

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 des annexes : procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse de la commune**

Le deuxième document contient, sous présentation séparée :

- mes conclusions
- et mon avis sur le projet

DOCUMENT 1 : RAPPORT ET ANALYSE

Fait à Rennes, le 9 août 2023

La commissaire enquêtrice



Michèle PHILIPPE

Contenu

PREMIERE PARTIE : LE PROJET ET L'ENQUETE	5
1. HISTORIQUE ET CONTEXTE DE LA DEMARCHE	5
2. DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	6
3. PRESENTATION DU PROJET DE PLU REVISE	7
3.1 Rapport de présentation.....	7
3.2 LE PADD.....	9
PREAMBULE	9
ENVIRONNEMENT : promouvoir une qualité environnementale.....	11
PAYSAGE : identité et cadre de vie, valoriser les atouts patrimoniaux et les espaces publics	12
HABITAT : Accueillir et intégrer les nouveaux habitants	13
ACCUEIL ECONOMIQUE : favoriser le dynamisme économique et commercial	15
EQUIPEMENTS ET SERVICES : accompagner le développement par une offre cohérente.....	16
LES DEPLACEMENTS : assurer la mobilité pour tous	17
3.3 LES OAP	18
OAP thématique : trame verte et bleue	18
OAP thématique : principes d'aménagement	20
OAP sectorielle : petits secteurs en milieu urbain.....	20
OAP sectorielle : secteurs stratégiques	22
3.4 LE REGLEMENT	25
3.5 LES ANNEXES	27
4. ORGANISATION ET PREPARATION DE L'ENQUETE	27
4.1 Désignation du commissaire enquêteur	27
4.2 Préparation de l'enquête publique.....	27
4.3 Cadre juridique l'enquête publique.....	28
4.4 Information du public	28
4.4.1 Insertions dans la presse.....	28
4.4.2 Affichage	29
4.4.3 Autres.....	29
5. BILAN DE LA CONCERTATION.....	30
6. AVIS DE LA MRAE, DE L'ETAT DE L'ETAT, DES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES SERVICES CONSULTES AINSI QUE DE LA CDPENAF	31
7. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	34
8. OBSERVATIONS RECUEILLIES	35

8.1 Observations écrites	35
8.2 Observations orales	36
9. MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE	37
DEUXIEME PARTIE : ANALYSE	37
1. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DE CELLES EN RETOUR DE LA COMMUNE.....	37
2. ANALYSE COMPLEMENTAIRE.....	56
2.1 Les objectifs de la révision	56
2.2 Le logement	59
2.3 Les zones d'activité	62
2.4 L'équipement	62
2.5. Impacts environnementaux du projet	63
3. ANNEXES	67

Abréviations

AE	Autorité environnementale
CA	Chambre d'Agriculture
CDPENAF	Commission Départementale de la Préservation des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers
CDNPS	commission départementale de la nature des sites et des paysages
DDTM	Direction Départementale des territoires et de la Mer
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
NAF	Naturel, Agricole et Forestier
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLH	Programme Local d'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme élaboré à l'échelle de la commune
PPA	Personne Publique Associée
PGRI	Plan de Gestion des Risques d'Inondation
PPRI	Plan de Prévention du Risque d'Inondation
SAGE	Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SDAGE	Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale élaboré à l'échelle du Pays
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique (adopté en 2015 pour la Bretagne)
STECAL	Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
TA	Tribunal Administratif
TVB	Trame Verte et Bleue
VHBC	Vallons de Haute Bretagne Communauté
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZAN	Zéro Artificialisation Nette

PREMIERE PARTIE : LE PROJET ET L'ENQUETE

La commune Guichen est située au sud-ouest de Rennes. Elle s'étend sur 4299 ha et comptait 8674 habitants en 2019. Elle est composée de 2 entités urbaines Guichen et Pont-Réan.

La Commune de Guichen fait partie de la Communauté de Communes Vallon de Haute-Bretagne Communauté (VHBC), créée le 1er janvier 2014, qui regroupe les communes de Guignen, Baulon, Bovel, Bourg-des-Comptes, Comblessac, Goven, Guichen, La Chapelle-Bouëxic, Lassy, Les Brulais, Lohéac, Loutéhel, Mernel, Saint-Malo-de-Phily, Saint-Séglin et Saint-Senoux, Val d'Anast soit 18 communes au total.



La communauté de communes VHBC (source rapport de présentation)

La Commune de Guichen fait également partie du Pays des Vallons de Vilaine dont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) actuellement en vigueur a été approuvé le 21 février 2019. La commune y est classée en « pôle de bassin ».



Le Pays des Vallons de Vilaine (source : site internet du Pays)

1. HISTORIQUE ET CONTEXTE DE LA DEMARCHE

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. Il a fait depuis l'objet le 28 septembre 2021 d'une modification de droit commun « pour permettre l'installation d'opérateurs en dehors d'une procédure d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone 1AUA sur le secteur de la Courtainais Sud. »

Le projet de développement figurant dans le PLU actuel prévoit le transfert de la zone commerciale de Valonia (secteur Hyper U, Denis Matériaux) vers la Courtainais et son

renouvellement urbain à vocation d'habitat. 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 restructurer la zone et la développer. 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 projet de développement urbain, à vocation d'habitats 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. Il était prévu :

- Des parutions d'articles dans le bulletin municipal « Reflet » aux différentes étapes d'avancement de la procédure,
- La mise à disposition du public des pièces validées du dossier en Mairie ainsi que sur le site Internet de la Commune,
- La mise en place d'une boîte de messagerie et d'un registre dédié au recueil des observations du public,
- La mise en place de panneaux explicatifs aux étapes clés du dossier,
- L'organisation de deux réunions publiques.

Les objectifs initiaux ont été modifiés par la délibération municipale n°22-054 du 22 mars 2022 par l'ajout des compléments suivants destinés à 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 le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU le 21 février 2023 (n°23-038).

2. DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier mis à disposition du public par la mairie contenait les pièces suivantes :

PROJET DE PLU ARRETE

1. RAPPORT DE PRESENTATION
2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
4. REGLEMENT
5. PLAN DE ZONAGE
 - PLAN DE ZONAGE 5.1 Extrait du Plan de zonage : Plan des zones
 - PLAN DE ZONAGE 5.2 Extrait du Plan de zonage : Plan des prescriptions et des informations

6. ANNEXES

- ANNEXE 6.1 Servitudes d'Utilité Publique
- ANNEXE 6.2 Annexes sanitaires
- ANNEXE 6.3 Classement sonore des infrastructures de transports terrestres
- ANNEXE 6.4 Liste des sites archéologiques
- ANNEXE 6.5 Droit de préemption
- ANNEXE 6.6 Permis de démolir
- ANNEXE 6.7 Liste des bâtiments repérés pour leur intérêt patrimonial
- ANNEXE 6.8 Périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté
- ANNEXE 6.9 Périmètre où peut s'exercer le sursis à statuer sur les demandes d'autorisation
- ANNEXE 6.10 Périmètres de la Zone d'Aménagement Différé
- ANNEXE 6.11 Secteurs d'information sur les sols

7. DELIBERATIONS

- DELIBERATION 7.1 Prescription de la Révision du Plan Local d'Urbanisme, définition des objectifs, et modalités de la concertation
- DELIBERATION 7.2 Débat au sein du Conseil Municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- DELIBERATION 7.3 Bilan de la Concertation Arrêt du Projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme
- DELIBERATION 7.4 Approbation du Plan Local d'Urbanisme

AVIS SUR LE PROJET

- CDPENAF (règlement et STECAL)
- MRAe
- Etat
- Syndicat mixte des Vallons de Vilaine (SCOT)
- VHBC
- SNCF
- Commune de Saint-Senoux
- Commune de Guignen
- Commune de Bourg des Comptes

Courriers de la commune à l'attention de la commissaire enquêtrice ajoutés au dossier en cours d'enquête

- Courrier d'information
- Mémoire en réponse à l'avis formulé par l'Etat

3. PRESENTATION DU PROJET DE PLU REVISE

Un PLU comprend les pièces suivantes : rapport de présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), règlement écrit, règlement graphique (plans de zonage), Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et annexes qui incluent, entre autres, les servitudes d'utilité publique et divers éléments relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement.

3.1 Rapport de présentation

Le rapport de présentation comprend les parties suivantes :

- 1- **Introduction** (objet, cadre juridique, contenu du PLU, contexte de la révision, modalités de concertation, lexique des abréviations utilisées)

- 2- **Résumé non technique de l'évaluation environnementale** (diagnostic et état initial, incidences sur les sites Natura 2000, incidences sur l'environnement, indicateurs de suivi, méthode d'évaluation environnementale et auteurs).
- 3- **Manière dont l'évaluation a été effectuée**
- 4- **Diagnostic et état initial** (contexte général de la commune, données socio-économiques, cadre physique du territoire, ressources en eau et gestion, qualité de l'environnement, prévention des risques, transition énergétiques, milieu naturel, paysage, urbanisme, bilan du PLU et analyse de la consommation des espaces Naturels, agricoles et forestiers, perspectives d'évolution, recensement des dispositions législatives, réglementaires et supra-communales).
- 5- **Orientations et mise en œuvre du PLU** (choix retenus pour établir le PADD, justification des OAP, justification des règles et des zones du PLU, traduction des orientations du PADD, compatibilité et conformité du PLU avec les normes législatives et réglementaires supérieures et les documents supra-communales).
- 6- **Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures envisagées pour les éviter, les réduire et, si possible, les compenser** (généralités, incidences Natura 2000, incidences sur l'environnement et mesures retenues)
- 7- **Indicateurs de suivi** (cadre de définition, indicateurs)

Les incidences sur l'environnement et leur gestion prévue sont résumés dans le tableau ci-après (rapport de présentation p.32 à 34).

Domaine	incidences	Gestion des incidences
Sols et consommation des terres	Consommation de terre par les extensions d'urbanisation	- rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) à environ 3,8 ha/an (chiffre estimé pour la période 2011-2021 : 6,6 ha/an). - Renforcement de la densité, prioritairement en milieu urbain
Milieu physique, biodiversité et milieux naturels	Impact de la croissance démographique et du développement urbain sur le fonctionnement des espaces et milieux	Intégration par le projet de nombreuses mesures de protection et de prise en compte de ces entités naturelles qui vont permettre leur préservation (bois protégés au titre des EBC, autres bois, bocage, zones humides, cours d'eau protégés au titre du L. 151-23 du CU, ...)
Espaces agricoles	Extensions d'urbanisation susceptibles d'impacter 50 ha de terres agricoles	Large prise en compte dans le PLU de l'activité agricole : 2892 ha classés en zone Aa permettant le maintien et le développement de l'activité
Paysage	Effets de l'urbanisation	- Identification et protection au PLU de certains éléments constitutifs du paysage (boisements, bocage...) - Principes d'architecture et d'insertion des constructions nouvelles - confortement et création de liaisons douces
Patrimoine	A préserver	- périmètre de protection du Pont-Réan (monument historique) - protection des bâtiments remarquables et d'intérêt patrimonial - identification de bâtiments ruraux traditionnels pour leur permettre un changement de destination à des fins de préservation - identification également du petit patrimoine (lavoirs, fours à pain, etc.)
Patrimoine archéologique	A gérer suivant les dispositions légales	Secteurs concernés portés sur les plans de zonage « prescriptions et informations ».

Ressources en eau	- eau potable : ressource satisfaisante - eaux usées impacts de l'augmentation démographique - eaux pluviales : impacts de l'augmentation des zones urbanisées	- eaux usées : « l'instauration d'objectifs de construction de logements permettra d'assurer l'évolution des équipements de traitement en lien avec l'augmentation de population sur le territoire » - eaux pluviales : prescriptions d'obligation de gestion qualitative
Risques	Augmentation de la vulnérabilité suite aux évolutions prévues	Identification et mesures de limitation
Pollutions, nuisances et risques	Hausse des déplacements, dégradation de la qualité de l'air, augmentation des nuisances sonores	- développement des liaisons inter-quartiers - renforcement des déplacements doux - préservation des espaces naturels et agricoles et des espaces public végétalisés
Energies	Augmentation de la demande	- recherche de la sobriété : formes urbaines plus denses , valorisation des modes doux - développement des énergies renouvelables : réglementation par le PLU, périmètre identifié pour l'implantation d'un parc éolien
Gestion au quotidien du territoire		Conception dans l'esprit du développement durable

3.2 LE PADD

Le PADD (47 pages) comprend :

- Un préambule qui définit les enjeux et présente une synthèse des objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espaces Naturels, agricoles et Forestiers (NAF). Le plan est le même que celui du document actuel sauf l'ajout fait de cette synthèse.
- Six orientations déclinées par thèmes (environnement, paysage, habitat, accueil économique, déplacements). Les titres de ces orientations sont identiques à ceux du document actuel.

PREAMBULE

Une évocation de la loi climat et résilience de 2021 a été ajoutée dans l'introduction.

Dans ce préambule, les orientations générales du PLU, sont ainsi énoncées (idem version actuelle) :

- « Une Ville attractive pour conforter la place de Guichen au niveau communautaire, et comme ville-centre à l'échelle du bassin de vie.
- Une Commune favorisant un renouvellement raisonné de l'habitat et s'engageant dans la réduction des extensions urbaines.
- Une Commune poursuivant l'accueil d'activités, développant ses commerces, services et le tourisme.
- Une Commune bénéficiant d'un réseau et d'une offre de transports adaptés aux besoins des habitants et favorisant l'usage des modes doux (vélo, marche à pied, etc.) et du transport en commun ou partagé (co-voiturage).
- Un bassin de vie en progression, permettant d'offrir à ses habitants un choix d'équipements publics et privés.
- Une Commune souhaitant maintenir des espaces agricoles et naturels forts.
- Une Commune s'engageant dans un développement urbain durable ».

Les chiffres suivants y sont donnés

- Consommation NAF sur la période 2011-2021

Consommation NAF	Surface
Habitat	44,5 ha
Activité	10,2 ha
Equipement	4,1 ha
Infrastructure	7,6 ha
TOTAL	66,4 ha

« Soit un rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 6,6 hectares par an ».

- Rappel des données prévues du SCoT pour la période 2015-2035

SCoT	Surface
Habitat*	76,79 ha
Activité	30,00 ha
Equipement**	Non défini
TOTAL	106,79 ha

* dont équipements, sauf équipements de portée communale de sport et de loisirs/nature, et équipements de portée supra-communale.

** équipements de portée communale de sport et de loisirs/nature, et équipements de portée supra-communale.

« Soit un rythme de 5,3 hectares par an. Attention, ce chiffre intègre les secteurs en renouvellement urbain »

Les objectifs de réduction de la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) retenus dans le PADD sont les suivants :

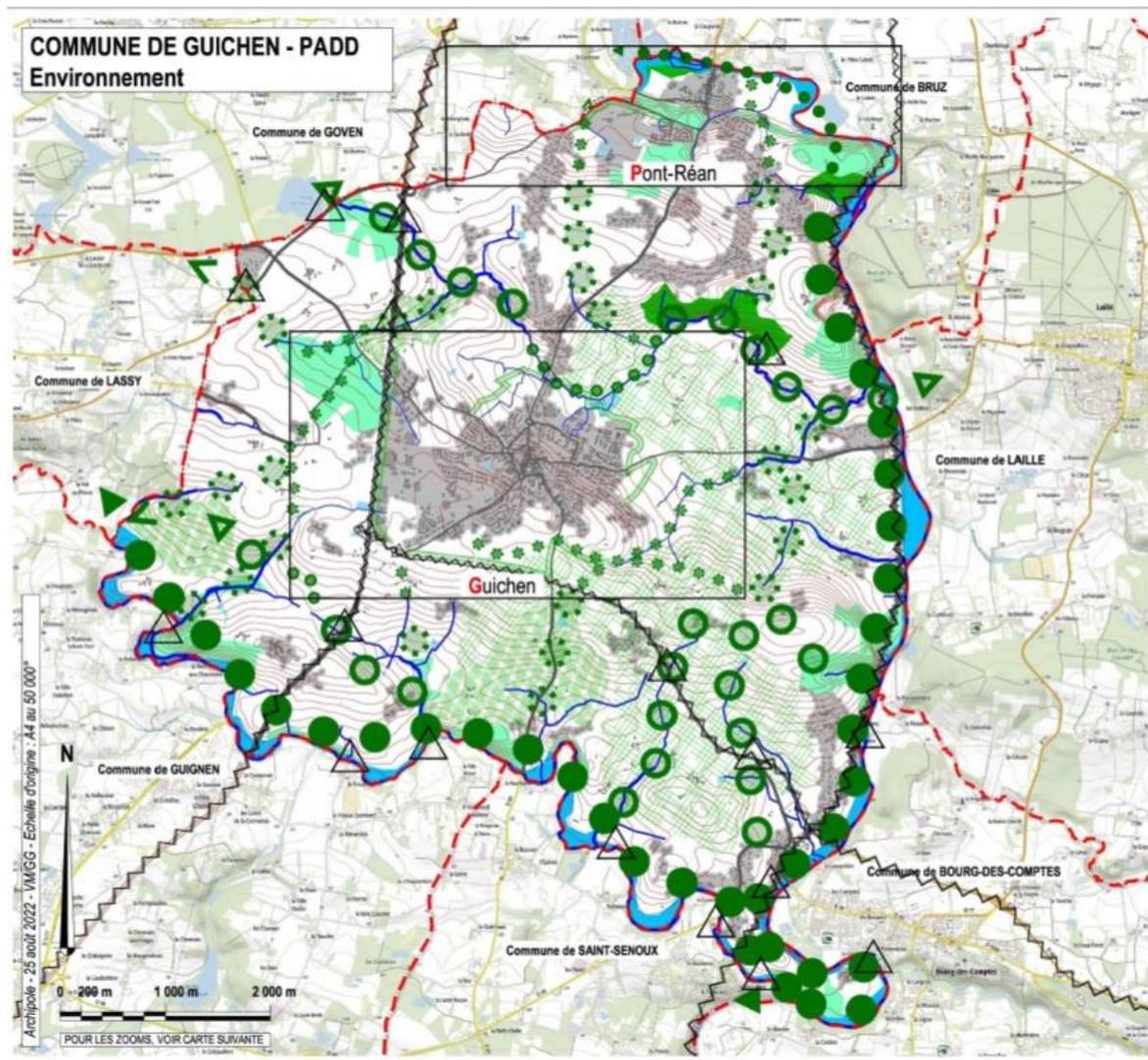
OBJECTIF DE REDUCTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS :

Afin de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), la Commune s'engage sur la période 2023-2037 (14 ans) à ne pas dépasser environ 53,5 hectares de consommation des espaces NAF^(*) qui pourraient se ventiler de la manière suivante :

- 32 hectares en extension urbaine dédiés à l'habitat.
- 18 hectares en extension urbaine dédiés à l'activité économique et à l'activité commerciale (environ 16 ha sur le secteur de Guichen et environ 2 ha sur le site de la Massaye).
- 2,5 hectares en extension urbaine dédiés aux équipements.
- 1 hectare dédié aux infrastructures (chiffre sur la base des projets connus à ce jour mais qui pourrait évoluer pour prendre en compte de nouveaux projets).

« Au total, le projet prévoit de ramener le rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) à environ 3,8 hectares par an. Ce chiffre est à comparer avec le rythme de la consommation des espaces NAF de la période 2011-2021 estimée à 6,6 hectares par an. Le rythme a ainsi été fortement réduit tout en maintenant une capacité d'accueil répondant aux orientations du SCoT et aux objectifs communaux en terme démographique, économique et d'équipements ». « L'emprise de 8 hectares associée au lycée n'a pas été comptabilisée, car il s'agit d'un équipement de niveau régional répondant à des besoins supra-communaux. A titre d'information, on arriverait à une consommation des espaces NAF avec le lycée d'environ 61,5 hectares sur 14 ans soit un rythme de 4,4 hectares par an. »

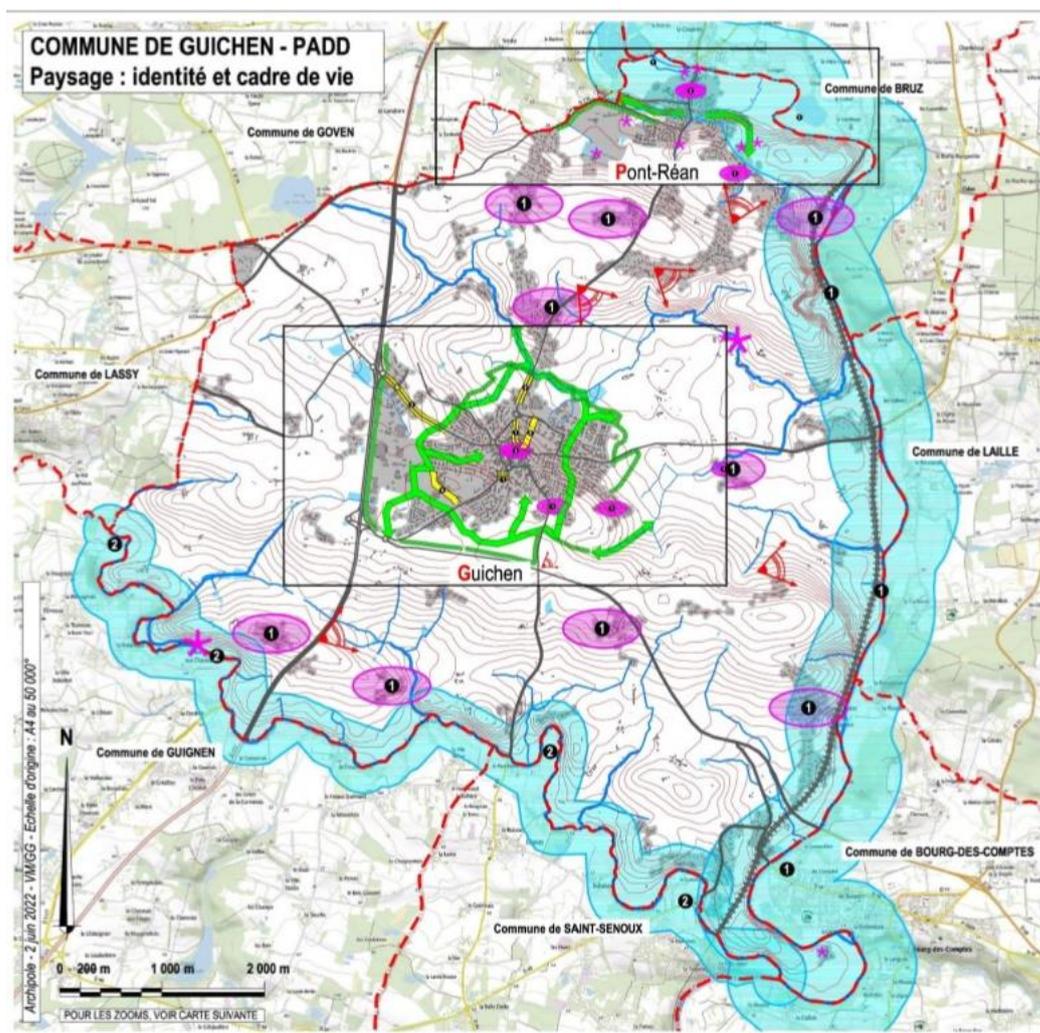
ENVIRONNEMENT : promouvoir une qualité environnementale



LEGENDE	
Protéger les réservoirs de biodiversité	
	Réservoirs majeurs
	Réservoirs secondaires
Réseau hydrographique	
	Protéger les écosystèmes des vallées
Corridors écologiques	
	Préserver les corridors majeurs
	Préserver les corridors secondaires
	Conforter ou développer les connexions
Mettre en place une "ceinture verte"	
	Conservier les bocages "réservoir"
	Conforter le bocage
	Prendre en compte les facteurs de fragmentation

Par rapport à la version actuelle, il y a ajout d'une « ceinture verte » autour du bourg de Guichen et quelques modifications, surtout au sud du bourg de Guichen, des connexions à conforter ou à développer au niveau des corridors écologiques.

PAYSAGE : identité et cadre de vie, valoriser les atouts patrimoniaux et les espaces publics



<p>Protéger le patrimoine bâti</p> <ul style="list-style-type: none"> Cohérence urbaine à valoriser Les hameaux Les centres Elément patrimonial <p>Préserver l'identité, la lisibilité des entités paysagères</p> <ul style="list-style-type: none"> Révéler la vallée de la Vilaine et faciliter l'accès Le vallon du Canut <p>Créer ou conforter les lisières paysagères</p> <ul style="list-style-type: none"> Valoriser et compléter les continuités vertes 	<p>Aménager un espace public</p> <ul style="list-style-type: none"> Place Georges le Cornec <p>Aménager les voies</p> <ul style="list-style-type: none"> Rue du Général Leclerc nord Rue du Mi de Lattre de Tassigny Rue Jacques Blouet (RD 38) Avenue Charles de Gaulle Eglise / rue de la Fée de l'Aulne <p>Préserver et mettre en valeur les points de vue</p> <ul style="list-style-type: none">
--	---

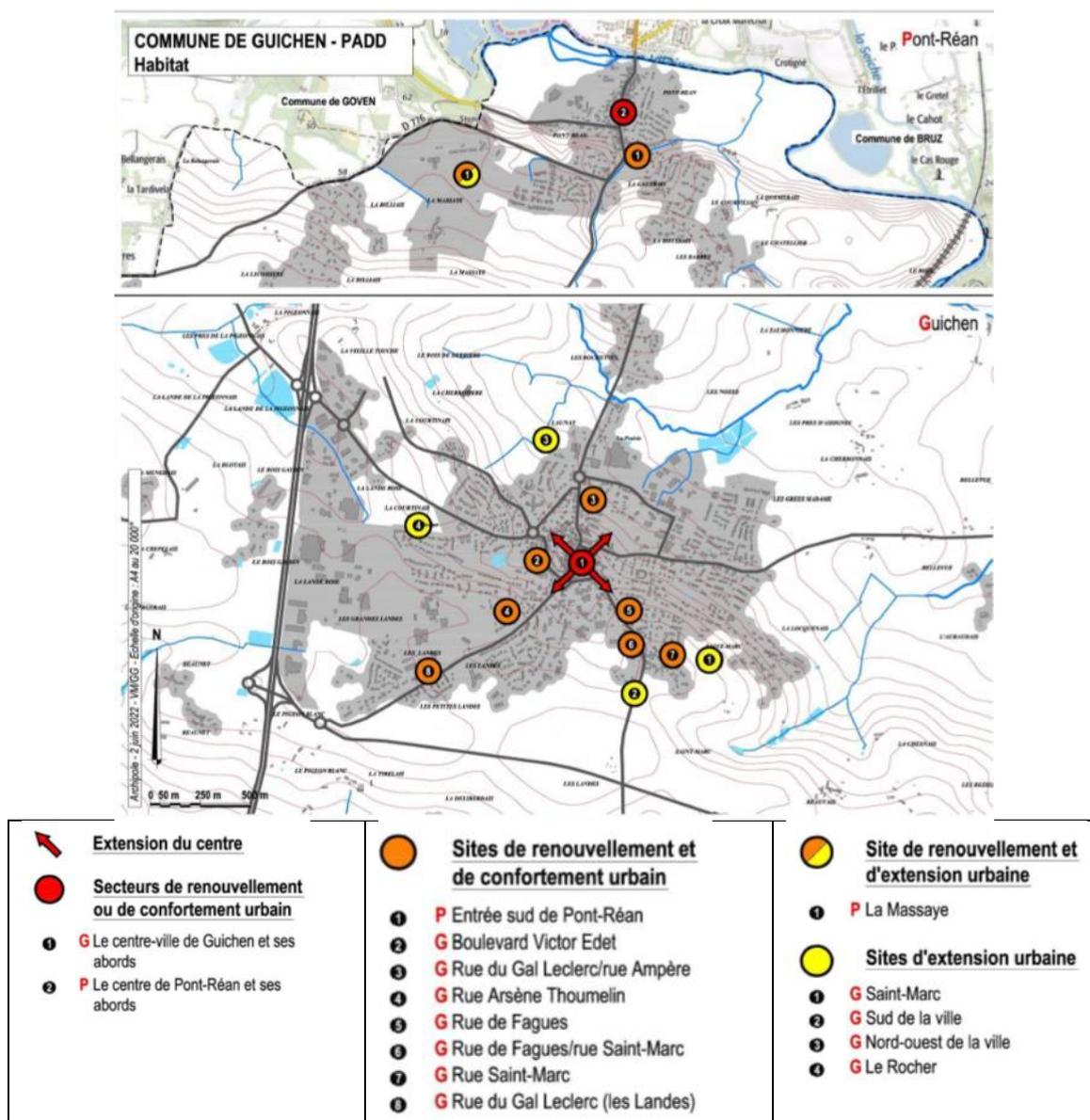
Par rapport à la version actuelle, il y a renforcement autour du bourg de Guichen des lisières paysagères à créer ou à conforter et des modifications des voies à aménager.

HABITAT : Accueillir et intégrer les nouveaux habitants

Contexte :

- SCoT pour Guichen : taux de croissance démographique : +2% / an. Période de référence 2015-2035 : 107 logements à produire/an et 76,79 ha à consommer.
- PLH. Période de référence 2018-2023 : 20% de logements locatifs sociaux.

Projet de PLU	Version actuelle
<p>Extension du centre</p> <p>Secteurs de renouvellement ou de confortement urbain</p> <p>1 G Le centre-ville de Guichen et ses abords</p> <p>2 P Le centre de Pont-Réan et ses abords</p> <p>Sites de renouvellement et de confortement urbain</p> <p>1 P Entrée sud de Pont-Réan</p> <p>2 G Boulevard Victor Edet</p> <p>3 G Rue du Gal Leclerc/rue Ampère</p> <p>4 G Rue Arsène Thoumelin</p> <p>5 G Rue de Fagues</p> <p>6 G Rue de Fagues/rue Saint-Marc</p> <p>7 G Rue Saint-Marc</p> <p>8 G Rue du Gal Leclerc (les Landes)</p> <p>Site de renouvellement et d'extension urbaine</p> <p>1 P La Massaye</p> <p>Sites d'extension urbaine</p> <p>1 G Saint-Marc</p> <p>2 G Sud de la ville</p> <p>3 G Nord-ouest de la ville</p> <p>4 G Le Rocher</p>	<p>LEGENDE</p> <p>Extension du centre</p> <p>Secteurs de renouvellement ou de confortement urbain</p> <p>1 G Le centre-ville de Guichen et ses abords</p> <p>2 P Le centre de Pont-Réan et ses abords</p> <p>Sites de renouvellement urbain</p> <p>1 P La Massaye</p> <p>2 P Entrée sud de Pont-Réan</p> <p>3 G Boulevard Victor Edet</p> <p>4 G Rue du Général Leclerc</p> <p>5 G Nord-ouest de la ville</p> <p>6 G Valonia</p> <p>Sites d'extension urbaine</p> <p>1 G Saint-Marc</p> <p>2 G Sud de la ville</p> <p>3 G Nord-ouest de la ville</p> <p>4 G Nord-est de la ville</p>



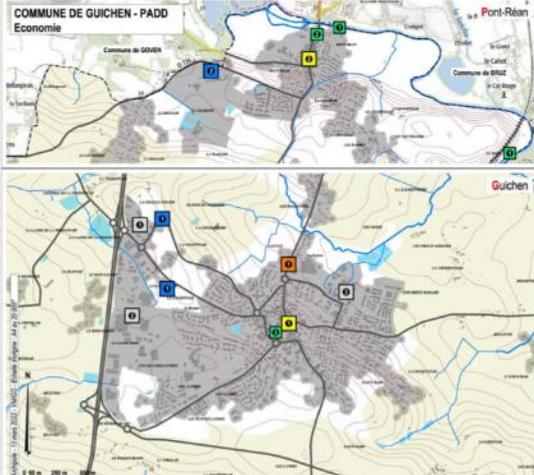
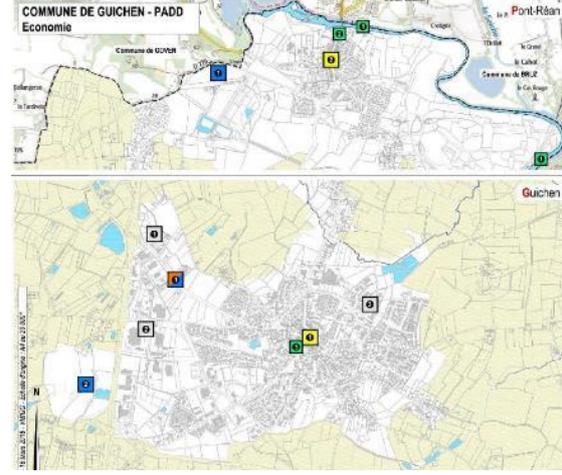
« La commune cible, avec un taux retenu de croissance démographique annuel de 1,8%, une population de 9279 habitants en 2023 et de 11912 habitants en 2037 (+188 habitants/an). Compte tenu d'un taux de cohabitation qui passerait de 2,4 en 2023 à 2,25 en 2037, le besoin en logements nouveaux s'élevé à 1428 logements sur la période 2023-2037, soit 102/logements par an.

La répartition prévisionnelle des 1 428 logements est envisagée de la manière suivante :

- ✓ 79 logements liés à la résorption de la vacance
- ✓ 7 logements du fait de la diminution des résidences secondaires
- ✓ 7 logements associés aux changements de destination en secteur rural
- ✓ 90 logements produits dans le cadre de la densification urbaine
- ✓ 57 logements dans le cadre d'opérations réalisées dans le diffus
- ✓ 260 logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain
- ✓ 928 logements en extension urbaine

Pour limiter les extensions urbaines, la commune fait le choix d'une densité renforcée de manière raisonnable, prioritairement en milieu urbain, optimisant l'accueil en renouvellement urbain, et en extension urbaine, principalement dans le cadre des grandes opérations. Ainsi, la commune estime ses besoins à environ 32 hectares en extension urbaine dédiés à de l'habitat. »

ACCUEIL ECONOMIQUE : favoriser le dynamisme économique et commercial

Projet de PLU	PLU actuel
	
<p>LEGENDE</p> <p>Conforter ou étoffer le commerce de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> ① G Centre-ville de Guichen ② P Centre de Pont-Réan <p>Conforter ou étoffer une zone commerciale</p> <ul style="list-style-type: none"> ① G Pôle commercial de Valonia / secteur Launay <p>Conforter les zones d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> ① G La Courtinais ② G Le Parc d'Activités des Landes ③ G Pôle d'activités de Valonia <p>Développer les zones d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> ① G La Courtinais / les Landes Roses ② P La Massaye - Tertiaire <p>Valoriser les secteurs touristiques</p> <ul style="list-style-type: none"> ① Les bords de la Vilaine ② P Pont-Réan ③ G Guichen - Les circuits de randonnées <p>Pérenniser l'agriculture</p>	<p>Conforter ou étoffer le commerce de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> ① G Centre-ville de Guichen ② P Centre de Pont-Réan <p>Créer une zone commerciale</p> <ul style="list-style-type: none"> ① G La Courtinais <p>Créer une zone mixte commerciale/activités</p> <ul style="list-style-type: none"> ① G La Courtinais Nord et/ou Sud <p>Conforter les zones d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> ① G La Courtinais ② G Le Parc d'Activités des Landes ③ G Valonia <p>Développer les zones d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> ① P La Massaye - Tertiaire ② G Les Grandes Landes Ouest <p>Valoriser les secteurs touristiques</p> <ul style="list-style-type: none"> ① Les bords de la Vilaine ② P Pont-Réan ③ G Guichen - Les circuits de randonnées <p>Pérenniser l'agriculture</p>

Par rapport au PLU actuel :

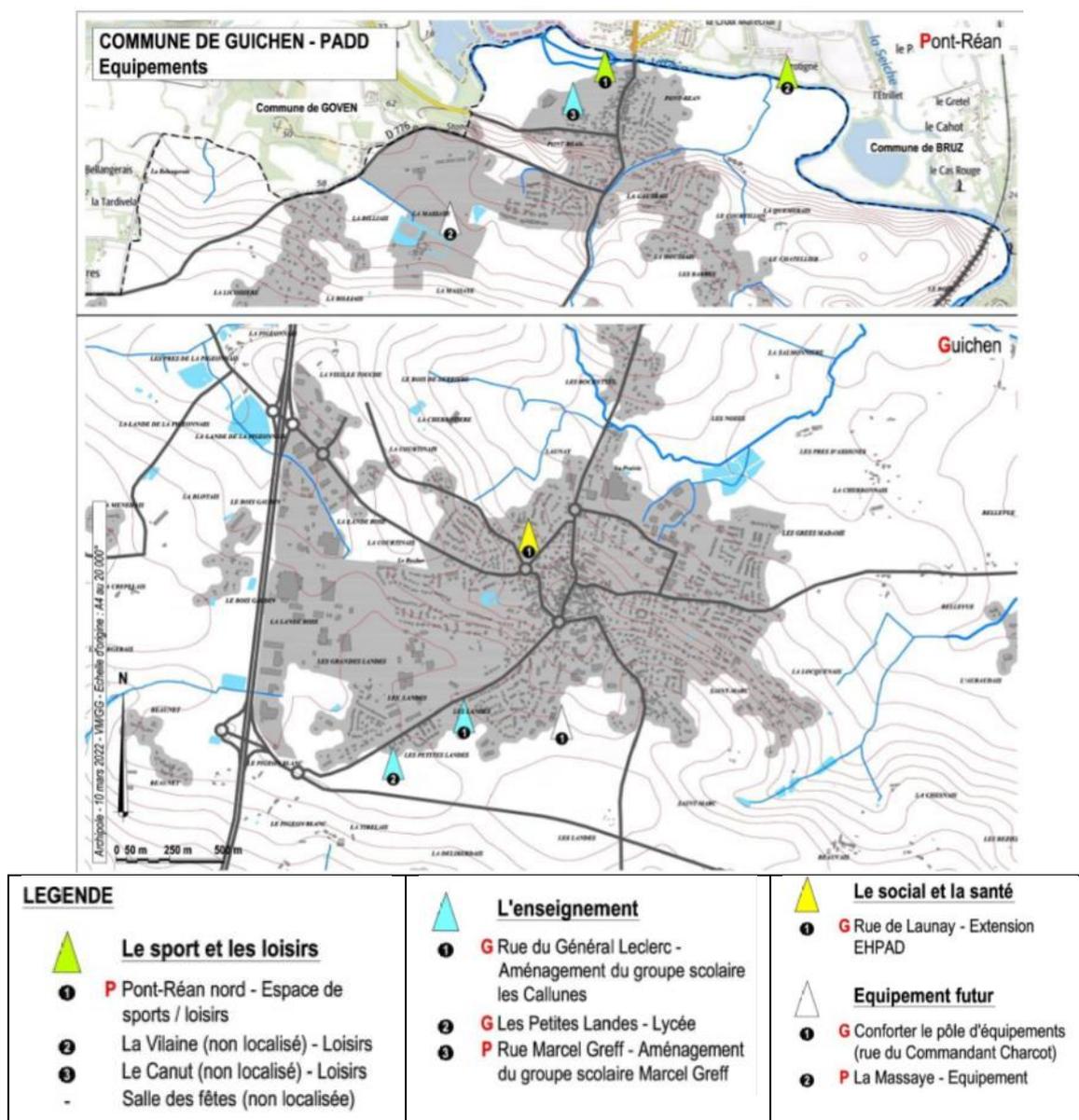
- La zone d'activités des « grandes Landes Ouest » à l'ouest de la route de Redon est abandonnée.
- Les secteurs de Valonia/Launay, des Landes/La Courtinais et du domaine de la Massaye évoluent.

« Pour répondre à ces enjeux économiques, le PLU prévoit une enveloppe d’extension urbaine globale d’environ 21 hectares sur la période 2023-2037. Elle pourrait se répartir de la manière suivante avec environ :

- ✓ 2 hectares pour restructurer et conforter la zone commerciale de Valonia / Launay.
- ✓ 14 hectares pour développer le parc des Landes / la Courtinais.
- ✓ 2 hectares sur la Massaye pour de l’activité tertiaire. »

Il n’y a pas de modifications notables des cartes d’illustration par rapport à la version actuelle mais des données chiffrées de consommation foncière sont ajoutées.

EQUIPEMENTS ET SERVICES : accompagner le développement par une offre cohérente



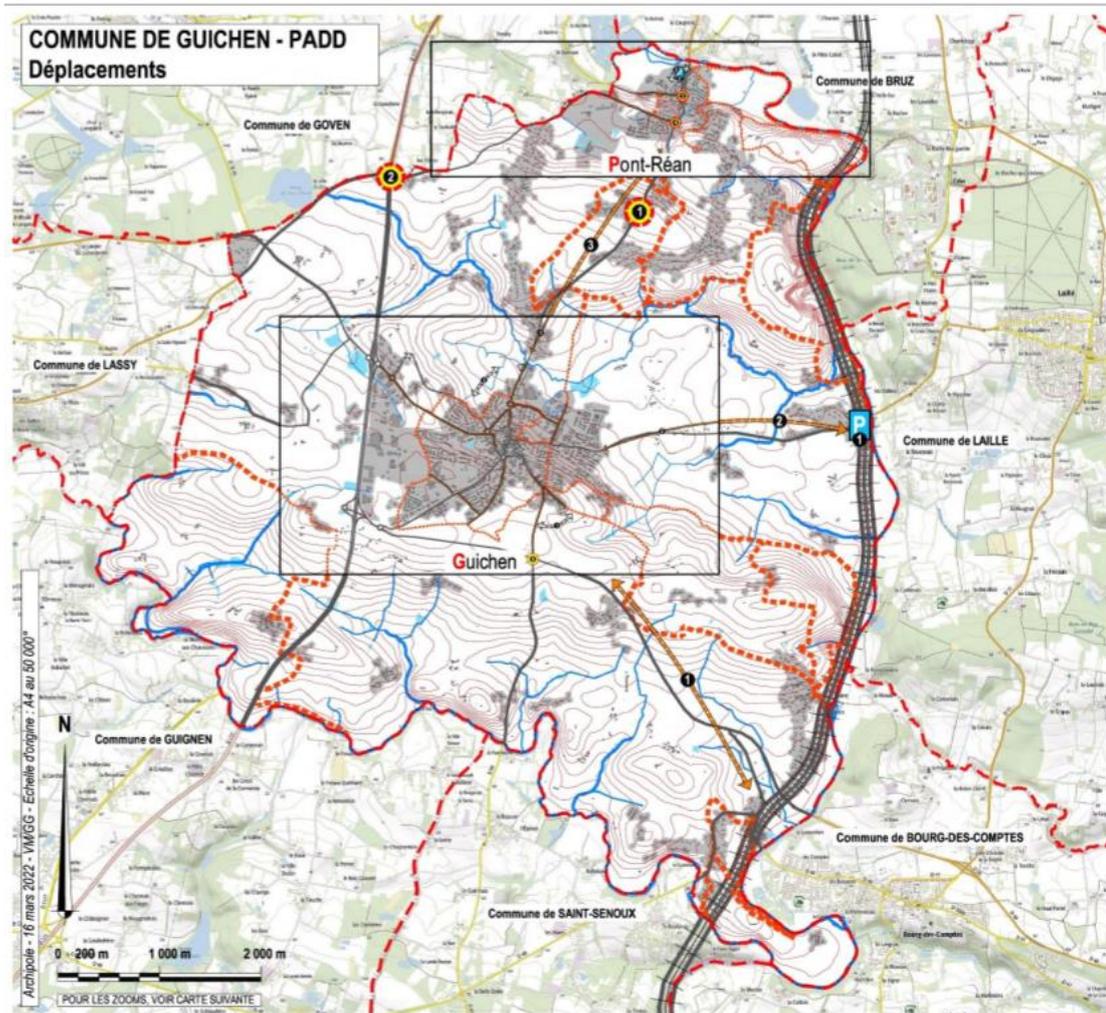
Les enveloppes foncières correspondant aux projets d’équipements en extension urbaines sont estimés à 2,5 ha plus 8 ha « afin de pouvoir accueillir un futur lycée » (équipement supra-communal).

Une note précise le statut des projets d’équipements : « la localisation des équipements reste indicative. De même, la liste n’est pas exhaustive et ne saurait s’opposer à des projets non prévus

à ce jour. A titre d'exemple, les secteurs d'extension pourraient s'accompagner d'une offre en équipements.»

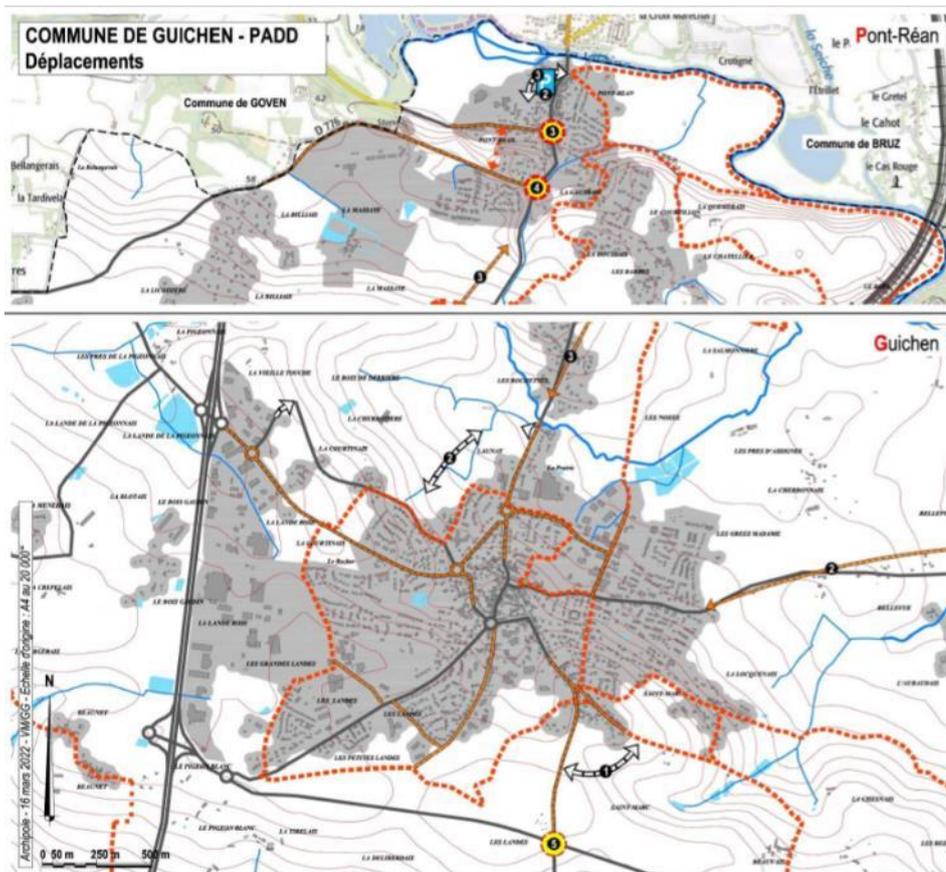
Il n'y a pas de modifications notables des cartes d'illustration par rapport à la version actuelle mais des données chiffrées de consommation foncière sont ajoutées.

LES DEPLACEMENTS : assurer la mobilité pour tous



LEGENDE		Le maillage doux	
	Développer l'usage du TER		Valoriser les circuits de randonnée
	Développer les itinéraires inter-quartiers		Poursuivre le maillage de liaisons douces
	G Au sud-est de la ville		Créer des aménagements pour vélos
	G Au nord-ouest de la ville		Ville de Guichen / halte ferroviaire Guichen/Bourg-des-Comptes
	P Rue de Redon / Eglise		Ville de Guichen / halte ferroviaire Guichen/Laillé
	Aménager et/ou matérialiser les carrefours		Ville de Guichen / bourg de Pont-Réan
	La Perrais, le Verger / RD 577		
	Les Terres, RD 177 / RD 776		
	P Rue de Redon / rue de Louvain		
	P Rue de Redon / rue du Domaine de la Massaye		
	RD 38 / RD 84 (rue de Fagues)		
	Développer les aires de stationnements		
	Gare de Guichen / Laillé		
	P Pont-Réan nord		

Zooms :



Par rapport à la carte illustrative générale figurant au PLU actuel, les intentions de créations d'aménagement pour les vélos sont renforcées entre le bourg de Guichen et les haltes ferroviaires ainsi que vers Pont-Réan.

Les zooms sur les bourgs de Guichen et de Pont-Réan montrent des évolutions dans les projets de développement d'itinéraires inter-quartiers.

3.3 LES OAP

La commune a établi :

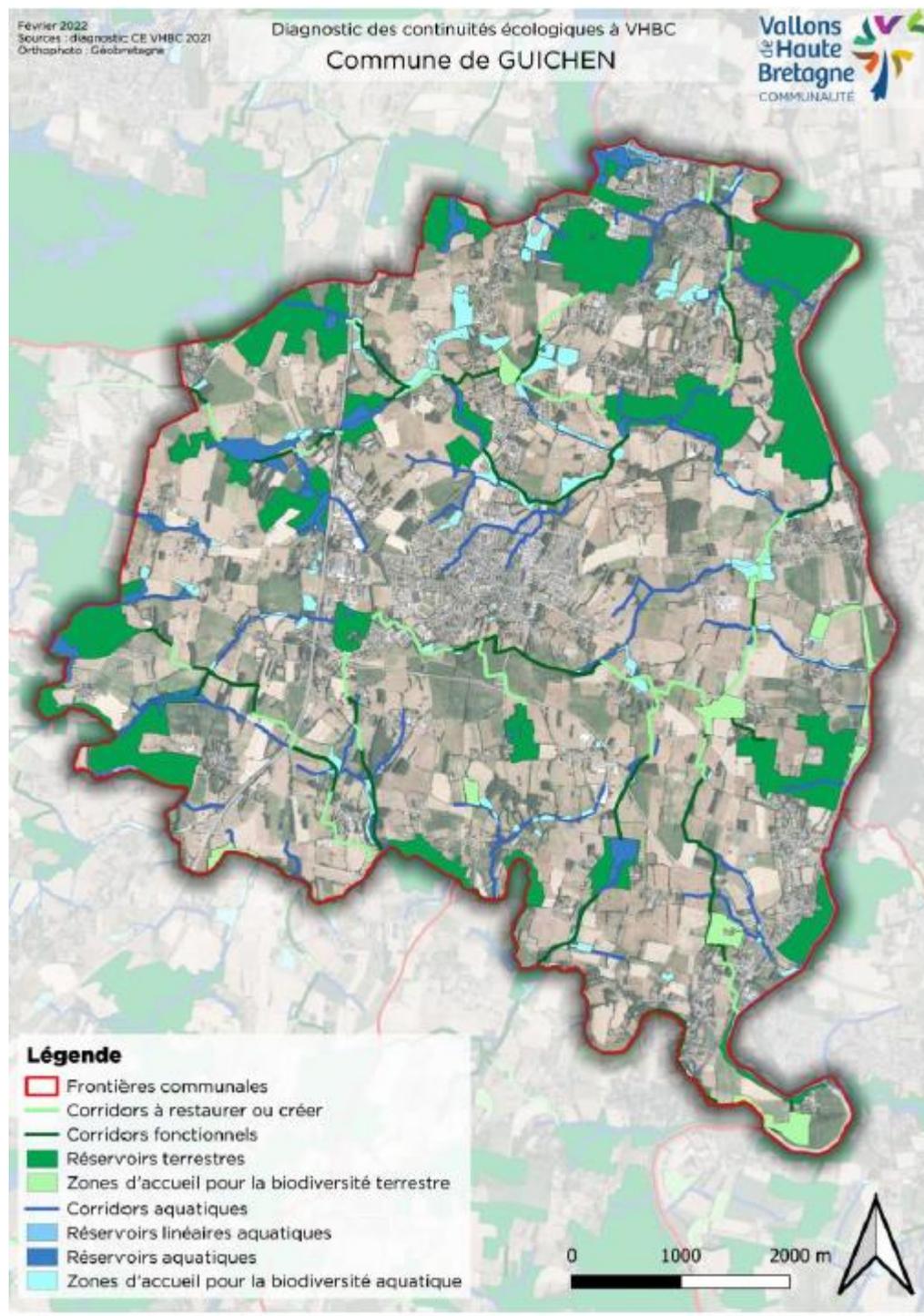
- 2 OAP thématiques, l'une sur la trame verte et bleue et l'autre sur les principes d'aménagement,
- Et 2 types d'OAP sectorielles, l'une pour les petits secteurs en milieu urbain et l'autre pour les secteurs stratégiques.

Les OAP thématiques ainsi que celle traitant des petits secteurs en milieu urbain ont été ajoutées par rapport à la version actuelle du PLU.

OAP thématique : trame verte et bleue

Se basant sur l'étude faite par La communauté de communes (Vilaine Haute Bretagne Communauté, VHBC) la commune produit la carte ci-après, établit des principes d'aménagement et précise : « *Tout projet intervenant à proximité d'un corridor écologique identifié par l'étude de*

VHBC doit être l'occasion d'envisager des mesures visant à la protection ou au renforcement du corridor »



Concernant la nature en ville (ville de Guichen et bourg de Pont-Réan), l'OAP développe des orientations concernant les franges urbaines, les coulées vertes, les îlots de chaleur, la nature dans les espaces publics et la trame noire.

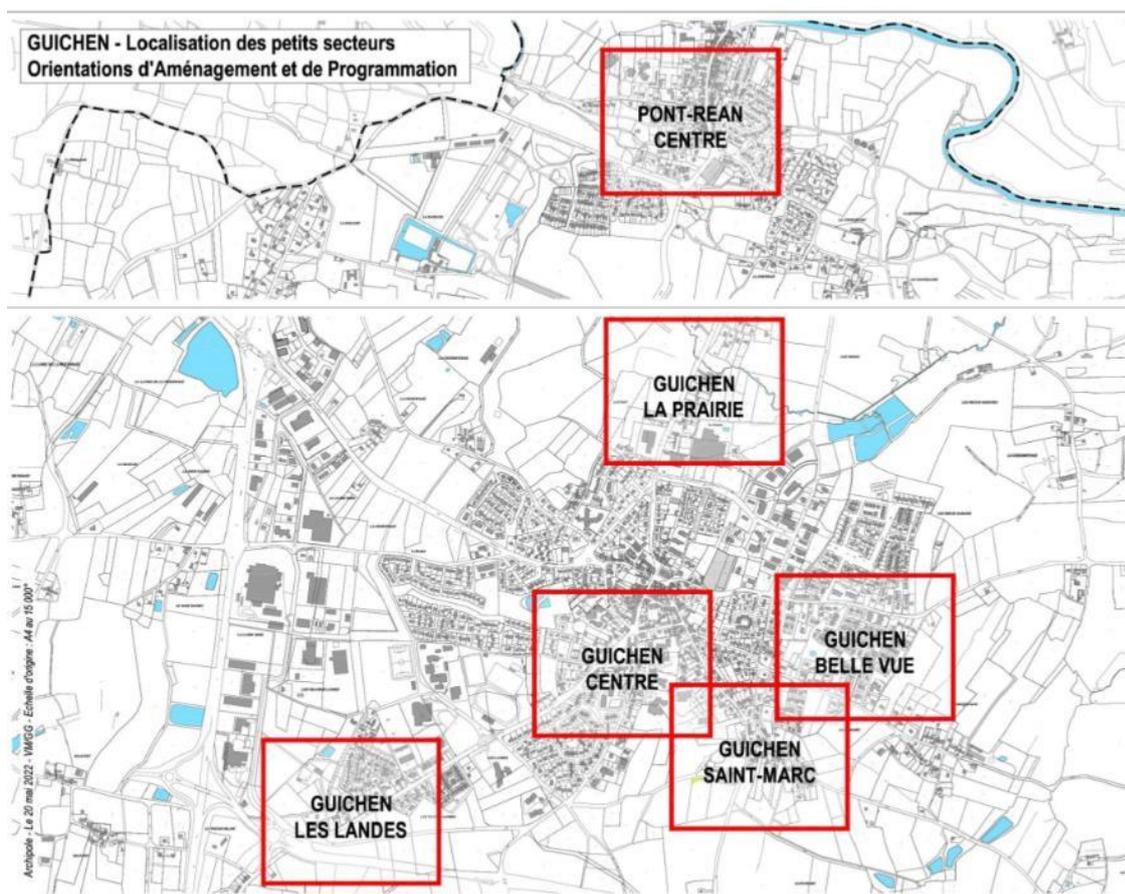
OAP thématique : principes d'aménagement

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

Les thématiques traitées sont la composition urbaine et l'implantation du bâti, l'énergie, les clôtures, la petite faune, les espaces verts, la gestion des eaux pluviales et la mobilité limitant les gaz à effet de serre.

OAP sectorielle : petits secteurs en milieu urbain

Une indication de la localisation des petits secteurs est donnée dans la carte ci-après :

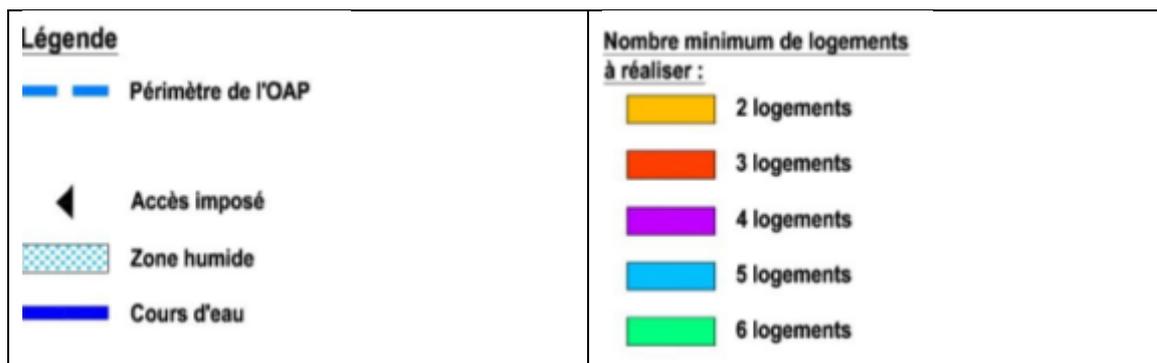


Localisation des petits secteurs urbains

L'OAP précise pour chacun des petits secteurs la vocation et le nombre de logements minimal à réaliser. Elle énonce les principes à respecter :

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

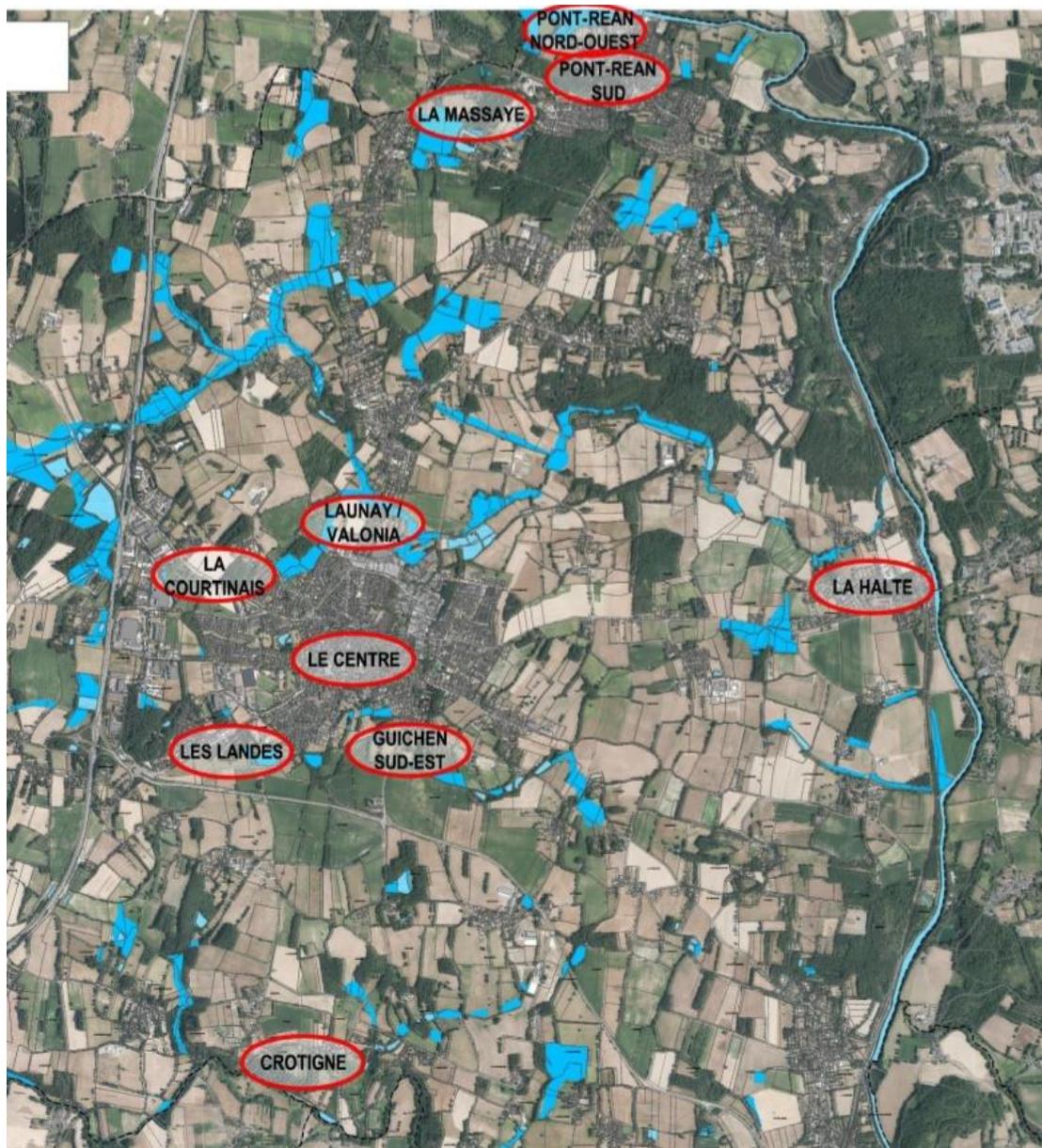
La figure ci-après illustre la teneur de ces OAP « petits secteurs ».



Exemple de l'OAP ville de Guichen-Centre

OAP sectorielle : secteurs stratégiques

Cette OAP concerne « les sites mutables présentant des enjeux de développement ».



Localisation des secteurs stratégiques

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

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

Secteur stratégique	OAP	Surface (ha)	Surface nette (ha)	Densité minimale de logements (log./ha)	Minimum logements sociaux ¹ (%)	échéancier	vocation
1-Guichen/Le Centre	1 « face à l'église »	0,29	0,15	80	25	Durée PLU	Commerce habitat
1-Guichen/Le Centre	2 « rue Jacques Blouet »	0,21	0,21	50	30	Durée PLU	habitat
1-Guichen/Le Centre	3 « boulevard Victor Edet »	0,69	0,56	30	20	Durée PLU	Habitat Activité Equipe- ment
1-Guichen/Le Centre	4 « allée de la Fée de l'Aulne »	0,60	0,48	50	20	Durée PLU	Habitat
2-Guichen/Les Landes	1 « petites Landes près rond-point Pigeon Blanc »	8,03	7,74			Long terme	Equipe- ment
2-Guichen/Les Landes	2- « rues Général Leclerc/Arsène Thoumelin »	0,68	0,68	50	20	Durée PLU	habitat
2-Guichen/Les Landes	3- « rue Général Leclerc (Les Landes) »	0,27	0,27	30		Durée PLU	habitat
3-Guichen Sud-Est	1-« rue du commandant Charcot »	2,00	2,00			Durée PLU	Equipe- ment
3-Guichen Sud-Est	2 « rue Fagues nord »	0,35	0,35	25		Durée PLU	Habitat
3-Guichen Sud-Est	3 « rues de Fagues/Saint-Marc »	0,47	0,47	50	20	Durée PLU	Habitat
3-Guichen Sud-Est	4 « rue René DIERAS »	0,21	0,21	20		Durée PLU	Habitat
3-Guichen Sud-Est	5 « lotissement Domaine de Saint-Marc »	4,60	4,11	28	30	Court terme	Habitat
3-Guichen Sud-Est	6 « rue Saint-Marc »	0,22	0,22	25		Durée PLU	Habitat
3-Guichen Sud-Est	7 « entre rue et chemin Saint-Marc »	0,29	0,29	25		Durée PLU	Habitat
3-Guichen Sud-Est	8 « Saint-Marc sud »	5,26	5,76	30	30	Court/ moyen terme	Habitat
3-Guichen Sud-Est	9 « entre rue Fagues et chemin creux »	0,70	0,77	25	25	Durée PLU	Habitat

¹ « Locatifs » ou « locatifs et/ou accession » suivant les lignes

Secteur stratégique	OAP	Surface (ha)	Surface nette (ha)	Densité minimale de logements (log./ha)	Minimum logements sociaux ¹ (%)	échancier	vocation
3-Guichen Sud-Est	10 « rue de Fagues sud)	3,66	3,78	30	30	Moyen / long terme	Habitat
4-Guichen Launay / Valonia	1 « pôle commercial est de Valonia »	7,50 ²	5,72			Court terme	Commerce : Service
4-Guichen Launay / Valonia	2 « Launay »	7,12	8,48	30	30	Est : court /moyen terme Ouest : moyen / long terme	Commerce/ Service Habitat
4-Guichen Launay / Valonia	3 « entre rue de Launay et chemin d'exploitation 127 »	0,68	0,68	30	20	Durée PLU	Habitat
4-Guichen Launay / Valonia	4 « cœur d'îlot rues Général Leclerc/Louis Ampère »	0,42	0,42	30	20	Durée PLU	Habitat
5-Guichen/La Courtinais	1 « La Courtinais sud / Le Rocher »	2,99	2,99	30	25	Court terme	Habitat au sud (1,8 ha) Activité au nord
5-Guichen/La Courtinais	2 « La Courtinais sud »	5,04	5,12			Moyen / long terme	Activité (artisanat / tertiaire)
5-Guichen/La Courtinais	3 « La Courtinais nord »	8,26	8,26			Nord : court /moyen terme Sud : long terme	Activité
6- Bourg Pont-Réan Sud	1 « route du Boël »	0,27	0,27			Durée PLU	Habitat Et/ou équipement et/ou commerce
6- Bourg Pont-Réan Sud	2 « rue du Domaine de la Massaye »	0,32	0,21	30	20	Durée PLU	commerce
6- Bourg Pont-Réan Sud	3 « rue de Louvain »	0,37	0,37	8 à 12 logements (PPRI)		Durée PLU	Habitat

² Dont 5,46 ha en renouvellement urbain, 0,26 ha en extension urbaine et 1,78 ha d'espaces verts

Secteur stratégique	OAP	Surface (ha)	Surface nette (ha)	Densité minimale de logements (log./ha)	Minimum logements sociaux ¹ (%)	échéancier	vocation
7- Bourg Pont-Réan Nord-ouest	« Secteur du Moulin	4,25	0,37			Durée PLU	multiple
8- Bourg Pont-Réan La Massaye	1- « partie centrale »	ZAC				Court terme	Habitat Equipement
8- Bourg Pont-Réan La Massaye	2 « Nord-ouest »	ZAC				Court terme	Activité
8- Bourg Pont-Réan La Massaye	3 « site du château et ses extensions »	ZAC				Court terme	
8- Bourg Pont-Réan La Massaye	4 « île du château »	ZAC				Court terme	Equipement ?
8- Bourg Pont-Réan La Massaye	5- La Ferme	ZAC				Court terme	Equipement Activité
8- Bourg Pont-Réan La Massaye	6 « sud-ouest »	ZAC				Court terme	Espace vert
9- Guichen La Halte/Le Domaine	« Le Domaine »	0,21	0,21			Durée PLU	Stationnement
10- Crotigné	« Crotigné »	2,1	2,1			Durée PLU	Equipement de plein air Activité Habitat

3.4 LE REGLEMENT

Le règlement comprend une partie écrite (règlement littéral dit « règlement ») et une partie graphique (règlement graphique dit « plan de zonage »).

Le règlement littéral comprend :

- Titre I : dispositions générales
- Titre II : dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre III : dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre IV : dispositions applicables aux zones agricoles
- Titre V : dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

- Titre VI : annexes
 - Annexe I : espaces boisés classés à conserver, protéger ou créer
 - Annexe II : emplacements réservés
 - Annexe III : éléments de paysage et de patrimoine
 - Annexe IV : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
 - Annexe V : patrimoine archéologique
 - Annexe VI : liste des plantes invasives
 - Annexe VII : liste des espèces allergisantes

Un certain nombre de rubriques ont été modifiées. La liste des plantes invasives a été actualisée et celle des espèces allergisantes ajoutée.

Le Règlement graphique est composé :

- d'un cahier des plans des zones qui couvrent l'ensemble du territoire communal et se décomposent en 4 types : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N). « Chacune de ces zones peut être découpée à son tour en secteurs, sous-secteurs. Chaque zone renvoie à un Règlement de zone figurant dans le Règlement. »
- d'un cahier des plans de « prescriptions et informations »
 - Les prescriptions « se superposent aux zones et définissent une règle localisée géographiquement. Par exemple, un Espace boisé classé (EBC), un emplacement réservé... La portée de cette règle figure en général dans le Règlement ».
 - Les informations sont données à titre indicatif. « Elles renseignent par exemple sur la présence d'une Orientation d'aménagement et de programmation ».

Chaque cahier contient un plan général couvrant l'ensemble de la commune et 6 plans détaillés sectoriellement.

Les légendes de ces plans données ci-après en explicitent les contenus.

Légende des plans de zones

<p>Zones urbaines (U)</p> <ul style="list-style-type: none"> UCa Centres historiques UCb Extensions des centres historiques UEa Extensions urbaines autour des centres UEb Extensions urbaines autour des centres en secteur sensible et sans habitation UPa Zones de projet en centralité UPb Zones de projet hors centralités UL Zones liées aux équipements UAa Zones d'activités UAb Zones d'activité et de commerce UAc Zones d'activité et de commerce spécifiques 	<p>Zones à urbaniser (AU)</p> <ul style="list-style-type: none"> 1AUEa Zones d'habitat urbanisables 1AUEb Zones d'extension en secteur sensible et sans habitation 1AUPb Zones de projet urbanisables 1AUPc Zones de projet mixte urbanisables 1AUL Zones d'équipements urbanisables 1AUA Zones d'activités urbanisables 2AUP Zone de projet, urbanisation à moyen/long terme 2AUA Zone d'urbanisation à moyen/long terme liée à de l'activité 2AUL Zone d'urbanisation à moyen/long terme liée à de l'équipement
<p>Zones agricoles (A)</p> <ul style="list-style-type: none"> Aa Secteur agricole As STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) 	<p>Zones naturelles et forestières (N)</p> <ul style="list-style-type: none"> Na Secteurs naturels Nc Secteur naturel associé aux zones d'activité et de commerce Np Secteurs naturels liés aux cours d'eau et aux plans d'eau Ns STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)

Remarque : le sous-secteur NL n'apparaît pas dans les légendes

Légende des plans de prescriptions et informations

PRESCRIPTIONS	INFORMATIONS
 Emplacement Réservé et n° d'opération (R.151-34-4° du CU)	 Périmètres des OAP sectorielles - Secteurs stratégiques
 Emplacement Réservé pour mixité sociale et n° d'op° (L.151-41-4° du CU)	 Périmètres des OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain
 Cohérence urbaine à valoriser (L.151-19 du CU)	 Périmètres de la Zone d'Aménagement Différé
 Constructions remarquables (L.151-19 du CU)	 Secteur Inondable - Zone rouge (voir Annexe PPRi)
 Constructions à caractère patrimonial (L.151-19 du CU)	 Secteur inondable - Zone bleue (voir Annexe PPRi)
 Petit patrimoine à conserver (L.151-19 du CU)	 Secteur inondable - Zone d'expansion des crues (voir Annexe PPRi)
 Bâtiments pouvant changer de destination	
 Itinéraires doux existants	
 Itinéraires doux à créer	
 Marge de recul	
 Marge de recul (Loi Barnier)	
 Linéaires de commerces (L.151-16 du CU)	
 Périmètres de centralité (L.151-16 du CU)	
 Trame Verte et Bleue (L.151-23 du CU)	
 Espace Boisé Classé à protéger, à créer ou à conserver (L.113-1 du CU)	
 Bois, haie, alignement d'arbres (L.151-19 et L.151-23 du CU)	
 Réservoirs de biodiversité bocagers (R.151-43-4° du CU)	
 Localisation de cours d'eau (L.151-23 du CU)	
 Zone humide* (L.151-23 du CU)	
 Zone humide* supprimée (L.151-23 du CU)	
 Zone humide* de compensation (L.151-23 du CU)	
 Secteur présentant un risque d'inondation	

Les plans de prescriptions et d'information comprennent également la localisation des emplacements réservés et leur liste.

3.5 LES ANNEXES

Voir leur liste plus haut dans la description du dossier d'enquête.

4. ORGANISATION ET PREPARATION DE L'ENQUETE

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

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 ».

4.2 Préparation de l'enquête publique

Des contacts par téléphone et courriel avec la mairie de Guichen, ont permis de définir la période de l'enquête ainsi que les dates des permanences. J'ai participé le 12 mai 2023 à une réunion préparatoire en mairie. Y participaient pour la commune : Philippe SALAÛN, 1^{er} adjoint délégué à l'urbanisme et à l'agriculture et Lucie AUGEREAU, responsable du service urbanisme, aménagement, foncier. Au cours de cette réunion la démarche ayant conduit à l'élaboration du projet de PLU ainsi que son contenu ont été présentés et les points pratiques concernant l'enquête ont été discutés.

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.

L'arrêté d'organisation fixait l'ouverture de l'enquête au lundi 5 juin 2023 et sa clôture au mercredi 5 juillet. Il indiquait que 4 permanences de la commissaire enquêtrice étaient programmées à la mairie de Guichen :

- 1 : lundi 5 juin de 9h00 à 12h00,
- 2 : vendredi 16 juin de 14h00 à 17h00,
- 3 : samedi 24 juin de 9h00 à 11h30,
- 4 : mercredi 5 juillet de 15h00 à 18h00.

L'arrêté indiquait, également : « *Les pièces du dossier ... seront tenues à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à l'accueil de la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, soit :*

- *le lundi, mardi, mercredi de 8h30 à 12h et de 14h à 18h*
- *le jeudi de 8h30 à 12h*
- *le vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h*
- *le samedi de 9h à 12h.*

...

Le dossier sera également consultable sur un poste informatique accessible au public en mairie aux jours et heures d'ouverture de l'accueil indiqués ci-avant, ainsi que sur le site internet de la mairie ».

Les observations pouvaient être faites, pendant la durée de l'enquête, par inscription sur le registre disponible en mairie, ainsi que par courrier et courriel via les adresses figurant dans l'arrêté d'organisation et l'avis d'enquête.

J'ai bénéficié le jeudi 28 mai 2023 d'une visite faite par la responsable du service urbanisme des principaux sites de la commune concernés par le projet de PLU : bourgs de Guichen et Pont-Réan, site du château de La Massaye, secteur d'activités de Valonia, etc.

4.3 Cadre juridique l'enquête publique

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique cite :

- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-13 et suivants et R153-8 et suivants
- Le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants et R123-9 et suivants

L'arrêté précise : « *à l'issue de l'enquête publique et après d'éventuelles modifications pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme sera approuvé par délibération du Conseil Municipal ».*

4.4 Information du public

4.4.1 Insertions dans la presse

Les publications ont été faites dans les rubriques des annonces légales et officielles des journaux suivants aux dates indiquées :

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

4.4.2 Affichage

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



Figure 1 : affichage de l’avis en mairie

4.4.3 Autres

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 permettait d’accéder directement à la page du site internet de la mairie dédiée à l’enquête.

Figure 2 : extrait de la page dédiée à l’enquête du site internet de la commune

Figure 3 : annonce de l’enquête dans la revue municipale

5. BILAN DE LA CONCERTATION

Le bilan de la concertation qui figure dans le dossier d'enquête (cf. délibération n°23-038 du 21 février 2023) indique que la concertation, organisée tout au long de la procédure, s'est déroulée comme suit :

Boîte de messagerie : « Dès le démarrage de l'étude, une adresse de messagerie électronique a été mise en place spécifiquement pour la révision du PLU afin de permettre à la population d'émettre ses remarques, demandes, etc. Aucune remarque d'ordre général n'a été déposée. Les différents messages portaient sur des demandes particulières (demandes de classement en zone constructible, en STECAL, de modification d'Espace Boisé Classé, de changement de destination, de changement de zonage, etc.). »

Registre dédié au recueil des observations du public : « Un registre a été mis à disposition du public dès le lancement de la procédure. Aucune observation n'y a été consignée. »

Parutions d'articles dans le bulletin municipal : « Des parutions dans le bulletin municipal « Le Reflet » et la brève « L'intermède » ont permis d'informer sur les délibérations et les réunions publiques relatives à la procédure de révision ainsi que de communiquer sur les points d'étapes du projet (Reflets d'octobre/novembre 2020 – août/septembre 2021 – août/septembre 2022) ».

Mise à disposition du public du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : « Suite au débat du PADD qui s'est tenu le 22 mars 2022, le document a été mis à la disposition du public et en ligne sur le site internet de la mairie. »

Mise en place de panneaux explicatifs aux étapes clés du dossier : « Tout au long de la durée d'élaboration du projet de PLU, des panneaux d'exposition ont été installés en libre accès au public à l'accueil de la mairie puis à l'extérieur. Ils ont été également exposés lors des réunions publiques. Ce sont 7 panneaux qui ont ainsi retranscrit le contenu des différentes étapes du projet de PLU :

- 2 premiers panneaux (mis en place en septembre 2021 et présentant le contexte de la révision et sa procédure ainsi qu'une synthèse du diagnostic),
- 1 troisième panneau (mis en place en juin 2022 et exposant le PADD),
- 4 autres panneaux (mis en place en septembre 2022 et présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le volet réglementaire) ».

Réunions publiques : « Trois réunions publiques ont été organisées pendant la période d'élaboration du projet. Les dates, lieux et objets ont été communiqués au préalable via les différents supports de communication (Reflet et/ou Intermède, site internet, page Facebook, Ouest France).

- réunion publique du 21 septembre 2021 portant sur la présentation du diagnostic et du PADD
- réunion publique du 8 juin 2022 portant sur la présentation du PADD modifié et des OAP
- réunion publique du 15 septembre 2022 portant sur la présentation du volet réglementaire

Les documents de présentation ainsi que les comptes-rendus des réunions ont été mis à disposition sur le site internet de la Commune. »

Site internet de la commune : « une page spécifique pour la révision générale du PLU a été créée et a été alimentée tout au long de la procédure (annonce des réunions, des expositions, des documents disponibles, etc.). Les documents d'avancement du projet de PLU (les panneaux d'exposition, le PADD, les supports de présentations des réunions publiques) y ont été mis. »

Dans la délibération du 21 février 2023, le bilan qui en est tiré est le suivant :

« Durant toute la durée de la procédure, le public a été largement informé et a pu prendre connaissance des éléments du projet de PLU à ses différentes étapes. Il a eu la possibilité de s'exprimer au travers des différents supports de communication qui ont été proposés (site internet, messagerie électronique, réunions publiques, courriers).

Les observations et/ou demandes formulées n'ont pas été de nature à remettre en cause les orientations retenues, et il peut ainsi être considéré que ce bilan est favorable. Les diverses demandes reçues au cours de la procédure ont quant à elles été analysées au regard du projet de PLU. »

6. AVIS DE LA MRAE, DE L'ETAT DE L'ETAT, DES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES SERVICES CONSULTES AINSI QUE DE LA CDPENAF

Fin février 2023, la commune a sollicité, suite à l'arrêt de son projet de PLU révisé, les avis de la MRAe, de la CDPENAF, de l'Etat et des Personnes Publiques Associées (PPA) et a consulté les communes limitrophes. Le tableau ci-dessous donne l'état des réponses tel que figurant au dossier d'enquête.

Nom du service	Réponses
Autorité environnementale (AE, MRAe Bretagne)	25 mai 2023
Etat (Préfecture d'Ille-et-Vilaine)	22 mai 2023
CDPENAF	11 mai 2023
Région Bretagne	<i>Pas de réponse</i>
Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine	<i>Pas de réponse</i>
Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine	<i>Pas de réponse</i>
Vallons de Haute Bretagne Communauté	<i>Pas de réponse</i>
Chambre de Commerce et d'Industrie	<i>Pas de réponse</i>
Chambre des Métiers	<i>Pas de réponse</i>
Syndicat Mixte du SCOT du Pays des Vallons de Vilaine	23 mai 2023
SNCF	4 mai 2023
Commune de Bourg-des-Comptes	13 avril 2023
Commune de Bruz	<i>Pas de réponse</i>
Commune de Goven	<i>Pas de réponse</i>
Commune de Guignen	23 mai 2023
Commune de Laillé	<i>Pas de réponse</i>
Commune de Lassy	<i>Pas de réponse</i>
Commune de Saint-Senoux	4 mai 2023

Entité	Synthèse résumée des avis
Autorité Environnementale	<p>La MRAe (Avis délibéré n°2023AB34 du 25 mai 2023)</p> <p>« <i>Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l’Ae, pour le projet de PLU de Guichen sont :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>la limitation de la consommation de sols et d’espaces naturels, agricoles et forestiers ;</i> • <i>l’amélioration, voire la reconquête, de la qualité des milieux aquatiques ;</i> • <i>la préservation de la biodiversité et de ses habitats. »</i> <p>Sont également évoqués : le risque inondation et la contribution à la réduction des émissions de gaz à effet de serre (mobilité et réduction des consommations énergétiques).</p> <p>La MRAe estime que la projection démographique retenue par la commune (taux de croissance 1,8% par an) n’est pas appuyée par des « <i>éléments prospectifs pertinents</i> ».</p> <p>La description de l’état initial de l’environnement (biodiversité et TVB) serait à renforcer.</p> <p>Enfin, la MRAE souligne « <i>L’adéquation du projet d’urbanisation à la capacité d’un traitement des eaux usées acceptable pour l’environnement constitue un point d’attention majeur du dossier, insuffisant en l’état. L’utilisation du dispositif de suivi du PLU devra être précisée afin de démontrer la possibilité de prendre en compte le constat d’incidences négatives sur l’environnement.</i> »</p>
Etat	<p>Avis de l’Etat très réservé aux motifs principaux suivants</p> <p>- « <i>Le PLU prévoit une modération de la consommation future planifiée trop faible</i> ». Demande est faite de « <i>revoir le chiffre de consommation foncière planifiée et de détailler clairement ce qui relève de la consommation foncière pour la période 2021-2023, 2023-2031 et 2031-2037</i> ». Les secteurs dont la réduction possible est évoquée par l’Etat sont la zone d’activités de la Courtinais Nord et le secteur 2AUp « <i>Guichen Sud Est</i> ». Demande est également faite de justifier les choix faits dans l’échéancier d’urbanisation et de « <i>prévoir prioritairement la construction de logements dans le tissu urbain existant avant d’engager les constructions en extension</i> ».</p> <p>- L’hypothèse démographique est excessive au regard des données de l’INSEE. Demande est faite d’une réduction du taux de croissance. La valeur de 1,8% retenue dans le PLU est surdimensionnée et entraîne des besoins injustifiés en foncier et en logements.</p> <p>L’Etat souligne favorablement la prise en compte des enjeux de la Trame Verte et Bleue (TVB) tout en notant, en effet opposé, le projet de déviation nord-ouest (secteur de Launais) et le développement urbain au sud-est (secteur entre la rue Saint-Marc et la rue de Fagues)</p>
CDPENAF	Règlement des annexes et des extensions en zone A et N

	Avis simple favorable sous réserve de « <i>fixer l'emprise au sol maximale des extensions et annexes à 60 m2 piscines comprises</i> ».
CDPENAF	<p>STECAL : 2 « équipement » et 2 « activité »</p> <p>- avis simple favorable pour</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le STECAL « équipement » : aire d'accueil des gens du voyage, déchèterie, station d'épuration • Le STECAL « activité » : Restaurant l'Orée du Bois, Bois Divers Bretagne, Ferme de la Massaye, Gillouaye SAS, Cabinet vétérinaire, SAS Buret, Crotigné. <p>- avis simple réservé pour le STECAL Le domaine « <i>en raison de la consommation de foncier agricole induite par le projet et des difficultés à aménager un parcours piéton parfaitement sécurisé entre le parking et la halte ferroviaire.</i> »</p>
Syndicat Mixte du SCOT du Pays des Vallons de Vilaine	<p>Un avis favorable est donné sur le projet. Dans son courrier d'accompagnement, le président du syndicat souligne l'impact probable de la mise en œuvre de la loi Résilience et Climat sur la consommation foncière prévue par le projet : « <i>Au regard des premiers éléments communiqués par la Région Bretagne, je vous invite dès à présent à la plus grande prudence dans les extensions urbaines envisagées. Il est fort probable que le ScoT des Vallons de Vilaine, actuellement en cours de révision et dont l'arrêt est envisagé pour décembre 2024, attribue à votre commune une enveloppe foncière moindre à ce que votre projet de PLU envisage. Les consommations foncières prises seront décomptées à partir de l'année 2021. Avec les membres du comité syndical, nous espérons pouvoir vous communiquer les premiers éléments prospectifs des enveloppes foncières d'ici les prochains mois.</i> »</p>
SNCF	<p>La SNCF rappelle dans son courrier l'ensemble de ses préconisations en lien avec les PLU. Elles concernent les passages à niveaux, les accès routiers pour les travaux d'entretien et de maintenance du réseau ferré, le rejet des eaux pluviales, les périmètres de protection réglementaire aux abords des parcelles ferroviaires, la maîtrise de la végétation ainsi que les plans de zonage, règlements et servitudes des PLU et PLUi.</p>
Commune de Bourg-des-Comptes	<p>Avis défavorable à l'unanimité aux motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « <i>La projection, réalisée à l'échelle de la commune de Guichen de consommation des espaces naturels, soit environ 53,5 hectares sur la période 2023-2037, interroge au regard du travail en cours pour connaître les chiffres réels de la consommation foncière sur la période de référence 2011-2021 (travail réalisé à partir de l'outil de mesure « Mode d'Occupation des Sols » (MOS), déployée par la Région Bretagne)</i> ». - « <i>La version définitive du MOS 2011-2021 ne sera ainsi connue qu'en juin 2023 pour l'ensemble de la Bretagne</i> ». - « <i>Ces chiffres de la consommation d'espaces seront déterminants pour la répartition des enveloppes foncières dans les documents d'aménagement futurs.</i> »

	- « Dans ce contexte, et au regard de la révision du SCOT, prescrit par délibération du 7 décembre 2022, il paraît difficile de se projeter sur un objectif de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à environ 3,5 hectares par an. »
Commune de Guignen	Avis défavorable à l'unanimité avec des motifs identiques à ceux exprimés par la commune de Bourg-des-Comptes
Commune de Saint-Senoux	Avis favorable à l'unanimité sans réserve.

Remarques :

L'avis de l'Etat est très réservé et le projet devrait nécessiter des ajustements notables pour être accepté.

Les communes de Guignen et de Bourg des Comptes ont émis des avis défavorables en lien avec la consommation foncière prévue du projet et avec les incertitudes qui planent sur son cadrage au niveau du SCoT dans le contexte de la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience.

Au-delà, un nombre important de recommandations et observations ont été formulées sur le projet. Certaines relèvent d'ajustements de détail, souvent techniques. D'autres portent sur des points d'intérêt plus général. Elles seront évoquées en tant que de besoin dans mon analyse du projet.

7. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

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 :

Permanences	Nombre d'entretiens	Nombre de personnes reçues
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
Totaux	21	26

La fréquentation des permanences par le public a été régulière en semaine comme le samedi, sauf le lundi 5 juin où une seule personne s'est présentée.

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 SALAÛN, 1^{er} adjoint délégué à l'urbanisme et à l'agriculture et Mme Lucie AUGEREAU, responsable service urbanisme, aménagement, foncier. Le PV comprenait des tableaux de synthèse des observations écrites suivi d'un aperçu des principaux thèmes qui y étaient abordés. Un paragraphe y était ensuite consacré à un retour sur les entretiens menés lors des permanences. Ensuite, figuraient des questions et demandes complémentaires. La commune disposait par ailleurs pour faire ses observations en retour des versions intégrales de l'ensemble des contributions écrites recueillies durant l'enquête.

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 présent rapport.

8. OBSERVATIONS RECUEILLIES

8.1 Observations écrites

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 (R3), est complétée par un mail (M17). Le bilan est donc de 22 observations indépendantes recueillies durant l'enquête.

18 observations proviennent de particuliers. 3 ont été faites par des entreprises (l'entreprise individuelle GIRMA, la SCI du Moulin et l'aménageur Terre et Toit). Enfin, la chambre d'agriculture 35 (CA35) a déposé son avis sur le projet dans l'observation M16. 2 observations ont été faites via des avocats.

Aucune association (ou groupement) ne s'est manifestée pendant l'enquête.

Le tableau ci-après récapitule les observations écrites.

(R : inscription sur le registre papier, C : courrier déposé ou transmis par voie postale et annexé au registre papier, M : mail)

Référence	Date	Origine	Remarques
R1	5/6/2023	Entreprise individuelle olivier GIRMA	
R2	4/7/2023	Guy LAUNAY	
R3	5/7/2023	Jean-Michel LETOURNEL	
C1	16/6/2023	M. et Mme CHEVRIER	
C2	24/6/2023	CAPCODE, société d'avocats	Doublon de M10
C3	24/6/2023	Laurent DELAMBILY et Christine GIBOIRE	Doublon de M18
C4	26/6/2023	CAPCODE, société d'avocats	Doublon de M10
C5	5/7/2023	Yves-Michel FRESNEAU	
C6	5/7/2023	Chambre d'agriculture d'Ille et Vilaine	Doublon de M16

M1	6/6/2023	Gwennaëlle TROUDE, avocate	
M2	9/6/2023	Patrice CHOUARAN	
M3	22/6/2023	Nathalie GILLET	
M4	23/6/2023	Marie-Laure LORET	
M5	26/6/2023	Richard FRANCOIS	
M6	27/6/2023	Gilles FOURNILLON	
M7	28/6/2023	Martine RALAIVAO	
M8	30/6/2023	Jean-François GUERILLON	
M9	24/6/2023	Jean LEMOINE	
M10	23/6/2023	CAPCODE, société d'avocats	
M11	4/7/2023	Anne et Serge BRIZE	
M12	5/7/2023	Terre et Toit (Xavier SEURRE, chargé d'opérations)	
M13	5/7/2023	Roland CHEMINEL	2 mails texte identique, PJ différentes, rassemblés en une seule observation
M14	5/7/2023	M. et Mme THIERY Jean- Luc	
M15	5/7/2023	Yann BEGOIN et Magali GAUVIN	
M16	5/7/2023	Chambre d'agriculture 35	
M17	5/7/2023	Jean-Michel LETOURNEL	Compléments à l'observation R3
M18	5/7/2023	Laurent DELAMBILY et Christine GIBOIRE	

8.2 Observations orales

Lors des 4 permanences tenues, j'ai reçu 26 personnes au cours de 21 entretiens.

Les personnes qui se sont déplacées 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 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 le classement préalable dans le PLU de leurs biens en constructions à caractère patrimonial.

J'ai fourni à tous des informations sur la partie du projet qui les intéressait et sur la procédure d'enquête en les aiguillant, le cas échéant vers les pièces du dossier ou vers la mairie. J'ai également donné à ceux qui en étaient demandeurs les informations sur les moyens mis à leur disposition pour formuler des observations dans le cadre de l'enquête.

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. C'est le cas de certains particuliers ainsi que des représentants de la SCI du Moulin et de la Chambre d'agriculture 35.

9. MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE

Le mémoire en réponse du pétitionnaire comprend un courrier du maire de la commune et 3 annexes :

- Un tableau où la commune a inscrit son retour sur les observations écrites prises individuellement
- Le schéma de l'ouverture prévue à l'urbanisation et un tableau de programmation de logements.

Le courrier du maire donne les principes des retours faits sur les observations individuelles et fournit des réponses aux questions que j'ai formulées à la fin du PV de synthèse des observations.

DEUXIEME PARTIE : ANALYSE

1. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DE CELLES EN RETOUR DE LA COMMUNE

Le tableau ci-après résume les observations écrites reçues. Les observations en retour portées sur elles par la commune sont également mentionnées dans le tableau (en sépia gras). Mon analyse y est ensuite inscrite (en violet gras)

(R : inscription sur le registre papier, C : courrier déposé ou transmis par voie postale et annexé au registre papier, M : mail)

Réf., auteur	Observations, propositions + Observations en retour de la commune + mon analyse
R1 Entreprise individuelle Olivier GIRMA	<p>Exploitant agricole en cours d'installation : passage demandé de la parcelle ZB290 en Aa pour permettre de réaliser une construction pour le stockage du matériel et la transformation de la production</p> <p>Observation en retour de la commune : « Favorable dans le principe (va dans le sens de l'installation de projets agricoles, en agriculture biologique) mais nécessite un examen plus détaillé ».</p> <p>Pas de remarque de ma part.</p>

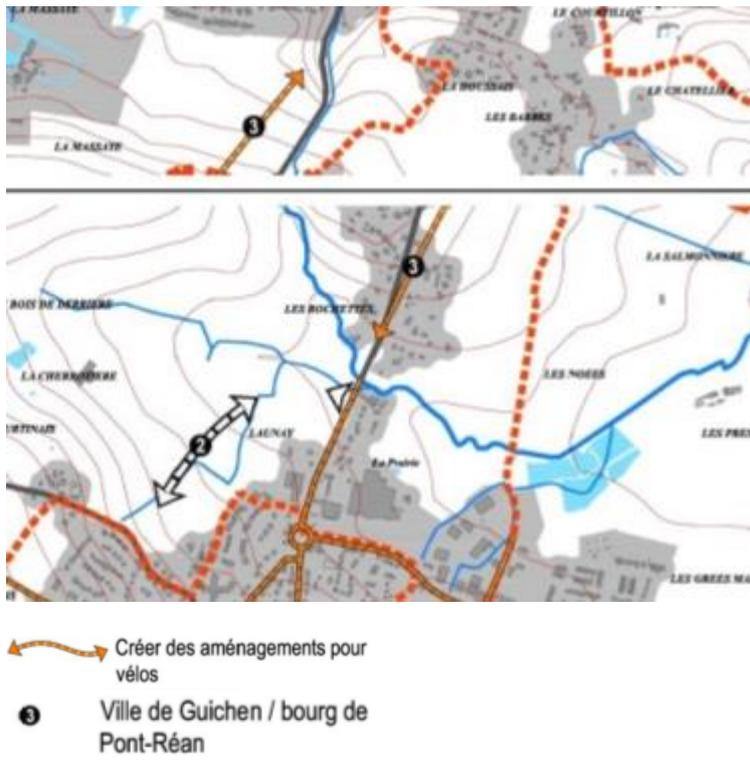
Réf., auteur	Observations, propositions + Observations en retour de la commune + mon analyse
R2 Guy LAUNAI	<p>1- Demande de constructibilité liée à une division de parcelle au 8 La Saudrais. Intérêt avancé pour l'atteinte des objectifs de densification et d'économie de terrain. Sujet des dents creuses évoqué ainsi que les lois ALUR et ELAN.</p> <p>Observation en retour de la commune : « Défavorable : le projet de PLU n'a pas vocation à ouvrir de nouvelles zones constructibles en milieu rural. »</p> <p>Mon analyse : la réponse de la commune est cohérente avec les orientations du PLU</p> <p>2- Passer l'emprise au sol de 10% à 15%</p> <p>Observation en retour de la commune : « Ancienne règle qui n'existe plus (s'appliquait pour les anciennes zones « UH » du PLU approuvé en 2007). Le règlement de la zone Aa autorise l'extension des habitations dans la limite de 60 m² d'emprise au sol. »</p> <p>Pas de remarque de ma part.</p>
R3 Jean-Michel LETOURNEL	<p>Voir aussi M17</p> <p>Demande de maintien en zone UA de la parcelle YE98 située au lieudit Les Landes et reclassée dans le projet en NA au motif que son maintien en zone d'activité avait été certifié par le maire de la commune en 1999 suite à une négociation ayant eu lieu en 1999, négociation au cours de laquelle 10 ha de la propriété du demandeur ont été vendus (expropriation citée) par les demandeurs pour la réalisation de la nouvelle route Rennes -Redon et de la ZA des Grandes Landes. Un certificat correspondant du maire de l'époque est joint à l'observation.</p> <p>Observation en retour de la commune : Voir M17</p> <p>Mon analyse : voir M17</p>
C1 M. et Mme CHEVRIER	<p>L'observation concerne, dans le règlement littéral, la réglementation des clôtures entre parcelles mitoyennes en zone Na. Dans le contexte de l'implantation en cours par leur voisin d'une clôture (poteaux de bois + canisse) à 10 cm de leur propre clôture, les personnes (15 La Halte à Guichen) estiment que cette nouvelle clôture est trop proche de la leur ce qui nuira à l'entretien des ouvrages et de l'espace qui les sépare. Ils demandent qu'une distance minimale d'implantation de 50 cm soit inscrite dans le règlement dans le cas de la réalisation de telles clôtures en retrait ainsi que des recommandations concernant leur résistance et leur entretien.</p> <p>3 photos sont jointes au courrier dont l'illustration suivante :</p>  <p>Observation en retour de la commune : « Défavorable. Le règlement du PLU n'a pas vocation à imposer une distance minimale d'implantation des clôtures à l'intérieur d'une propriété. Les obligations d'entretien des espaces relèvent des règles de droit privé. »</p> <p>Pas de remarque de ma part.</p>

Réf., auteur	Observations, propositions + Observations en retour de la commune + mon analyse
C2 Cabinet CAPCODE pour la SCI du Moulin	Voir M10
C3 Laurent DELAMBILY et Christine GIBOIRE	Voir M18
C4 Cabinet CAPCODE pour la SCI du Moulin	Doublon de M10
C5 Yves-Michel FRESNEAU	<p>La personne demande de constructibilité de la parcelle AI 806 à Glanret pour permettre à ses enfants de s’y établir. Sa demande est motivée par le coût du logement à Rennes et par l’urgence climatique. Le terrain se trouve à proximité de la halte SNCF Guichen-Bourg des Comptes ce qu’il estime être un atout majeur. Il joint à son observations les échanges qu’il a déjà eus avec la mairie sur le sujet ainsi que des articles de presse illustrant l’intérêt du train dans le contexte du changement climatique (impact des futures zones ZFE, intérêt du développement du rail de proximité dans les régions).</p> <p>Observation en retour de la commune : défavorable : « le projet de PLU n’a pas vocation à rouvrir de nouvelles zones constructibles en milieu rural. »</p> <p>Mon analyse : la réponse de la commune est cohérente avec les orientations du PLU pour ce qui concerne la demande de constructibilité de la parcelle. Le sujet de la valorisation par la commune de l’usage du train n’y est pas abordé.</p>
M1 Gwennaëlle TROUDE, avocate Pour M. et Mme ANDRE	<p>Courrier adressé par mail. L’avocate, demande, au nom des propriétaires de la parcelle, la protection, au titre d’élément du paysage (articles L151-19 et L151-23 du code de l’Urbanisme) du rocher qui délimite leur propriété sur la parcelle AB 178 (12 rue du domaine de la Massaye à Pont-Réan). La demande est motivée par le caractère « <i>de témoignage géologique précieux</i> » de ce rocher et étayée par la mention de l’intérêt que lui porte un professeur de géologie de l’université de Rennes 2 dont les coordonnées sont précisées dans le courrier. L’illustration ci-dessous est extraite du courrier.</p>  <p>Observation en retour de la commune : « A examiner (nécessite une visite sur site et une analyse technique) ».</p> <p>Pas de remarque de ma part.</p>

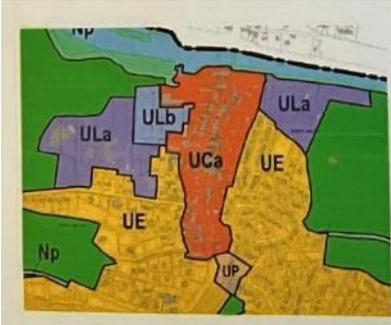
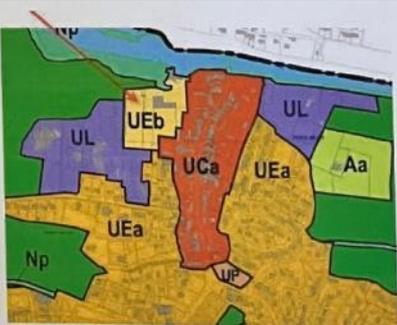
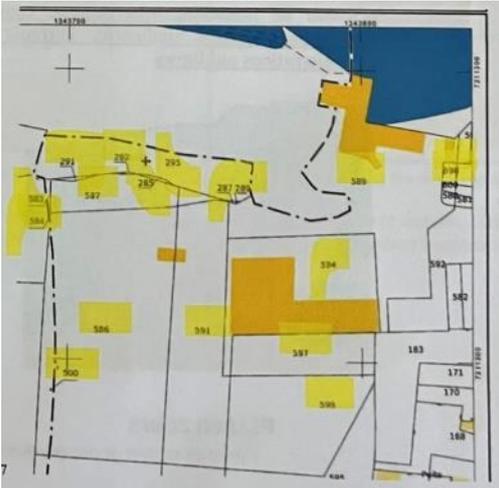
Réf., auteur	Observations, propositions + Observations en retour de la commune + mon analyse				
<p>M2 Patrice CHOUARAN</p>	<p>Demande d'aménagement de la rue de Fagues, rue en sortie de commune vers la D38, mais aussi rue empruntée par les piétons (accès écoles et transports en commun) et les véhicules depuis la rue du Blanc Courtil et son nouveau lotissement. La demande est motivée par la dangerosité actuelle des lieux : vitesse des véhicules en direction de la D38, non matérialisation d'une zone de circulation piétonne (« les piétons doivent marcher sur la route »), absence de signalisation de la sortie du lotissement, absence d'éclairage.</p> <p>Observation en retour de la commune : « ne relève pas du plan d'intervention du Plan Local d'Urbanisme »</p> <p>Mon analyse : Je ne comprends pas cette réponse. Une visite sur place m'a permis de constater qu'effectivement il n'y a pas de trottoir dans la partie de la rue évoquée dans l'observation. La situation n'est donc déjà pas satisfaisante. Or, le rapport de présentation (p.295) indique : « l'entrée de Guichen par la rue de Fagues sera confortée par des opérations d'habitat adoptant une certaine densité dont la composition urbaine devra renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville. » Cette orientation est matérialisée par les choix de développement de l'habitat fait par la ville illustrés par l'échéancier de productions de logements figurant dans l'annexe 2 du mémoire en réponse et également dans le dossier (attention la numérotation ne correspond pas à ceux des secteurs d'OAP décrits dans le document d'OAP) :</p>				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="360 779 837 806">Extrait de l'échéancier</th> <th data-bbox="837 779 1340 806"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="360 806 837 1279">  </td> <td data-bbox="837 806 1340 1279"> <ul style="list-style-type: none"> • 9. Secteur rue de Fagues/rue Saint-Marc : 24 logements • 17. Secteur Saint-Marc sud : 158 logements • 18. Secteur Entre rue Fagues et Chemin Creux : 18 logements • 19. Secteur rue de Fagues sud : 110 logements <p>Vert : production non échéancée (toute la durée du PLU) Jaune : court terme (0 – 4 ans) Ocre : court (0 – 4 ans)/moyen terme (5 -9 ans) Orange : moyen terme (5 -9 ans)/long terme (10 ans et plus)</p> </td> </tr> </tbody> </table>	Extrait de l'échéancier			<ul style="list-style-type: none"> • 9. Secteur rue de Fagues/rue Saint-Marc : 24 logements • 17. Secteur Saint-Marc sud : 158 logements • 18. Secteur Entre rue Fagues et Chemin Creux : 18 logements • 19. Secteur rue de Fagues sud : 110 logements <p>Vert : production non échéancée (toute la durée du PLU) Jaune : court terme (0 – 4 ans) Ocre : court (0 – 4 ans)/moyen terme (5 -9 ans) Orange : moyen terme (5 -9 ans)/long terme (10 ans et plus)</p>
Extrait de l'échéancier					
	<ul style="list-style-type: none"> • 9. Secteur rue de Fagues/rue Saint-Marc : 24 logements • 17. Secteur Saint-Marc sud : 158 logements • 18. Secteur Entre rue Fagues et Chemin Creux : 18 logements • 19. Secteur rue de Fagues sud : 110 logements <p>Vert : production non échéancée (toute la durée du PLU) Jaune : court terme (0 – 4 ans) Ocre : court (0 – 4 ans)/moyen terme (5 -9 ans) Orange : moyen terme (5 -9 ans)/long terme (10 ans et plus)</p>				

Réf., auteur	Observations, propositions + Observations en retour de la commune + mon analyse
<p>M3 Nathalie GILLET</p>	<p>Demande de classement en « bâtiment remarquable » en vue d'un changement de destination en maison d'habitation de la construction ancienne située sur la parcelle ZY110. Des photos sont jointes au mail dont l'illustration suivante.</p>  <p>Observation en retour de la commune : à examiner (nécessite une visite sur site et une vérification des critères d'identification) »</p> <p>Pas de remarque de ma part.</p>
<p>M4 Marie-Laure LORET</p>	<p>Demande de classement en « bâtiment remarquable » en vue d'un changement de destination en logements locatifs d'une ancienne étable au lieudit La Perrière à Guichen (parcelle ZI 43 d'après le plan de masse joint au mail). Des photos sont également jointes au mail dont l'illustration suivante.</p>  <p>Observation en retour de la commune : à examiner (nécessite une visite sur site et une vérification des critères d'identification) »</p> <p>Pas de remarque de ma part.</p>

Réf., auteur	Observations, propositions + Observations en retour de la commune + mon analyse
M5 Richard FRANCOIS	<p>La personne, qui demeure à la Haute Bouëxière, demande « <i>le classement et la protection systématique des haies bocagères en zone agricole pour tout propriétaire qui en ferait la demande</i> » et « <i>une extension des zones naturelles, coulées vertes et de leurs protections afin de pouvoir interdire toutes implantations ou intrusions contraires et dangereuses pour l'environnement, la faune et la flore.</i> »</p> <p>Observation en retour de la commune : La commune a interprété que la demande concernait plus précisément le site de l'adresse du demandeur. Elle indique « <i>Les haies bocagères dès lors qu'elles sont repérées sont systématiquement identifiées et protégées au PLU. Une identification n'est cependant possible qu'à l'occasion d'une révision ou d'une modification du PLU. Une vérification sur le secteur de la Bouëxière sera faite</i> » et le « <i>classement Na de la Bouëxière et autour</i> » : « <i>à étudier selon la pertinence du site et la vocation dominante du secteur</i> ».</p> <p>Mon analyse : 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 marquant la clôture entre 2 parcelles habitées me conduisent à m'interroger sur l'encadrement de la taille de telles haies pour préserver leurs fonctionnalités.</p>
M6 Mme et M. FOURNILLON Gilles	<p>Les personnes indiquent qu'elles sont contre le projet objet de l'OAP n°4 (la Fée de l'Aulne) en raison des nuisances qu'il va engendrer pour leur habitation située juste devant. Leur parcelle AL920 étant incluse dans le périmètre de cette OAP, il demande « <i>de bénéficier d'autorisation pour construire une ou des dépendances sur ce terrain</i> ».</p> <p>Un plan cadastral du secteur est joint à l'observation ainsi qu'un extrait de l'OAP n°4.</p> <p>Observation en retour de la commune : « <i>à examiner et vérifier que cela ne remet pas en question les objectifs de l'OAP</i> ».</p> <p>Pas de remarque de ma part.</p>

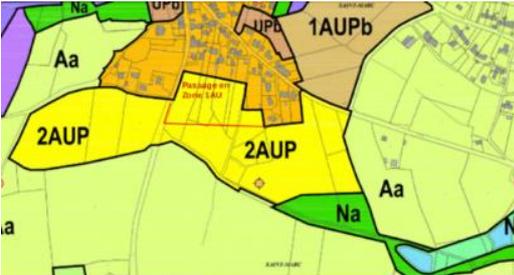
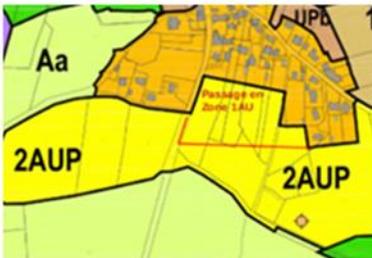
Réf., auteur	Observations, propositions + Observations en retour de la commune + mon analyse
<p>M7 Martine RALAIVAO</p>	<p>« Le projet de révision du PLU prévoit de favoriser les transports alternatifs à la voiture, de renforcer les déplacements doux et donc de développer les infrastructures nécessaires ; en particulier p349/473 du rapport de présentation, il est noté l'intention de développer un itinéraire cyclable entre la ville de Guichen et le bourg de Pont Réan. Par contre, cette intention ne se traduit pas sur les plans avec l'absence de projet de tracé entre la Perrais/Le Verger et le bourg de Pont Réan. Je tiens à attirer votre attention sur cet aspect. Les habitants du Verger ont effectué cette demande depuis de nombreuses années (notamment par pétition) et le besoin est toujours présent. »</p> <p>Observation en retour de la commune : « l'aménagement d'un itinéraire cyclable entre Guichen et Pont-Réan relève de la compétence du Département. Ce dernier a inscrit cet aménagement dans ses projets cyclables. Toutefois, le tracé n'a, à ce stade, pas été défini, il ne peut donc pas être traduit sur le plan de zonage ».</p> <p>Mon analyse : si la référence au rapport de présentation paraît erronée (la mention annoncée n'y figure pas à l'endroit indiqué), le PADD, par contre fait état (p.46) d'une action rattachée à l'orientation «Les Déplacements : assurer la mobilité pour tous ». L'action est « <i>Développer un itinéraire cyclable sécurisé entre la ville de Guichen et le bourg de Pont-Réan.</i> » Cette action est également matérialisée dans l'illustration de la p.45 sans trajet précis.</p>  <p>Créer des aménagements pour vélos</p> <p>③ Ville de Guichen / bourg de Pont-Réan</p>

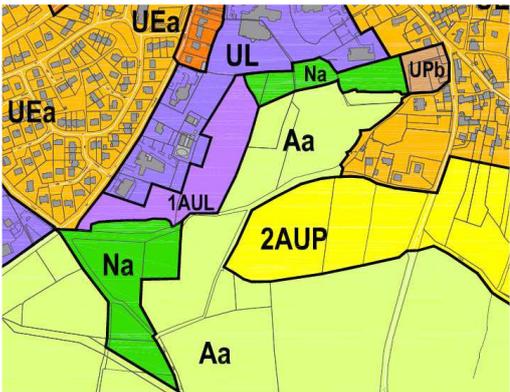
Réf., auteur	Observations, propositions + Observations en retour de la commune + mon analyse
<p>M8 Jean-François GUERILLON</p>	<p>Parcelle K2, La Cherbotière. La personne souhaite connaître les raisons pour lesquelles son terrain, auparavant constructible est classé en zone naturelle dans le projet alors qu'il se trouve à la périphérie d'une zone urbanisée et qu'il est raccordé au réseau d'assainissement de la commune. Il demande que le terrain soit requalifié en zone constructible en totalité ou en partie. L'extrait du PLU actuel suivant (terrain concerné entouré en bleu) est joint au mail.</p>  <p>Observations en retour de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « Pour rappel, cette parcelle n'est plus constructible depuis le PLU approuvé en 2007. Elle est depuis classée en zones N et A. Afin de faciliter les possibilités d'extension et d'annexes, il convenait de classer intégralement la parcelle soit en zone Aa soit en zone Na (les règles pour les tiers étant parfaitement identiques sur les 2 zones). Compte-tenu que la parcelle se trouve dans le prolongement d'un bois, il a été fait le choix de classer l'ensemble de la propriété en zone Na. » - La commune est défavorable au reclassement de la parcelle et en donne la motivation suivante : « La limite de l'urbanisation s'appuie sur la limite du lotissement de Launay. Par ailleurs, la parcelle se trouve à toute proximité d'une exploitation agricole en activité. » <p>Pas de remarque de ma part sur les justifications par la commune de ses choix de zonage.</p>
<p>M9 Jean LEMOINE</p>	<p>La personne demande « l'intégration de la parcelle AL503 dans le périmètre de centralité de Guichen de manière à autoriser l'implantation de commerce sur cette zone ».</p> <p>Il motive sa demande par la proximité du lieu de l'hôtel de ville et de l'église et par la présence déjà existante à cet endroit de 4 commerces (zone du rond-point du presbytère) et d'un parking.</p> <p>Observations en retour de la commune : « la parcelle AL 503 se trouve déjà intégrée dans le périmètre de centralité dans le projet de PLU soumis à l'enquête publique ».</p> <p>Pas de remarque de ma part.</p>

Réf., auteur	Observations, propositions + Observations en retour de la commune + mon analyse
<p>M10 Cabinet CAPCODE pour la SCI du Moulin</p>	<p>1- La SCI DU MOULIN approuve le classement en secteur Ueb des parcelles cadastrées section AC n° 500, 584, 586, 591 et 596.</p> <p>2- « <i>S'agissant des parcelles cadastrées section AC n° 285, 287, 289, 291, 292, 295, 580, 585, 587, 589 (entrepôt), 594 (bureaux), 597, 598, et 600, celles-ci sont actuellement classées en secteur Uca du plan local d'urbanisme, « correspondant au centre historique le plus dense ».</i> <i>Ce zonage permet actuellement l'implantation de la quasi-totalité des activités à l'exception de celles relevant de la destination « exploitation agricole et forestière».</i></p> <p>Constatant que le classement dans le projet de PLU de ces parcelles en zone Ueb fait obstacle aux activités actuelles (entrepôt) qui y sont présentes et/ou à leur évolution et n'est pas représentatif de leur appartenance au centre historique le plus dense de Pont-Réan, la SCI du Moulin demande leur maintien en zone Uca « <i>et ce afin de permettre l'exploitation et le développement du site et, plus globalement, du centre-bourg de Pont-Réan, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.</i> »</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>PLU actuel projet de PLU</p> <p>Schéma des parcelles de la SCI du Moulin (surlignées en jaune) :</p> 
	<p>Observations en retour de la commune : la commune est favorable au reclassement des parcelles. Elle indique : « <i>ces parcelles, correspondant au site du moulin de Pont-Réan et de l'emprise du hangar, ont été classées en zone Ueb au même titre que la partie sud de la propriété de la SCI du Moulin. Or, elles auraient dû être maintenues en zone Uca, tel qu'actuellement dans le PLU en vigueur.</i> »</p> <p>Mon analyse : la position prise par la commune me paraît répondre aux besoins des demandeurs. Je note que dans le rapport de présentation le classement en zone UEb fait l'objet de justifications explicites (p.312, 315, 322 et 323). Il conviendra donc de les modifier également.</p>

Réf., auteur	Observations, propositions + Observations en retour de la commune + mon analyse
M11 Anne et Serge BRIZE	<p>Les personnes demandent la constructibilité de la parcelle ZB126 entre les villages du Verger et de La Morinais dans la perspective de la reprise de leur exploitation agricole par leurs enfants et du besoin résultant en logement à proximité de l'exploitation. Ils précisent que les réseaux et l'assainissement collectif sont présents à proximité et que l'exploitation agricole de la parcelle est devenue difficile du fait de la proximité des maisons et du respect des normes.</p> <p>Observations en retour de la commune : La commune est défavorable à l'évolution demandée. Elle indique : «le projet de PLU n'a pas vocation à rouvrir de nouvelles zones constructibles en milieu rural. Par ailleurs, dans le cas où un logement de fonction lié à une exploitation agricole est autorisé, il doit se situer dans un rayon de 100 mètres autour du siège d'exploitation, la parcelle en question étant très éloignée du siège ».</p> <p>Pas de remarque de ma part.</p>
M12 Terre et Toit	<p>L'observation est faite au nom de Terre et Toit, aménageur de la ZAC de la Massaye. Elle traite de 2 sujets.</p> <p>1- Elle concerne d'abord l'article UE 9 du règlement écrit qui traite du stationnement en zone UE (et 1AUE). Terre et Toit constate que le nombre de places de stationnement requis dans l'article pose souvent problème pour les collectifs sur le secteur de la Massaye. Il précise : « <i>en effet, au regard de la densification souhaitée et la taille des parcelles cédées, l'emprise requise par les surfaces de stationnement sont préjudiciables aux projets</i> ».</p> <p>Il propose « <i>de passer à 1,5 place de stationnement pour les collectifs et les opérations groupées (lorsqu'un même opérateur réalise plusieurs lots individuels dans le cadre d'un permis valant division ou d'un permis global par exemple)</i> » et indique : « <i>pour les lots individuels, même de plus de 350m², 2 places de stationnement nous semblent amplement suffisantes.</i> »</p> <p>2- L'observation demande ensuite d'étudier la mutation de zone N à zone A de la parcelle la plus au sud du secteur du château où des activités de maraîchage sont projetées.</p> <p>Observations en retour de la commune : « A examiner au regard des objectifs et de la zone. »</p> <p>Mon analyse :</p> <p>Point 1 : la demande de l'aménageur en matière de stationnement pourrait ne concerner que le périmètre de son opération. La généralisation des évolutions à l'ensemble des zones UE ne peut être, a priori, justifiée par les besoins d'une opération isolée.</p> <p>Point 2 : pas de remarque</p>
M13 M. et Mme Roland CHEMINEL	<p>Demande de classement en « bâtiment remarquable » en vue d'un changement de destination en gîte, campus vert ou logement étudiant de la maison située sur la parcelle ZI143 au lieu-dit la rivière Basse Ville à Guichen Un plan cadastral et des photos sont également jointes au mail dont l'illustration suivante.</p>  <p>Observation en retour de la commune : à examiner (nécessite une visite sur site et une vérification des critères d'identification) »</p> <p>Pas de remarque de ma part.</p>

Réf., auteur	Observations, propositions + Observations en retour de la commune + mon analyse
M14 M. et Mme THIÉRY Jean- Luc	<p>Les auteurs de l'observation sont propriétaires d'une unité foncière en Zone Aa (parcelles YE 78 et YE 306) au lieudit Beaunet à Guichen. Ils font dans leur observation l'analyse du cadre réglementaire pour l'implantation en zone Aa d'abris pour animaux détenus par des particuliers non exploitants agricoles. Ils constatent que le règlement littéral en projet autorise ces abris en zone Aa mais n'impose aucune distance vis-à-vis des tiers pour leur implantation alors que « <i>le règlement sanitaire départemental donne des directives dans ce sens (distances) du fait des nuisances causées par les animaux (excréments, odeurs, etc.)</i> »</p> <p>Ils considèrent qu'il y a là « <i>un vide réglementaire</i> » et demande à ce que « <i>la distance entre l'implantation d'un abri à animaux et les tiers dans «un autre cadre que celui d'une exploitation agricole</i> » soit « <i>réglementée et définie dans le nouveau PLU (Zone Aa) afin que celui-ci ne puisse être construit en limite de propriété avec un tiers comme cela est prévu dans le cadre d'une exploitation agricole</i> »</p> <p>Observation en retour de la commune : « à examiner ».</p> <p>Mon analyse : le code rural et de la pêche maritime stipule 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).</p> <p>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.</p> <p>Le règlement du PLU de Guichen (versions actuelle et projet) autorise en zones A et N « <i>les abris pour animaux, y compris dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole</i> » « <i>sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration au site</i> ». Il encadre l'installation (emprise au sol, hauteur, réalisation en bardage bois, ...). Il précise également, dans ses définitions au titre I, que les « <i>constructions d'abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole</i> » tel qu'il est fait référence dans les zones A et N ne sont pas considérées comme des « <i>constructions annexes</i> ». J'en déduis qu'il n'y a pas de contraintes préalables sur leur emplacement sur la pâture et 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.</p> <p>Au-delà, je note que les déposants 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 ».</p>

Réf., auteur	Observations, propositions + Observations en retour de la commune + mon analyse
<p>M15 Yann BEGOIN Yann et Magali GAUVIN</p>	<p>Les personnes demandent de modifier une partie de zone 2AU en zone 1AU comme indiqué dans le schéma suivant, joints à leur mail :</p>  <p>Ils précisent que c'est ainsi que la mairie leur avait présenté le projet lors d'une entrevue le 07/11/2022. L'accès à cette zone était prévu par la rue de Fagues.</p> <p>Observation en retour de la commune : « à étudier au regard de l'OAP n°9 et de la reprise du projet de développement urbain suite aux demandes de l'Etat ».</p> <p>Mon analyse : l'observation ne justifie pas la demande qu'elle contient sauf à dire que la commune a fait évoluer son projet entre le moment de l'entretien et l'arrêt du PLU. La réponse de la commune n'apporte pas plus d'éléments sur le sujet. L'examen du dossier montre toutefois qu'il y a une incohérence dans le zonage correspondant au secteur d'OAP stratégique 9 : il est placé en zone 2AUP alors qu'il est attendu que des logements y soient construits pendant toute la durée du PLU. Il y a donc une rectification à faire. Au-delà il faut noter que le secteur 18 est d'une superficie beaucoup plus réduite que celle de la zone que les déposants demandent, sans justification, à passer en 1AU et que la zone concernée fait partie au moins partiellement de la Zone d'Aménagement Différée (ZAD) approuvée en 2018.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="470 1025 767 1088"> <p>Demande M15 : passage en 1AU de la zone délimitée en rouge (extrait plan de zonage 6)</p>  </div> <div data-bbox="900 1025 1203 1088"> <p>Extrait de la carte (Rapport de présentation p.28, OAP p.53 et mémoire en réponse)</p>  </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>Légende</p> <p>— Périètre de l'OAP</p> <p>Occupation du sol à dominante :</p> <ul style="list-style-type: none"> habitat <p>OAP 8 : Secteur Saint Marc sud OAP 9 : secteur entre rue Fagues et Chemin Creux (OAP p.68)</p> </div>

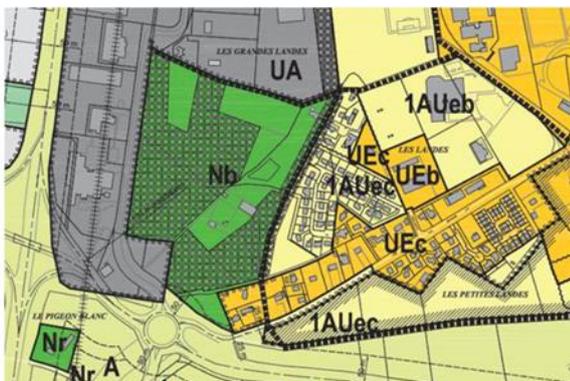
<p>M16 Chambre d'agriculture 35 (CA35)</p>	<p>Les points suivants sont soulevés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Scénario de croissance démographique trop ambitieux d'où « une surestimation du besoin en logements et une consommation foncière totale de 53,5 ha. ». La CA35 est très réservée sur ce scénario. - Zones d'activités : « évolution intéressante dans les OAP zones d'activités qui poussent à rechercher l'optimisation du foncier » mais la CA 35 est défavorable au maintien du zonage AU sur le secteur de la Courtinais nord puisque le projet est abandonné. - prise en compte de l'activité agricole dans le projet <ul style="list-style-type: none"> - Rapport de présentation : diagnostic agricole complet permettant « de justifier les choix de protection de l'activité agricole ». - PADD : objectifs activité agricole affichés par la commune dans le PADD partagés par la CA35 - OAP TVB : <ul style="list-style-type: none"> o « les orientations « Utiliser des matériaux biosourcés dans les constructions et aménagements et n'autoriser que des installations ou aménagements légers et respectueux de la biodiversité » ne sont pas compatibles avec la présence de sièges ou sites d'exploitations agricoles qui auraient été intégrés dans les zones d'accueil de la biodiversité terrestre ou les réservoirs terrestres. Il conviendra de veiller à ce que le développement et la transmission de ces exploitations ne soient pas compromis par cette rédaction. » o « Dans la notion de transition entre espaces bâtis et espace agricole, devront être ajoutées des orientations visant à limiter les impacts des nouveaux quartiers sur l'exploitation des parcelles agricoles limitrophes et notamment, prévoir des espaces libres et plantés entre les terrains à bâtir et les parcelles agricoles, dans le périmètre de l'opération d'aménagement. » - Règlement graphique : appréciation positive du classement en zone A de la majorité du territoire communal, vérification à faire du zonage par exemple de l'absence de zone N ou haie protégée couvrant ou jouxtant un bâtiment agricole. Constat est fait 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. »  <ul style="list-style-type: none"> - Règlement littéral <ul style="list-style-type: none"> o Dispositions générales : des modifications sont demandées concernant l'article 11 : marges de recul, l'article 12 : inter-distances entre exploitations agricoles et tiers o Zone A : des observations et demandes sont faites concernant l'article A1 (sous-destination exploitation forestière), l'article A2 (champs photovoltaïques, constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, constructions liées aux activités de diversification de l'activité agricole, logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, abris pour animaux) et l'article A7 o Zone N : remarques faites sur les articles N1 et N2 - Consommation d'espaces agricoles <p>Logements</p> <ul style="list-style-type: none"> o « L'objectif démographique est surdimensionné au regard de l'évolution passée du territoire et des projections élaborées à l'échelle régionale. » o La CA35 reconnaît « un effort certain pour optimiser l'enveloppe urbaine »
--	---

	<p><i>existante, » mais constate que « 65% des logements seront construits sous forme d'opérations en extensions urbaines. » Elle indique que « le nombre de logements à produire devra être réajusté à une projection démographique plus réaliste et les zones d'extensions urbaines devront être les dernières ouvertes dans l'échéancier prévu. »</i></p> <p>Zones d'activités (ZA)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ la CA35 exprime sa satisfaction de la non reprise du projet de nouvelle ZA à l'ouest de la RD177 ○ elle s'interroge « <i>sur le maintien du secteur de la Courtinais nord (8,26 ha)</i> » alors qu'il était destiné au déménagement de la zone commerciale VALONIA et que le projet a été abandonné. ○ La CA35 indique que priorité doit être donnée à la densification des zones existantes et note que les OAP introduisent des orientations dans ce sens (mutualisation des stationnements et bâtiments rez-de-chaussée plus un étage). <p>Equipements</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La CA35 estime que les besoins de la commune sont mal justifiés ○ Et que la réserve de 8 ha destinée à accueillir un lycée n'a pas lieu d'être compte tenu du choix fait de Châteaugiron par le conseil régional pour l'implantation de l'établissement <p>Consommation foncière et densité</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La CA35 remarque l'écart entre les chiffres de consommation sur la période 2011-2021 donnés par la commune (66,4 ha) et par le portail de l'artificialisation (57 ha) ○ Elle s'étonne que « <i>pour la période 2011-2021, la consommation foncière liée à la mise à 2x2 voies de la RD177 est comptée, alors que, pour l'estimation 2023-2037, les 8 ha réservés à un projet d'implantation de lycée ne sont pas pris en compte.</i> » ○ Elle constate que : « <i>Le dossier présente la consommation de la décennie 2011-2021 et la consommation prévue sur les 14 ans du PLU, soit 2023-2037. La consommation 2021-2023 n'est pas évalué alors qu'elle doit apparaître et être prise en compte.</i> » ○ Elle estime que la densité moyenne affichée dans le dossier de 30,5 logements à l'ha est insuffisante car il s'agit d'une densité nette, la densité brute étant inférieure. <p>STECAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La CA35 maintient ses réserves formulées avant l'arrêt sur le STECAL du Domaine, visant la création d'un stationnement proche de la halte ferroviaire. <p>- Mesures d'accompagnement des zones AU</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les zones AU occupées par des exploitants les mesures d'accompagnement sont à prendre en privilégiant la compensation et la réorganisation foncières. ○ Une véritable politique de réserves foncières est à mettre en œuvre. <p>L'observation en retour de la commune : « <i>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</i> ».</p> <p>Mon analyse :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Je note 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. • Le caractère trop ambitieux du scénario est également pointé dans leurs avis par l'Etat et par l'Autorité environnementale. Il est en deçà des objectifs du SCoT pour le pôle de bassin qu'est Guipry-Messac (2%). Le taux retenu a une forte composante politique. Il traduit les ambitions de la commune telle que relayée ou impulsée par le SCoT. • Je me suis également interrogée sur le maintien de l'urbanisation du secteur de la Courtinais nord suite à l'abandon du déménagement des activités de la zone de Valonia. J'ai posé une question dans ce sens au pétitionnaire à la fin du PV de synthèse. La réponse du maire est la suivante : « <i>Bien que le projet d'une future zone commerciale sur le secteur de la Courtinais Nord ait été abandonné, la commune et la Communauté de Communes ont souhaité pouvoir renforcer et permettre l'extension du Parc d'Activités de la Courtinais</i>
--	--

Réf., auteur	Observations, propositions + Observations en retour de la commune + mon analyse
	<p><i>Nord (à dominante artisanale). Cependant, cette zone est susceptible d'être remise en question suite aux demandes express formulées par l'Etat. »</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="416 286 1398 427">• <i>Il en est de même pour le lycée pour lequel le maire indique : « son classement en zone 2AUL est en effet maintenu afin d'anticiper et faciliter la faisabilité d'un tel projet dont l'opportunité pourrait de nouveau se présenter dans le cadre d'un prochain appel à candidatures. De par son rôle de pôle de bassin de vie, cet équipement scolaire s'avère nécessaire. »</i>

M17
Jean-Michel
LETOURNEL

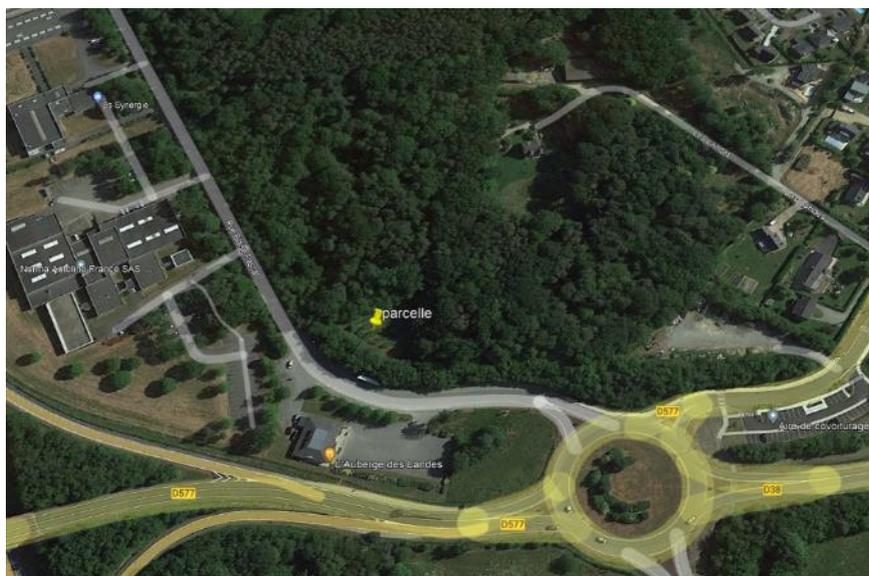
Complément à l'observation R3 de demande de maintien en zone UA de la parcelle YE98 dans le secteur des Landes. Plusieurs courriers relatant l'historique du dossier sont joints au mail et en particulier une réponse de la commune sur le déclassement de la parcelle en zone N. Dans son mail l'auteur s'inscrit en faux contre l'argument de la présence sur la parcelle d'un corridor écologique qui y est développé. Il indique que sa « propriété est juste une enclave de verdure entre des zones UA ZA, 1Aueb (terrain de foot salle de sports...), 1AUec (espaces d'habitations individuelles concentrées) et 1 Auec (future zone pour le lycée à venir et dont les parcelles ont été proposées pour la création du lycée il y a moins de 5 ans...) comme le stipule l'extrait de carte ci-dessous ».



Il précise : « Il y avait un corridor il y a 35 ans avant que vous nous preniez nos 9 ha et fassiez la ZA des Grandes Landes ainsi que la RD 38. Il n'y a plus d'animaux naturels à passer par là ».

Observation en retour de la commune : « *Défavorable. Maintien du classement en zone naturelle Na : la parcelle concernée est intégrée dans un espace naturel à dominante boisée sur lequel un corridor écologique a été identifié. La zone d'activité des Grandes Landes est par ailleurs contenue à l'Ouest de la rue Blaise Pascal* »

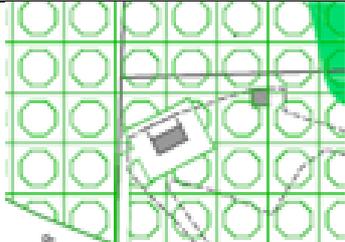
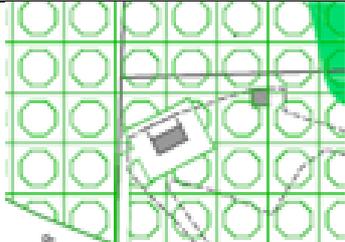
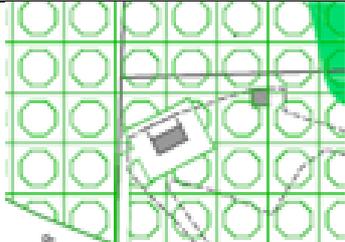
Mon analyse : Si des raisons historiques ont conduit la municipalité à accordé un statut constructible à des fins d'activités à la parcelle concernée par l'observation, le fait que celle-ci soit au moins partiellement boisée (surtout en bordure de route) et qu'elle soit séparée de la zone d'activité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



Je note toutefois (PADD p.25 et OAP thématique TVB, p.9) que l'identification sur le terrain concerné d'un corridor écologique n'est pas confirmée par le SCoT. La zone boisée classée en Nb dans le projet de PLU ne correspond pas non plus à un réservoir de biodiversité identifié au PLU.

	<p>Commune de Guichen Révision du PLU</p> <p>TVB Corridors écologiques</p> <p>Corridors écologiques (CE) ● Corridor majeur ○ Corridor secondaire ⊕ Corridor à renforcer</p> <p>Source: Géobases, BDPA, SCOT Pays des Vallons de Haute Vilaine Mars 2018 Cartographie: ANETEC, 2018</p> <p>0 1 2 km</p> <p>Extrait du document d'OAP (p.13)</p>
<p>Néanmoins la commune en lien avec Vallons de Haute Vilaine Communauté (VHBC) fait bien passer (OAP thématique TVB p.11) « <i>une continuité écologique</i> » par la zone boisée à l'est de la parcelle concernée par l'observation. Au niveau du secteur de l'observation, cette continuité, qui passe par l'est d'un grand giratoire, est qualifiée de « à restaurer ou à créer ». A noter que le projet de PLU qualifie la zone boisée d'environ 1 ha de « réservoir terrestre » alors que l'OAP thématique TVB (p.9) ne mentionne comme « réservoir » que les zones boisées de plus de 5 ha. Les « corridors fonctionnels » figurant dans l'OAP thématique peuvent être constitués de simples haies.</p>	
	<p>Légende :</p> <ul style="list-style-type: none"> --- Corridors à restaurer ou créer — Corridors fonctionnels ■ Réservoirs aquatiques ■ Zone d'accueil de la biodiversité terrestre ■ Réservoirs terrestres ■ Zones d'accueil de la biodiversité aquatique — Corridors aquatiques <p>Extrait du document d'OAP (p.12)</p>
<p>A noter enfin que le PADD (p.25) dans son orientation « paysage, identité et cadre de vie » mentionne des « <i>continuités vertes</i> » encore différentes des corridors et continuités évoqués plus haut.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> — Créer ou conforter les lisières paysagères ↔ Valoriser et compléter les continuités vertes <p>Extrait du PADD (p.25)</p>
<p>Ce schéma de « <i>continuités vertes</i> » figure également dans l'OAP thématique TVB (p.25) où elles sont appelées « <i>coulées vertes</i> ».</p>	

Réf., auteur	Observations, propositions + Observations en retour de la commune + mon analyse
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;">  <p data-bbox="375 593 805 683">Extrait du plan de zonage des prescriptions et informations du projet de PLU</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p data-bbox="837 226 1173 280">Trame Verte et Bleue (L. 151-23 du CLM)</p> <p data-bbox="837 280 1173 313">Espace Boisé Classé à protéger, à créer ou à conserver (L. 113-1 du CLM)</p> <p data-bbox="837 313 1173 347">Bois, haie, alignement d'arbres (L. 151-19 et L. 151-23 du CLM)</p> <p data-bbox="837 392 1085 425">■■■■■■■ Itinéraires doux existants</p> </div> </div> <p data-bbox="367 683 1197 716">A noter que la parcelle n'est pas intégrée dans l'EBC qui la borde au nord et à l'est.</p> <p data-bbox="367 739 1308 795">Il peut y avoir des raisons de déclasser la parcelle objet de l'observation mais celle fondée sur « l'identification d'un corridor écologique » n'est pas confirmée par le dossier.</p> <p data-bbox="367 817 1300 940">L'OAP thématique sur la trame verte et bleue montre l'intérêt de la commune pour la préservation et le renforcement de celle-ci. Néanmoins elle n'est pas toujours en cohérence avec les orientations du PADD. C'est sans doute en partie dû à l'emploi d'un vocabulaire non stabilisé et non adossé à des définitions précises.</p>

<p>M18 Laurent DELAMBILY et Christine GIBOIRE</p>	<p>Parcelle YN 62 au lieudit Le Tréoulet. Les personnes demandent, compte tenu de la configuration de leur terrain (zone Na) une modification de la zone de constructibilité autour du bâtiment présent sur leur terrain en vue de son extension et de la construction d'une annexe. Ils précisent : « Dans le projet que nous envisageons et qui a été discuté avec les services urbanisme de la commune, du Syndicat Mixte ainsi que l'Architecte-conseil du Département, figure notamment une possibilité d'extension à l'est de la construction ainsi que la possibilité d'aménager une Annexe tel que permis par l'article 1.4 page 126 du PLU.</p> <p>Le positionnement futur envisagé de cette Annexe rend nécessaire l'augmentation du périmètre de constructibilité à l'est et au nord de la construction actuelle existante.</p> <p>En effet, le PLU actuel impose un aménagement d'Annexes à l'intérieur du périmètre de constructibilité.</p> <p>Nous proposons donc que les possibilités de constructibilité à l'intérieur d'un périmètre de 5 mètres par ailleurs inexistantes au Sud et à l'Ouest de la construction soit transférées respectivement au Nord et à l'Est. Ainsi, le périmètre de constructibilité sur ces façades Nord et Est serait de 10 mètres à partir de la construction existante. »</p> <p>Observation en retour de la commune : « défavorable. 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. »</p> <p>Mon analyse : comme les demandeurs l'expliquent dans leur observation, la modification souhaitée porte sur la configuration du périmètre de « constructibilité » autour de la maison actuelle qui figure au PLU dans le plan de zonage des prescriptions et informations (voir ci-dessous). 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. La demande me paraît en conséquence être à réexaminer.</p> <div data-bbox="416 1128 1382 1816"> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="416 1128 895 1429">  <p>Extrait du plan de zonage prescriptions et informations</p> </td> <td data-bbox="895 1128 1382 1429">  <p>Configuration du terrain (source observation)</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1429 895 1816">  <p>Site de l'observation (source Google Earth)</p> </td> <td data-bbox="895 1429 1382 1816"> <p>Le caractère non boisé du terrain est ancien</p>  <p>Photo aériennes période 2000-2005 (source IGN remonter le temps)</p> </td> </tr> </table> </div> <p>A noter que la mise en œuvre de l'article 5 « Adaptations mineures » des dispositions générales du règlement littéral pourrait peut-être être utilisée : « En application des dispositions de l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »</p>	 <p>Extrait du plan de zonage prescriptions et informations</p>	 <p>Configuration du terrain (source observation)</p>	 <p>Site de l'observation (source Google Earth)</p>	<p>Le caractère non boisé du terrain est ancien</p>  <p>Photo aériennes période 2000-2005 (source IGN remonter le temps)</p>
 <p>Extrait du plan de zonage prescriptions et informations</p>	 <p>Configuration du terrain (source observation)</p>				
 <p>Site de l'observation (source Google Earth)</p>	<p>Le caractère non boisé du terrain est ancien</p>  <p>Photo aériennes période 2000-2005 (source IGN remonter le temps)</p>				

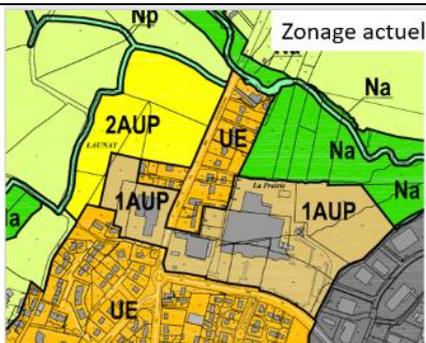
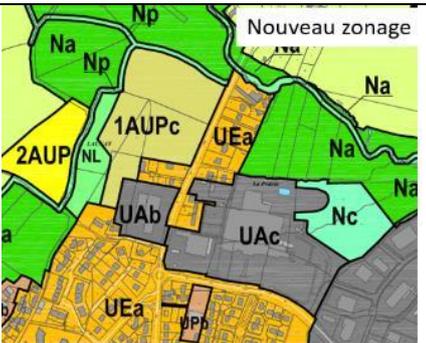
Les observations orales n'ont pas fait l'objet de retour de la part de la commune.

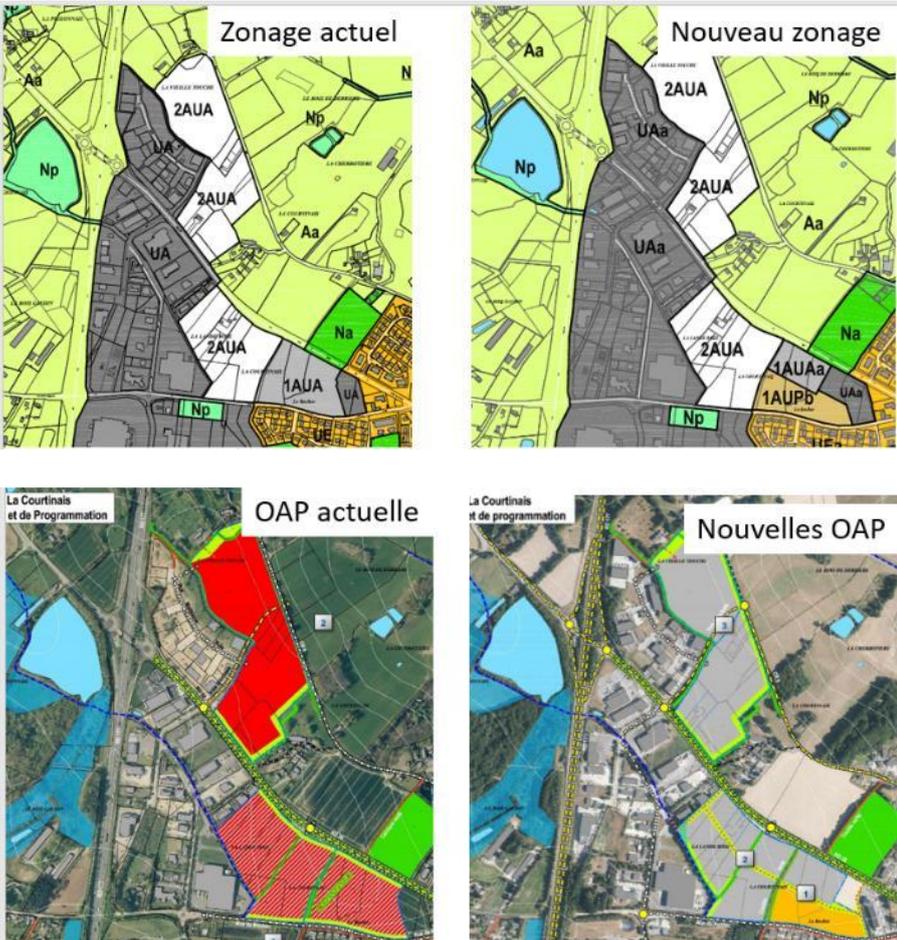
2. ANALYSE COMPLEMENTAIRE

L'analyse complémentaire porte sur la traduction dans le projet des objectifs de la révision et sur des points d'attention qui me sont apparus à l'examen des observations recueillies durant l'enquête et à celui du dossier (contenu du PLU et avis divers). Il s'agit du logement, des zones d'activités, des équipements, des impacts environnementaux du projet et de la compatibilité du PLU avec le SCoT.

2.1 Les objectifs de la révision

Les objectifs figurant dans les délibérations municipales sont repris ici et placés en regard des principales dispositions nouvelles du PLU qui y sont associées.

Objectif (source délibérations municipales)	Principales dispositions nouvelles associées
Identifier le secteur de Valonia comme pôle commercial et permettre son affirmation, et repréciser en conséquence les orientations sur le secteur d'activités Les Landes/La Courtinais	<ul style="list-style-type: none"> - retrait du projet d'habitat sur le secteur Valonia/Launay - évolutions du secteur Valonia/Launay : passage en UE de la partie urbanisée et programmation d'une zone de projet mixte habitat/commerce sur le secteur voisin de Launay - maintien des zones d'activités 2AU et 1AU sur le secteur de la Courtinais avec création d'un secteur d'habitat au Rocher. <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>Secteur Valonia/Launay</p>  <p>Zonage actuel</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Nouveau zonage</p>  <p>Nouveau zonage</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>OAP actuelles</p>  <p>OAP actuelles</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Nouvelles OAP</p>  <p>Nouvelles OAP</p> </div> </div>

	<p>Secteur La Courtinais</p>  <p>Mon analyse : cet objectif m’a été présenté comme l’élément premier qui a justifié le lancement de la procédure de révision. D’une vocation habitat, le secteur Valonia passe en zone urbanisée activité (cohérent avec son occupation actuelle) et le secteur de Launay en zone de projet mixte. La commune avait auparavant sollicité et obtenu une modification du SCoT qui est en charge à l’échelle du Pays des zones d’activité. Le secteur de la Courtinais qui devait accueillir l’activité commerciale transférée de Valonia reste inchangé en niveau de zonage mais est orienté vers les activités et partiellement vers l’habitat (secteur du Rocher).</p> <p>Ces 2 zones de secteurs stratégiques portent une grande part des évolutions de zonage urbain du PLU.</p>
<p>Requestionner l’offre de logements et réadapter une partie du projet de développement urbain, à vocation d’habitat notamment,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - passage en occupation mixte pour le secteur Launay (voir ci-dessus) - projet de secteur d’habitat au Rocher (voir ci-dessus) - extension de la zone d’habitat sur le secteur de La Massaye en remplacement d’une partie de la zone d’activité et au sud du château (anciennement STECAL loisirs) - confortement de la zone au sud-est de Guichen pour un développement de l’habitat à proximité des principaux équipements de la commune - étude de densification des zones urbaines faite et ajout de nouvelles OAP sectorielles « petits secteurs stratégiques urbains » pour garantir un niveau adapté de densité dans les productions de logements sur les espaces concernés et y intégrer les contraintes environnementales. <p>Mon analyse : un travail important a été fait sur ce sujet. Il se traduit par de nombreuses informations et mesures dans le projet de PLU.</p>

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. »	Au-delà des mesures d'adaptation techniques proposées à l'occasion de la révision, les évolutions du règlement sont faites très généralement en déclinaison des autres objectifs de la révision.																																																				
Poursuivre la lutte contre l'atteinte aux espaces naturels, agricoles et forestiers (loi résilience et climat)	<p>- évolution du zonage (source rapport de présentation)</p> <p>SYNTHESE DES EVOLUTIONS :</p> <table border="1" data-bbox="464 678 1262 992"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zones</th> <th colspan="2">PLU de 2019</th> <th colspan="2">Nouveau PLU</th> <th rowspan="2">Evolutions Surfaces (en ha)</th> </tr> <tr> <th>Surfaces (en ha)</th> <th>% du territoire</th> <th>Surfaces (en ha)</th> <th>% du territoire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>U</td> <td>280,2</td> <td>6,5</td> <td>296,9</td> <td>6,9</td> <td>16,8</td> </tr> <tr> <td>AU</td> <td>87,0</td> <td>2,0</td> <td>60,8</td> <td>1,4</td> <td>-26,2</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>2 943,6</td> <td>68,4</td> <td>2 901,5</td> <td>67,4</td> <td>-42,1</td> </tr> <tr> <td>N</td> <td>994,3</td> <td>23,1</td> <td>1 045,8</td> <td>24,3</td> <td>51,6</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>4 305,0</td> <td>100,0</td> <td>4 305,0</td> <td>100,0</td> <td>0,0</td> </tr> <tr> <td>Zones artificialisées (U+AU)</td> <td>367,2</td> <td>8,5</td> <td>357,8</td> <td>8,3</td> <td>-9,4</td> </tr> <tr> <td>Zones agro-naturelles (A+N)</td> <td>3 937,8</td> <td>91,5</td> <td>3 947,3</td> <td>91,7</td> <td>9,4</td> </tr> </tbody> </table> <p>Zones urbaines U : augmentation des zones urbaines U de près de 17 ha : intégration des zones AU urbanisées comme la deuxième tranche de la ZAC de la Massaye (7 ha), la création de la piscine et conséquence du non-déménagement du pôle commercial Valonia/Launay et de son maintien sur site. 9 ha classé en zone 1AU au PLU de 2019 ont été remis en zone U sans nouvelles artificialisation. « <i>Au final, sur les 17 ha d'augmentation des zones U, seules 8 sont imputables à une extension urbaine, le reste relève de zones déjà urbanisées.</i> »</p> <p>Zones à urbaniser AU : diminution de 87 à 61 ha (-26 ha) par « volonté de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) tout en répondant aux objectifs d'accueil d'habitat, d'activité et d'équipements nouveaux ». La zone d'activité 2AU des Landes Ouest a été supprimée.</p> <p>Zones agricoles A et naturelles N : augmentation de 10 ha environ de l'ensemble A+N. « <i>Cette augmentation tient essentiellement à la réduction des zones à urbaniser (-26 ha)</i> ». Zones N augmentation de 52 ha et zones A diminution de 42 ha</p> <p>L'augmentation globale de la surface des zones A et N cache une disparité entre ces deux zones au bénéfice des zones naturelles et forestières qui augmentent de 52 ha quand dans le même temps, les zones agricoles baissent de 42 ha. « <i>Cette évolution traduit une ventilation nouvelle entre les zones A et N suite à l'inventaire complémentaire des zones humides notamment aux abords du Tréhelu, mais aussi à l'étude de VHBC portant sur la continuité des corridors écologiques classée en zone N. En sens inverse, la zone A a été étendue pour mieux prendre en compte l'activité agricole et la localisation des sièges d'exploitation</i> »</p> <p>Mon analyse : le sujet de la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) sera traité plus loin.</p>	Zones	PLU de 2019		Nouveau PLU		Evolutions Surfaces (en ha)	Surfaces (en ha)	% du territoire	Surfaces (en ha)	% du territoire	U	280,2	6,5	296,9	6,9	16,8	AU	87,0	2,0	60,8	1,4	-26,2	A	2 943,6	68,4	2 901,5	67,4	-42,1	N	994,3	23,1	1 045,8	24,3	51,6	TOTAL	4 305,0	100,0	4 305,0	100,0	0,0	Zones artificialisées (U+AU)	367,2	8,5	357,8	8,3	-9,4	Zones agro-naturelles (A+N)	3 937,8	91,5	3 947,3	91,7	9,4
Zones	PLU de 2019		Nouveau PLU		Evolutions Surfaces (en ha)																																																
	Surfaces (en ha)	% du territoire	Surfaces (en ha)	% du territoire																																																	
U	280,2	6,5	296,9	6,9	16,8																																																
AU	87,0	2,0	60,8	1,4	-26,2																																																
A	2 943,6	68,4	2 901,5	67,4	-42,1																																																
N	994,3	23,1	1 045,8	24,3	51,6																																																
TOTAL	4 305,0	100,0	4 305,0	100,0	0,0																																																
Zones artificialisées (U+AU)	367,2	8,5	357,8	8,3	-9,4																																																
Zones agro-naturelles (A+N)	3 937,8	91,5	3 947,3	91,7	9,4																																																

Identifier davantage les capacités de densification urbaine, de densité et de renouvellement urbain (loi résilience et climat)	<ul style="list-style-type: none"> - Les sites de renouvellement urbains ont été étoffés. - 500 logements seront réalisés en dehors des extensions urbaines par transformation (logements vacants, résidences secondaires et changement de destination), en 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. <p>Mon analyse : comme indiqué plus haut un travail important a été fait sur ce sujet. Il se traduit par de nombreuses informations et mesures dans le projet de PLU.</p>
Renforcer la Trame Verte Bleue et approfondir les outils en faveur des continuités écologiques (loi résilience et climat)	<ul style="list-style-type: none"> - prise en compte de l'étude de Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC) sur les continuités écologiques - ajout d'une OAP thématique sur la trame verte et bleue et introduction d'évolutions liées dans le règlement littéral - ajout de la ceinture verte comme élément écologique et prolongement de la coulée verte sur le bois des Landes. <p>Mon analyse : ici aussi un travail important a été fait. Il se traduit par de nombreuses mesures dans le projet de PLU.</p>

Une OAP thématique sur les principes d'aménagement pour les futures opérations a aussi été ajoutée. Elle prend en compte l'étude de VHBC sur le développement des énergies renouvelables et participe à la limitation des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

2.2 Le logement

L'hypothèse de croissance démographique qui sert à la commune à évaluer ses besoins en logements nouveaux est inscrite dans le PADD. Le taux retenu est de +1,8 % / an sur une durée de PLU fixée à 14 ans (2023-2037) « pour maîtriser la croissance démographique à un niveau soutenable tout en restant proche des objectifs du SCoT, et en tenant compte de perspectives démographiques légèrement à la baisse. ». Il est rappelé que ce taux est compatible avec le taux de 2% inscrit dans le SCoT pour Guichen qui est un pôle de bassin.

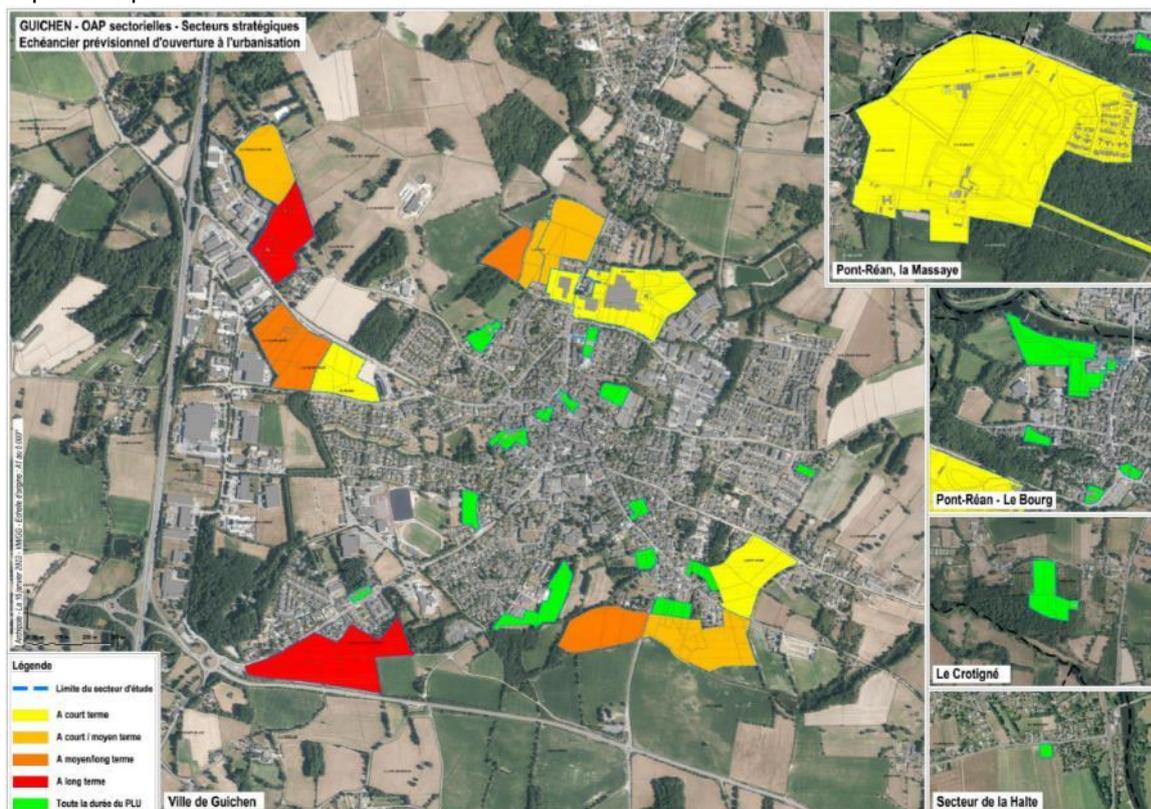
Les chiffres clés des besoins nouveaux de la commune sur la période 2023-2037 et sur la répartition par type de logements prévues pour les satisfaire sont donnés ainsi dans le PADD (p.29).

Taux de croissance démographique annuel de	1,8 %
Population en 2023	9 279 habitants
Population en 2037	11 912 habitants
Augmentation de la population	2 633 habitants
Sur une durée de	14 ans
Soit environ	188 habitants par an
Cohabitation en 2023	2,40 habitants par logements
Nombre de logements en 2023	3 866 logements
Cohabitation en 2037	2,25 habitants par logements
Nombre de logements en 2037	5 294 logements
Augmentation du nombre de logements	1 428 logements
Soit environ	102 logements par an

« En cohérence avec les perspectives du PLH, 20% des constructions seront destinés à du logement locatif social, soit environ 286 logements locatifs sociaux sur la période 2023-2037. La répartition prévisionnelle des 1 428 logements est envisagée de la manière suivante :

- 79 logements liés à la résorption de la vacance
- 7 logements du fait de la diminution des résidences secondaires
- 7 logements associés aux changements de destination en secteur rural
- 90 logements produits dans le cadre de la densification urbaine
- 57 logements dans le cadre d'opérations réalisées dans le diffus
- 260 logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain
- 928 logements en extension urbaine ».

Dans le document OAP figure la cartographie suivante des secteurs stratégiques de production de logements (les 260 en renouvellement urbain et les 928 en extension urbaine) avec indication de la période possible de leur concrétisation.



(court terme : entre 0 et 4 ans, moyen terme : entre 5 et 9 ans, long terme : 10 ans et plus).

Mon analyse :

En réponse à une des questions que j'ai posées dans le PV de synthèse des observations la commune m'a communiqué le tableau suivant qui reprend des données figurant dans le dossier d'enquête.

DETAILS DES LOGEMENTS SOUMIS A LA DENSITE DU SCOT EXTENSIONS ET RENOUVELLEMENT URBAIN PROJETES DANS LE PLU					Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation					
SECTEURS	LOGEMENTS	SURFACE (en ha)	Ha total	DENSITE (log/ha)	Court terme	Court/moyen terme	Moyen/ long terme	Long terme	Toute la durée du PLU	
Terrain face à l'église *	12	0,15	0,29	80,0					12	
Rue Jacques Blouet *	11	0,21	0,21	50,0					11	
Boulevard Victor Edet *	17	0,56	0,69	30,0					17	
Allée de la Fée de l'Aulne *	24	0,48	0,60	50,0					24	
Rue du Gal Leclerc/rue Louis Ampère *	13	0,42	0,42	30,0					13	
Rue du Gal Leclerc/rue Thoumelin	34	0,68	0,68	50,0					34	
Rue du Gal Leclerc (les Landes)	8	0,27	0,27	30,0					8	
Rue de Fagues Nord	9	0,35	0,35	25,0					9	
Rue de Fagues/rue Saint-Marc	24	0,47	0,47	50,0					24	
Rue Saint-Marc/chemin Saint-Marc	7	0,29	0,29	25,0					7	
Rue Saint-Marc	6	0,22	0,22	25,0					6	
Rue René Diéras	4	0,21	0,21	20,0					4	
Le Rocher	55	1,84	1,84	30,0	55					
Rue de Launay / CE n°127	20	0,68	0,68	30,0					20	
Secteur Launay	117	3,90	3,90	30,0			117			
Domaine de Saint-Marc	115	4,11	4,60	28,0	115					
Secteur Saint-Marc Sud	158	5,26	5,76	30,0		158				
Entre rue de Fagues et chemin creux	18	0,70	0,77	25,0					18	
Rue de Fagues Sud	110	3,66	3,78	30,0			110			
Pont-Réan - Route du Boël *	8	0,27	0,27	30,0					8	
Pont-Réan - Rue de Louvain	10	0,37	0,37	27,0					10	
La Massaye : tranches 2, 3, 4 et château	408	13,80	13,80	29,6	408					
TOTAL	1 188	38,90	40,47	30,5	578	158	227	0	225	1 188

Ce tableau montre que la production de logements nouveaux via les opérations échancées par la commune devrait être sur le court terme (4 ans, de 2023 à 2026 inclus) de 578 logements. Si on y ajoute 4/14^{ème} des (225+240) logements susceptibles d'être produits sur toute l'étendue du PLU sans calendrier prévisible, soit 132, ce sont 710 unités qui pourraient être produites dans les 4 premières années du PLU soit environ 170 logements/an. C'est pratiquement la moitié du total 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 Courtinais sud (55 logements). Ces programmes sont réalisés en extension urbaine.

Au-delà de 9 ans, la production échancée 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 un objectif de 102 logements par an. Sur 10 ans le chiffre serait plus élevé.

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 être aussi lancée dans les 4 premières années du PLU.

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 de la station d'épuration. L'extension de l'école est à l'étude. Une étude sur l'assainissement est évoquée dans le dossier et une possibilité d'extension est inscrite au PLU.

Si j'estime qu'a priori le taux de croissance démographique de 1,8% par an retenu par la commune est trop ambitieux comme l'expriment également l'Etat, l'Autorité Environnementale et la CA35, je note d'abord la concentration de la production de logements nouveaux à la fois sur les

premières années du PLU et via des opérations immobilières d'envergure en extension urbaine. Je note ensuite que la production de logements est la plus forte sur le secteur de la Massaye (à Pont-Réan) et qu'elle est renforcée dans le projet de PLU par rapport à l'actuel sans corrélation avec la disponibilité des équipements sur la commune.

2.3 Les zones d'activité

Le dossier indique : « en dehors du commerce/service du centre-ville, la ville de Guichen regroupe deux grandes entités économiques : le pôle Valonia/Launay sur l'entrée nord et proche du centre-ville, et le secteur les Landes/la Courtinais qui s'est développé à l'ouest le long de la RD 177, constituant un tissu urbain intermédiaire entre la 2x2 voies et les secteurs résidentiels. Différentes possibilités d'extension existent à partir de ces pôles. » « Le projet du PLU vise à maintenir le pôle commercial de Valonia/Launay sur place et d'abandonner son déménagement initialement prévu sur le secteur les Landes/la Courtinais. Les futurs établissements commerciaux devront s'inscrire en continuité du pôle Valonia/Launay, le secteur les Landes/la Courtinais étant dédié à des activités non commerciales. »

Le projet programme les mesures suivantes :

- abandon des activités commerciales sur les secteurs des Landes et de la Courtinais
- retour aux activités commerciales sur le secteur de Valonia et sur celui voisin de Launay (parc structurant SCoT, seule zone susceptible dans le projet de PLU susceptible d'accueillir de nouvelles enseignes commerciales sur la commune)
- réduction de la partie activités de la zone de la Courtinais sud au profit de l'habitat
- réduction de moitié du parc d'activité prévu dans le secteur de la Massaye au profit de l'habitat ;
- retrait du secteur des Grandes Landes Ouest et confortement du secteur de la Courtinais (maintien de l'activité uniquement à l'est de la RD177).

La commune estime ses besoins sur la période 2023-2037 (14 ans) à environ 18 hectares en extension urbaine dédiés à l'activité économique et à l'activité commerciale (environ 16 hectares sur le secteur de Guichen et 2 hectares sur le secteur de la Massaye).

Des efforts sont faits pour la densification des extensions futures des zones d'activités.

Mon analyse :

Le sujet de la consommation foncière 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.

2.4 L'équipement

Au-delà de la façon dont est comptabilisé le foncier affecté aux équipements, le sujet qui suscite dans les avis des interrogations, que je partage, est celui du maintien d'une zone d'extension future dédiée en particulier à l'implantation d'un futur lycée dans le contexte du choix récemment fait par la région de la ville de Châteaugiron pour accueillir un nouvel établissement. J'ai posé une question sur ce sujet dans mon PV synthèse. La réponse de la commune est : « sur le maintien des zones à urbaniser du site prévu initialement pour l'implantation du lycée : son classement en zone 2AUL est en effet maintenu afin d'anticiper et faciliter la faisabilité d'un tel projet dont

l'opportunité pourrait de nouveau se présenter dans le cadre d'un prochain appel à candidatures. De part son rôle de pôle de bassin de vie, cet équipement scolaire s'avère nécessaire. »

Mon analyse :

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 l'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-communaux va sans doute entraîner des débats sur comment ces espaces seront comptabilisés. Le sujet dépasse le cadre de la présente enquête.

2.5. Impacts environnementaux du projet

Les évolutions des effets du projet de PLU sur l'environnement restent faibles par rapport au PLU actuel et dans l'absolu. La MRAe placent en enjeux environnementaux principaux du projet :

- *« la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;*
- *l'amélioration, voire la reconquête, de la qualité des milieux aquatiques;*
- *la préservation de la biodiversité et de ses habitats. »*

La MRAe évoque également la lutte contre les Gaz à Effet de Serre (GES), l'adaptation au changement climatique et le risque inondation.

Les apports du projet en matière de préservation de la biodiversité, de gestion des GES et d'adaptation au changement climatique ont été évoqués dans les paragraphes précédents. 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.

Concernant la prise en compte du risque inondation, à une question que j'ai posée dans le procès-verbal de synthèse des observations la commune a répondu : *« concernant les évolutions du PPRI, une étude hydraulique globale a été engagée en 2019 sur le bassin de la Vilaine et de ses principaux affluents en vue de la révision des plans de prévention des risques d'inondation (PPRI). De nouvelles cartes d'aléa d'inondation ont été produites et n'ont été communiquées que depuis le mois de juin dernier. Aussi, le projet de PLU n'a pas pu anticiper sur l'évolution de ces zones d'aléas. Cependant et dans l'attente de la révision du PPRI Moyenne Vilaine, un porter à connaissance reprenant ce nouveau zonage et les règles d'application sera produit par l'Etat et s'imposera aux communes. »*

Le plus important point d'attention environnementale est pour le projet de PLU la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

Les objectifs du projet de PLU en matière de consommation ENAF sont inscrits dans le PADD. La commune s'engage sur les 14 ans (2023-2037) de la durée de son projet à ne pas dépasser environ 53,5 ha de consommation d'espaces NAF, répartis en :

- 32 ha en extension urbaine pour l'habitat
- 18 ha en extension urbaine pour les activités économique et commerciale
- 2,5 ha pour les équipements (lycée non compris)
- 1 ha pour les infrastructures

Il est précisé : « *Au total, le projet prévoit de ramener le rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) à environ 3,8 hectares par an. Ce chiffre est à comparer avec le rythme de la consommation des espaces NAF de la période 2011-2021 estimée à 6,6 hectares par an. Le rythme a ainsi été fortement réduit tout en maintenant une capacité d'accueil répondant aux orientations du SCoT et aux objectifs communaux en terme démographique, économique et d'équipements* ». « *L'emprise de 8 hectares associée au lycée n'a pas été comptabilisée, car il s'agit d'un équipement de niveau régional répondant à des besoins supra-communaux. A titre d'information, on arriverait à une consommation des espaces NAF avec le lycée d'environ 61,5 hectares sur 14 ans soit un rythme de 4,4 hectares par an.* »

La réduction de la consommation telle qu'affichée par la commune est jugée trop faible par l'Etat qui en fait une réserve à lever impérativement. Dans ce contexte le maire de la commune a fait joindre en cours d'enquête au dossier 2 courriers à mon intention (voir en annexe du document 1) :

- Le premier en date du 5 juin 2023 informait sur l'avis de l'Etat.
- Le 2^{ème} en date du 14 juin 2023 apportait des précisions sur la façon dont la commune envisageait d'y répondre. Il précisait :
 - Que la mesure de la consommation effective passée sur la période 2011-2021 allait être revue sur la base de l'outil récent MOS (Mode d'Occupation des Sols bretons) mis en place par la région dans le cadre de la révision du SRADDET ;
 - Que le projet de développement de la commune allait être recalibré afin de tendre vers une réduction de 50% de la consommation future d'espaces NAF (ENAF) : ré-interrogation de certains secteurs, révision à la hausse de la densité ;
 - Que l'échéancier du projet urbain allait être repris « *dans le but de s'assurer qu'une partie des logements soit produite en priorité dans les opérations de renouvellement* » ;
 - Que la dynamique démographique plus faible de ces dernières années allait être prise en compte par réadaptation du taux de croissance démographique.

La conclusion de ce 2^{ème} courrier était : « *ces évolutions envisagées ne bouleverseront cependant pas l'équilibre du projet politique de développement et d'aménagement projeté qui continuera de s'inscrire dans les objectifs qui ont guidé la révision générale du PLU. Elles auront surtout pour objet de limiter et replanifier la consommation des ENAF.*

Les objectifs prévus d'un développement plus respectueux de l'espace agricole, d'une protection et d'une valorisation renforcée des espaces naturels ainsi que d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques restent au cœur du projet de révision et seront au contraire renforcés en ce sens. »

Le président du SCoT a transmis dans son avis l'avertissement suivant à l'intention de la commune: «*Au regard des premiers éléments communiqués par la Région Bretagne, je vous invite dès à présent à la plus grande prudence dans les extensions urbaines envisagées. Il est fort probable que le SCoT des Vallons de Vilaine, actuellement en cours de révision et dont l'arrêt est envisagé pour décembre 2024, attribue à votre commune une enveloppe foncière moindre que ce que votre projet de PLU envisage. Les consommations foncières prises seront décomptées à partir de l'année 2021.* »

La trajectoire du projet en matière de consommation d'ENAF a également été critiquée par la CA35, et interrogée par la MRAe. Cette trajectoire a aussi motivé les avis défavorables des communes de Bourg-des-Comptes et de Guignen.

A 2 questions sur le sujet des ENAF que j'ai posées dans le procès-verbal de synthèse des observations, les réponses obtenues sont :

- « Dans son avis, l'Etat a demandé à revoir le travail d'analyse de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) sur la période 2011-2021 sur la base de l'outil MOS. Cet outil, mis en place à l'échelle régionale dans le cadre de la révision du SRADDET et dont les données sont disponibles seulement depuis le mois de juin dernier, constitue dorénavant le référentiel utilisé pour la mesure de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF). La commune a déjà entamé ce travail de reprise : la carte du MOS mise à disposition indique une consommation ENAF sur la période 2011-2021 de 38,7 ha sur le territoire de Guichen. Cette carte a été affinée (suite à des vérifications sur le terrain, aux données issues des autorisations d'urbanisme) et permet d'afficher à ce stade une consommation ENAF de 41 ha . »
- « Afin de répondre aux demandes de l'Etat de tendre vers une réduction de 50% de la consommation future par rapport à celle de la décennie passée, certains secteurs de développement consommateurs d'ENAF seront réinterrogés. A ce stade du travail, les contours des secteurs de développement de la Courtinis Nord, du Sud-Est de l'agglomération de Guichen et de Launay seront revus. »

Mon analyse :

- **Sur les impacts environnementaux du projet hors ENAF** : Ces impacts sont modestes. 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).
- **Concernant la consommation foncière**

Sauf erreur de ma part, la notion de consommation foncière recouvre plusieurs champs :

- **la consommation foncière dite « planifiée »** qui correspond à l'extension de l'urbanisation déterminée par les documents d'urbanisme. C'est ce sur quoi le SRADDET actuel fonde ses exigences que le SCoT actuel décline. Cette notion ne sera plus utilisée dans les documents futurs.
- **La consommation foncière effective** dont une évaluation est disponible sur le portail national de l'artificialisation. Elle est faite nationalement à partir des fichiers cadastraux. Pour Guichen, le chiffre publié est de 57 ha consommés sur la période de référence du 1/1/2011-31/12/2020. La commune indique que la Bretagne a choisi d'affiner les évaluations à partir de l'outil MOS (Mode d'Occupation des Sols bretons) mis en place par la région dans le cadre de la révision du SRADDET. Elle donne une première estimation de 41 ha sans préciser ce qui est, ou n'est pas inclus, dedans. Le mémoire en réponse parle de « consommation effective ».
- **La superficie réellement artificialisée** qui sera évaluée à partir d'outils nationaux et qui pour le moment n'est pas accessible en Ille-et-Vilaine.

Le schéma ci-après extrait d'une présentation « *Actualité du SRADDET : ZAN et modification du Schéma breton* » de la Breizh Cop datant de juin 2022 illustre ces notions.



Figure 4 : schéma extrait de « Actualité du SRADET : ZAN et modification du Schéma, région Bretagne »

Il peut donc y avoir un écart actuellement assez grand entre les chiffres suivant leur mode de calcul. Au niveau de la présente enquête, je retiens que les données pouvant servir de référence à l'encadrement de la consommation d'ENAF ne sont pas encore stabilisées. Le travail est en cours au niveau de la Bretagne et de ses pays. Il sera d'abord décliné dans les SCOT, puis dans les PLU. L'échéance actuellement fixée de validation des nouveaux SCOT est août 2026. Les PLU devront les avoir pris en compte pour août 2027.

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 excessive pour la période 2021-2031 et cela d'autant plus que dans le projet la consommation réalisée depuis le 1^{er} janvier 2021 n'est pas prise en compte. Au vu des éléments communiqués par la commune pendant l'enquête et via le mémoire en réponse, je comprends que la commune, en lien avec l'Etat travaille à amener le projet sur une trajectoire plus adaptée à une convergence vers la zéro artificialisation nette en 2050. Dans son mémoire en réponse la commune donne une première indication des secteurs qui pourraient contribuer à la réduction de la consommation.

Au-delà, je constate que les efforts faits par la commune pour 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 dans le sens de la préparation de la commune à l'intégration future des objectifs de la loi Climat et Résilience en l'attente de la territorialisation de ses objectifs et de la disponibilité d'outils d'évaluation de l'artificialisation réelle.

Enfin je pense que les modifications qui seront apportées au projet de PLU pourraient être suffisamment substantielles pour justifier la réalisation d'une enquête publique complémentaire.

3. ANNEXES

- Procès-verbal de synthèse des observations
- Mémoire en réponse de la commune
- Courriers du Maire de Guichen à l'attention de la commissaire enquêtrice des 5 et 14 juin 2023

Fin du document 1

Mes conclusions et avis figurent dans le document 2.

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

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES
OBSERVATIONS**

Fait à Rennes, le 12 juillet 2023

La commissaire enquêtrice



Michèle PHILIPPE

Contenu

Préambule	3
Tableau récapitulatif des observations écrites	3
Tableau de synthèse des observations écrites	5
Thèmes des observations écrites	12
Entretiens avec le public	13
Questions et demandes complémentaires.....	14
En lien avec les observations du public.....	14
En lien avec le courrier à mon adresse (en date du 14/6/2023) référencé « <i>mémoire en réponse à l'avis formulé par l'état</i> » déposé au dossier d'enquête par la commune	14

Préambule

L'enquête publique, objet du présent procès-verbal de synthèse des observations (PV), a été diligentée par M. le Maire de Guichen qui en a signé, le 12 mai 2023, l'arrêté d'organisation. Elle porte sur le projet de révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

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 :

Permanences	Nombre d'entretiens	Nombre de personnes reçues
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
Totaux	21	26

Le public disposait pour déposer ses observations d'un registre papier au siège de l'enquête à la mairie de Guichen. Il disposait également d'une adresse mail et pouvait adresser à la mairie des observations par courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice.

18 observations ont été faites par mail. 3 observations ont été inscrites dans le registre papier. 6 autres déposées en mairie ou envoyées par courrier postal ont été annexées au registre papier. 4 observations « papier » correspondent à des observations également envoyées par mail et une, formulée sur le registre (R3), est complétée par un mail (M17) . Le bilan est donc de 22 observations indépendantes recueillies durant l'enquête.

18 observations proviennent de particulier. 3 ont été faites par des entreprises (1 entreprise individuelle, la SCI du Moulin et l'aménageur Terre et Toit). Enfin, la chambre d'agriculture 35 (CA35) a déposé son avis sur le projet via l'observation M16. 2 observations ont été faites via des avocats.

Aucune association, ni groupement ne se sont manifestés pendant l'enquête.

Le présent document comprend un tableau récapitulatif des observations écrites. Un deuxième en donne un résumé synthétique. Il est suivi d'un aperçu des principaux thèmes qui y sont abordés. Un paragraphe est ensuite consacré à un retour sur les entretiens menés lors des permanences. Ensuite, figurent des questions et demandes complémentaires.

Tableau récapitulatif des observations écrites

R : inscription sur le registre papier, C : courrier déposé ou transmis par voie postale et annexé au registre papier, M : mail

Référence	Date	Origine	Remarques
R1	5/6/2023	Entreprise individuelle olivier GIRMA	
R2	4/7/2023	Guy LAUNAY	
R3	5/7/2023	Jean-Michel LETOURNEL	

C1	16/6/2023	M. et Mme CHEVRIER	
C2	24/6/2023	CAPCODE, société d'avocats	Doublon de M10
C3	24/6/2023	Laurent DELAMBILY et Christine GIBOIRE	Doublon de M18
C4	26/6/2023	CAPCODE, société d'avocats	Doublon de M10
C5	5/7/2023	Yves-Michel FRESNEAU	
C6	5/7/2023	Chambre d'agriculture d'Ille et Vilaine	Doublon de M16
M1	6/6/2023	Gwennaëlle TROUDE, avocate	
M2	9/6/2023	Patrice CHOUIRAN	
M3	22/6/2023	Nathalie GILLET	
M4	23/6/2023	Marie-Laure LORET	
M5	26/6/2023	Richard FRANCOIS	
M6	27/6/2023	Gilles FOURNILLON	
M7	28/6/2023	Martine RALAIVAO	
M8	30/6/2023	Jean-François GUERILLON	
M9	24/6/2023	Jean LEMOINE	
M10	23/6/2023	CAPCODE, société d'avocats	
M11	4/7/2023	Anne et Serge BRIZE	
M12	5/7/2023	Terre et Toit (Xavier SEURRE, chargé d'opérations)	
M13	5/7/2023	Roland CHEMINEL	2 mails texte identique, PJ différentes, rassemblés en une seule observation
M14	5/7/2023	M. et Mme THIERY Jean-Luc	
M15	5/7/2023	Yann BEGOIN et Magali GAUVIN	
M16	5/7/2023	Chambre d'agriculture 35	
M17	5/7/2023	Jean-Michel LETOURNEL	Compléments à l'observation R3
M18	5/7/2023	Laurent DELAMBILY et Christine GIBOIRE	

Tableau de synthèse des observations écrites

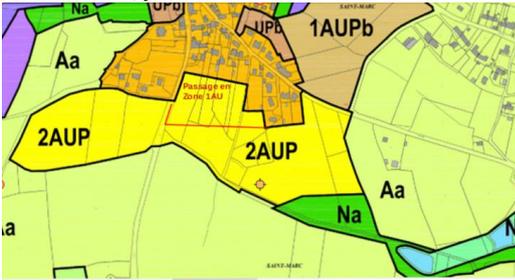
Le tableau comprend des résumés synthétiques des observations. Il convient donc de se rapporter, en tant que de besoin, pour l'analyse de ces observations, à leurs versions intégrales¹.

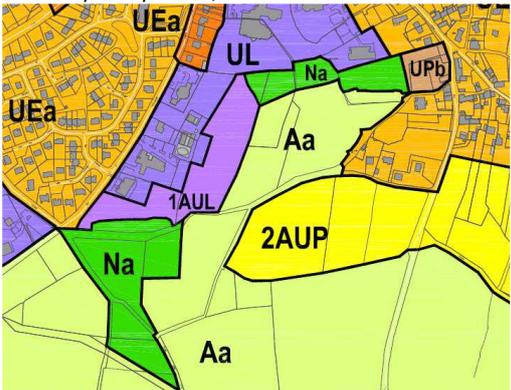
Réf.	Auteur	Lieu concerné ou objet	Observations, propositions
R1	Entreprise individuelle Olivier GIRMA	Parcelle ZB0290	Exploitant agricole en cours d'installation : passage demandé de la parcelle en Aa pour permettre de réaliser une construction pour le stockage du matériel et la transformation de la production
R2	Guy LAUNAI	8 la Saudrais	Demande de constructibilité liée à une division de parcelle au 8 La Saudrais. Intérêt avancé pour l'atteinte des objectifs de densification et d'économie de terrain. Sujet des dents creuses évoqué ainsi que les lois ALUR et ELAN.
R3	Jean-Michel LETOURNEL	Parcelle YE98 Les Landes	Voir aussi M17 Demande de maintien en zone UA de la parcelle YE98 située au lieudit Les Landes et reclassée dans le projet en NA au motif que son maintien en zone d'activité avait été certifié par le maire de la commune en 1999 suite à une négociation ayant eu lieu en 1999, négociation au cours de laquelle 10 ha de la propriété du demandeur ont été vendus (expropriation citée) par les demandeurs pour la réalisation de la nouvelle route Rennes -Redon et de la ZA des Grandes Landes. Un certificat correspondant du maire de l'époque est joint à l'observation.
16/6/2023 C1	M. et Mme CHEVRIER	15 La Halte 35580 Guichen	L'observation concerne, dans le règlement littéral, la réglementation des clôtures entre parcelles mitoyennes en zone Na. Dans le contexte de l'implantation en cours par leur voisin d'une clôture (poteaux de bois + canisse) à 10 cm de leur propre clôture, les personnes estiment que cette nouvelle clôture est trop proche de la leur ce qui nuira à l'entretien des ouvrages et de l'espace qui les sépare. Ils demandent qu'une distance minimale d'implantation de 50 cm soit inscrite dans le règlement dans le cas de la réalisation de telles clôtures en retrait ainsi que des recommandations concernant leur résistance et leur entretien. 3 photos sont jointes au courrier dont l'illustration suivante :
			
C2	Cabinet CAPCODE pour la SCI du Moulin		Voir M10
C3	Laurent DELAMBILY et Christine GIBOIRE		Voir M18

¹ Une compilation de l'ensemble des observations est parallèlement mise à disposition de la mairie.

Réf.	Auteur	Lieu concerné ou objet	Observations, propositions
C4	Cabinet CAPCODE pour la SCI du Moulin		Doublon de M10
C5	Yves-Michel FRESNEAU	Parcelle AI 806 Glanret	La personne demande de constructibilité de la parcelle pour permettre à ses enfants de s’y établir. Sa demande est motivée par le coût du logement à Rennes et par l’urgence climatique. Le terrain se trouve à proximité de la halte SNCF Guichen-Bourg des Comptes ce qu’il estime être un atout majeur. Il joint à son observations les échanges qu’il a déjà eus avec la mairie sur le sujet ainsi que des articles de presse illustrant l’intérêt du train dans le contexte du changement climatique (impact des futures zones ZFE, intérêt du développement du rail de proximité dans les régions).
M1	Gwennaëlle TROUDE, avocate Pour M. et Mme ANDRE	Parcelle AB 178 12, rue du domaine de la Massaye Pont Réan	<p>Courrier adressé par mail. L’avocate, demande, au nom des propriétaires de la parcelle, la protection, au titre d’élément du paysage (articles L151-19 et L151-23 du code de l’Urbanisme) du rocher qui délimite leur propriété sur la parcelle AB 178. La demande est motivée par le caractère « <i>de témoignage géologique précieux</i> » de ce rocher et étayée par la mention de l’intérêt que lui porte un professeur de géologie de l’université de Rennes 2 dont les coordonnées sont précisées dans le courrier. L’illustration ci-dessous est extraite du courrier.</p> 
M2	Patrice CHOULARAN	Rue de Fagues	Demande d’aménagement de la rue de Fagues, rue en sortie de commune vers la D38, mais aussi rue empruntée par les piétons (accès écoles et transports en commun) et les véhicules depuis la rue du Blanc Courtil et son nouveau lotissement. La demande est motivée par la dangerosité actuelle des lieux : vitesse des véhicules en direction de la D38, non matérialisation d’une zone de circulation piétonne (« <i>les piétons doivent marcher sur la route</i> »), absence de signalisation de la sortie du lotissement, absence d’éclairage.
M3	Nathalie GILLET	Bâtiment sur parcelle ZY110	Demande de classement en « bâtiment remarquable » en vue d’un changement de destination en maison d’habitation de la construction ancienne située sur la parcelle ZY110. Des photos sont jointes au mail dont l’illustration suivante.
			

Réf.	Auteur	Lieu concerné ou objet	Observations, propositions
M4	Marie-Laure LORET	Ancienne étable sur parcelle ZI 43 La Perrière Guichen	<p>Demande de classement en « bâtiment remarquable » en vue d'un changement de destination en logements locatifs d'une ancienne étable au lieudit La Perrière à Guichen (parcelle ZI 43 d'après le plan de masse joint au mail). Des photos sont également jointes au mail dont l'illustration suivante.</p> 
M5	Richard FRANCOIS	Ensemble de la commune	<p>La personne demande « le classement et la protection systématique des haies bocagères en zone agricole pour tout propriétaire qui en ferait la demande » et « une extension des zones naturelles, coulées vertes et de leurs protections afin de pouvoir interdire toutes implantations ou intrusions contraires et dangereuses pour l'environnement, la faune et la flore. »</p>
M6	Mme et M. FOURNILLON Gilles	Parcelles AL908, 909 et 920 Secteur de l'OAP n°4 (la fée de l'Aulne)	<p>Les personnes indiquent qu'elles sont contre le projet objet de l'OAP n°4 en raison des nuisances qu'il va engendrer pour leur habitation située juste devant. Leur parcelle AL920 étant incluse dans le périmètre de cette OAP, il demande « de bénéficier d'autorisation pour construire une ou des dépendances sur ce terrain ».</p> <p>Un plan cadastral du secteur est joint à l'observation ainsi qu'un extrait de l'OAP n°4.</p>
M7	Martine RALAIVAO	Itinéraire cyclable entre La Perrais et le Verger	<p>« Le projet de révision du PLU prévoit de favoriser les transports alternatifs à la voiture, de renforcer les déplacements doux et donc de développer les infrastructures nécessaires ; en particulier p349/473 du rapport de présentation, il est noté l'intention de développer un itinéraire cyclable entre la ville de Guichen et le bourg de Pont Réan. Par contre, cette intention ne se traduit pas sur les plans avec l'absence de projet de tracé entre la Perrais/Le Verger et le bourg de Pont Réan. Je tiens à attirer votre attention sur cet aspect. Les habitants du Verger ont effectué cette demande depuis de nombreuses années (notamment par pétition) et le besoin est toujours présent. »</p>
M8	Jean-François GUERILLON	Parcelle K2 La Cherbotière	<p>La personne souhaite connaître les raisons pour lesquelles son terrain, auparavant constructible est classé en zone naturelle dans le projet alors qu'il se trouve à la périphérie d'une zone urbanisée et qu'il est raccordé au réseau d'assainissement de la commune. Il demande que le terrain soit requalifié en zone constructible en totalité ou en partie. L'extrait du PLU actuel suivant (terrain concerné entouré en bleu) est joint au mail.</p> 

Réf.	Auteur	Lieu concerné ou objet	Observations, propositions
M12	Terre et Toit	1- Article UE 9 (zones UE et 1AUE) 2- parcelle destinée au maraîchage située la plus au sud du secteur château	L'observation est faite au nom de Terre et Toit, aménageur de la ZAC de la Massaye. Elle traite de 2 sujets. 1- Elle concerne d'abord l'article UE 9 du règlement écrit qui traite du stationnement en zone UE (et 1AUE). Terre et Toit constate que le nombre de places de stationnement requis dans l'article pose souvent problème pour les collectifs sur le secteur de la Massaye. Il précise : « <i>en effet, au regard de la densification souhaitée et la taille des parcelles cédées, l'emprise requise par les surfaces de stationnement sont préjudiciables aux projets</i> ». Il propose « <i>de passer à 1,5 place de stationnement pour les collectifs et les opérations groupées (lorsqu'un même opérateur réalise plusieurs lots individuels dans le cadre d'un permis valant division ou d'un permis global par exemple)</i> » et indique : « <i>pour les lots individuels, même de plus de 350m², 2 places de stationnement nous semblent amplement suffisantes.</i> » 2- L'observation demande ensuite d'étudier la mutation de zone N à zone A de la parcelle la plus au sud du secteur du château où des activités de maraîchage sont projetées.
M13	M. et Mme Roland CHEMINEL	ZI 141 au lieu-dit " La Rivière Basse Ville " à Guichen	Demande de classement en « bâtiment remarquable » en vue d'un changement de destination en gîte, campus vert ou logement étudiant de la maison située sur la parcelle ZI143 au lieu-dit la rivière Basse Ville à Guichen Un plan cadastral et des photos sont également jointes au mail dont l'illustration suivante. 
M14	M. et Mme THIÉRY Jean-Luc	Abris pour animaux détenus par des particuliers	Les auteurs de l'observation sont propriétaires d'une unité foncière en Zone Aa (parcelles YE 78 et YE 306) au lieudit Beaunet à Guichen. Ils font dans leur observation l'analyse du cadre réglementaire pour l'implantation en zone Aa d'abris pour animaux détenus par des particuliers non exploitants agricoles. Ils constatent que le règlement littéral en projet autorise ces abris en zone Aa mais n'impose aucune distance vis-à-vis des tiers pour leur implantation alors que « <i>le règlement sanitaire départemental donne des directives dans ce sens (distances) du fait des nuisances causées par les animaux (excréments, odeurs, etc.)</i> » Ils considèrent qu'il y a là « <i>un vide réglementaire</i> » et demande à ce que « <i>la distance entre l'implantation d'un abri à animaux et les tiers dans «un autre cadre que celui d'une exploitation agricole</i> » soit « <i>réglementée et définie dans le nouveau PLU (Zone Aa) afin que celui-ci ne puisse être construit en limite de propriété avec un tiers comme cela est prévu dans le cadre d'une exploitation agricole</i> »
M15	Yann BEGOIN Yann et Magali GAUVIN		Les personnes demandent de modifier une partie de zone 2AU en zone 1AU comme indiqué dans le schéma suivant, joints à leur mail :  Ils précisent que c'est ainsi que la mairie leur avait présenté le projet lors d'une entrevue le 07/11/2022. L'accès à cette zone était prévu par la rue de Fagues.

M16	Chambre d'agriculture 35 (CA35)		<p>Les points suivants sont soulevés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Scénario de croissance démographique trop ambitieux d'où « une surestimation du besoin en logements et une consommation foncière totale de 53,5 ha. ». La CA35 est très réservée sur ce scénario. - Zones d'activités : « évolution intéressante dans les OAP zones d'activités qui poussent à rechercher l'optimisation du foncier » mais la CA 35 est défavorable au maintien du zonage AU sur le secteur de la Courtinais nord puisque le projet est abandonné. - prise en compte de l'activité agricole dans le projet <ul style="list-style-type: none"> - Rapport de présentation : diagnostic agricole complet permettant « de justifier les choix de protection de l'activité agricole ». - PADD : objectifs activité agricole affichés par la commune dans le PADD partagés par la CA35 - OAP TVB : <ul style="list-style-type: none"> o « les orientations « Utiliser des matériaux biosourcés dans les constructions et aménagements et n'autoriser que des installations ou aménagements légers et respectueux de la biodiversité » ne sont pas compatibles avec la présence de sièges ou sites d'exploitations agricoles qui auraient été intégrés dans les zones d'accueil de la biodiversité terrestre ou les réservoirs terrestres. Il conviendra de veiller à ce que le développement et la transmission de ces exploitations ne soient pas compromis par cette rédaction. » o « Dans la notion de transition entre espaces bâtis et espace agricole, devront être ajoutées des orientations visant à limiter les impacts des nouveaux quartiers sur l'exploitation des parcelles agricoles limitrophes et notamment, prévoir des espaces libres et plantés entre les terrains à bâtir et les parcelles agricoles, dans le périmètre de l'opération d'aménagement. » - Règlement graphique : appréciation positive du classement en zone A de la majorité du territoire communal, vérification à faire du zonage par exemple de l'absence de zone N ou haie protégée couvrant ou jouxtant un bâtiment agricole. Constat est fait 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. »  <ul style="list-style-type: none"> - Règlement littéral <ul style="list-style-type: none"> o Dispositions générales : des modifications sont demandées concernant l'article 11 : marges de recul, l'article 12 : inter-distances entre exploitations agricoles et tiers o Zone A : des observations et demandes sont faites concernant l'article A1 (sous-destination exploitation forestière), l'article A2 (champs photovoltaïques, constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, constructions liées aux activités de diversification de l'activité agricole, logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles, abris pour animaux) et l'article A7 o Zone N : remarques faites sur les articles N1 et N2 - Consommation d'espaces agricoles <p>Logements</p> <ul style="list-style-type: none"> o « L'objectif démographique est surdimensionné au regard de l'évolution passée du territoire et des projections élaborées à l'échelle régionale. » o La CA35 reconnaît « un effort certain pour optimiser l'enveloppe
-----	---------------------------------	--	---

Réf.	Auteur	Lieu concerné ou objet	Observations, propositions
			<p><i>urbaine existante, » mais constate que « 65% des logements seront construits sous forme d'opérations en extensions urbaines. » Elle indique que « le nombre de logements à produire devra être réajusté à une projection démographique plus réaliste et les zones d'extensions urbaines devront être les dernières ouvertes dans l'échéancier prévu. »</i></p> <p>Zones d'activités (ZA)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La CA35 exprime sa satisfaction de la non reprise du projet de nouvelle ZA à l'ouest de la RD177 ○ elle s'interroge « <i>sur le maintien du secteur de la Courtinais nord (8,26 ha)</i> » alors qu'il était destiné au déménagement de la zone commerciale VALONIA et que le projet a été abandonné. ○ La CA35 indique que priorité doit être donnée à la densification des zones existantes et note que les OAP introduisent des orientations dans ce sens (mutualisation des stationnements et bâtiments rez-de-chaussée plus un étage). <p>Equipements</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La CA35 estime que les besoins de la commune sont mal justifiés ○ Et que la réserve de 8ha destinée à accueillir un lycée n'a pas lieu d'être compte tenu du choix fait de Châteaugiron par le conseil régional pour l'implantation de l'établissement <p>Consommation foncière et densité</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La CA35 remarque l'écart entre les chiffres de consommation sur la période 2011-2021 donnés par la commune (66,4 ha) et par le portail de l'artificialisation (57 ha) ○ Elle s'étonne que « <i>pour la période 2011-2021, la consommation foncière liée à la mise à 2x2 voies de la RD177 est comptée, alors que, pour l'estimation 2023-2037, les 8 ha réservés à un projet d'implantation de lycée ne sont pas pris en compte.</i> » ○ Elle constate que : « <i>Le dossier présente la consommation de la décennie 2011-2021 et la consommation prévue sur les 14 ans du PLU, soit 2023-2037. La consommation 2021-2023 n'est pas évalué alors qu'elle doit apparaître et être prise en compte.</i> » ○ Elle estime que la densité moyenne affichée dans le dossier de 30,5 logements à l'ha est insuffisante car il s'agit d'une densité nette, la densité brute étant inférieure. <p>STECAL</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La CA35 maintient ses réserves formulées avant l'arrêt sur le STECAL du Domaine, visant la création d'un stationnement proche de la halte ferroviaire. <p>- Mesures d'accompagnement des zones AU</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les zones AU occupées par des exploitants les mesures d'accompagnement sont à prendre en privilégiant la compensation et la réorganisation foncières. ○ Une véritable politique de réserves foncières est à mettre en œuvre.

proche de la halte ferroviaire. Enfin, une suggestion est faite par un aménageur de requalification de N en A de la parcelle prévue au sud du château de la Massaye pour des activités de maraîchage.

A noter que 3 autres observations concernent aussi les plans de zonages « prescriptions et informations » : l'une demande l'intégration d'une parcelle dans le périmètre de centralité de Guichen ; l'autre préconise la protection de l'ensemble des haies bocagères en zone agricole et la 3^{ème} demande le classement en élément de paysage à protéger d'un rocher géologiquement intéressant situé en fond de jardin.

6 observations portent sur 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,... Une demande d'adaptation à une configuration particulière du terrain des règles concernant l'implantation des extensions et des annexes est également faite. Enfin, la CA35 fait un nombre important de remarques sur le règlement littéral en lien avec l'exploitation agricole (dispositions générales, zones A et N).

3 observations comportent des demandes de classement de bâtis anciens en constructions à caractère patrimonial dans la perspective de changements de destination.

Concernant les OAP, des propriétaires concernés par l'OAP 4 expriment leur opposition à l'aménagement prévu et la CA35 signale les difficultés que certaines dispositions de l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) risquent d'entraîner pour les exploitations agricoles.

Les aménagements pour les mobilités actives (piétons, vélos) sont évoqués dans 2 observations : l'une pointe la dangerosité de la rue de Fagues pour les piétons et l'autre l'absence de matérialisation dans le projet de l'itinéraire cyclable prévu dans le rapport de présentation entre la ville de Guichen et le bourg de Pont Réan.

Au-delà, la CA 35 salue la complétude du diagnostic agricole fait et déclare partager les objectifs pour l'activité agricole figurant dans le PADD. La consommation foncière prévue par le projet fait l'objet de remarques de sa part en lien avec son impact sur la consommation de terres agricoles : scénario démographique trop ambitieux entraînant un besoin en logements et donc une consommation foncière excessifs, interrogation sur le maintien de certaines réserves (site du Lycée, zone nord de la Courtinais). Pour les zones AU occupées par des exploitants, la CA35 indique que les mesures d'accompagnement sont à préparer en privilégiant la compensation et la réorganisation foncières.

Entretiens avec le public

Lors des 4 permanences tenues, j'ai reçu 26 personnes au cours de 21 entretiens.

Les personnes qui se sont déplacées 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 applicables et/ou de la préservation de leur environnement. D'autres étaient intéressés par les possibilités de changement de destination de bâtiments en campagne et donc par le classement préalable dans le PLU de leurs biens en constructions à caractère patrimonial.

J'ai fourni à tous des informations sur la partie du projet qui les intéressait et sur la procédure d'enquête en les aiguillant, le cas échéant vers les pièces du dossier ou vers la mairie. J'ai également fourni à ceux qui en étaient demandeurs les informations sur les moyens mis à leur disposition pour formuler des observations dans le cadre de l'enquête.

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 en détail leurs contributions écrites, m'apportant ainsi des éclairages complémentaires sur leur contenu. C'est le cas de certains particuliers et également des représentants de la SCI du Moulin et de la Chambre d'agriculture 35.

Les sujets abordés lors des entretiens recouvrent, au-delà des simples informations fournies sur le projet et l'enquête, les mêmes thèmes que ceux qui ressortent des observations écrites. Au-delà les points suivants ont été évoqués oralement :

- Le sens des zones hachurées (rouge/orange) dans les plans de prescriptions et informations dont la légende est « cohérence urbaine à valoriser (article L151-19 du code de l'urbanisme) a été demandé. Les précisions sur le sujet contenues dans l'article 22 des dispositions générales du règlement littéral ont été fournies.
- Les exigences règlementaires concernant les haies en bordure de propriétés mitoyennes ne seraient pas adaptées lorsqu'il s'agit de haies bocagères en campagne car les règles de taille pourraient compromettre leur bon fonctionnement écologique.
- L'idée que la commune ne valoriserait pas suffisamment la présence de 2 haltes ferroviaires sur son territoire a été émise.

Questions et demandes complémentaires

En lien avec les observations du public ou l'examen du dossier

- Quelles sont les justifications du maintien en zones à urbaniser du site prévu initialement pour l'implantation du lycée alors que le choix de la région s'est porté sur le site de Châteaugiron (cf. pièce OAP du dossier, p.61) et de la zone et du secteur de la Courtinais nord (cf. pièce OAP du dossier, p.87)?
- Comment les évolutions du PPRI, dont certaines paraissent être déjà connues, sont-elles anticipées dans le projet de PLU ?
- Quels sont les fondements législatifs des règles figurant dans le projet de règlement littéral pour l'implantation d'abris pour les animaux ?

En lien avec le courrier à mon adresse (en date du 14/6/2023) référencé « *mémoire en réponse à l'avis formulé par l'état* » déposé au dossier d'enquête par la commune

Je note que ce courrier qui n'est pas adressé à la préfecture, ne constitue pas un mémoire en réponse à l'avis de l'Etat. Son contenu appelle de ma part les demandes suivantes.

- Les données MOS sont-elles maintenant disponibles pour la commune de Guichen ? Si oui quelles sont-elles ? Si non à quelle échéance l'action « *le travail d'analyse de la consommation ENAF sur la période 2011-2021 sera revu sur la base de ce référentiel* » pourra-t-il être mené ?
- Quels sont les « *secteurs de développement consommateur d'ENAF* » que la ville envisage de réinterroger ?
- Concernant l'échéancier de développement du projet urbain, celui-ci pourrait-il m'être fourni, pour la partie « logements » du projet présenté à l'enquête, sous la forme d'un tableau détaillant, par secteur, et quantifiant le nombre de logements produits et la densité des aménagements en fonction des périodes : court terme, court/moyen/terme, moyen/long/terme, long terme et toute la durée du PLU (cf. pièce « Orientations d'Aménagement et de programmation du dossier, p.53 et 54). Quelles sont les évolutions envisagées de l'échéancier ?



Mairie de Guichen
Place Georges le Cornec
35580 Guichen

02 99 05 75 75
accueil@ville-guichenpontrean.fr
guichenpontrean.fr

Réf. : DD/LA 23/683

Dossier suivi par :

Lucie AUGEREAU

02 99 05 37 14

dir.urbanisme@ville-
guichenpontrean.fr

Madame La commissaire enquêtrice

OBJET

**Révision Générale n°2 du PLU – Enquête publique –
Réponse au procès-verbal de synthèse des observations**

Guichen, le 24 juillet 2023

Madame La commissaire enquêtrice,

Vous m'avez transmis le 12 juillet dernier, le procès-verbal de synthèse des observations recueillies durant l'enquête publique portant sur la révision générale n°2 du PLU.

Par le présent courrier, je souhaite vous faire part des intentions de la commune sur les suites à donner à ces observations et apporter les réponses aux questions complémentaires que vous avez formulées à la fin du procès-verbal.

1/ Concernant les suites données aux observations, vous trouverez dans le tableau joint en annexe, les premières réponses envisagées, qui, à ce stade de l'analyse, peuvent rester à préciser.

De manière générale :

- La commune ne pourra pas donner une suite favorable aux observations portant sur des demandes de classement de terrain en zone constructible (observations R2, R3, C5, M8, M11, M17). 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 (R1, C2, C4, M5, M10, M12, M15) seront pour l'essentiel, analysées plus précisément au regard de la nature de la demande et des spécificités réglementaires des zones.
- Les demandes portant sur l'identification de bâtis patrimoniaux et d'éléments du paysage (M1, M3, M4, M5, M13) seront examinées une par une et nécessiteront une vérification sur site.

- Plusieurs observations portent sur des modifications de prescriptions reportées sur le plan de zonage (C3, M6, M7, M9, M18), des réponses y sont déjà apportées pour certaines, les autres nécessiteront un examen plus précis.
- Enfin, les demandes portant sur des modifications des règles du règlement littéral (C1, M12.1 et M12.2, M14) seront pour la plupart, également étudiées au regard de la pertinence sur le projet global.
- La Chambre d'Agriculture n'a pas été en mesure d'émettre son avis sur le PLU pendant la période des 3 mois réservée aux Personnes Publiques Associées. Elle a ainsi émis ses remarques au projet dans le cadre de l'enquête publique (M16) qui seront examinées en détail. La commune y apportera les réponses et procédera aux modifications éventuelles du projet.

2/ Concernant les questions et demandes complémentaires que vous avez formulées :

- Sur le maintien des zones à urbaniser du site prévu initialement pour l'implantation du lycée : son classement en zone 2AUL est en effet maintenu afin d'anticiper et faciliter la faisabilité d'un tel projet dont l'opportunité pourrait de nouveau se présenter dans le cadre d'un prochain appel à candidatures. De part son rôle de pôle de bassin de vie, cet équipement scolaire s'avère nécessaire.
Bien que le projet d'une future zone commerciale sur le secteur de la Courtinais Nord ait été abandonné, la commune et la Communauté de Communes ont souhaité pouvoir renforcer et permettre l'extension du Parc d'Activités de la Courtinais Nord (à dominante artisanale). Cependant, cette zone est susceptible d'être remise en question suite aux demandes express formulées par l'Etat.
- Concernant les évolutions du PPRI, une étude hydraulique globale a été engagée en 2019 sur le bassin de la Vilaine et de ses principaux affluents en vue de la révision des plans de prévention des risques d'inondation (PPRI). De nouvelles cartes d'aléa d'inondation ont été produites et n'ont été communiquées que depuis le mois de juin dernier. Aussi, le projet de PLU n'a pas pu anticiper sur l'évolution de ces zones d'aléas. Cependant et dans l'attente de la révision du PPRI Moyenne Vilaine, un porter à connaissance reprenant ce nouveau zonage et les règles d'application sera produit par l'Etat et s'imposera aux communes.
- 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 limitée à 40 m² 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.
- Dans son avis, l'Etat a demandé à revoir le travail d'analyse de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) sur la période 2011-2021 sur la base de l'outil MOS. Cet outil, mis en place à l'échelle régionale dans le cadre de la révision du SRADDET et dont les données sont disponibles seulement depuis le mois de juin dernier, constitue dorénavant le référentiel utilisé pour la mesure de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF). La commune a déjà entamé ce travail de reprise : la carte du MOS mise à disposition indique une consommation ENAF sur la période 2011-2021 de 38,7 ha sur le territoire de Guichen. Cette carte a été affinée (suite à des vérifications sur le terrain, aux données issues des autorisations d'urbanisme) et permet d'afficher à ce stade une consommation ENAF de 41 ha.
- Afin de répondre aux demandes de l'Etat de tendre vers une réduction de 50% de la consommation future par rapport à celle de la décennie passée, certains secteurs de développement consommateurs d'ENAF seront réinterrogés. A ce stade du travail, les contours des secteurs de développement de la Courtinais Nord, du Sud-Est de l'agglomération de Guichen et de Launay seront revus.

- Comme demandé, vous trouverez joint au présent courrier (annexe n°2), un tableau détaillant l'échéancier du projet urbain par secteur ainsi qu'une carte les localisant. Cet échéancier sera en effet revu en priorisant davantage les logements produits dans les opérations de renouvellement. Ce travail étant en cours, je ne suis pas en mesure à ce stade de vous présenter les évolutions envisagées.

Je reste à votre disposition et vous prie de recevoir, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire

Dominique DELAMARRE

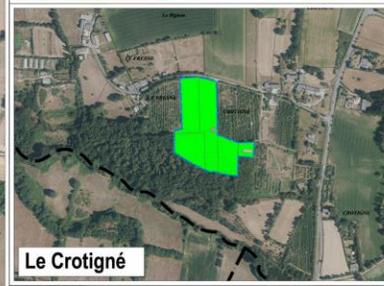
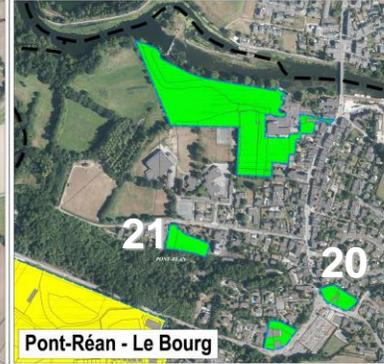
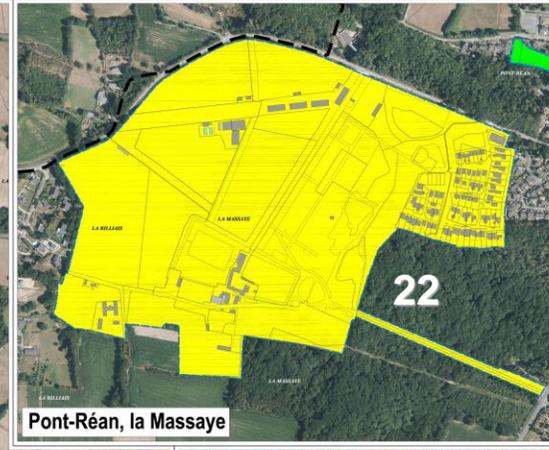
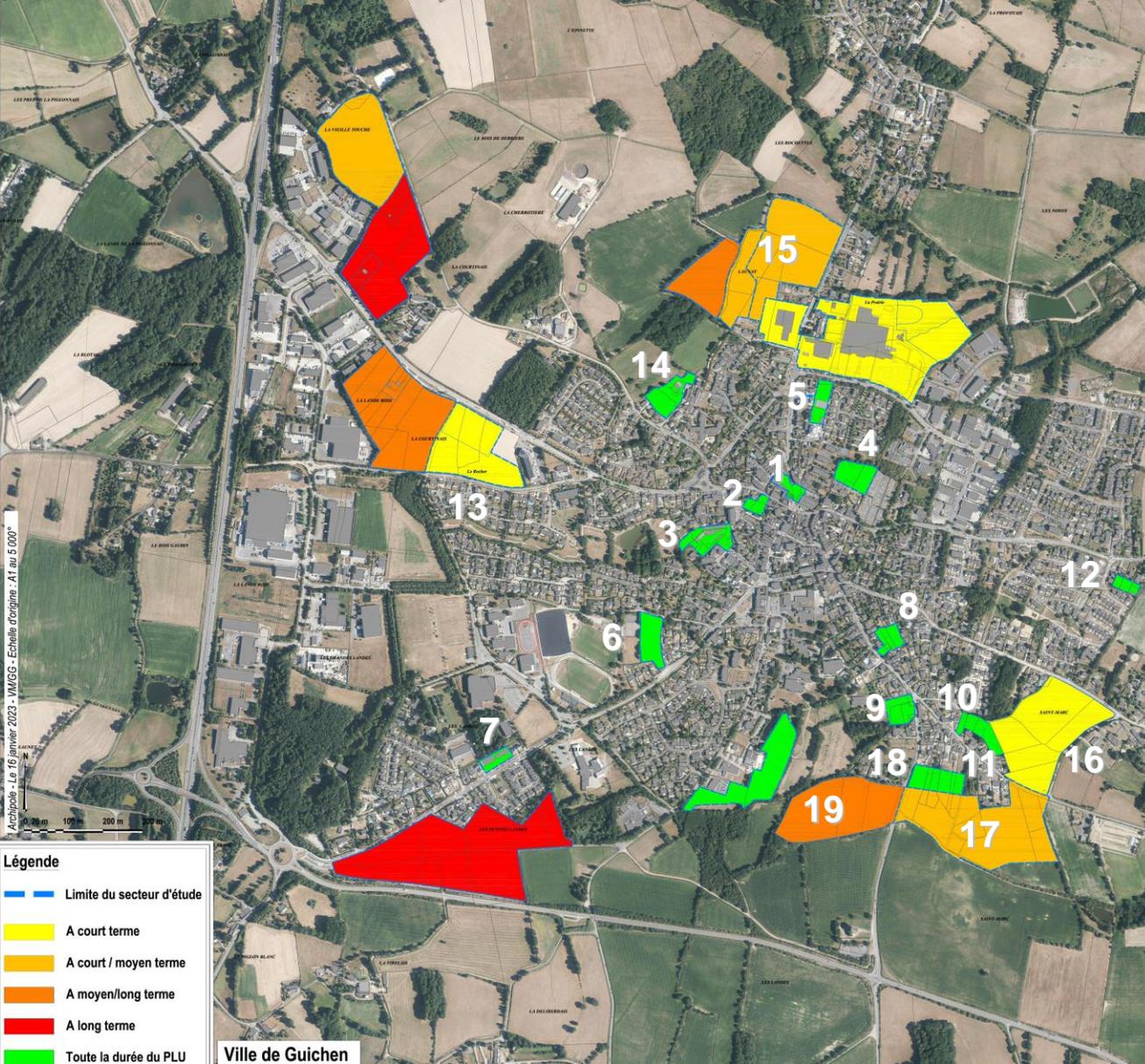


SYNTHESE DES OBSERVATIONS EMISES DURANT L'ENQUETE PUBLIQUE

ENTITÉ			RESUME DES OBSERVATIONS	REponses ENvisagées PAR LA COMMUNE
REGISTRE				
M. GIRMA	R1	1	ZB n° 290 : demande de classement en zone Aa dans le cadre de l'installation de son exploitation agricole	Favorable dans le principe (va dans le sens de l'installation de projets agricoles, en agriculture biologique) mais nécessite un examen plus détaillé.
M. LAUNAY	R2	1	La Saudrais : souhaite diviser son terrain et y permettre une construction	Défavorable : le projet de PLU n'a pas vocation à rouvrir de nouvelles zones constructibles en milieu rural.
		2	La Saudrais : passer l'emprise au sol de 10% à 15%.	Ancienne règle qui n'existe plus (s'appliquait pour les anciennes zones "UH" du PLU approuvé en 2007). Le règlement de la zone Aa autorise l'extension des habitations dans la limite de 60 m² d'emprise au sol.
M. LETOURNEL	R3	1	Les Landes - YE98 : Conserver le classement en zone UA tel que dans le PLU en vigueur	Défavorable. Maintien du classement en zone naturelle Na : la parcelle concernée est intégrée dans un espace naturel à dominante boisée sur lequel un corridor écologique a été identifié. La zone d'activité des Grandes Landes est par ailleurs contenue à l'Ouest de la rue Blaise Pascal.
COURRIERS				
M et Mme CHEVRIER	C1	1	Article N8 : Clôture en limite séparative : demande à imposer un recul de 50 cm minimum si clôture non implantée en limite	Défavorable. Le règlement du PLU n'a pas vocation à imposer une distance minimale d'implantation des clôtures à l'intérieur d'une propriété. Les obligations d'entretien des espaces relèvent des règles de droit privé.
SCI DU MOULIN	C2	1	Parcelles AC285, 287, 289, 291, 292, 295, 580, 585, 587, 589, 294, 597, 598 et 600 sise Pont-Réan actuellement classer en zone UEb : à reclasser en zone UCa	Favorable : ces parcelles, correspondant au site du moulin de Pont-Réan et de l'emprise du hangar, ont été classées en zone UEb au même titre que la partie sud de la propriété de la SCI du Moulin. Or, elles auraient dû être maintenues en zone UCa, tel qu'actuellement dans le PLU en vigueur.
M. DELAMBILY ET Mme GIBOIRE	C3	1	Parcelle YN62 : Reporter la constructibilité de 5 mètres existantes au sud et à l'ouest, sur les parties au nord et à l'est. Sur ces parties, cette bande de constructibilité serait ainsi de 10 mètres depuis la construction existante	Défavorable. 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.
SCI DU MOULIN	C4	1	Idem C2	Cf réponse C2
M. FRESNEAU	C5	1	Glanret, parcelle AI806 : permettre la construction d'une maison	Défavorable : le projet de PLU n'a pas vocation à rouvrir de nouvelles zones constructibles en milieu rural.
MAILS				
Maître TROUDE, pour le compte de M et Mme ANDRE	M1	1	rue du Domaine de La Massaye - parcelles AB178 et 180 : Demande la protection du rocher au titre de l'élément du paysage au regard de son intérêt géologique	A examiner (nécessite une visite sur site et une analyse technique)
M. CHOUARAN	M2	1	Aménager la rue de Fagues pour assurer la sécurité	Ne relève pas de l'échelle d'intervention du Plan Local d'Urbanisme
Mme GILLET	M3	1	Parcelle ZY110 : Demande de classer une construction en bâtiment patrimonial en vue d'être restaurée en habitation	A examiner (nécessite une visite sur site et une vérification des critères d'identification)
MME LORET	M4	1	La Perrière - parcelle ZI43 : Demande de classer une ancienne étable en bâtiment patrimonial en vue d'être rénovée et aménagée en logements locatifs	A examiner (nécessite une visite sur site et une vérification des critères d'identification)
M. RICHARD	M5	1	Classer toutes les haies bocagères en zones agricoles pour tout propriétaire le demandant.	Les haies bocagères dès lors qu'elles sont repérées sont systématiquement identifiées et protégées au PLU. Une identification n'est cependant possible qu'à l'occasion d'une révision ou d'une modification du PLU. Une vérification sur le secteur de la Bouëxière sera faite.
		2	La Bouëxière et autour : classement en Na	A étudier selon la pertinence du site et de la vocation dominante du secteur.
M. MME FOURNILLON	M6	1	OAP n°4 allée de La Fée de l'Aulne : sont contre l'OAP. Demande à pouvoir construire un ou des dépendances sur leur parcelle AL 920.	A examiner et vérifier que cela ne remet pas en question les objectifs de l'OAP.
MME RALAIVAO	M7	1	itinéraire cyclable Guichen - Pont-Réan : Pointe le fait que cet itinéraire, évoqué dans le rapport de présentation, n'apparaît pas sur les plans de zonage	L'aménagement d'un itinéraire cyclable entre Guichen et Pont-Réan relève de la compétence du Département. Ce dernier a inscrit cet aménagement dans ses projets cyclables. Toutefois, le tracé n'a, à ce stade, pas été défini, il ne peut donc pas être traduit sur le plan de zonage.
M. GUERILLON	M8	1	La Cherbotière parcelle K2 : souhaite comprendre le classement en zone N ?	Pour rappel, cette parcelle n'est plus constructible depuis le PLU approuvé en 2007. Elle est depuis classée en zones N et A. Afin de faciliter les possibilités d'extension et d'annexes, il convenait de classer intégralement la parcelle soit en zone Aa soit en zone Na (les règles pour les tiers étant parfaitement identiques sur les 2 zones). Compte-tenu que la parcelle se trouve dans le prolongement d'un bois, il a été fait le choix de classer l'ensemble de la propriété en zone Na.
		2	La Cherbotière parcelle K2 : souhaite la rendre constructible en tout ou partie	Défavorable. La limite de l'urbanisation s'appuie sur la limite du lotissement de Launay. Par ailleurs, la parcelle se trouve à toute proximité d'une exploitation agricole en activité.
M. LEMOINE	M9	1	Guichen centre - parcelle AL503 : intégrer la parcelle dans le périmètre de centralité	La parcelle AL 503 se trouve déjà intégrée dans le périmètre de centralité dans le projet de PLU soumis à l'enquête publique.
SCI DU MOULIN	M10	1	Idem C2	Cf réponse C2
M. MME BRIZE	M 11	1	Le Verger - parcelle ZB126 : autoriser une habitation (besoin de loger leurs enfants dans le cadre d'une reprise de l'activité agricole)	Défavorable : le projet de PLU n'a pas vocation à rouvrir de nouvelles zones constructibles en milieu rural. Par ailleurs, dans le cas où un logement de fonction lié à une exploitation agricole est autorisé, il doit se situer dans un rayon de 100 mètres autour du siège d'exploitation, la parcelle en question étant très éloignée du siège.
M. SEURRE - TERRE & TOIT	M 12	1	ZAC de la Massaye : Réétudier les règles de stationnement en zone 1AUE : Article 1AUE9: - passer à 1,5 PK/lgt pour les logements collectifs et individuels (groupé et PC valant division) - Passer à 2 PK/lgt pour les logements individuels	A examiner au regard des objectifs et de la zone.
		2	ZAC de la Massaye : Etudier une possible mutation de l'extrême sud de la ZAC, classée en zone Na, en zone Aa pour permettre des activités de maraîchage	A examiner au regard du contexte du site.
M. MME CHEMINEL	M 13	1	La Rivière Basse Ville - parcelle ZI141 : Identifier la construction (en terre) et y autoriser le changement de destination dans le but d'y faire un gîte, campus vert, logement étudiant, ...	A examiner (nécessite une visite sur site et une vérification des critères d'identification)
M. MME THIERY	M 14	1	Définir une distance minimale par rapport aux tiers pour les abris pour animaux dans un "autre cadre que celui des exploitations agricoles"	A examiner
M. BEGOIN et MME GAUVIN	M 15	1	Passer de 2AU en 1AU l'extension St-Marc sud près du chemin creux (qui fait l'objet d'un périmètre d'OAP n°9)	A étudier au regard de l'OAP n°9 et de la reprise du projet de développement urbain suite au demande de l'Etat.

CHAMBRE D'AGRICULTURE		1	Scénario démographique trop ambitieux : avis très réservé sur ce scénario qui induit une surestimation du besoin en logements et une consommation foncière importante	L'ensemble des remarques et demandes émises seront analysées, au même titre qu'celles émises par les autres personnes publiques associées. La commune y apportera les réponses et procédera aux modifications éventuelles du projet.
		2	Parler de densité brute	
		3	Augmenter la densité	
		4	Retirer la zone 2AU de la Courtinais nord	
		5	OAP TVB : retirer "Utiliser des matériaux biosourcés dans les constructions et aménagements et n'autoriser que des installations ou aménagements légers et respectueux de la biodiversité"	
		6	Transition entre espaces bâti et agricoles, ajouter des orientations visant à limiter les impacts des nouveaux quartiers sur l'exploitation des parcelles agricoles limitrophes et notamment, prévoir des espaces libres et plantés entre les terrains à bâtir et les parcelles agricoles, dans le périmètre de l'opération d'aménagement	
		7	Vérifier qu'aucune zone ou haie ne couvre ou jouxte un bâti agricole	
		8	Désenclaver le secteur agricole au sud de Guichen (retrait zone 2AU)	
		9	Règlement : Dispositions générales (DG) - article 11 Marges de recul : autoriser les bâtiments dans les marges de recul notamment celles existantes	
		10	DG article 12 Inter-distances : remplacer "constructions d'exploitation" par "bâtiment d'exploitation"	
		11	DG article 12 Inter-distances : Attention, l'inter-distance continuerait de s'appliquer pour les tiers si la sous-destination agricole demeure	
		12	DG article 24 Clôture : Préciser que cet article concernant les clôtures ne s'applique pas aux clôtures agricoles	
		13	Article A1 : les exploitations agricoles ne sont pas autorisées en zone A	
		14	Article A6 : limiter l'emprise au sol des champs photovoltaïques	
		15	Article A2-6 : Autoriser explicitement dans le règlement, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.	
		16	Article A2-6.2 : Remplacer les termes « constructions liées aux activités de diversification de l'activité agricole » par « constructions liées aux activités de diversification de l'exploitation agricole ».	
		17	Article A2-6.2 : Les gîtes et chambres d'hôtes sont dans la sous-destination logement, il convient donc de remplacer « à l'exception des hébergements » par « à l'exception des activités de diversification conduisant à la création de logements (gîtes et chambres d'hôtes) ».	
		18	Article A2-6.3 : Remplacer « le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles » par « Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature et de la taille de l'exploitation agricole ».	
		19	Article A2-6.3 : Le logement de fonction devra être adossé à un des bâtiments d'exploitation, notamment en cas de création de nouveau siège d'exploitation nécessitant une présence permanente.	
		20	Article A2-6.8 : en zone agricole, seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (Article R151-23). Les abris pour animaux, y compris dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole ne peuvent donc pas être autorisés en zone A. Cette disposition n'est pas conforme au Code de l'urbanisme.	
		21	Article A7 : préciser que les constructions et installations agricoles ne sont concernées	
		22	Article N1 : « exploitation forestière » sous conditions, mais pas de condition dans l'article N2.	
		23	Article N6 : limiter l'emprise au sol des champs photovoltaïques	
		24	Mieux justifier les besoins en équipements	
		25	Pas de justification à maintenir un nouveau lycée au sud de Rennes	
		26	Pourquoi le lycée n'est pas pris en compte dans la consommation ENAF alors que les infrastructures l'ont été ?	
		27	Faire apparaître la consommation 2021-2023	
		28	Relocaliser l'aménagement d'une aire de stationnement prévue sur le lieu-dit Le Domaine sur des terrains nus, non déclarés à la PAC	
		29	Mettre en place une politique de réserve foncière pour anticiper les mutations sur les terres agricoles (zones AU)	
M. LETOURNEL	M 17	1	Idem R3	voir réponse R3
M. DELAMBILY ET MME GIBOIRE	M 18	1	Idem C3	voir réponse C3

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



Archipôle - Le 16 janvier 2023 - VMGG - Echelle d'origine - A1 au 5 000'

Légende

- Limite du secteur d'étude
- A court terme
- A court / moyen terme
- A moyen/long terme
- A long terme
- Toute la durée du PLU

Ville de Guichen



REVISION GENERALE N° 2 PLU - DOSSIER D'ARRET - PRGORAMMATION DE LOGEMENTS ET ECHEANCIER DETAILLE PAR SECTEURS

DETAILS DES LOGEMENTS SOUMIS A LA DENSITE DU SCOT EXTENSIONS ET RENOUELEMENT URBAIN PROJETES DANS LE PLU					Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation					
SECTEURS	LOGEMENTS	SURFACE (en ha)	Ha total	DENSITE (log/ha)	Court terme	Court/moyen terme	Moyen/ long terme	Long terme	Toute la durée du PLU	
1	Terrain face à l'église *	12	0,15	0,29	80,0				12	
2	Rue Jacques Blouet *	11	0,21	0,21	50,0				11	
3	Boulevard Victor Edet *	17	0,56	0,69	30,0				17	
4	Allée de la Fée de l'Aulne *	24	0,48	0,60	50,0				24	
5	Rue du Gal Leclerc/rue Louis Ampère *	13	0,42	0,42	30,0				13	
6	Rue du Gal Leclerc/rue Thoumelin	34	0,68	0,68	50,0				34	
7	Rue du Gal Leclerc (les Landes)	8	0,27	0,27	30,0				8	
8	Rue de Fagues Nord	9	0,35	0,35	25,0				9	
9	Rue de Fagues/rue Saint-Marc	24	0,47	0,47	50,0				24	
10	Rue Saint-Marc/chemin Saint-Marc	7	0,29	0,29	25,0				7	
11	Rue Saint-Marc	6	0,22	0,22	25,0				6	
12	Rue René Diéras	4	0,21	0,21	20,0				4	
13	Le Rocher	55	1,84	1,84	30,0	55				
14	Rue de Launay / CE n°127	20	0,68	0,68	30,0				20	
15	Secteur Launay	117	3,90	3,90	30,0		117			
16	Domaine de Saint-Marc	115	4,11	4,60	28,0	115				
17	Secteur Saint-Marc Sud	158	5,26	5,76	30,0		158			
18	Entre rue de Fagues et chemin creux	18	0,70	0,77	25,0				18	
19	Rue de Fagues Sud	110	3,66	3,78	30,0		110			
20	Pont-Réan - Route du Boël *	8	0,27	0,27	30,0				8	
21	Pont-Réan - Rue de Louvain	10	0,37	0,37	27,0				10	
22	La Massaye : tranches 2, 3, 4 et château	408	13,80	13,80	29,6	408				
TOTAL	1 188	38,90	40,47	30,5	578	158	227	0	225	1 188



Mairie de Guichen
Place Georges le Cornec
35580 Guichen

02 99 05 75 75
accueil@ville-guichenpontrean.fr
guichenpontrean.fr

Réf. : DD/LA 23/517
Dossier suivi par :
Lucie AUGEREAU
02 99 05 37 14
dir.urbanisme@ville-
guichenpontrean.fr

Madame La commissaire enquêtrice

OBJET
Révision Générale n°2 du PLU – Lancement de
l'enquête publique – Courrier d'information

Guichen, le 5 juin 2023

Madame La commissaire enquêtrice,

Dans le cadre de la procédure de révision générale n°2 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et conformément à l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, la commune a soumis le projet arrêté pour avis aux personnes publiques associées et communes limitrophes, à la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), ainsi qu'à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) qui disposaient d'un délai de 3 mois pour émettre leur avis.

L'ensemble des avis reçus à ce jour sont joints au dossier d'enquête publique. Ces derniers font l'objet d'une analyse par la commune qui devra ensuite apporter les réponses aux différentes remarques et demandes.

Compte-tenu du contexte de la loi Climat & Résilience et de la révision en cours des documents supra-communaux (SRADDET, SCOT du Pays des Vallons de Vilaine), l'Etat a notamment formulé des demandes express de modifications au projet de PLU afin que ce dernier anticipe davantage sur les futurs objectifs de réduction de la consommation foncière.

C'est pourquoi, un mémoire en réponse à l'avis formulé par l'Etat sera prochainement joint au dossier d'enquête publique et indiquera les évolutions envisagées sur le projet de PLU après l'enquête publique et en vue de son approbation.

Je reste à votre disposition et vous prie de recevoir, Madame, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire

Dominique DELAMARRE

A handwritten signature in black ink is written over a red circular official stamp. The stamp contains the text 'Mairie de Guichen' and '55 - ST-VILAINE' around a central emblem.

Réf. : DD/LA 23/569
Dossier suivi par :
Lucie AUGEREAU
02 99 05 37 14
dir.urbanisme@ville-
guichenpontrean.fr

Madame La commissaire enquêtrice

OBJET

**Révision Générale n°2 du PLU – Enquête publique –
Mémoire en réponse à l'avis formulé par l'Etat**

Guichen, le 14 juin 2023

Madame La commissaire enquêtrice,

Dans mon courrier du 5 juin dernier, je vous informais que, suite à la réception de l'avis formulé par l'Etat sur le projet de révision du PLU, un mémoire en réponse serait produit et joint au dossier d'enquête publique.

Par le présent courrier, la commune souhaite donc informer des évolutions d'ores et déjà envisagées sur le projet de PLU en réponse aux principales demandes de l'Etat, évolutions qui seront apportées au document après la phase d'enquête publique et en vue de son approbation.

Pour rappel, au regard du contexte de la loi Climat & Résilience, l'Etat a notamment formulé des demandes express de modifications au projet de PLU afin que ce dernier s'inscrive davantage dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace (article L 1011.2 et L. 151-5 du code de l'urbanisme). L'enjeu est également d'anticiper sur les futurs objectifs de réduction de la consommation foncière qui seront définis dans les procédures de révision en cours du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalités des Territoires) et du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) du Pays des Vallons de Vilaine.

Sur la mesure de la consommation d'espace effective passée :

Depuis l'arrêt du PLU, et dans le cadre de la révision du SRADDET, un outil a été mis en place à l'échelle régionale, appelé MOS (mode d'occupation des sols breton) qui constitue le référentiel dorénavant utilisé pour la mesure de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF).

➔ **Aussi, le travail d'analyse de la consommation ENAF sur la période 2011-2021 sera revue en conséquence sur la base de ce référentiel.**

Sur les objectifs de la modération de la consommation d'espace planifiée :

Il est demandé par l'Etat à ce que le projet de PLU augmente davantage ses objectifs de modération de la consommation foncière en tendant vers une réduction de 50% de la consommation des ENAF future par rapport à celle de la décennie passée.

➔ **Aussi, le projet de développement devra être recalibré au regard de ces objectifs. Ainsi, certains secteurs de développement consommateurs d'ENAF seront réinterrogés. En parallèle, la densité sera revue à la hausse pour pouvoir répondre aux besoins de production de logements tout en garantissant les objectifs de réduction de la consommation foncière.**

Sur la planification du projet de développement :

L'Etat pointe la nécessité de réadapter la planification du développement urbain en donnant davantage priorité aux opérations de densification et de renouvellement urbain par rapport aux opérations en extension urbaine.

➔ **L'échéancier de développement du projet urbain sera ainsi repris en ce sens dans le but de s'assurer qu'une partie des logements soit produite en priorité dans les opérations de renouvellement.**

Sur l'hypothèse démographique projetée :

Compte-tenu de l'effort plus important à opérer en matière de réduction de la consommation d'espaces mais également de la dynamique démographique plus faible ces dernières années, il est demandé de revoir le taux de croissance démographique projeté.

➔ **Aussi, ce taux démographique sera réadapté en conséquence. L'objectif reste cependant de maintenir une dynamique d'accueil de populations et permettre au territoire de Guichen de poursuivre son rôle de pôle de bassin de vie.**

Le reste des remarques et demandes émises par l'Etat ainsi que celles des autres personnes publiques associées et communes limitrophes, de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ainsi que de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) feront également l'objet d'une analyse par la commune après l'enquête publique. La commune y apportera les réponses et procédera aux modifications éventuelles du projet.

Ces évolutions envisagées ne bouleverseront cependant pas l'équilibre du projet politique de développement et d'aménagement projeté qui continuera de s'inscrire dans les objectifs qui ont guidé la révision générale du PLU. Elles auront surtout pour objet de limiter et replanifier la consommation des ENAF.

Les objectifs prévus d'un développement plus respectueux de l'espace agricole, d'une protection et d'une valorisation renforcée des espaces naturels ainsi que d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques restent au cœur du projet de révision et seront au contraire renforcés en ce sens.

Le Maire

Dominique DELAMARRE

