SYNTHESE DES AVIS/DEMANDES/OBSERVATIONS ET REPONSES APPORTEES PAR LA COMMUNE

ENTITÉ	DATE	N°	RESUME DES AVIS ET DEMANDES		REPONSES APPORTEES PAR LA COMMUNE	Documents modifiés
PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES						
			COURRIER D'ACCOMPAGNEMENT			
		1	Surestimation de la consommation des espaces NAF (Naturels, Agricoles, Forestiers) : ne pas prendre en compte les infrastructures départementales / partir du MOS (mode d'occupation des sols bretons)		Oui, le projet partira du MOS ; toutefois, celui-ci n'intègre pas dans son calcul de consommation, les infrastructures départementales au sud du territoire.	
		2	Diminuer la consommation des espaces NAF (ENAF) dans le projet de PLU		Oui, la consommation ENAF sera revue à la baisse en cohérence avec les objectifs du SCoT de réduire les extensions urbaines et donner priorité au renouvellement urbain.	
		3	Différencier les périodes 2021-2023, 2023-2031, 2031-2037		Oui, ce travail sera fait.	
		4	Comptabiliser les consommations NAF en zone N		Oui, notamment les STECAL	
		5	Revoir les extensions sur la Courtinais nord		Oui, ce travail sera fait.	
		6	Revoir les extensions sur le secteur 2AUP Guichen sud-est		Oui, ce travail sera fait.	
		7	Echéancier : donner la priorité aux secteurs en renouvellement urbain par rapport à ceux en extension		Oui, ce travail sera fait.	
		8	Baisser le taux de croissance démographique en prenant en compte les données de l'INSEE		Oui, ce travail sera fait.	
		9	Le règlement pourrait retraduire les continuités écologiques affichées dans les OAP.		Les différentes prescriptions existantes sont déjà de nature à protéger les corridors écologiques et assurer les continuités, notamment au travers la trame verte et bleue figurant au Plan de zonage et des prescriptions et traduite dans le Règlement.	
		10	Deux voies projetées sont en conflit avec des continuités écologiques		Oui, elles seront retirées.	
		11	Avis très réservé, favorable si l'ensemble des demandes sont satisfaites		Oui, les demandes formulées seront levées.	
			AVIS : **Avis très réservé** **D**emande, **R**ecommandation, **O**bservation.			
		I - ACCUEIL DES POPULATIONS, HABITAT, ACTIVITÉS ET CONSOMMATION D'ESPACES				
		a) Perspectives démographiques				
		1	**D** - Définir un taux de croissance à la baisse plus proche des dynamiques actuelles (entre 1,2 de la dernière période INSEE et 1,8 du projet actuel)		Le taux de croissance démographique est fluctuant : 2,3 entre 2008 et 2013, 1,2 entre 2013 et 2019, avec une moyenne de 1,7 entre 2008 et 2019. Le SCoT table sur un taux de 2. Le projet de PLU arrêté table sur 1,8. Pour tenir compte des perspectives démographiques et de la capacité du territoire à accueillir de nouveaux logements au regard du MOS, le taux sera ramené à 1,4.	Rdp + PADD
		2	**D** - Revoir le calcul d'estimation de la population au regard des données INSEE : prolonger le taux de 1,2 (et non 1,7) entre 2019 et 2023		Oui, ce travail sera fait.	Rdp + PADD
		b) Production de logements				
		3	**D** - Augmenter la production de logements en densification urbaine et renouvellement urbain		Oui, au regard des nouvelles perspectives démographiques du PLU, la part associée à la densification urbaine et au renouvellement urbain sera nettement augmentée.	Rdp + PADD + OAP
		4	**D** - Echéancier : donner priorité à la densification urbaine et au renouvellement urbain		Oui, le programme fixera un pourcentage de logements à réaliser en densification urbaine et en renouvellement urbain pour la première période ; il sera indiqué qu'à l'occasion du suivi du PLU tous les 6 ans, un bilan sera fait sur la production de logements, et sur les moyens à mettre en œuvre.	Rdp + OAP
		5	**D** - Revoir à la hausse la production de logements sociaux au sein de l'enveloppe urbaine		Oui, la part du logement social dans l'enveloppe urbaine sera revue.	Rdp + OAP
		6	**R** - Appliquer l'OAP thématique « principes d'aménagement » à toutes les opérations, dont les OAP liées aux « petits secteurs en milieu urbain » et aux opérations réalisées dans le diffus		Les "OAP principes d'aménagement" s'appliquent à toute opération de 5 logements et plus, donc aux opérations dans le diffus ; ce point sera précisé.	Rdp + OAP
		7	**R** - Préciser l'analyse du repérage des zones de densification et de renouvellement urbain		Oui ; l'étude partira du nouveau MOS pour l'identification des secteurs consommant ou non des espaces NAF.	Rdp
		8	**R** - Traduire dans les OAP sectorielles l'objectif visant à diversifier la taille des logements (notamment pour permettre la production de petits logements (jeunes ménages, personnes âgées lié au vieillissement de la population), notamment en proximité du cœur de bourg).		Oui, les OAP seront relues et précisées dans ce sens, notamment dans le centre-ville.	Rdp + OAP
		9	**O** - Mobiliser des outils pour concrétiser les objectifs de densification et de renouvellement urbain : adaptation des règles d'implantations et de gabarit de constructions en zone U ; périmètres d'attente de projet global		Cette approche a déjà été menée, que ce soit sur les règles de prospect, de densité, de hauteur, de stationnement. La zone UP répond à cet objectif avec des règles assouplies. Les autres zones seront relues pour évaluer si certaines règles constituent de réels freins. Par exemple, en UE4, A4 et N4, la règle de prospect pour les constructions annexes sera étendue à l'ensemble des annexes.	Rdp + R
		10	**O** - Mettre en place un système d'observation de la production de logement s'il n'existe pas		Cet outil de suivi existe en Mairie.	
		11	**O** - Mettre en place un système d'observation pour suivre en continu les opérations de densification et maîtriser au mieux ces opérations		Cet outil de suivi existe en Mairie.	
		12	**O** - Le rapport de présentation pourrait préciser les modalités de mesure de la vacance, les outils réglementaires et les leviers à actionner pour atteindre les objectifs de résorption de la vacance. *Ex : PLH, l'ORT et ses effets juridiques dont le Denormandie, l'OPAH, les leviers fonciers, le dispositif de l'observation de l'habitat et du foncier imposé par la loi climat et résilience dans les PLH...*		Oui, le Rapport pourra être complété dans ce sens.	Rdp
		13	Le rapport mériterait d'être complété pour détailler le nombre de logements produits entre 2019 et 2023 et ce pour chaque opération		Le Rapport mentionnera les PA/PC depuis l'entrée en vigueur de la loi Climat.	Rdp
		14	Le rapport précise que l'étude des accès, de la taille et de la forme des parcelles, du découpage parcellaire, de la maîtrise foncière à été prise en compte pour identifier le potentiel de densification/renouvellement urbain. Mettre ces éléments d'analyse dans le rapport de présentation.		Ces critères ont directement été pris en compte lors de l'identification des terrains.	Rdp
		15	Proposer des études à l'échelle de certains quartiers, pour mieux maîtriser les divisions parcellaires et inciter les propriétaires à vendre du foncier (passoires énergétiques).		C'est une démarche parallèle au PLU que la Mairie pourra entreprendre. Les OAP ont créées un thème spécifique aux « Petits secteurs en milieu urbain » pour assurer cette densité minimale.	
		16	Trouver des outils ou leviers permettant d'inciter les opérateurs privés à réaliser des logements sociaux.		Démarche parallèle au PLU. Par ailleurs, les OAP, qui peuvent concerner pour une bonne part des projets privés, fixent déjà un pourcentage minimum de logements sociaux à réaliser.	

c) Consommation foncière et densité				
17	**D** - Présenter de manière plus rigoureuse et précise les éléments de bilan et de prospective sur la consommation foncière. *La mise à 2x2 voies Rennes/Redon ne relève pas de la compétence communale.*		Oui, ce travail sera réalisé sur la base des critères MOS.	Rdp
18	**D** - Préciser les calculs de densité. *Calcul sur la densité brute et non nette.*		La définition pour le calcul de la densité ne devait pas exclure les zones humides ; elles seront rajoutées. Les zones A et N et les voies principales existantes resteront exclues du décompte.	Rdp + OAP
19	**D** - Mettre en cohérence l'ensemble des données chiffrées sur le bilan de la consommation 2011-2021 sur la base des données issues du portail de l'artificialisation des sols		Le Rapport rappellera le résultat du portail de l'artificialisation des sols. Le PLU partira des nouveaux critères du MOS. Le MOS sera mise à jour par rapport aux PC (phase DOC) et PA (phase DAACT) connus.	Rdp
20	**D** - Comptabiliser la consommation foncière entre 2021 et 2023 (environ 10 ha) dans la consommation projetée par la commune pour la période 2021-2031, car seule la consommation entre 2023 et 2037 a été comptabilisée		Les PC (phase DOC) et PA (phase DAACT) recensés entre août 2021 et l'arrêt du PLU sont identifiés et déduits des possibilités à consommer des espaces NAF pour le projet de PLU. Les chiffres récapitulatifs 2021-2023, 2023-2031 et le total 2021-2031 seront indiqués.	Rdp
21	**D** - Pour le projet, produire un tableau de synthèse des surfaces urbanisables dans et hors enveloppe urbaine (habitat, activités économiques, équipements) en précisant pour chaque secteur la répartition des surfaces faisant l'objet d'une densification, de renouvellement urbain ou d'une extension		Ces tableaux figurent pages 383 à 389 du rapport pour les OAP. Pour plus de clarté, on pourra remplacer la notion d'"Extension" par celle de "Consommation ENAF". Une précision sur les zones (U/1AU/2AU) pourra être apportée.	Rdp
22	**D** - Considérer certains secteurs comme des secteurs en extension plutôt que comme des secteurs de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine		Une relecture sera faite dans ce sens, en remplaçant la notion d'extension par celle de consommation des espaces NAF qui s'appliquera aussi bien en U qu'en AU, mais aussi dans les STECAL.	Rdp
23	**D** - Comptabiliser certains secteurs classés en zone U entre le PLU de 2019 et l'arrêt du PLU en 2023 au titre de la consommation foncière projetée entre 2023 et 2037		Oui, le point de départ sera celui de la cartographie MOS.	Rdp
24	**D** - Démontrer que le projet s'inscrit dans une trajectoire d'économie du foncier voulue par la loi Climat et Résilience, en visant un objectif global de zéro artificialisation nette à long terme (2050)		Les étapes 2021-2031, 2031-2041 et 2041-2050 seront développées dans ce sens.	Rdp
25	**D** - Revoir à la baisse les besoins en logements en extension urbaine, consommateurs de foncier		Oui, le projet sera revu dans ce sens.	Rdp + OAP
26	**D** - Revoir à la hausse les densités moyennes en anticipant le futur SCoT *Augmenter la densité minimale du SCoT.* *Augmenter la densité en milieu urbain.* *(Augmenter la densité en extension.)*		Le PLU a anticipé une augmentation de la densité du futur SCoT. L'ensemble des secteurs sera revu pour renforcer la densité.	Rdp + OAP
27	**D** - Réétudier l'opportunité d'aménager certains secteurs cités afin d'économiser du foncier		Oui, certains secteurs ont été diminués, voir supprimés, pour limiter la consommation des espaces NAF : la Courtinais nord, Launay (entrainant la suppression de l'ER 5), le pôle d'équipement, l'extension Guichen sud (entrainant la suppression de l'ER 10).	Tous
28	**R** - Préciser le bilan de la consommation 2021-2031, en détaillant davantage la consommation réelle 2021-2023. *Voir approches proposées par la DDTM page 8*		Oui, le PLU identifiera les espaces consommés sur la base des PC / PA (dont le suivi est tenu par la Mairie) jusqu'à la date de l'arrêt du PLU (février 2023) ; le PLU indiquera le restant disponible pour 2023-2031	Rdp
29	**R** - Engager dès à présent une identification des sites pouvant être désartificialisés et rendus à la nature ou transformés en espace agricole, afin d'anticiper la compensation des projets d'urbanisation après 2031, ce dans une perspective de « zéro artificialisation nette ».		L'étude n'a pas permis d'en identifier à ce stade.	
30	**O** - Mettre en cohérence la numérotation des secteurs annoncés dans le tableau p.383 qui ne correspondent pas avec le numéro des secteurs correspondant aux OAP stratégiques		Oui, ce travail sera fait.	Rdp + OAP
31	Le projet doit d'ores et déjà tendre vers une consommation limitée à 28,45 ha à l'horizon 2031, soit -50 % par rapport à la décennie passée.		Le projet sera revu afin de tendre vers les -50%, en cohérence avec les objectifs du PADD, tout en tenant compte du rôle de Guichen au sein du Pays des Vallons de Vilaine	Tous
32	La notion ENAF et zones AU explicités p.250 du rapport est à corriger : certains secteurs en U consomment des ENAF.		Oui, le paragraphe "La consommation des espaces NAF est le fait des extensions urbaines et des infrastructures en milieu rural ... renouvellement urbain" est une erreur et sera modifié pour préciser que la consommation des espaces NAF est le fait de leur urbanisation, indépendamment de leur classement en zone U ou AU.	Rdp
33	Le PADD indique p34 21ha au lieu de 18ha		Oui, il s'agit d'une erreur matérielle comme l'atteste le décompte qui suit et le récapitulatif p14.	PADD
34	Maximiser le renouvellement urbain en Zone d'Activités/Zone Commerciale		Le règlement autorise 80% d'emprise au sol pour maximiser les possibilités d'accueil.	R
35	Justifier les projets d'équipements au regard des besoins		Le lycée figure dans le Rapport de présentation. La part restante pour d'autres équipements est très limitée et permettra de répondre aux besoins liés à l'augmentation de la population.	Rdp
d) Constructions annexes et changements de destination				
36	**D** - Limiter la distance entre les annexes et le logement à 20 m au maximum dans le règlement des zones A et N		Oui, cette rège sera revue.	R
37	En A et N autorisation d'annexes et l'extension jusqu'à 20 % d'emprise au sol existante, dans la limite de 60 m² hors piscine. Leur implantation est possible jusqu'à 40 m de l'habitation. Ces dispositions ne sont pas conformes à la doctrine départementale et doivent être revues.		Les 20% ne concernent pas l'habitat. Concernant les annexes, la limite de 60 m² intégrera les piscines, et la distance sera ramenée à 20m maximum.	R
38	Pour les changements de destination, le règlement et l'OAP thématique « principes d'aménagement » pourraient préciser quelques principes architecturaux qui permettraient de préserver ce bâti.		Le règlement stipule : "Sous réserve de préserver le caractère architectural originel de la construction"	
e) Patrimoine bâti et paysager				
39	**R** - Mettre en cohérence le développement urbain avec les paysages notamment en traitant l'impact potentiel des projets d'extension sur les paysages. *Le corridor écologique au sud de la ville mériterait d'être renforcé plutôt que de constituer la nouvelle limite naturelle d'urbanisation.*		L'extension sud-est sera supprimée. Les OAP thématiques affichent le principe d'une frange urbaine paysagère, relayées par les OAP de secteur en limite avec les zones agricoles et naturelles.	OAP
40	**R** - Renforcer les OAP sectorielles sur le volet qualité architecturale, intégration paysagère, qualité des espaces publics.		Les OAP comportent déjà de nombreux points allant dans ce sens ; elles seront relues et complétées au cas par cas.	OAP
f) Commerces				
41	**D** - Justifier que le développement commercial dans les zones d'activités n'impacte pas la dynamique du centre-ville		Le PLU la limite par la surface minimale. Il sera ajouté un élément indiquant que le commerce de la zone Valonia ne devra pas concurrencer le commerce de proximité du centre-ville.	OAP
II) PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT, LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE, DÉPLACEMENTS ET RISQUES				
a) Biodiversité et trame verte et bleue (TVB)				
42	**D** - Justifier l'opportunité de la voie de contournement devant relier à terme l'entrée nord rue du maréchal de Lattre de Tassigny à l'entrée ouest (D38) au regard des enjeux identifiés (corridor écologique, zone humide)		Le maintien d'une partie de cet axe n'est plus justifié compte tenu de la suppression des zones d'extension qui devaient permettre une part de sa réalisation. L'emplacement réservé n°5 sera revu : il sera maintenu uniquement pour conforter la voie existante.	Rdp + PADD + OAP + R + Z
43	**D** - Envisager une compensation supérieure à un rapport de 1 pour 1 dans les secteurs en déficit de bocage ou pour les haies cumulant le plus d'enjeux (modalités de compensation à définir à l'appui du diagnostic initial des enjeux associés aux haies)		Oui, la règle sera revue en A et N en identifiant les secteurs au bocage sous densifié et le bocage présentant des enjeux. On précisera que dans la mesure du possible, la compensation devra contribuer au renforcement des corridors écologiques notamment en tête de cours d'eau.	Rdp + R

		44	**D** - Préciser dans le règlement que les éléments replantés seront équivalents en qualité à ceux détruits		C'est déjà le cas : "*Les mesures compensatoires consisteront en la reconstitution d'un linéaire au moins identique en quantité (en mètre) au linéaire supprimé, et d'un intérêt environnemental à minima équivalent (sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité).*"	
		45	**O** - Compléter l'OAP thématique TVB par un rappel de la réglementation existante sur la trame noire (arrêté ministériel du 27/12/2018).		Rappeler que l'arrêté sur la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses du 27 décembre 2018 prescrit de nouvelles obligations réglementaires de gestion de l'éclairage. Renvoyer à l'arrêté du 27/12/2018 modifié par les arrêtés du 29/05/2019 et du 24/12/2019	OAP
		46	**O** - Pour les plantations à venir, favoriser la diversité des essences, adaptées au contexte de changement climatique. *Le Cerema développe un outil intitulé Sésame d'aide au choix d'essence pour favoriser les services écosystémiques dans le contexte de changement climatique.*		Oui, les OAP seront complétées dans ce sens.	OAP
		47	**O** - Mobiliser éventuellement une commission communale sur le bocage pour analyser les déclarations préalables de modification d'éléments bocagers protégés.		Démarche parallèle au PLU (qui avait été initiée à l'occasion de la précédente révision).	
		48	Possibilité d'utiliser l'EBC dans les secteurs repérés en déficit de bocage, sur le plan paysager, dans les zones de transition entre espaces urbains et ruraux, dans les secteurs d'érosion des sols ou des champs ouverts sur les têtes de bassin versant, en amont de la masse d'eau, afin d'en améliorer la qualité.		Seule une étude approfondie en concertation avec les agriculteurs permettrait d'identifier des secteurs. VHBC et Eaux et Vilaine ont permis d'identifier des discontinuités écologiques et secteurs avec dégradation du milieu aquatique. Ces démarches en cours ne permettent pas à ce stade de les traduire dans le Règlement. Le Rapport pourra les mentionner.	
		49	La commune envisage de conforter les coulées vertes, renforcer la présence de la nature en ville et limiter les surfaces minérales. Les actions pressenties pourraient être précisées dans le rapport de présentation.		Pour les continuités écologiques, voir ci-dessus. Pour la nature en ville, une étude d'aménagement du centre-ville va être lancée intégrant la place de la nature en ville.	Rdp
		50	Dans le cadre de la séquence ERC, vérifier que les secteurs d'urbanisation future n'intersectent pas des continuités écologiques d'importance identifiées dans l'étude sur les continuités écologiques de VHBC.		Le projet arrêté vise à créer un développement sud qui se rapproche d'une continuité écologique : ce secteur de développement sera retiré. Le développement du lycée est maintenu, mais la partie Est proche du corridor écologique et de la zone humide sera retirée.	Rdp + OAP
		51	Un inventaire faune-flore à l'échelle communale permettrait au PLU d'adopter une réelle approche écologique en analysant les cycles de vie, déplacements et habitats des espèces présentes. Voir : trame mammifères de Bretagne, carte des grands types de végétation.		Cette étude n'existe pas à ce jour, mais pourrait constituer un prolongement de l'étude sur les continuités écologiques de VHBC.	
		b) Qualité de l'eau				
		52	**D** - Mettre en corrélation le phasage de l'urbanisation présenté avec l'échéancier de travaux sur les systèmes d'assainissement		Oui, il sera précisé que les ouvertures à l'urbanisation se feront postérieurement à la réalisation des travaux nécessaires en termes d'assainissement. Rappeler la capacité d'accueil restante de la station au regard du projet et combien de temps celle-ci permet d'accueillir le programme de construction. Rappeler l'échéancier des études lancées.	Rdp + OAP
		53	**D** - Préciser l'impact des rejets supplémentaires générés par l'urbanisation intervenant avant la fin des études et travaux sur le système d'assainissement		Au terme du PLU, la charge supplémentaire attendue est de 2 830 Eq-hab (dont 330 Eq-hab dans les zones 2AU). La charge actuelle étant estimée à 5 170 Eq-hab, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU sera conditionnée par les conclusions de l'étude diagnostic des réseaux et du devenir de la station d'épuration (étude capacitaire). L'appel d'offre est prévu pour début d'année 2024.	Rdp
		54	**D** - Prendre comme référence la cartographie des cours d'eau disponible sur le site internet de l'Etat en Ille-et-Vilaine ; le rapport de présentation doit préciser que cette cartographie peut être amenée à évoluer et signaler aux pétitionnaires de travaux de se rapprocher des services de police de l'eau pour tout aménagement impactant un cours d'eau.		Non, cette cartographie existe déjà dans le Rapport de présentation Après vérification, les cours d'eau de l'Etat sont les mêmes que ceux apparaissant au PLU.	
Direction Départementale des Territoires et de la Mer - DDTM	22/05/2023	55	**D** - Compléter le règlement par une interdiction de toute occupation du sol susceptible de dégrader les cours d'eau au sein des marges de recul inconstructibles : affouillements, terrassements, drainages et busages.		Oui, le règlement sera complété ainsi : "Toute occupation du sol susceptible de dégrader les cours d'eau au sein des marges de recul inconstructibles est interdite : affouillements, terrassements, drainages et busages. Cette règle ne s'applique pas pour : •Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé. •Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau. •Les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les nouvelles infrastructures routières et les aménagements de liaisons douces."	Rdp + R
		56	**D** - Compléter le règlement par une interdiction de créer de nouveaux « plans d'eau de loisirs ».		Oui, cette interdiction sera rajoutée.	Rdp + R
		57	**R** - Soumettre pour validation à la Commission Locale de l'Eau (CLE) l'inventaire complémentaire zone humide réalisé en 2022.		Oui, cela a été fait. La CLE a validé l'étude.	Rdp
		58	**R** - Localiser des secteurs dans lesquels une part minimale de surfaces non imperméabilisables ou écoaménageables est imposée (coefficient biotope) (L.151-22 C.Urba), notamment en zone U et AU.		Cette approche a été menée au travers les espaces verts minimaux à implanter sur les parcelles, et au travers les OAP thématiques avec un volet spécifique sur cette thématique.	
		59	Il conviendrait d'intégrer l'évolution relative au projet de la ZAC de la Massaye du fait de suppressions et créations en compensation de 2 ha supplémentaires.		Cette évolution a déjà été prise en compte. L'inventaire des zones humides et leurs évolutions figurent en annexe du Rapport.	
		60	Le rapport de présentation n'apporte pas les garanties suffisantes relatives à la capacité de traiter des flux supplémentaires en assainissement collectif		Conscient de cette insuffisance sur la durée du PLU, une étude a été lancée pour voir quelle sera la solution la plus adaptée. Un diagnostic de la station d'épuration et des scénarios sont intégrés à l'étude Schéma directeur assainissement en cours. Le projet de PLU sera revu dans le sens d'une diminution des perspectives démographiques (de 1,8 à 1,4 par an) et d'une diminution également des zones à urbaniser.	Rdp
		61	Au-delà du fonctionnement de la station d'épuration, le rapport de présentation ne garantit pas non plus l'absence d'incidence notable sur les milieux récepteurs		Une étude de diagnostic des réseaux EU et EP doit être lancée pour la fin d'année. Une étude sur le devenir de la station est comprise, ainsi que la révision des zonages d'assainissement. Le schéma directeur, dans son programme de travaux intégrera les éventuels travaux nécessaires à l'absence d'incidence sur le milieu récepteur.	Rdp
		62	Le système d'assainissement non collectif est jugé non conforme à hauteur de 72 % des installations. Le rapport de présentation précise que seuls 2 % des installations (sur les 72 %) nécessitent des travaux obligatoires dans les meilleurs délais		Le SPANC vient de s'équiper d'un SIG pour améliorer le suivi de l'état des ANC. Le contrôle à la vente permet d'améliorer le parc en cas de vente (délai de 1 ans pour les ANC non conformes). Les ANC non conformes à risques ont un délai de 4 ans pour se mettre aux normes.	Rdp

63	Le règlement pourrait privilégier la gestion à la source des eaux pluviales, car cela permet de réduire les risques d'inondation		Le PLU prévoit des mesures allant dans ce sens, notamment dans les OAP principes d'aménagement (infiltration, nature des sols, etc.). Au sein du Règlement, pour chacune des zones, il sera indiqué que "Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être mise en place. L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. Si la nature du sol ne permet pas la mise en œuvre de techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau collectif d'eaux pluviales. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain."	RdP + R
c) Ressource en eau				
64	**D** - Justifier la soutenabilité du projet de développement communal par rapport au potentiel de la ressource locale en eau potable, et la situer dans un contexte plus large		Adopter une logique de suivi de la ressource en eau auprès des syndicats tout au long du projet du PLU. Les mesures prisent par le PLU seront également rappelées : OAP principes d'aménagement et OAP sectoriel.	OAP
d) Climat, air et énergie				
65	**D** - Le rapport de présentation devrait comporter une analyse des consommations/productions d'énergie à l'échelle de la commune avec des données plus récentes		Oui, en s'appuyant sur les données issues de Terristory et de ENEDIS : consommation électrique, production électrique à partir du photovoltaïque, production de chaleur à partir du bois, méthanisation Les mesures prisent par le PLU seront rappelées (Domaine St-Marc…).	Rdp
66	**R** - Compléter le rapport de présentation par une analyse plus territorialisée sur la commune des effets éventuels du changement climatique, afin de faciliter la réponse réglementaire pour réduire les émissions de GES et adapter le territoire à ces effets		Oui, notamment l'exposition au vent, la chaleur en milieu urbain, le risque d'inondation le long de la Vilaine… Risque de sécheresse, incendie (arrêté préfectoral : commune à risque engendrant des interdictions de feu sur certains secteurs).	Rdp
67	**R** - Compléter le rapport avec quelques données récentes issues du diagnostic du PCAET en cours de révision et de l'étude de planification énergétique de VHBC finalisée début 2023		Oui, le Rapport sera complété par les données récentes dans le cadre du PCAET.	Rdp
68	Les ombrières ne semblent pas constituer un réel levier permettant de lutter contre les îlots de chaleur.		Elles sont un levier couplé avec la végétalisation. Elles pourront servir de support pour du photovoltaïque. De plus, la loi Climat institue ce type de procédé pour les aires de stationnement.	
69	La commune doit réaliser une articulation avec les objectifs nationaux inscrits à la stratégie nationale bas carbone (SNBC). Rappeler que la France a un objectif de neutralité carbone à horizon 2050. Le projet de PLU ne traduit pas encore une ambition à la hauteur des politiques publiques (réduction des émissions de 37 % d'ici 2030 prévue par le SRADDET ou la neutralité carbone en 2050).		L'objectif 2050 sera rappelé et les mesures prisent par le PLU seront résumées.	Rdp
e) Déplacements et infrastructures				
70	**D** - Présenter plus précisément les modalités de connexions des nouveaux secteurs d'urbanisation au maillage de liaisons douces de la commune, les choix d'urbanisation en extension favorisant les déplacements automobiles. *Le PLU pourrait identifier davantage d'emplacements réservés à ces infrastructures.*		Les OAP montrent l'interconnexion entre l'existant et les futures liaisons douces ; une relecture sera cependant faite pour compléter en tant que de besoin. Les principes de connexion entre Guichen/Pont-Réan et les haltes ferroviaires pourront être rajoutés.	Rdp + OAP
71	**D** - Réétudier la localisation de l'emplacement réservé n°7 permettant la création d'une aire de stationnement proche de la halte ferroviaire de Guichen/Laillé		Ce projet sera retiré (voir avis CDPENAF)	Rdp + R + Z
72	**D** - Justifier davantage le besoin d'une voie de contournement (secteur de Launey) en termes de trafic et anticiper les effets induits d'une telle infrastructure		Ce projet sera revu ; seul le confortement de la voie existante sera maintenu.	Rdp + Z
73	**R** - Compléter le diagnostic en analysant précisément les flux, fréquences et temps d'accès pour mieux justifier les aménagements projetés. *S'appuyer sur le travail réalisé dans le cadre du plan mobilité simplifié à l'échelle de VHBC.* *La commune se situe à proximité immédiate de la Métropole rennaise ; corréler l'offre de transport aux déplacements domicile-travail et à la croissance démographique ; cette analyse permettra d'approfondir les questions d'intermodalité et de rabattement vers les modes lourds de transport*		Oui, le diagnostic du Rapport sera complété en y résumant les apports du Plan de mobilité simplifié.	Rdp
74	**R** - Créer des places de covoiturage dans les centralités et des zones d'habitat pour permettre le covoiturage de proximité		Le co-voiturage à proximité du presbytère sera développé ainsi que place Le Cornec.	Rdp
75	**O** - Rappeler via le règlement littéral les dispositions en faveur de l'électromobilité (art L113-11 du CCH et suivants). *Localiser les emplacements de points de recharge électrique figurant au Schéma directeur des infrastructures de recharge pour véhicules électriques (SDIRVE).*		Le Règlement sera complété par des mesures en faveur de l'électromobilité. 16 emplacements ont été <u>proposés</u> dans le cadre de l'élaboration en cours du schéma directeur des infrastructures de recharges pour véhicules électriques et seront indiqués <u>à titre d'information</u> dans le Rapport de présentation. Des démarches sont en cours (PK presbytère, place Le Cornec).	Rdp
76	Faire le lien avec le Plan de Mobilité Simplifié (PMS) porté par VHBC. Des potentialités cyclables existent pour connecter Guichen à Bruz, Laillé et Bourg des Comptes.		Oui, le Rapport rappelera les axes et actions issues du Plan de mobilité, notamment en matière de liaisons douces.	Rdp
77	L'aire de covoiturage de la Courtinais est saturée. Il aurait été intéressant de prévoir des solutions pour y remédier.		Sur la même entrée de ville, le co-voiturage à proximité du presbytère sera développé.	Rdp
78	Le projet de PLU aurait pu être l'occasion de s'interroger sur les possibilités de rabattement en modes doux vers ces aires de covoiturage		L'aménagement de l'entrée de ville ouest sera l'occasion de poursuivre les aménagements piétons/vélos conduisant à l'aire de co-voiturage. Cet aménagement ne nécessite pas de créer un emplacement réservé.	
79	Le projet prévoit deux voies (rue de Redon à l'église de Pont-Réan et au sud-est de la ville de Guichen). Le dossier pourrait utilement être complété en fonction de ces enjeux identifiés.		Le Rapport pourra être complété notamment par rapport au risque d'inondation sur Pont-Réan si celui-ci n'y figure pas ; le projet au sud-est de Guichen sera supprimé.	Rdp + PADD + OAP + R + Z
80	Analyser les possibilités d'un meilleur partage de la voirie et d'un développement d'itinéraires, marche ou vélo, pour les déplacements du quotidien.		Des aménagements sont en cours ou projetés sur les principales entrées de ville (rue du Gl Leclerc, rue St-Marc, rue de la République...). Cette approche sera complétée par l'étude d'aménagement qui va être lancée sur les deux centralités (Guichen et Pont-Réan).	Rdp
f) Risques et nuisances				
81	**D** - Intégrer dans le rapport les risques non recensés : radon.		Oui, ce travail sera fait.	RdP
82	**D** - Anticiper les évolutions des zones d'aléas dans le cadre de la révision du PPRI. *En particulier secteur rue de Louvain, commerces sur les arrières de Pont-Réan et école de Pont-Réan.*		Ce document (cartes d'aléas) arrivé après l'arrêt sera intégré au Rapport et pris en compte dans le PLU : retrait de l'OAP secteur rue de Louvain… Tout projet devra prendre en compte les cartes d'aléas.	RdP
83	**D** - Intégrer au plan des servitudes les périmètres des sites concernés par des pollutions des sols inventoriées dans la base BASIAS et en secteur d'information sur les sols (SIS)		A titre d'information, les données BASIAS seront mises en annexes du PLU. Le SIS y figure déjà.	A
84	**R** - Renforcer dans le PADD la prise en compte et la maîtrise des risques par des objectifs de prévention et de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens sur les secteurs exposés		Ce volet figure p22 et sera complété (localisation…).	PADD
85	**R** - Reporter l'atlas des zones inondables (AZI) au règlement graphique.		Le TRI et le PPRi figurent au Plan de zonage. L'AZI sera ajouté.	Rdp + R + Z
86	S'agissant des opérations d'urbanisation prévues, la recherche de sols pollués devra être effectuée préalablement à leur aménagement, même si aucun site n'est recensé.		Une étude systématique des sols pollués pour toutes opérations apparait trop contraignant et coûteux pour être imposée.	OAP

III) AVIS SUR LA PROCÉDURE ET SUR LA FORME				
87	Mettre l'avis de la MRAe à l'enquête publique		Oui	
88	Mettre l'avis de la CDPENAF à l'enquête publique		Oui	
Annexe n°1 : Analyse détaillée des OAP sectorielles et des STECAL				
L'OAP « Secteurs Stratégiques » :				
89	Ville de Guichen – Le centre-ville : l'objectif de 80 lgts/ha apparaît difficilement atteignable sur le secteur 1. Des principes généraux de conception, d'intensification urbaine réussie en cohérence avec le tissu existant auraient pu être intégrés		Une étude a montré la faisabilité de cette densité. L'EPF et la commune maîtrise le devenir de ce terrain.	
90	Ville de Guichen – Les Landes : Secteurs 1-2-3 : programme plus précis permettant d'assurer la diversification des produits résidentiels, la répartition spatiale des typologies de logements et formes urbaines attendues, le traitement à apporter aux voies et espaces publics (qualité, ambiance, végétalisation…).		Les OAP exposent déjà certains de ces principes. Le site 2 offre une réelle opportunité d'offrir des produits diversifiés (opération d'habitat dense pour conforter le centre situé à proximité, apporter une mixité d'habitat dans ce secteur à dominante pavillonnaire). Le site 3 devra conforter l'entrée de ville dans le choix d'implantation et de continuité de bâti (de l'habitat dense, sous la forme de maisons groupées, intermédiaires ou petits collectifs afin de renforcer le caractère urbain de l'entrée de ville). Le site 1 sera complété pour renforcer le corridor écologique à l'est.	OAP
91	Ville de Guichen – Les Landes : Le secteur 2 considéré comme secteur de renouvellement urbain serait plutôt à considérer comme secteur en extension.		L'ensemble des secteurs seront requalifiés au regard du MOS en secteur consommant ou non ou partiellement des espaces NAF.	OAP
92	Ville de Guichen – Sud-Est : Secteurs 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 : cette nouvelle limite urbaine au sud interroge car elle correspond à un corridor écologique		La partie sud-est est retirée du projet d'aménagement. La programmation pour un équipement prévoit de maintenir une transition verte au sud, confortant le corridor écologique.	OAP
93	Ville de Guichen – Sud-Est : Secteurs 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 : regrette que certains secteurs soient essentiellement sous la forme de lots libres.		La densité sera revue sur l'ensemble des secteurs. La densité moins importante sur certains secteurs est liée à la prise en compte de la typologie existante autour. Ailleurs, la densité nécessitera une typologie mixte incluant du collectif.	OAP
94	Ville de Guichen – Sud-Est : Secteurs 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 : des voiries secondaires entraîneront une augmentation du trafic pouvant induire des accidents si les liaisons douces ne sont pas bien identifiées		Les projets d'aménagement sur ces secteurs devront prendre en compte le facteur risque d'accident afin de les limiter.	OAP
95	Ville de Guichen – Sud-Est : Secteurs 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 : Les densités cibles sont calquées sur les minima du SCoT, parfois en dessous.		La densité sera revue au cas par cas dans le sens d'une augmentation.	OAP
96	Ville de Guichen – Launay / Valonia : Secteurs 1-2-3-4 : Des liaisons douces permettant de relier Valonia au centre-ville devraient être plus lisibles.		Les OAP insistent sur ce point : "L'aménagement de ce secteur est aussi l'occasion de favoriser les mobilités douces. Plusieurs opportunités sont présentes autour du site : la rue de la Fée de l'Aulne, le lien avec le secteur de Launay, l'aménagement de l'entrée de ville nord, la poursuite du chemin au nord du site, la création d'un lien vers la rue des Frères Lumières, et la connexion avec le chemin creux au sud-est du site menant à la ruelle de la Fée de l'Aulne. L'ensemble devra prendre la forme d'un maillage connecté et cohérent, offrant les conditions de sécurité et une offre de stationnement pour les 2 roues. En particulier, le chemin creux, la poursuite du chemin au nord du site et la création d'un lien vers la rue des Frères Lumières devront se relier."	
97	Ville de Guichen – Launay / Valonia : Secteur 1 : Eviter les impacts sur les zones humides avant de vouloir les compenser.		Oui, la rédaction indiquera de ne pas toucher aux zones humides avant d'envisager une compensation.	OAP
98	Ville de Guichen – Launay / Valonia : Secteur 2 : Le projet de voie de contournement du centre-ville interroge : nuisance sonore, zones humides		Ce projet sera retiré.	OAP
99	Ville de Guichen – Launay / Valonia : Secteur 2 : Le projet de zone mixte à proximité du ruisseau pourrait impacter la qualité de l'eau		Les OAP rappellent la nécessité de protéger la qualité écologique du Tréhelu ; elles seront complétées en mettant l'accent sur la qualité du rejet des eaux en amont.	OAP
100	Ville de Guichen – Launay / Valonia : Secteur 3 : considéré comme du renouvellement urbain : plutôt à considérer comme extension		L'ensemble des secteurs seront requalifiés au regard du MOS en secteur consommant ou non ou partiellement des espaces NAF.	OAP
101	Ville de Guichen – ZA la Courtinais : Secteurs 1, 2 et 3 : ne plus autoriser d'enseigne commerciale		C'est ce que prévoit les OAP p82 qui n'autorisent que les activités artisanales et du tertiaire	
102	Ville de Guichen – ZA la Courtinais : Secteurs 1, 2 et 3 : Aménager, sécuriser l'entrée de ville		Les OAP p82 prévoient un aménagement de la voie, la sécurisation des franchissements, et un aménagement pour vélo.	
103	Ville de Guichen – ZA la Courtinais : Secteur 3 : Faut-il ouvrir à l'urbanisation ce secteur ?		Ce secteur sera supprimé, sauf la partie sud venant conforter l'entrée de ville.	OAP
104	Ville de Guichen – ZA la Courtinais : Secteur 3 : Le développement de ce secteur interroge par rapport à la distance aux gares (plus de 15 mn à vélo)		La quasi-totalité de ce secteur est supprimée.	OAP
105	Guichen – Bourg de Pont-Réan – Sud : Secteur 3 : le projet de PPRi classerait ce secteur en zone rouge		Ce secteur sera retiré pour tenir compte des nouvelles cartes d'aléas inondables.	OAP
106	Guichen – Bourg de Pont-Réan – Nord-Ouest : Potentiel de renaturation		Cette hypothèse reste envisageable à l'avenir.	
107	Guichen – Bourg de Pont-Réan – Nord-Ouest : défavorable au développement d'activité		Le type d'activités autorisées seront encadrées par les OAP de ce secteur : activités qui concourent à la revitalisation urbaine de ce secteur et compatibles avec un secteur d'habitat (commerce, service, bureau).	OAP
108	Guichen – Bourg de Pont-Réan – Nord-Ouest : Le futur PPRi pourrait classer ce secteur en zone rouge		Le Porter A Connaissance sera pris en compte dès qu'il sera adopté ; les OAP rappellent la présence du risque et du PPRi.	
109	Guichen – La Halte / Le Domaine : Trouver un emplacement plus proche de la gare		Les solutions autour de la halte ferroviaire présentes toutes des difficultés ; le projet sera retiré.	OAP
110	Guichen – Crotigné : Pas d'observation		-	
111	Guichen – Bourg de Pont-Réan – La Massaye : Préciser les surfaces correspondantes à chaque sous-secteur de l'OAP		La densité s'applique à l'échelle de la ZAC.	
112	Guichen – Bourg de Pont-Réan – La Massaye : Secteur 2 : Ce secteur n'apparait pas sur la carte de l'OAP		Si, page 91	
113	Guichen – Bourg de Pont-Réan – La Massaye : Secteur 3 : A considérer comme secteur d'extension plutôt que de renouvellement urbain		Il s'agit des deux puisqu'une partie est construite et l'autre non. Ajouter la carte des secteurs en renouvellement et en extension au rapport de présentation.	RdP
114	Guichen – Bourg de Pont-Réan – La Massaye : Secteur 4 : Pas d'observation		-	
115	Guichen – Bourg de Pont-Réan – La Massaye : Secteur 5 : Pas d'observation		-	
116	Guichen – Bourg de Pont-Réan – La Massaye : Programmation de logements : pas d'observation		-	
L'OAP « Petits secteurs en milieu urbain » :				
117	Guichen – Bourg de Pont-Réan – Les Gautrais : La programmation de 3 logements sur ce secteur interroge : secteur cultivé ne relevant pas d'une zone U, et engendrerait de la consommation foncière		Ce secteur est desservi par les réseaux et peut être classé en U. Il consommera des espaces NAF.	
Les STECAL				
118	Le Domaine : CDPENAF émet un avis réservé		Voir avis CDPENAF.	
119	Gens du voyage : Optimiser l'emprise par rapport au château d'eau		Oui, ce secteur sera redimensionné.	Rdp + Z

		120	La déchetterie : L'extension impactera les taillis boisés protégés au Plan de zonage		Oui, les taillis seront retirés du périmètre.	Rdp + Z
		121	La Taupinais : l'optimisation pourrait être recherchée sans impacter le massif boisé classé EBC au plan de zonage		La limite du STECAL n'impact pas l'EBC figurant au Plan de zonage.	
		122	Les Terres : Ce projet pourrait être optimisé sur les emprises de stationnement sans pour autant impacter les espaces boisés		Oui, le STECAL sera redimensionné en conséquence.	Rdp + Z
		123	La Ferme de la Massaye : Développer des bureaux ou activités de services avec l'accueil de clientèle serait sans doute à proscrire.		Une étude sur le devenir de la ferme va être lancée via une démarche participative qui permettra de définir les futurs usages.	
		124	La station d'épuration : Le projet d'extension impactera des terres agricoles et se situe plus globalement dans un contexte sensible		Une étude en cours permettra de préciser la manière de prendre en compte les besoins d'épuration.	
		125	La Perrais : Secteur sensible situé au sein d'un hameau d'habitation		Oui, la limite la plus proche du hameau sera repoussée.	Rdp + Z
		126	La Croix de l'Epine : Pas d'observation		-	
		127	Le Domaine : Voir analyse de l'OAP. Prévoir une zone de stationnement proche de la halte ferroviaire de Guichen/Laillé		Voir DDTM-109	
		128	Glanret : Pas d'observation		-	
		129	Crotigné : Voir analyse de l'OAP		Voir DDTM-110	
		Annexe n°2 : Avis synthétique sur le PLU de Guichen Pont-Réan				
		130	Diagramme synthétique des avis		-	
Réseau de Transport d'Electricité - RTE	26/04/2023	1	Reporter les servitudes à partir des données opendata (voir site)		Oui, ce travail sera fait.	A
		2	Préciser les noms des lignes et du service de maintenance		Oui, ce travail sera fait.	A
		3	Ajouter aux Dispositions générales du Règlement que le réseau électrique fait partie du service public		L'article 7 "Ouvrages spécifiques" mentionne bien l'électricité au titre des services publics.	R
		4	Secteurs Aa, Na et Np : autoriser les constructions et installations des services publics, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques		L'article 7 "Ouvrages spécifiques" l'autorise déjà.	R
		5	Secteurs Aa, Na et Np : préciser que les règles de hauteur ne s'appliquent pas pour les constructions et installations des services publics, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques		L'article 7 "Ouvrages spécifiques" indique que les règles des zones ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques.	R
		6	Secteurs Aa, Na et Np : préciser que les règles de prospect ne s'appliquent pas aux lignes de transport HTB figurant au Plan des servitudes		Idem	R
		7	Secteurs Aa, Na et Np : préciser que les exhaussements et affouillements sont autorisés pour les constructions et installations nécessaire au fonctionnement des services publics		Idem	R
SAGE Vilaine - Commission locale de l'eau	14/04/2023		**AVIS : PLU compatible au SAGE avec 1 réserve et 1 recommandation**.			
		1	Présenter l'inventaire complémentaire à la CLE		Cela a été fait. La CLE a donné un avis favorable.	
		2	Ne préconise pas la protection de la majorité des plans d'eau afin de laisser la possibilité de renaturer des milieux naturels plus favorables.		Oui, le Règlement sera revu dans ce sens.	R
		3	Rappeler l'article 7 car il s'impose aux tiers et concerne tout particulièrement les particuliers : « Interdiction de création de nouveaux plans d'eau de loisirs ».		Oui, ce travail sera fait.	R
		4	Les OAP secteurs stratégiques ont un rapport de conformité aux règles édictées		Non, comme toutes les OAP, le rapport rappelé p3 des OAP est bien un rapport de compatibilité. Si cette page laisse une ambiguïté, celle-ci sera levée.	
		5	La préconisation en matière de gestion des eaux pluviales (stockage, puis l'infiltration et enfin le rejet) n'apparait pas dans la zone UA.		Oui, le Règlement de la zone UA reprendra cette règle.	R
		6	Ajouter un élément permettant de privilégier la gestion à la source des eaux pluviales, car cela permet de réduire les risques d'inondation, sachant que la commune y est soumise.		Le PLU prévoit des mesures allant dans ce sens, notamment dans les OAP principes d'aménagement (infiltration, nature des sols, etc.) Au sien du règlement, pour chacune des zones, il sera indiqué que "Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être mise en place. L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. Si la nature du sol ne permet pas la mise en œuvre de techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau collectif d'eaux pluviales. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain."	Rdp + R
		7	L'article 7 du règlement du SAGE interdit la création de nouveaux plans d'eau de loisirs sur les secteurs où la densité est déjà importante. A mettre au règlement du PLU, dans les prescriptions générales		Oui, le Règlement sera revu dans ce sens.	Rdp + R
Pays des Vallons de Vilaine - SCoT	22/05/2023		**AVIS : Avis favorable**			
		1	Prudence concernant les extensions urbaines envisagées au regard du futur SCoT		Oui, elles seront revues à la baisse.	
Commune de Bourg-des-Comptes	21/03/2023		**AVIS : Avis défavorable.**			
		1	Consommation des espaces NAF trop importante		Oui, ils seront revus à la baisse.	
Commune de Guignen	15/05/2023					
		1	Consommation des espaces NAF trop importante		Oui, ils seront revus à la baisse.	
Commune de Saint-Senoux	02/05/2023		**AVIS : Avis favorable.**			
		1	Avis favorable			

AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

		2. Qualité de l'évaluation environnementale				
		2.1. Observations générales				
		1	Certaines cartes mériteraient d'être présentées à une échelle plus adaptée : "Boisements et réseau bocager sur la commune de Guichen"		Oui dans le chapitre portant sur l'évaluation environnementale.	Rdp
		2	Etendre certaines cartes au-delà du périmètre de la commune : trame verte et bleue, mobilités…		Au cas par cas.	Rdp
		2.2. État initial de l'environnement				
		3	L'état initial des secteurs devant faire l'objet d'extensions figure dans le chapitre 6.3.4 dédié à l'évaluation des incidences du projet doit apparaître dans l'état initial de l'environnement.		Oui, ajout d'un chapitre : "4.8.2.3.6 Etat initial des secteurs de projet".	Rdp
		4	Détailler l'état initial de l'environnement au niveau communal pour l'alimentation en eau		Oui.	Rdp
		5	Détailler l'état initial de l'environnement au niveau communal pour l'identification des sols pollués : Recommandation de l'ARS : « la recherche d'éventuels sols pollués devrait être effectuée préalablement à l'aménagement de ces secteurs, même si aucun site n'y est recensé, du fait de l'absence d'exhaustivité de [la base de données] BASIAS. ».		Il a été indiqué dans le rapport de présentation que "Tout aménagement ou changement d'usage sur ces sites devra s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine."	Rdp
		6	Détailler l'état initial de l'environnement au niveau communal pour la qualification de la biodiversité susceptible d'être affectée par l'ouverture à l'urbanisation		Aucun inventaire de biodiversité n'a été effectué sur les secteurs de projet.	
		2.3. Justification des choix, solutions de substitution				
		7	Justifier le choix du scénario de croissance démographique intermédiaire		Les perspectives démographiques seront revues à la baisse : de 1,8 à 1,4 annuel.	Rdp

		8	Etoffer les autres scénarios dans leur conséquence en terme de développement pour une comparaison des différents scénarios		Oui, le scénario démographique le plus ambitieux sera complété sous l'angle de la consommation foncière.	Rdp
		9	Développer les critères retenus pour le choix des secteurs de développement et leurs impacts sur l'environnement		Oui, ce chapitre prendra notamment en compte le retrait de secteurs de développement au sud de Guichen (en respectant le corridor écologique), sur Launay (en respectant la continuité écologique) et sur la Courtinais nord.	Rdp
		2.4. Analyse des incidences et mise en oeuvre de la séquence éviter, réduire, compenser (ERC)				
		10	Compléter l'analyse ERC sur les milieux aquatiques, et mesures ERC complémentaires à mettre en œuvre		Aucun inventaire de biodiversité n'a été effectué sur les secteurs de projet. Sur chacun des secteurs de projet, des inventaires de zones humides ont été réalisés dans le but d'éviter tout impact. De plus, les éléments de la trame verte (haies bocagères notamment) ont été conservés au maximum au sein des OAP. En phase opérationnelle, des inventaires écologiques plus détaillés (sur plusieurs saisons) permettront de vérifier la présence ou l'absence d'espèces protégées et la mise en place de mesures ERC spécifiques aux espèces recensées.	
		11	Compléter l'analyse ERC sur la biodiversité des secteurs de développement, et mesures ERC complémentaires à mettre en œuvre			
		2.5. Dispositif de suivi				
		12	Mesure de suivi, ajouter des indicateurs qualitatifs : reconquête des milieux par certaines espèces…		Ajouter à la liste des indicateurs "Trame Verte et Bleue".	Rdp
		13	Démontrer la pertinence des critères choisis pour la détection d'incidences négatives		Les critères choisis vont permettre de suivre l'évolution des grandes composantes de la perméabilité écologique sur le territoire, à savoir les superficies de boisements, de zones humides, les linéaires de haies, de cours d'eau.	
		14	Préciser que le dispositif de suivi sera l'occasion de requestionner les mesures ERC retenues.		Ajouter à la fin du chapitre 7,2 indicateurs.	Rdp
		2.6. Articulation avec les documents cadres				
		15	La cohérence du projet avec le SDAGE et le SAGE est à compléter		Analyse faite au 5.5.2.4 et au 5.5.2.5	Rdp
		16	Le SRADDET fait plus qu'englober différents schéma régionaux : il s'y substitue		Oui	Rdp
		3. Prise en compte de l'environnement par le projet				
		3.1. Organisation spatiale et consommation des sols, des espaces naturels, agricoles et forestiers				
		3.1.1. Consommation des sols, des espaces naturels, agricoles et forestiers au titre de l'habitat				
		17	Décalage entre perspective démographique et tendance INSEE de la dernière période		Oui, les perspectives démographiques seront revues pour se rapprocher des données INSEE.	Rdp
		18	Justifier la croissance démographique		Idem	Rdp
		19	Rapprocher le choix démographique des tendances à une échelle intercommunale (VHBC, Bruz, Rennes métropole)		Les perspectives démographiques de Guichen ne sont pas comparables à celles de VHBC. Toutefois, elles seront revues à la baisse : passage d'un taux de croissance annuel de 1,8 à 1,4.	Rdp
		20	La consommation ENAF ne tient pas compte des emprises dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier		Cette remarque confond les secteurs sur lesquels s'exercent la densité, des secteurs relevant du renouvellement urbain ou de la consommation des espaces NAF.	
		21	La consommation ENAF ne tient pas compte des secteurs NAF en zones U : « l'allée de la Fée de l'Aulne » est en prairie, le secteur « la rue du Gal Leclerc/rue Thoumelin » est cultivé. La surface supplémentaire ENAF est d'environ 2,5 ha		Oui, le projet sera revu sur la base du nouveau MOS.	
		22	Préciser la valeur agronomique ou environnementale des sols ENAF		Cela n'a pas été fait.	
		23	Détailler les services écosystémiques qui seraient affectés par les changements d'usages des sols envisagés		Cette approche sera faite à l'échelle des futures opérations.	
		24	Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de chaque phase à l'atteinte d'un nombre minimal de logements produits en densification et dans les secteurs en extension de la précédente phase		Cela n'est pas faisable car il n'y a pas de maîtrise communale de la production de l'ensemble des logements ni en nombre suffisant pour assurer cette démarche. En revanche, la commune fera le bilan tous les 6 ans et en tirera les conséquences.	
		3.1.2. Consommation des sols, des espaces naturels, agricoles et forestiers au titre des activités, des équipements et des infrastructures				
		25	Analyser la consommation ENAF des STECAL		Oui, ce travail sera fait.	Rdp
		26	Démontrer les besoins réels justifiant la consommation ENAF		Le Rapport explique que la consommation répond aux besoins d'accueil de nouvelle population, d'activité et d'équipement, dont le lycée. Les extensions ont été revues à la baisse pour prendre en compte le nouveau MOS.	Rdp
		27	Détailler les services écosystémiques qui seraient affectés par les changements d'usages des sols envisagés		Cette approche sera faite à l'échelle des futures opérations.	
		3.1.3. Participation aux objectifs de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers				
		28	Réduire la consommation ENAF du projet		Oui, ce travail sera fait.	
		3.2. Préservation du patrimoine naturel				
		3.2.1. Trame Verte et Bleue				
		29	Analyser la fonctionnalité de la TVB (support de biodiversité, limitation de l'érosion des sols, régulation des écoulements...) pour les éventuelles mesures compensatoires		Voir Rapport de présentation, chapitre relatif à la TVB.	Rdp
Mission Régionale d'Autorité environnementale - MRAe	25/05/2023	30	Préciser quels critères la commune compte utiliser pour statuer sur la destruction d'un élément (bois, haie) protégé		Plusieurs critères seront utilisés pour statuer sur la destruction d'une haie ou non : une analyse de terrain sera à faire pour savoir si la haie présente ou non des enjeux de conservation vis-à-vis de plusieurs critères (position perpendiculaire à la pente, rôle de masque visuel, abri pour le bétail, brise vent pour les cultures, présence d'arbres têtards ou à cavités, nombre de strates…).	Rdp
		31	OAP thématique « trame verte et bleue » doit être renforcée afin de transformer certaines recommandations en prescriptions : *Par exemple s'agissant des clôtures, des essences végétales utilisées et des espèces invasives, de l'aménagement au sein des lotissements, ou encore saisir l'opportunité de l'aménagement d'un secteur pour traiter une rupture de continuité*		Les OAP de secteurs imposent des prescriptions au cas par cas.	OAP
		3.2.2. Milieux et espèces				
		32	Faire un inventaire relatif à la biodiversité sur la commune et surtout sur les secteurs d'urbanisation, et prévoir les ERC		Aucun inventaire de la biodiversité n'a été fait à l'échelle communale ni à l'échelle des secteurs de projet, Des inventaires de la biodiversité pourront être faits au stade opérationnel dans le cadre de la réalisation de cas par cas et/ou d'études d'impacts.	
		3.3. Amélioration de la qualité des milieux aquatiques				
		3.3.1. Qualité actuelle des milieux aquatiques et objectifs				
		33	Mieux qualifier l'état actuel du Tréhelu et de ses affluents		Le Tréhelu n'est suivi, à son exutoire, que depuis avril 2022 (données disponibles d'avril à décembre 2022). La qualité est influencée par des pics de MES. Les pics de phosphore total, absorbé par les MES, sont principalement dus aux MES présents. En décembre, un pic hivernal pourrait être associé à un rejet urbain (0,26 mg de $P\text{-}PO_4^{3-}$). Le maintien du suivi de cette station de mesure permettra d'analyser la qualité de ce ruisseau et les évolutions liées aux futurs travaux des schémas directeurs qui doivent être lancés (maintien d'une qualité bonne).	Rdp
		34	Indiquer les actions nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés par le SDAGE pour ce cours d'eau		La réalisation des diagnostics des réseaux EU et EP, permettrons de définir un programme d'investissement pour contribuer au maintien de la qualité de l'eau en adéquation avec les objectifs.	Rdp

		3.3.2. Approvisionnement en eau potable				
		35	Etudier l'incidence des prélèvements d'eau potable supplémentaires sur les milieux aquatiques et prévoir des mesures visant à limiter ces prélèvements.		Il est encouragé dans les OAP de réaliser de la récupération d'eaux pluviales à la parcelle pour limiter notamment les prélèvements à usages extérieurs.	OAP
		36	Prendre en compte les besoins des autres territoires (projets démographiques des PLU) et intégrer les effets du changement climatique sur la ressource et sur les milieux aquatiques (années sèches plus fréquentes et d'intensités plus importantes).		La prise en compte de l'ensemble des territoires du 35, en année normale et en année sèche, est assurée via le schéma directeur initié par SMG 35. Le SMG 35 chargé de mettre à jour ce schéma directeur départemental d'alimentation en eau potable a commencé un projet d'interconnexion entre l'usine de Férel et Villejean (Rennes) depuis 2000. La troisième tranche de l'aqueduc est en cours d'étude. Cette interconnexion apportera un volume supplémentaire potentiel du même ordre que l'augmentation des besoins estimée.	Rdp
		3.3.3. Assainissement des eaux usées				
		Assainissement collectif				
		37	Prendre en compte l'augmentation de la charge en eaux usées entre 2021 et 2023 (première tranche de La Massaye…)		Les annexes sanitaires seront modifiées en conséquence pour intégrer l'ensemble des logements non raccordés à la station (PLU et en cours).	A
		38	Le rapport environnemental ne permet pas de conclure que le projet de la commune est acceptable pour le milieu récepteur (qualité physico-chimique des eaux, biodiversité aquatiques, usages nautiques)		L'étude diagnostic et le schéma directeur seront réalisés pour répondre et améliorer la qualité des rejets au milieu.	Rdp
		Assainissement non collectif (ANC)				
		39	Présenter une évaluation des incidences des ANC sur le milieu et les actions à mener		L'actualisation de l'étude de zonage d'assainissement prévue dans le marché de diagnostic et schéma directeur des EU analysera les incidences des ANC et proposera des solutions sur le maintien ou non en zonage "non collectif".	Rdp
		40	Caractériser les effets des rejets du système d'assainissement collectif et ANC sur les milieux récepteurs et démontrer de l'acceptabilité du projet par le milieu récepteur (SAGE disposition 125)			Rdp
		41	Renforcer les mesures prévues pour la gestion des eaux pluviales en transformant certaines recommandations en prescriptions		Le PLU prévoit des mesures allant dans ce sens, notamment dans les OAP "principes d'aménagement" (infiltration, nature des sols, etc.). Au sein du règlement, pour chacune des zones, il sera indiqué que "*Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être mise en place.* *L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.* *Si la nature du sol ne permet pas la mise en œuvre de techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, les eaux pluviales seront dirigées vers le réseau collectif d'eaux pluviales.* *En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.* "	R
		3.3.4. Gestion des eaux pluviales				
		3.4. Prise en compte des risques et limitation des nuisances				
		Inondation				
		42	Mettre le périmètre du PPRI au règlement graphique		C'est le cas p28 du règlement et il figure au Plan de zonage	
		43	Intégrer le TRI au Règlement graphique et littéral		C'est le cas p28 du règlement et il figure au Plan de zonage	
		44	Intégrer les effets du changement climatique sur le risque d'inondation		Un chapitre sur le changement climatique a été introduit.	Rdp
		Radon				
		45	Radon : ajouter les préconisations face à ce risque		Oui	Rdp
		3.5. Changement climatique, énergie et mobilité				
		Mobilité				
		46	Compléter le projet de liaisons douce avec une planification des mesures proposées		Le Rapport sera complété en listant les interventions communales programmées.	Rdp
		47	Conditionner les ouvertures d'urbanisation à la réalisation effective et sécurisée de certains cheminements		Les OAP y font mention au cas par cas.	
		48	Le projet de voie de contournement entre les entrées nord et ouest de Guichen ne semble pas prendre en compte les modes actifs		Ce projet est supprimé.	
		49	Définir une stratégie pour la réduction du transport individuel carboné, par une planification des aménagements pour les modes actifs en lien avec le développement et l'aménagement éventuel de nouvelles voies de contournement		Le rapport de présentation ajoutera les aménagements projetés notamment sur les entrées de ville et les axes structurants.	Rdp
		Sobriété et efficacité énergétique et développement des énergies renouvelables				

CDPENAF

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	02/05/2023		**ANNEXES ET EXTENSIONS DES HABITATIONS EN A / N**			
		1	L'emprise au sol cumulée des extensions ne doit pas dépasser 60m²		Le règlement donne déjà cette règle.	
		2	L'emprise au sol cumulée des annexes ne doit pas dépasser 60m²		Oui, cela sera revu.	Rdp + R
			STECAL :			
		1	Le Domaine : avis simple réservé pour la consommation foncière agricole et la difficulté d'aménager un parcours piéton sécurisé.		Ce secteur sera retiré.	Rdp + Z

DEMANDES PARTICULIERES

			REGISTRE :	*Analyse et avis de la commissaire enquêtrice suite aux réponses envisagées par la commune*		
M. GIRMA	R1	**1**	ZB n° 290 : demande de classement en zone Aa dans le cadre de l'installation de son exploitation agricole	*Pas de remarque*	Oui, ce secteur sera classé en secteur Aa (cela allant dans le sens de l'installation de projets agricoles, en agriculture biologique).	Rdp + Z
M.LAUNAY	R2	**1**	La Saudrais : souhaite diviser son terrain et y permettre une construction	*La réponse de la commune est cohérente avec les orientations du PLU*	Défavorable : le projet de PLU n'a pas vocation à rouvrir de nouvelles zones constructibles en milieu rural.	Z
		2	La Saudrais : passer l'emprise au sol de 10% à 15%.	*Pas de remarque*	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.	R
M. LETOURNEL	R3	**1**	Idem M17	*Voir réponse M17*	Voir réponse M17	
			COURRIERS :			
M & 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	*Pas de remarque*	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.	R
SCI DU MOULIN	C2	**1**	Idem M10	*Voir réponse M10*	Voir réponse M10	R
M. DELAMBILY & Mme GIBOIRE	C3	**1**	Idem M18	*Voir réponse M18*	Voir réponse M18	R + Z
SCI DU MOULIN	C4	**1**	Idem M10	*Voir réponse M10*	Voir réponse M10	
M. FRESNEAU	C5	**1**	Glanret, AI806 : permettre la construction d'une maison	*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*	Défavorable : le projet de PLU n'a pas vocation à rouvrir de nouvelles zones constructibles en milieu rural. Toutefois, la commune désireuse de promouvoir l'usage du transport en commun milite pour l'aménagement d'une liaison douce entre la ville de Guichen et la halte ferroviaire.	Z
			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	*Pas de remarque*	La Société géologique et minéralogique de Bretagne ayant confirmée la qualité de ce site, il sera protégé.	Rdp + R + Z
M. CHOUARAN	M2	**1**	Aménager la rue de Fagues pour assurer la sécurité	*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)*	Le PLU affiche le besoin d'aménager cette entrée de ville. En l'état, le PLU permet cet aménagement : l'emprise de la voie étant suffisante pour accueillir un aménagement satisfaisant, il n'y a pas lieu de créer un emplacement réserver pour y répondre.	
Mme GILLET	M3	**1**	Parcelle ZY110 : Demande de classer une construction en bâtiment patrimonial en vue d'être restaurée en habitation	*Pas de remarque*	Défavorable car il ne reste qu'un pignon en pierre d'origine.	Z
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	*Pas de remarque*	En réalité, ce bâtiment est déjà repéré comme construction patrimoniale.	Z
M. RICHARD	M5	**1**	Classer toutes les haies bocagères en zones agricoles pour tout propriétaire le demandant.	*Pas de remarque directe à formuler. 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.*	La question de l'entretien n'appartient pas au PLU.	Z
		2	La Bouëxière et autour : classement en Na		La protection des haies se fait indépendamment du classement en zone A ou N. La dominante locale est agricole.	Z
M. FOURNILLON	M6		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 AL920	*Pas de remarque*	Oui, ce terrain sera exclu de l'OAP ; la zone UP sera adaptée en conséquence.	OAP + Z
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	*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 « Développer un itinéraire cyclable sécurisé entre la ville de Guichen et le bourg de Pont-Réan. » Cette action est également matérialisée dans l'illustration de la p.45 sans trajet précis.*	A ce jour, le tracé n'est pas connu. Le principe est affiché au PLU.	R + Z
M. GUERILLON	M8	**1**	La Cherbotière parcelle K2 : souhaite comprendre le classement en zone N ?	*Pas de remarque*	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	*Pas de remarque*	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.	OAP + Z
M. LEMOINE	M9	**1**	Guichen centre - parcelle AL503 : intéger la parcelle dans le périmètre de centralité	*Pas de remarque*	La parcelle AL 503 se trouve déjà intégrée dans le périmètre de centralité dans le projet de PLU soumis à l'enquête publique.	Z
SCI DU MOULIN	M10	**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	*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.*	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.	Z
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)	*Pas de remarque*	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.	Z
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	*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.*	La demande de revoir les règles de stationnement en 1AUE pour tenir compte de la typologie des constructions est retenue sur la base suivante : <u>Lots individuels</u> : 2 places si 1 logement, 1,5 places si 2 logements et plus <u>Collectifs</u> : T1 et T2 : 1 place par logement, T3 : 1,5 place par logement, T4 et plus : 2 places par logement. Cette proposition sera étendue aux zones UCb/UE/UP et 1AU, car elle va dans le sens de limiter la place de la voiture et de faciliter les opérations de densification.	R
		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	*Pas de remarque*	Favorable sur une partie seulement (seule la partie la plus au nord sera classée en zone Aa) afin de conserver le corridor écologique au sud.	R + Z
M. Mme CHEMINEL	M 13	**1**	La Rivière Basse Ville - parcelle ZI141 : Identifier la construcion (en terre) et y autoriser le changement de destination dans le but d'y faire un gîte, campus vert, logement étudiant, …	*Pas de remarque*	Défavorable car il s'agit d'un bâtiment d'une emprise au sol d'environ 40 m², inférieur au seuil requis et inadapté pour recevoir un logement.	Z

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"	*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). 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.* *Le règlement du PLU de Guichen (versions actuelle et projet) autorise en zones A et N « les abris pour animaux, y compris dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole » « sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration au site ». Il en encadre l'installation (emprise au sol, hauteur, réalisation en bardage bois, …). Il précise également, dans ses définitions au titre I, que les « constructions d'abris pour animaux dans un autre cadre que celui d'une exploitation agricole » tel qu'il est fait référence dans les zones A et N ne sont pas considérées comme des « constructions annexes » ».* *J'en déduis 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.* *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».*	Oui, dans les zones A et N une distance minimale de 3 mètres sera imposée et de 10 mètres pour tous les grands terrains (supérieurs à 1 000 m²).	R
M. BEGOIN. & 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)	*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.*	Oui, ce secteur pouvant devenir rapidement opérationnel, le classement en 1AU est approprié.	Z
CHAMBRE D'AGRICULTURE 35	M 16		**Avis très réservé**	*• Je note que la Chambre d'Agriculture 35 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 : « 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. »* *• 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. »*		
		1	Scénario démographique trop ambitieux		Oui, le scénario sera revu à la baisse en passant du rythme annuel de 1,8 à 1,4.	Tous
		2	Parler de densité brute		Voir DDTM 18	OAP
		3	Augmenter la densité		Voir DDTM 26	OAP + R
		4	Retirer la zone 2AU de la Courtinais nord		Elle sera supprimée sauf le long de l'entrée de ville pour renforcer son caractère urbain.	Rdp + OAP + Z
		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* "		L'orientation sera assouplie (« Privilégier »).	OAP
		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		Les OAP thématiques introduisent une frange urbaine reprise dans les OAP de secteur.	OAP
		7	Vérifier qu'aucune zone ou haie ne couvre ou jouxte un bâti agricole		Ce travail a été réalisé. Toutefois, les demandes particulières et avis traitant des haies seront examinés dans ce sens.	Z
		8	Désenclaver le secteur agricole au sud de Guichen (retrait zone 2AU)		Oui, cette zone sera supprimée.	Z
		9	DG article 11 MR : autoriser les bâtiments dans les marges de recul notamment celles existantes		Les règles sont celles issues de la loi Barnier et du règlement de voirie départementale. Pour les constructions existantes dans la marge de recul, une extension est possible.	R
		10	DG article 12 Inter-distances : remplacer "constructions d'exploitation" par "bâtiment d'exploitation"		Oui, cela sera fait.	R
		11	DG article 12 Inter-distances : Attention, l'inter-distance continuerait de s'appliquer pour les tiers si la sous-destination agricole demeure		Oui, il sera précisé que la règle ne s'appliquera plus même si la sous-destination "Exploitation agricole" demeure.	R
		12	DG article 24 Clôture : Préciser que cet article concernant les clôtures ne s'applique pas aux clôtures agricoles		Non, ces règles s'appliquent également aux clôtures agricoles.	R
		13	Article A1 : les exploitations forestières ne sont pas autorisées en zone A		Seules les extensions des exploitations forestières existantes sont autorisées.	R
		14	Article A6 : limiter l'emprise au sol des champs photovoltaïques		Non. A ce stade, il apparait prématuré en l'absence de la connaissance d'un projet et de ses spécificités, de limiter l'emprise au sol. L'étude d'impact permettra d'évaluer les incidences.	R
		15	Article A2-6 : Autoriser explicitement dans le règlement, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.		C'est l'objet du premier paragraphe 6.1 : "*Les constructions, restaurations, extensions (autres que les logements) et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles* ".	R
		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 ».		Oui. Par cohérence cette substitution sera étendue à l'ensemble du règlement.	R
		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 ».		Oui, mais le terme "hébergement" sera maintenu pour les logements étudiants dans le cadre d'un campus vert.	R
		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 ».		Oui, cela sera fait.	R
		19	Article A2-6.3 : Le logement de fonction devra être attenant à un des bâtiments d'exploitation, notamment en cas de création de nouveau siège d'exploitation nécessitant une présence permanente.		Non, notamment pour éloigner l'habitation d'éventuelles nuisances liées à l'exploitation. Toutefois, la distance de 100 m maximale sera ramenée à 50m maximale. Par cohérence, il sera fait application du même changement pour les exploitations forestières.	R
		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.		Voir réponse avis commissaire enquêtrice au mail M14	R
		21	Article A7 : préciser que les constructions et installations agricoles ne sont concernées		Oui, sauf pour les logements des exploitations agricoles. Par cohérence, cette règle sera reprise en zone N pour les exploitations forestières	R
		22	Article N1 : « exploitation forestière » sous conditions, mais pas de condition dans l'article N2.		Si, par exemple pour les logements des exploitations forestières,	R
		23	Article N6 : limiter l'emprise au sol des champs photovoltaïques		Voir M16-14	R
		24	Mieux justifier les besoins en équipements		Les extensions sont très limitées et permettront de répondre à l'augmentation démographique. Le lycée répond à la demande du SCoT et permet à la commune de pouvoir accueillir cet équipement.	Rdp
		25	Pas de justification à maintenir un nouveau lycée au sud de Rennes		Le lycée répond à la demande du SCoT et permet à la commune de pouvoir accueillir cet équipement.	Rdp

		26	Pourquoi le lycée n'est pas pris en compte dans la consommation ENAF alors les infrastructures l'ont été ?		La prise en compte du lycée pourrait relever des équipements supra-communaux dans l'enveloppe SCoT. Dans l'absence de cette distribution, le PLU affiche la consommation du lycée à part.	Rdp
		27	Faire apparaître la consommation 2021-2023		Oui, cela sera fait.	Rdp
		28	Relocaliser l'aménagement sur le Domaine sur des terrains nus, non déclarés à la PAC		Ce projet est abandonné.	Rdp + OAP + R + Z
		29	Mettre en place une politique de réserve foncière pour anticiper les mutations sur les terres agricoles (zones AU)		Plusieurs zones AU sont maîtrisées par la commune ou un opérateur (ZAC de la Massaye) et l'outil ZAD permet d'avoir une maîtrise foncière.	
M. LETOURNEL	M 17	**1**	Les Landes - YE98 : Conserver le classement en zone UA tel que dans le PLU en vigueur	*Si des raisons historiques ont conduit la municipalité a 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.* *Néanmoins la commune en lien avec Vallons de Haute Vilaine Communauté (VHBC) fait bien passer (OAP thématique TVB p.11) « une continuité écologique » 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.* *A noter enfin que le PADD (p.25) dans son orientation «paysage, identité et cadre de vie » mentionne des « continuités vertes » encore différentes des corridors et continuités évoqués plus haut.* *Ce schéma de « continuités vertes» figure également dans l'OAP thématique TVB (p.25) où elles sont appelées « coulées vertes ».* *A noter que la parcelle n'est pas intégrée dans l'EBC qui la borde au nord et à l'est.* *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.* *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.*	Défavorable : la voie constitue une limite entre la zone d'activités et le bois. De plus, l'accès dans le virage ne remplit pas toutes les conditions de sécurité (problème de visibilité). La parcelle se trouve par ailleurs insérée dans un bois lui-même intégré dans un corridor écologique à récréer identifié dans l'étude relative aux continuités écologiques menée par VHBC. Le maintien d'une zone constructible sur site étant contraire à ces enjeux de restauration. Ces points militent pour ne pas maintenir constructible de cette parcelle.	
M. DELAMBILY & Mme GIBOIRE	M 18	**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 constructiblté serait ainsi de 10 mètres depuis la construction existante	*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.* *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. »*	L'objectif sur ce secteur est de maintenir le caractère boisé. Les différents documents d'urbanisme ont protégé ces bois. Malgré cette protection, les bois ont été défrichés en opposition avec les règles du PLU. Le projet de PLU indique un EBC pour préserver et replanter le bois pour revenir à l'état boisé préexistant.	

RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

			AVIS FAVORABLE, avec 1 réserve			
			DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS			
Rapport du Commissaire enquêteur	20/06/2013	**1**	Je suggère que des précisions soient apportées sur l'encadrement des haies bocagères en limite de parcelles pour garantir la préservation de leurs fonctionnalités écologiques.		Le PLU protège les haies au travers l'identification des haies dans le Plan de zonage et les règles de protections dans le Règlement. La protection sera renforcée en précisant que la fonctionnalité écologique de la haie soit préservée.	
		2	Le taux de croissance démographique de 1,8% par an retenu par la commune est probablement trop ambitieux comme l'expriment l'Etat, l'Autorité Environnementale et la CA35.		Voir DDTM-1	
		3	Je note surtout, pour ma part, que, quelque soit le taux retenu, il y aura une concentration de la production de logements nouveaux sur les premières années du PLU et qu'ils seront majoritairement réalisés via des opérations immobilières d'envergure en extension urbaine, opérations pour une grande part déjà engagées ou engageables. Ce point sensible est accentué par une production de logements plus forte sur le secteur de la Massaye (à Pont-Réan) et même renforcée dans le projet de PLU par rapport à l'actuel sans corrélation avec la disponibilité des équipements sur la commune. Il y a là pour moi un point sensible du projet et j'assortirai mon avis d'une réserve sur ce sujet.		Voir CE-11	
		4	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.		Le Rapport de présentation identifie ces secteurs pages 229 et 230. La prise en compte du MOS après l'arrêt du PLU et des espaces NAF non consommés en zones U/AU permet de prendre en compte le renouvellement urbain des zones d'activités et des équipements dans le projet de PLU.	Rdp
		5	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 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. La nouvelle carte des aléas sera toutefois ajoutée à titre d'information dans le Rapport.	Rdp
		6	La principale atteinte aux milieux aquatiques pourrait venir de la station d'épuration de la commune dont le fonctionnement n'est pas satisfaisant et qui rejette ses eaux traitées dans la Vilaine (étude prévue et possibilité d'évolution prévue dans le règlement graphique).		La commune vient de lancer la révision de son schéma directeur d'assainissement comprenant un diagnostic de la station d'épuration. Ces aspects seront traités dans le cadre de cette étude. Le Rapport de présentation sera complété en apportant cette précision.	Rdp
		7	Il y manque sans doute encore des mesures visant à favoriser le renouvellement urbain et la densification de l'ensemble des zones d'activité existantes.		Voir CE-4	
		8	Les perspectives de consommation foncière planifiée qui y sont inscrites ne paraissent pas la mettre sur une trajectoire optimale vers la ZAN.		La prise en compte du MOS après l'arrêt du PLU permet d'inscrire le projet dans une trajectoire ZAN, dans l'attente du futur SCoT, et en tenant compte du rôle de Guichen au sein du Pays des Vallons de Vilaine.	

		9	Je pense que les modifications à venir suite aux observations de l'Etat devrait améliorer l'affichage du PLU en matière de consommation foncière. Ces modifications pourraient toutefois être suffisamment substantielles pour justifier la réalisation d'une enquête publique complémentaire.		Les évolutions envisagées ne bouleverseront 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 renforcer en ce sens.	
		10	Je recommande par ailleurs que des indicateurs de suivi de la consommation foncière fondés dès que disponible sur les données d'artificialisation nette soient mis en place pour rendre possible la surveillance de la trajectoire de la commune.		Un indicateur de la consommation ENAF sera ajouté.	Rdp
		11	**Réserve :** La planification de la production de logements qui figure dans le projet, et dont l'échéancier m'a été renvoyé par la commune dans son mémoire en réponse, est susceptible d'éloigner fortement dans le court terme la commune d'une trajectoire adaptée aux exigences de la loi Climat et Résilience en matière de consommation foncière en extension d'urbanisation. Les données dont j'ai disposé durant l'enquête font apparaître une concentration sur les premières années du PLU de la production de logements nouveaux qui sont pour beaucoup réalisables via des opérations immobilières d'envergure en extension, opérations qui sont déjà engagées ou engageables. Pour pallier ce point sensible, le projet doit être revu pour lisser la production dans le temps et privilégier le renouvellement urbain.		Oui, l'échéancier sera revu pour atteindre un meilleur équilibre dans le temps ; il sera également tenu compte de l'échéancier propre à la ZAC de la Massaye.	OAP

MAIRIE & ARCHIPOLE : Rectification d'erreurs matérielles et mises à jour

Mairie & Archipole		1	Actualisation tableau des indicateurs de suivi			Rdp
		2	Actualiser cartes zonage, OAP… du Rdp			Rdp
		3	Actualiser les surfaces			Rdp
		4	Actualiser les sommaires et renvoies			Rdp…
		5	Retirer la mention "Document de travail"			Rdp…
		6	Compléter "Révision approuvé le "			Rdp…
		7	Erreur matérielle sur la ferme de la Massaye entre le STECAL et l'OAP			Rdp + OAP