone ou de secteur

PRESCRIPTIONS

- Emplacement Réservé et n° d'opération *(R.151-34-4° du CU)*
- Emplacement Réservé pour mixité sociale et n° d'op° *(L.151-41-4° du CU)*
- Cohérence urbaine à valoriser *(L.151-19 du CU)*
- Constructions remarquables *(L.151-19 du CU)*
- Constructions à caractère patrimonial *(L.151-19 du CU)*
- Petit patrimoine à conserver *(L.151-19 du CU)*
- Patrimoine géologique *(L.151-19 du CU)*
- Bâtiments pouvant changer de destination
- Itinéraires doux existants
- Itinéraires doux à créer
- Marge de recul
- Marge de recul (Loi Barnier)
- Linéaires de commerces *(L.151-16 du CU)*
- Périmètres de centralité *(L.151-16 du CU)*
- Trame Verte et Bleue *(L.151-23 du CU)*
- Espace Boisé Classé à protéger, à créer ou à conserver *(L.113-1 du CU)*
- Bois, haie, alignement d'arbres *(L.151-19 du CU)*
- Réservoirs de biodiversité bocagers *(R.151-43-4° du CU)*
- Localisation de cours d'eau *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* supprimée *(L.151-23 du CU)*
- Zone humide* de compensation *(L.151-23 du CU)*
- Secteur présentant un risque d'inondation

INFORMATIONS

- Périmètres des OAP sectorielles - Secteurs stratégiques
- Périmètres des OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain
- Périmètres de la Zone d'Aménagement Différé
- Secteur inondable - Zone rouge *(voir Annexe PPRI)*
- Secteur inondable - Zone bleue *(voir Annexe PPRI)*
- Secteur inondable - Zone d'expansion des crues *(voir Annexe PPRI)*
- AZI - Atlas des Zones Inondables

** Une zone humide étant un milieu vivant et donc évolutif, l'inventaire des zones humides ne peut pas être définitif, ni exhaustif. Les mesures de préservation et de protection prévues par le présent règlement doivent donc s'appliquer non seulement aux zones humides inventoriées, mais aussi à celles susceptibles d'être découvertes ultérieurement (lors d'une intervention dans un terrain par exemple).*

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Rectification et déviation de la RD 131 (visibilité) - Route du Boël	Département	627
2	Terrain des gens du voyage	Commune	4 681
3	Création d'une liaison douce - Pont-Réan	Commune	523
4	Liaison piétonne entre la rue du 11 Novembre et la rue Théodore Botrel avec aménagement d'un square	Commune	182
5	Elargissement de la rue de Launay / CR 9	Commune	2 653
6	Accès à aménager - Rue Louis Ampère	Commune	143
7	Liaison piétonne entre la rue du 11 Novembre et la rue Théodore Botrel avec aménagement d'un square	Commune	130
8	Réserve pour extension de la station d'épuration	Commune	5 311
9	Réserves pour extension de la déchetterie	Commune	9 043
11	Réserve pour aménagement d'accès, d'aire de loisirs/stationnement - Secteur de Pont-Réan, à proximité du moulin	Commune	724
12	Extension du cimetière de Pont-Réan	Commune	1 592

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Programme avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux	Commune	2 075

0 50 m 250 m

N

Atelier Pivoine
59 250 Saint-Aubin-du-Pavail
02 23 49 81 77

DM2AU
Dominique MARTIN
56 130 Carentoir
06 83 37 45 63

Atlantique Urbanisme et Aménagement
Daguenet - CS 40 622 - 35 Jouxtan
09 84 37 77 62

Date d'impression : 19 novembre 2025 / SIG / DM - Échelle d'origine : A1+ (841 x 1 189 mm) à 1/2 500°