

# Diagnostic territorial de la commune de Guichen



## Sommaire :

- Introduction : page 2
- Diagnostic démographique : page 3 à 9
- Diagnostic de l'habitat des équipements : page 10 à 17
- Diagnostic économique : page 18 à 26
- Diagnostic des transports et de la mobilité : page 27 à 33
- Diagnostic de l'environnement : page 34 à 44
- Enjeux : page 45 à 46
- Bibliographie : page 47



# Introduction

<http://halles25e-monde.com/images/guichen.html>


*Evolution des Halles de Guichen*

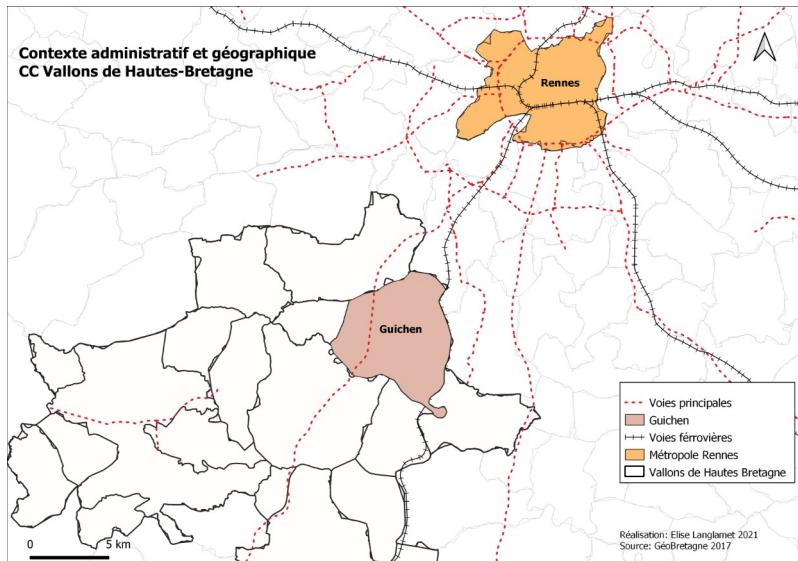


*Diagnostic territorial de la commune de Guichen*

Guichen, commune bretonne située en Ille-et-Vilaine, appartient à la deuxième ceinture de Rennes métropole et est située à une vingtaine de kilomètres au sud de celle-ci. La commune de Guichen s'étale sur près de 43 km<sup>2</sup>, et regroupait 8 646 habitants en 2018, avec une projection de 12 035 habitants à l'horizon 2030. Auparavant, Pont-Réan n'était qu'un village de la paroisse de Guichen. Son développement économique s'est opéré autour de la Vilaine, fleuve traversant le territoire communal.

La commune fait partie de la communauté de communes des Vallons de Haute-Bretagne Communauté, regroupant près de 43 900 habitants au dernier recensement en 2018. Cette dernière a été créée en 2014, et rassemble 18 communes de la deuxième couronne périphérique de Rennes. Le Pays des Vallons de Vilaine regroupe les Vallons de Haute-Bretagne Communauté et Bretagne porte de Loire communauté. Les 38 communes sont reparties en cantons, avec le canton de Guichen. La commune de Guichen constitue un bassin de vie important pour le territoire de l'EPCI, avec des équipements et services majeurs.

Guichen comporte un patrimoine historique important, notamment dû à la création au 11<sup>ème</sup> siècle du vieux Guichen, avec la fondation de la paroisse. L'église paroissiale fait partie intégrante du centre-ville. De plus, le pont de Pont-Réan, datant de 1767, est classé monument historique. Le bâtiment des Halles quant à lui, a été construit en 1895, et a été rénové en 2014.



*Pont de Pont-Réan*



# I – Diagnostic de la démographie

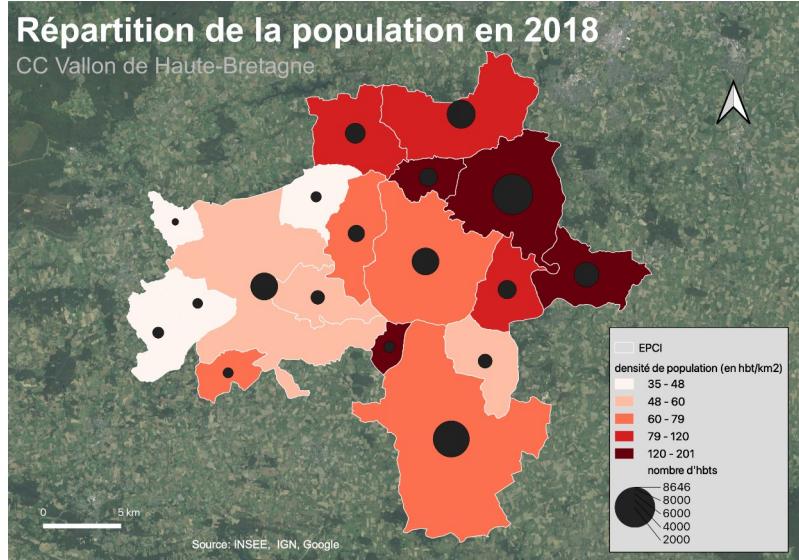


## ★ L'essentiel :

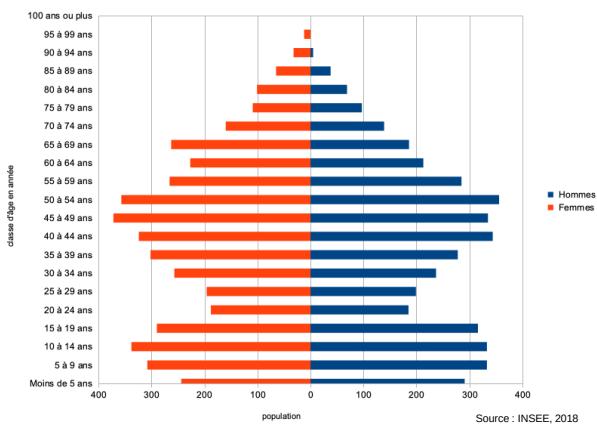
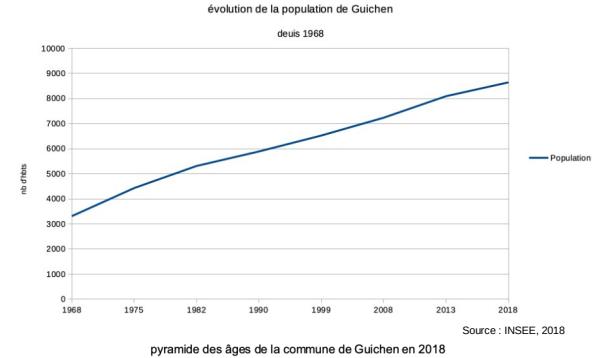
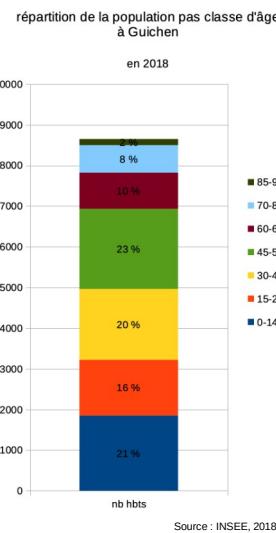
- Forte augmentation de la population entre 1999 et 2018
- Immigrations importantes sur la commune
- Faible taux d'accroissement naturel entre 2007 et 2020
- Des ménages composés essentiellement de jeunes familles
- Employés et professions intermédiaires sont les catégories socio-professionnelles dominantes

# Diagnostic de la démographie

La commune de Guichen compte 8 646 habitants recensés en 2018. C'est la commune la plus peuplée de la communauté de commune des Vallons de Hautes Bretagne Communauté. Sa densité moyenne d'habitants est de 201 hab/km<sup>2</sup>, c'est la plus élevée de l'EPCI. Dans celle-ci, la densité de population décroît d'Est en Ouest selon plusieurs couronnes. De plus, la population est en augmentation constante depuis les années 1960 avec notamment depuis 2008, 212 nouveaux habitants chaque année en moyenne. Entre 1999 et 2018, la population a augmenté de 32 % environ, ce qui représente près d' $\frac{1}{3}$  de la population de 1999 en plus. Cette augmentation est surtout notable entre 2008 et 2013 avec 2,3% d'augmentation annuelle. Elle s'est toutefois calmée ces dernières années avec 1,3 % de croissance annuelle moyenne, même si elle reste néanmoins sur une dynamique ascendante. Le SCOT encadre cette augmentation à 2 % de croissance annuelle mais pour le cas de Guichen, la commune se fixe autour de 1 % de croissance.



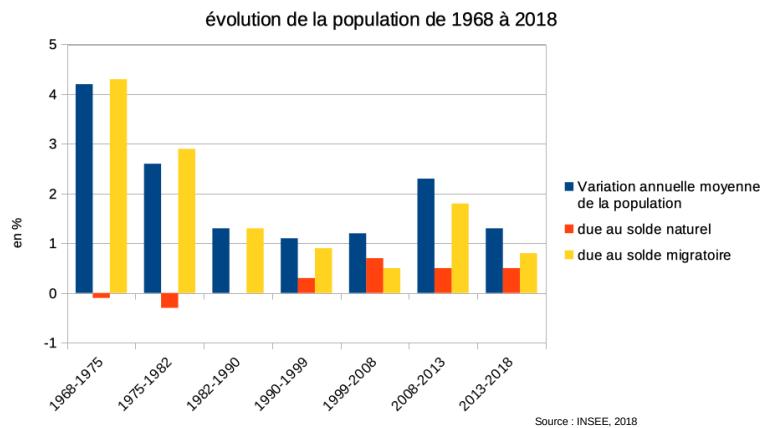
Diagnostic territorial de la commune de Guichen



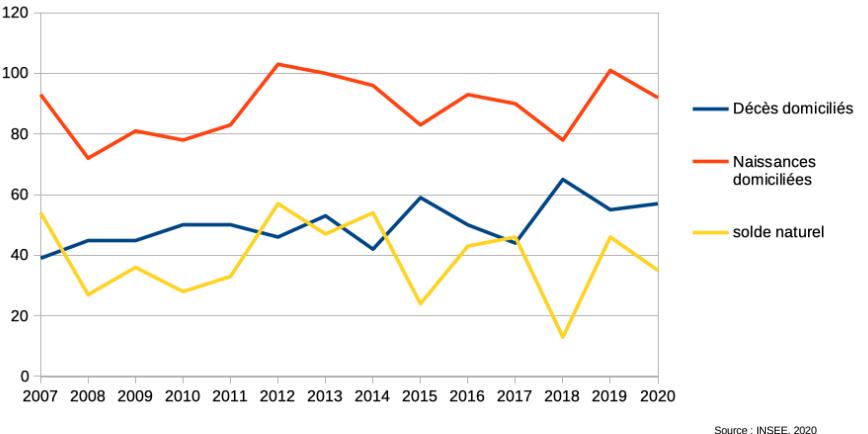
Pour ce qui est des caractéristiques de la population, nous faisons plusieurs constats. Premièrement, deux classes d'âges se distinguent des autres : les 5-19 ans et les 35-54 ans. En effet, à elles seules, elles représentent plus de la moitié de la population (53%). Ensuite, nous remarquons un creusement sur la tranche d'âge 20-30 ans ; les étudiants ou jeunes actifs représentent à peine 9% de la population totale. Enfin, les personnes âgées semblent faiblement représentées sur le territoire. En effet, les plus de 70 ans représentent 10 % de la population. Ces éléments nous indiquent alors que la population guichennaise est relativement jeune.

## A) Soldes naturel et migratoire :

La particularité de l'évolution de la population à Guichen réside en son origine. En effet, la nouvelle population annuelle est essentiellement due aux personnes extérieures à la commune qui viennent s'installer sur le territoire. Depuis les années 1970, la part du solde migratoire dans les variations annuelles de la population représente plus de 3/4 de l'effectif (1,7 % sur les 2 % de croissance moyenne entre chaque recensement). On remarque qu'entre 1965 et 1990, la totalité de la croissance démographique de la commune reposait sur les immigrations sur le territoire. Une fois cette population installée, on souligne par la suite un décollage important des naissances qui se traduit par une part plus importante du solde naturel dans l'évolution de la population annuelle. Entre 1999 et 2008, la part du solde naturel était plus forte que celle du solde migratoire dans l'évolution générale de la population. Par la suite, les migrations reprennent fortement le dessus du fait du développement de la métropole rennaise.



évolution des naissances et décès domiciliés à Guichen  
entre 2007 et 2020

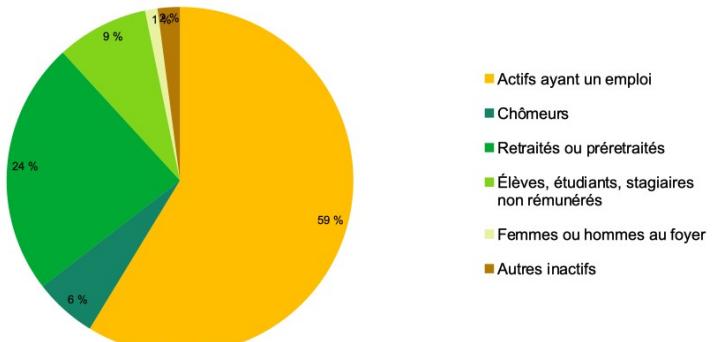


Lorsque l'on se penche sur le solde naturel, nous observons clairement que depuis 2007, les naissances sont bien supérieures aux décès, avec une moyenne de 89 naissances par an sur cette période. Les décès quant à eux sont en moyenne chiffrés à 50 par an, ce qui nous donne au final un solde naturel toujours positif de 39 nouveaux individus par an en moyenne. De surcroît, on observe une baisse des naissances sur l'année 2018, croisée à l'augmentation des décès. En 2015, ce phénomène est également observé mais il était d'une moins grande ampleur. Le taux d'accroissement naturel entre 2007 et 2020 était de 0,48 %.

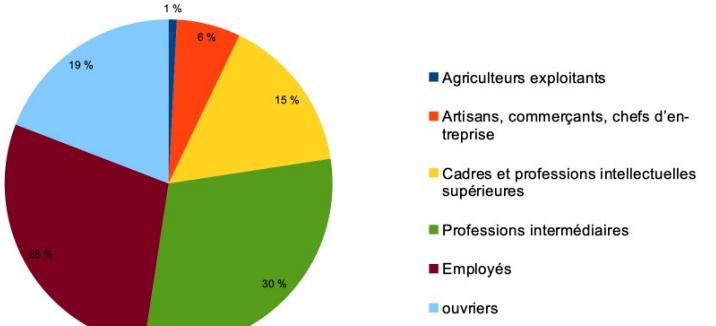
## B) Catégories socio-professionnelles :

Guichen possède un nombre important d'actifs. En effet, près de 60 % de la population guichennaise de plus de 15 ans possède un emploi. 1/4 de la population représente les retraités, ce qui n'est pas négligeable non plus. On remarque aussi que seulement 9 % de la population des plus de 15 ans sont élèves ou étudiants. Cela confirme que la commune n'arrive pas à garder ses étudiant.e.s, ce qui explique le creusement de la classe d'âge des 20-30 ans. Enfin, on remarque 6 % de chômeurs sur la commune, ce qui est inférieur à la moyenne nationale qui se situe autour de 8 % en 2021, et même 9 % en 2018. En outre, si l'on compte les femmes et hommes au foyer ainsi que les autres inactifs dans le taux de chômage, on arrive à une valeur de 9 %, ce qui est relativement élevé.

répartition de la population de plus de 15 ans par type d'activité à Guichen en 2018



catégories socio-professionnelles des actifs de la population de plus de 15 ans à Guichen

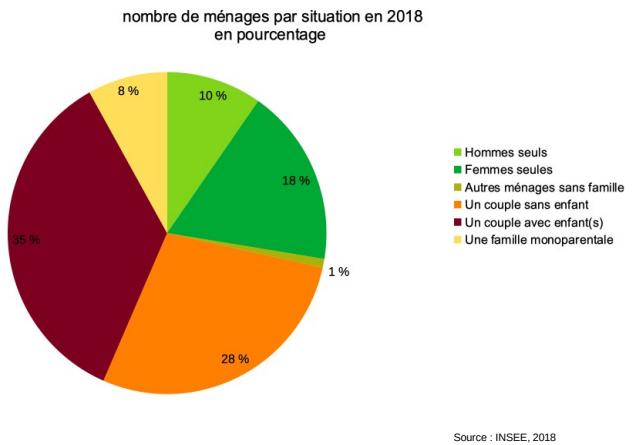


Source : INSEE, 2018

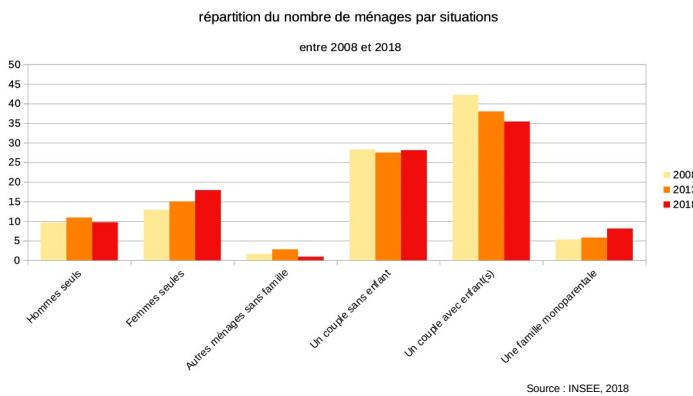
Sur la répartition de la population active par secteur d'activité, deux secteurs majeurs se dégagent : les professions intermédiaires et les employés. À eux seuls, ils se partagent équitablement presque 60 % des emplois. Les 40 % restants regroupent les autres secteurs d'activités, dont 20 % d'ouvriers qui constituent le 3<sup>ème</sup> secteur de la commune. Ensuite, nous retrouvons les cadres qui représentent 15 % des actifs ayant un emploi. Cette valeur semble augmenter ces dernières années. En revanche, le nombre d'actifs dans le secteur de l'artisanat et du commerce est très faible, avec seulement 6 % des actifs. Enfin, on observe une sous-représentation des agriculteurs, ces derniers ne représentent qu'1 % des actifs ayant un emploi.

## C) Les ménages :

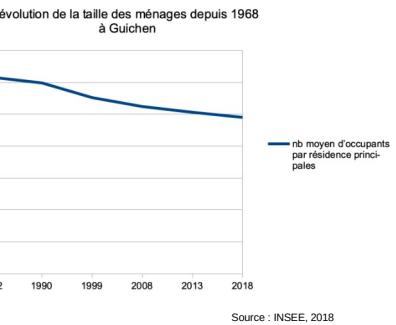
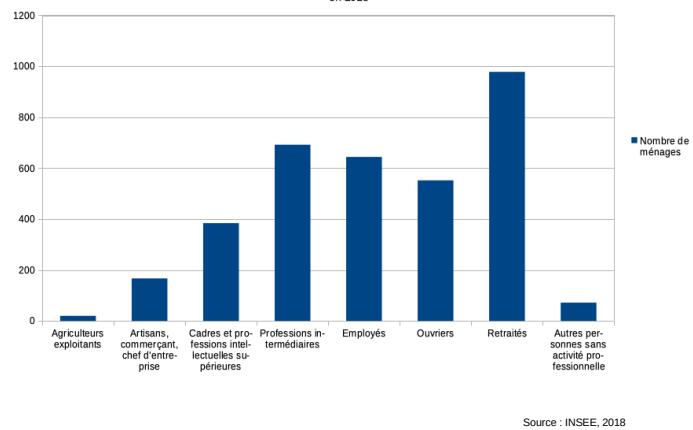
Nous remarquons qu'à Guichen, les ménages dominants sont les couples avec enfant(s) ; à elle seule, cette catégorie représente 35 % des ménages. Cela confirme bien notre idée en préambule de la dominante de jeunes familles avec enfants. A une échelle plus petite, nous observons que pratiquement les 3/4 des ménages sont composés d'au moins deux individus. Il est important de noter que plus d'1/4 des ménages sont des couples sans enfants ; soit ces derniers n'en veulent pas, soit ils ont pour projet de fonder une famille. Le dernier quart représente les personnes vivant seules, parmi lesquelles nous pouvons retrouver potentiellement des célibataires ou des personnes sans familles, des veuf / veuves. On remarque cependant un recul de la part des couples avec enfants depuis 2008 sur la commune. En revanche, la part des femmes seules augmente, ainsi que celle des familles monoparentales.



Diagnostic territorial de la commune de Guichen



répartition des ménages selon les catégories socio-professionnelles



Pour ce qui est de la taille des ménages, nous observons une légère baisse du nombre moyens d'occupants par résidence principale depuis le début des années 1980. La commune est passée de 3 occupants en moyenne par ménages à 2,45. Cette baisse n'est pas spécifique au territoire ; en règle générale, à l'échelle nationale, la taille des ménages est passée de 3,08 à 2,19 occupants. Guichen est donc encore au-dessus de la moyenne nationale.

Lorsque l'on croise le nombre de ménages avec les catégories socio-professionnelles, on remarque différents éléments. Un des plus marquant est la part importante des ménages de retraités alors qu'il ne représentent, pour les plus de 60 ans, seulement 20 % de la population totale. Nous remarquons ensuite que les professions intermédiaires, les employés et les ouvriers se partagent l'essentiel des autres ménages. Les agriculteurs étant peu nombreux sur le territoire, ils occupent forcément une part très minime des ménages.

| ATOUTS   | FAIBLESSES  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Population jeune et dynamique : jeunes familles qui peuvent profiter d'infrastructures sur le territoire pour l'éducation notamment (écoles, collèges), mais aussi pour les loisirs (équipements sportifs).</li> <li>- Augmentation de la population de manière constante depuis les années 1970 du fait de la localisation intéressante de la commune vis à vis de la métropole rennaise. Profil de la commune qui attire la population.</li> <li>- Population nouvelle expliquée par une forte immigration sur la commune : depuis 2008 en moyenne 72 % des nouveaux habitants sont issus des arrivées sur le territoire. Cela illustre le fait que la commune attire une population extérieure sur son territoire</li> <li>- Aucune classe majeure ne se dégage réellement sur le territoire, ce qui permet une mixité des catégories socio-professionnelles</li> <li>- Arrivée de cadres sur la commune du fait de la proximité de Rennes et l'arrivée de la LGV qui a accéléré ce phénomène.</li> <li>- Prendre en considération la jeunesse de la population pour développer des services de loisirs, de culture...</li> <li>- L'équilibre encore présent des catégories socio-professionnelles peut permettre l'essor de nouveaux types de logements : logements collectifs pour permettre de densifier le bâti.</li> <li>- Offre de services plutôt complète (santé, sport, commerce) qui renforce l'immigration sur la commune.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Faible présence de la population des 20-30 ans du fait de l'absence d'école d'éducation supérieure donc peu d'étudiants. Une perspective d'emploi plus restreinte pour les jeunes actifs en comparaison avec la métropole rennaise.</li> <li>- Solde naturel en légère baisse qui peut traduire un léger vieillissement de la population : positif de 55 en 2014 à moins de 40 en 2020.</li> <li>- Agriculteurs en faible nombre sur le territoire (seulement 1 % des actifs), ce qui induit une faible part de l'agriculture dans l'activité économique guichennaise, contrairement aux autres communes de l'EPCI.</li> <li>- 1/4 de la population des plus de 15 ans est retraitée, ce qui peut à l'avenir freiner le dynamisme de la commune.</li> <li>- Vieillissement de la population à venir : les 55-64 ans font partie des classes fortes dans la pyramide des âges de la commune. Il faut anticiper leur transition progressive du statut actif à inactif pour ne pas trop affecter l'activité économique de la commune</li> </ul> |

| OPPORTUNITÉS   | MENACES   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'arrivée de nouvelles populations sur le territoire pourrait être le levier du développement économique de la commune avec l'implantation de nouvelles entreprises</li> <li>- Le bassin rennais en pleins développement et l'accélération du processus depuis l'arrivée de la LGV attire de nouvelles populations qui pourraient constituer de nombreux atouts pour le développement de la commune.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Manque d'étudiants : une fois avoir quitté le domicile familial ils cherchent à s'installer dans des zones possédant des infrastructures d'éducation et de formation supérieure et dont l'opportunité de premier emploi est plus intéressante</li> <li>- Le COVID-19 a eu une influence sur le nombre de naissances ce qui peut par la suite impacter le taux de jeune de la commune</li> <li>- La proximité avec le bassin d'emplois Rennais ne permet pas de maintenir la jeunesse sur la commune de Guichen.</li> </ul> |



## II – Diagnostic de l’habitat et des équipements publics



### ★ L’essentiel :

- Parc du logement récent
- Augmentation de l’offre de logements
- Faible part des logements collectifs
- Mitage de l’habitat
- Nombreux projets urbains
- Des pôles d’équipements et services développés

# Diagnostic du logement et des équipements publics

## A) Localisation de l'habitat et type de logements :

À Guichen, les quartiers d'habitat et d'équipements se sont d'abord développés autour des centres historiques. Dans le centre historique de Guichen, on trouve des constructions traditionnelles en pierre, alignées en front de rue. Ces dernières sont classées à caractère patrimonial dans le PLU. La plupart des constructions ont une hauteur de R+1. De surcroît, des zones d'habitat, composées essentiellement de logements individuels, se sont développées en extension du centre historique. La part des logements collectifs y est relativement faible, même si celle-ci tend à augmenter dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement et des projets de densification inscrits dans le Plan d'aménagement et de développement durable (PADD). Par ailleurs, de nombreux habitats se sont développés en milieu rural, le long des voies de circulation et à partir de hameaux anciens traditionnels. Les parcelles y sont de tailles et de formes diverses. De plus, la densité de logements y est très faible (5 par hectare en moyenne), avec uniquement des maisons individuelles, comme nous pouvons l'observer dans le lieu-dit de La Saudrais.

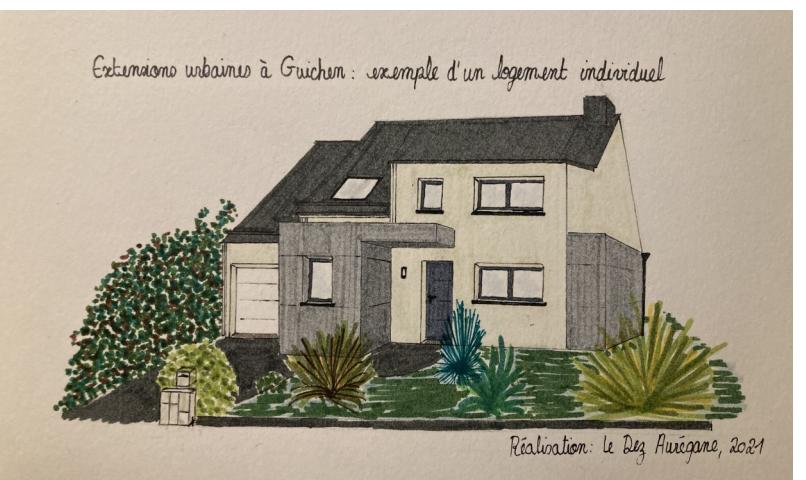
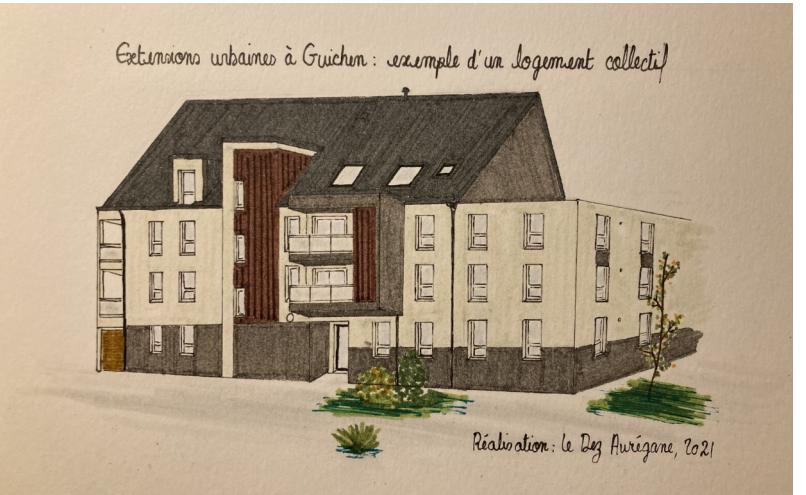
À Pont-Réan, on observe le même bâti traditionnel en pierres dans le centre historique, avec des constructions en front de rue. La construction d'habitations s'est développée en second rideau, dans le cadre d'opérations d'ensemble, avec en majeure partie des logements individuels. La densité de logements y est moins importante que dans le centre. Ensuite, on trouve un secteur d'équipements à l'Ouest.



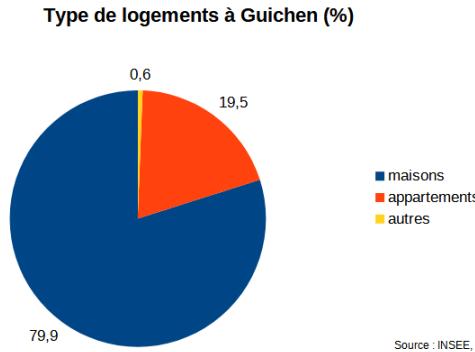
Lieu-dit de La Saudrais



Maison en pierres dans le bourg de Pont-Réan

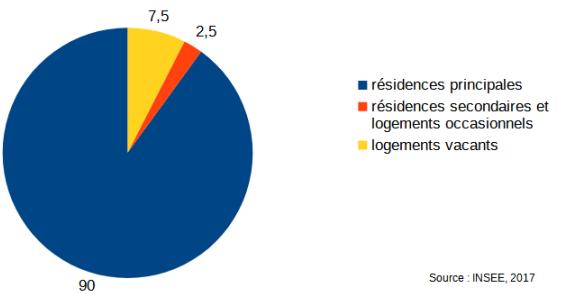


Par ailleurs, les logements de la commune de Guichen sont principalement des maisons individuelles de type pavillonnaire (79,9% en 2017), ce qui est caractéristique de l'habitat des Vallons de Haute-Bretagne Communauté (90,1 % de maisons en 2017). Pour autant, le taux d'appartements dans Guichen est supérieur de 10 points de pourcentage à celui de l'EPCI. L'orientation de la commune vers Rennes métropole ainsi que sa position de polarité urbaine dans la communauté de commune lui offre une diversité de l'habitat plus importante que ces communes voisines, bien que la variété du parc de logements soit tout de même faible.

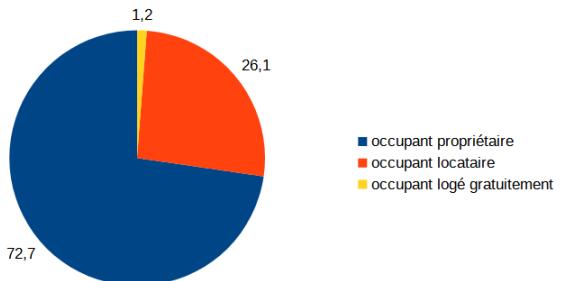


De plus, les habitants de Guichen sont pour la plupart propriétaires de leur logement. Les familles recherchent également des logements de grande taille, comme en témoigne le taux de logements avec 5 pièces ou plus (55,31%), semblable au reste des communes des Vallons de Haute-Bretagne communauté.

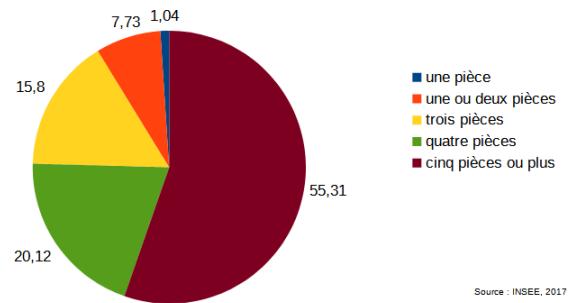
Catégories de logements à Guichen (%)



Statut d'occupation des logements à Guichen (%)



Taille des résidences principales à Guichen (%)



Enfin, la commune a mis en place diverses solutions de logements pour les personnes dans le besoin : un logement temporaire de type 3 réservé à l'accueil de 6 personnes en difficulté (ruptures familiales et personnes en danger), ainsi que 43,7 % de logements HLM parmi les logements loués (hausse de 17 points de pourcentage par rapport à 2006), répartis sur l'ensemble de la commune. Guichen comporte également la seule aire d'accueil des gens du voyage de l'EPCI, réhabilitée en 2017.

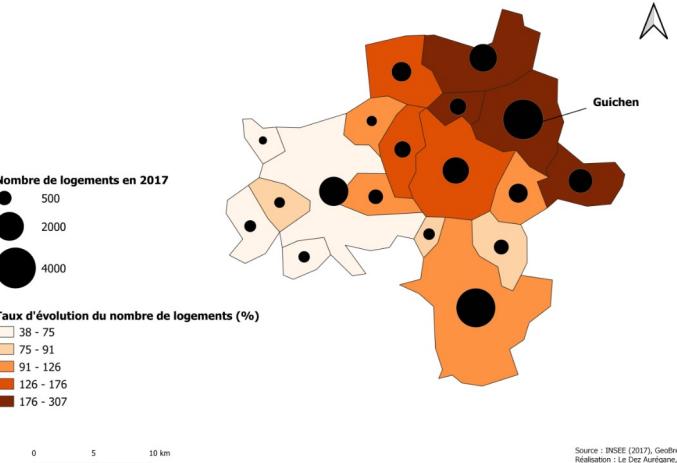
## B) Le parc de logements et son évolution :

La commune de Guichen comporte 3 838 logements. Le nombre de ces derniers a été multiplié par 3 depuis 1968, et par 1,3 depuis 2016. En effet, on constate que le territoire comporte un des taux d'évolution du parc de logements les plus élevés de l'EPCI (entre 176 et 307 %), du fait de sa proximité avec la métropole rennaise. Ceci témoigne également de la jeunesse du parc ; 72 % des logements ont été construits après 1971. Ensuite, même si l'habitat de la commune est réparti de manière très éparses, parfois à 4 km du bourg, la densité du logement à Guichen est largement supérieure à celle des autres territoires de la communauté de communes.

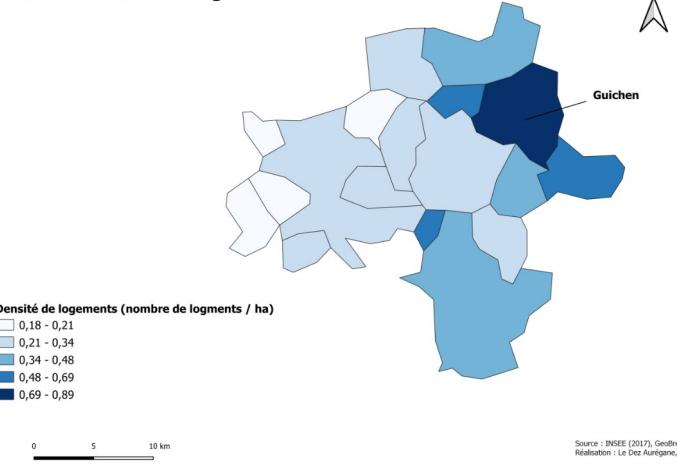
Par ailleurs, si l'on observe le marché de l'immobilier à Guichen, on constate un rythme de construction relativement élevé dans la commune, résultant de sa proximité avec le bassin rennais. Pareillement aux communes de l'EPCI proches de Rennes, le prix des biens immobiliers sur la marché est de moins en moins abordable (1 912€ le m<sup>2</sup> en 2018). En 2018, la DREAL classait Guichen en zone très tendue en ce qui concerne le marché de l'immobilier.

De surcroît, l'accueil et l'intégration de nouveaux habitants prévu dans le PADD s'inscrit dans de nombreux projets urbains. Effectivement, la commune de Guichen choisit d'accompagner la construction de logements locatifs sociaux auprès d'organismes HLM (le PLH fixe un objectif de 20 % de logements sociaux pour le pôle de bassin, Guichen se situe autour de 14%), et donne la priorité au renouvellement urbain, en particulier dans les deux bourgs. Enfin, Guichen a développé la reconversion du site de la Massaye, afin de créer une Zone d'aménagement concerté (ZAC). Ce nouveau quartier se situe à Pont-Réan et possède une histoire importante. En effet, le Château de la Massaye, d'abord château fort, fut rasé puis reconstruit, pour être donnée en 1932 à l'Association centrale des vétérinaires. Puis, la Marine s'y installe jusqu'en 1958. Ce dernier sera occupé par le CHR de Rennes entre 1960 et 2005. Les transferts successifs d'activités ainsi que certaines activités illégales comme le squat ont participé à la dégradation du site. Ce grand projet d'habitat (logements individuels et collectifs) de 49 ha s'étale sur 15 ans et les travaux ont commencé en 2018, grâce un partenariat entre la Société d'Aménagement et du Développement de l'Ille et Vilaine (SADIV) et la commune. Le projet de la Massaye constitue une opération de 500 logements, afin de redynamiser Pont-Réan et de répondre à la demande des ménages, tout en veillant au respect des critères du développement durable.

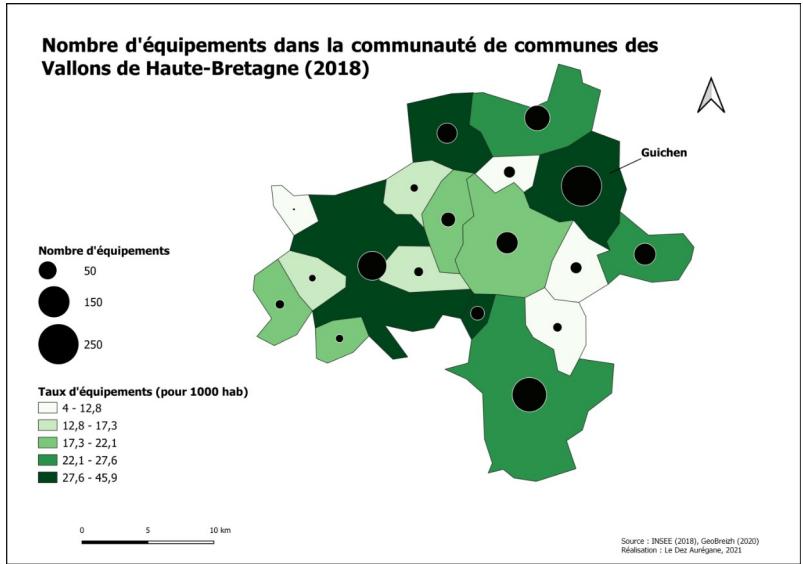
**Evolution du nombre de logements dans la communauté de communes des Vallons de Haute-Bretagne (1968-2017)**



**Densité de logements dans la communauté de communes des Vallons de Haute-Bretagne**



## C) Les équipements :



À Guichen, on trouve un pôle d'équipements scolaires et sportifs en second rideau de la RD 577. Ces derniers sont construits uniquement en rez-de-chaussée. On distingue un pôle d'équipements rue du commandant Charcot, ainsi qu'un deuxième entre l'avenue Charles de Gaulle et le chemin des Callunes. À Pont-Réan, le secteur d'équipements s'est développé en second rideau.

Par ailleurs, au sein de la communauté de communes des Vallons de Haute-Bretagne Communauté, Guichen fait partie des communes les mieux placées en terme d'équipements, avec 248 équipements en 2018 (plus haute valeur de l'EPCI) et un taux d'équipements de 28,9 % la même année.

Le centre ville de Guichen constitue véritablement le point dynamique de la commune. En effet, ce dernier concentre l'essentiel des équipements publics, à commencer par des équipements relatifs à l'éducation (3 écoles qui accueillent plus de 800 élèves et un collège de 780 élèves).

La commune possède une caserne ainsi qu'une gendarmerie, ce qui permet des interventions rapides sur le territoire.

Les bâtiments administratifs sont également concentrés dans le centre-ville. De plus, il est également important de noter la présence du siège de la communauté de communes sur le territoire guichenais, au niveau de la zone artisanale à l'Ouest : cela montre le rôle stratégique de la commune dans l'organisation du territoire.

Par ailleurs, en ce qui concerne les équipements culturels, certains permettent à la commune de se démarquer au sein de l'EPCI ; on trouve un cinéma, une radio (Radio Laser) ou encore une école de musique. Cependant, mis à part ces infrastructures, l'offre culturelle reste assez limitée, on retrouve seulement des lieux classiques comme la médiathèque.

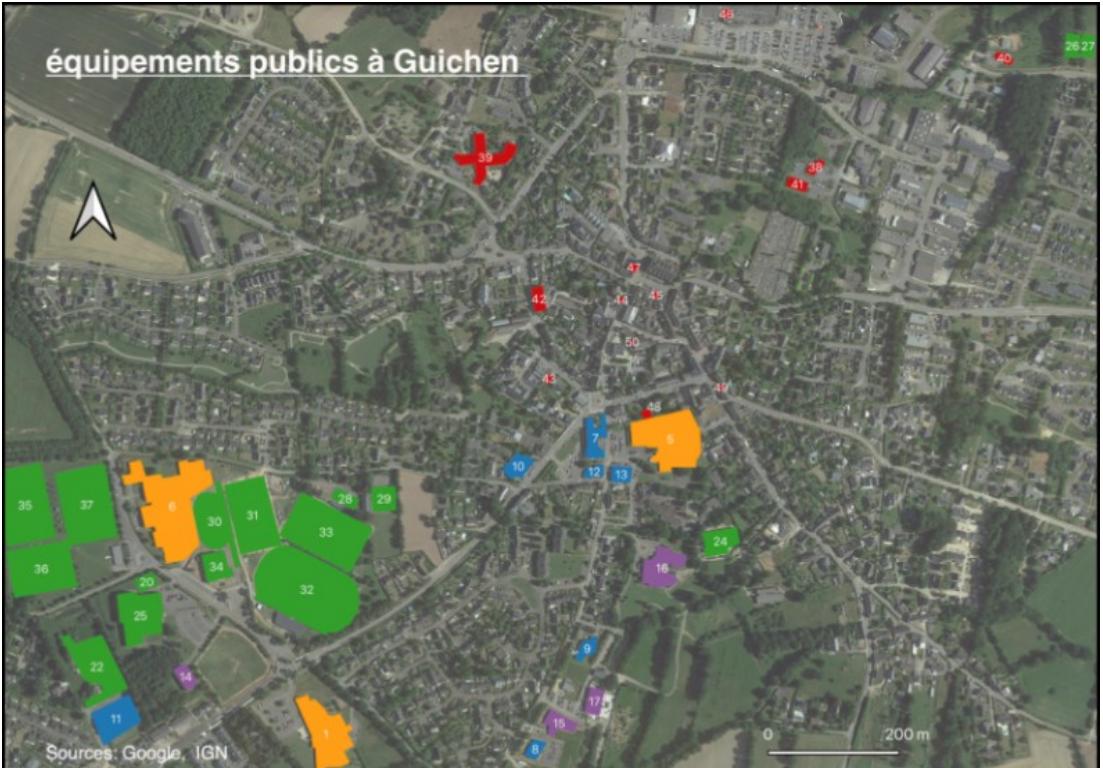
En revanche, les équipements sportifs se révèlent être un point positif pour Guichen, notamment avec le complexe Jean Loussouarn qui abrite plusieurs disciplines (escalade, badminton, tennis, musculation). De surcroît, une projet de piscine municipale est actuellement porté par la communauté de communes.

Enfin, on observe de nombreux équipements de santé au sein de la commune, avec plusieurs spécialistes : dentiste, ostéopathe, kiné, opticien, médecin, podologue. Il manque néanmoins un cabinet d'orthodontie. Pour ce qui est de la prise en charge des personnes âgées, la commune présente un EHPAD pouvant accueillir 64 personnes. Un service d'aide à domicile permet aussi d'accompagner les personnes âgées sur tout le territoire.

Pour ce qui est des prises en charge d'urgence la 4 voies permet de relier la commune au centre hospitalier de Pontchaillou en 20/25 minutes.

De son côté, Pont-Réan possède un nombre d'infrastructures moins important. Premièrement, du point de vue administratif, toutes les structures sont concentrées dans le bourg de Guichen. À Pont-Réan, nous retrouvons néanmoins des équipements éducatifs avec deux écoles. De plus, le bourg possède une offre d'équipements sportifs plutôt intéressante (complex Henri Brouillard). Pont Réan, du fait de sa proximité directe avec la Vilaine, possède un club de kayak avec près de 180 licenciés. Concernant le secteur de la santé, une maison de santé a été mise en place cette année, regroupant plusieurs spécialistes : médecins généralistes, kinés, ostéopathes, etc. Pont-Réan possède également une pharmacie, qui vient compléter l'activité de celles de Guichen.

## équipements publics à Guichen



### Equipements éducatifs

- 1 : Ecole des Callunes
- 4 : Ecole St Martin
- 5 : Ecole Jean Charcot
- 6 : Collège Noël du Fail

### Equipements administratifs

- 7 : Mairie
- 8 : Espace RESO
- 9 : Cdas
- 10 : Gendarmerie
- 11 : Centre de secours
- 12 : Centre des finances
- 13 : Poste

### Equipements culturels

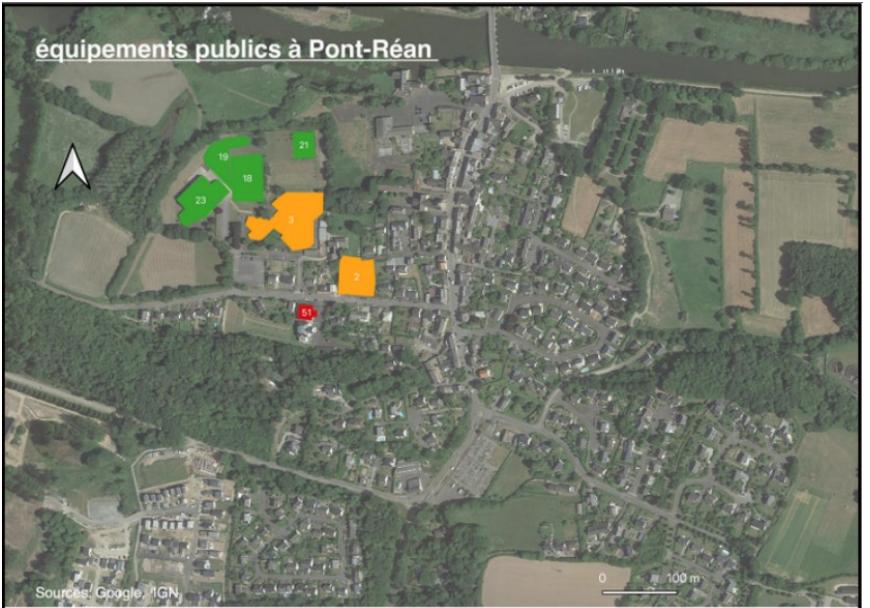
- 14 : Cinéma
- 15 : Ecole de musique
- 16 : Espace Galatée
- 17 : Médiathèque

### Equipements sportifs

- 20 : Skatepark
- 22 : Archerie
- 24 : Complexe Joséphine Baker
- 25 : Complexe JP Loussouarn
- 26 : Mini foot
- 27/28 : City-stade
- 29 : Terrain de tennis
- 30 : Piste d'athlétisme
- 31 : Terrain de foot synthétique
- 33/35/36/37 : Terrains de foot
- 34 : Salle Omnisport du COSEC
- 43/50 : Dentiste

### Equipements de santé

- 38/44/49 : Psychologue, podologue, orthoptiste
- 39 : EPHAD
- 40 : Kiné
- 41 : Cabinet médical
- 42/48 : Ostéopathe
- 45/46 : Opticien
- 47 : Laboratoire d'analyses
- 48/50 : Dentiste



### Equipements éducatifs

- 2 : Ecole Marcel Greff
- 3 : Ecole Ste Marie

### Equipements sportifs

- 18 : Terrain de foot
- 19 : Piste de BMX
- 21 : City-stade
- 23 : Complexe Henri Brouillard

### Equipements de santé

- 51 : Maison de santé

| ATOUTS  | FAIBLESSES  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- La présence de nombreux équipements et services développés sur la commune permet un bon accueil des nouvelles populations</li> <li>- L'importance des structures sportives et leurs caractéristiques permettent le déroulement de compétitions de niveau national, comme pour le badminton ou l'escalade</li> <li>- La quantité importante de pavillons individuels avec jardin répond à la demande des familles qui viennent s'installer à Guichen et qui recherchent un mode de vie périurbain</li> <li>- La faible part des résidences secondaires permet une vie dynamique de la commune tout au long de l'année. Cela permet de ne pas augmenter le taux de vacance des logements</li> <li>- Le parc de logements est relativement récent, ce qui induit une bonne consommation énergétique des bâtiments, et donc moins de pollution</li> <li>- La politique de classification patrimoniale du bâti dans les centres-bourgs permet la conservation et la mise en avant de ce dernier.</li> <li>- La richesses des équipements de santé permet de répondre aux besoins des habitants</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La faible quantité de logements collectifs ne permet pas de densification de l'habitat ni des parcours résidentiels développés.</li> <li>- La faible densité d'habitat induit un étalement urbain, ce qui ne répond pas aux enjeux environnementaux du développement durable</li> <li>- Le taux de vacance important dans la commune engendre une dégradation des vieilles habitations dans les hameaux</li> <li>- Le renouvellement urbain en centre-ville, de part ses caractéristiques modernes impacte négativement le patrimoine historique de la commune en le modifiant</li> <li>- La très forte augmentation des prix de l'immobilier réduit la diversité des profils des acheteurs potentiels des biens</li> <li>- Le mitage de l'habitat nécessite l'utilisation de la voiture par les habitants des hameaux pour ce rendre dans le centre, là où sont situés les principaux équipements et services. Cela augmente le risque de congestion dans le centre-ville et donc la pollution.</li> <li>- Le manque de spécialistes de santé (orthodontiste par exemple) dans Guichen oblige les habitants à se rendre dans des communes alentours. Ceci entraîne une augmentation du temps et donc du coût d'accès à ces derniers, ainsi qu'une augmentation de la voiture et donc de la pollution</li> </ul> |

| OPPORTUNITÉS  | MENACES  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- La proximité de la métropole rennaise permet un accès aux services majeurs en un temps limité</li> <li>- La politique nationale du logement social avec un seuil à 20 % permet la mise en place de projets HLM dans la commune, et donc une mixité sociale intéressante</li> <li>- La Zéro Artificialisation Nette (ZAN), objectif à 2050 fixé par la loi climat et résilience, demande d'abord aux territoires de baisser de 50%, d'ici à la fin de la décennie, le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Permet de limiter l'étalement urbain à travers de nouvelles construction, la préservation des habitats naturels.</li> <li>- L'Espace Rénov' habitat, projet lancé aux côtés du Pays des Vallons de Vilaine, de Bretagne Porte de Loire Communauté et de l'Agence Départementale d'information au Logement (ADIL35), accompagne les particuliers dans leurs projets de rénovation d'habitation, afin de réduire de manière globale leur consommation d'électricité et limiter les impacts de cette dernière sur l'environnement.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La proximité de la métropole rennaise engendre une hausse des prix du foncier et du logement</li> <li>- Le réchauffement climatique nécessite la mise en place de projets de densification urbaine</li> <li>- La crise du Covid-19 a entraîné une hausse des prix de l'immobilier, additionnée à l'arrivée de cadres dans la commune qui ont un pouvoir d'achat plus élevé.</li> <li>- Suite à la crise du Covid-19, le désir d'un mode de vie périurbain croît. Ainsi, les gens font construire des pavillons individuels avec jardin, ce qui accentue l'étalement urbain et la destruction des habitats naturels.</li> <li>- Les prix de l'immobilier explosent, ce qui pourrait déséquilibrer le tissu social existant.</li> <li>- La loi zéro artificialisation des sols va obliger la commune à repenser sa trame urbaine afin de maintenir une capacité d'accueil des nouvelles populations, et cela en attirant des catégories sociales variées garantissant la mixité sociale.</li> </ul> |



### III – Diagnostic de l'économie



#### ★ L'essentiel :

- Un espace dynamique et propice à un développement économique
- Une commune à dominante tertiaire
- Une diversité d'offres commerciales
- Une agriculture visible et impactant le territoire
- Un mode de culture qui s'oriente vers le durable.

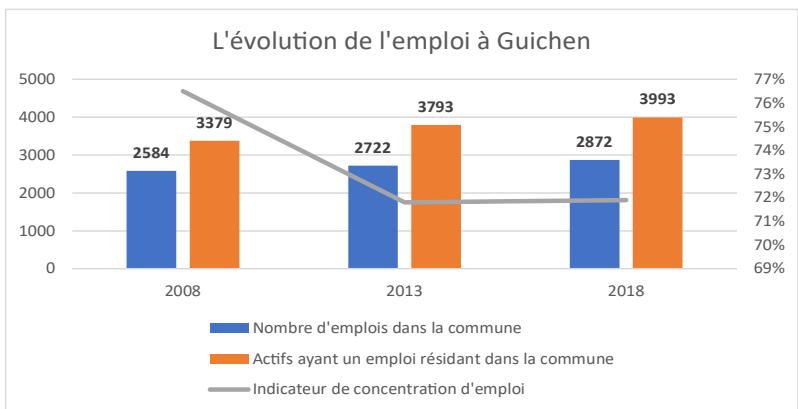
# Diagnostic économique

## A) La structure de l'emploi dans la commune de Guichen :

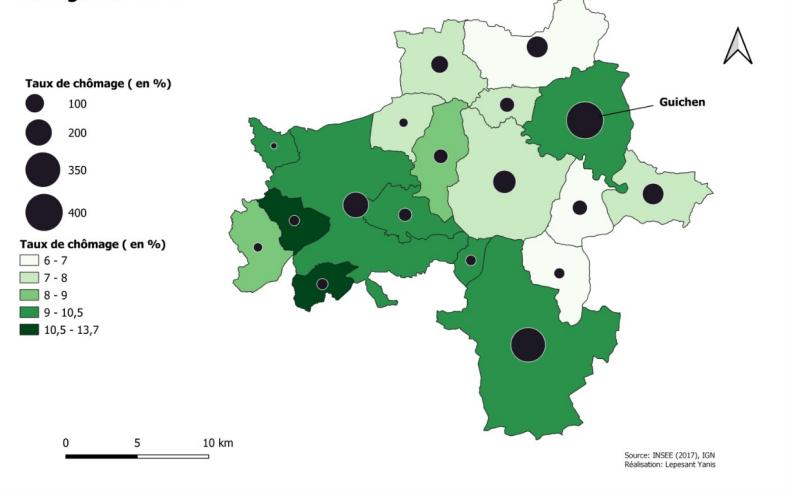
Le nombre d'emploi dans la commune Guichen a augmenté ses dix dernières années. En effet, il est passé de 2 584 emplois en 2008 à 2 872 en 2018. Guichen devient très attractive pour l'installation de néo-ruraux venue de la ville.

Par ailleurs, le nombre d'actifs guichenais résidant sur le territoire de Guichen est passé de 3 379 à 3 993 en 10 ans.

Cependant, l'indicateur de concentration d'emploi est en baisse, passant de 76,5 % à 71,9 % entre 2008 et 2018. Autrement dit, l'économie de la commune est résidentielle : en 2018, près de 72 % des actifs guichenais pouvaient trouver un emploi dans la commune.



**Le chômage dans la communauté de communes des Vallons de Haute-Bretagne en 2017**



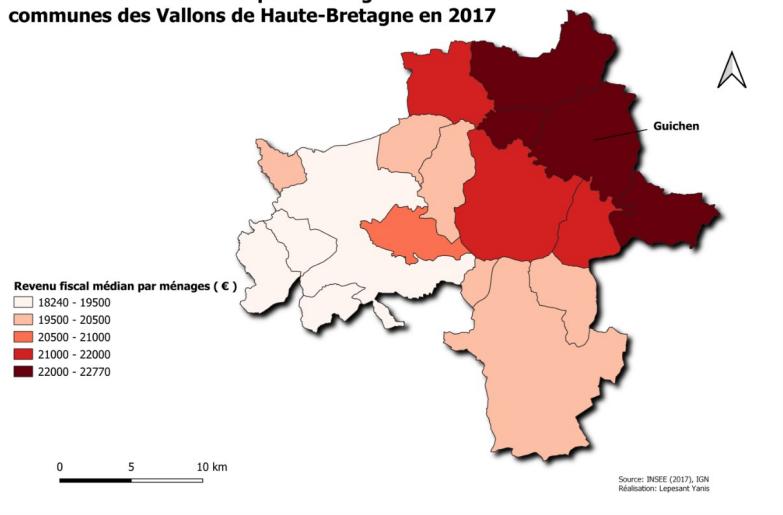
De surcroît, sur la commune de Guichen, le taux d'activités des 15-64 ans était de 78,9 % en 2017 celui de l'intercommunalité étant similaire : 79,4 %. De plus, le taux d'activités des femmes de 15-64 ans est plus inférieur à 3 points de pourcentage de celui des hommes : 77,3 % contre 80,6 % en 2017. Cette différence se retrouve également à l'échelle de la communauté de communes des Vallons de Haute-Bretagne Communauté.

Néanmoins, malgré le dynamisme du marché du travail et l'offre d'emplois importante sur la commune (nombre d'emplois le plus important de l'EPCI en 2017), le chômage reste important à Guichen. En effet, au sein de l'EPCI, parmi les communes les plus proches de Rennes, c'est elle qui comptabilisait le taux de chômage le plus important (9,1%) en 2017, soit 380 personnes n'ayant pas d'emploi.

À Guichen, on assiste à l'arrivée de nouveaux ruraux, venant des métropoles et appartenant aux classes professionnelles de cadres et de cadres supérieurs. La venue de ces classes sociales élevées font de Guichen une des communes les plus riches de l'intercommunalité. En effet, en 2017, cette dernière laissait observer le revenu fiscal médian le plus élevé des Vallons de Haute-Bretagne Communauté, soit 22 770 €. Celui-ci était de 20 440 € à l'échelle de l'EPCI.

Par ailleurs, au sein de la communauté de communes, on constate que ce revenu médian décroît selon plusieurs couronnes, d'Est en Ouest. En effet, Saint-Séglis détient un revenu par ménage de 18 240 € ; le plus faible de l'EPCI.

**Revenu fiscal médian par ménages dans la communauté de communes des Vallons de Haute-Bretagne en 2017**



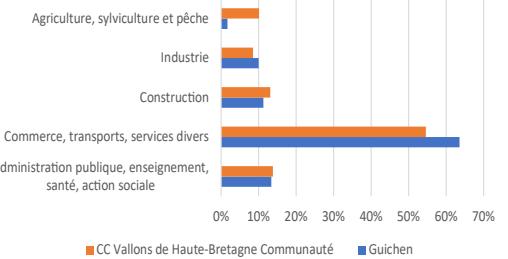
## B) Les activités économiques de la commune

Située dans la 2<sup>ème</sup> couronne périurbaine de la métropole rennaise, Guichen offre à ses entreprises un rayonnement relativement important. En effet, la commune constitue un moteur économique pour les territoires du Pays des Vallons de Vilaine ; Guichen est considéré comme un pôle majeur du Pays.

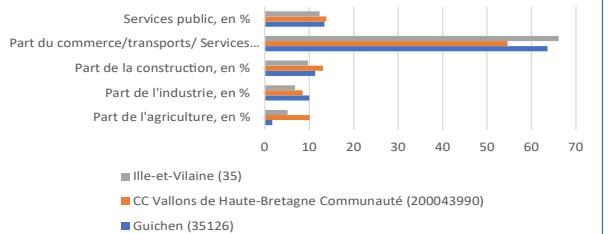
Ensuite, concernant les secteurs d'activités dominant sur la commune, on observe que le commerce, le transport et les services divers concentraient la majorité des salariés en 2018. En effet, 63,6 % des emplois sur Guichen étaient procurés par ce secteur, contre 53 % à l'échelle des Vallons de Haute-Bretagne Communauté. Cependant, le secteur primaire (agriculture, sylviculture et pêche) est très en retrait sur le territoire guichenais en ce qui concerne les emplois (moins de 2%), contrairement à l'EPCI où il concerne 10 % des salariés. Guichen possède essentiellement des petits commerces, individuels et artisanaux.

Pareillement, si l'on observe la répartition des entreprises selon les secteurs d'activité, on constate le poids important du secteur tertiaire dans l'économie guichennaise. En 2021, la commune de Guichen compte sur son territoire 572 entreprises, hors exploitations agricoles. De plus, le commerce représentait 24,7 % des entreprises. Et, si l'on compare Guichen à l'EPCI, on observe que la commune comptabilise davantage d'entreprises appartenant aux commerces, transports et services divers.

Répartitions des salariés par secteur d'activités économique en 2018

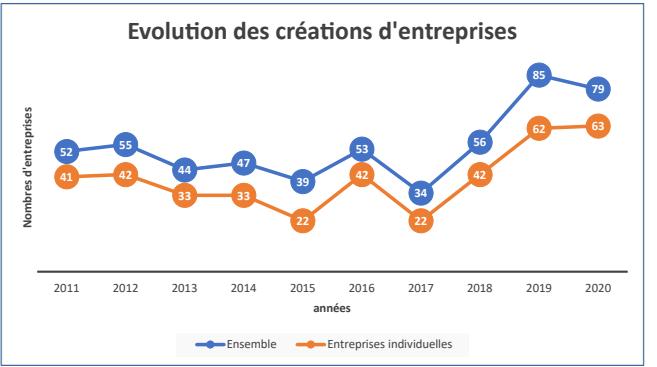
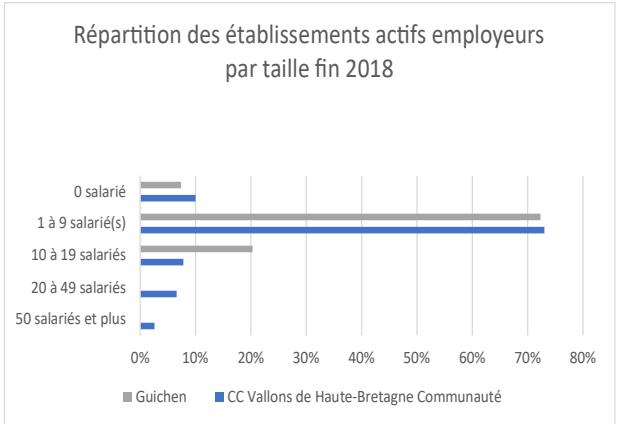


Répartition par secteurs d'activités économiques



De surcroît, on constate que les entreprises de Guichen sont pour la majorité de petite taille. En effet, près de 75 % des établissements actifs employeurs contenaient 1 à 9 salarié(s) en 2018.

De manière générale, les communes des Vallons de Haute-Bretagne Communauté possèdent des établissements actifs employeurs d'une taille similaire à ceux de Guichen. Néanmoins, à l'inverse de celle-ci, certaines communes de l'EPCI présentent des entreprises de plus grande taille ; 20 à 50 salariés, et même parfois plus.



De surcroît, on constate sur la commune de Guichen un fort dynamisme entrepreneurial. En effet, le territoire laisse se dessiner une augmentation croissante de la création de l'ensemble des entreprises. Si celui-ci a vu une baisse de cette création entre 2016 et 2017, il connaît une forte hausse depuis, atteignant 85 créations d'entreprises en 2019. Néanmoins, ce chiffre était en baisse en 2020. Même si l'on constate un ralentissement de l'augmentation de la création d'entreprises individuelles entre 2019 et 2020, cette dernière ne fait que croître depuis, passant de 22 à 63 en 2020.

Par ailleurs, en 2018, on constatait que les établissements économiques à Guichen faisaient pour la majorité partie de la sphère présentielle. En effet, 69,7 % des activités étaient mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes sur le territoire. Par conséquent, 30,3% des établissements économiques faisaient partie de la sphère productive (activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors du territoire). Ceci est assez similaire au sein de l'intercommunalité : la part de la sphère présentielle est de 66 % en moyenne.



Boulangerie dans le bourg de Guichen

La municipalité de Guichen souhaite redonner un rayonnement au bourg de Guichen dans la vie économique de la commune. Son importance est mise en lumière via la retenue de l'agrégation du Label Petite Ville de demain, lancé par l'Agence nationale des cohésion des territoires (ANCT). Ce label propulse la commune dans une démarche de revitalisation et une modernisation du centre. Celle-ci s'est engagée dans la réalisation de travaux, afin de rendre le bourg plus attractif, à la fois pour les consommateurs et pour les gérants des commerces. En effet, un immeuble a été construit à proximité des Halles de Guichen, prévoyant l'accueil de petits commerces dans les locaux du rez-de-chaussée.

On retrouve dans le bourg principalement des commerces artisanaux (boulangerie, coiffeur, etc.), ainsi que des commerces « de dépannage » comme un Carrefour express. Ce Label permet au centre de ne pas voir son influence économique diminuer vis-à-vis de la grande surface d'Hyper U par exemple.

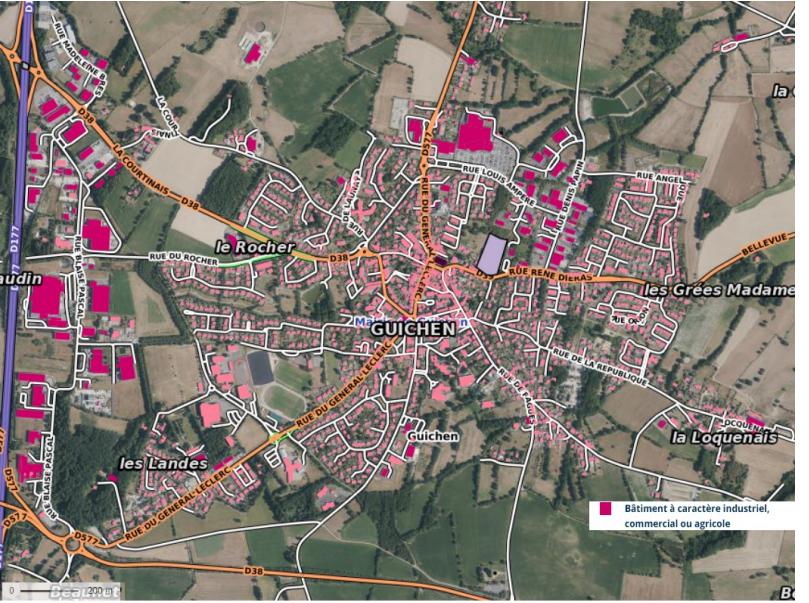
En effet, les consommateurs se dirigent principalement vers les zones de commerces situées à l'extérieur du bourg. D'après la dernière étude réalisée par le SCOT sur les commerces du canton de Guichen, 70% des personnes répondant au sondage réalisaient leurs achats alimentaires dans le parc d'activités de Valonia de 14 000 m<sup>2</sup>. De plus, la grande surface de Lidl, située dans la zone industrielle de la Lande rose et à proximité de la D 177, occupe une surface de 988 m<sup>2</sup>.



<https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/comment-candidater-275>



Guichen : nouvel immeuble disposant de locaux réservés aux commerces



Guichen : localisation des bâtiments à caractère industriel, commercial ou agricole

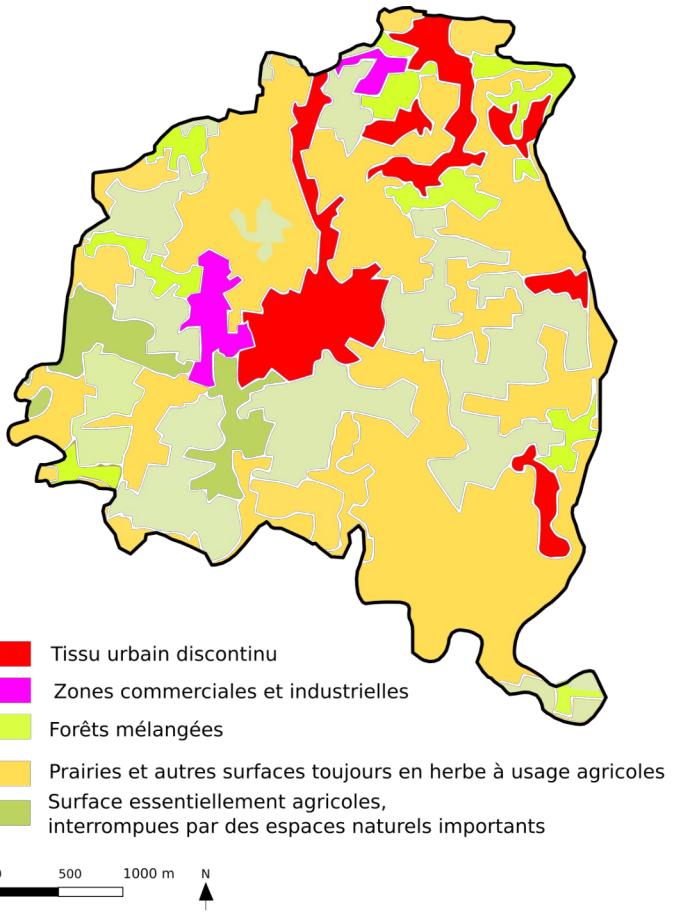
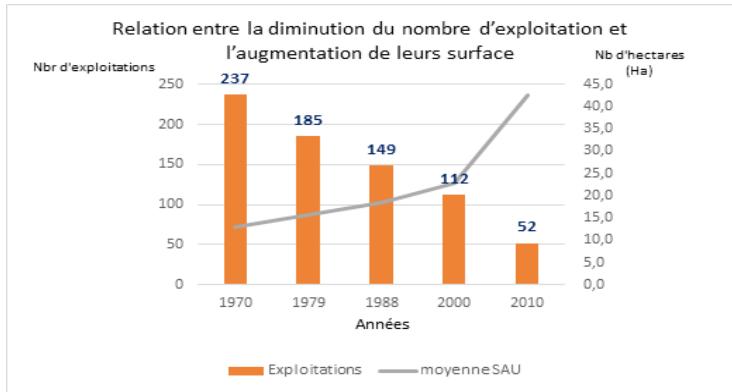
### C) Zoom sur le secteur de l'agriculture à Guichen :

Guichen n'est plus une commune rurale, mais elle en a gardé certaines caractéristiques. En effet, la commune conserve un paysage agricole, et 79 % des sols sont encore occupés à des fins d'usage agricole. C'est donc moins que la moyenne des communes de l'EPCI, de 83 %.

Par ailleurs, la commune de Guichen s'inscrit dans le bassin de production agricole dynamique du Pays de Vallons de Vilaine dynamique, connecté aux niveau national et régional, offrant de nombreux débouchés agroalimentaires au territoire.

Les exploitations agricoles, au nombre de 52 en 2010, étaient de taille modeste. En effet, 26 d'entre elles faisaient moins de 20 ha. Le reste d'entre elles constituait des exploitations de 20 à 100 ha. On retrouve à Guichen une agriculture de type paysanne, avec des fermes transmises de générations en générations au sein des familles. 57 % des exploitations sont individuelles. On retrouve cette forme d'exploitation dans les autres communes des Vallons de Haute-Bretagne Communauté.

De surcroît, même si le nombre d'exploitations diminue de façon très importante depuis 1970, la surface agricole utilisée (SAU) moyenne de ces dernières augmente depuis les années 2000. On a donc une restructuration et non une disparition de l'agriculture à Guichen.



On compte sur la commune de Guichen une surface agricole utile (SAU) de 2 211 ha. Parmi ces hectares, 88 % constituent des terres labourables, sur lesquelles on retrouve majoritairement des fourrages, destinés à la production laitière. La proportion de terres labourables est similaire à l'échelle de l'intercommunalité et représente en moyenne 93 % des SAU.

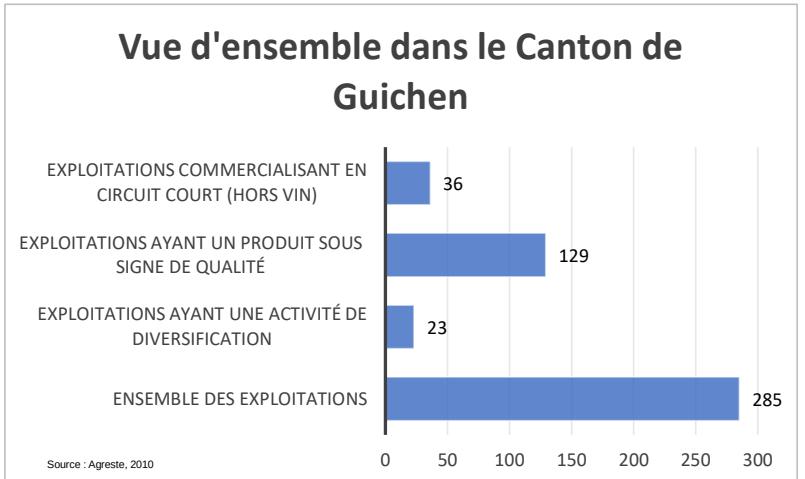
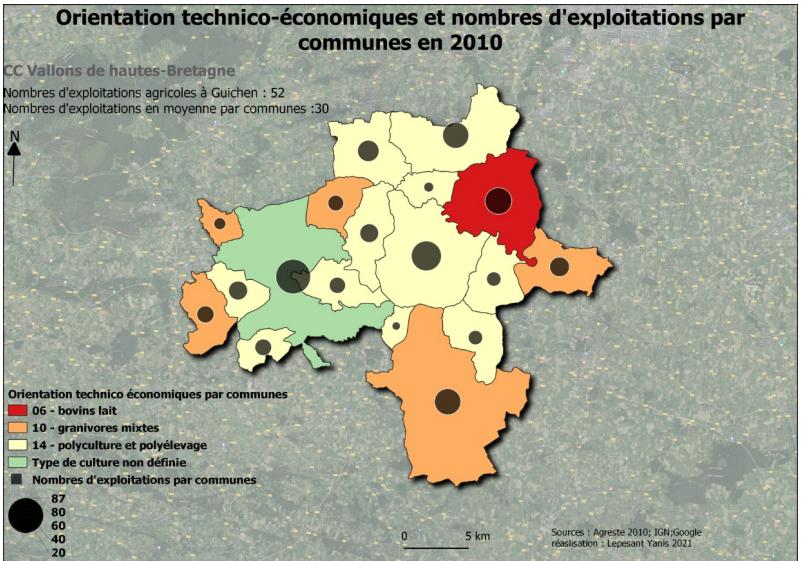
Par ailleurs, au sein des Vallons de Haute-Bretagne Communauté, seule la commune de Guichen possède une orientation technico-économique dans le bovin laitier. Sur le territoire guichenais, le cheptel s'élevait à 3 307 têtes en 2010. La prépondérance de l'élevage dans l'agriculture est reconnaissable dans le type de champs que l'on rencontre sur la commune. En effet, on observe en majorité des prairie permanentes, totalisant une surface de 247 ha, principalement situés dans le Sud-Ouest de Guichen.

Sur le canton de Guichen, l'activité agricole perdure et dégage une production brute standard (PBS) de 27 123 € par an, contre plus de canton de Bain-de-Bretagne. La commune de Guichen, elle, compte une PBS de 3 000 €.

Cependant les territoires agricoles de l'EPCI diminuent depuis les années 2000, passant d'une moyenne de 1 589 ha par commune, à 1 457 ha en 2010. Cette évolution est similaire au sein de la commune de Guichen, les surfaces agricoles passant de 2 570 hectares en 2000 à 2 211 hectares en 2010. Par conséquent, on observe 13 % de terres artificialisées à Guichen, contre 4,4 % en moyenne dans l'intercommunalité.

De surcroît, les agriculteurs guichenais sont dans une démarche de réduction de leur impact sur les terres cultivées ; leurs manières de produire évoluent. Ces derniers privilégient les circuits courts, les ventes à la ferme. Ils maîtrisent donc leur production, jusqu'à l'écoulement de cette dernière. Même si la commune voit se dérouler deux marchés par semaine, la vente directe est de plus en plus encouragée par les producteurs ainsi que les consommateurs.

De plus, sur le canton de Guichen, comprenant 280 exploitations, la démarche reste la même, avec un nombre grandissant d'agriculteurs optant pour une production de meilleure qualité, est vendue via des circuits courts. La communauté de communes encourage les producteurs du territoire dans cette démarche ; cette dernière ainsi que la commune de Guichen fournissent une aide forfaitaire de 5 000 € pour l'installation d'agriculteurs, avec plusieurs conditions quant au respect de l'environnement. La commune encourage la préservation et la replantation des haies bocagères, jouant un rôle protecteur pour le sol, les cultures et le bétail.



| ATOUTS   | FAIBLESSES  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une économie à dominante présentielle ( 69,7%), ce qui implique une captation des revenus extérieurs, ainsi qu'une préservation dans la mise de non-concurrence des secteurs productifs, donc une stabilité dans l'économie.</li> <li>- La périurbanisation et la venue de CSP élevées aux revenus fiscaux importants entraînent une consommation des ménages plus forte.</li> <li>- Une part importante des catégories socioprofessionnelles des cadres et des professions intellectuelles supérieures (9,2%).</li> <li>- Un indice de dépendance économique (96) inférieur à 100, ce qui indique une présence plus importante d'actifs que de seniors et de jeunes.</li> <li>- Une commune pouvant faire valoir davantage ses atouts sur le plan touristique avec la Vilaine, la vallée du Boël.</li> <li>- Deux Bourg développés, pouvant jouer sur une complémentarité entre Guichen et Pont-Réan.</li> <li>- Une organisation agricole qui se réinvente pour répondre aux nouvelles exigences des consommateurs. Une agriculture en économie circulaire, en circuits courts répondant à une demande des néo-ruraux friands de ce type de produits.</li> <li>- Une agriculture s'inscrivant dans un cycle durable en développant une filière de qualité avec des certifications agricoles et de préservation dans l'aspect paysagers typique des campagnes</li> <li>- Des marchés permettant d'avoir une diversité de débouchés économiques pour les agriculteurs.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une économie trop dépendante d'un secteur est considérée comme fragile, de plus la sphère productive n'est pas assez représentée ce qui peut impliquer une éviction de cette dernière.</li> <li>- L'arrivée de néo-ruraux occupant une CSP élevée provoque une augmentation du coût de l'immobilier (observable sur Guichen), ce qui entraîne une difficulté pour les locaux pour l'achat d'un bien</li> <li>- Guichen a un taux de chômage parmi les plus hauts de l'EPCI (9,1%). Ce qui entraîne une consommation plus restreinte des ménages.</li> <li>- Guichen est une commune résidentielle : une partie de ses actifs travaillent ailleurs que sur la commune de résidence. Cela implique un indice de concentration d'emplois de 76 (Lorsqu'il est inférieur à 100, la commune est considérée comme résidentielle).</li> <li>- 23% de la population sur Guichen Pont-Réan sont des retraités, ce qui entraîne un dynamisme moins important sur la commune et des fragilités.</li> <li>- Le bourg de Pont-Réan reste tout de même moins développé et dispose de moins de services que le Bourg de Guichen.</li> <li>- Un tissu économique agricole qui perd du terrain face au tertiaire, une baisse du nombre d'agriculteurs sur 10 ans, ainsi qu'un vieillissement des exploitants agricoles qui peut poser problème pour les successions et la continuité des activités.</li> <li>- Les marchés sur Guichen restent de petite taille, se réservant une clientèle d'habitues ne permettant pas aux agriculteurs de vivre uniquement des débouchés venant des marchés.</li> <li>- Tertiarisation de l'économie concentrée sur certains endroits de la commune, et ne privilégiant pas une diversité des secteurs économiques de la commune.</li> </ul> |

| OPPORTUNITÉS   | MENACES  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'importance du bassin rennais joue un rôle de rayonnement économique et donne une importance dans la périurbanisation économique des activités vers Guichen.</li> <li>- Le Covid-19 a accentué le télétravail, ce qui entraîne une arrivée plus importante de périurbains.</li> <li>- L'agriculture biologique peut trouver une opportunité avec les cantines scolaires de l'EPCI qui augmentent la part de produits biologiques dans les menus</li> <li>- La départementale (D177) aux caractéristiques d'une voie rapide est un levier économique fort pour le rayonnement et l'attractivité des commerces à proximité.</li> <li>- L'évolution des attentes des consommateurs et la diversification progressive des modes de production et de commercialisation agricoles poussent au changement, avec la mise en place de circuits courts et le développement de l'agriculture biologique à Guichen.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'arrivée de citadins s'accompagne également dans certaines situations de conflits avec les ruraux, notamment les agriculteurs</li> <li>- Le risque d'un atout comme la D177 est la concentration des activités autour de cette dernière, provoquant un déséquilibre avec le reste du territoire.</li> <li>- Dans un contexte national où la voie de l'agriculture biologique est privilégiée, les agriculteurs doivent s'adapter, changer de mode de production, et cela rapidement. Cela peut engendrer une perte du sens qu'ils apportent à leur profession.</li> <li>- L'agriculture peut se retrouver totalement dépassée dans un contexte agricole national qui pousse à produire plus, mais en parallèle on demande aux agriculteurs un respect plus important de l'environnement</li> </ul> |



## IV – Diagnostic des transports et de la mobilité



### ★ L'essentiel :

- Importance de l'axe Rennes-Redon
- Mobilité individuelle dominante
- Transports en commun peu développés
- Deux haltes ferroviaires
- Des mobilités alternatives en perpétuel développement
- Favoriser les mobilités douces

# Diagnostic des transports et de la mobilité

Guichen n'est pas doté de plan de déplacements urbains (PDU). Cependant, une réflexion est en cours autour de l'intercommunalité pour créer des plans de mobilités.

À Guichen, les mobilités relèvent principalement de deux catégories : motorisées et non motorisées.

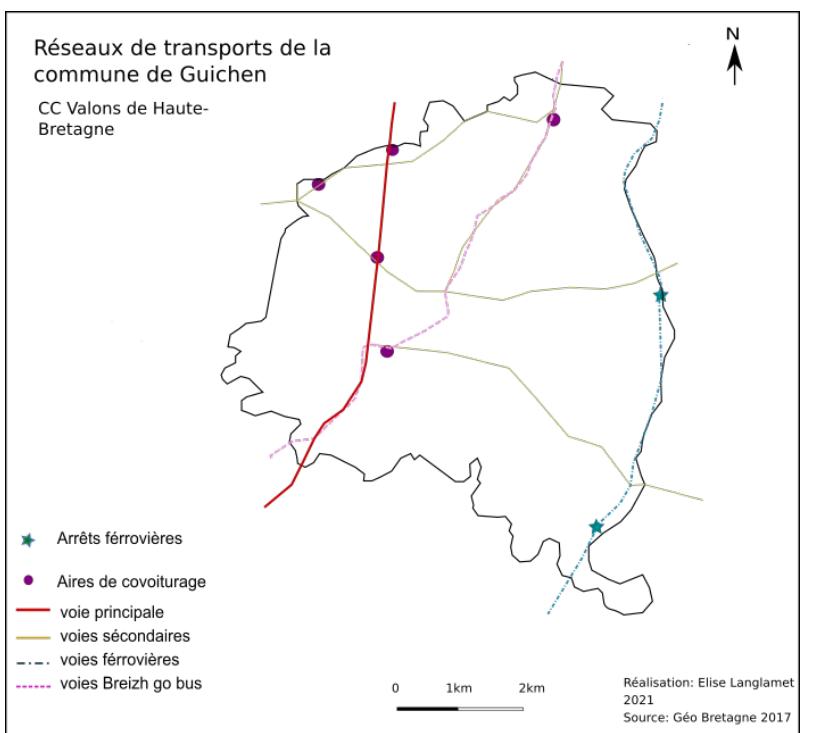
## A) Principaux axes et aménagements liés au transport :

Tout d'abord, la commune est traversée du Nord au Sud par la départementale RD 177, c'est l'axe principal de Guichen, l'axe Rennes-Redon. On trouve également des voies secondaires, pour certaines départementales. Puis, la voie ferroviaire longe l'Est de la commune.

Afin de réguler la congestion à certains endroits de Guichen, la commune a décidé de mettre en place diverses solutions, rue du Général Leclerc. En effet, on y trouve un aménagement sur 750 m, avec des espaces de stationnements, des arrêts-minutes enherbés, et des ralentisseurs permettant de limiter la vitesse des véhicules. Il y a également un espace 100 % dédié aux modes de déplacement doux : une piste cyclable et une voie dédiée aux piétons, séparées de la route pour permettre davantage de sécurité.

En ce qui concerne le stationnement sur la commune, les zones bleues dans Guichen sont une solution efficace afin d'assurer la rotation des véhicules, tout en maintenant un stationnement gratuit. Ces dernières sont en vigueur depuis plusieurs années. Les créneaux de stationnement autorisés sont d'1h30 de 9h à 19h sauf les dimanches et les jours fériés. De plus, des lieux de stationnement sont présents au niveau des haltes ferroviaires de Guichen-Laillé (12 places) et de Guichen-Bourg-des-comptes (170 places.) Ces places sont utilisées par les habitants de Guichen et ceux des communes alentours qui pratiquent l'inter-modalité.

Ensuite, un des objectifs de la ville de Guichen, est de favoriser le covoitage. Développer et améliorer les espaces dédiés au covoitage est l'une des actions principales de l'EPCI et de la commune de Guichen. En effet, une vingtaine d'aires de covoitage sont présentes sur le territoire des Vallons de Haute-Bretagne Communauté. Sur la commune, 4 aires de covoitage permettent aux usagers de stationner leur véhicules. Deux d'entre elles sont particulièrement utilisées, une à



proximité de l'axe Rennes-Redon, ainsi que celle de Pont-Réan permettant aux poids lourds et aux cars de se stationner.

Cependant, lors de certains événements réguliers comme les cérémonies religieuses à l'église, le parking de la place Saint Martin ne semble pas suffire. En effet, les places sont continuellement occupées dans les parkings publics. Les résidents des hameaux ou des communes proches, sont tentés d'utiliser la voiture pour se rendre dans les différents commerces, loisirs et événements de Guichen.

## B) La place de l'automobile dans la commune de Guichen :

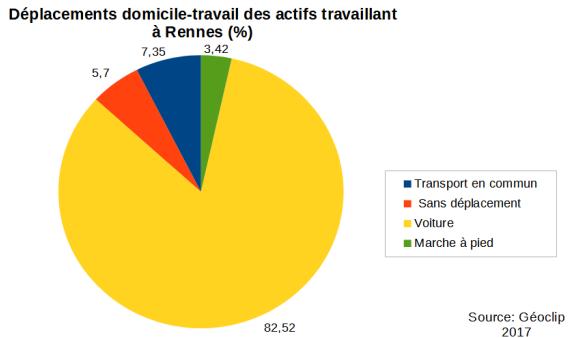
Selon l'INSEE, 3 945 actifs de Guichen travaillent hors de la commune, cela correspond au plus grand flux d'actifs au sein de la communauté de commune. Parmi eux, en 2017, 3 220 utilisaient une voiture ou un camion tous les jours pour se rendre à Rennes, ce qui témoigne d'une forte dépendance aux mobilités individuelles. En effet, en 2017, près de 83 % des déplacements domicile-travail des actifs guichennais se rendant à Rennes étaient effectués en voiture.

L'utilisation de la voiture reste majoritaire dans les Vallons de Haute-Bretagne Communauté. Près de 80% des actifs travaillent sur une autre commune, en grande partie sur la métropole rennaise, et la voiture reste leur mode de transport privilégié.

Les ménages de Guichen possèdent de 2 à 3 voitures, ce qui témoigne de la place marquante de la voiture dans le mode de vie péri-urbain des habitants de la commune.

Certaines personnes travaillant sur Rennes ont décidé de s'installer dans la commune tout en conservant leur emploi dans la métropole rennaise.

La desserte routière est plutôt satisfaisante et permet de relier Rennes en 20 min via la RD 177. On y dénombre quotidiennement plus de 12 500 véhicules. Pour se rendre à Rennes, pendant les heures de pointe, il faut compter 30 à 45 minutes. La commune est aussi reliée par la D84, D39 et la D577.



Diagnostic territorial de la commune de Guichen



RD 177 : axe Rennes-Redon

## C) Les transports en commun à Guichen :

Les transports en commun proposés à Guichen sont depuis septembre 2017 gérés par le Conseil Régional de Bretagne au travers de BreizGo, un réseau de transports publics.

- Les cars :

Tout d'abord, la commune de Guichen n'ayant pas intégré Rennes métropole, celle-ci ne bénéficie pas du réseau STAR. En effet, elle est desservie par les cars du réseau BreizhGo. Le réseau STAR le plus proche dessert seulement la portion de Pont-Réan dépendant de Bruz, avec les lignes 63 et 91. La ligne 63 de bus comprend 9 arrêts depuis son départ de la gare de Rennes et son terminus à Pont Réan. Le premier bus au départ de Pont-Réan effectue sa première rotation à 6h38 pour arriver à 7h10 à la gare de Rennes. Le dernier bus, part de Rennes à 19h45 pour arriver à 20h12 à Pont-Réan. Même si ces lignes de bus ne desservent pas directement la commune de Guichen, elles profitent aux habitants de cette dernière de part leur proximité.

Les cars BreizhGo parcouruent également les autres communes de l'EPCI, telles que Lassy, Baulon, Guignen, Bourg des Comptes, Saint Senoux, ou encore Goven. Néanmoins, il est important de noter que les bords de routes ne sont pas équipés, et encore moins sécurisés pour se rendre aux arrêts de cars.

De surcroît, la ligne 10, relie Pipriac à Rennes, avec 11 arrêts à Guichen pour se rendre à Rennes entre 6h26 et 18h17. On compte 12 allers-retours par jour pour l'arrêt de la mairie de Guichen par exemple. La ligne 6 permet de rejoindre Rennes pour les habitants de Mernel, en desservant Baulon, Lassy, et Goven. En outre, les cars hors heures de pointes pour rejoindre la métropole rennaise ne sont pas réguliers.



Arrêt de bus à Guichen

- Le train :

Dans un premier temps, Guichen se situe à très grande proximité de la ligne TER, utilisée quotidiennement par les personnes travaillant sur Rennes. Trois lignes ferroviaires traversent la commune : la ligne Rennes-Nantes, la ligne Rennes-Messac-Guipry, commune des Vallons de Haute-Bretagne Communauté, et la ligne Rennes-Redon qui dessert notamment les haltes de Guichen-Bourg-des-Comptes et Laillé-Guichen, respectivement mises en service depuis 1862 et 1882.

Ces haltes ferroviaires ne sont pas situées dans le centre de Guichen, mais sont excentrées de ce dernier à plus de 4 km. Il faut donc s'y rendre en voiture ou en vélo. Les deux haltes de Guichen sont desservies par les TER Bretagne, circulant entre Rennes et Guipry-Messac. Leurs horaires sont très réguliers, et varient de 6h57 à 20h05. De plus, le temps de trajet en TER entre les gares de Guichen et celle de Rennes est de 17 min environ. La fréquentation de la halte Guichen-Bourg des Comptes est d'environ 200 voyageurs par jour, dont 70 % viennent en voiture, 10 % en covoiturage, 15 % à pieds, 5 % en deux roues.

Une rénovation du parking de la halte de Guichen-Bourg des Comptes a été mise en œuvre. Cependant, celle de Laillé ne dispose pas d'une offre de stationnement suffisante. De surcroît, Guichen ne dispose pas de navette ou de moyens de transport en commun pour relier les centres bourgs aux haltes ferroviaires, et l'expérimentation d'une navette entre le centre de Guichen à la halte Laillé Guichen n'a pas été concluante.



Diagnostic territorial de la commune de Guichen

## D) Les mobilités alternatives à Guichen :



Les galettes de Ty'Mous à Guichen

Concernant les mobilités des commerçants, on observe le développement de plusieurs commerces ambulants à Guichen. En effet, le mardi, jour de marché, une mercerie ambulante permet aux habitants d'acheter des produits de mercerie, de tissu et propose la retouche de vêtements. Le samedi midi, on observe la présence d'un marchand de galettes saucisses sur la place de l'église, un lieu convoité avec ses commerces. Le mercredi et le vendredi, les *Galettes de Ty'Mous* sont présents à la Taupinais, à la sortie de la RD 177. Le vendredi soir, des pizzas sont proposées aux habitants. Au lieu-dit Pont Réan, le dimanche matin, s'installe le marchand de poulets rôtis. Ces commerces ambulants apportent un service aux habitants la commune, ces derniers disposent d'une offre de proximité pour l'achat de certains produits.

Avant et durant la période du Covid-19, la non-mobilité était très importante. Des activités comme le télétravail ont augmenté considérablement. Guichen s'est doté d'un premier espace de coworking (MarcelCoworking), espaces de travail partagés ou individuels en bureau privé ou en open space, dans un esprit d'entraide et de convivialité. Le coworking devient alors une organisation de travail en pleine expansion. Néanmoins, le développement du télétravail ainsi que ses effets sur les déplacements vers Rennes restent actuellement difficile à mesurer.



*Circuit de randonnée dans le lieu-dit de la Provostais*



*Halte nautique de Pont-Réan*

## **E) La volonté d'introduire des mobilités douces dans la commune :**

Dans le cadre d'une politique en faveur des mobilités décarbonées, la communauté de commune s'engage à favoriser les transports doux pour les déplacements quotidiens, notamment la marche et le vélo. En effet, l'EPCI a d'abord mis en place un service de location de vélos à assistance électrique. Depuis l'été 2021, les Vallons de Haute-Bretagne Communauté proposent une aide forfaitaire de 150 € à l'achat d'un vélo électrique par foyer sur l'ensemble du territoire. Les principales conditions sont de résider dans la communauté de commune, d'avoir acheté son vélo à assistance électrique dans un magasin situé sur le territoire, et enfin d'être majeur.

Par ailleurs, pour ce qui est de l'usage du vélo, la commune souhaite intégrer les modes de transport doux tant en milieu rural qu'en milieu urbain. Un projet est en cours de réflexion pour la création d'un aménagement de voiries avec un espace réservé et protégé pour les cyclistes, notamment entre le centre et les différentes gares. Le conseil départemental a en effet identifié les voies du centre bourgs vers les gares de Guichen-Bourg-des-Comptes et Laillé-Guichen comme des voies prioritaires.

L'écomobilité induit également une diminution de l'utilisation fréquente de l'automobile lors des déplacements quotidiens entre le domicile familial et l'école. Le principe est la constitution d'un groupe d'écoliers conduits à vélo ou à pieds par des parents bénévoles, afin d'accompagner les élèves à l'école. C'est une mobilité écologique, plus vertueuse. L'incitation à l'utilisation de groupes comme Carapettes ou Pedibus est une solution face à la dépendance de la voiture. Cependant, la petite taille des trottoirs génèrent un encombrement de ces derniers pour les enfants, sans compter l'importance du trafic routier constituant également un danger. De plus, les groupes parcours seulement les lotissements du centre et non les multiples hameaux présents à quelques kilomètres du bourg.

De surcroît, des chemins de randonnées pédestres et équestres parcourent le territoire de la commune de Guichen. En effet, dans les hameaux des espaces ruraux, il n'existe pas de voies réservées aux cyclistes, à l'inverse des sentiers pédestres assez nombreux et balisés. On observe des voies vertes comme celle de Guer-Messac-La Guerche et dans la vallée de la Vilaine, qui borde la commune sur 12 km. Ces derniers sont le reflet d'une mobilité touristique. Huit parcours de randonnée sont balisés, construits en partenariat avec l'association Randonnée de Guichen. De plus, deux parcours découvertes sont proposés par des habitants dans le cadre d'un budget participatif dont un de 2,2km afin de découvrir 21 espèces d'oiseaux. Enfin, une halte nautique a été aménagée à Pont-Réan, permettant une pratique du canoë Kayak ainsi que du paddle.

| ATOUTS   | FAIBLESSES   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une présence de transports en commun très structurés ( TER, Breizh Go..) ainsi que de multiples aires de covoiturage afin de réduire les mobilités individuelles ainsi que la congestion.</li> <li>- Présence d'une borne électrique dans le bourg montrant l'intérêt pour les mobilités durables.</li> <li>- Le transport scolaire maillant finement le territoire et les communes voisines permet d'éviter les trajets individuels domicile-études.</li> <li>- Présence des ralentisseurs à l'entrée des bourgs afin de limiter la vitesse de circulation et garantir une sécurité pour les piétons. Les chemins de randonnées balisés sont un atout touristique pour la commune</li> <li>- Des réseaux de chemins pédestres balisés favorisent les mobilités douces, luttent contre la sédentarité avec une mobilité de loisir.</li> <li>- Des déplacements en Pédibus des écoliers donnent lieu à une réduction de l'utilisation de la voiture pour une mobilité plus vertueuse.</li> <li>- La non mobilité des actifs se renforce (co-working et télétravail) permettant de diminuer les flux domicile-travail vers Rennes.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voiries peu adaptées aux cyclistes, avec une absence générale des pistes cyclables, empêchant le développement de la mobilité douce.</li> <li>- Le fort trafic (dans le bourg lors des heures de pointe, la présence de poids lourds sur les axes principaux et sur les zones d'activités, et le réseau ferroviaire) engendre une pollution sonore pour les habitants.</li> <li>- Des horaires des bus Breizh Go non réguliers en journée pour se rendre à Rennes entraînent le déplacement par mobilité individuelle.</li> <li>- Les parkings publics du centre souvent saturés, avec l'habitude de se garer à proximité des commerces et le pourcentage de personnes âgées avec une mobilité réduite.</li> <li>- Les habitants des hameaux sont à 3/4 km du bourg, impactant l'utilisation de l'automobile pour se rendre dans le centre.</li> <li>- L'éloignement des gares ferroviaires du centre bourg oblige à utiliser la voiture pour se rendre aux haltes.</li> <li>- La commune connaît des flux importants domicile-travail important pour se rendre à Rennes en grande partie, mais aussi pour les flux domiciles-études, un risque de ville dortoir est possible.</li> <li>- Aucun transport en commun développé pour rejoindre les communes voisines, incitant à l'utilisation de l'automobile.</li> <li>- Une topographie vallonnée, empêchant le développement de mobilités douces comme les pistes cyclables.</li> </ul> |

| OPPORTUNITÉS  | MENACES   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proximité de la RD177 permettant des déplacements rapides, ainsi qu'une accessibilité rapide à la commune.</li> <li>- Proximité d'infrastructures de transport majeures (aéroport Saint Jaques de la Lande, la LGV avec la gare de Rennes) permettant d'augmenter la mobilité en allant plus vite et plus loin</li> <li>- La proximité de l'offre réseau STAR, permet aux habitants de Guichen de profiter de ce dernier</li> <li>- Le SCOT encourage la réalisation de voies de circulation réservées aux piétons et cyclistes, ce qui encourage l'utilisation des mobilités douces, cela afin de diminuer la pollution.</li> <li>- La hausse des prix du carburant et des prix sur le carburant peut pousser les gens à utiliser les transports en - les structures de transports comme la D177 ou la voie de chemin de fer permettant de rejoindre rapidement le bassin rennais sont un avantage intéressant pour attirer de nouvelles populations voulant un mode de vie périurbain mais garder une connexion avec l'activité rennaise</li> <li>- La ligne LGV peut avoir un rôle de moteur économique pour l'ensemble de la couronne périurbaine communs ou des mobilités alternatives telles que le covoiturage</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hausse du prix des carburants impactant les ménages et leurs mobilités.</li> <li>- Congestion sur la DR177 aux heures de fortes influences, et le temps de déplacement s'allonge pour se rendre à Rennes, lié à la péri urbanisation du fait des emplois à rennes</li> <li>- Avec des modes de transport alternatifs à la voiture peu développés, les actifs sont dépendants des voitures, il n'y a pas de demande de développement de transport en commun.</li> </ul> |



## V – Diagnostic de l'environnement



### ★ L'essentiel :

- Des trames verte et bleue denses
- Une gestion de l'eau partagée
- Un assainissement des eaux usées et pluviales développé
- Des milieux naturels à mettre en valeur et à préserver
- Consommation d'énergies d'origine fossile importante
- « Territoire zéro déchets - zéro gaspillage »
- Fortes émissions de GES
- Des risques d'ampleurs diverses

# Diagnostic de l'environnement

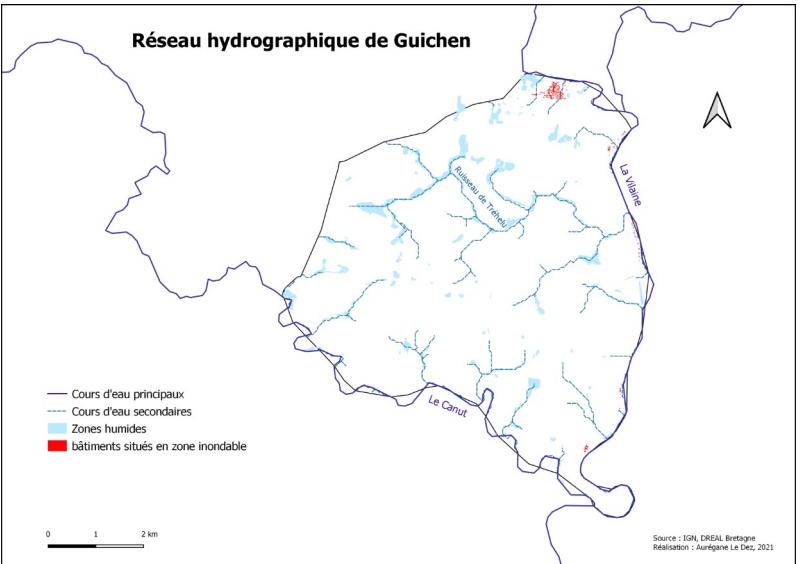
## A) Le réseau hydrographique de la commune :

Le territoire de Guichen détient une trame bleue dense, notamment avec deux axes majeurs : la Vilaine au Sud, et le Canut à l'Est. La commune appartient au bassin versant de la Vilaine, mais la ramifications du réseau hydrographique engendre le développement de nombreux sous-bassins versants. Le ruisseau du Tréhel et ses tributaires drainent près de 40 % du territoire communal. Les zones humides représentent une surface d'environ 175 ha, soit environ 4% du territoire. Pour certains de ses projets d'aménagement, la commune a décidé de créer des zones humides compensatoires, c'est le cas de la ZAC de la Massaye, située à Pont-Réan.

Le territoire de Guichen est concerné par la masse d'eau souterraine FRGG015, portant le nom de Vilaine et étant rattachée au Bassin versant de la Vilaine. D'après une synthèse de Bretagne environnement sur l'état des masses d'eau souterraines en Bretagne depuis 2007, malgré l'absence de pesticides, la masse d'eau souterraine est en mauvais état, notamment en raison d'un paramètre nitrate déclassant. Entre 35 et 45 millions de m<sup>3</sup> d'eau y sont prélevés chaque année. Cela reste une valeur relativement faible comparée aux écoulements totaux relevés qui s'élèvent à 2 500 millions de m<sup>3</sup> d'eau par an d'après la SAGE Vilaine.

On observe sur la commune 5 masses d'eau de surface. Leur état écologique (biologie, hydromorphologie, physicochimie) est moyen, les cours d'eau sont peu qualitatifs. Leur état chimique (respect des normes de qualité environnementale) est moyen à médiocre.

Diagnostic territorial de la commune de Guichen



## B) Gestion de l'eau :

L'eau potable de la commune est gérée par deux structures. D'une part, la Collectivité Eau du Bassin Rennais (CEBR), qui couvre le secteur Est du territoire (secteur de Pont-Réan, du Domaine et de la Halte). Elle intervient dans le contexte de la loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Territoires (MAPTAM) et approvisionne la moitié des habitants d'Ille et Vilaine en eau. L'exploitation de ce service a été confiée au groupe privé Veolia. La CEBR prélève sur 9 ressources en eau, et sa production s'appuie sur 7 installations de traitement, dont Villejan qui prélève une partie de ses ressources dans le Canut, et un réseau d'adduction de 3 726 km. La consommation moyenne par habitant est de 110 m<sup>3</sup> et les rendements de production d'eau des installations étaient d'environ 95,5 % en 2016, avec une qualité réglementaire.

Le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) les Bruyères couvre le reste du territoire communal. Le SIAEP est une collectivité qui exploite deux points de prélèvement pour desservir 23 communes, dont Guichen. Sa production d'eau s'appuie sur deux usines de traitement et un réseau d'adduction de 1 046 km. La collectivité importe plus de 85% de l'eau distribuée sur le territoire du SIAEP les Bruyères. La consommation moyenne par abonné est de 80 m<sup>3</sup>/an et le rendement du réseau de distribution était de 80,2% en 2016, avec une eau de bonne qualité microbiologique.

## C) Assainissement :

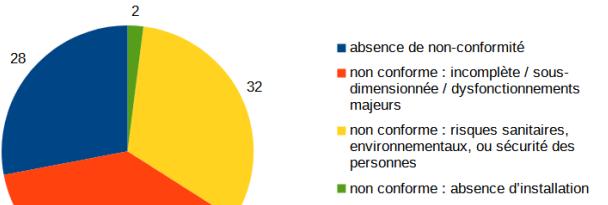
L'assainissement collectif des eaux usées est entièrement géré par la commune (fonctionnement des ouvrages, de leur entretien et permanence du service, maîtrise des investissements et la propriété des ouvrages). Le réseau de collecte est séparatif, disposant de 42 km de canalisation et 6 postes de refoulement, et les eaux usées sont ensuite traitées par la station d'épuration basée à Pont-Réan, en service depuis 2006. Celle-ci est capable de traiter la pollution de 8000 EH, mais ces derniers sont loin d'être atteints, ce qui permet d'assurer le traitement des eaux usées de l'arrivée continue de nouvelles populations et activités. Le rejet de l'eau traitée se fait dans la Vilaine, et les boues résiduelles d'épuration sont épandues sur le sol agricole de la commune.

De surcroît, le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est géré par la Communauté de communes Vallons de Haute Bretagne Communauté. En 2017, on constatait à Guichen 1 175 installations de ce type. Cependant, seulement 28 % de celles qui ont été visitées étaient conformes.



Station d'épuration de Guichen

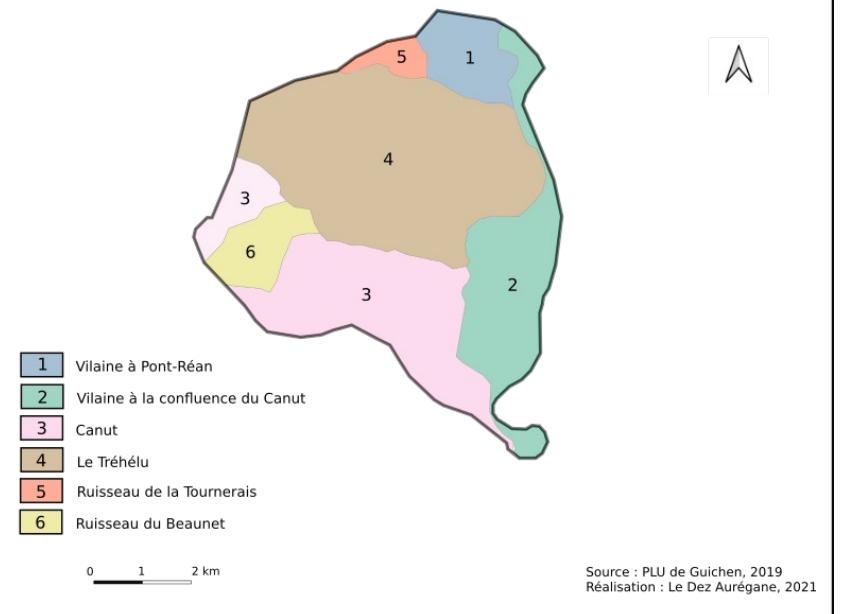
Classement des installations d'assainissement non collectif



Source : SPANC Vallons de Haute Bretagne, 2015-2016

En ce qui concerne l'assainissement des eaux pluviales, Guichen possède depuis 2007 un schéma directeur de l'assainissement des eaux pluviales, découpé en 4 secteurs liés aux pôles d'urbanisation et qui présentent des exutoires différents les uns des autres. La commune est couverte par différents ouvrages de régulation des eaux pluviales afin de freiner le ruissellement, et cela à l'échelle de 6 micro bassins.

**Les sous bassins versants de Guichen et leurs exutoires**



## D) Biodiversité :

Sur la commune, plusieurs espaces ont été identifiés comme ayant un intérêt écologique mais également des fragilités. En effet, à Guichen il a été identifié 3 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type 1 (« *espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire* », d'après l'Inventaire National du Patrimoine Naturel) :

- Les Gravières du Sud de Rennes, en bordure de la Vilaine à l'Ouest de Bruz et de Saint-Jacques-de-la-Lande, sont un ensemble de carrières avec un intérêt floristique intéressant. Le Flûteau nageant est recensé sur cette zone, une espèce protégée au niveau national. On retrouve également des espèces végétales menacées dans le Massif armoricain comme le Souchet brun. De plus, le secteur possède un intérêt faunistique avec la nidification de Faucon hobereau notamment. Ce milieu naturel est en grande partie dégradé par des aménagements liés aux loisirs (pêche, chasse), entraînant une banalisation des habitats et un dérangement important de l'avifaune.

- Le Site du Boël (rive droite) avec des affleurements schisteux, des pelouses sèches et des landes sèches qui présentent un intérêt patrimonial naturel et géologique. Cette zone présente un intérêt floristique avec des espèces inscrites sur la liste des espèces végétales menacées dans le massif armoricain comme le Silène de Thore et l'Asplénium lancéolé. De surcroît, on y observe une grande diversité de lichens et de mousses. Pour ce qui est de la faune, on distingue la présence de deux espèces d'Orthoptères rares en Bretagne intérieure : le Sténobothre nain et le Gomphocère tacheté. L'état de conservation de ce secteur est sensiblement dégradé par un enrichissement des landes.

- Le Bois de Bagatz, où nous pouvons observer différents paysages de forêt, avec des secteurs de plantation de conifères, de plantations mixtes (conifères et feuillus), de plantation de châtaigniers. On y trouve également des paysages boisés plus « naturels » comme de l'aulnaie-frênaie en bordure de ruisseau, le chênaie acidiphile. Ceci présente une diversité d'habitats pour les espèces qui habitent ces lieux, comme le chevreuil et le blaireau dans les zones les moins fréquentées du boisement, en bordure du ruisseau et dans les zones de forte pente. Deux espèces présentent sur ce site sont inscrites sur la liste des espèces végétales menacées dans le massif armoricain : l'Aubépine épineuse et l'Ophioglosse commun. Enfin, la fréquentation dans ce bois est importante avec différentes pratiques comme le Motocross, le VTT ou la randonnée.



Bois de Bagatz

Par ailleurs, on observe 3 Espaces Naturels Sensibles (ENS) potentiels à Guichen : Gravières du sud de Rennes, site du Boël (rive droite) ainsi qu'une petite portion de la Tournerais. Ces espaces sont fragiles ou menacés, et nécessitent donc une protection ou une gestion du site.

Enfin, un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (protection des habitats) a été instauré pour les combles et le clocher de l'église de Guichen. En effet, ces derniers possèdent des gîtes de mise-bas abritant une espèce de chauve souris : le grand Murin (*Myotis*), inscrite à l'annexe 2 de la directive habitat faune et flore.

→ Trame verte :

La trame verte joue un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité. Elle permet de maintenir et de reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'Homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... Elle constitue un outil de préservation de la biodiversité et vise à prendre en compte le fonctionnement écologique des espaces et des espèces dans l'aménagement du territoire.

Dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), qui définit les enjeux prioritaires pour la préservation et la remise en état des continuités écologiques régionales, la commune a déterminé un plan d'actions stratégique pour répondre à ces enjeux. Guichen s'inscrit dans un réservoir de biodiversité régional. En effet, la commune fait partie de l'ensemble Massifs forestiers de Paimpont et Lanouée et leurs abords. Il est donc important de mettre en place des actions de sauvegarde et de protection de la biodiversité sur le territoire.

De surcroît, on distingue deux axes de corridors écologiques majeurs sur le quart Sud-Ouest du Bassin Rennais, auquel appartient Guichen. Autrement dit, il y a deux voies de déplacements, empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité. D'une part, on a une connexion Est-Ouest, du massif de Brocéliande jusqu'à la Vallée de la Vilaine. On y observe une forte connexion des milieux naturels, notamment avec les forêts, les cours d'eau, les bocages et les zones humides. D'autre part, on trouve une connexion Nord-Sud, dans la moyenne vallée de la Vilaine jusqu'aux marais de la Vilaine. Ce corridor est cependant associé à une faible connexion des milieux naturels.

À l'échelle même de la commune, on constate quelques caractéristiques concernant la trame boisée et bocagère. Tout d'abord, le réseau bocager est dense et bien réparti sur la commune de Guichen. La longueur totale du bocage est de 215 km, et la surface boisée de 383 ha, soit près de 13 % du territoire. Guichen est classée en « zone prioritaire phosphore » en ce qui concerne le nord de son territoire. En effet, elle connaît une altération de son territoire par le phosphore.

Sur cette image satellite, nous pouvons observer le couvert forestier sur le territoire communal de Guichen. Nous remarquons que les principales zones boisées se trouvent aux extrémités notamment le long des cours d'eau comme la Vilaine. On distingue aussi le bois de Bagatz, entouré en rouge sur la carte. Le centre de la commune, du fait de l'activité agricole, présente moins de surfaces forestières mais garde une trame bocagère qui reste identifiable.

**Trame forestière et bocagère de Guichen en 2021**  
 image satellite sentinel-2



→ Paysage naturels :

Dans un premier temps, on observe à Guichen deux entités paysagères majeures : les collines de Guichen avec une succession de plissements d'Ouest en Est, une alternance entre plateaux et vallées, et la vallée de la Vilaine encaissée à l'Est.

Sur la commune, 3 secteurs sont identifiables. On a tout d'abord la vallée de la Vilaine (limite Est), très encaissée et ponctuellement bordée de coteaux rocheux. Puis on observe la vallée du Canut (limite Sud), avec la préservation de son côté naturel, avec une trame forestière plutôt importante, elle est peu affectée par les évolutions paysagères du reste du territoire. Enfin, sont présentes des collines cultivées, avec un bâti développé le long des axes de communication, une offre de nombreux points de vue avec notamment l'altération de la trame bocagère.

La topographie vallonnée de la commune permet des angles de vue intéressants pour visualiser le paysage d'ensemble de la commune (étendue agricole) et au-delà (vue de la ville de Rennes depuis la ligne de crête qui domine Pont Réan).

La trame bocagère est essentiellement composée d'une strate arborée de chênes pédonculés. Une grande partie de cette trame est discontinue et composée d'arbres adultes. De plus, malgré la plantation de nouvelles haies ces dernières années, le renouvellement de cette trame bocagère n'est plus assuré. Depuis les années 1960, la trame bocagère a été altérée avec de nombreuses haies détruites au profit d'îlots de cultures plus importants. Enfin, les boisements sont essentiellement situés sur les pentes fortes du territoires comme sur les vallées du Canut et de la Vilaine.



*Haies bocagères à Guichen*



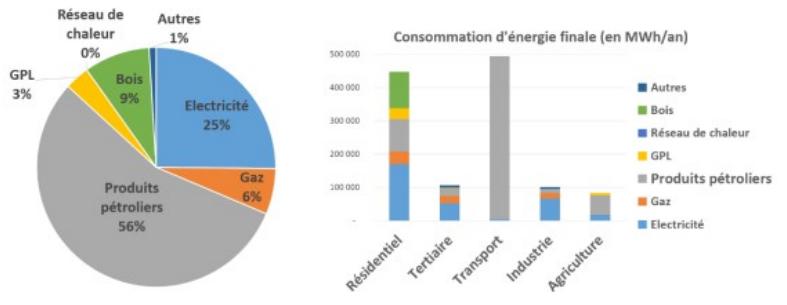
## E) L'énergie :

La gestion de l'électricité sur l'ensemble du département de l'Ille-et-Vilaine est permise par le Syndicat mixte départemental d'énergie d'Ille-et-Vilaine (SDE35). La mission de ce syndicat est de gérer la distribution de l'énergie électrique en Ille-et-Vilaine et ce depuis 2015. Ce syndicat mixte délègue aux entreprises privées compétentes, ENEDIS et EDF, la gestion de ses installations pour la distribution électrique sur l'ensemble du territoire.

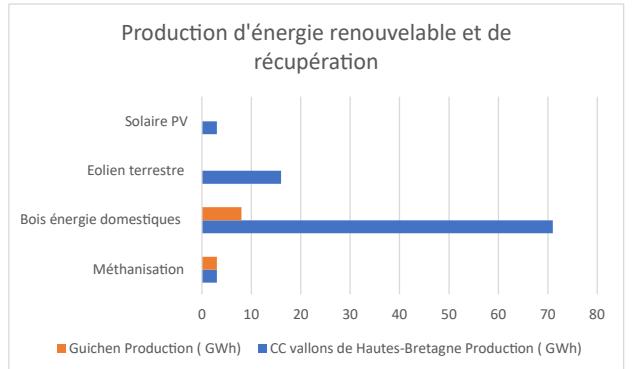
À l'échelle du Pays de Vallons de Vilaine, la consommation d'énergies d'origine fossile est importante. De plus, sur le Pays, 56 % de la consommation finale d'énergie est d'origine pétrolière. Ce sont les transports ainsi que l'agriculture qui sont les plus utilisateurs de cette énergie. En effet, le secteur du transport utilise uniquement de l'énergie d'origine pétrolière.

À Guichen, la consommation d'électricité parmi les énergies est de 25 %. Afin de la réduire, la commune prend des mesures incitatives pour l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments administratifs, mais aussi privés. Dans la mesure où le parc de logements construits avant 1971 représente 28,2 % des constructions, et que ces derniers sont très mal isolés, leur consommation énergétique est relativement élevée. Ainsi, à l'échelle des Vallons de Haute-Bretagne Communauté, l'Espace Rénov' habitat, projet lancé aux côtés du Pays des Vallons de Vilaine, de Bretagne Porte de Loire Communauté et de l'Agence Départementale d'information au Logement (ADIL35), accompagne les particuliers dans leurs projets de rénovation d'habitation, afin de réduire de manière globale leur consommation d'électricité.

De surcroît, sur la commune de Guichen, on observe le développement de certaines énergies renouvelables comme la méthanisation, qui peut constituer un atout pour le domaine agricole de la commune. De plus, l'utilisation du bois en tant qu'énergie domestique à Guichen est importante et représente près de 10 GWh. Dans un contexte de la loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte, le Pays des Vallons de Vilaine a rejoint la communauté des Territoires à énergie positive pour la croissance verte (TEPCV). L'objectif est ainsi d'encourager et d'accélérer les actions des territoires de la communauté de communes en faveur de la transition énergétique (réduction de la consommation d'énergie, développement des énergies renouvelables ou réduction des émissions de gaz à effet de serre). Le Pays des Vallons de Vilaine possède également un Plan Climat Énergie Territorial, afin de répondre aux enjeux du dérèglement climatique et d'engager la transition énergétique du pays. Dans ce contexte, il est prévu une baisse de 81 % des consommations énergétiques de l'habitat sur le territoire à l'horizon 2050 par rapport à 2008. Ainsi, la communauté de communes et la commune de Guichen ont mis en place pour les habitants un boîtier innovant de maîtrise et de réduction de leur consommation d'énergie.



Repartition des consommations d'énergie finale du Pays des Vallons de Vilaine – Source : GIPBE, Ener'GES, base 2010



Production d'énergie renouvelable et de récupération - DREAL, 2020

## F) Collecte et traitement des déchets :

La gestion des déchets sur la commune de Guichen s'opère par le Syndicat Mixte Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères (SMICTOM), comme pour toutes les communes des Vallons de Vilaine. Ce dernier prend en charge la gestion des déchets ménagers résiduels, des déchets des déchetteries, et des déchets des professionnels (entreprises et collectivités).

Ensuite, 3 types de déchets collectés en porte à porte : les déchets résiduels, collectés 1 fois toutes les 2 semaines ; les emballages recyclables, collectés 1 fois toutes les 2 semaines ; et les biodéchets depuis 2013, collectés chaque semaine. De plus, sur l'ensemble des Pays de Vilaine, on trouve 200 points d'apport volontaire pour les papiers et le verre. Parmi les 7 déchetteries présentes sur l'EPCI, on en trouve une sur le territoire de Pont-Réan. On trouve au sein des Vallons de Vilaine deux recycleries, ainsi qu'une plate-forme de compostage sur le site de la Lande de Libourg à Guignen. Enfin, la commune de Guichen envoie ses déchets ménagers et assimilés dans l'Usine de Valorisation Énergétique (UVE) de Villejean à Rennes, où ils sont brûlés. Cela permet de produire 2 types d'énergie : de l'électricité distribuée sur le réseau d'ERDF et de la chaleur qui est envoyée sur le réseau de chaleur qui dessert l'équivalent de 20 000 foyers dont le CHU de Pontchaillou.

Concernant l'évolution de la production de déchets au sein des Vallons de Vilaine, celle-ci tournait autour de 520 kg/hab entre 2013 et 2019. Cependant, elle a diminué en 2020 pour atteindre une valeur de 485 kg/hab. Grâce à l'arrivée de la poubelle biodéchets en 2013, on a vu les déchets résiduels diminuer de 59 % entre 2012 et 2014. De surcroît, sur le Pays, 62 % des déchets sont valorisés (34 % de compostage et 28 % de recyclage) et que 4 % de déchets enfouis. Enfin, en 2019, on trouvait 6 753 T de déchets en déchetterie à Guichen.

Le Territoire des Vallons de Vilaine est lauréat depuis 2015 à « Territoire zéro déchets - zéro gaspillage ». L'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) a proposé de signer un CODEC (Contrat d'Objectifs pour les Déchets et l'Économie Circulaire) qui pourrait bénéficier pendant 3 ans de 216 000 € de subventions.



Déchetterie de Guichen

## G) Pollutions :

Dans un premier temps, la Base de données sur les sites pollués (BASOL) du Bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) n'a identifié aucun site potentiellement pollué sur la commune de Guichen. Néanmoins, dans cette dernière, 17 sites industriels et activités de service sont recensés dans l'Inventaire historique des anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) du BRGM, et 3 sont encore en fonction.

De surcroît, l'utilisation conséquente de produits d'origines fossile entraîne des émissions de GES (gaz à effets de serres) relativement importantes. En effet, celles-ci sont à la hauteur de 8 teq CO<sub>2</sub> par habitant et par an. Cette donnée place le Pays des Vallons de Vilaine au-dessus de la moyenne régionale et nationale. Il est nécessaire d'étudier ces données à l'échelle de Guichen ou les émissions de GES sont moins importantes. Air Breizh, association agréé par le Ministère en charge de l'environnement disposant d'une station de qualité de l'air proche de Guichen, nous démontre que la qualité de l'air sur la commune ne correspond pas à des taux dangereux. Guichen dispose d'une qualité de l'air globalement correcte, des valeurs limites respectées pour les polluants HAP, métaux lourds, PM2.5 et PM10.

Enfin, en ce qui concerne les nuisances sonores, Guichen semble peu concernée, à l'exception des abords de la RD 177, de la RD 577 et de la voie ferrée à l'Est. En effet, la RD 177 à l'Ouest de Guichen, et la RD 577 qui traverse le bourg de Pont-Réan sont classées en catégorie 3 par Direction Départemental des Territoires et de la Mer de l'Ille-et-Vilaine. De plus, la voie ferrée à l'Est est classée de catégorie 2.

Voie ferrée à l'Est





Pont de Pont-Réan



Ruisseau de la  
Dohinais

## H) Risques :

- Risques naturels :

En ce qui concerne les risques d'inondation par débordement de cours d'eau, les inondations de la Vilaine résultent principalement de périodes de pluviométrie excessive sur le bassin versant de la Vilaine. De plus, Pont-Réan constitue une zone principale inondable (rue de Redon et zones à l'Est et à l'Ouest de cette rue). Le secteur du pont de Pont-Réan est identifié en zone vulnérable très forte, et Guichen appartient au territoire à risque important d'inondation (TRI) « Vilaine de Rennes à Redon ».

Afin d'assurer une prévention réglementaire des personnes et des biens vis à vis des inondations répétées, un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRNi) a été approuvé en 2005. Ce dernier permet de veiller à ce que soit interdite toute nouvelle construction dans les zones inondables soumises aux aléas les plus forts, de contrôler strictement l'extension de l'urbanisation, c'est-à-dire la réalisation de nouvelles constructions dans les zones d'expansion des crues, et d'éviter tout remblaiement ou tout endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés.

Par ailleurs, en ce qui concerne le risque d'inondation par remontée de nappes phréatiques, Guichen possède une sensibilité variable sur son territoire en ce qui concerne cet aléa. En effet, on trouve plusieurs secteurs de nappes sub-affleurantes le long de la Vilaine, du Canut, et dans la vallée du Thréhélou. Le secteur du ruisseau de la Dohinais, à l'Ouest, est soumis à une sensibilité « moyenne » à « très forte » avec nappe sub-affleurante. Pour le reste du territoire, l'aléa apparaît « faible » à « très faible ».

- Risques technologiques :

Concernant les risques industriels (potentialité de survenue d'un accident majeur se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens ou l'environnement, malgré les mesures de prévention et de protection prises), on observe 5 installations réglementées pour la protection de l'environnement à Guichen. Celles-ci sont classées ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement).

De surcroît, Guichen est concernée par les risques de transport de matières dangereuses (liés à un incident ou accident se produisant lors du transport de matières dangereuses), avec un flux qui s'effectue par voies routières, ferroviaires et par canalisation d'hydrocarbures, et cela surtout près des axes les plus fréquentés comme la RD 177. On constate également un transport de matières dangereuses par canalisations, avec le gazoduc qui passe près de Guichen, ce qui rend la commune vulnérable.

| ATOUTS   | FAIBLESSES  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) recensées pour leur biodiversité montrant l'intérêt porté par la commune pour certains secteurs touristiques à préserver la faune et la flore</li> <li>- 3 Espaces Naturels Sensibles (ENS) permettent de délimiter les zones vulnérables et ainsi de les préserver , mais également de sensibiliser les usagers de ces lieux</li> <li>- L'arrêté préfectoral de protection de biotope permet de maintenir la fréquentation de population de chauves souris (espèce protégée) à l'église</li> <li>- Une espèce protégée au niveau national ; le flûteau nageant, permet d'avoir une attention particulière à son état naturel en mettant en place des mesures pour sauvegarder cette espèce</li> <li>- 2 grands cours d'eaux principaux : la Vilaine et le Canut qui sont une ressource pour le loisir notamment</li> <li>- Un réseau hydrographique interne qui s'articule entre les vallons de la commune et permet une irrigation sur le territoire intérieur</li> <li>- Le maintien de haies bocagères autour des parcelles de culture permet une régulation écologique au sein du territoire</li> <li>- La topographie de la commune vallonnée permet d'apprécier les paysages communaux</li> <li>- La mise en place d'un boîtier innovant de maîtrise et de réduction de la consommation d'énergie des habitants permet d'envisager une diminution importante de la consommation énergétique de l'habitat</li> <li>- L'arrivée de la poubelle biodéchets dans la Communauté de communes a permis une diminution considérable de la production de déchets résiduels.</li> <li>- L'adoption d'un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPNRI) permet d'interdire la construction de nouveaux bâtiments dans les secteurs concernés, et donc de limiter l'impact des inondations sur la population et l'économie de la commune.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des activités qui ne sont pas véritablement contrôlées (motocross, randonnée, VTT, etc) et potentiellement dégradantes pour l'environnement</li> <li>- La prise d'initiatives personnelles des agriculteurs pour la suppression de haies bocagères a un impact sur le paysage communal, ces dernières ne peuvent plus jouer de manière efficace leur rôle de zones tampons.</li> <li>- L'importance de la non-conformité des structures d'assainissement non collectif ne permettent pas l'encouragement de leur développement</li> <li>- La présence de la DGA près de la commune ne permet pas l'installation d'éoliennes sur le territoire, ce qui freine le développement des énergies renouvelables</li> <li>- La consommation importante d'énergies fossiles sur le territoire et dans l'EPCI engendre une augmentation des GES et donc de la pollution</li> <li>- Les nuisances sonores dues à la voie ferrée à l'Est de la commune peuvent perturber les habitats naturels.</li> </ul> |

| OPPORTUNITÉS  | MENACES  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les outils de protection nationaux (3 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique à Guichen) permettent la protection et la préservation d'un patrimoine naturel important.</li> <li>- La loi climat et résilience 2021 prévoit des objectifs en terme d'artificialisation des sols : « l'éradication progressive des "passoires thermiques", l'instauration d'aides financières pour les travaux de rénovation, la division par deux du rythme de la bétonisation d'ici 2030, l'interdiction de construire de nouveaux centres commerciaux entraînant une artificialisation des sols et la couverture de 30% du territoire par des aires ». La loi prévoit également des sanctions pénales en cas d'atteinte à l'environnement : un délit de mise en danger de l'environnement, un délit de pollution des milieux et un délit d'écocide pour les cas les plus graves, ce qui permet de limiter les actions humaines ayant des effets graves et durables sur l'environnement.</li> <li>- Les réglementations nationales comme les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement permettent de réduire les effets des activités industrielles sur les espèces tant animales et végétales qu'humaines.</li> <li>- Air Breizh, association à but non lucratif, est l'organisme agréé par le ministère chargé de l'Environnement pour la surveillance de la qualité de l'air en Bretagne. Celle-ci possède une station proche de Guichen, ce qui permet d'avoir une surveillance accrue en ce qui concerne la qualité de l'air.</li> <li>- Le label « Territoire zéro déchets - zéro gaspillage » que possède Guichen permet d'identifier des territoires volontaires pour réduire leurs déchets et développer l'économie circulaire. Ces derniers obtiennent alors un soutien financier leur permettant de poursuivre cette démarche.</li> <li>- Le Pays des Vallons de Vilaine a rejoint la communauté des Territoires à énergie positive pour la croissance verte (TEPCV), ce qui permet d'encourager et d'accélérer les actions des territoires de la communauté de communes en faveur de la transition énergétique</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La fréquentation touristique de certains lieux pourrait accélérer une dégradation de leur état naturel</li> <li>- Le risque d'inondation du fait de la présence de cours d'eau majeurs dans le secteur de Guichen et même du département, peut avoir des conséquences importantes sur le territoire, notamment certains lieux d'habitations situés proches de ces voies d'eau.</li> <li>- Importance de l'augmentation de la population dans et autour de l'agglomération rennaise : possibles pressions futures sur l'environnement</li> <li>- La protection et la mise en valeur de l'environnement ne sont pas la priorité des décideurs au niveau étatique qui favorisent une croissance économique excessive, ce qui peut engendrer un déséquilibre entre la prise en charge de l'environnement et celle de la croissance, cela au détriment des milieux naturels</li> <li>- Accélération du réchauffement climatique, selon le rapport du GIEC du 9 août 2021, « possibilité que le réchauffement planétaire excède 1,5°C au cours des prochaines décennies » et « à moins de réductions immédiates, rapides et massives des émissions de gaz à effet de serre, la limitation du réchauffement aux alentours de 1,5 °C, ou même à 2 °C, sera hors de portée ». La pollution va continuer d'augmenter, ce qui va impacter les habitats naturels très présents à Guichen, notamment avec les Zones d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique.</li> <li>- Les îlots de chaleur urbains (ICU) correspondent à une élévation des températures de l'air et de surface des centres-villes par rapport aux périphéries. Les matériaux urbains stockent la chaleur, entre 15 et 30 % plus que les zones moins denses. Ainsi, une politique de densification urbaine pourrait développer ce phénomène à Guichen.</li> </ul> |

# ENJEUX

- La question du changement climatique se pose aujourd'hui à toutes les échelles. Le lotissement de type pavillonnaire périurbain ne répond pas aux exigences de la densification urbaine. Cependant, celle-ci ne permet pas de lutter contre les îlots de chaleur. De plus, l'étalement urbain dégrade les espaces de biodiversité, représentant des espaces-tampons intéressants.

→ *Dans quelle mesure Guichen doit penser une nouvelle manière d'« habiter » afin de s'adapter au changement climatique tout en garantissant le confort des habitants?*
- Du fait de la proximité de Guichen avec la métropole rennaise et de son attractivité, les flux domicile-travail sont de plus en plus nombreux. Cette attractivité se traduit par la forte utilisation de l'axe Rennes-Redon (D 177) grâce aux mobilités individuelles. La voiture reste un des transports les plus polluants, ce qui engendre une dégradation de la qualité de l'air ainsi que de fortes nuisances sonores.

→ *Comment Guichen peut-elle concilier son atout économique de proximité grâce à l'axe Rennes-Redon et sa forte utilisation lors des migrations pendulaires tout en satisfaisant les enjeux environnementaux ?*
- Avec l'arrivée de la LGV en 2017 à Rennes, le marché immobilier du bassin rennais a fortement augmenté. Les prix des biens deviennent extrêmement chers. De plus, cette possibilité de se rendre en moins de 2h à Paris a permis d'attirer les cadres qui trouvent la situation du bassin rennais intéressante et viennent s'installer sur le territoire guichennais.

→ *Comment assurer l'accueil de nouvelles populations tout en garantissant une mixité sociale ?*
- L'hyper-centre de Guichen est majoritairement desservi grâce aux mobilités motrices individuelles. Il existe donc un fort trafic tout au long de la journée, source de beaucoup de bruit et de pollution dans le centre. De plus, le manque et la surcharge des stationnements existants rend la circulation d'autant plus compliquée en centre-ville. Cependant, le secteur est stratégique pour les commerces et artisanats, ce qui permet d'attirer les passants.

→ *Comment réduire les émissions polluantes en centre-ville sans pour autant compromettre l'attractivité des commerces du centre-ville ?*

## ENJEUX

- La croissance démographique de Guichen est continue, à hauteur 1 % par an. Les projections du SCOT estiment que la population sera de 13 027 habitants à l'horizon 2030. De plus, Guichen reste soumise aux dynamiques périurbaines d'installations de nouveaux ruraux sur la commune, qui pour la plupart avaient adopté un mode de vie métropolitain dans des villes comme Rennes. De surcroît, historiquement le territoire a toujours été typiquement rural.

→ *Dans quelle mesure Guichen pourrait concilier ces deux modes de vie tout en maintenant leur équilibre au sein du territoire ?*

- Le secteur primaire décroît dans la commune de Guichen. De plus, on observe que le nombre d'exploitations est en baisse mais que la moyenne d'âge des exploitants est en hausse. Enfin, les politiques nationales orientent le secteur de l'agriculture vers une agriculture plus durable et respectueuse de l'environnement.

→ *Comment l'agriculture peut-elle s'articuler autour de la question environnementale tout en assurant sa pérennité sociale et son attractivité économique ?*

- Les néo-ruraux privilégient aujourd'hui un mode de vie périurbain, apportant davantage de tranquillité ainsi qu'un rapprochement avec la nature. Guichen, de part ses paysages divers et sa proximité avec la métropole rennaise, constitue une commune attractive pour ces populations.

→ *Comment Guichen peut-elle accueillir ces populations sans compromettre ses paysages et en prenant en compte les nouvelles mesures environnementales comme la loi Climat et résilience 2021 ?*

# BIBLIOGRAPHIE

- RAPPORTS / DOCUMENTS D'URBANISME :
  - « *Plan local d'urbanisme, rapport de présentation* », commune de Guichen, révision approuvée le 26/02/2019 {[http://wikicyb.fr/elodie/PLU-2019/1-Rapport\\_de\\_presentation/1-Rdp-2019-02-26.pdf](http://wikicyb.fr/elodie/PLU-2019/1-Rapport_de_presentation/1-Rdp-2019-02-26.pdf)}
  - « *Plan local d'urbanisme, Rapport de présentation – Annexe 1, Diagnostic agricole* », commune de Guichen, révision approuvée le 26/02/2019 {[http://wikicyb.fr/elodie/PLU-2019/1-Rapport\\_de\\_presentation/annexes/2a-Annexe1-Diagnostic\\_agricole\\_pdg-2019-02-26.pdf](http://wikicyb.fr/elodie/PLU-2019/1-Rapport_de_presentation/annexes/2a-Annexe1-Diagnostic_agricole_pdg-2019-02-26.pdf)}
  - « *SCoT du Pays des vallons de Vilaine* », la boîte de l'espace, Agence VU D'IC, Impact & Environnement, Pays des vallons de Vilaine, mai 2015 {<https://www.paysdesvallonsdevilaine.fr/media/sites/20/2019/04/Diagnostic.pdf>}
  - « *Agenda 21 Guichen Pont-Réan* », Mairie de Guichen – Service communication, juin 2012 {<https://www.guichenpontrean.fr/media/sites/7/2019/01/a21-guichen.pdf>}
  - « *Données locales – Dossier complet – Commune de Guichen (35126)* », INSEE, paru le 29/09/2021 {<https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-35126>}
- SITES WEB :
  - « *geoportail.gouv.fr - le portail national de la connaissance du territoire mis en œuvre par l'IGN* », Institut national de l'information géographique et forestière, mis à jour en 2021, consulté le 06/12/2021 {<https://www.geoportail.gouv.fr>}
  - « *Guichen Pont-Réan* », mairie de Guichen, mis à jour en 2021, consulté le 06/12/2021 {<https://www.guichenpontrean.fr>}
  - « *Vallons de Haute-Bretagne Communauté* », Vallons de Haute Bretagne Communauté, mis à jour en 2021, consulté le 06/12/2021 {<https://www.vallons-de-haute-bretagne-communaute.fr>}
  - « *Pays des Vallons de Vilaine* », mairie de Créalville, mis à jour en 2021, consulté le 06/12/2021 {<https://www.paysdesvallonsdevilaine.fr>}
  - « *Agreste* », Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation, mis à jour en 2021, consulté le 06/12/2021 {<https://agreste.agriculture.gouv.fr/agreste-web/>}
  - « *Observatoire de l'environnement en Bretagne* », Observatoire de l'environnement en Bretagne, mis à jour en 2021, consulté le 06/12/2021 {<https://bretagne-environnement.fr>}
  - « *ESA Copernicus* », SERCO, mis à jour en 2021, consulté le 06/12/2021 {<https://scihub.copernicus.eu>}
  - « *Smictom des Pays de Vilaine* », Smictom des Pays de Vilaine – Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères, mis à jour en 2021, consulté le 06/12/2021 {<http://www.smictom-paysdevilaine.fr>}
- ARTICLES EN LIGNE :
  - « *Îlots de chaleur : Agir dans les territoires pour adapter les villes au changement climatique* », Cerema, publié le 28/06/2019, consulté le 06/12/2021 {<https://www.cerema.fr/fr/actualites/ilot-de-chaleur-agir-dans-territoires-adapter-villes-au-changement>}
  - « *Loi "Climat et Résilience": des avancées et des limites* », rédaction de Vie-publique.fr, publié le 28 octobre 2021, consulté le 06/12/2021 {<https://www.vie-publique.fr/eclairage/281953-loi-climat-et-resilience-des-avances-et-des-limites>}