

Département d'Ille-et-Vilaine  
**COMMUNE DE GUICHEN**

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**du 5 juin au 5 juillet 2023**  
**Révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la**  
**commune de Guichen**  
**Arrêté Municipal n°268 du 12 mai 2023**

Le rapport d'enquête comprend 2 documents :

Le premier document (document 1) contient

- une partie 1 : rapport (informations générales sur le projet ainsi que sur l'enquête et sur son déroulement)
- une partie 2 : analyse des observations recueillies ainsi, que de façon complémentaire, de certaines thématiques à enjeux du projet
- et ses annexes

Le deuxième document contient, sous présentation séparée :

- mes conclusions
- et mon avis sur le projet

**DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS**

Fait à Rennes, le 10 août 2023

La commissaire enquêtrice



Michèle PHILIPPE

## Contenu

PREAMBULE .....	3
CONCLUSIONS .....	5
1. Sur le déroulement de l'enquête, la participation du public et ses observations :.....	5
2. Suite aux observations du public : .....	5
3 . Sur le projet.....	12
AVIS .....	15

## PREAMBULE

La présente enquête porte sur la révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Guichen. La version actuelle du PLU a été approuvée le 26 février 2019.

La commune Guichen, composée des 2 entités urbaines de Guichen et de Pont-Réan, est située au sud-ouest de Rennes. Elle s'étend sur 4299 ha. Elle comptait 8674 habitants en 2019. Elle fait partie de la Communauté de Communes Vallons de Haute-Bretagne Communauté (VHBC), elle-même membre du Pays des Vallons de Vilaine. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) actuellement en vigueur de ce pays a été approuvé le 21 février 2019. La commune de Guichen y est classée en « pôle de bassin ». Ce SCoT est en révision depuis décembre 2022.

Le projet de développement figurant dans le PLU actuel prévoyait le transfert de la zone commerciale de Valonia vers la Courtinais et un renouvellement urbain à vocation d'habitat du site libéré. Ce projet a été abandonné par la commune. Les activités commerciales (enseignes Hyper U et Denis Matériaux notamment), seront finalement maintenues sur leurs sites actuels. La commune souhaite néanmoins restructurer la zone et la développer car elle devient son seul secteur d'implantation possible d'activités commerciales. Après avoir sollicité et obtenu une modification du SCoT dans ce sens, la commune a prescrit la présente révision générale (n°2) de son PLU par délibération du 29 septembre 2021 avec les objectifs suivants :

- « Identifier le secteur de Valonia comme pôle commercial et permettre son affirmation,
- Repréciser en conséquence les orientations sur le secteur d'activités Les Landes/La Courtinais,
- Requestionner l'offre de logements et réadapter une partie du projet de développement urbain, à vocation d'habitat notamment,
- Apporter des adaptations réglementaires au PLU pour répondre à des difficultés d'application de certaines règles et prendre en compte des projets en cours ou à venir, etc. »

La délibération du 29 septembre 2021 fixait également les modalités de la concertation.

Les objectifs initiaux ont été modifiés par la délibération municipale n°22-054 du 22 mars 2022 par l'ajout des compléments suivants : « Intégrer la loi Climat et Résilience dans le projet de PLU et notamment :

- Poursuivre la lutte contre l'atteinte aux espaces naturels, agricoles et forestiers
- Identifier davantage les capacités de densification urbaine, de densité et de renouvellement urbain
- Renforcer la Trame Verte Bleue et approfondir les outils en faveur des continuités écologiques »

La délibération du conseil municipal sur le projet de PADD a été faite le 22 mars 2022 (n°22-055). Celle établissant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU le 21 février 2023 (n°23-038).

Par décision n°E2300033/35 du 22 mars 2023, le conseiller délégué auprès du tribunal administratif de Rennes m'a désignée pour conduire l'enquête publique ayant pour objet « la révision générale n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Guichen ».

L'enquête publique a été organisée par Dominique DELAMARRE, maire de Guichen, via l'arrêté n°268 qu'il a signé le 12 mai 2023.

Mon interlocutrice technique au niveau de la mairie a été Lucie AUGEREAU, responsable service urbanisme, aménagement, foncier.

J'ai participé, le 12 mai 2023, à une réunion préparatoire en mairie. Y participaient pour la commune : Philippe SALAÛN, 1er adjoint délégué à l'urbanisme et à l'agriculture et Lucie AUGEREAU. Au cours de cette réunion la démarche ayant conduit à l'élaboration du projet de PLU ainsi que son contenu m'ont été présentés et les points pratiques concernant l'enquête ont été discutés.

J'ai bénéficié le jeudi 28 mai 2023, sous la conduite de la responsable du service urbanisme, d'une visite des principaux sites de la commune concernés par le projet de PLU : bourgs de Guichen et Pont-Réan, site de La Massaye, secteur d'activités de Valonia, et autres zones d'OAP et j'ai par moi-même effectué au cours de l'enquête, une visite complémentaire de certains sites évoqués dans les observations.

Les avis d'enquête sont parus dans les rubriques des annonces légales et officielles des journaux suivants aux dates indiquées :

- 1ère publication : « Ouest-France » et « 7 jours Petites Affiches » du 20 mai 2023;
- 2ème publication : « Ouest-France » et « 7 jours Petites Affiches » du 10 juin 2023.

L'affichage de l'avis d'enquête a été fait sur les vitres de la mairie et sur le panneau extérieur de l'agence postale de Pont-Réan.

L'enquête a été annoncée sur le site internet de la commune et dans le numéro de juin-juillet de la revue municipale « REFLET », imprimé à 4400 exemplaires et distribué dans les foyers de la commune. Le QR code qui y figurait permettait d'accéder directement à la page du site internet de la mairie dédiée à l'enquête.

Le dossier mis à disposition du public par la mairie contenait le projet de PLU tel qu'arrêté, les délibérations municipales de prescription de la révision, de débat sur le PADD, de bilan de la concertation et d'arrêt du PLU. Il contenait également les avis reçus par la commune sur le projet : CDPENAF, Autorité environnementale (MRAe Bretagne), Etat, Syndicat mixte des Vallons de Vilaine (SCoT), communautés de communes (VHBC), Communes de Saint-Senoux, Guignen et de Bourg des Comptes. 2 courriers à l'attention de la commissaire enquêtrice y ont été ajoutés par la commune en cours d'enquête suite à l'avis très réservé émis par l'Etat sur le projet. Ces 2 courriers sont annexés, pour information, au document 1 du présent rapport.

L'enquête s'est déroulée sans incident du lundi 5 juin au mercredi 5 juillet 2023. J'ai tenu les permanences prévues en mairie de Guichen. Leur bilan s'établit comme suit :

<b>Permanences</b>	<b>Nombre d'entretiens</b>	<b>Nombre de personnes reçues</b>
1 : lundi 5 juin 2023 de 9h à 12h	1	1
2 : vendredi 16 juin 2023 de 14h à 17h	6	7
3 : samedi 24 juin 2023 de 9h à 11h30	6	9
4 : mercredi 5 juillet de 15h à 18h	8	9
<b>Totaux</b>	<b>21</b>	<b>26</b>

18 observations ont été faites par mail. 3 observations ont été inscrites dans le registre papier. 6 autres ont été déposées en mairie ou envoyées par courrier postal. Elles ont été annexées au registre papier. 4 observations « papier » correspondent à des observations reçues par mail et une, formulée sur le registre, est complétée par un mail. Le bilan est donc de 22 observations indépendantes recueillies durant l'enquête.

J'ai transmis et présenté le procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête (PV) à M. Dominique DELAMARRE, Maire de Guichen lors d'une réunion qui s'est tenue en mairie le mercredi 12 juillet 2023 de 13h00 à 14h00. Participaient également à cette réunion : M. Philippe SALAÜN, 1<sup>er</sup> adjoint délégué à l'urbanisme et à l'agriculture et Mme Lucie AUGEREAU, responsable service urbanisme, aménagement, foncier. La commune m'a communiqué ses observations en réponse (mémoire en réponse) le 24 juillet 2023. Le procès-verbal de synthèse et ce mémoire sont annexés au document 1 du présent rapport.

## CONCLUSIONS

### 1. Sur le déroulement de l'enquête, la participation du public et ses observations :

L'enquête s'est déroulée sans incident selon les modalités prévues par l'arrêté l'organisant. Les conditions de réception du public étaient bonnes. Aucune remarque n'a été faite durant l'enquête sur ses modalités d'organisation, sa publicité, son déroulement ou la concertation qui l'a précédée. Aucune association (ou groupement) ne se s'est manifestée pendant l'enquête.

Le dossier contenait les éléments nécessaires à l'information du public. Parallèlement les présentations du bureau d'études faites lors de la concertation ou de réunions du conseil municipal restaient accessibles au public sur le site internet de la commune. Celle faite lors de la séance de bilan de la concertation et d'arrêt du projet constitue un résumé illustré simple et complet du projet et des évolutions qu'il apporte au PLU actuel.

La mobilisation du public a été significative. Au cours des 4 permanences que j'ai tenues, j'ai reçu 26 personnes lors de 21 entretiens. Nombre d'entre elles avaient été préalablement en contact avec le service urbanisme de la mairie ou avec des élus. 22 observations ont été recueillies (hors doublons). Cette participation peut paraître faible pour une enquête sur une révision générale de PLU. Mais, le PLU actuel est récent (approbation 2019) et les principales évolutions inscrites au projet s'inscrivent dans un champ relativement restreint. La fréquentation m'apparaît donc cohérente avec le contenu du projet.

Les personnes qui se sont déplacées pour venir aux permanences étaient majoritairement des particuliers propriétaires sur la commune. La plupart venaient se renseigner sur la situation de leurs biens au regard de leur constructibilité, des règles d'urbanisme applicables et/ou de la préservation de leur environnement et/ou de leur qualité de vie. D'autres étaient intéressés par les possibilités de changement de destination de bâtiments en campagne et donc par leur classement préalable dans le PLU en constructions à caractère patrimonial.

Des personnes ont, après leur entretien, estimé que le projet leur convenait ou qu'il ne leur était pas utile de formuler une observation. D'autres ont déposé simultanément des contributions. Plus fréquemment, ils l'ont fait ultérieurement par mail. Certains m'ont présenté oralement en détail leurs contributions écrites, apportant ainsi des éclairages complémentaires sur leur contenu.

**En conclusion, j'estime que l'enquête a permis au public de s'informer sur le projet et de réagir par ses observations, quand il le souhaitait.**

### 2. Suite aux observations du public :

Les observations recueillies pendant l'enquête émanent pour 18 d'entre elles de particuliers soit directement, soit par l'intermédiaire d'un cabinet d'avocats. 3 ont été faites par des entreprises

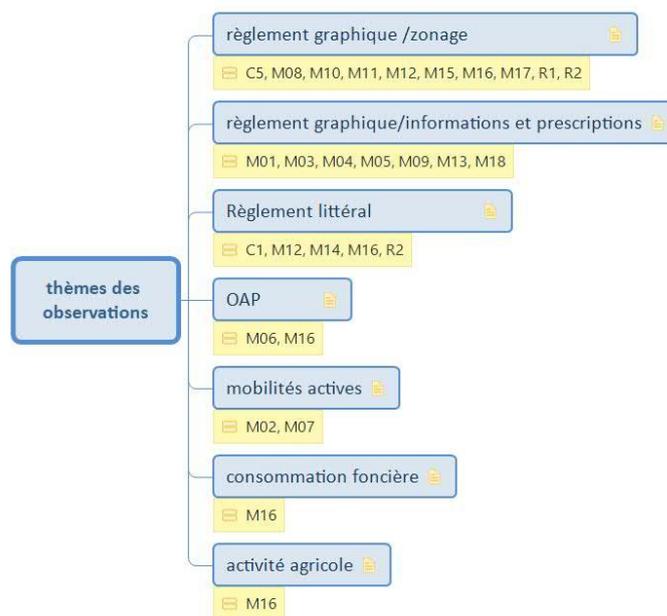
(l'entreprise individuelle GIRMA, la SCI du Moulin et l'aménageur Terre et Toit). La chambre d'agriculture 35 (CA35) a également déposé une observation. La majorité des contributions ont été faites par mail.

Dans la partie 1 du document 1 du présent rapport figure un tableau récapitulatif qui liste les observations recueillies et les référence. Ces références sont utilisées ci-après pour individualiser certaines contributions.

Dans son mémoire en réponse la commune a, entre autres, fourni ses observations en retour sur chacune des observations. L'analyse que j'en ai faite figure dans la partie 2 du document 1. Ses composantes sont portées dans un tableau des observations prises individuellement. Ce tableau contient pour chacune : sa référence, un résumé de son contenu, les observations en retour de la commune et mon analyse. Le public, et particulièrement ceux qui ont déposé des observations, peuvent le consulter en tant que de besoin dans ce document 1 « rapport et analyse ».

Pour l'observation de la Chambre d'Agriculture 35 (CA 35, M16), le mémoire de la commune indique : «L'ensemble des remarques et demandes émises seront analysées, au même titre que celles émises par les autres personnes publiques associées. La commune y apportera les réponses et procédera aux modifications éventuelles du projet ». Au niveau de la présente enquête, la contribution de la CA35 est traitée comme une observation faite dans son cadre.

Mes conclusions suite à l'analyse des observations sont regroupées selon les thèmes listés dans l'illustration ci-après. Chaque thème comprend des rappels introductifs des analyses faites dans le document 1.



- **Règlement graphique/zonage**

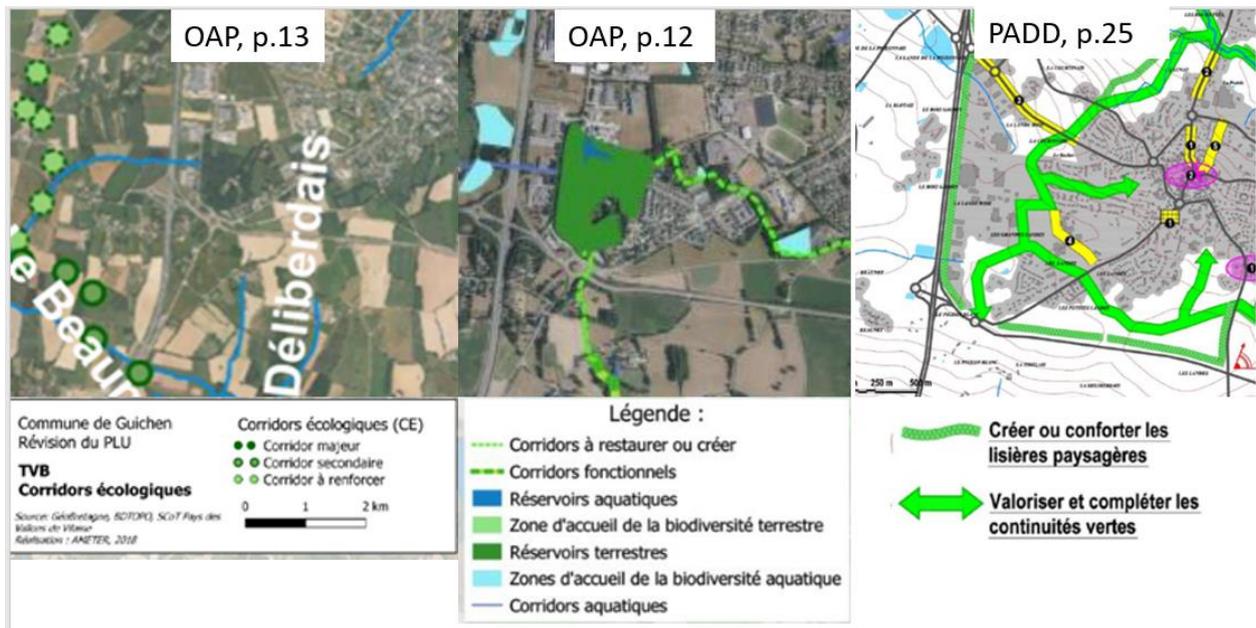
Les observations les plus nombreuses concernaient les plans de zonages du règlement graphique. Des demandes de reclassement de parcelles ont été faites soit pour rétablir une constructibilité existante au PLU actuel, soit pour construire en campagne en zone déjà non constructible. D'autres changements de zonage étaient aussi sollicités ou suggérés.

Dans son mémoire en réponse, le maire de la commune donne les lignes générales de la façon dont les demandes de modification de zonage pourraient être prises en compte : «*la commune ne pourra pas donner une suite favorable aux observations portant sur des demandes de classement de terrain en zone constructible ... En effet, le projet de PLU n'a pas vocation à ouvrir de nouvelles zones constructibles en milieu rural ni à étendre davantage des zones d'urbanisation. Il doit répondre aux enjeux de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, de densification urbaine, et ce en accord avec les dispositions législatives, et plus dernièrement avec les objectifs de la loi Climat et Résilience. Compte-tenu des demandes express formulées par l'Etat dans le cadre de son avis rendu en tant que Personnes Publiques Associées, le projet va à l'inverse être repris pour revoir à la baisse des zones d'urbanisation.*

*Les demandes de changement de zonage ... seront pour l'essentiel, analysées plus précisément au regard de la nature de la demande et des spécificités réglementaires des zones.»*

J'estime que les positions prises par la commune dans ses réponses aux observations individuelles sont cohérentes avec le projet de PLU et les avis contenus dans le dossier. De mon analyse (cf. Partie 2 du document 1), il ressort cependant les points énoncés ci-après.

- **Observations M17/R3.** Un des motifs de déclassement de la parcelle YE 98 au lieu-dit Les Landes avancé par la commune est : «*la parcelle concernée est intégrée dans un espace naturel à dominante boisée sur lequel un corridor écologique a été identifié* ». Je constate dans le dossier que la présence de ce corridor n'est pas confirmée par le SCoT et que la zone boisée classée citée ne correspond pas non plus à un réservoir de biodiversité identifié au PLU. Il ne semble donc pas y avoir de «*corridor écologique* » proprement dit sur ce site. A l'examen du dossier, je note au niveau de la trame verte et bleue (TVB) l'existence de plusieurs notions dont les contours et le vocabulaire ne paraissent pas complètement établis. Le SCoT recense des «*corridors écologiques* » majeurs ou secondaires reliant des réservoirs de biodiversité reconnus aux mêmes échelles. La nouvelle OAP thématique TVB introduit des «*continuités écologiques* » ou «*corridors fonctionnels* » qui peuvent être constitués simplement de haies. Le PADD dans son orientation «*paysage, identité et cadre de vie* » mentionne des «*continuités vertes* » encore différentes des corridors et continuités déjà évoqués. Il est aussi question de «*coulées vertes* ».



L'OAP thématique TVB montre l'intérêt de la commune pour la préservation et le renforcement de celle-ci. Néanmoins elle n'est pas toujours en cohérence avec le PADD. C'est peut-être en partie dû à l'emploi d'un vocabulaire non stabilisé et non adossé à des définitions précises. L'ensemble donne une impression

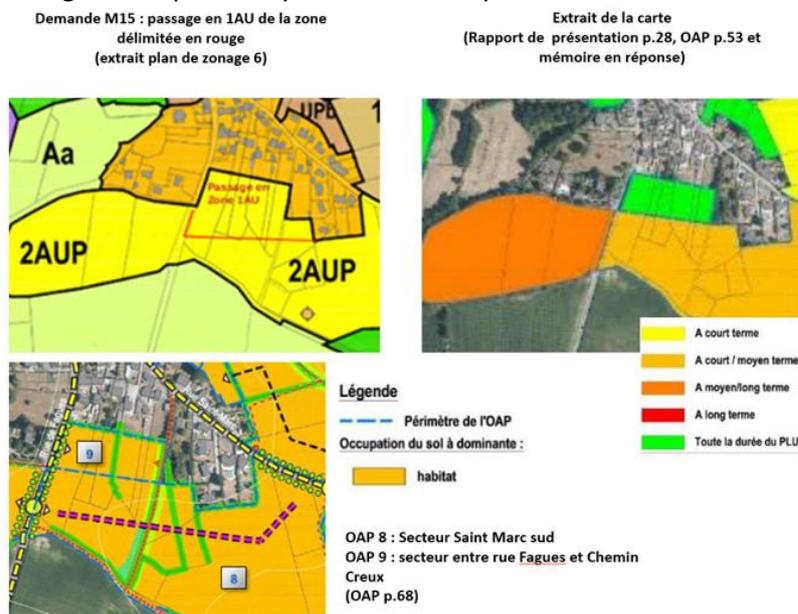
de complexité et parfois de confusions entre les notions. Je suggère que les notions soient mieux identifiées dans le PLU.

Au-delà, si des raisons historiques ont conduit la municipalité à accorder un statut constructible à des fins d'activités à la parcelle YE98, le fait que celle-ci soit au moins partiellement boisée (surtout en bordure de route) et qu'elle soit séparée de la zone d'activité par la rue Blaise Pascal explique qu'il puisse être opportun de réinterroger son zonage.

- **Observation C2 de la SCI du Moulin**, le nouveau classement proposé par la commune me paraît répondre aux besoins des demandeurs. Je note que, dans le rapport de présentation, le reclassement des parcelles concernées en zone UEb fait l'objet de justifications explicites (p.312, 315, 322 et 323). Il conviendra donc de modifier également ces pages du projet de PLU.

- **Observation M15** qui demande un passage en 1AUP d'une partie de zone 2AUP. La commune indique : « à étudier au regard de l'OAP n°9 et de la reprise du projet de développement urbain suite aux demandes de l'Etat ». Or, l'observation ne justifie pas la demande qu'elle contient. La réponse de la commune n'apporte pas plus d'éléments sur le sujet. L'examen du dossier, illustré par la figure placée plus loin ci-après, montre :

- qu'il y a une incohérence dans le zonage correspondant au secteur en extension de l'OAP stratégique 9 du secteur Guichen sud-est : il est zoné en 2AUP alors qu'il est attendu que, d'après l'échéancier, des logements puissent y être construits pendant toute la durée du PLU,



- et que l'acceptation de la demande conduirait à augmenter dès le court terme, et pour une surface plus étendue que celle de l'OAP 9, les surfaces urbanisables en extension de la zone urbanisée.

La demande M15 ne me paraît donc pas justifiable au regard du contenu du dossier. L'incohérence entre zonage et échéancier est, elle, à rectifier.

### En conclusion

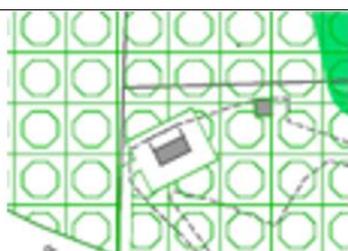
Au-delà des quelques observations demandant de la constructibilité sur des parcelles déjà inconstructibles, les demandes sur ce thème concernent des parcelles précises et sont portées par des intérêts particuliers. Si les positions prises par la commune dans ses observations en retour me paraissent généralement en bonne cohérence avec les choix du projet de PLU, je recommande toutefois que les éléments apportés par mon analyse soient pris en compte dans l'examen final par la commune des observations C2, M15 et M17.

• **Règlement graphique/zonage « prescriptions et informations »**

7 observations ont porté sur des composants des plans de « prescriptions et informations ». La commune indique en retour pour 6 d'entre elles que, soit la demande est déjà prise en compte, soit elle fera l'objet d'un examen avec vérification sur site. J'en prends note. De mon analyse (cf. partie 2 du document 1), il ressort toutefois les points énoncés ci-après.

- **Observation M5** : je n'ai pas de remarques directes à formuler sur la réponse de la commune. Cette observation et un des entretiens que j'ai eu lors d'une permanence sur le sujet des haies bocagères servant de clôture entre 2 parcelles habitées me conduisent à m'interroger sur l'encadrement de la taille de telles haies pour préserver leurs fonctionnalités écologiques. Il pourrait y avoir là un sujet pour l'OAP thématique TVB et le règlement littéral. Je note que ce dernier indique au titre I, article 24 « clôtures : *« Les talus et les haies bocagères existants situés en limites parcellaires seront conservés. »* Cela demanderait peut-être à être précisé.

- **Observation M18** (parcelle YN 62 au lieudit Le Tréoulet), la réponse de la commune est indiquée défavorable au motif que *« ce report de constructibilité nécessiterait de diminuer l'Espace Boisé Classé, non compatible avec le caractère environnemental des lieux, quand bien même la partie demandée n'est pas boisée. Pour rappel, l'EBC permet à l'inverse de reboiser des espaces »*. Comme les demandeurs l'expliquent dans leur contribution, la modification souhaitée porte sur la configuration du périmètre de « constructibilité » autour de la maison actuelle qui figure dans le plan de zonage des prescriptions et informations (voir ci-après). Ce périmètre est exclu du classement en EBC pour permettre dans les limites du règlement de la zone (Na) l'extension de l'habitation et la réalisation éventuelle d'une annexe. La demande d'adaptation de ce périmètre de constructibilité est motivée par la configuration particulière du terrain. Dans les limites où la superficie totale de la zone « constructible » resterait inchangée, il n'y aurait aucune diminution de l'espace boisé classé. Compte tenu que cette partie du site est non boisée, aucun arbre existant ne serait susceptible d'être impacté. Il s'agirait d'une adaptation du tracé aux conditions particulières du terrain. La demande me paraît en conséquence être à réexaminer (voir les illustrations ci-après).



Extrait du plan de zonage prescriptions et informations



Configuration du terrain (source observation)



Site de l'observation (source Google Earth)



Photo aériennes période 2000-2005 (source IGN remonter le temps)

## En conclusion

Les observations sur ce thème contiennent des demandes fréquentes tout au long de la vie d'un PLU. Ces demandes nécessitent un examen et, le cas échéant, une prise en compte via les procédures ordinaires d'évolution du document. C'est bien ainsi que la commune propose de les traiter à une exception près. Suite à mon analyse de cette exception (M18), je recommande que cette observation puisse aussi être examinée. Je suggère par ailleurs, en lien avec l'observation M5 et avec un entretien que j'ai eu lors d'une permanence, que des précisions soient apportées sur l'encadrement des haies bocagères en limite de parcelles pour garantir la préservation de leurs fonctionnalités écologiques.

- **Règlement littéral**

5 observations (R2, C1, M12, M14, M16) concernent, entre autres pour certaines, le règlement littéral. Les sujets abordés sont divers : clôtures, exigences en places de stationnement en zones UE et 1AUE, règlementation des abris pour animaux à usage de particuliers et, par la CA35, nombre important de remarques sur le règlement littéral en lien avec l'exploitation agricole (dispositions générales, zones A et N).

La commune indique dans son mémoire en réponse que ces demandes « *seront pour la plupart, ... étudiées au regard de la pertinence sur le projet global* ». Cette démarche me semble d'abord concerner la demande de l'aménageur « Terre et Toit » (M12) en matière de stationnement dans les zones UE. Les évolutions du PLU sollicitées pourraient ne concerner que le périmètre de son opération. La généralisation de ces potentielles évolutions à l'ensemble des zones UE ne peut être, a priori, justifiée par les besoins d'une opération isolée.

**L'observation M14** qui demande une règlementation des abris pour animaux dans le PLU appelle des remarques de ma part. A la question sur le sujet que j'avais posée dans mon PV de synthèse des observations, la commune a répondu : « *concernant les règles relatives à la construction d'abris pour animaux, le territoire de Guichen a la particularité de compter un nombre important de particuliers possédant des chevaux, moutons, etc. La commune a ainsi voulu rendre possible la construction d'abris (qui reste toutefois limités à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) pour permettre aux particuliers d'abriter leurs animaux. Cette règle ne s'appuie donc pas sur un fondement législatif mais une réalité d'un territoire* ».

Le code rural et de la pêche maritime stipule néanmoins que « *tout animal étant un être sensible doit être placé par son propriétaire dans des conditions compatibles avec les impératifs biologiques de son espèce* » (Article L214-1). Il précise « *Il est interdit de garder en plein air des animaux des espèces bovine, ovine, caprine et des équidés : 1° Lorsqu'il n'existe pas de dispositifs et d'installations destinés à éviter les souffrances qui pourraient résulter des variations climatiques* » (article R214-18).

Les abris pour animaux installés sur leurs lieux de pâture constituent un des moyens de les protéger des variations climatiques. Les évolutions du climat constatées maintenant augmentent les besoins en protection. Les abris pour animaux pourraient donc devenir de plus en plus nécessaires. Les mesures prises par la commune pour les autoriser de façon encadrée me semblent donc utiles et importantes.

J'ai relevé que le règlement précise également, dans ses définitions au titre I, que les « *constructions d'abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole* » tel qu'il est fait référence dans les zones A et N ne sont pas considérées comme des « *constructions annexes* ». J'en déduis que, sauf erreur de ma part, il n'y a pas de contraintes préalables sur leur emplacement sur la pâture et je note que celui-ci est étudié lors de l'instruction de leur autorisation d'urbanisme au regard de sa « *bonne intégration sur le site et dans le paysage* ». L'impact éventuel sur les tiers voisins pourraient être également pris en compte à cette occasion. Il s'agit là d'un sujet qui a été évoqué lors de mon entretien en permanence avec les déposants de l'observation.

Au-delà, je note que les auteurs de l'observation font état de préoccupations de type sanitaire si un abri est placé à une trop grande proximité de tiers et que la chambre d'agriculture (M16) demande l'interdiction des abris en zone agricole sans toutefois donner de précisions sur ses motifs. Il y a donc là, comme l'indique la commune, un sujet « à examiner ».

#### En conclusion

**Les demandes d'évolution du règlement littéral relèvent pour leur prise en compte d'appréciations techniques de la commune et demandent donc à être instruites comme elle le propose. Concernant les potentiels impacts négatifs des abris pour animaux sur les propriétés voisines des pâtures, il me semble que la commune dispose de moyens pour les éviter ou les réduire dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Le sujet reste néanmoins à examiner, comme la commune le propose, en y associant, si pertinent, l'instruction de la demande de la CA35 d'interdire les abris en zone agricole.**

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

2 observations ont été faites sur le sujet. L'observation M6 que la commune indique vouloir examiner et une partie de l'observation M16 de la CA35 sans retour de la commune qui précise que l'ensemble de cette observation sera traitée par elle avec les avis reçus des PPA.

#### En conclusion

**Le projet de PLU renforce de façon très significative via ses OAP l'encadrement des opérations d'urbanisation. Des OAP pour les petits secteurs en milieu urbain ont été introduites pour y encadrer la constructibilité (nombre minimum de logements à réaliser et principes à respecter). Les secteurs d'OAP stratégiques ont également été augmentés y compris en milieu urbain. Enfin, les 2 OAP thématiques ajoutées au PLU (trame verte et bleue et principes d'aménagement) créent de nouvelles exigences de compatibilité.**

**Dans ce contexte, je m'interroge sur la quasi absence de réactions du public au-delà de ces 2 observations écrites et de quelques demandes d'information que j'ai eues lors des permanences dont une sur le secteur de l'église et une autre sur celui de La Courtinais nord. Des réactions viendront peut-être plus tard en lien avec des demandes d'urbanisme.**

- **Mobilités actives**

2 aménagements sont demandés dans les observations.

**Observation M2 :** à la demande d'aménagement pour les piétons de la rue de Fagues au niveau de la rue du Blanc Courtil la commune répond que cela « *ne relève pas du plan d'intervention du Plan Local d'Urbanisme* ». Je ne comprends pas cette réponse dans le contexte où la commune souhaite fortement développer l'habitat dans cette zone Guichen en bordure de la rue de Fagues et où le PLU me paraît être la place pour planifier les aménagements piétons de la commune.

**Observation M7 :** la commune renvoie dans sa réponse la demande d'un itinéraire cyclable entre les bourgs de Guichen et Pont-Réan vers le département alors que le PADD contient en action de la commune (p.46) : « *Développer un itinéraire cyclable sécurisé entre la ville de Guichen et le bourg de Pont-Réan* ». Il y a là une incohérence. Je note par ailleurs que l'auteur de l'observation s'intéresse plus particulièrement à la liaison entre La Perrais/Le Verger et le Bourg de Pont-Réan.

## En conclusion

**Le sujet des liaisons douces pour les piétons et les vélos est largement présent dans le projet de PLU. Il est cependant difficile d'évaluer si les projets qui y sont inscrits sont susceptibles de répondre pleinement aux besoins et quand ils pourraient se concrétiser.**

- **Activité agricole**

L'observation M16 de la Chambre d'Agriculture 35 aborde l'ensemble des aspects du nouveau PLU qui concerne les activités agricoles sur la commune.

Au-delà des points déjà abordés et du sujet de la consommation foncière qui sera évoqué plus loin je note que l'observation de la CA35 apprécie positivement le classement en zone A de la majorité du territoire tout en demandant qu'il soit vérifié que le détail du zonage n'impacte pas l'activité agricole et en signalant que « *La zone 2 AUP au sud de l'agglomération vient enfermer un secteur laissé en zone agricole, obérant une fonctionnalité agricole réelle d'un espace qui sera, à termes totalement enclavé.* ».

Je note également que la CA35 souligne des aspects du projet qui lui paraissent aller dans le sens de la préservation de l'activité agricole : complétude du diagnostic, prise en compte dans les objectifs du PADD, configuration du zonage A, densification des zones d'activité. Elle maintient toutefois ses réserves formulées avant l'arrêt du PLU sur le STECAL du Domaine, visant la création d'un stationnement proche de la halte ferroviaire.

**En conclusion : les appréciations positives du projet par la chambre d'agriculture 35 sont à mettre au crédit du projet et ses observations à prendre en compte.**

- **Consommation foncière**

Ce point n'a été évoqué dans les observations que par la CA35. Il sera traité plus loin dans les points d'attention du projet.

## 3 . Sur le projet

- **La cohérence du projet avec les objectifs de la révision**

De l'analyse complémentaire que j'ai faite du projet dans la partie 2 du document 1, il ressort que les évolutions proposées du PLU sont cohérentes avec les objectifs de la révision :

- le secteur de Valonia retrouve son statut de zone commerciale et possibilité est donnée de l'étendre via le secteur voisin de Launay ; les vocations du secteur d'activité Les Landes/La Courtinis sont parallèlement revues.
- le programme de logements est revu et les documents du PLU sont actualisés en conséquence.
- le projet développe et explicite les choix faits par la commune suite à la loi Climat et Résilience : réduction de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, étoffement des sites de renouvellement urbain, identification d'un potentiel de 500 logements réalisables pendant la durée du PLU hors extensions urbaines, densification des projets, ajout d'OAP sectorielles pour les petits secteurs

en milieu urbain, introduction de 2 OAP thématiques, l'une sur la trame verte et bleue et l'autre sur les principes d'aménagement. La liste des mesures n'est pas exhaustive.

- le règlement (graphique et littéral) a été adapté en conséquence et certaines évolutions techniques relevant de la vie ordinaire d'un PLU y sont également faites.

**En conclusion : les évolutions proposées par le projet de PLU sont en cohérence avec les objectifs de la révision. En particulier un travail important a été fait par la commune pour adapter le PLU aux exigences de la loi Climat et Résilience. Ce qui est fait au niveau de la gestion de la trame verte et bleue (et noire) et en faveur d'aménagements futurs plus adaptés aux problématiques du changement climatique constitue, en dehors du sujet de la consommation foncière qui sera évoqué plus loin, un point fort du projet.**

- **La planification de la production de logements**

Les éléments figurant au dossier et les compléments que m'a fournis la commune dans son mémoire en réponse montrent (voir pour les détails l'analyse faite dans la 2<sup>ème</sup> partie du document 1) que ce sont 710 logements qui pourraient être produits dans les 4 premières années du PLU soit environ 170 logements/an. C'est pratiquement la moitié du total (1428) inscrit pour 14 ans. Les plus importantes opérations immobilières concernées sont déjà lancées ou à l'étude. Il s'agit du secteur de la Massaye à Pont-Réan (408 logements), du Domaine de Saint-Marc à Guichen (115 logements) et du domaine du Rocher dans le secteur mixte de La Courtinis sud (55 logements). Ces programmes sont réalisés en extension urbaine.

Au-delà de 9 ans, la production échéancée serait comprise sur une période de 5 ans entre 227 logements et 0. Retenir une durée de PLU de 14 ans permet à la commune d'afficher une croissance de 102 logements par an et c'est ce chiffre qui lui sert de référence pour certains calculs (comme la montée en puissance des besoins en assainissement).

Or, la question des équipements est importante. Le dossier et les avis des Personnes Publiques Associées mentionnent 2 contraintes potentielles : la capacité de l'école de Pont-Réan à accueillir les enfants du secteur de La Massaye et les performances effectives insuffisantes de la station d'épuration qui sont un facteur de risque potentiel pour les milieux aquatiques. L'extension de l'école est à l'étude. La réalisation d'une étude sur l'assainissement est évoquée dans le dossier et une possibilité d'extension de la station d'épuration actuelle est inscrite au PLU. Il pourrait toutefois y avoir là des freins à la réalisation de certaines opérations.

Le dossier indique que « *l'échéancier prévisionnel sera modulable en fonction des opportunités foncières* ». et précise que « *chaque opération reste soumise à la réalisation des équipements lui correspondant.* » Cela laisse penser que l'opération figurant dans la colonne court terme/moyen terme (secteur Saint-Marc sud, 158 logements) pourrait, selon les circonstances, être aussi lancée dans les 4 premières années du PLU.

**En conclusion. Le taux de croissance démographique de 1,8% par an retenu par la commune est probablement trop ambitieux comme l'expriment l'Etat, l'Autorité Environnementale et la CA35. Je note surtout, pour ma part, que, quelque soit le taux retenu, il y aura une concentration de la production de logements nouveaux sur les premières années du PLU et qu'ils seront majoritairement réalisés via des opérations immobilières d'envergure en extension urbaine, opérations pour une grande part déjà engagées ou engageables. Ce point sensible est accentué par une production de logements plus forte sur le secteur de la Massaye (à Pont-Réan) et même renforcée dans le projet de PLU par rapport à l'actuel sans corrélation avec la disponibilité des équipements sur la commune. Il y a là pour moi un point sensible du projet et j'assortirai mon avis d'une réserve sur ce sujet.**

- **Les zones d'activités et d'équipement**

Au-delà du sujet de la consommation foncière qui sera abordé plus loin, il me semble qu'il n'y a pas eu sur les zones d'activité existantes, en dehors de la zone de Valonia, le même travail de recherche de renouvellement urbain et de densification que celui qui a été fait pour l'habitat.

Pour ce qui est de l'équipement, le maintien d'une réserve foncière pour l'implantation d'un futur lycée me paraît, avec les éléments dont je dispose, une décision de la commune en lien avec sa politique de développement. Il s'agit pour elle de préparer son avenir. Dans le contexte de la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience, le sujet de la mobilisation d'espaces NAF pour les équipements de niveau supra-communautaires entraîne des débats sur comment ces espaces seront comptabilisés. Le sujet dépasse le cadre de la présente enquête.

- **Les impacts du projet sur l'environnement**

Les impacts environnementaux du projet hors ENAF sont modestes. Les apports du projet en matière de préservation de la biodiversité, de gestion des GES et d'adaptation au changement climatique ont, eux, importants.

Il n'est pas exclu cependant que des évolutions du PLU soient nécessaires dans un avenir proche pour prendre en compte les modifications du zonage des risques d'inondation. Un impact est possible au nord de Pont-Réan (bords de Vilaine).

La principale atteinte aux milieux aquatiques pourrait venir de la station d'épuration de la commune dont le fonctionnement n'est pas satisfaisant et qui rejette ses eaux traitées dans la Vilaine (étude prévue et possibilité d'évolution prévue dans le règlement graphique).

### **Concernant la consommation foncière**

Les références premières de la commune en matière de croissance démographique et de consommation foncière sont les chiffres que lui autorise le SCoT actuels des Pays de Vilaine. Le projet est compatible avec eux. Mais, la loi Climat et Résilience d'août 2021 fixe de nouveaux objectifs nationaux qui doivent conduire en milieu de siècle à la « Zéro Artificialisation nette (ZAN) ». De manière transitoire, le SRADDET révisé, en cours d'élaboration, devra, pour la première tranche de 10 ans, viser la réduction de la consommation « effective » de NAF. Cette consommation effective est à distinguer de la consommation qui est planifiée dans les documents d'urbanisme. Les objectifs régionaux seront à décliner territorialement et en concertation dans les SCoT puis les PLU(i). Le SCoT est en révision depuis 2022.

Les fondements sur lesquels la commune a conçu son projet de PLU seront donc à revoir dans un avenir proche et cela devrait entraîner la remise en chantier à relativement court terme du PLU. L'approbation des nouveaux SCoT est attendue pour août 2026 et celle des nouveaux PLU(i) les prenant en compte pour août 2027. Si les délais sont tenus, le PLU de Guichen devrait donc entrer dans une nouvelle procédure de révision dans les toutes prochaines années. Pour le moment les données de cadrage futur ne sont pas connues et les outils d'évaluation de l'artificialisation des sols se cherchent encore. Les chiffres existants font débat et les principes de la territorialisation des objectifs sont à consolider.

Les chiffres annoncés par la commune de sa consommation planifiée (calculée à partir du zonage) conduiraient s'ils se transformaient en consommation effective à une artificialisation des sols probablement excessive pour la période 2021-2031. Au vu des éléments communiqués par la commune

pendant l'enquête et via son mémoire en réponse, je comprends que la commune, en lien avec l'Etat travaille à amener le projet vers une consommation planifiée plus adaptée à une convergence vers la ZAN.

Au-delà, je constate que les efforts faits par la commune pour favoriser la réduction de la consommation planifiée pour l'habitat en extension urbaine sont importants (sites de renouvellement urbains étoffés, perspectives de réalisation de 500 logements en dehors des extensions urbaines par transformation, densification urbaine, dans le diffus ou en renouvellement urbain, ajout d'OAP sectorielles pour les petits secteurs en milieu urbain, densité élevée sur certains secteurs en extension). Ces mesures vont, elles, dans le sens de la préparation de la commune à l'intégration future des objectifs de la loi Climat et Résilience. Il y manque sans doute encore des mesures visant à favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'ensemble des zones d'activité existantes.

**En conclusion :**

**Si le projet répond aux besoins en développement de la commune, il traduit aussi ses efforts importants pour s'adapter aux exigences de la loi Climat et résilience même si les perspectives de consommation foncière planifiée qui y sont inscrites ne paraissent pas la mettre sur une trajectoire optimale vers la ZAN. Néanmoins suite aux informations que m'a fournies la commune pendant l'enquête et dans son mémoire en réponse, je pense que les modifications à venir suite aux observations de l'Etat devrait améliorer l'affichage du PLU en matière de consommation foncière. Ces modifications pourraient toutefois être suffisamment substantielles pour justifier la réalisation d'une enquête publique complémentaire.**

## AVIS

Avec les éléments dont j'ai pu disposer et suite à mes conclusions exposées ci-dessus,

- je considère que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et a permis au public d'être informé du projet et de réagir s'il le souhaitait,
- je constate qu'aucune opposition générale au projet ne s'est manifestée pendant l'enquête et que la Chambre d'Agriculture apprécie assez favorablement la façon dont la commune y a pris en compte l'activité agricole.
- j'estime que les réponses de la commune aux 22 observations du public sont cohérentes avec le projet de PLU, sauf pour quelques-unes évoquées dans mes conclusions ci-dessus et pour lesquelles je recommande un réexamen.
- j'estime que les apports du projet de PLU sont nombreux. Il répond globalement aux objectifs fixés pour sa révision et intègre le travail important fait par la commune pour l'adapter à certaines exigences de la loi Climat et Résilience. Ce qui est fait au niveau de la gestion de la trame verte et bleue (et noire) et en faveur d'aménagements futurs plus adaptés aux problématiques du changement climatique constitue un point fort du projet.

Malgré cela, en raison de l'adoption d'une hypothèse de croissance de sa population (1,8%) trop ambitieuse, en déclinaison d'objectifs du SCoT actuel que l'on sait voués à une prochaine obsolescence, le projet ne me paraît pas être sur la trajectoire de la frugalité foncière recherchée par la loi Climat et Résilience. Toutefois, le nouveau cadrage n'est pas encore disponible. Il n'a pas encore été décliné territorialement par le SRADDET et le SCoT. Les échéances de validation des nouveaux SCoT et des nouveaux PLU(i) sont respectivement août 2026 et août 2027. Si les délais sont tenus, le PLU de Guichen

devra donc entrer dans une nouvelle procédure de révision dans les toutes prochaines années. Il faudra à cette échéance très prochaine actualiser le plan de développement de la commune en fonction des données de consommation effective et des objectifs territorialisés de la loi Climat et Résilience qui seront alors disponibles. Si cela relativise l'importance des hypothèses de consommation foncière faites dans le projet, j'estime néanmoins que le profil de l'échéancier fourni par la commune pour la production de logements présente un pic dans les 4 premières années du projet créant un risque de surconsommation dans le court terme d'espaces en extensions urbaines. Ce point fait l'objet d'une réserve dans mon avis.

Je recommande par ailleurs que des indicateurs de suivi de la consommation foncière fondés dès que disponible sur les données d'artificialisation nette soient mis en place pour rendre possible la surveillance de la trajectoire de la commune.

**J'émet, en conséquence de mes analyses figurant dans le document 1 et de mes conclusions ci-dessus, et à la lumière des informations dont j'ai pu disposer au cours de l'enquête**

**un avis favorable sur le projet de révision générale n° 2 du PLU de la commune de Guichen avec la réserve suivante :**

**Réserve.** La planification de la production de logements qui figure dans le projet, et dont l'échéancier m'a été renvoyé par la commune dans son mémoire en réponse, est susceptible d'éloigner fortement dans le court terme la commune d'une trajectoire adaptée aux exigences de la loi Climat et Résilience en matière de consommation foncière en extension d'urbanisation. Les données dont j'ai disposé durant l'enquête font apparaître une concentration sur les premières années du PLU de la production de logements nouveaux qui sont pour beaucoup réalisables via des opérations immobilières d'envergure en extension, opérations qui sont déjà engagées ou engageables. Pour pallier ce point sensible, le projet doit être revu pour lisser la production dans le temps et privilégier le renouvellement urbain.