



# GUIPRY-MESSAC SAINT-MALO-DE-PHILY LOHEAC

REVISION  
PLU

*Réunion  
publique*

*29 mars 2018*



# LA CONCERTATION PUBLIQUE ET LE CALENDRIER

Echelle supra-communale	Echelle communale		
<p>Les diagnostics partagés et mutualisés. Le pré-projet</p>	<p><b>Le PADD : le projet de territoire</b></p>	<p><b>Les OAP: les objectifs qualitatifs et le règlement</b></p>	<p><b>La procédure de finalisation</b></p>
<p><b>1 Réunion publique conjointe</b></p> <p><b>3 ateliers citoyens sur Guipry-Messac</b></p>	<p><b>3 ateliers « projet de territoire »</b></p> <p><b>Début exposition PLU</b></p>	<p><b>1 Réunion publique par commune</b></p> <p><b>Suite exposition PLU</b></p>	<p><b>Arrêt</b></p> <p><b>Enquête publique</b></p> <p><b>Approbation</b></p>

Concertation publique

Février 2017 - Janvier 2018 - Septembre 2018 - Janvier 2019 - Octobre 2019

- Des études complémentaires en cours
  - Recensement agricole;
  - Inventaire des zones humides;
  - Révision des schémas directeurs eaux pluviales/assainissement

# RETOUR SUR LES DIAGNOSTICS EN MARCHANT



## GUIPRY-MESSAC :

Passage de deux communes historiques rurales à une commune fusionnée aux dimensions de ville,  
Questions fortes sur l'avenir des secteurs Ud et des STECAL

## SAINT-MALO-DE-PHILY :

Les carrières et les projets associés,  
La question foncière et les difficultés d'acquisition foncière,

## LOHEAC :

Des secteurs d'entrées de ville à réaménager,  
Plusieurs « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine  
Constructibilité en campagne et vitalité du bourg

# Le PLU et la gestion économe de l'espace

La loi dite Grenelle 1 du 3 août 2009, la loi dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010 et renforcées par la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014

- lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles. Les collectivités territoriales fixent des objectifs chiffrés en la matière après que des indicateurs de consommation d'espace auront été définis.
- lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, permettre la revitalisation des centres-villes

## PROGRAMME DE LA REUNION

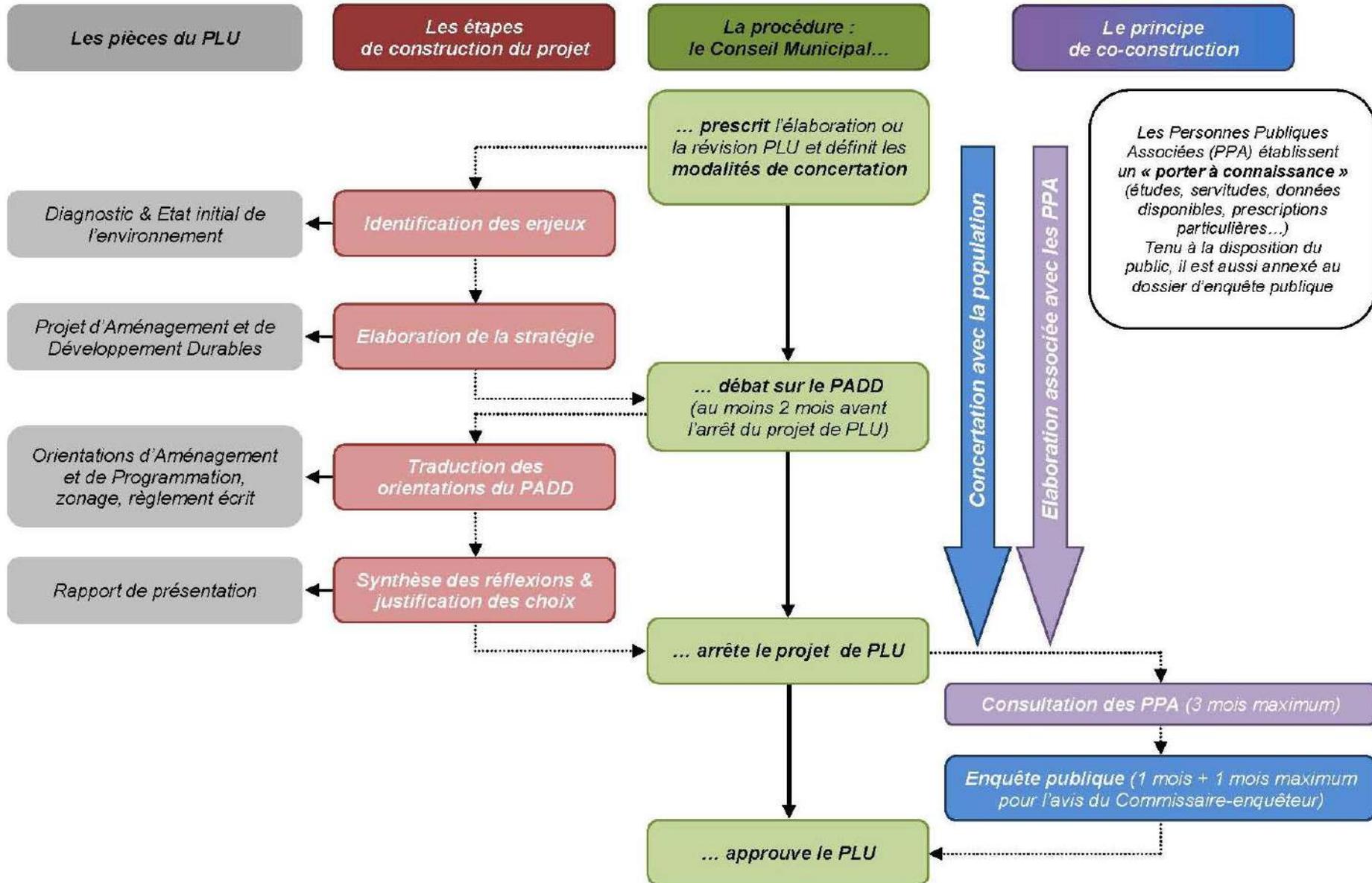
- Le cadre réglementaire: la procédure de révision du PLU et son contenu;
- L'état des lieux et les principaux enjeux;
- Débat : questions, remarques, propositions.



# Le cadre réglementaire

---

# CALENDRIER DE LA MISSION



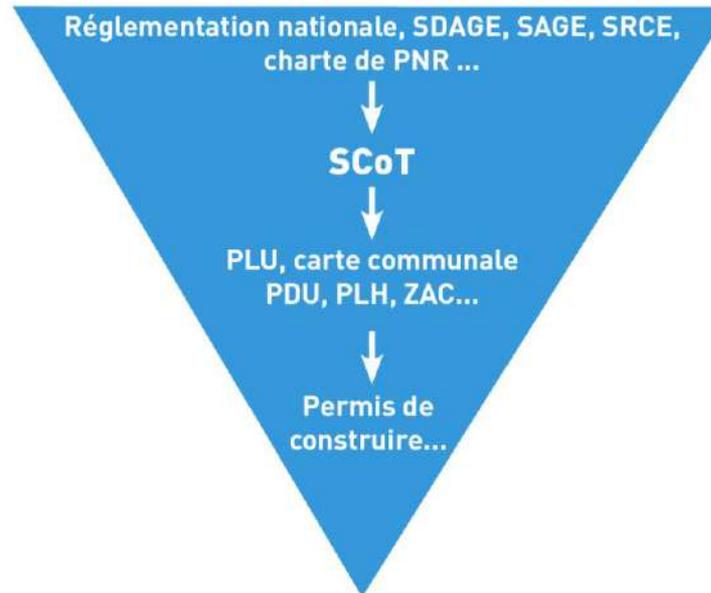
## LE CADRE REGLEMENTAIRE

Le PLU doit notamment être compatible avec...

> Le cadre législatif : Grenelle de l'Environnement, loi ALUR

> Le SAGE Vilaine,

> Le SCOT Pays des Vallons de Vilaine (2017)



## QU'EST-CE QU'UN PLU ?

- Réglemente le droit des sols dans une vision prospective
- Permet de se projeter sur les 10 à 15 prochaines années :
  - ✓ En prenant en compte les atouts et les sensibilités de vos territoires,
  - ✓ En cohérence avec les perspectives de développement locales et en fonction des évolutions supra-communales
  - ✓ Dans une logique d'intérêt général



# L'état des lieux des territoires et les enjeux

---

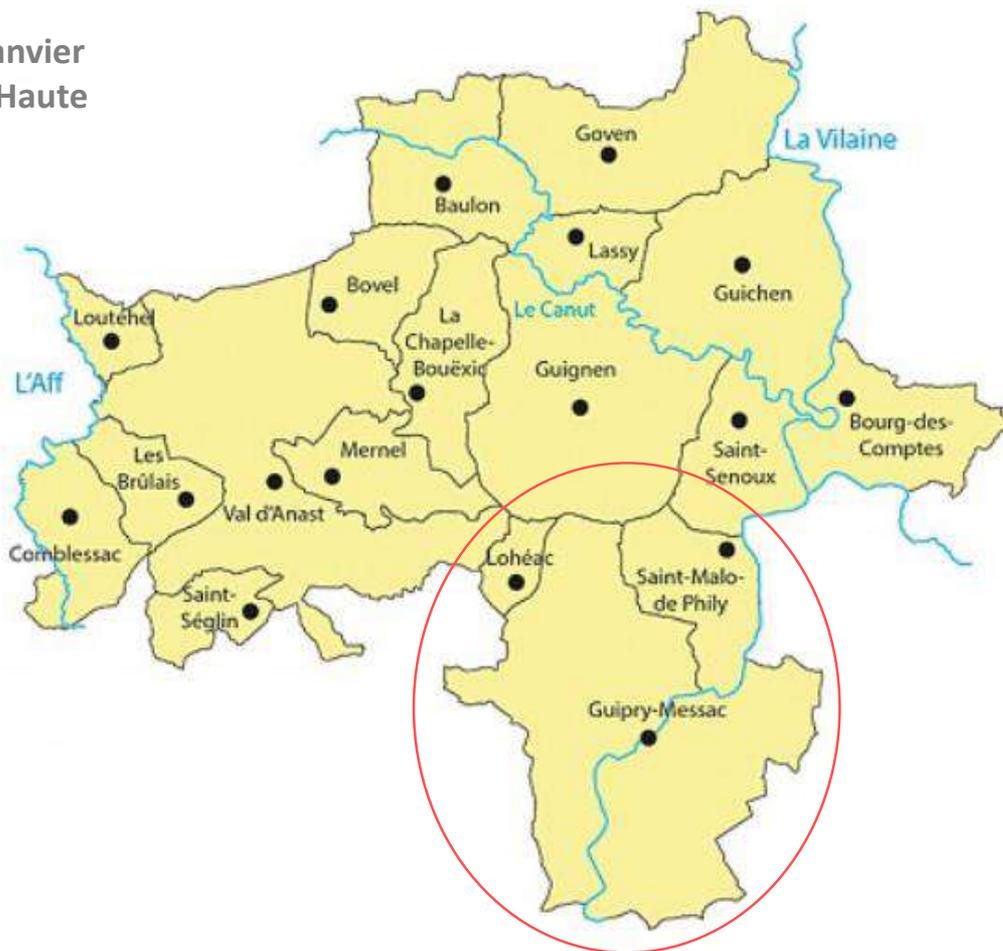
# CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

Les trois communes appartiennent depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 à la Communauté de communes Vallons de Haute Bretagne Communauté

La Communauté de communes Vallons de Haute Bretagne c'est :  
42 454 habitants (données INSEE 2014)

Les 3 communes appartiennent aussi au périmètre du SCOT du Pays des Vallons de Vilaine

Le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine c'est :  
Le regroupement de deux Communautés de communes (Vallons de Haute Bretagne et Moyenne Vilaine et Semnon)  
34 communes  
Plus de 65 000 habitants  
Un projet approuvé le 7 juin 2017

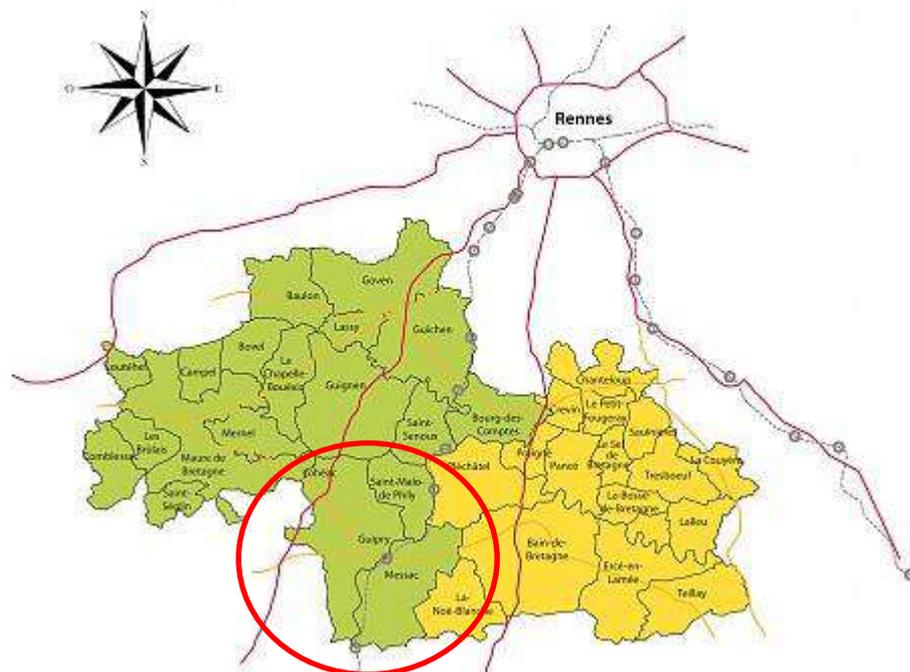


Les trois communes représentent **20,2%** du poids démographique de la Communauté de communes

# CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

## Pays des Vallons de Vilaine:

- Croissance démographique soutenue à l'échelle du SCOT;
- 30% de croissance de population entre 1999 et 2010;
- Population jeune : près de 30% de la population à moins de 20ans;
- Taille des ménages élevée sur le territoire.

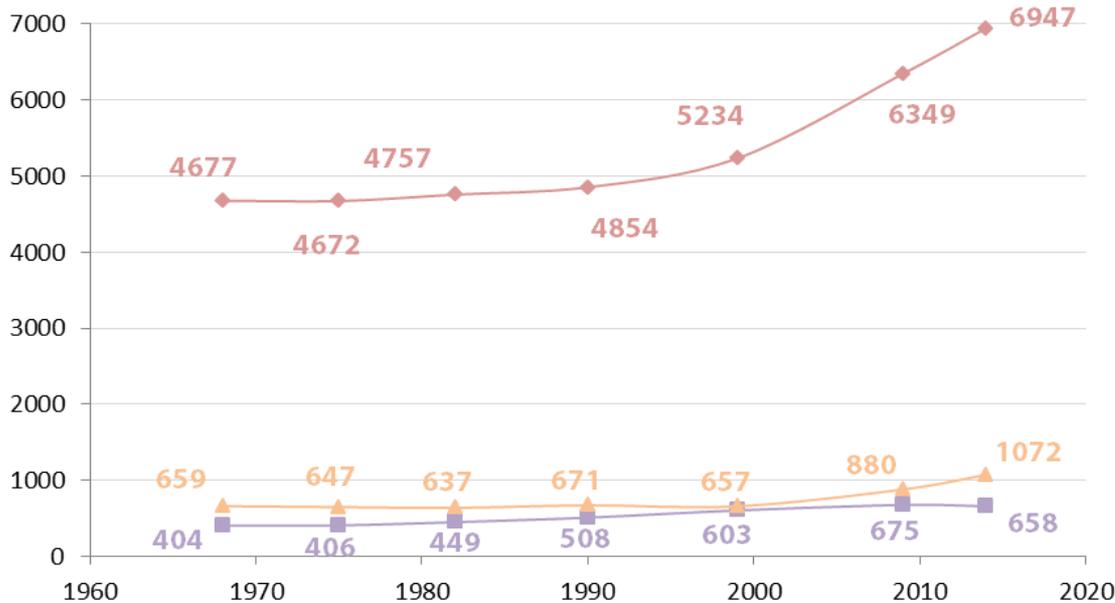


*DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE*

DEMOGRAPHIE & LOGEMENTS

# ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

Evolution de la population entre 1968 et 2014



- ✓ Croissance constante et en hausse depuis les années 2000 sur Guipry-Messac
- ✓ Reprise de la croissance démographique depuis les années 2000 sur Saint-Malo-de-Phily
- ✓ Légère baisse démographique sur Lohéac sur la période récente

Evolution de la population entre 2009 et 2014 :

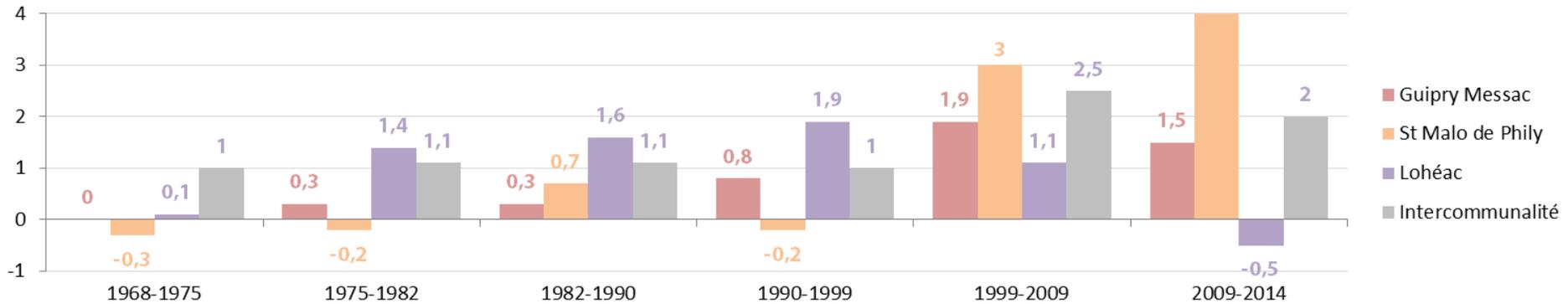
Guipry-Messac : **+9% (+598 hab.)**  
 Saint-Malo-de-Phily : **+22% (+192 hab.)**  
 Lohéac : **-3% (-17 hab.)**

Evolution de la population entre 1968 et 2014 :

Guipry-Messac : **+49% (+2 270 hab.)**  
 Saint-Malo-de-Phily : **+63% (+413 hab.)**  
 Lohéac : **+63% (+254 hab.)**

# ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

Variation annuelle moyenne de la population



Le SCOT du Pays des Vallons de Vilaine définit Guipry-Messac en tant que « **pôle de bassin** » et Saint-Malo-de-Phily et Lohéac comme « **pôle de proximité** » et leur attribue des objectifs en fonction de leur statut

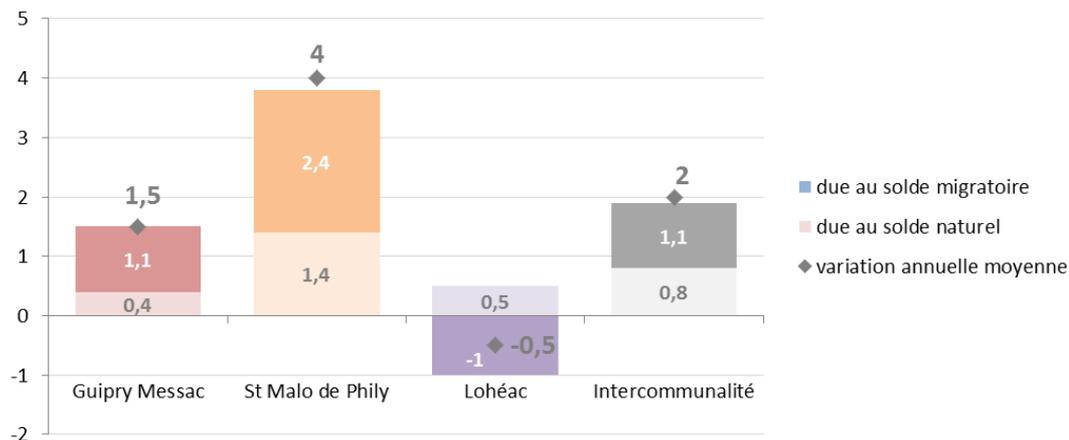
Croissance annuelle 2015-2035 à envisager :

**Pôle de bassin : 2%**

**Pôle de proximité : 1,5%**

# ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

Variation annuelle moyenne de la population entre 2009 et 2014 selon les soldes naturel et migratoire

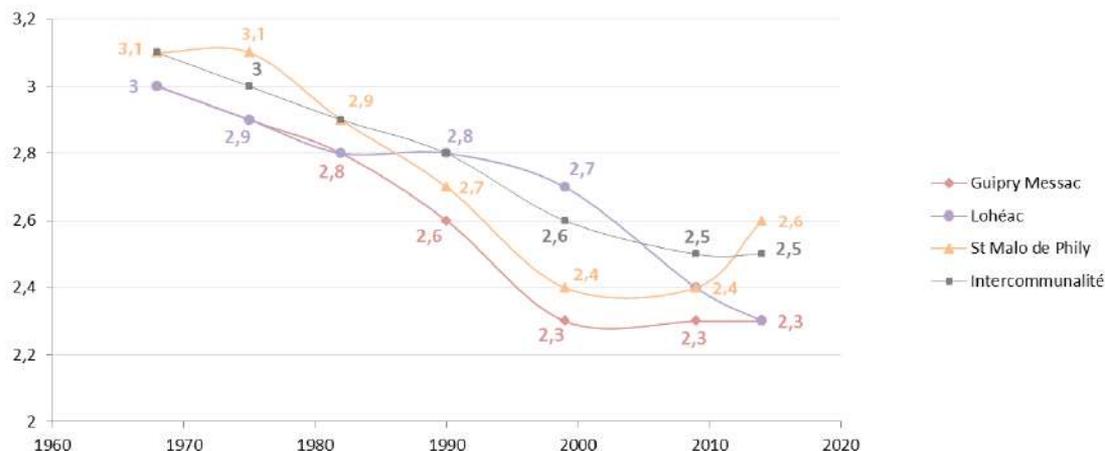


Sur la période récente (2009-2014):

- ✓ la croissance de **Guipry-Messac** et **Saint-Malo-de-Phily** est largement portée par l'arrivée de nouveaux habitants,
- ✓ Le **nombre d'habitants diminue sur Lohéac** malgré un solde naturel positif

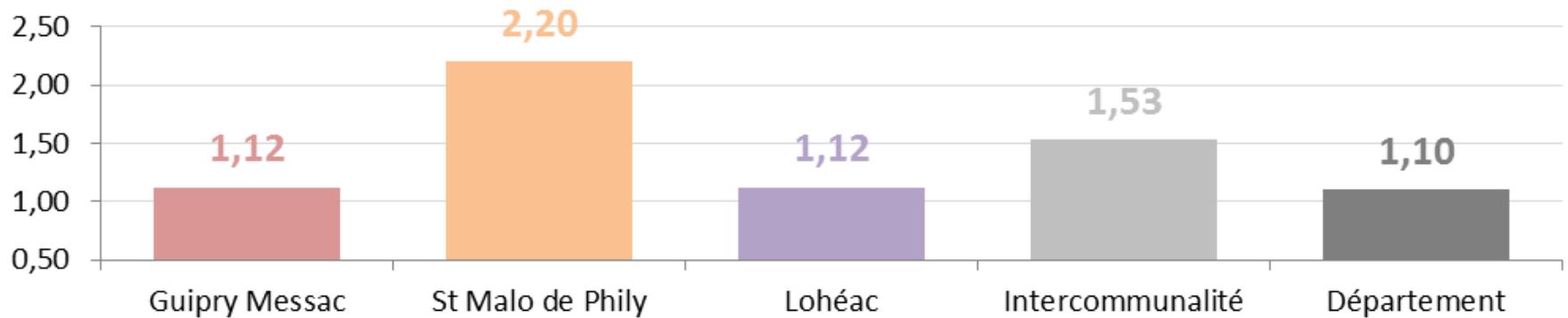
- ✓ Lohéac est concernée par un phénomène de **desserrement démographique continu et très important**
- ✓ Le nombre de personne par ménage sur Guipry-Messac est **stable** depuis les années 2000 (2,3 pers/ménage)
- ✓ Saint-Malo-de-Phily enregistre une **hausse** du nombre de personnes par ménage depuis les années 2010

Evolution de la taille des ménages



# ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

## Indice de jeunesse en 2014



Les indices de jeunesse des trois communes sont supérieurs à 1

Guipry-Messac et Lohéac enregistrent des indices de jeunesse semblables à celui du département

A Saint-Malo-de-Phily, il y a deux fois plus de personnes de - de 20 que de personnes de + de 60 ans

# SYNTHESE

**Guipry-Messac**

**Saint-Malo-de-Phily**

**Lohéac**

**ENJEUX**

**Gérer l'accueil des nouvelles populations**

**Anticiper le rajeunissement de la population et l'augmentation de la taille des ménages**

**Attirer et accueillir de nouvelles populations, notamment de jeunes couples avec enfants**

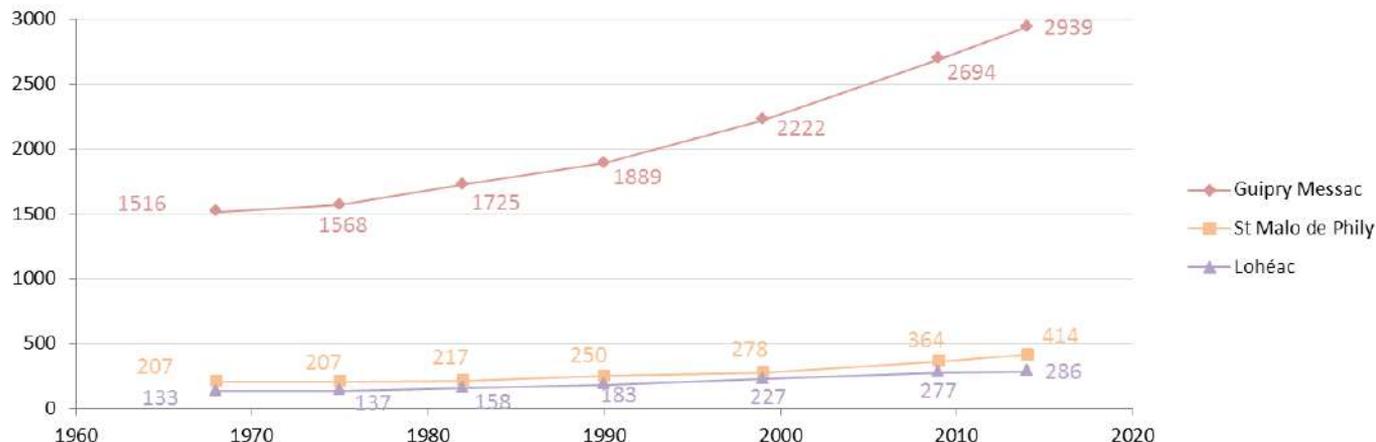
**Anticiper le vieillissement de la population**

**Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle**

# ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

Une augmentation constante du nombre de résidences principales depuis 1968 sur les trois communes

Evolution du nombre de résidences principales



Evolution des résidences principales (1968-2014) :

Guipry-Messac : **+94% (+1 423 RP)**  
Saint-Malo-de-Phily : **+100% (+207 RP)**  
Lohéac : **+115% (+153 RP)**

Evolution des résidences principales (2009-2014) :

Guipry-Messac : **+9% (+245 RP)**  
Saint-Malo-de-Phily : **+14% (+50 RP)**  
Lohéac : **+3% (+9 RP)**

Evolution de la population entre 1968 et 2014 :

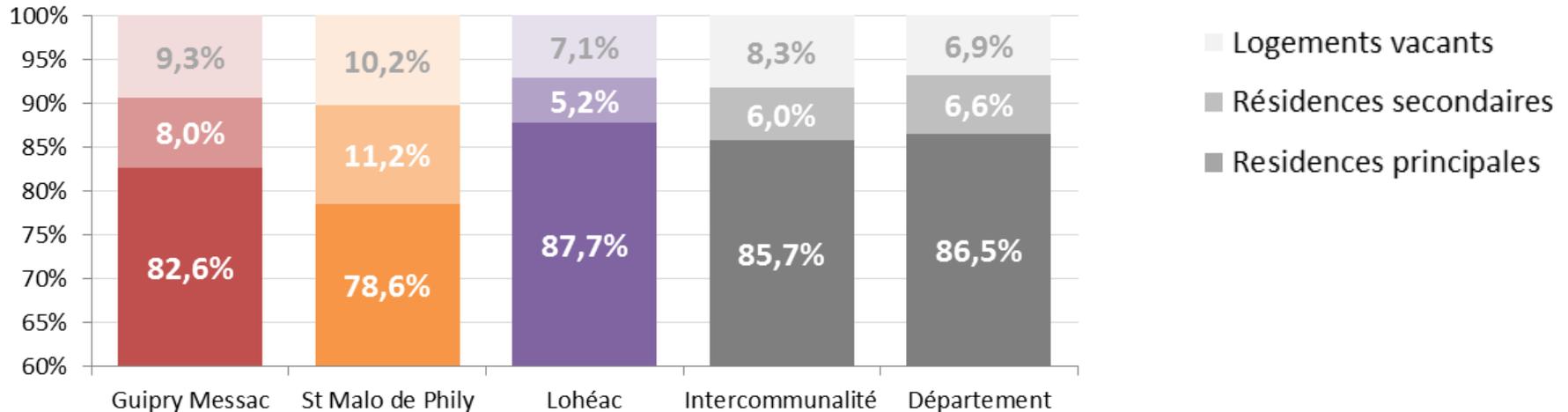
Guipry-Messac : **+49% (+2 270 hab.)**  
Saint-Malo-de-Phily : **+63% (+413 hab.)**  
Lohéac : **+63% (+254 hab.)**

Evolution de la population entre 2009 et 2014 :

Guipry-Messac : **+9% (+598 hab.)**  
Saint-Malo-de-Phily : **+22% (+192 hab.)**  
Lohéac : **-3% (-17 hab.)**

# ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

Répartition des parcs de logements en 2014



Une part majoritaire des **résidences principales** dans les parcs de logements des trois communes

## La part des résidences secondaires:

Guipry-Messac et Saint-Malo-de-Phily : baisse de la part des résidences secondaires depuis 1990 au profit des résidences principales

Lohéac : Un parc principalement composé de résidences principales (88%)

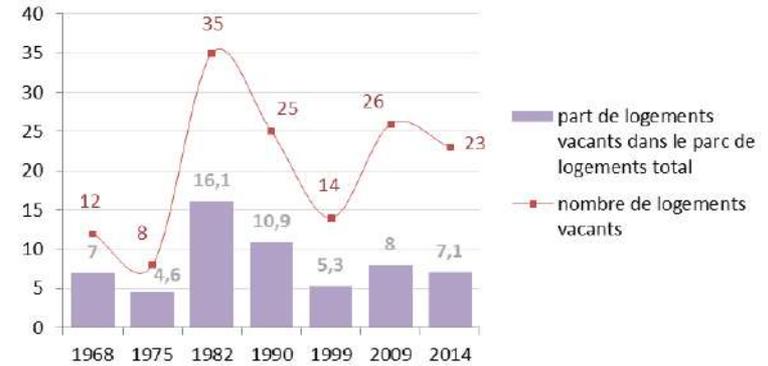
# ANALYSE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

## Evolution du nombre de logements vacants et du taux de vacance depuis 1968

### Guipry-Messac



### Lohéac



### Saint-Malo-de-Phily



Des taux de vacance relativement élevés sur les trois communes et proche du taux de l'intercommunalité (8,3% en 2014)

Guipry-Messac : Relative stabilité de la vacance depuis 5 ans mais un taux qui reste élevé (9,3%)

Saint-Malo-de-Phily : Baisse du taux de vacance mais toujours supérieur à 10%

Lohéac : Léger recul du taux de vacance

# SYNTHESE

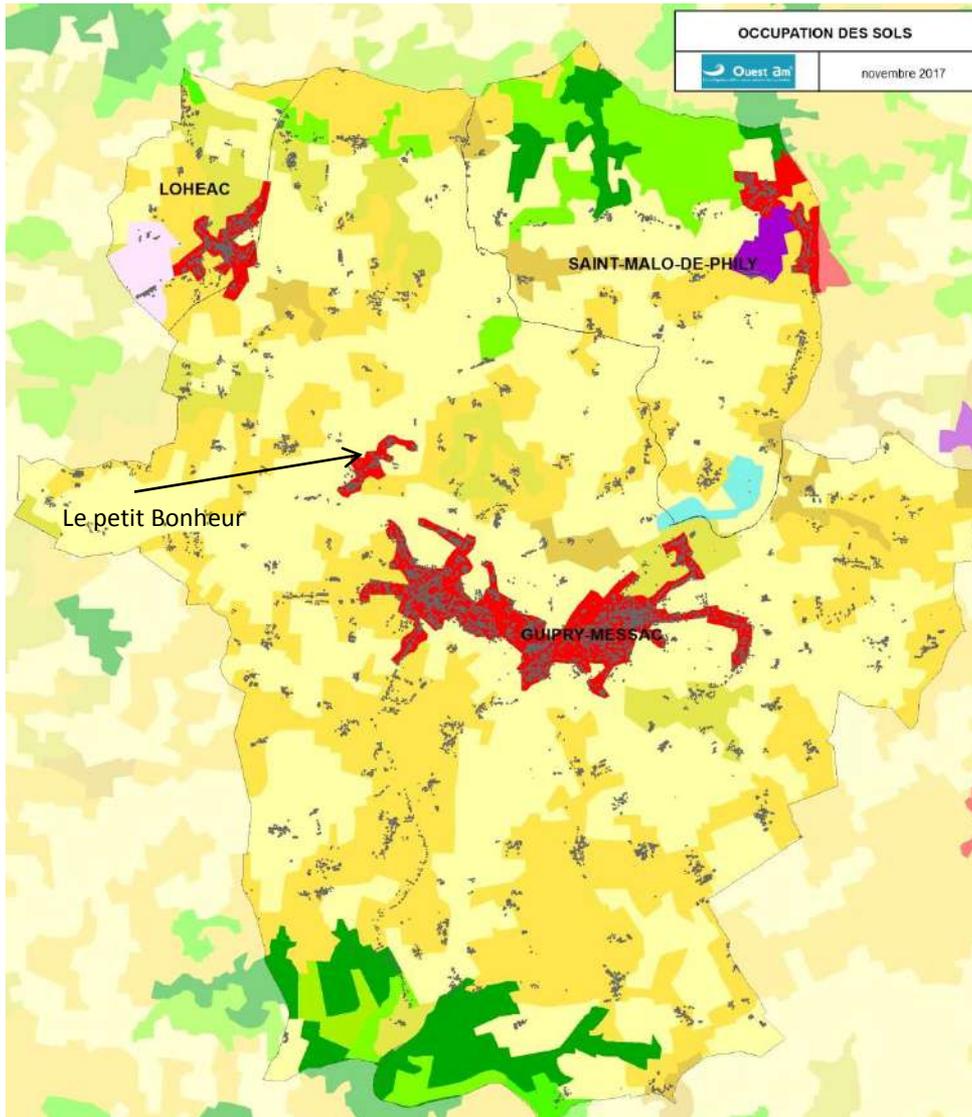
	Guipry-Messac	Saint-Malo-de-Phily	Lohéac
--	---------------	---------------------	--------

ENJEUX	Intensifier le rythme de production de logements	Relancer la production de logements neufs	Garder un rythme de production cohérent avec les objectifs du SCOT
	Renforcer la production de logements collectifs et du locatif social	Développer des formes urbaines plus denses et adaptées aux évolutions démographiques	Conserver une part importante de locataires

*DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE*

FORMES URBAINES, DEPLACEMENTS, EQUIPEMENTS

# FORMES URBAINES



## Légende

- Bâti
- Territoires artificialisés - Zones urbanisées**
  - 112 : Tissu urbain discontinu
- Territoires artificialisés - Mines, décharges et chantiers**
  - 131 : Extraction de matériaux
- Territoires artificialisés - Espaces verts artificialisés, non agricoles**
  - 142 : Equipements sportifs et de loisirs
- Territoires agricoles - Terres arables**
  - 211 : Terres arables hors périmètres d'irrigation
- Territoires agricoles - Prairies**
  - 231 : Prairies et autres surfaces toujours en herbe à usage agricole
- Territoires agricoles - Zones agricoles hétérogènes**
  - 242 : Systèmes culturaux et parcellaires complexes
  - 243 : Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants
- Forêts et milieux semi-naturels - Forêts**
  - 311 : Forêts de feuillus
  - 312 : Forêts de conifères
  - 313 : Forêts mélangées
- Forêts et milieux semi-naturels - Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée**
  - 322 : Landes et broussailles
  - 324 : Forêt et végétation arbustive en mutation
- Surfaces en eau - Eaux continentales**
  - 512 : Plans d'eau

Evolution de la tache urbaine  
de **Guipry-Messac**

Avant 1960

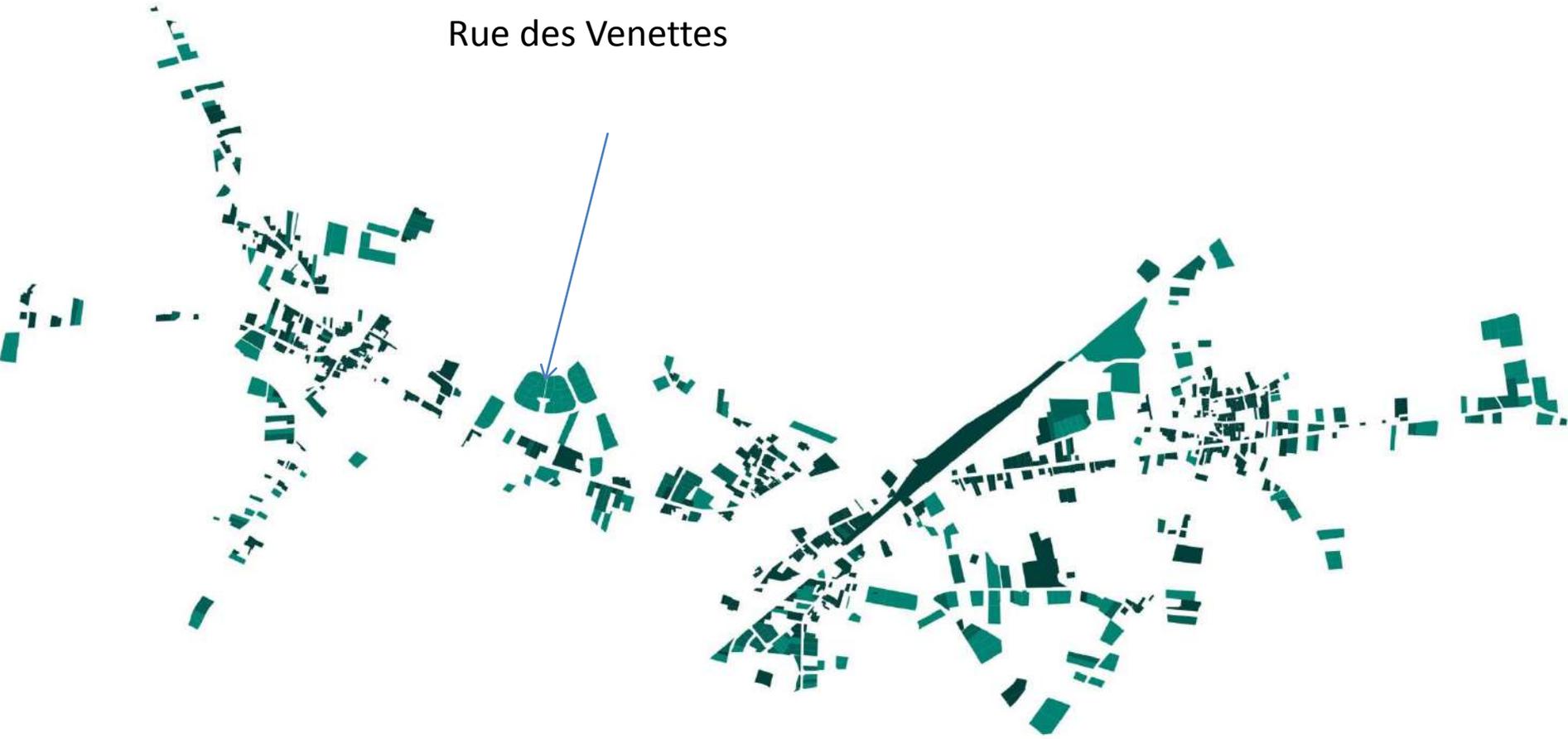


Avant 1970



Avant 1980

Rue des Venettes



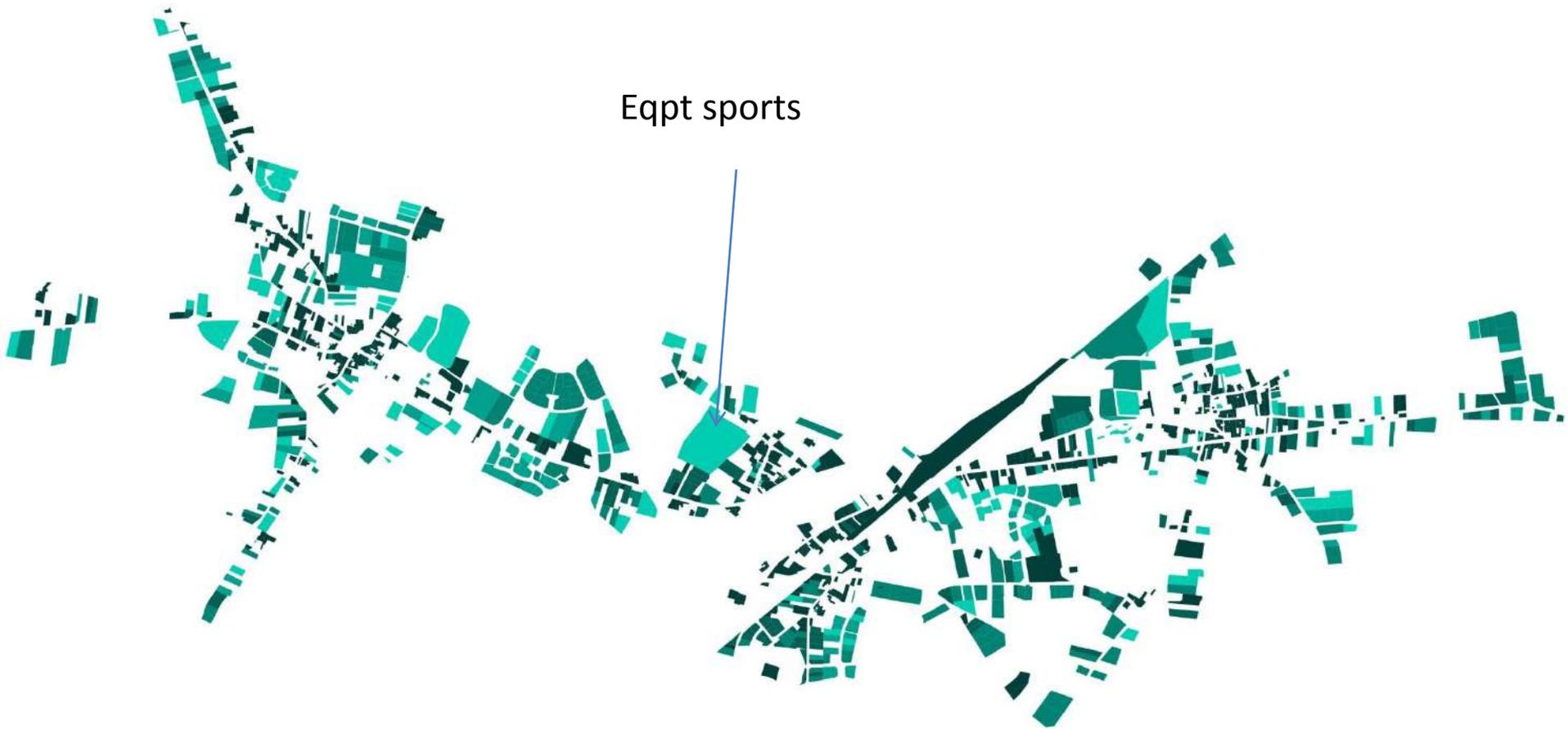
Avant 1990



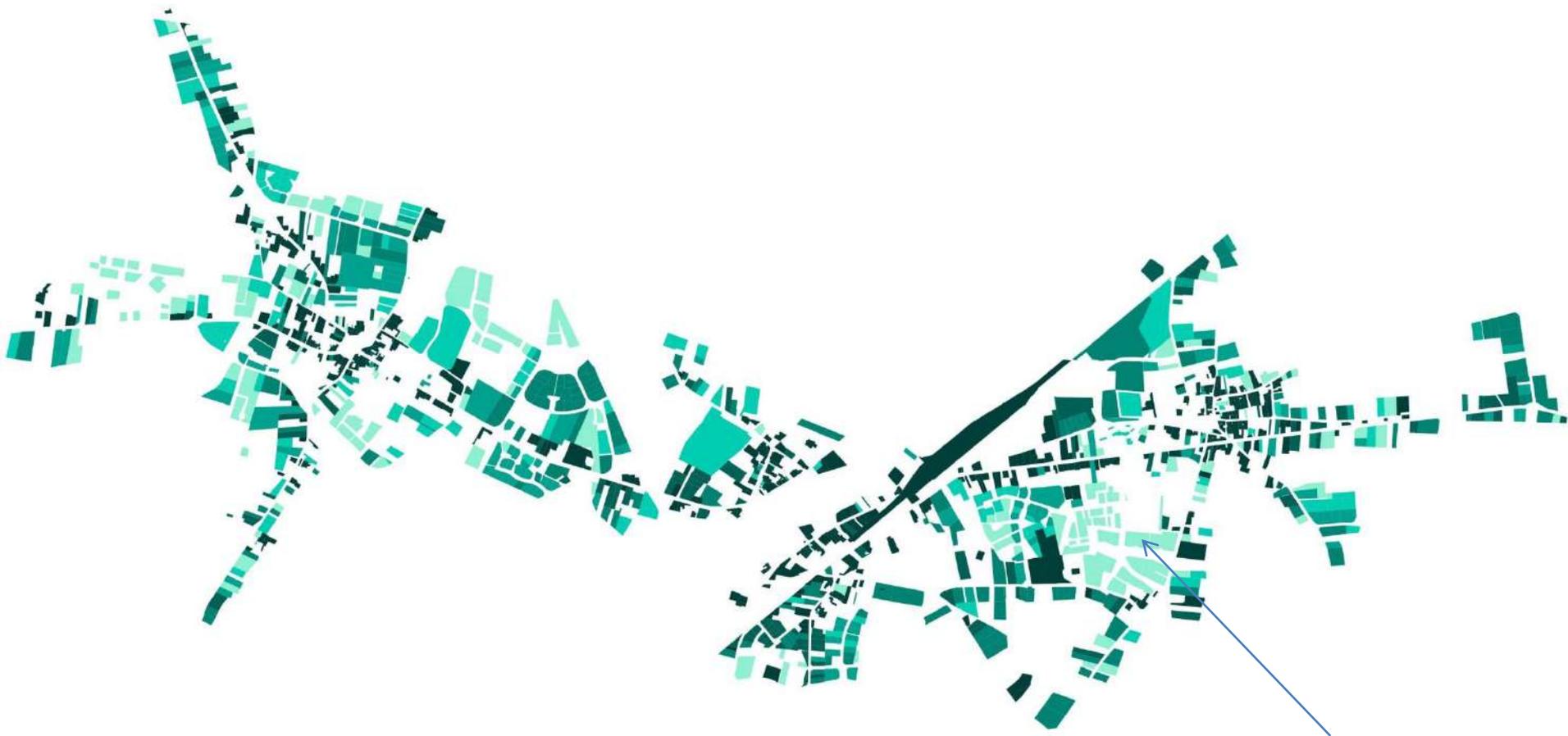
Rue Richemont

Avant 2000

Eqpt sports



Avant 2010



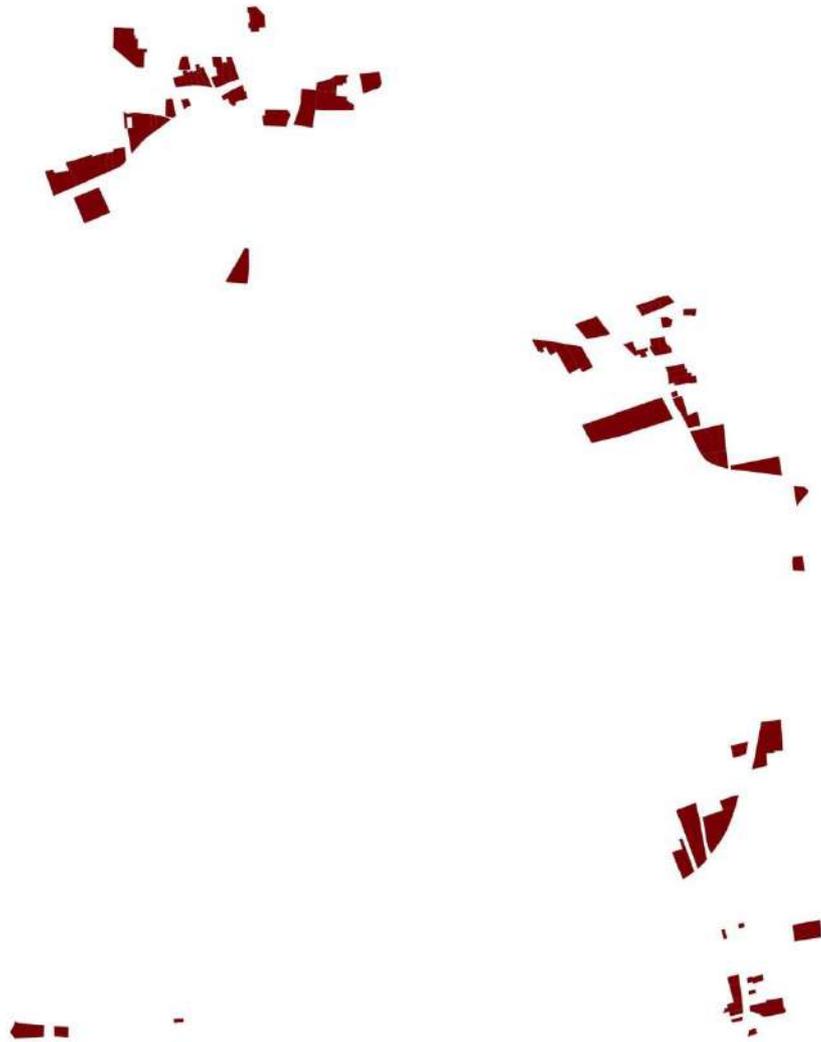
Rue Richemont

Après 2010



Evolution de la tache urbaine  
de **Saint-Malo-de-Phily**

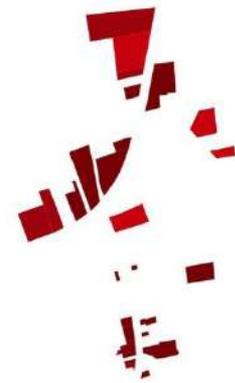
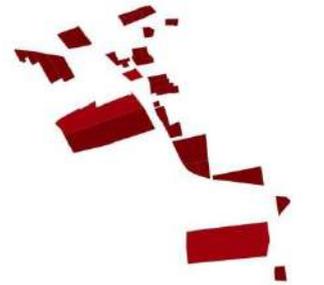
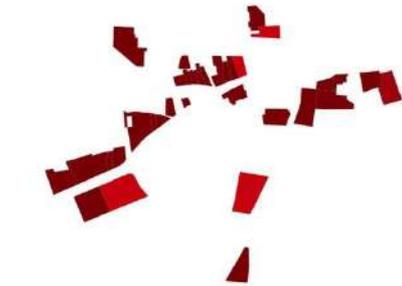
Avant 1960



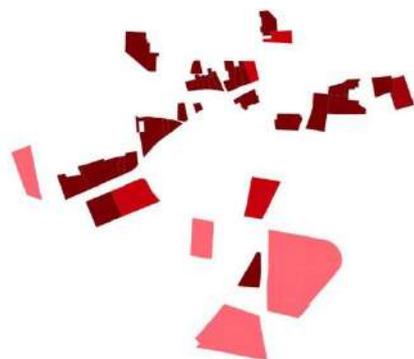
Avant 1970



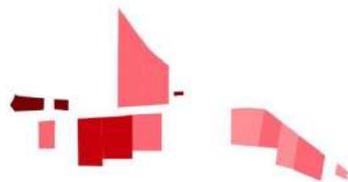
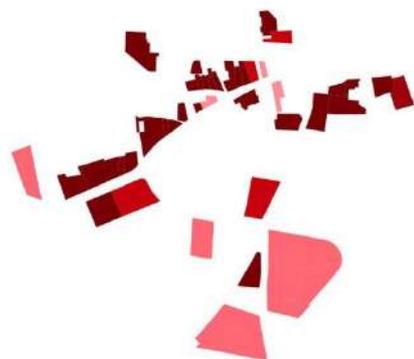
Avant 1980



Avant 1990

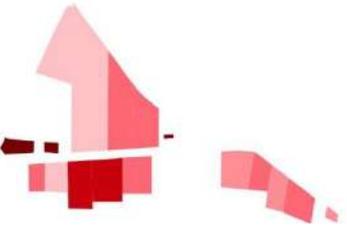


Avant 2000

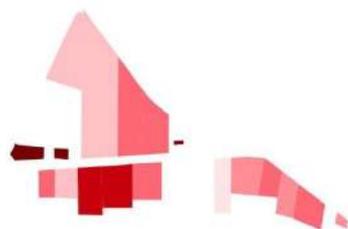
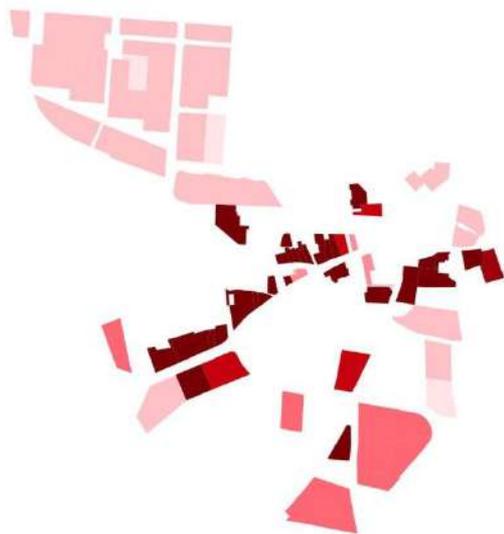


Avant 2010

Rue des Frênes

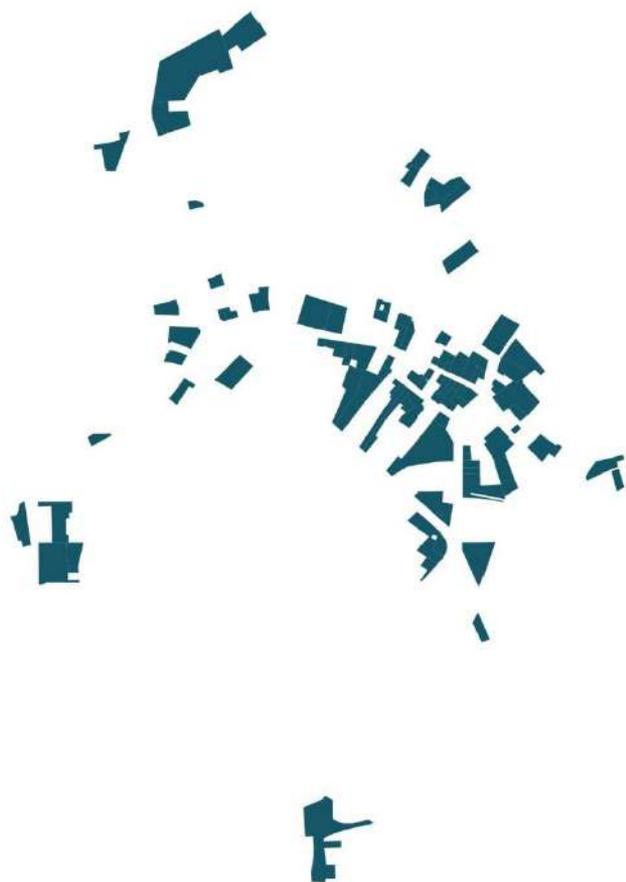


Après 2010



Evolution de la tache urbaine  
de **Lohéac**

Avant 1960



Avant 1970



Avant 1980



Avant 1990



Avant 2000



Avant 2010



Après 2010



## CONSOMMATION D'ESPACES DES 10 DERNIERES ANNEES

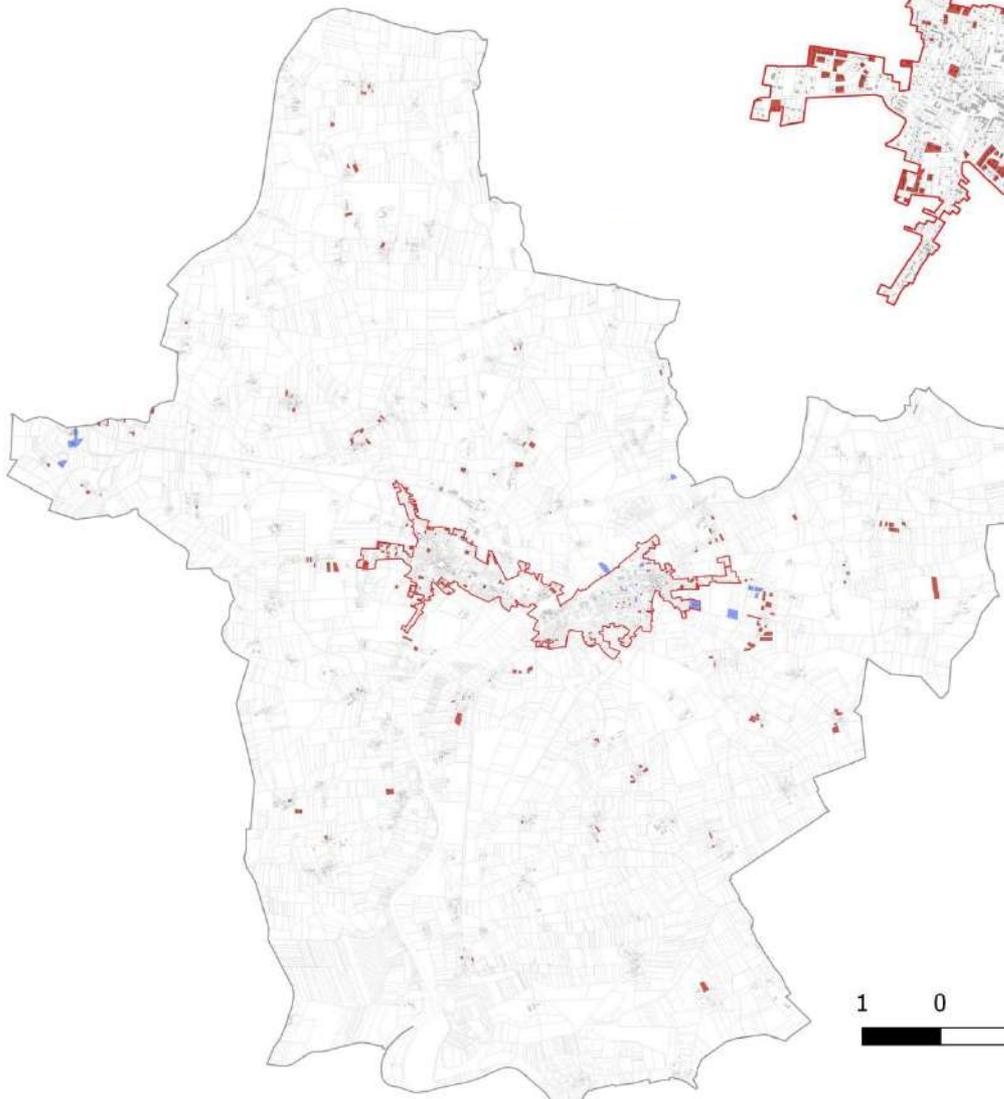
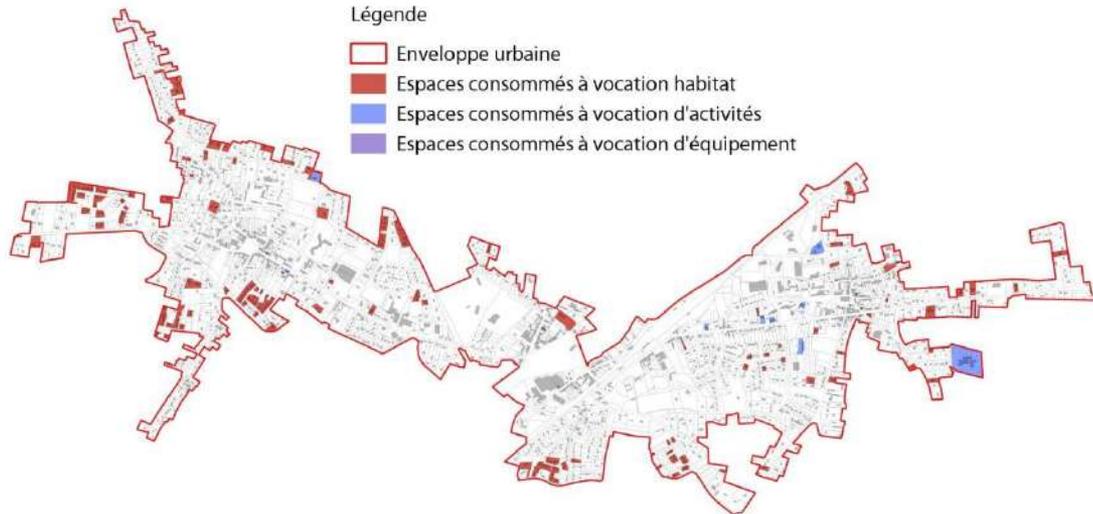
	Guipry-Messac		Saint-Malo-de-Phily		Lohéac	
	Surface (ha)	Part	Surface (ha)	Part	Surface (ha)	Part
<b>Consommation totale</b>	<b>51,41</b>	<b>100 %</b>	<b>6,77</b>	<b>100%</b>	<b>4,14</b>	<b>100%</b>
A vocation habitat	41,37	80,5%	6,6	97,5%	2,11	51%
A vocation activités économiques	10,04	19,5%	0	0%	1,8	43,5%
A vocation équipement	0	0%	0,17	0,5%	0,23	5,5%

# CONSOMMATION D'ESPACES DES 10 DERNIERES ANNEES

**Guipry-Messac**

Légende

- Enveloppe urbaine
- Espaces consommés à vocation habitat
- Espaces consommés à vocation d'activités
- Espaces consommés à vocation d'équipement

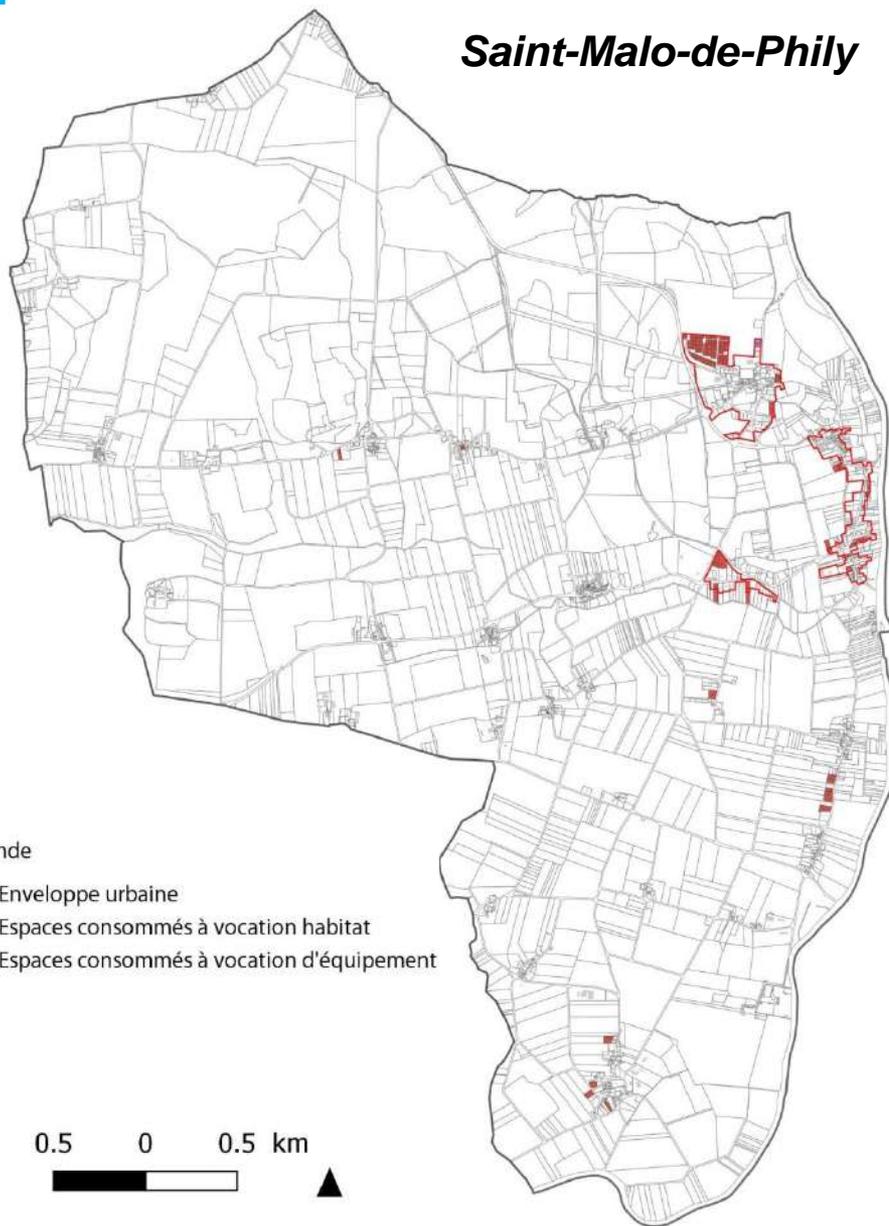


**69,5% de la consommation  
d'espaces à vocation habitat  
dans l'espace rural**



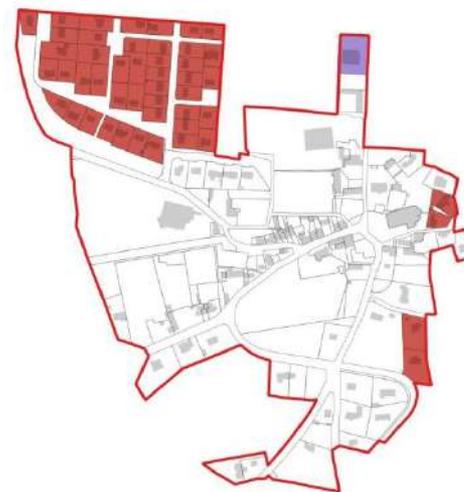
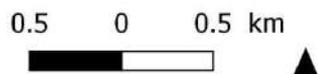
# CONSOMMATION D'ESPACES DES 10 DERNIERES ANNEES

## *Saint-Malo-de-Phily*

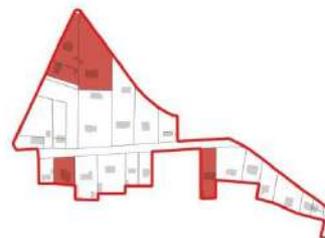


Légende

- Enveloppe urbaine
- Espaces consommés à vocation habitat
- Espaces consommés à vocation d'équipement



**75% de la consommation  
d'espaces à vocation habitat au  
sein des enveloppes urbaines**

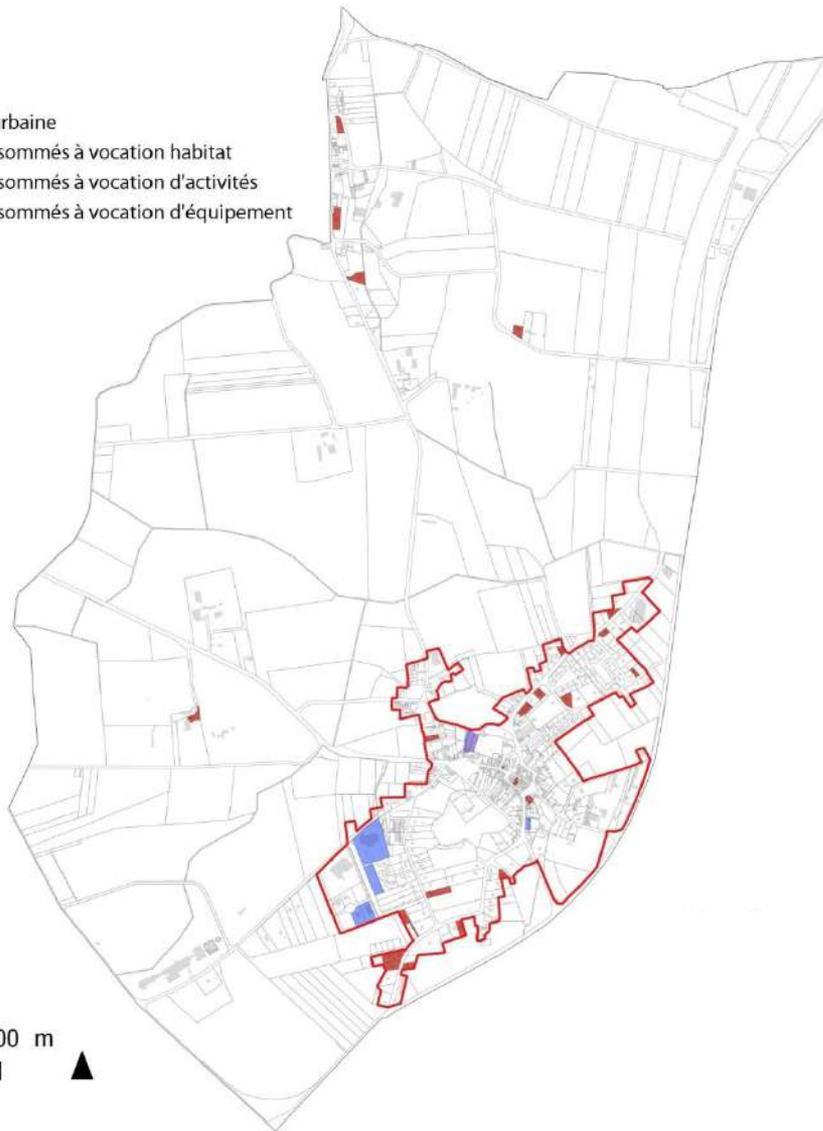


# CONSOMMATION D'ESPACES DES 10 DERNIERES ANNEES

## Lohéac

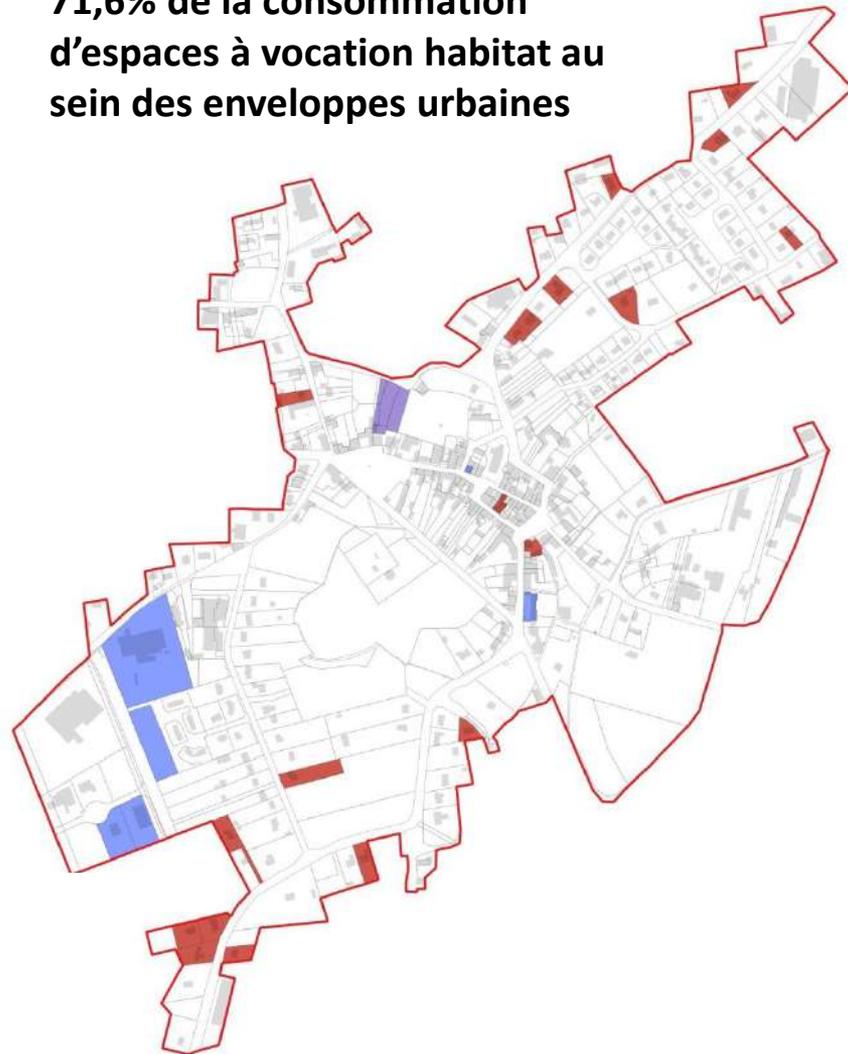
Légende

- Enveloppe urbaine
- Espaces consommés à vocation habitat
- Espaces consommés à vocation d'activités
- Espaces consommés à vocation d'équipement



200 0 200 m

**71,6% de la consommation  
d'espaces à vocation habitat au  
sein des enveloppes urbaines**



# POTENTIEL FONCIER

## Guipry-Messac (35)

**SURFACE TOTAL DES**

**GISEMENTS IDENTIFIES = 57 ha**

Dents creuses : 16,69 ha

Remembrement parcellaire : 40,32 ha

15 bâtiments identifiés « vacants ou mutables »

250 0 250 m



### Légende

 Enveloppe urbaine

 · Constructions récentes ou en cours

### Typologies gisement foncier

 Dents creuses

 Potentiel non exploitable (espaces publics...)

 Remembrement (division/regroupement) parcellaire

 Potentiel renouvellement urbain

# POTENTIEL FONCIER Saint-Malo-de-Phily (35)

## Légende

- Enveloppe urbaine
- Typologies gisement foncier
  - Dents creuses
  - Potential non exploitable (espaces publics...)
  - Remembrement (division/regroupement) parcellaire
  - Potentiel renouvellement urbain

## SURFACE TOTAL DES

**GISEMENTS IDENTIFIES = 7,8 ha**

Dents creuses : 3,05 ha

Remembrement parcellaire : 4,75 ha

10 bâtiments identifiés « vacants ou mutables »

Non exploitable : 0,6 ha

100 0 100 m



# POTENTIEL FONCIER

Lohéac (35)

## Légende

Enveloppe urbaine

• Constructions récentes ou en cours

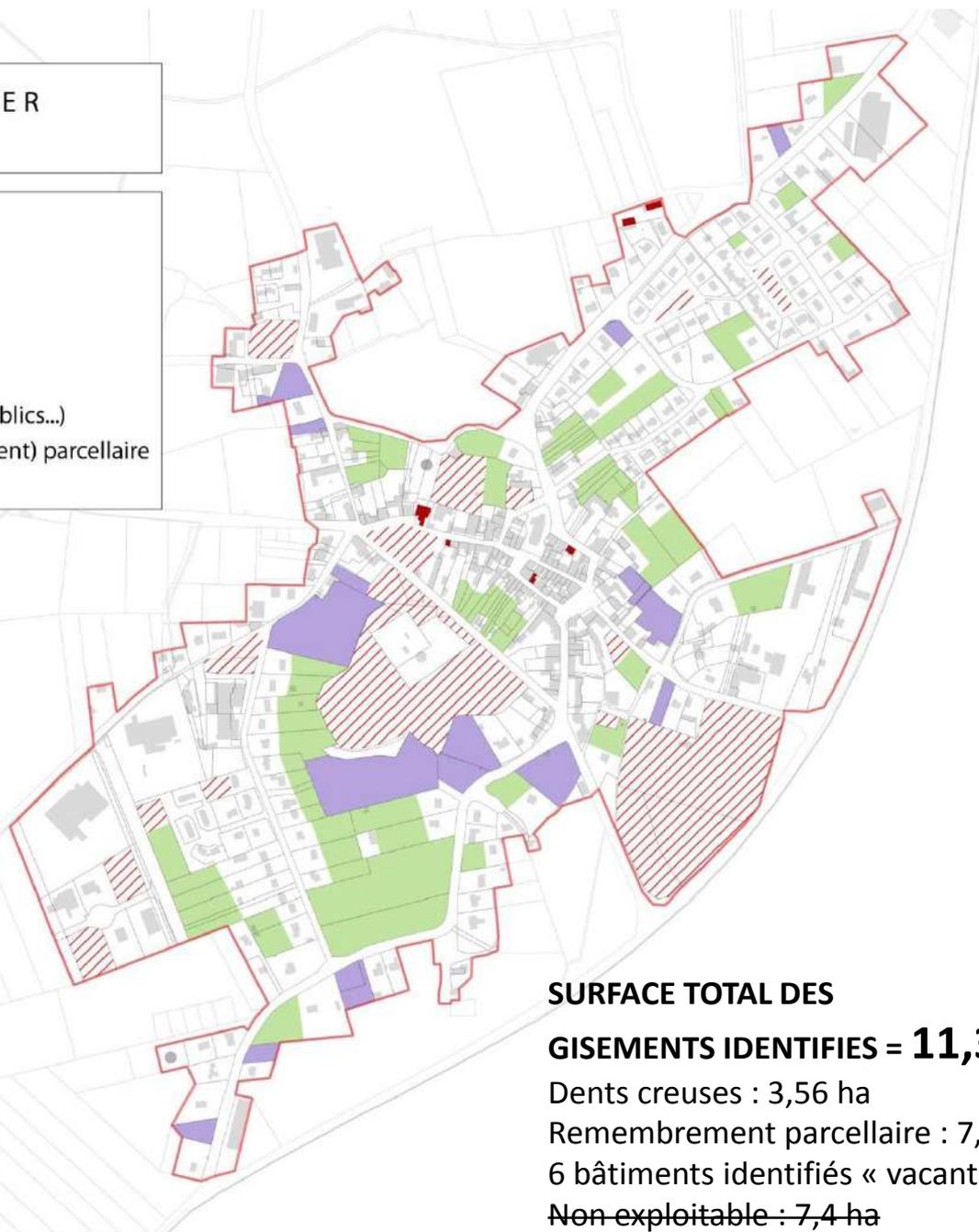
## Typologies gisement foncier

Dents creuses

Potential non exploitable (espaces publics...)

Remembrement (division/regroupement) parcellaire

Potentiel renouvellement urbain



## SURFACE TOTAL DES

**GISEMENTS IDENTIFIES = 11,31ha**

Dents creuses : 3,56 ha

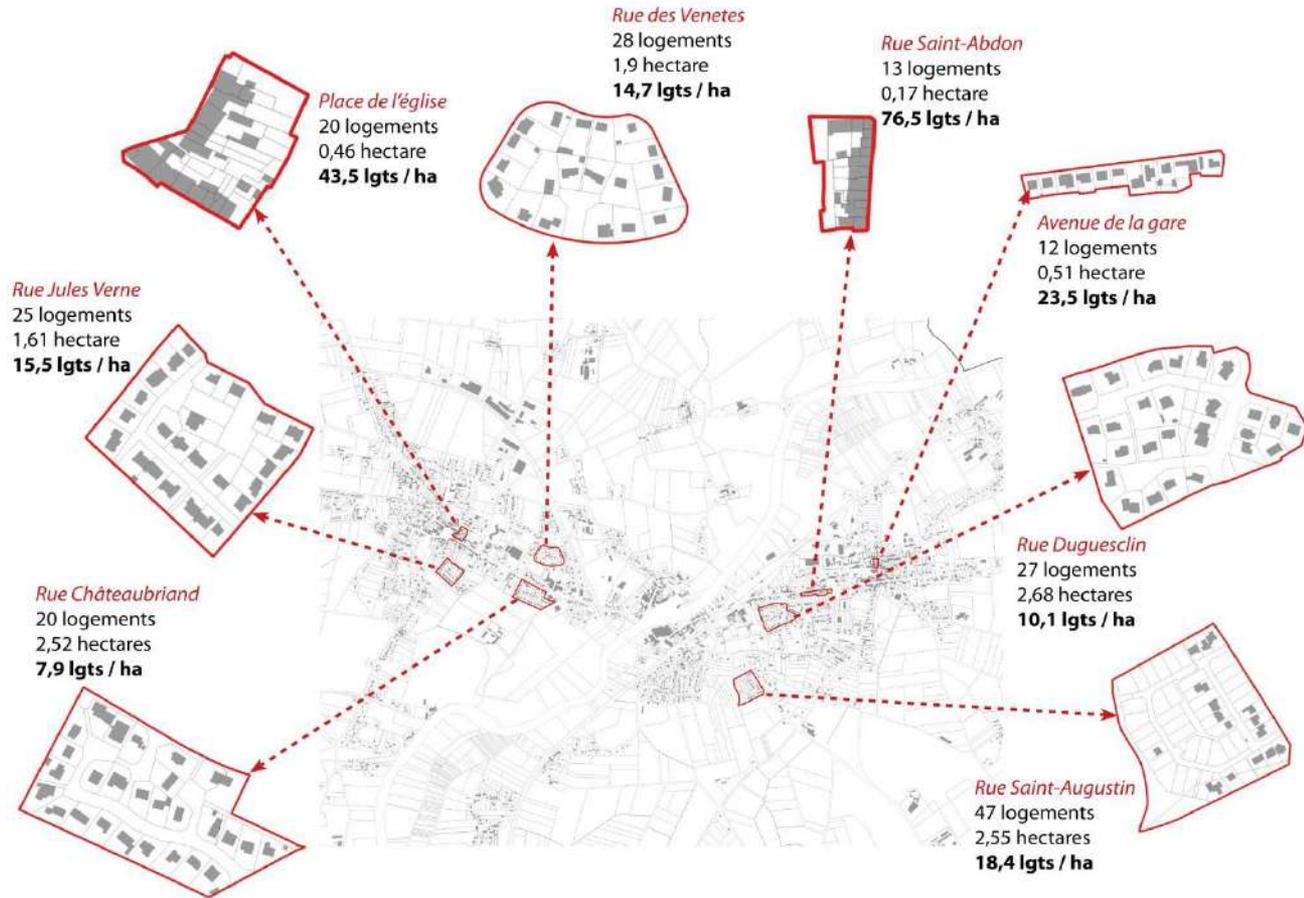
Remembrement parcellaire : 7,75 ha

6 bâtiments identifiés « vacants ou mutables »

Non exploitable : 7,4 ha

# FORMES URBAINES

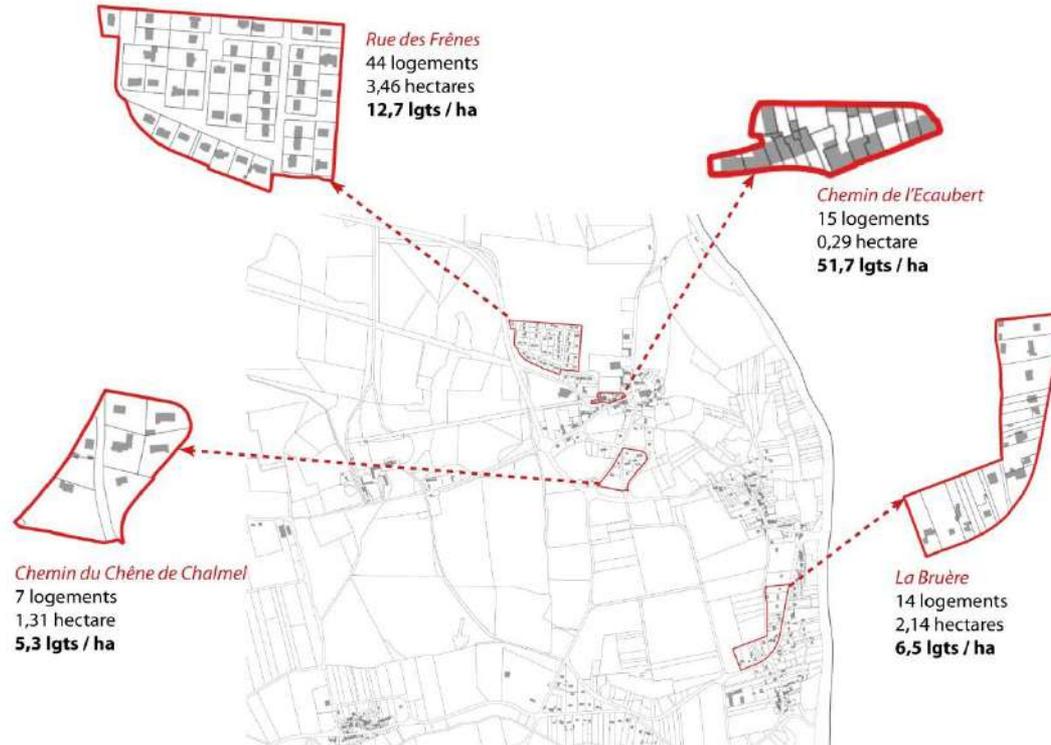
## Guipry-Messac



Le SCOT définit une densité moyenne de logements à produire :  
Guipry-Messac : 23 logements / hectare

# FORMES URBAINES

## Saint-Malo-de-Phily



Le SCOT définit une densité moyenne de logements à produire :  
Saint-Malo-de-Phily : 15 logements / hectare

# FORMES URBAINES

Lohéac



Le SCOT définit une densité moyenne de logements à produire :  
Lohéac : 15 logements / hectare

# SYNTHESE

	Guipry-Messac	Saint-Malo-de-Phily	Lohéac
ENJEUX	Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants	limiter l'étalement urbain linéaire le long des axes de communication	Privilégier les constructions à l'intérieur du tissu urbain du bourg
	Développer de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espaces		
	limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers		

# TRANSPORTS & DEPLACEMENTS

En 2014, l'utilisation de la voiture dans les déplacements domicile-travail est particulièrement importante sur les trois communes (**entre 76 et 83%**)

Les TC représentent plus de **12%** des trajets des actifs sur Guipry-Messac, 10% sur Saint-Malo-de-Phil

Les modes doux représentent environ 6% sur Lohéac et Guipry-Messac

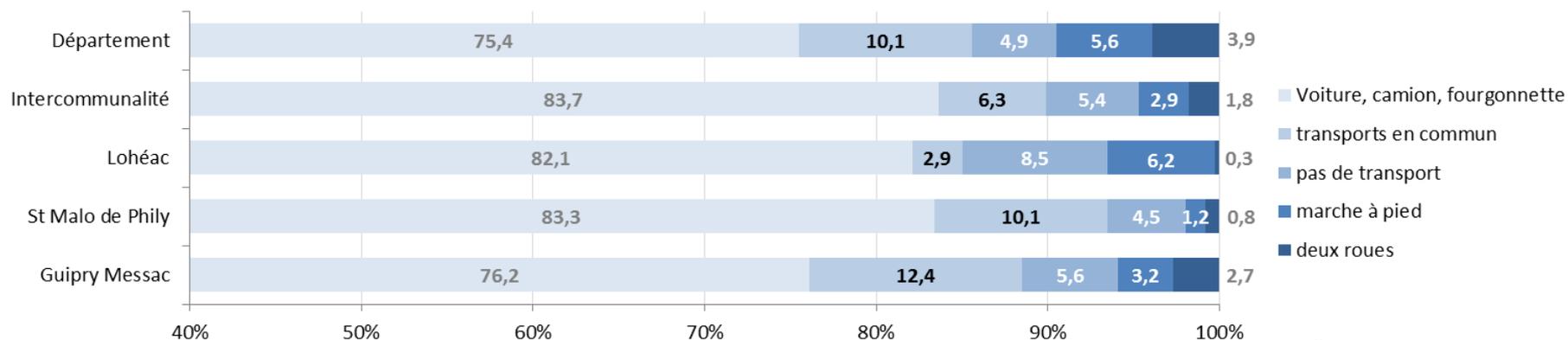


**La ligne Illenoo** Rennes-Pipriac dessert Lohéac et son aire de connexion intermodale (croisement RD177 et RD772)

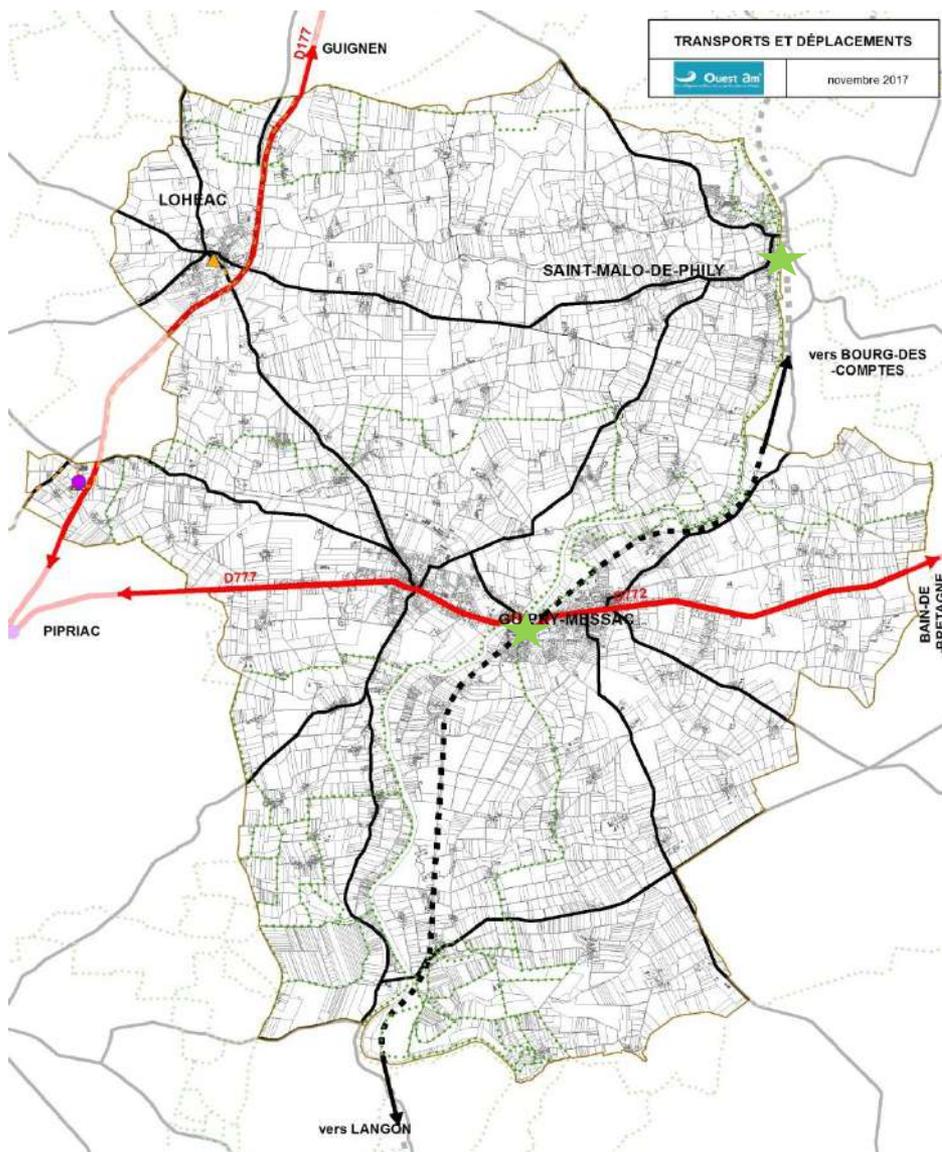
**Halte ferroviaire à Guipry-Messac** (ligne TER Redon-Rennes)

Gare de Pléchatel à 1,5km du centre de Saint-Malo-de-Phily

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2014



# TRANSPORTS & DEPLACEMENTS



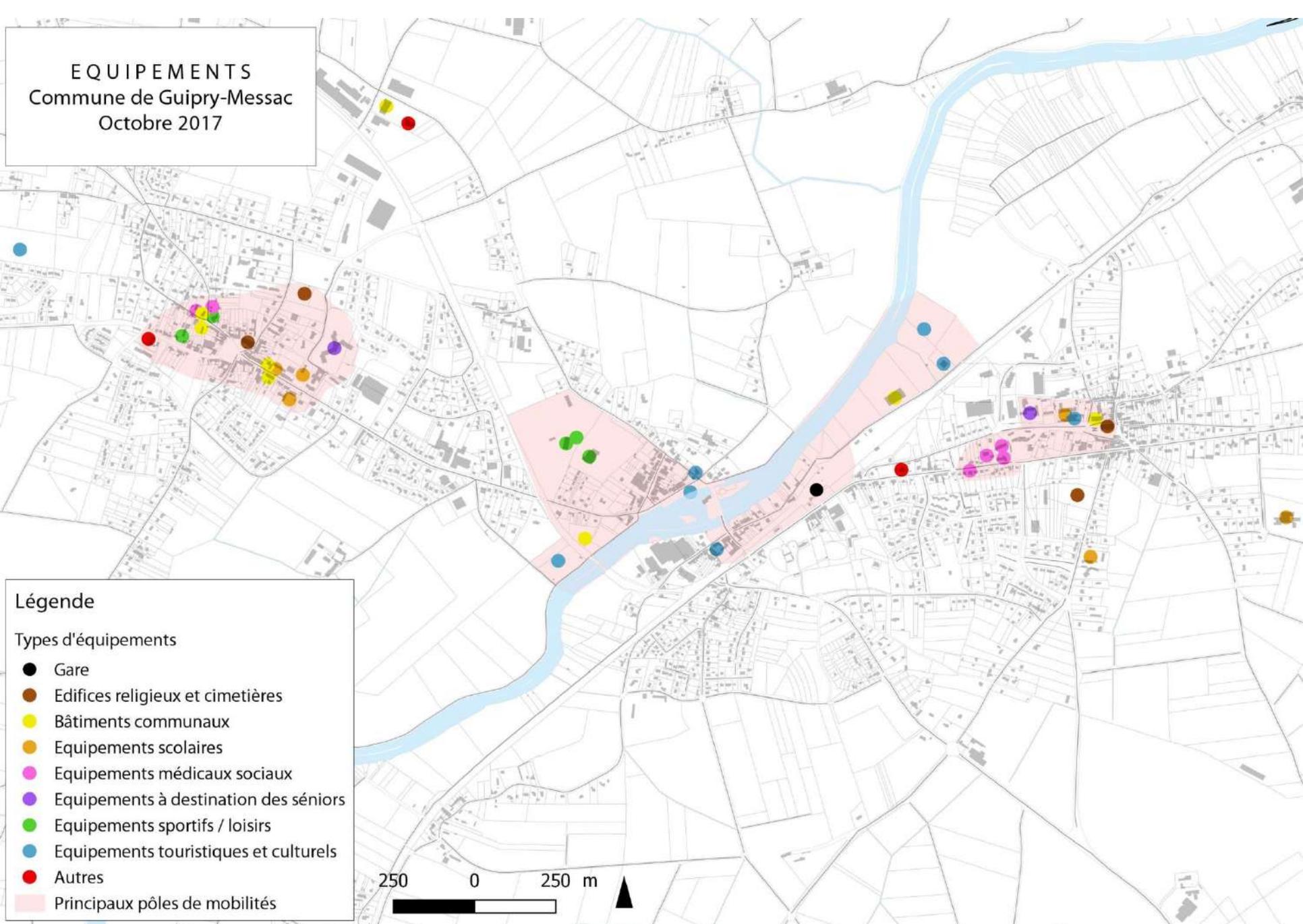
Entrée de Rennes :

- ✓ 30mn Guipry Messac
- ✓ 26 mn Lohéac par RD 177
- ✓ 26 mn Saint Malo de Phily par RN 137

## Légende

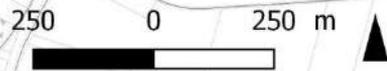
- Réseau viaire principal
- Réseau viaire secondaire
- Voie ferrée
- PDIPR
- Aire de covoiturage
- Ligne Illeño
- Arrêt Illeño
- Gare

EQUIPEMENTS  
Commune de Guipry-Messac  
Octobre 2017

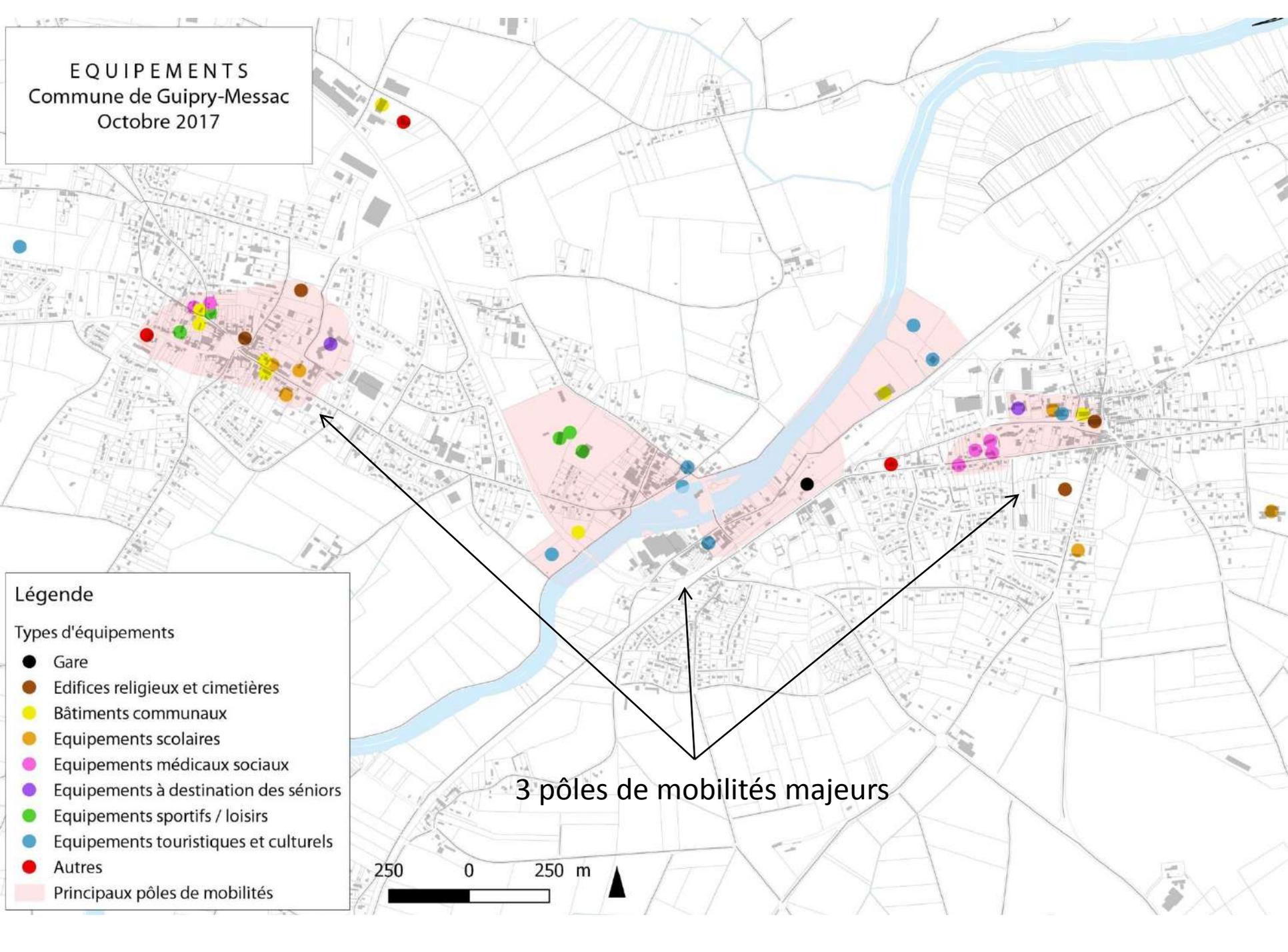


Légende

- Types d'équipements
- Gare
  - Edifices religieux et cimetières
  - Bâtiments communaux
  - Equipements scolaires
  - Equipements médicaux sociaux
  - Equipements à destination des séniors
  - Equipements sportifs / loisirs
  - Equipements touristiques et culturels
  - Autres
  - Principaux pôles de mobilités



EQUIPEMENTS  
Commune de Guipry-Messac  
Octobre 2017

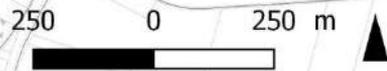


Légende

Types d'équipements

- Gare
- Edifices religieux et cimetières
- Bâtiments communaux
- Equipements scolaires
- Equipements médicaux sociaux
- Equipements à destination des séniors
- Equipements sportifs / loisirs
- Equipements touristiques et culturels
- Autres
- Principaux pôles de mobilités

3 pôles de mobilités majeurs



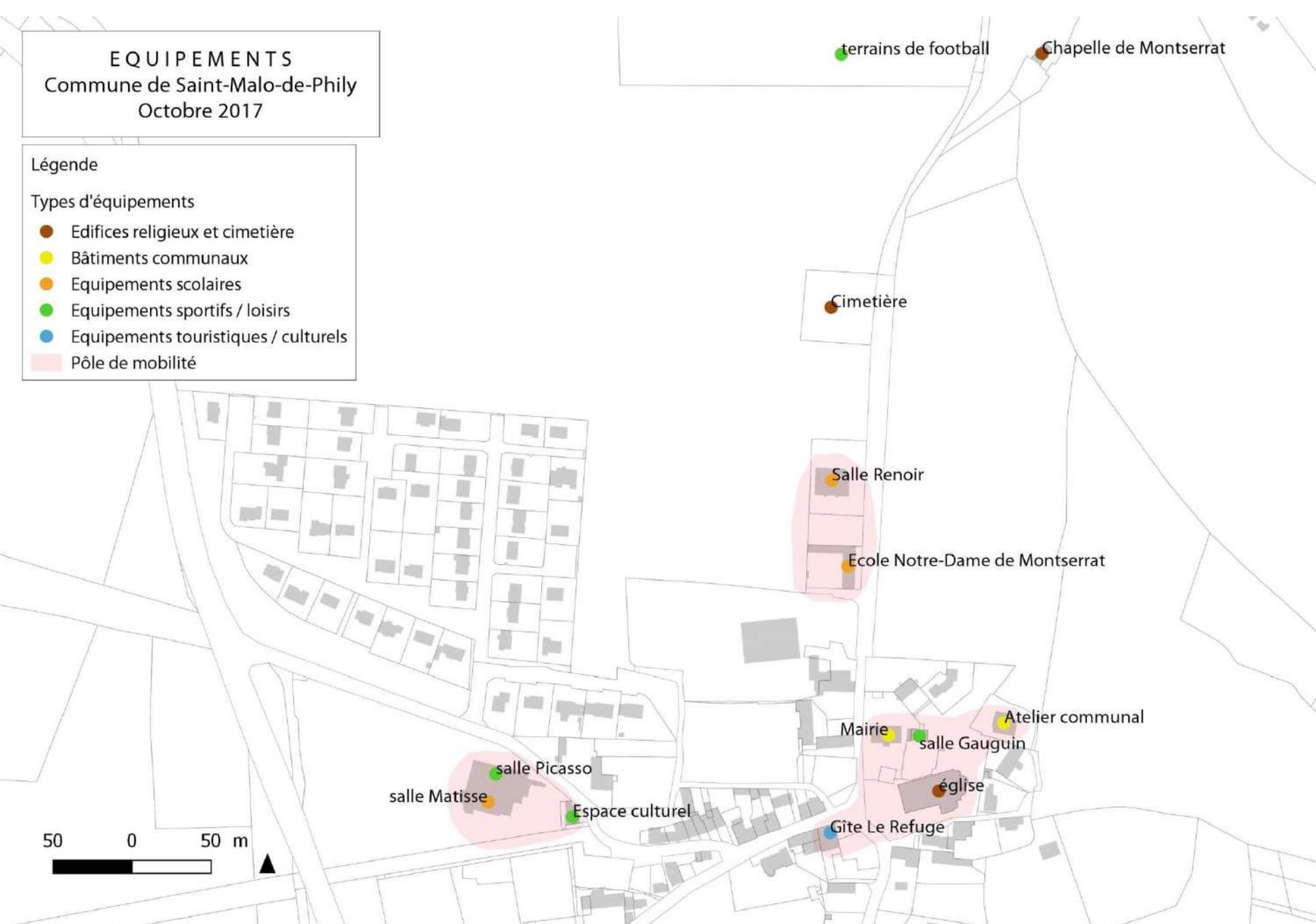
# EQUIPEMENTS

Commune de Saint-Malo-de-Phily  
Octobre 2017

## Légende

### Types d'équipements

- Edifices religieux et cimetière
- Bâtiments communaux
- Equipements scolaires
- Equipements sportifs / loisirs
- Equipements touristiques / culturels
- Pôle de mobilité



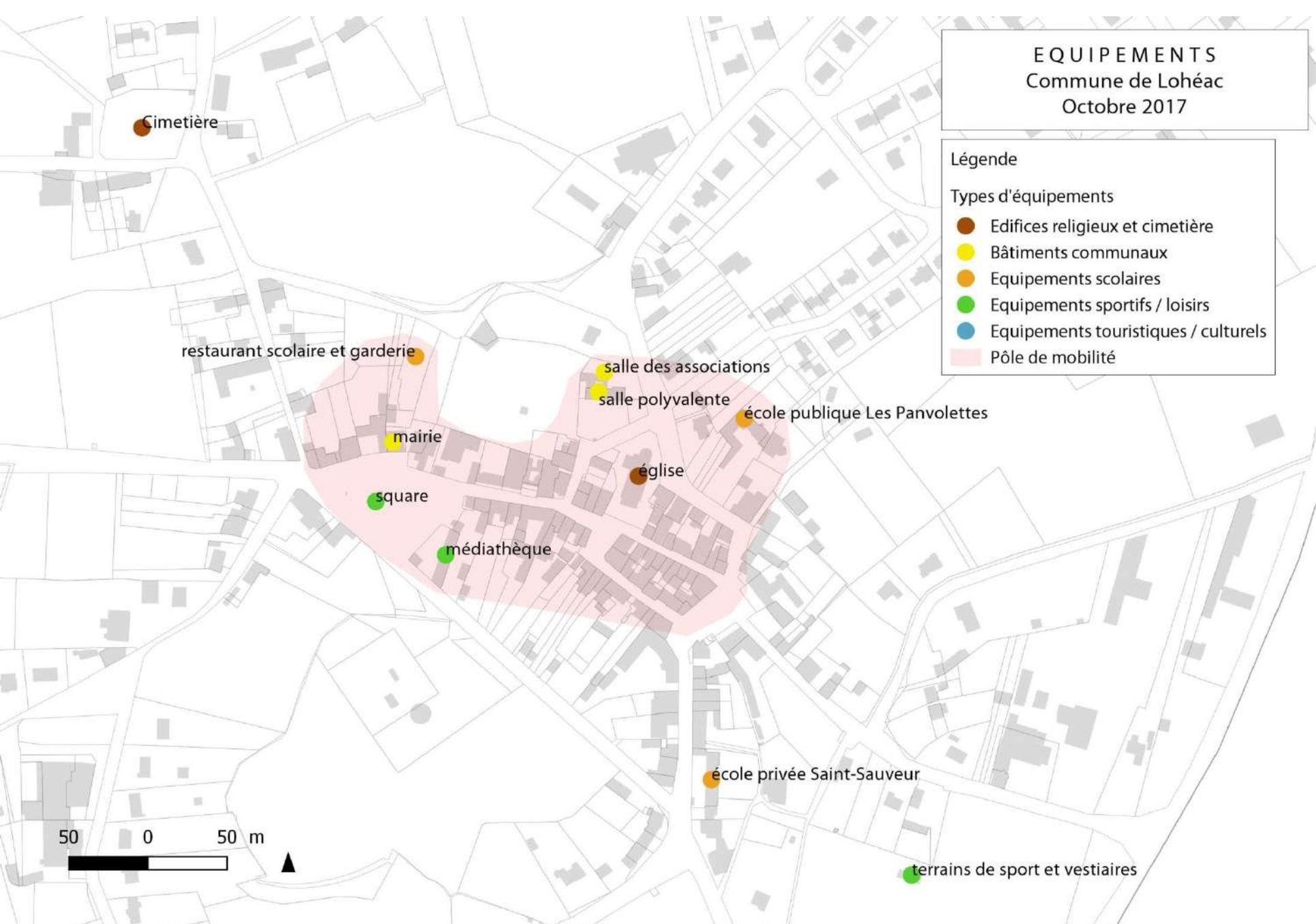
# EQUIPEMENTS

Commune de Lohéac  
Octobre 2017

## Légende

### Types d'équipements

- Edifices religieux et cimetière
- Bâtiments communaux
- Equipements scolaires
- Equipements sportifs / loisirs
- Equipements touristiques / culturels
- Pôle de mobilité



# SYNTHESE

	Guipry-Messac	Saint-Malo-de-Phily	Lohéac
--	---------------	---------------------	--------

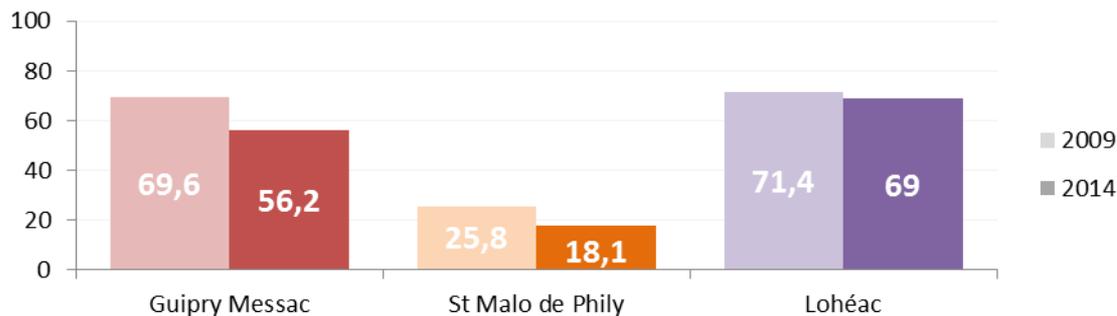
ENJEUX	Conserver un bon niveau d'équipements sur la commune		
	<p>Améliorer les connexions entre les différents modes de transports en commun</p> <p>Renforcer les modes doux sur le territoire</p>	<p>Développer les liaisons douces vers la gare de Plêchatel</p> <p>Développer la pratique du covoiturage et renforcer les modes doux sur le territoire</p>	<p>Développer les liaisons vers les gares les plus proches</p> <p>Renforcer les modes doux sur le territoire</p>
	<p>Limiter l'utilisation de la voiture individuelle</p> <p>Sécuriser les déplacements des piétons dans les bourgs (trottoirs élargis, réduction de la vitesse autorisée...)</p>		

*DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE*

ACTIVITES ECONOMIQUES

# DYNAMIQUES ECONOMIQUES

Evolution de l'Indicateur de concentration d'emploi



Diminution des l'ICE entre 2009 et 2014 sur les trois communes (-13,4 sur Guipry-Messac, -7,7 sur Saint-Malo-de-Phily et -2,4 sur Lohéac)

Des ICE plus faibles qu'à l'échelle du département (101,7 en 2014)

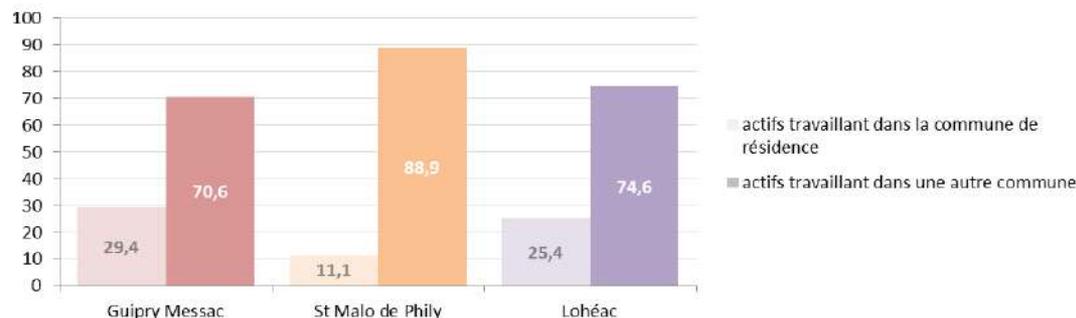
Guipry-Messac et Lohéac présentent des ICE bien plus importants que sur la CC (47,1 en 2014)

Près de 30% des actifs de Guipry-Messac travaillent sur la commune (augmentation de 5,2% entre 2009 et 2014)

Près de 90% des actifs de Saint-Malo-de-Phily et ¾ des actifs de Lohéac travaillent à l'extérieur de la commune

=> Forte polarisation de l'emploi sur la métropole Rennaise et renforcement de recours au véhicule personnel

Lieu de travail des actifs en 2014



- ICE : L'indicateur de concentration d'emploi correspond au nombre d'emplois sur le territoire pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur le territoire

# COMMERCES & ACTIVITES

Offre commerciale relativement dense (*nombreux commerces de proximité*)

ZA Les Biauces

Offre commerciale limitée (*quelques commerces de proximité*)

ZA Courbouton

ZA Pelouaille Fosse Rouge

Offre commerciale importante (*commerces de proximité + commerces spécialisés*)

ZA Bonabry

ZA Clos de la Barre

ZA Courbouton: Parc structurant

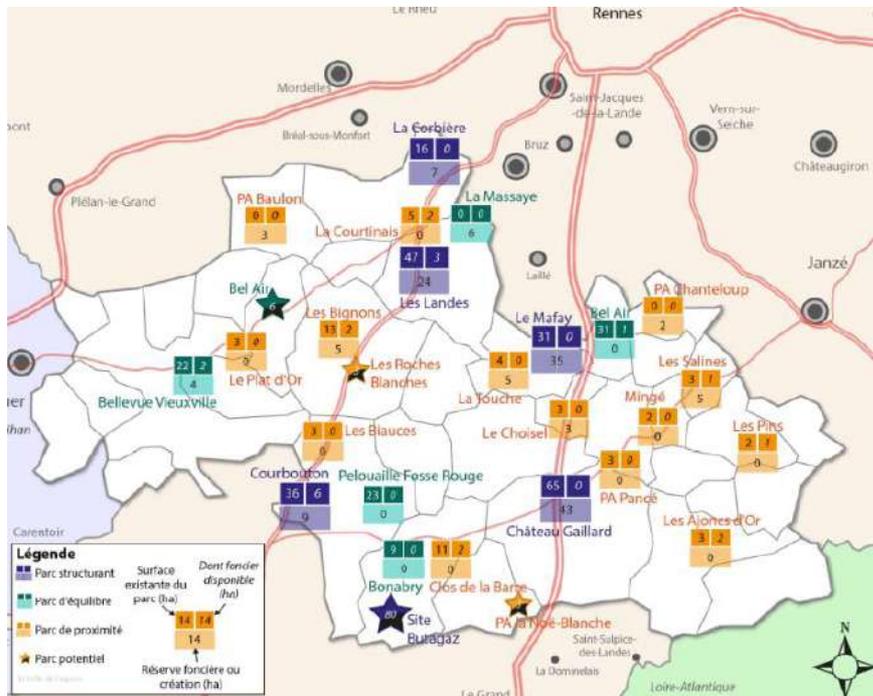
ZA Pelouaille Fosse Rouge: Parc d'équilibre

ZA Bonabry: Parc d'équilibre

ZA Clos de la Barre: Parc de proximité

ZA les Biauces: Parc de proximité

# COMMERCES & ACTIVITES



Le Mafay	Bourg-des-Comptes	31.00	0.00	35.00	Parc structurant
La Corbière	Goven	15.90	0.00	7.00	Parc structurant
Courbouton	Guipry-Messac (Lieuron)	35.70	6.20	8.80	Parc structurant
Bellevue-Vieuxville	Maure-de-Bretagne / Mernel	22.30	1.90	3.50	Parc d'équilibre
Pelouaille-Fosse Rouge	Guipry-Messac	22.80	0.00	0.00	Parc d'équilibre
Bonabry	Guipry-Messac	9.20	0.00	0.00	Parc d'équilibre
Bel Air	La Chapelle-Bouëxic	-	-	5.70	Parc potentiel
La Massaye	Guichen	0.00	0.00	6.00	Parc d'équilibre
Le Plat d'Or	La Chapelle-Bouëxic	2.60	0.00	0.00	Parc de proximité
Les Bignons	Guignen	12.90	2.20	4.70	Parc de proximité
La Courtinais	Guichen	5.40	1.90	0.00	Parc de proximité
Le Clos de la Barre	Messac	11.30	2.40	0.00	Parc de proximité
La Touche	Bourg-des-Comptes	4.30	0.00	5.00	Parc de proximité
Les Biauces	Lohéac	2.40	0.00	0.00	Parc de proximité
Le Guény	Baulon	0.00	0.00	3.00	Parc de proximité
Les Roches Blanches	Guignen	-	-	3.00	Parc potentiel
Site Cornéré	Guipry-Messac	-	-	80.00	Parc potentiel

Réserves foncières identifiées sur la ZA de Courbouton (9ha),  
Foncier disponibles sur les ZA de Courbouton (6ha) et du Clos de la Barre (2ha),

## AGRICULTURE

Sur Guipry-Messac, plus de **17%** des établissements de la commune appartiennent au secteur agricole, cette part correspond à près de **30%** sur Saint-Malo-de-Phily et **5%** sur Lohéac.

# OFFRE TOURISTIQUE

## ELEMENTS STRUCTURANTS ET ATTRACTIFS

- Sentier d'interprétation, circuits de randonnée
- L'arboparc,
- Château de Boevres, Chapelle de Montserrat...
- Circuits de Rallycross,
- Centres de pilotage,
- Musée de l'automobile,
- Labyrinthe végétal

## HEBERGEMENTS

- Un camping,
- Une aire de camping-car,
- Gîtes ruraux, chambres d'hôtes, hôtels, meublés



## ARBOPARC COMMUNAL DE GUIPRY-MESSAC

Espace de découvertes et de mémoire

Ô une superficie de 4 hectares, l'arboparc communal de Guipry-Messac n'auroit pu voir le jour sans le don du terrain par Gator



### Légende

- |                       |                        |                     |                                    |
|-----------------------|------------------------|---------------------|------------------------------------|
| 1 Le Labyrinthe       | 7 L'Île                | 11 Le Champ Orléans | Messac I à VIII et zones A - B - C |
| 2 Picaille            | 8 Le Rocher de         | 12 Hiv de passiers  | • Mares                            |
| 3 La Charrière        | 9 La Dune              | 13 Le Thoyé géant   |                                    |
| 4 La Motte            | 10 Allée des Lilas     | 14 Les Soudes       |                                    |
| 5 Zouquet des Érables | 11 Forêt d'Eucaalyptus |                     |                                    |
| 6 La Colline          | 12 Les Bambous         |                     |                                    |

Conception de l'Arboparc : Général Brière



# OFFRE TOURISTIQUE



Plus de  
100 000  
visiteurs

Grand Aquarium de Saint-Malo	<b>326 661</b>
La Chapelle Saint-Yves - Rennes (Office de tourisme)	<b>299 291</b>
Espace des sciences - Rennes	<b>193 637</b>
Domaine de La Bourbansais - Pleugueneuc (2013)	<b>140 336</b>
Les Jardins de Brocéliande - Bréal-sous-Montfort	<b>100 322</b>



Entre  
50 000  
et  
100 000  
visiteurs

Musée des beaux-arts - Rennes	<b>85 228</b>
Cobac Parc - Lanhélin	<b>83 796</b>
Château de Fougères	<b>81 886</b>
Usine marémotrice de la Rance (espace EDF)	<b>64 909</b>
La Richardais	
Musée Manoir de l'Automobile - Lohéac	<b>63 000</b>
Écomusée du Pays de Rennes	<b>56 442</b>
Le Petit Train de Saint-Malo	<b>52 105</b>

## La fréquentation des principales manifestations

Space Rennes (2015)	106 226 visiteurs
Foire de Rennes (2015)	100 000 visiteurs
Les Tombées de la nuit à Rennes (2014)	100 000 spectateurs
Rallycross de Lohéac (2015)	<b>70 000 spectateurs</b>
Rencontres Transmusicales à Rennes (2014)	64 000 festivaliers
Les Arts du Feu de Rennes (2014)	60 000 spectateurs
Étonnants voyageurs Saint-Malo (2015)	60 000 visiteurs
Biennale des Arts Contemporains à Rennes (2014)	53 500 visiteurs
Artibat Rennes (2015)	40 000 visiteurs
Salon International du Tourisme de Rennes (2015)	36 900 visiteurs
Festival Travelling à Rennes (2015)	35 000 festivaliers
Festival Quai des bulles à Saint-Malo (2014)	30 000 festivaliers
Festival du film britannique de Dinard (2015)	30 000 entrées
La Route du Rock à Saint-Malo (2015)	23 000 festivaliers



Source : CDT Haute-Bretagne

# SYNTHESE

ENJEUX	Structurer l'offre commerciale (plusieurs polarités)	Développer l'offre commerciale dans le bourg	Renforcer et pérenniser le commerce dans le bourg
	Renforcer l'offre touristique en lien avec la culture locale	Développer l'offre touristique portée sur la nature	Renforcer la spécificité touristique de la commune : le tourisme automobile
	<p>Attirer les nouvelles entreprises sur le territoire</p> <p>Pérenniser l'activité agricole</p> <p>Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers</p>		

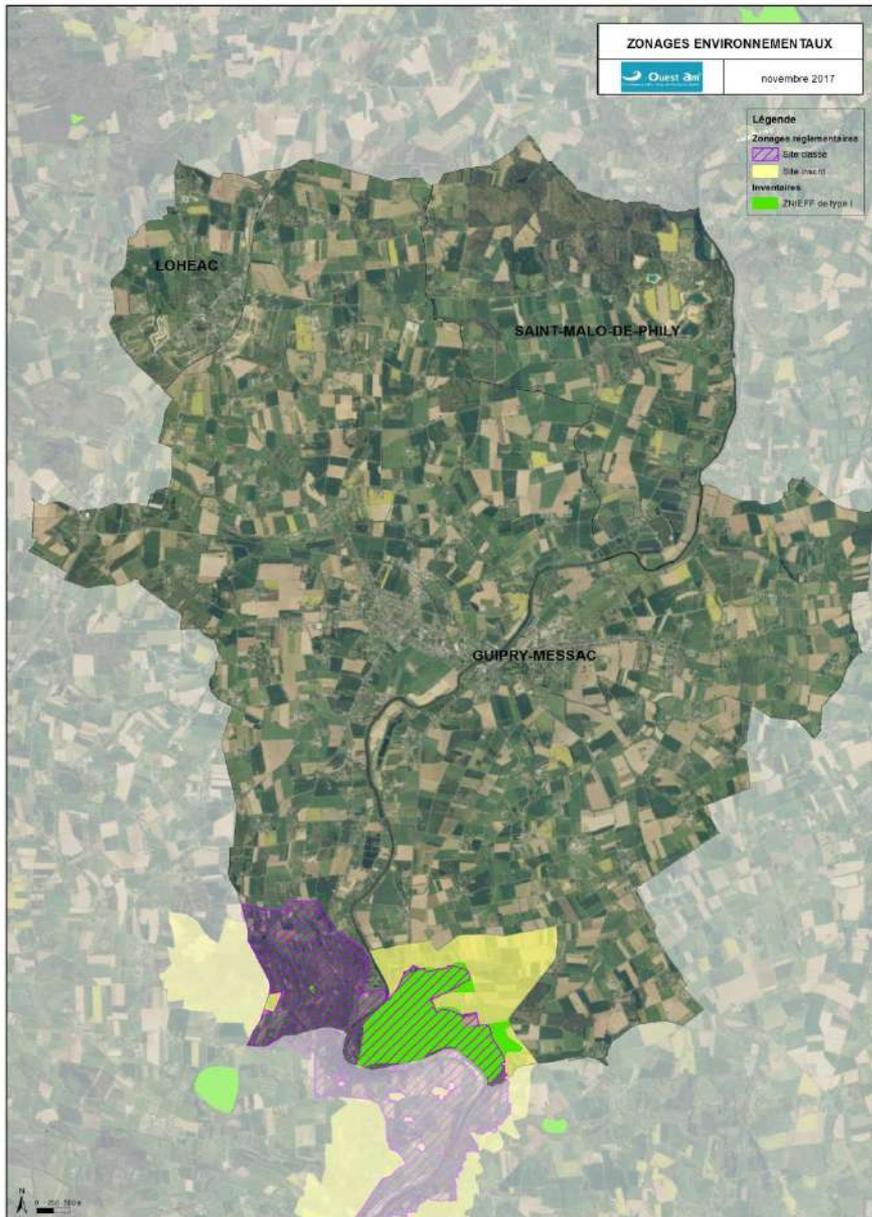
*ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT*

CONTEXTE PHYSIQUE ET  
NATUREL

L'état initial de l'environnement est une des pièces essentielles du rapport de présentation. Il a un double rôle :

- d'une part, il contribue à la construction du projet de territoire par l'identification des enjeux environnementaux,
- et d'autre part, il constitue le référentiel nécessaire à l'évaluation et l'état de référence pour le suivi du document d'urbanisme. C'est donc **la clé de voûte de l'évaluation environnementale**

# MILIEUX NATURELS



Guipry-Messac: 9 199 ha

Lohéac: 519 ha

Saint Malo de Phily: 1 877ha

Aucun site Natura 2000 sur l'ensemble des 3 communes

Un site ZNIEFF de type 2 est identifié sur la commune de Guipry-Messac : « **le Bois de Baron** » (partie sud)

Au lieu-dit Montserrat, sur la commune de Saint-Malo-de-Phily, deux locaux techniques et concasseur du Clos-Pointu sont référencés par **arrêté de biotope** comme zone de protection d'un site de mise-bas et site d'hibernation de Grands rhinolophes

# MILIEUX NATURELS

## Guipry-Messac :

- ✓ Un paysage de plateau vallonné inscrit entre deux reliefs marqués du massif armoricain,
- ✓ Un territoire coupé en deux par la Vilaine.

## Saint-Malo-de-Phily :

- ✓ Un centre bourg érigé sur un pic rocheux surplombant la vallée de la vilaine et des pentes relativement importante dans la moitié nord (Bois du Piriou),
- ✓ Un réseau hydrographique marqué en limite est et sud par la Vilaine exutoire des ruisseaux secondaires traversant la commune

## Lohéac :

- ✓ Un relief de coteau dans la partie nord et un paysage de plaine dans la partie sud de la commune,
- ✓ Un réseau hydrographique axé autour du ruisseau d'Eval qui traverse la commune d'ouest en est

*ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT*

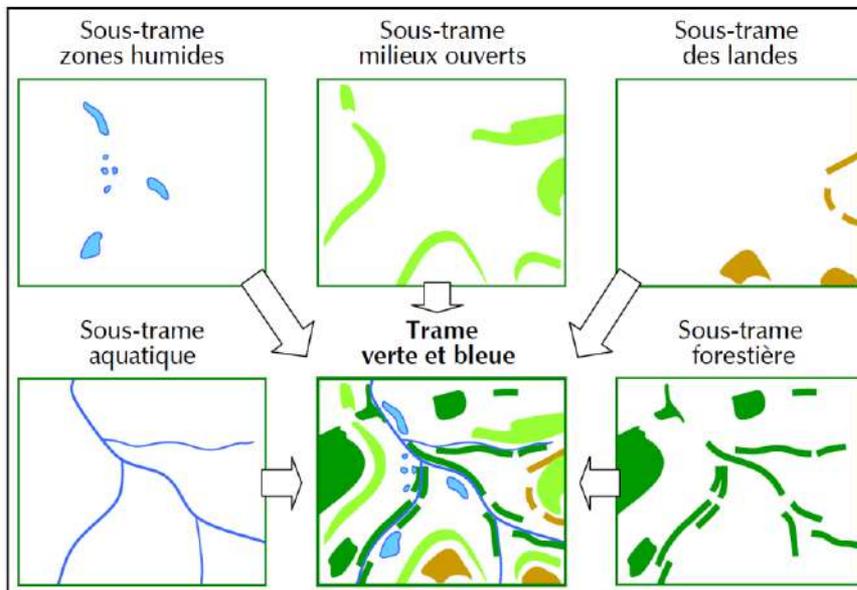
TRAME VERTE & BLEUE

# TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements (SCOT du Pays des Vallons de Vilaine)

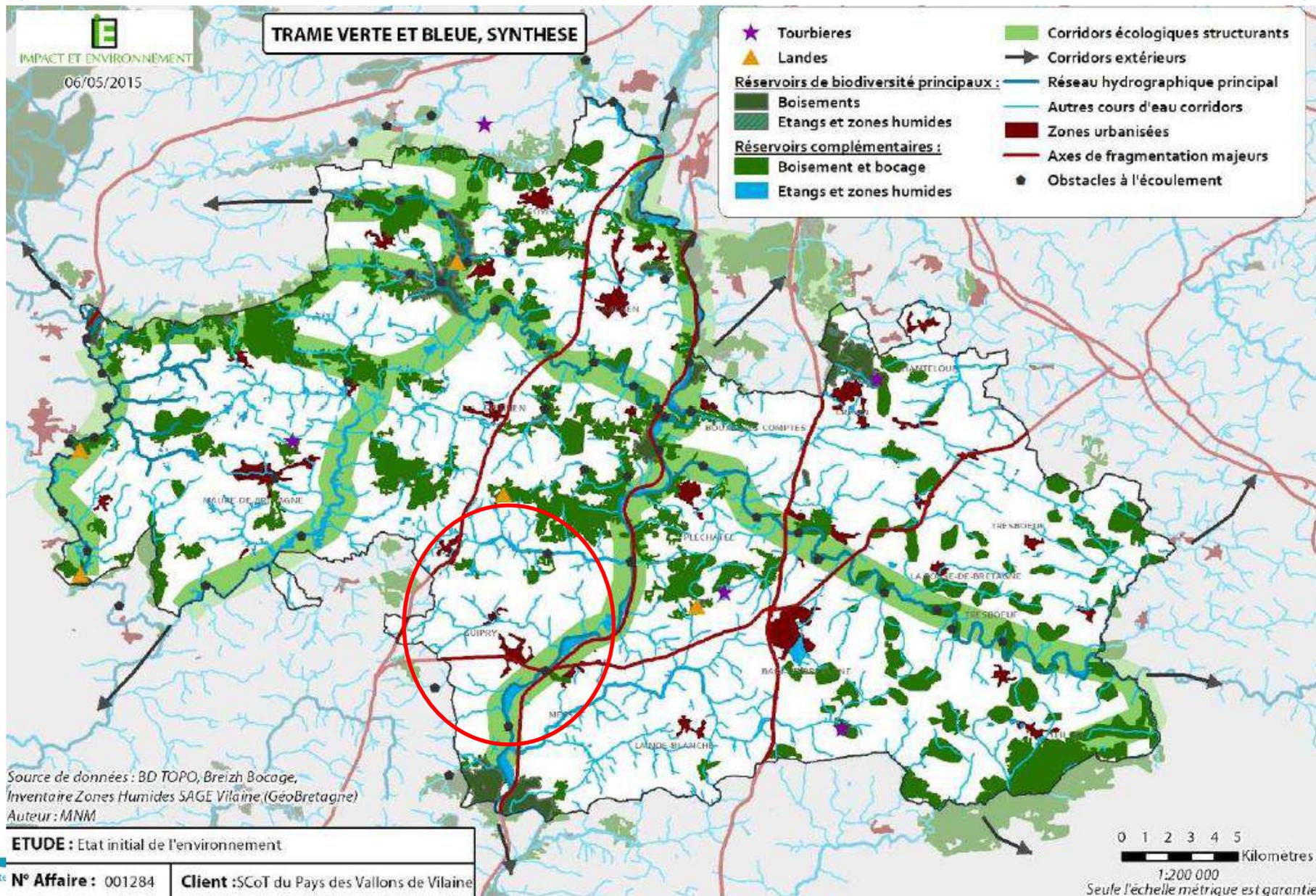
La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau..

Objectifs de la trame verte et bleue: favoriser la biodiversité, en particulier par l'identification et la préservation des réservoirs de biodiversités et des continuités écologiques





# TRAME VERTE ET BLEUE



# TRAME VERTE ET BLEUE

- ★ Tourbieres
- ▲ Landes
- Réservoirs de biodiversité principaux :**
  - Boisements
  - Etangs et zones humides
- Réservoirs complémentaires :**
  - Boisement et bocage
  - Etangs et zones humides
- Corridors écologiques structurants
- Corridors extérieurs
- Réseau hydrographique principal
- Autres cours d'eau corridors
- Zones urbanisées
- Axes de fragmentation majeurs
- Obstacles à l'écoulement

## Ruisseau d'Eval

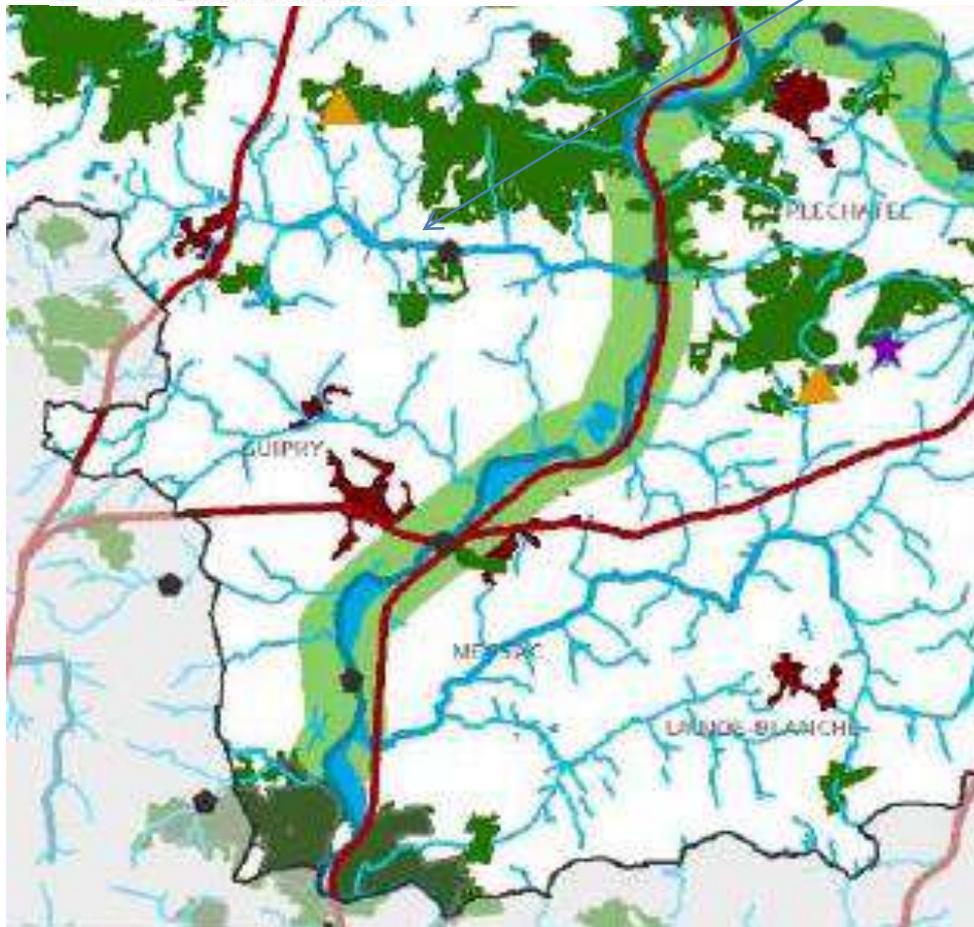
Un corridor écologique structurant identifié le long de la Vilaine,

Des réservoirs de biodiversité complémentaires à travers les boisements (le Bois du Piriou), le bocage, les zones humides, les étangs (l'étang du Baron), les cours d'eau (ruisseau de l'Eval)...

Des axes de fragmentation majeurs : la RD777 et la voie ferrée reliant Rennes à Redon et la RD177

Les espaces urbanisés (les bourgs) qui génèrent des coupures écologiques

Des obstacles à l'écoulement, notamment le long de la Vilaine

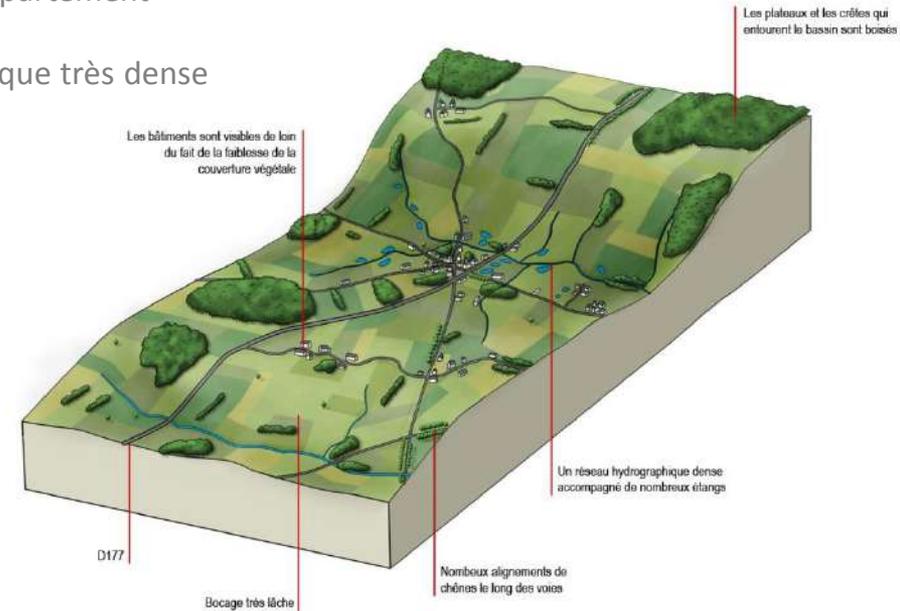


# PAYSAGE

- Un paysage marqué par le bassin de Lieuron-Pipriac caractérisé par :
- Une structure géologique et un paysage unique dans le sud du département
  - Une unité paysagère parfaitement délimitée par son relief
  - Un paysage de plaines et replat irrigué par un réseau hydrographique très dense



La D177 dans le sens Rennes-Redon offre un point de vue de choix sur le bassin : à droite, le bourg de Lohéac et, en arrière-plan, la ligne de crête qui ferme le sud du Bassin de Lieuron-Pipriac.



# SYNTHESE

	Guipry-Messac	Saint-Malo-de-Phily	Lohéac
CONSTAT	Un territoire coupé en deux par la Vilaine	Un centre bourg érigé sur un pic rocheux surplombant la vallée de la vilaine	Un relief de coteau dans la partie nord et un paysage de plaine dans la partie sud
	Un site ZNIEFF de type 2 « le Bois de Baron » (partie sud)	deux locaux techniques et concasseur du Clos-Pointu sont référencés par arrêté de biotope	Aucun périmètre de protection réglementaire
	Des rupture de continuité écologique : les espaces urbanisés des territoires, les grands axes de communication, la voie ferrée		
	Le Bois et l'étang de Baron	Le Bois du Piriou Le ruisseau d'Eval	Le ruisseau d'Eval
	Un corridor écologique structurant le long de la		
ENJEUX	<p>Protéger les sites naturels majeurs</p> <p>Prendre en compte les éléments naturels et les corridors de biodiversité dans le développement de l'urbanisation</p> <p>Limiter la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles</p>		

*ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT*

RISQUES & ENERGIE

# SYNTHESE

	Guipry-Messac	Saint-Malo-de-Phily	Lohéac
CONSTAT	Un risque inondation de niveau fort identifié sur le territoire		
	Un risque TMD faible identifié en lien avec la présence de la RD77 et de la voie ferrée		Un risque TMD faible identifié en lien avec la présence de la RD77
	20 ICPE identifiées dont 4 soumise à autorisation	11 ICPE et de nombreux sites carriers	1 seule ICPE, agricole et soumise à enregistrement
	7% de la puissance photovoltaïque du Pays		
	Présence d'une zone repérée favorable par le PCAET pour le développement éolien		Proximité d'une zone repérée favorable par le PCAET pour le développement éolien

ENJEUX	<p>Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés</p> <p>Prendre en compte la capacité de développement des énergies renouvelables sur le territoire y compris dans les aménagements futurs</p>
--------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

# SYNTHESE

## ENJEUX

Protéger les sites naturels majeurs

Prendre en compte les éléments naturels dans le développement de l'urbanisation

Maintenir un réseau bocager cohérent et dense

Limiter la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles

Favoriser la découverte des éléments de patrimoine bâti communal,

Valoriser et protéger les éléments du « petit patrimoine »,

**MERCI DE VOTRE ATTENTION...**

**PLACE AUX  
ÉCHANGES**