

PLAN LOCAL D'URBANISME



➔ Rapport de présentation - Annexe 8

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

- Révision générale n°2 du PLU approuvée le 20 décembre 2023
- Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 2 décembre 2025

AGENCE PODER

Tesville
50 240 Saint-Aubin de
Terregatte
02 33 48 91 77
caroline.poder@wanadoo.fr



DM.EAU

La Chauvellerie
35 150 Janzé
02 99 47 65 63
p.bernard@dm eau.fr
www.dmeau.fr/



ARCHIPOLE URBANISME ET ARCHITECTURE

Bâtiment Matière grise / 5 rue Louis Jacques
Daguerre / CS 40 823 / St-Jacques-
de-la-Lande / 35 208 Rennes cedex 2
02 99 31 77 55 / contact-urba@archipole.fr
www.archipole.fr/



COMMUNE DE GUICHEN

NOTICE EXPLICATIVE

**AVENANT
AU PLAN DE ZONAGE DU PLU
CONSTITUANT L'ANNEXE 8**

Modification simplifiée n°1 du PLU

Juin 2025

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
Historique du Plan Local d'Urbanisme	6
1. OBJET DE L'ETUDE.....	7
2. CHOIX ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE	8
Révision ou modification ?.....	8
Modification de droit commun ou modification simplifiée ?.....	8
3. EXAMEN AU CAS PAR CAS « AD HOC » : IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	10
4. MODIFICATION APPORTEE AU PLU	16
4.1 Exposé de l'objet de la modification et de ses conséquences sur le PLU.....	17
4.2 Modifications portant sur les délibérations.....	20

PREAMBULE

Située au Sud de Rennes sur la route menant à Redon, Guichen est une commune qui s'étend sur une superficie étendue d'environ 4 299 hectares.

La commune de Guichen est limitrophe des communes de Goven, Bruz, Laillé, Bourg-des-Comptes, Saint-Senoux, Guignen et Lassy.

LOCALISATION DE LA COMMUNE – CARTE IGN

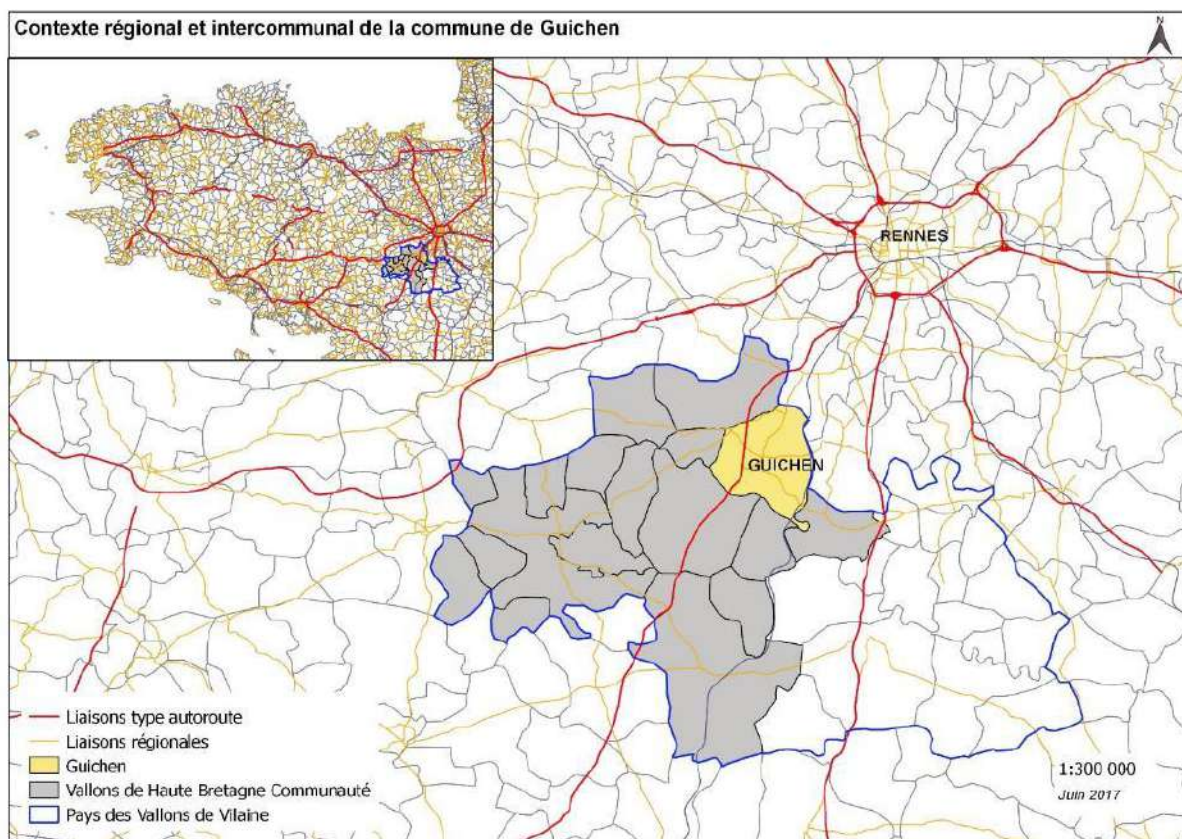


Source : Géoportail

Avec une population de 8 995 habitants au 01/01/2021 (source INSEE), la commune a une densité de plus de 200 habitants au kilomètre carré.

On note une progression démographique continue depuis les années 60 puisqu'on comptait 4 431 habitants en 1975, 5 311 habitants en 1982, 5 891 habitants en 1990 et 6 526 habitants en 1999 pour en atteindre 8 995 habitants en 2021.

CONTEXTE REGIONAL ET INTERCOMMUNAL



La commune de Guichen fait partie de la communauté de communes « Vallons de Haute Bretagne Communauté » (VHBC). Située au sud-ouest du département de l'Ille et Vilaine, elle regroupe 18 communes. Elle forme avec la communauté de communes « Bretagne Porte de Loire Communauté » le Pays des Vallons de Vilaine (PVV).

Historique du Plan Local d'Urbanisme

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée le 23 juillet 2007.

Révision générale n°1 du PLU approuvée le 26 février 2019.

Ce document a connu 1 évolution :

- **Approbation le 28 septembre 2021 de la modification de droit commun n°1 du PLU** pour permettre l'installation d'opérateurs en dehors d'une procédure d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone **1AUA** sur le secteur de la Courtinais Sud.

Révision générale n°2 du PLU approuvée le 20 décembre 2023.

Depuis, aucune modification n'a été apportée au PLU.

La modification simplifiée n°1 sera prescrite dans le cadre d'arrêté du Maire.

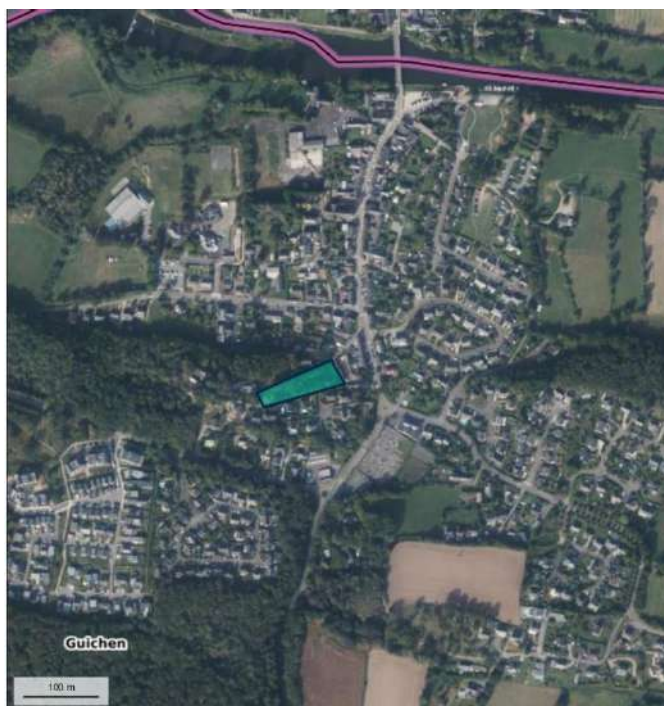
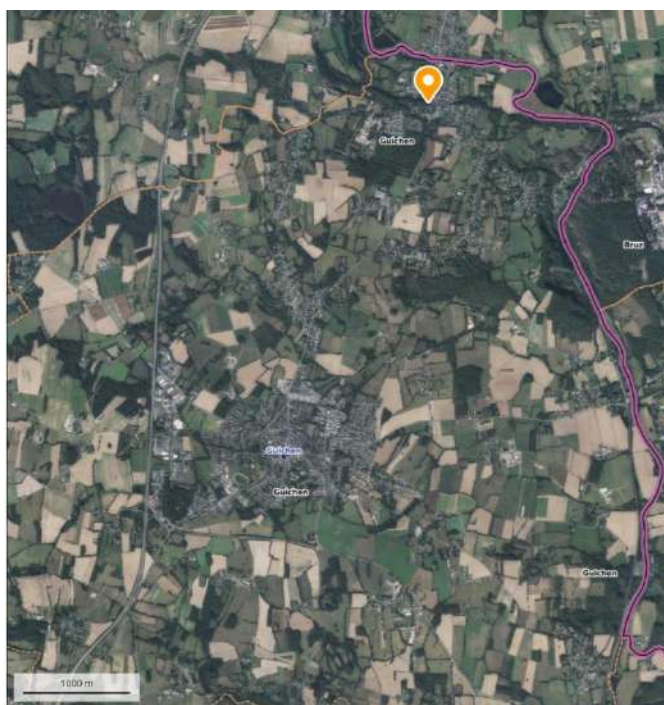
- **A noter que parallèlement à la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU, se déroule la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU.**

1. OBJET DE L'ETUDE

La modification simplifiée n°1 du PLU comporte un seul objet :

- **Objet** – Rectification d'une erreur matérielle survenue lors de la précédente révision générale du PLU

LOCALISATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION :



Source géoportail, photographie aérienne 2023

2. CHOIX ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Le projet touche plusieurs documents du PLU.

- La modification portée au Règlement graphique (Plan de zonage) est liée à la rectification de l'erreur matérielle survenue lors de la dernière révision du PLU : classement par erreur d'un petit secteur en zone Na, initialement classé en zone UEa à l'arrêt du PLU, situé chemin des Carrières à Pont-Réan.
- Les Délibérations du PLU seront complétées pour intégrer le projet de modification simplifiée n°1 du PLU.

Révision ou modification ?

D'après l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, une révision du PLU s'impose si le projet vise l'un au moins des changements suivants :

- changer les orientations définies par le PADD ;
 - réduire un EBC, une zone **A** ou **N** ;
 - réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
 - ouvrir à l'urbanisation une zone **AU** qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
 - créer des OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.
- Le projet ne concerne aucun de ces éléments ; la procédure de révision ne s'impose pas.

Modification de droit commun ou modification simplifiée ?

L'article L. 153-36 du code de l'urbanisme stipule que la procédure de modification du PLU est adaptée dès lors qu'elle a pour objet de modifier l'un au moins des documents suivants :

- le règlement (écrit ou graphique),
 - les orientations d'aménagement et de programmation,
 - le programme d'orientations et d'actions.
- Le projet touche le volet réglementaire (règlement graphique); la procédure de modification est adaptée.

Il existe deux types de modifications : la modification de droit commun, et la modification simplifiée.

- 1) La modification de droit commun définie par l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme s'impose lorsque le projet a pour effet :
 - soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
 - soit de diminuer les possibilités de construire,
 - soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
 - soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.
 - 2) La modification simplifiée définie par l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme est justifiée dans les cas :
 - autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 rappelés ci-dessus,
 - de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, à savoir d'augmenter le gabarit pour habitation, pour les logements sociaux, pour les constructions à haute performance énergétique, pour les logements intermédiaires,
 - où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.
- Le projet ne répond pas aux cas visés par la modification de droit commun car il s'agit de rectifier une erreur matérielle ; la procédure est donc celle d'une modification simplifiée.

Les modalités de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme sont fixées par les articles L. 153-45 à 46 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification.

Le Maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées.

Le projet fait l'objet d'une mise à disposition du public dont les modalités sont définies par délibération de l'organe délibérant et portées à la connaissance du public au moins 5 jours avant la date de mise à disposition.

Enfin, le projet de modification doit être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

L'acte approuvant la modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26 du code de l'urbanisme : mesures de publicité et d'information.

3. EXAMEN AU CAS PAR CAS « AD HOC » : IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

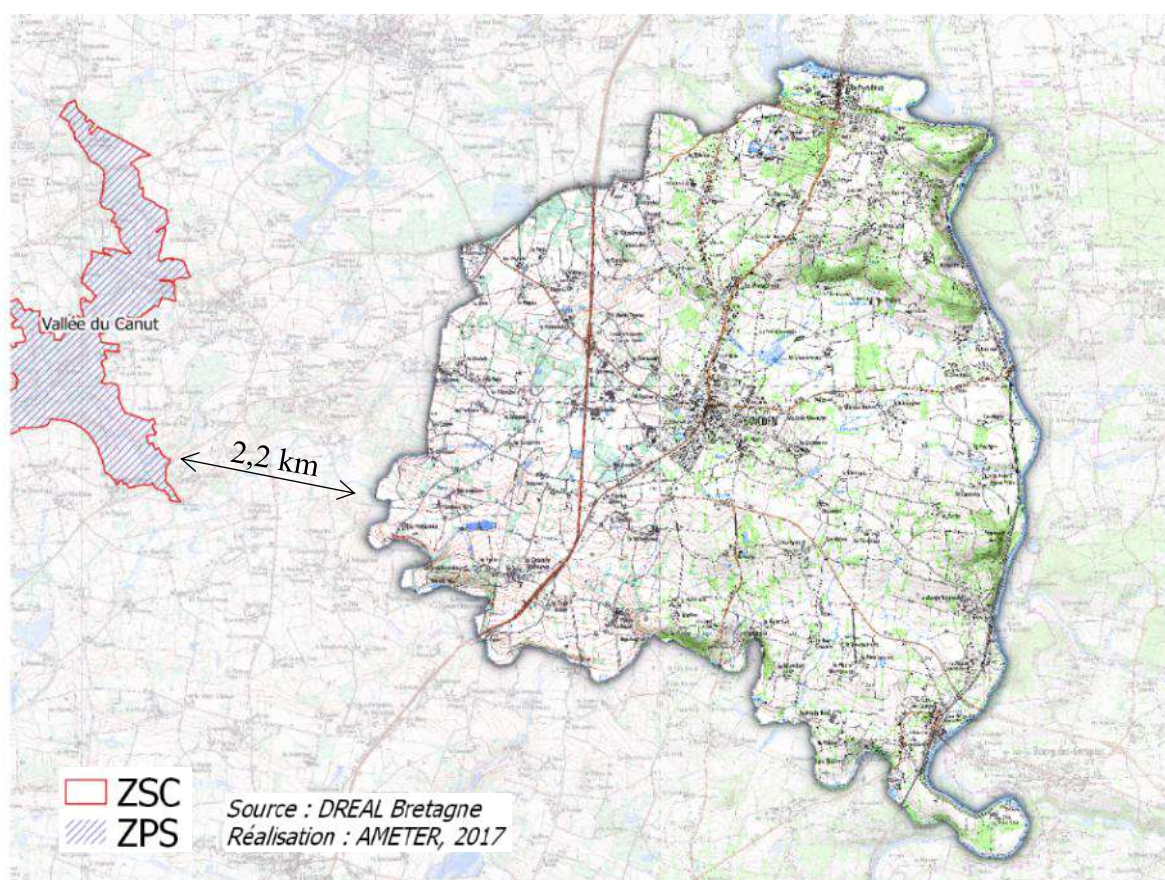
L'article R. 104-11 stipule que cette démarche est possible si l'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le PLU concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire soit sur Guichen 4,22 hectares, dans la limite de 5 hectares, ce qui est le cas.

Conformément aux articles R. 104-33 et suivants du code de l'urbanisme, il appartient dans un premier temps à la collectivité d'apprécier si le projet est susceptible d'avoir **des incidences notables sur l'environnement**, et de décider de réaliser une évaluation environnementale. A défaut, la collectivité transmet un dossier à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) pour avis.

LE CONTEXTE COMMUNAL

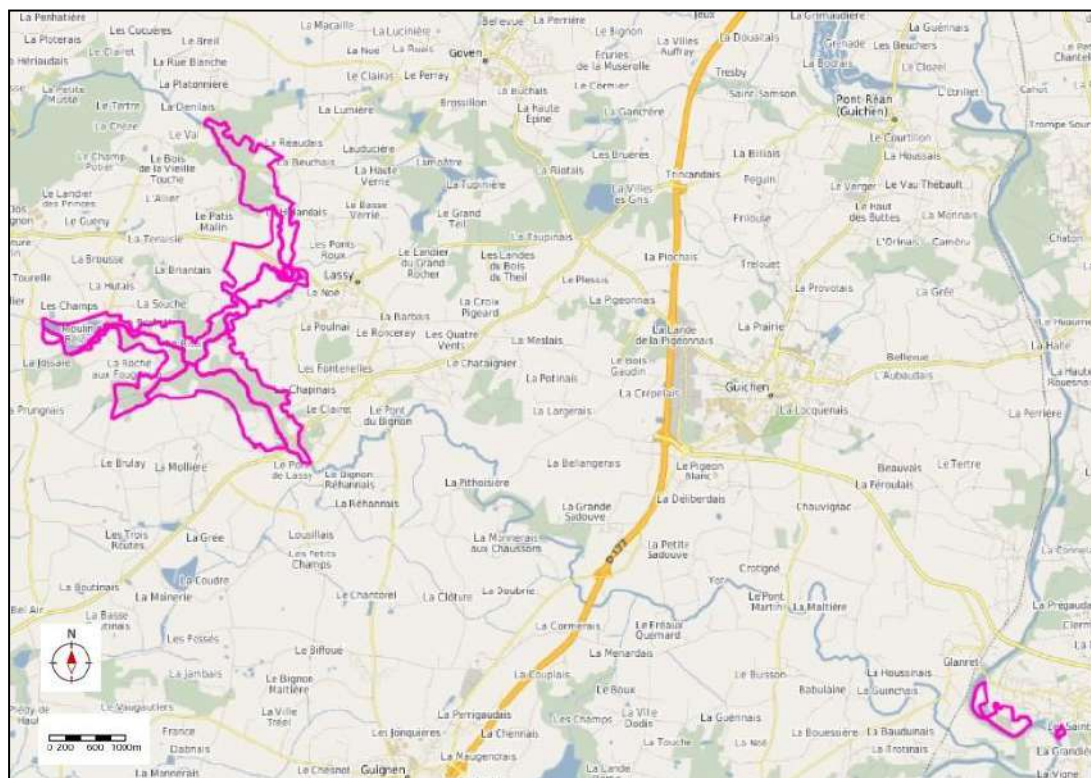
Le territoire communal n'est concerné par aucune zone Natura 2000. La plus proche est située à 2,2 km à l'Ouest de Guichen : il s'agit de la Vallée du Canut (ZPS5312012 / ZSC5302014).

LOCALISATION DES ZONES NATURA 2000



Localisation des zones Natura 2000 (source : DREAL Bretagne)

LES ESPACES NATURELS SENSIBLES A PROXIMITE DE GUICHEN

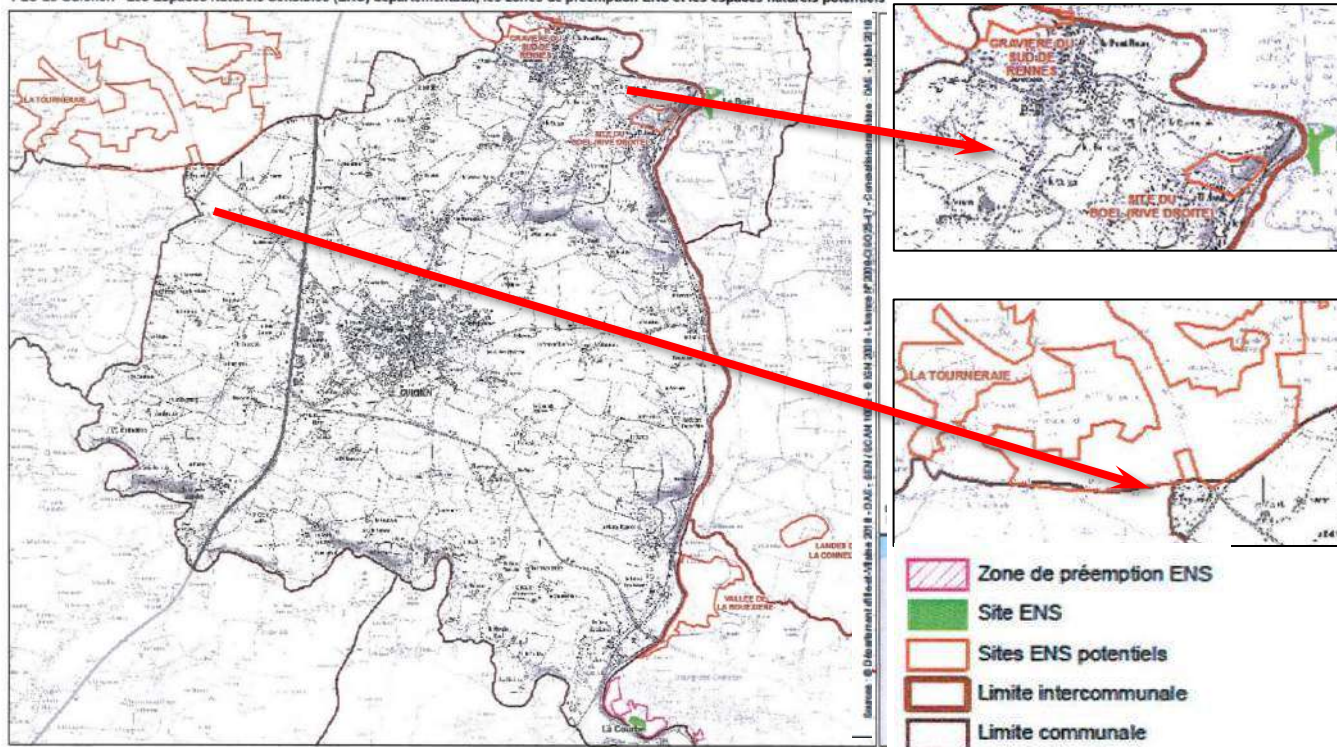


Localisation des Espaces Naturels Sensibles (source : Département, Géobretagne)

Par ailleurs, le département a identifié les **Espaces Naturels Sensibles potentiels** sur la commune, correspondant à une gravière du Sud de Rennes, au site du Boël (rive droite), et à une petite portion de la Tourneraie.

LES ESPACES NATURELS SENSIBLES POTENTIELS SUR GUICHEN

PLU de Guichen - Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) départementaux, les zones de préemption ENS et les espaces naturels potentiels



Localisation des Espaces Naturels Sensibles potentiels (source : Département, Géobretagne)

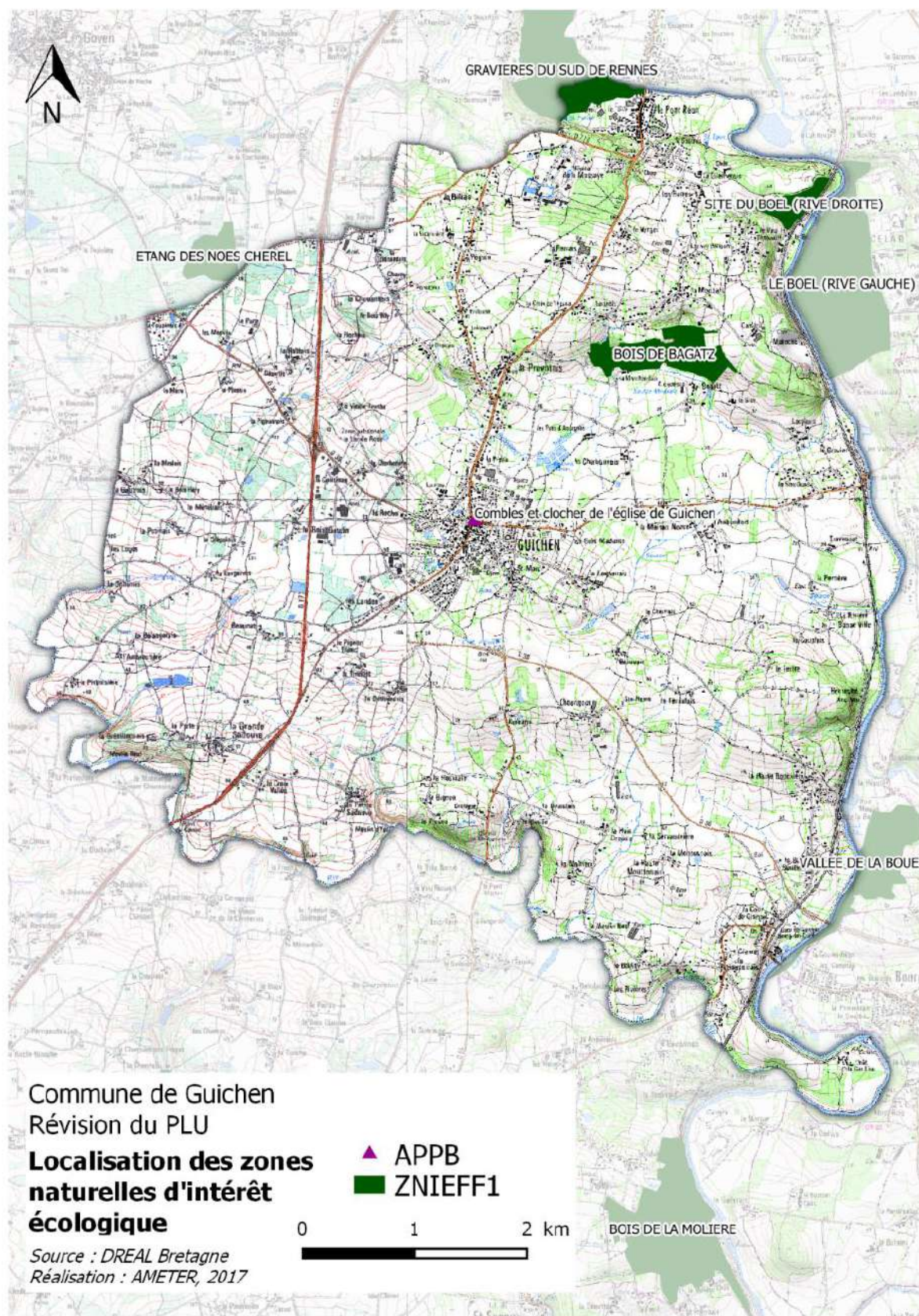
La commune de Guichen est concernée par **3 Zones d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type 1** :

- **Les gravières du Sud de Rennes (530009899)** : les gravières du Sud de Rennes se situent en bordure de la Vilaine à l'Ouest de Bruz et de Saint-Jacques-de-la-Lande.
- **Le site de Boël (rive droite) (530001041)** : la ZNIEFF est située sur le coteau en rive droite de la Vilaine. On observe au niveau des affleurements schisteux des pelouses sèches et des landes sèches présentant un intérêt patrimonial.
- **Le bois de Bagatz (530009070)** : le site est composé d'un boisement très fréquenté (Motocross, VTT, randonneurs, promeneurs), de plantations de conifères, de plantations mixtes (conifères et feuillus), de plantations de Châtaignier (*Castanea sativa*) et de zones boisées plus « naturelles » : aulnaie-frênaie en bordure de ruisseau, chênaie acidiphile.

1 Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope est également recensé sur Guichen :

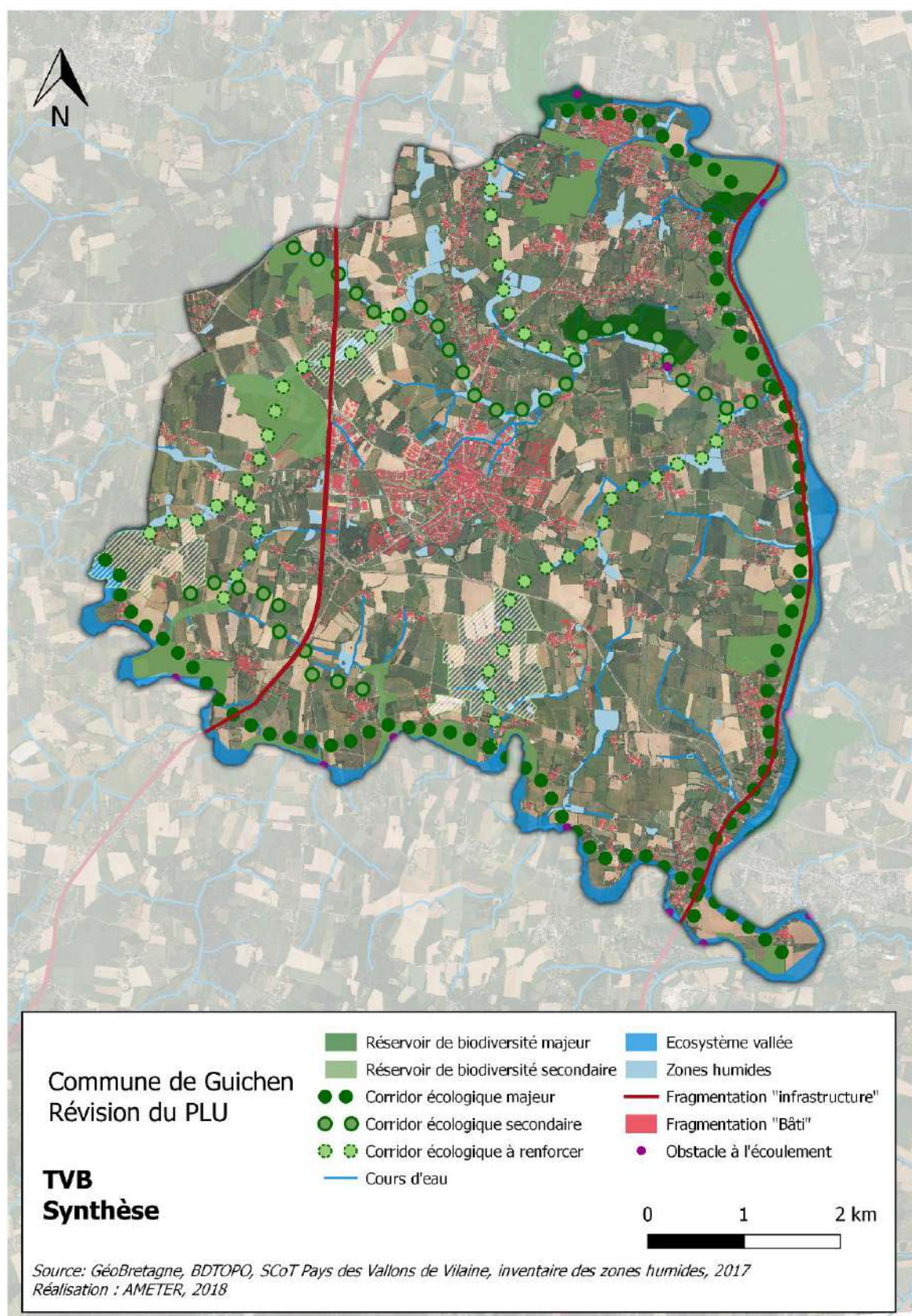
- **Comble et clocher de l'église de Guichen (FR3800352)** : gîte de mise-bas abritant une espèce inscrite à l'annexe 2 de la directive habitat faune et flore, le Grand Murin (*Myotis*).





Localisation des zones naturelles d'intérêt écologique (source : DREAL Bretagne)

CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE



Extrait du Rapport de présentation du PLU

La carte fait apparaître les réservoirs de biodiversité, les continuités écologiques et les coupures écologiques principales à la continuité de la Trame Verte et Bleue.

LE PROJET

La modification simplifiée n°1 du PLU de Guichen porte sur un objet qui vise à rectifier une erreur matérielle. Il est replacé dans son contexte afin d'estimer son impact sur l'environnement. On trouvera annexé à la présente Notice explicative le développement de l'auto-évaluation sur l'objet de la modification.

CONCLUSION

L'auto-évaluation annexée à la présente Notice explicative donne les conclusions suivantes concernant les impacts sur l'environnement de l'objet de la modification simplifiée du PLU :

L'examen du projet de modification simplifiée n°1 du PLU montre que cette modification n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement à l'échelle de la commune.

En effet, à l'occasion de la révision générale du PLU, ce secteur a été reclassé par erreur en zone Na lors de la phase d'approbation alors qu'il était classé en zone UEa au stade de l'arrêt du PLU (voir justification paragraphe 4).

Les impacts sur l'environnement du projet d'arrêt du PLU ont été évalués dans le cadre de l'évaluation environnementale. Le reclassement de ce secteur en zone UEa comme à l'identique au moment du dossier d'arrêt n'a donc pas d'incidences supplémentaires.

- **Cette modification simplifiée du PLU ne nécessite par conséquent pas de procéder à une évaluation environnementale.**
- **Un dossier a été adressé à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) pour recueillir son avis. Celle-ci a n'a pas jugé que la modification simplifiée n°1 du PLU nécessitait une évaluation environnementale (voir l'avis de la MRAe annexé au présent rapport).**

4. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

La présente modification simplifiée n°1 se traduit par l'évolution du PLU actuel portant sur :

- Le Règlement graphique (Plan de zonage)

Le Rapport de présentation intégrera la présente Notice explicative liée à la modification simplifiée n°1 du PLU de la Commune de Guichen, et le chapitre Délibérations intégrera la décision du Maire engageant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU, la délibération décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, la délibération fixant les modalités de mise à disposition du public du projet et la délibération approuvant la modification en fin de procédure.

4.1 Exposé de l'objet de la modification et de ses conséquences sur le PLU

Objet n°1 - Rectifier une erreur matérielle survenue lors de la révision générale du PLU

Objet de la modification

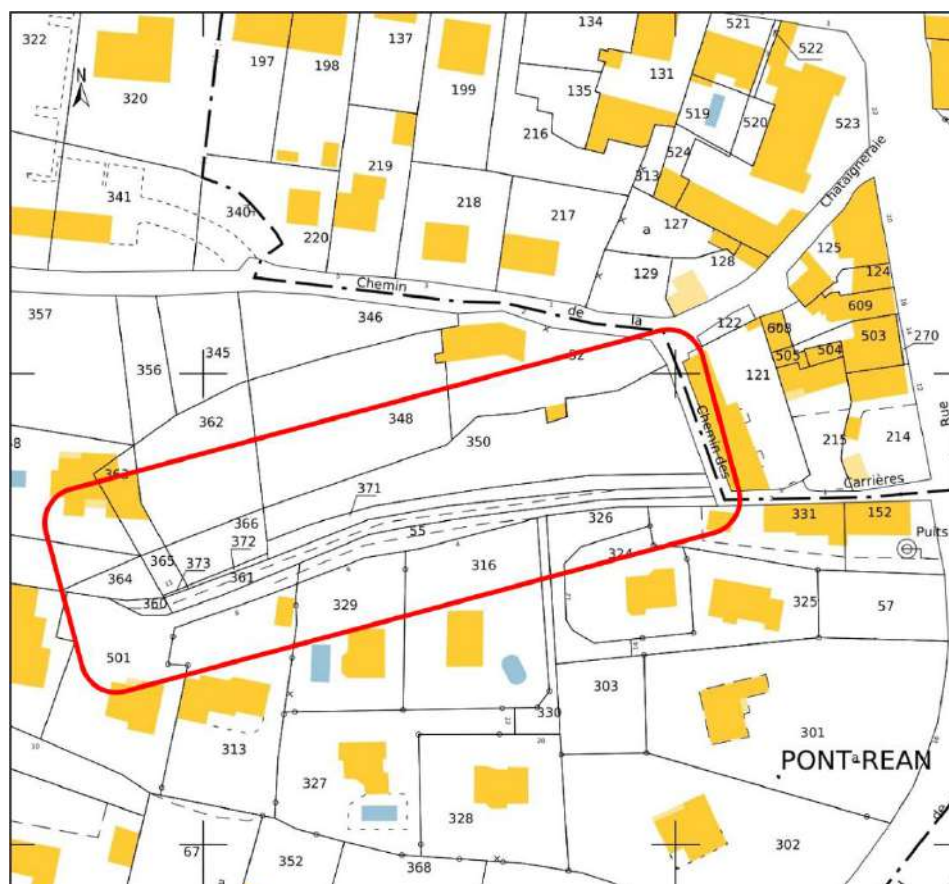
A l'occasion de la précédente de révision générale du PLU, un secteur a été classé par erreur en zone Na lors de la phase d'approbation. Situé dans le sud-ouest de la zone urbaine de Pont-Réan, le long du chemin des Carrières, il était classé en zone UEa au moment de l'arrêt de PLU.

Cette erreur cartographique semble être survenue lors de la reprise du plan de zonage qui a été opérée entre l'enquête publique et l'approbation. Or, aucune demande ou remarque n'a été formulée, ni par les Personnes Publiques Associées ni dans le cadre de l'enquête publique sur ce secteur.

Cette erreur conduit ainsi à une contradiction avec les intentions des rédacteurs du PLU.

Il est à préciser que les deux espaces boisés classés (EBC) situés à l'intérieur de ce secteur sont maintenus et ne subissent pas de modification. Le tracé de la trame verte et bleue jouxtant le secteur concerné par la modification ne subit pas non plus de modification.

- L'objectif est de rectifier cette erreur matérielle en classant une zone Na en zone UEa.



Source : cadastre.gouv.fr

Pièces du PLU concernées par la modification

- Le Règlement graphique (Plan de zonage)

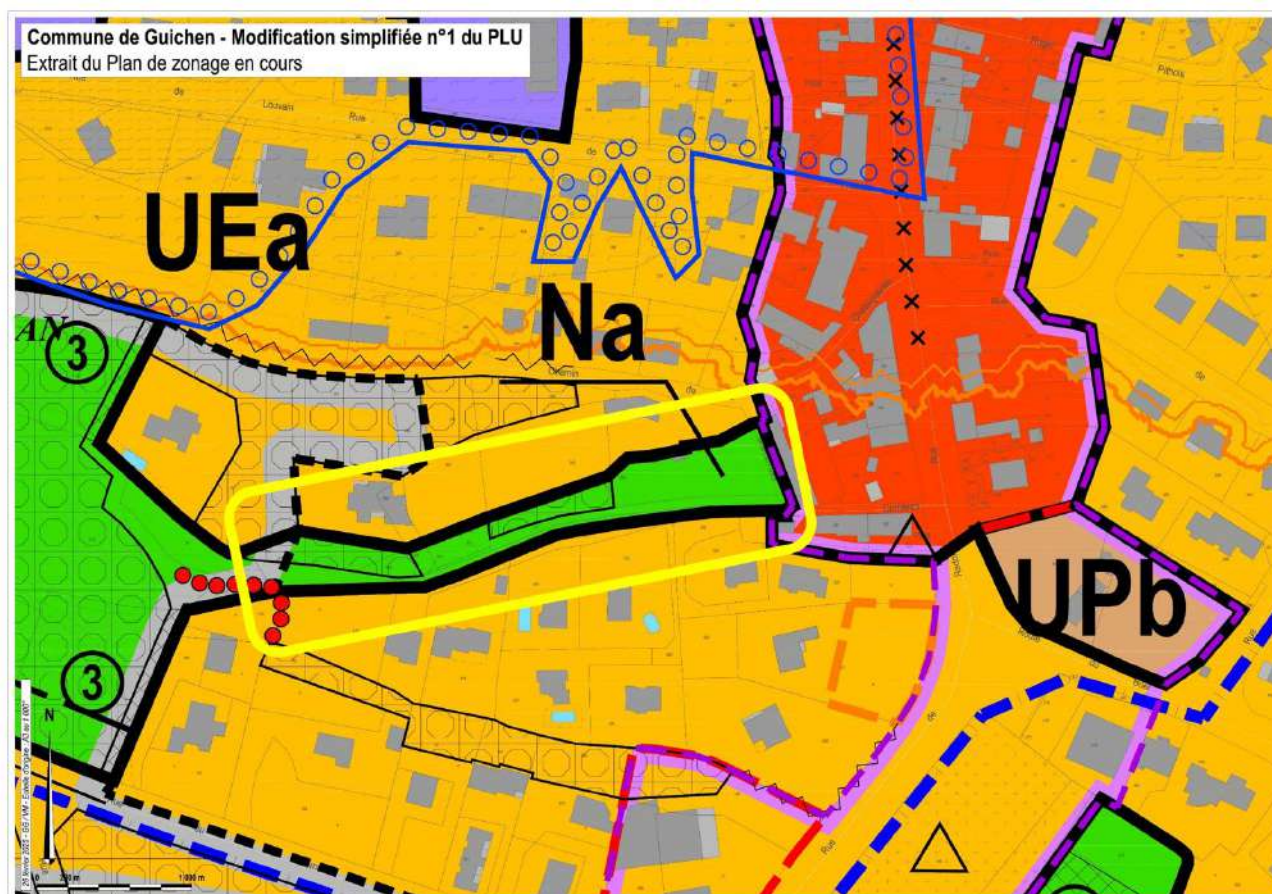
Modifications apportées au PLU

La modification porte sur la réduction du périmètre de la zone Na au profit de la zone UEa au plan de zonage, dont la superficie est de 3003 m².

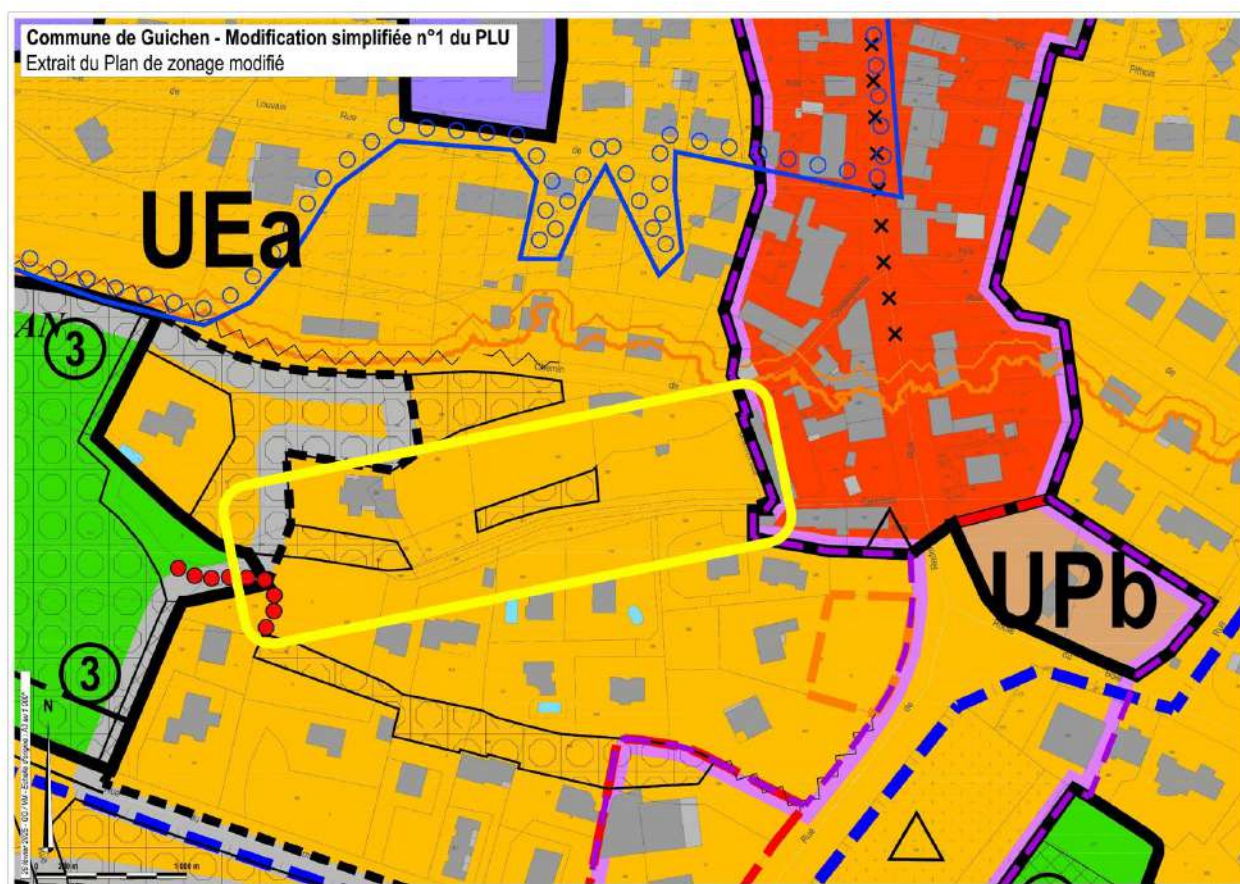
Les EBC situés à l'intérieur et à proximité de ce secteur ne sont pas modifiés. Le tracé de la trame verte et bleue n'est pas modifié.

LE PLAN DE ZONAGE

Extrait du Plan de zonage avant modification



Extrait du Plan de zonage après modification



4.2 Modifications portant sur les délibérations

Sont ajoutées au PLU les délibérations ayant trait à la modification simplifiée n°1 du PLU :

- La délibération prescrivant la modification simplifiée n°1, fixant les modalités de mise à disposition du public du projet et décidant de ne pas procéder à une évaluation environnementale.
- La délibération par le Conseil Municipal approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU.

Ces délibérations seront ajoutées au dossier du PLU au chapitre « Délibérations ».