

PLAN LOCAL D'URBANISME



➡ Rapport de présentation - Annexe 9

Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme

- Révision générale n°2 du PLU approuvée le 20 décembre 2023
- Modification de droit commun 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 RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU
CONSTITUANT L'ANNEXE 9**

Modification de droit commun n°1 du PLU

Décembre 2025

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
Historique du Plan Local d'Urbanisme	4
1. OBJETS DE L'ETUDE	5
2. CHOIX ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE	7
Révision ou modification ?	7
Modification de droit commun ou modification simplifiée ?	7
3. EXAMEN AU CAS PAR CAS « AD HOC » : IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	9
4. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	15
4.1 Exposé des objets de la modification et de ses conséquences sur le PLU	16
Objet n°1 - Permettre la densification d'un secteur rue de Fagues	16
Objet n°2 - Actualiser le projet d'aménagement de la ZAC de la Massaye	22
Objet n°3 - Compléter la liste des constructions à caractère patrimonial	27
Objet n°4 - Rectifier une erreur graphique au niveau de la Belangerais	35
Objet n°5 - Remplacer la notion de « Campus vert »	37
Objet n°6 - Adapter la règle d'implantation des locaux vélos par rapport à la voie	38
Objet n°7 - Orienter les activités nouvelles sur la ZA de Valonia vers du commerce et des activités de services	40
Objet n°8 - Ajouter les annexes accolées aux règles d'implantation dans les marges de recul	42
Objet n°9 - Préciser la règle de gestion des eaux pluviales à la parcelle	43
Objet n°10 - Encadrer les extensions et annexes des logements en zones A et N	45
Objet n°11 - Adapter les règles d'implantation par rapport aux cheminements piétons et espaces verts en zones A et N	47
Objet n°12 - Intégrer un nouveau périmètre de monument historique	48
Objet n°13 - Compléter les Annexes sanitaires par le zonage d'assainissement collectif	51
Objet n°14 - Actualiser le classement sonore des infrastructures de transports terrestres	52
4.2 Modifications portant sur les délibérations	57

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

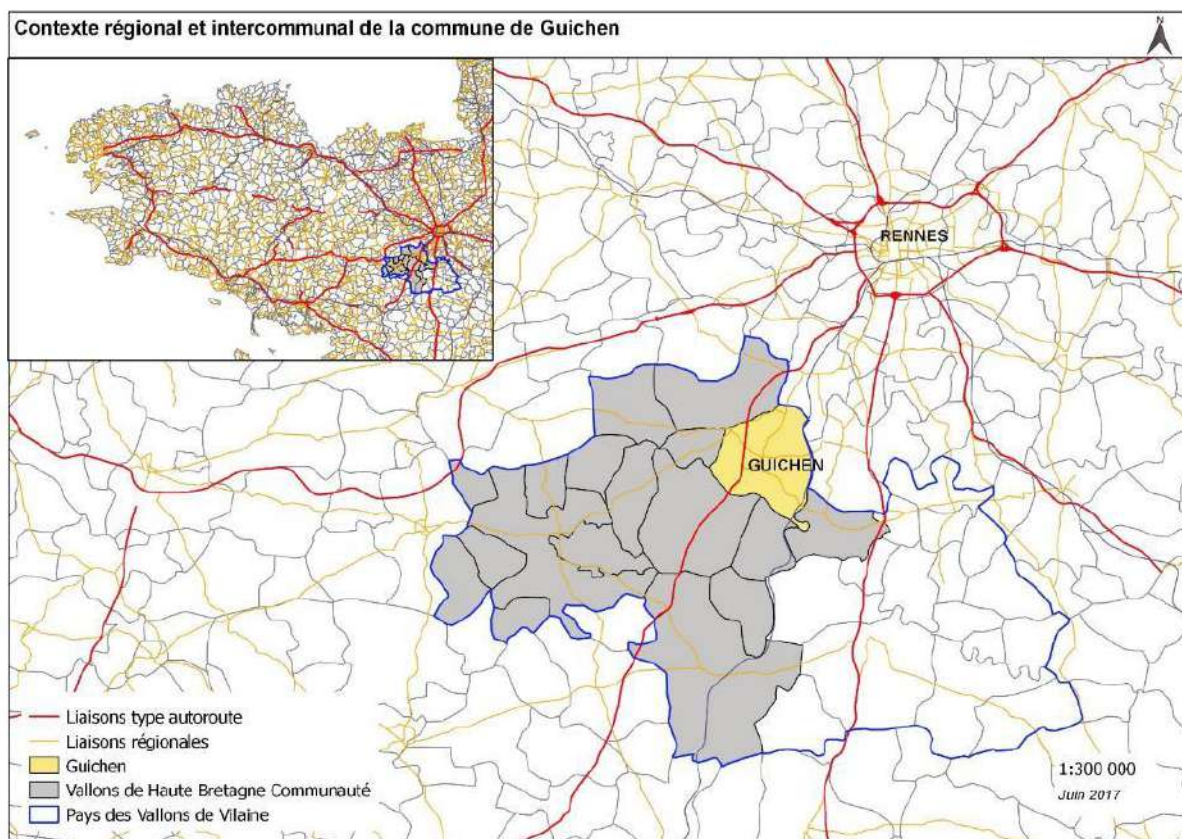


Source : Géoportail

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 de droit commun n°1 a été prescrite par la délibération du 27 mai 2025.

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

1. OBJETS DE L'ETUDE

La délibération du 27 mai 2025 a prescrit la modification de droit commun n°1 du PLU et justifie l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur. Par ailleurs, elle précise les évolutions prévues par la modification :

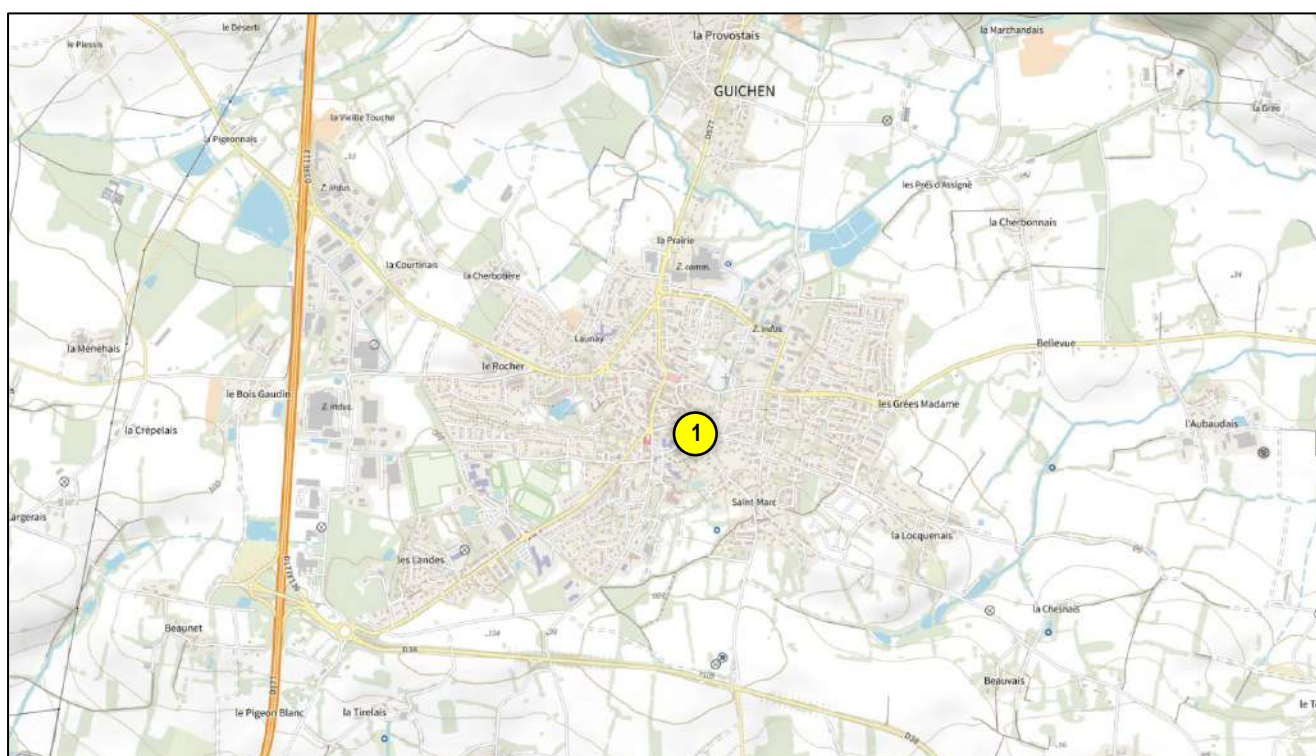
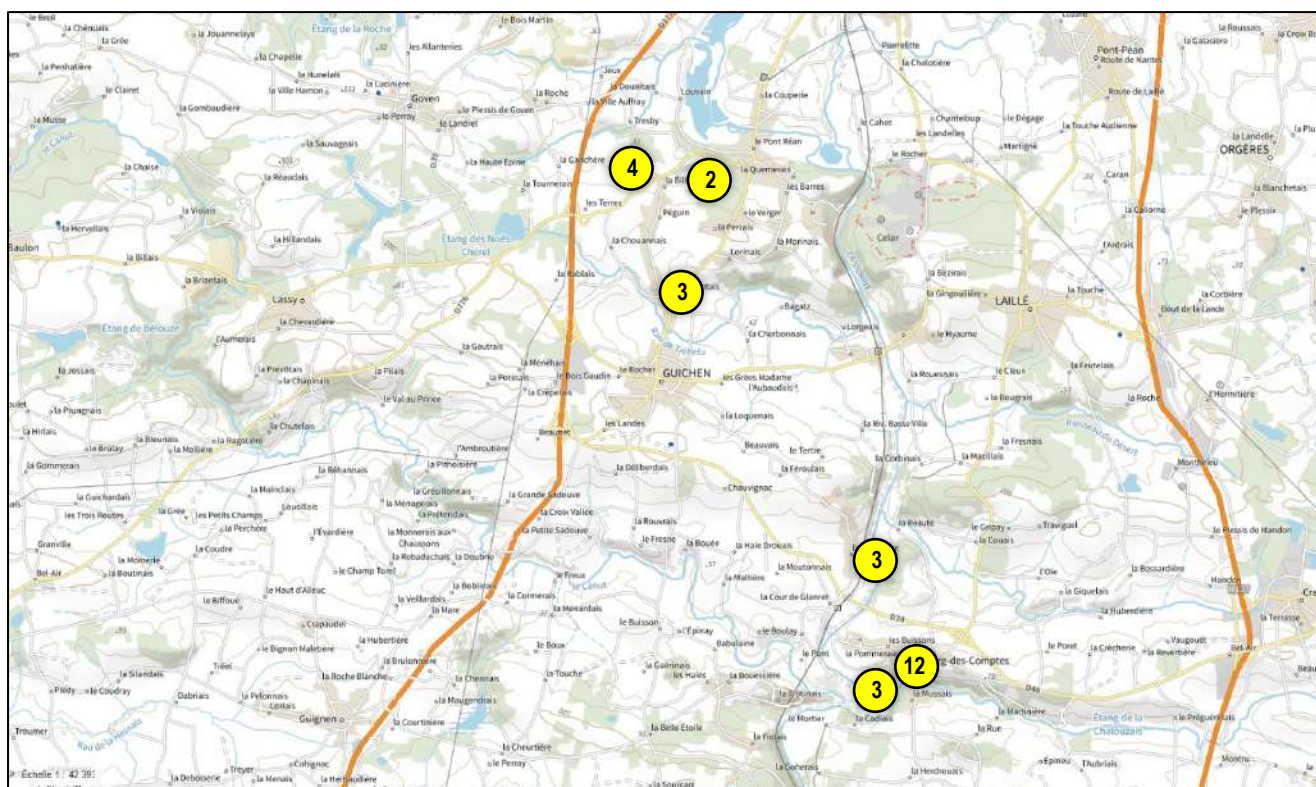
- Apporter des modifications au règlement littéral (revoir la notion de « campus vert » (label), adapter les règles d'implantation, préciser la règle de gestion des eaux pluviales, encadrer les extensions et annexes des logements en zones **A** et **N**).
- Mettre à jour et compléter les annexes.
- Renforcer la protection patrimoniale.
- Rectifier une coquille graphique au niveau de la Belangerais.
- Dans le cadre des ambitions pour renforcer la vocation commerciale de la zone d'activités de Valonia, orienter les activités nouvelles sur cette zone vers le commerce et service.
- Permettre la densification d'un secteur rue de Fagues, en lieu et place du projet d'extension du parking, aujourd'hui abandonné compte-tenu des orientations prises en faveur de la place des modes doux dans le centre-bourg.
- Actualiser le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Domaine de la Massaye : Le projet de la ZAC prévoit une évolution de la programmation qui vise à étendre la tranche 3 sur une petite partie de la tranche 4C, actuellement classée en zone **2AUE**, et à supprimer le reste de la tranche 4C.

Chacune de ces évolutions sera traitée séparément sous la forme d'un objet spécifique :

- **Objet n°1** - Permettre la densification d'un secteur rue de Fagues.
- **Objet n°2** - Actualiser le projet d'aménagement de la ZAC de la Massaye.
- **Objet n°3** - Renforcer la protection patrimoniale.
- **Objet n°4** - Rectifier une erreur graphique au niveau de la Belangerais.
- **Objet n°5** - Remplacer la notion de « Campus vert ».
- **Objet n°6** - Adapter la règle d'implantation des locaux vélos par rapport à la voie
- **Objet n°7** - Orienter les activités nouvelles sur la ZA de Valonia vers du commerce et des activités de service
- **Objet n°8** - Ajouter les annexes accolées aux règles d'implantation dans les marges de recul.
- **Objet n°9** - Préciser la règle de gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- **Objet n°10** - Encadrer les extensions et annexes des logements en zones **A** et **N**.
- **Objet n°11** - Adapter les règles d'implantation par rapport aux cheminements piétons et espaces verts en zones **A** et **N**.
- **Objet n°12** - Intégrer un nouveau périmètre de monument historique.
- **Objet n°13** - Compléter les Annexes sanitaires par le zonage d'assainissement collectif.
- **Objet n°14** - Actualiser le classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Chaque objet est exposé au chapitre 3, en indiquant pour chacun les modifications apportées au PLU.

LOCALISATION DES DIFFERENTS OBJETS DE LA MODIFICATION :



Source géoportail, carte IGN

Les autres objets n'ont pas de localisation ou portent sur l'ensemble du territoire communal.

2. CHOIX ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Le projet touche plusieurs documents du PLU.

- Il porte sur le Rapport de présentation pour introduire la présente Note explicative de la modification de droit commun n°1 du PLU.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) seront adaptées pour prendre en compte l'évolution du projet sur le secteur de la Massaye et pour intégrer un nouveau secteur en densification urbaine dans le centre-ville.
- Les adaptations du Règlement littéral portent sur des règles d'implantation, l'encadrement de nouveaux logements en **A** et **N**, la gestion des eaux pluviales, l'imperméabilisation des sols, l'orientation de la vocation du secteur de la ZA de Valonia...
- Les modifications portées au Règlement graphique (Plan de zonage) sont liées à l'évolution du projet sur le secteur de la Massaye, au renforcement de la protection du patrimoine bâti, au projet de densification dans le centre-ville...
- Les modifications portées aux Annexes du PLU : intégrer un nouveau périmètre de monument historique, compléter les Annexes sanitaires par le zonage d'assainissement collectif, actualiser le classement sonore des infrastructures terrestres, ajouter le classement de constructions à caractère patrimonial.
- Enfin, les Délibérations du PLU seront complétées pour intégrer le projet de modification de droit commun 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 les OAP et le volet réglementaire ; 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 simplifiée car il a notamment pour but de réduire la surface d'une zone à urbaniser ; la procédure est donc celle d'une modification de droit commun.

Les modalités de modification de droit commun d'un Plan Local d'Urbanisme sont fixées par les articles L. 153-36 à 44 du code de l'urbanisme.

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

Avant l'ouverture de l'enquête publique le Maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées.

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

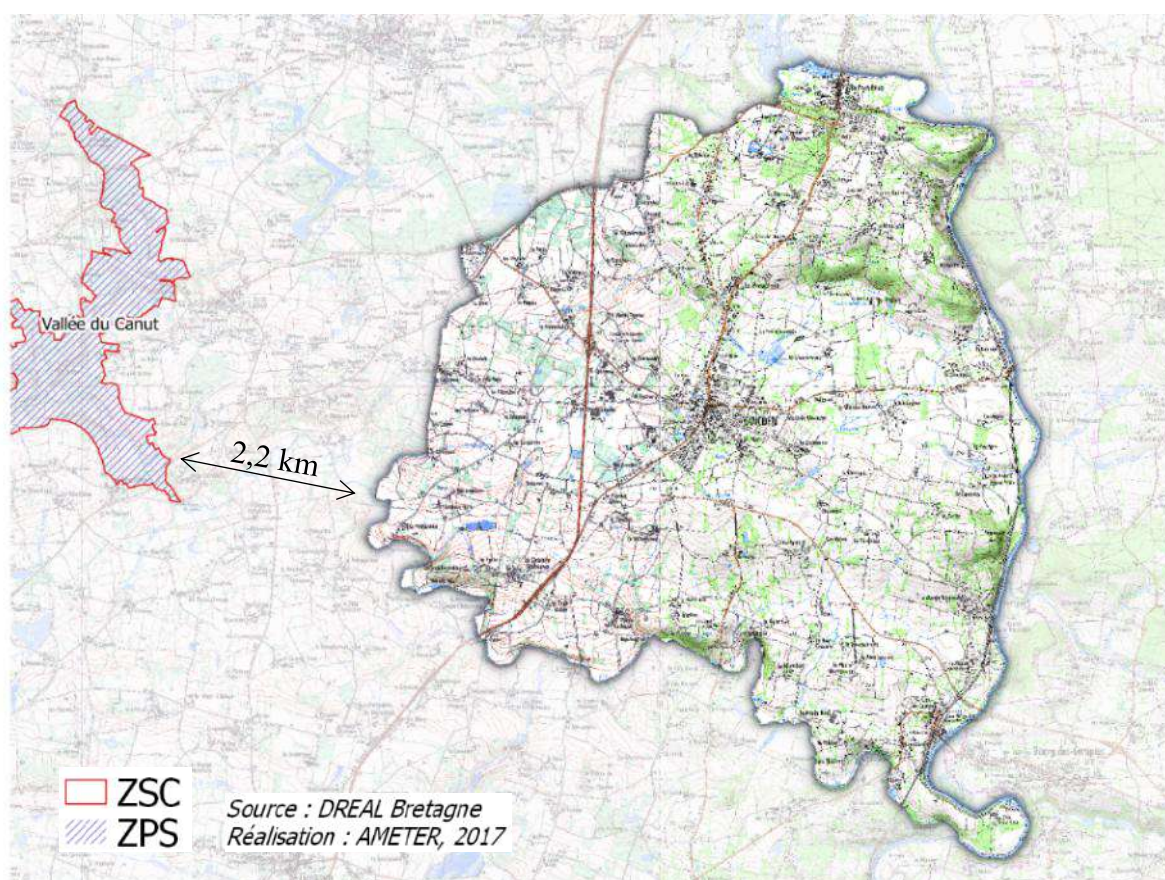
L'article R. 104-11 stipule que cette démarche est possible si l'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le PLU concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire soit sur Guichen 4,22 hectares, dans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

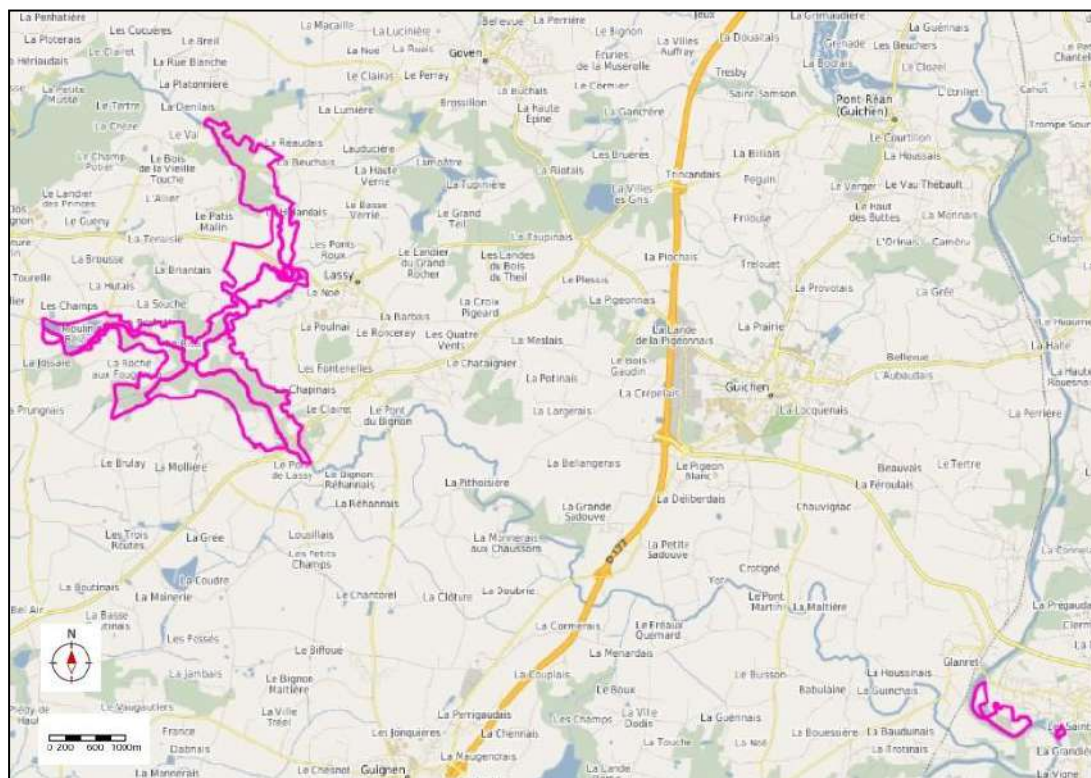
Le territoire communal n'est concerné par aucune zone Natura 2000. La plus proche est située à 2,2 km à l'Ouest de Guichen : il s'agit de la Vallée du Canut (ZPS5312012 / ZSC5302014).

LOCALISATION DES ZONES NATURA 2000



Localisation des zones Natura 2000 (source : DREAL Bretagne)

LES ESPACES NATURELS SENSIBLES A PROXIMITE DE GUICHEN

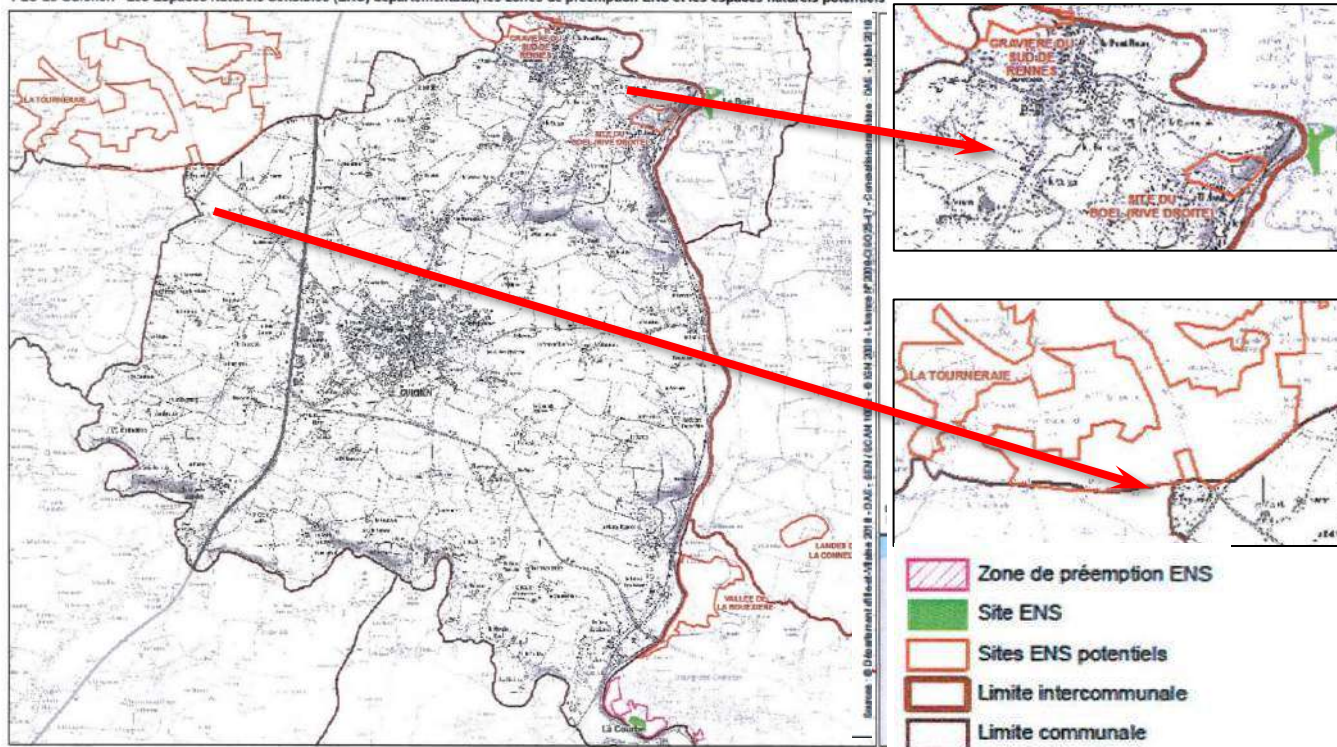


Localisation des Espaces Naturels Sensibles (source : Département, Géobretagne)

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)

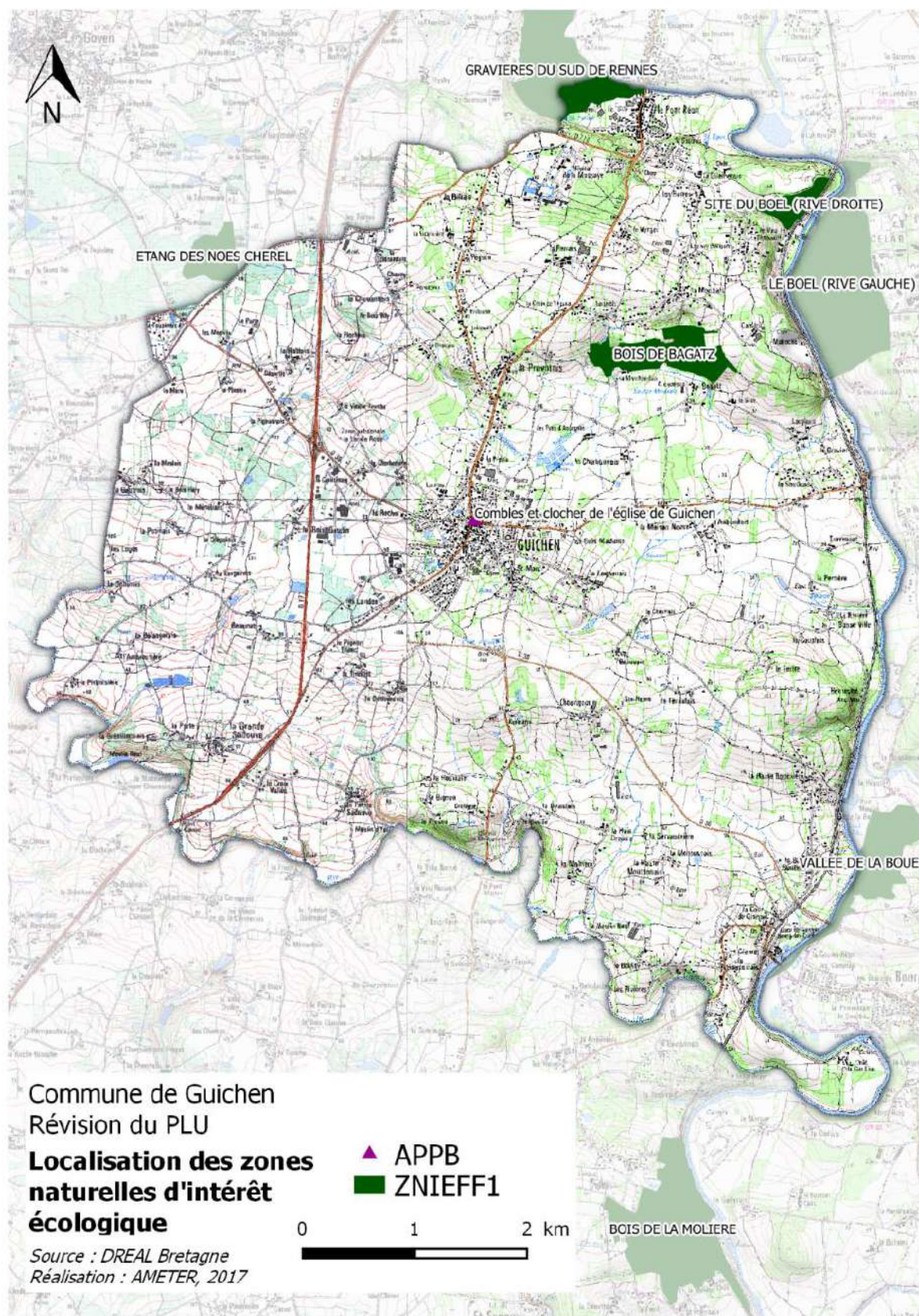
La commune de Guichen est concernée par **3 Zones d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type 1** :

- **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 :

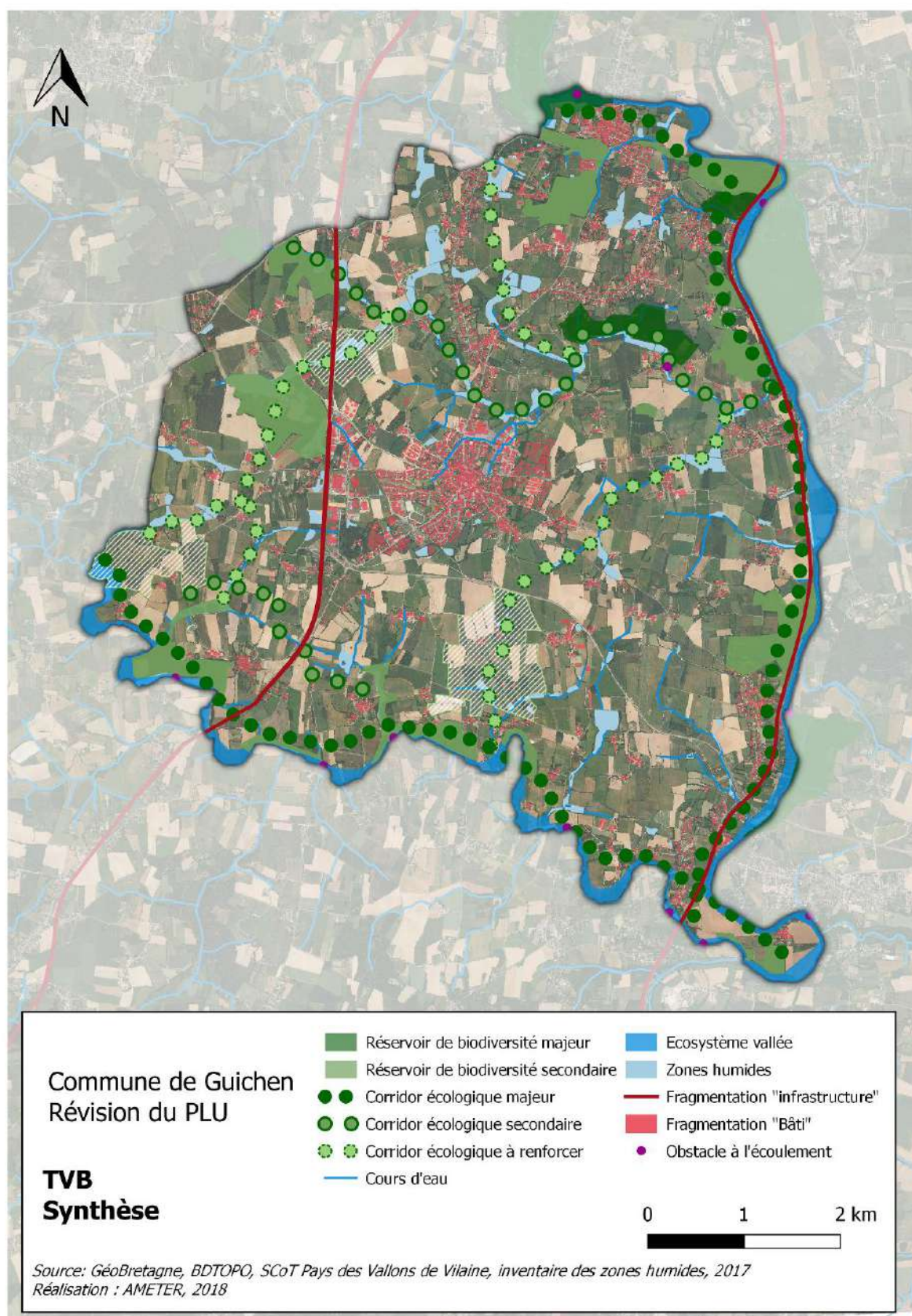
- **Comble et clocher de l'église de Guichen (FR3800352)** : gîte de mise-bas abritant une espèce inscrite à l'annexe 2 de la directive habitat faune et flore, le Grand Murin (*Myotis*).





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 de droit commun n°1 du PLU de Guichen porte sur plusieurs objets. Chacun 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 chacun des objets de la modification.

CONCLUSION

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

- Favoriser l'usage des modes de transport alternatif à la voiture.
- Diminuer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 2,4 hectares.
- Optimiser l'usage des terrains en milieu urbain.
- Dans le cadre de la ZAC de la Massaye :
 - Ouvrir à l'urbanisation 0,8 ha dédié à l'habitat, classé initialement en **2AUE**.
 - Convertir 2,4 ha d'une zone à urbaniser en secteur naturel.
 - Changer la destination de tertiaire en habitat avec possibilité d'accueillir des bureaux, services compatibles avec un quartier d'habitation.
- Renforcer la protection patrimoniale.
- Lutter contre la dispersion de l'habitat en dehors des agglomérations.
- Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre.
- Porter à la connaissance du public :
 - La nouvelle servitude d'utilité publique suite à l'inscription du Domaine de la Blossière au titre des Monuments historiques.
 - L'étude sur le zonage assainissement.
 - Le nouveau classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

L'examen des différents objets du projet de modification de droit commun n°1 du PLU montre que cette modification n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement à l'échelle de la commune, et que prit individuellement, chacun des objets aura globalement un impact positif.

- **Ainsi, la collectivité estime que la modification du PLU aura une portée mineure, voire nulle vis-à-vis de ses incidences sur l'environnement et qu'à ce titre, cette modification du PLU ne nécessite 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 n'a pas jugé que la modification de droit commun 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 n°1 se traduit par l'évolution du PLU actuel portant sur :

- Le Rapport de présentation
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le Règlement graphique (Plan de zonage)
- Le Règlement littéral (Règlement)
- Les Annexes du PLU

Le Rapport de présentation intégrera la présente Notice explicative liée à la modification de droit commun n°1 du PLU de la Commune de Guichen, et le chapitre Délibérations intégrera la délibération du Conseil Municipal engageant la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU, la délibération décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, et la délibération approuvant la modification en fin de procédure.

Note : dans ce qui suit, les modifications apportées aux textes extraits du PLU apparaissent en rouge pour les ajouts (exemple : « *Texte ajouté* »), et rayées rouge pour les suppressions (exemple : « *Texte-supprimé* »).

4.1 Exposé des objets de la modification et de ses conséquences sur le PLU

Objet n°1 - Permettre la densification d'un secteur rue de Fagues

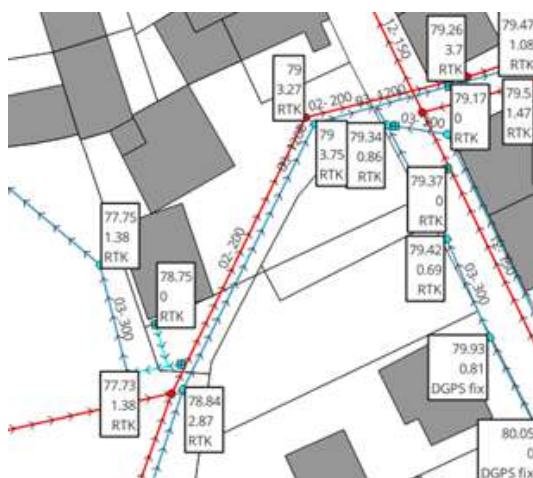
Objet de la modification

Près du centre-ville de Guichen, rue de Fagues, le PLU en cours classe un terrain en emplacement réservé avec pour objet l'aménagement d'une aire de stationnement. Ce projet s'inscrit dans la continuité de l'aire de stationnement existant déjà au sud. Pour limiter la place de la voiture dans le centre-ville et favoriser l'usage des modes doux, ce projet de stationnement n'est pas approprié et nécessite de retirer l'emplacement réservé.

Par ailleurs, ce secteur constitue une opportunité pour conforter la densification urbaine à proximité immédiate de l'hypercentre. Le périmètre de l'emplacement réservé et le terrain au nord offrent une surface d'environ 1 290 m² permettant de créer une opération de densification urbaine. Cette opération devra toutefois tenir compte du passage de canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées.

- L'objectif est de limiter la place de la voiture dans le centre-ville et d'encadrer la construction sur ce secteur en définissant un nombre minimal de logements à réaliser, tout en respectant un recul minimal par rapport aux canalisations de 1,5 mètre.

CANALISATIONS D'EAUX USEES ET PLUVIALES PRESENTENT SUR LE SITE



Pièces du PLU concernées par la modification

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le Règlement graphique (Plan de zonage)
- Le Règlement littéral (Règlement)

Modifications apportées au PLU

Pour permettre la réalisation d'un programme minimal de logements, le PLU doit supprimer l'emplacement réservé n°10 figurant au Plan de zonage et au Règlement, et créer un nouveau secteur dans les OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain en imposant un minimum de 5 logements. De plus, pour préserver les canalisations d'eaux usées et pluviales, deux marges de recul sont introduites.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

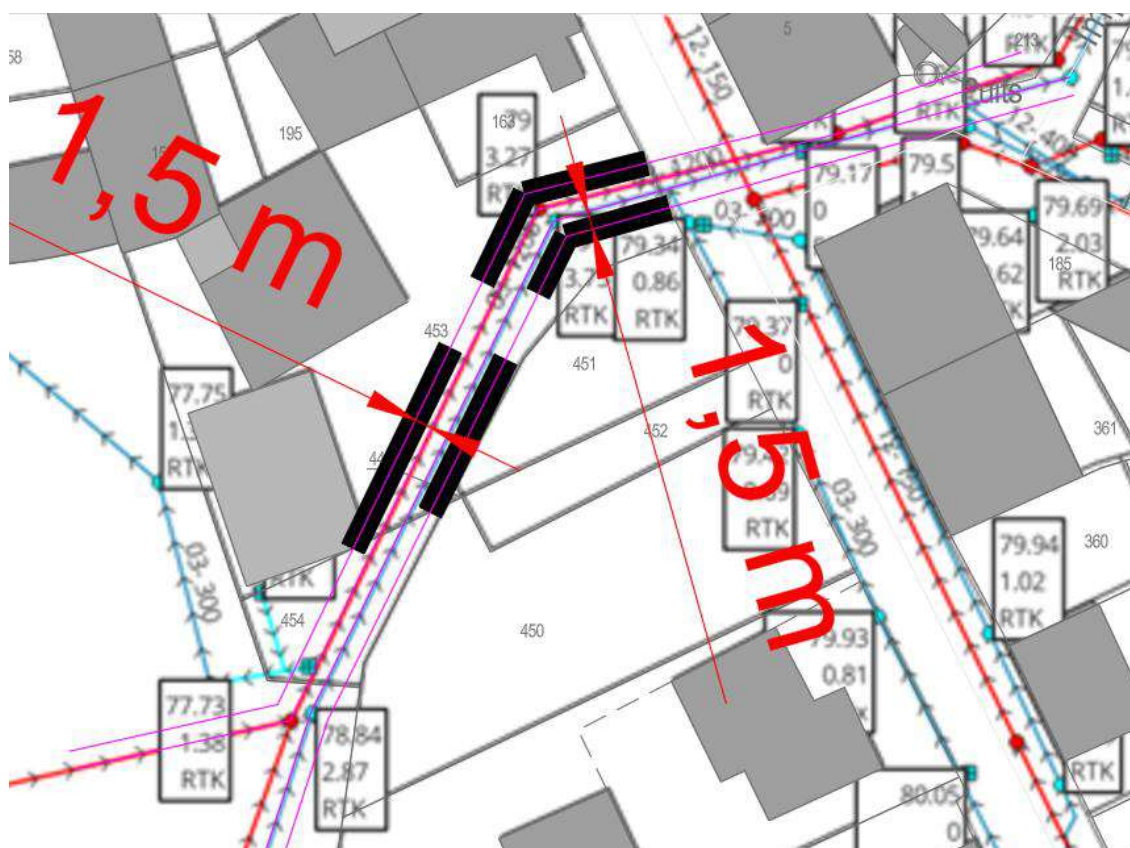
La modification inscrit un nouveau secteur au titre des OAP sectorielles - Petits secteurs en milieu urbain en y imposant la réalisation d'un minimum de 5 logements. La carte du centre-ville intègre ce nouveau secteur comme le montre les cartes ci-après.

LE PLAN DE ZONAGE

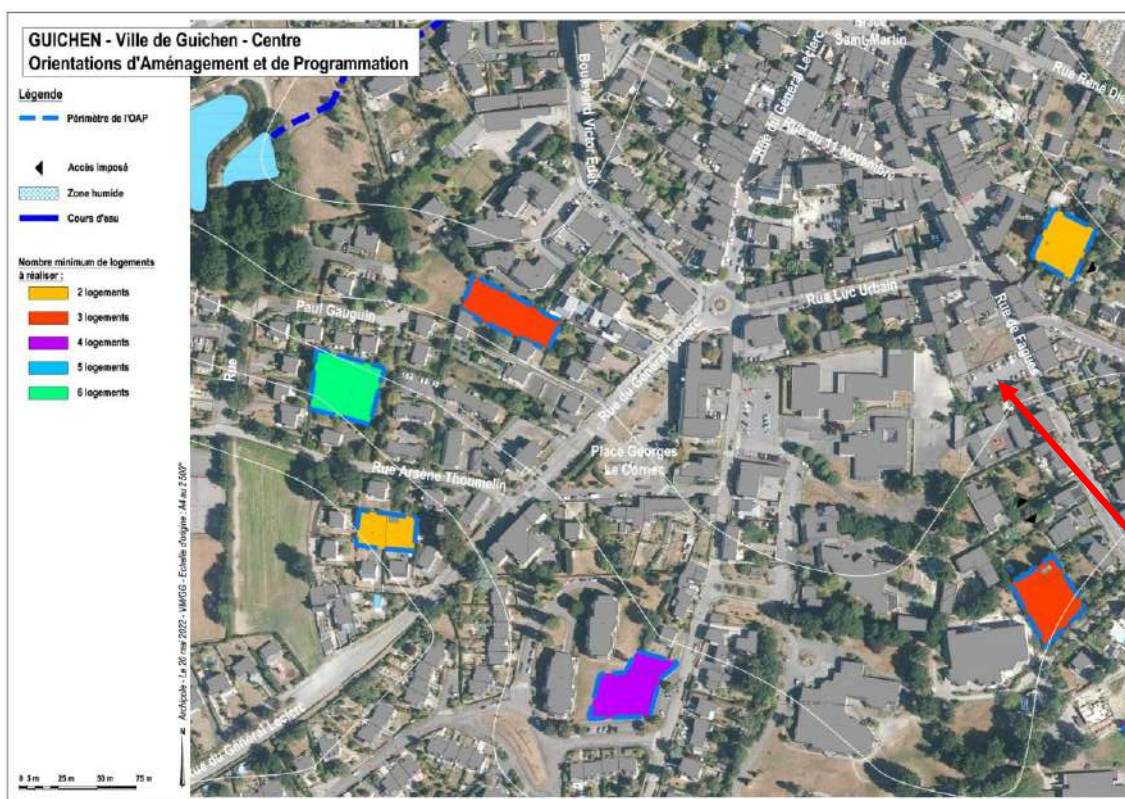
Suite à la suppression de l'emplacement réservé n°10, le tableau des emplacements réservés figurant sur les planches du Plan de zonage est actualisé.

Les marges de recul introduites s'inscrivent en recul de 1,5 mètre par rapport aux axes des canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales comme le montre l'extrait ci-dessous.

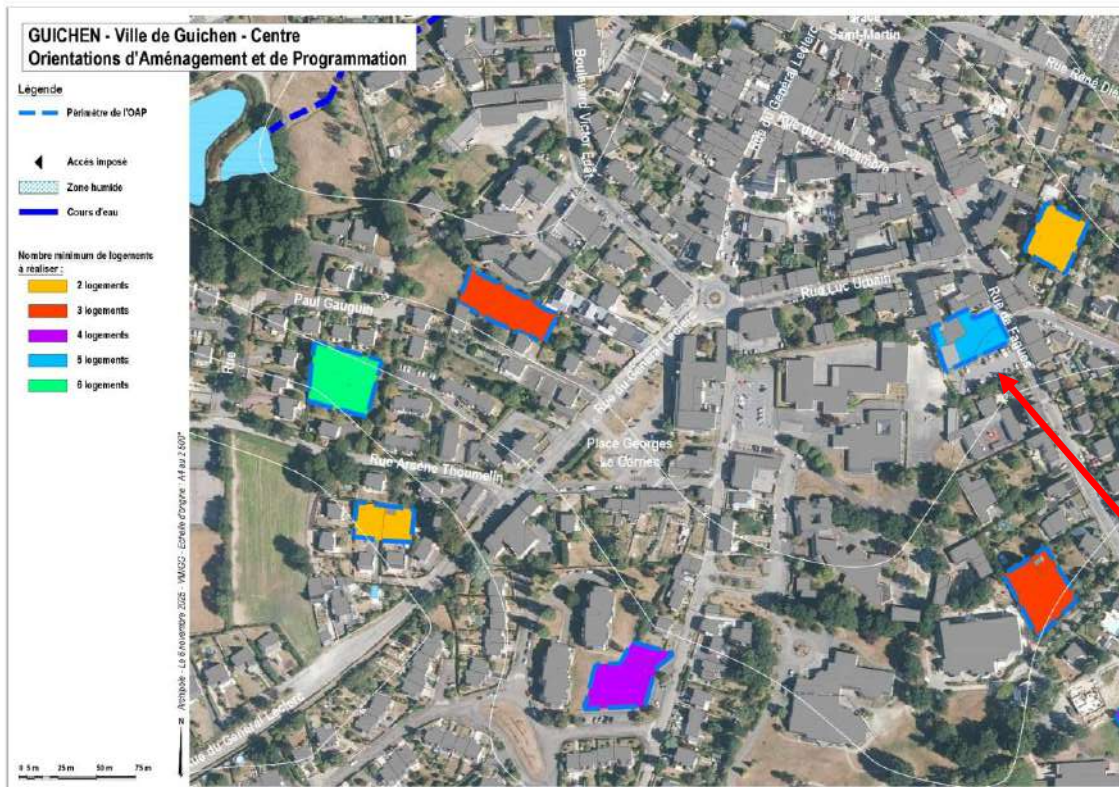
EXTRAIT DU CADASTRE, DU PLAN DES RESEAUX ET DE LA MARGE DE REcul PROJETEE



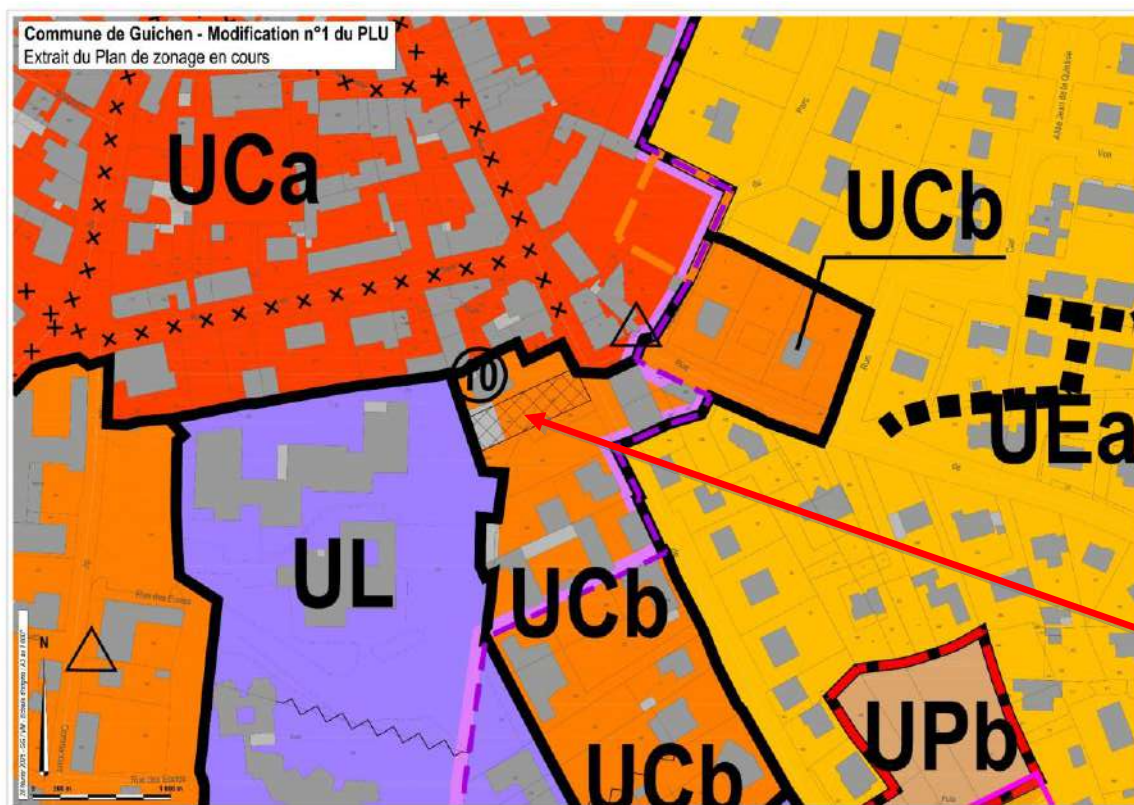
Extrait des OAP sectorielles – Petits secteurs en milieu urbain avant modification



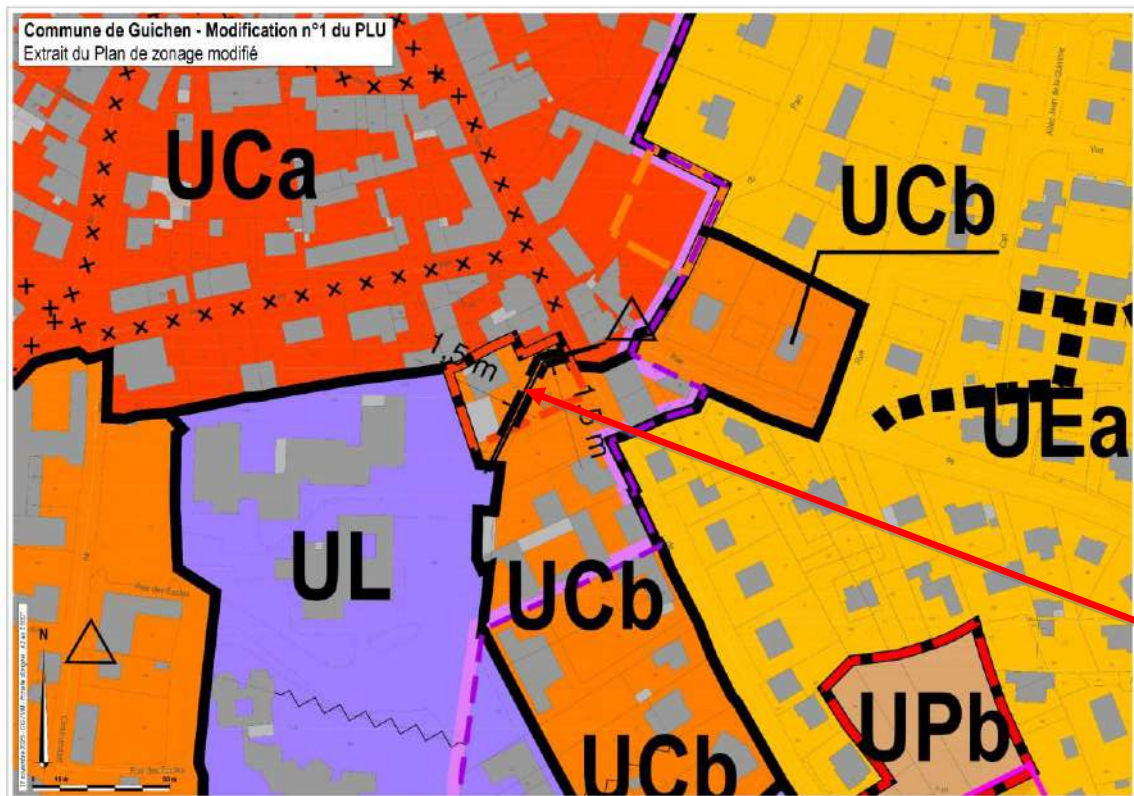
Extrait des OAP sectorielles – Petits secteurs en milieu urbain après modification



Extrait du Plan de zonage avant modification



Extrait du Plan de zonage après modification



Extrait du Plan de zonage avant modification

Commune de Guichen - Modification n°1 du PLU
Extrait du Plan de zonage en cours

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Rectification et déviation de la RD 131 (visibilité) - Route du Boël	Département	627
2	Terrain des gens du voyage	Commune	4 681
3	Création d'une liaison douce - Pont-Réan	Commune	523
4	Liaison piétonne entre la rue du 11 Novembre et la rue Théodore Botrel avec aménagement d'un square	Commune	182
5	Elargissement de la rue de Launay / CR 9	Commune	2 653
6	Accès à aménager - Rue Louis Ampère	Commune	143
7	Liaison piétonne entre la rue du 11 Novembre et la rue Théodore Botrel avec aménagement d'un square	Commune	130
8	Réserve pour extension de la station d'épuration	Commune	5 311
9	Réserves pour extension de la déchetterie	Commune	9 043
10	Aménagement d'une aire de stationnement rue de Fagues	Commune	581
11	Réserve pour aménagement d'accès, d'aire de loisirs/stationnement - Secteur de Pont-Réan, à proximité du moulin	Commune	724
12	Extension du cimetière de Pont-Réan	Commune	1 592

Extrait du Plan de zonage après modification

Commune de Guichen - Modification n°1 du PLU
Extrait du Plan de zonage modifié

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° DE L'OPERATION	DEFINITION DE L'OPERATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²)
1	Rectification et déviation de la RD 131 (visibilité) - Route du Boël	Département	627
2	Terrain des gens du voyage	Commune	4 681
3	Création d'une liaison douce - Pont-Réan	Commune	523
4	Liaison piétonne entre la rue du 11 Novembre et la rue Théodore Botrel avec aménagement d'un square	Commune	182
5	Elargissement de la rue de Launay / CR 9	Commune	2 653
6	Accès à aménager - Rue Louis Ampère	Commune	143
7	Liaison piétonne entre la rue du 11 Novembre et la rue Théodore Botrel avec aménagement d'un square	Commune	130
8	Réserve pour extension de la station d'épuration	Commune	5 311
9	Réserves pour extension de la déchetterie	Commune	9 043
11	Réserve pour aménagement d'accès, d'aire de loisirs/stationnement - Secteur de Pont-Réan, à proximité du moulin	Commune	724
12	Extension du cimetière de Pont-Réan	Commune	1 592

LE REGLEMENT

La modification porte sur l'Annexe II Emplacements réservés du Règlement, en supprimant dans le tableau des emplacements réservés, l'ER n°10.

Page 153

« *Liste des emplacements réservés sur la commune :*

<i>N° DE L'OPERATION</i>	<i>DEFINITION DE L'OPERATION</i>	<i>BENEFICIAIRE</i>	<i>SURFACE (en m²)</i>
------------------------------	----------------------------------	---------------------	----------------------------

»

«

10	Aménagement d'une aire de stationnement rue de Fagues	Commune	581
-----------	--	----------------	------------

»

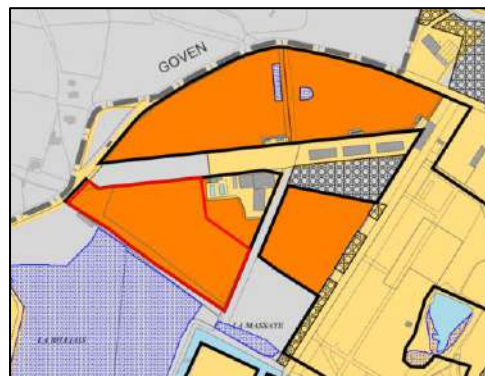
Objet n°2 - Actualiser le projet d'aménagement de la ZAC de la Massaye

Objet de la modification

Le secteur de la Massaye au sud-ouest de Pont-Réan fait l'objet d'une opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Le projet d'aménagement sur ce secteur évolue. Notamment, le nouveau projet prévoit :

- de remplacer la seule vocation économique le long de la RD 776 (secteur **1AUa**) par un secteur urbain **1AUEa** offrant une mixité d'usage (habitat, activité économique...),
- de diminuer la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestier (NAF) de 2,38 hectares (contour rouge sur la carte ci-contre) en réduisant la partie constructible de la zone **2AUE** de la tranche 4,
- d'étendre la tranche 3 sur une partie de la tranche 4, nécessitant d'ouvrir à l'urbanisation la zone **2AUE** en **1AUEa**.



- L'objectif est d'adapter le PLU au nouveau projet sur le secteur de la Massaye nécessitant de revoir les zones et d'adapter les OAP en conséquence.

Les évolutions proposées dans ce projet conserveront la densité globale de 28 logements par hectare.

Pièces du PLU concernées par la modification

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le Règlement graphique (Plan de zonage)
- Le Règlement littéral (Règlement)

Modifications apportées au PLU

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le secteur de la Massaye est couvert par une OAP sectorielle – Secteurs stratégiques. La modification de l'OAP prend en compte la nouvelle vocation du secteur tertiaire le long de la RD 776 en secteur d'habitat pouvant accueillir des activités de services/bureaux, et la réduction de la zone d'habitat au profit d'un espace naturel au sud de ce secteur. Le texte et les cartes (pages 51, 87 et 89) sont adaptées en conséquence.

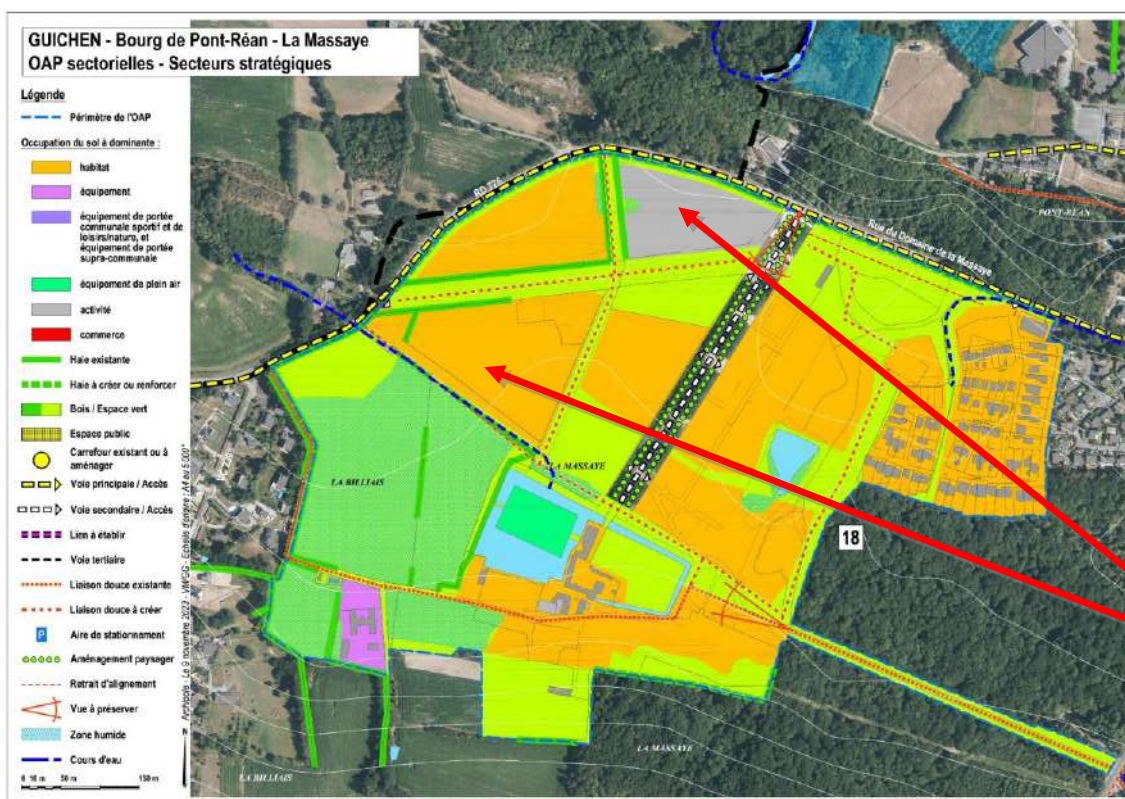
Page 88



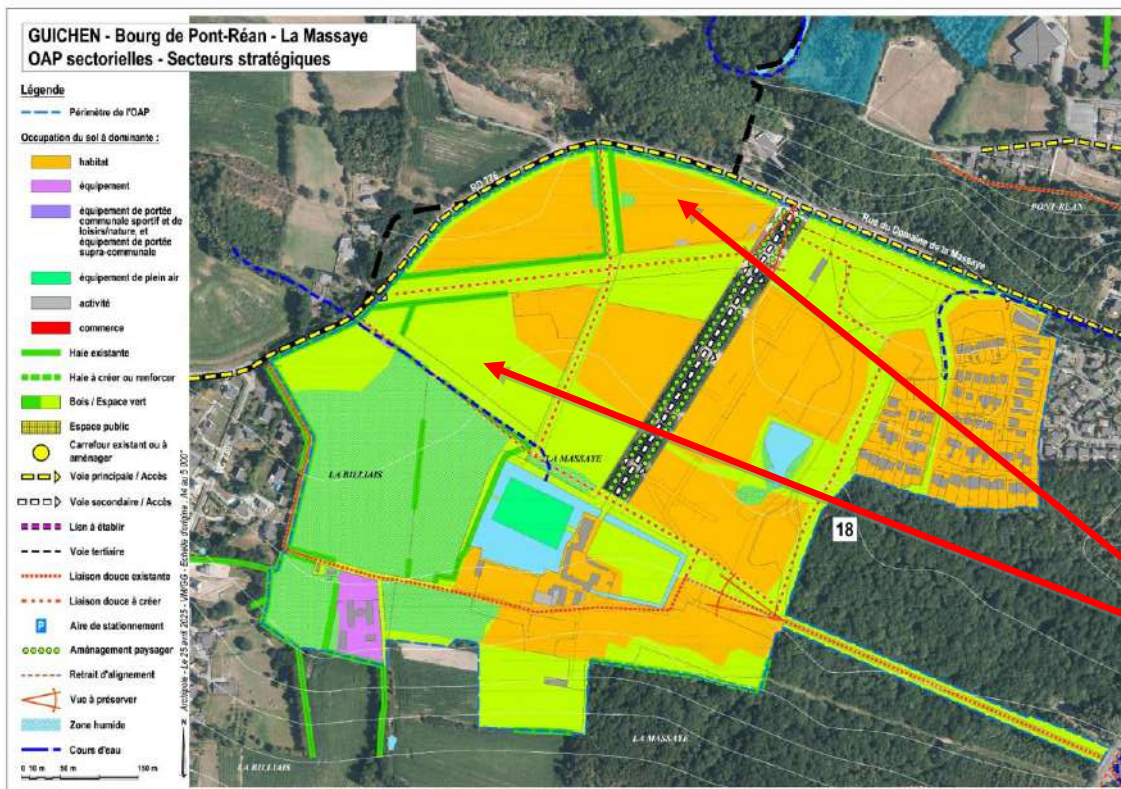
« ENJEUX ET OBJECTIFS

- Permettre la reconversion du site du château.
- Mettre en valeur les éléments de patrimoine les plus remarquables.
- Poursuivre la zone d'habitat à partir de Pont-Réan.
- ~~Développer une zone d'activités compatible avec l'habitat (tertiaires...).~~ »

Extrait des OAP sectorielles – Secteurs stratégiques avant modification



Extrait des OAP sectorielles – Secteurs stratégiques après modification





« **LE SECTEUR NORD-OUEST**

La programmation principale de ce secteur est dédiée à de l'habitat, avec la possibilité d'accueillir des activités de services, bureaux, compatibles avec la zone habitée.

La création d'un pôle d'activités compatibles avec un quartier d'habitation (tertiaire...), est prévue en bordure de la RD 776.

Afin d'optimiser l'offre de stationnement et de réduire la consommation foncière, la composition du plan d'ensemble de ce secteur privilégiera un stationnement visiteur commun, mutualisé, plutôt que du stationnement par lot. Il sera toutefois tenu compte de nécessité particulière propre à l'usage de l'activité nécessitant une proximité du stationnement visiteur (personnes à mobilité réduite...). »

LE REGLEMENT

L'ouverture à l'urbanisation du secteur **2AUE** en **1AUEa** supprime la référence au **2AUE** qui est donc retiré du Règlement.

Page 15

« Les zones **AU** sont divisées en deux types de zones :

- Les espaces immédiatement constructibles repérés par l'indice **1AU**, et comportant :
 - le secteur d'extension **1AUE**,
 - le secteur d'extension de projets **1AUP**,
 - le secteur d'extension lié à l'activité **1AUA**,
 - le secteur d'extension correspondant aux équipements **1AUL**.
- Les espaces nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles repérés par l'indice **2AU**, et comportant :
 - ~~le secteur d'extension lié à de l'habitat **2AUE**,~~ »

Page 115

« La zone **2AU** comprend les secteurs suivants :

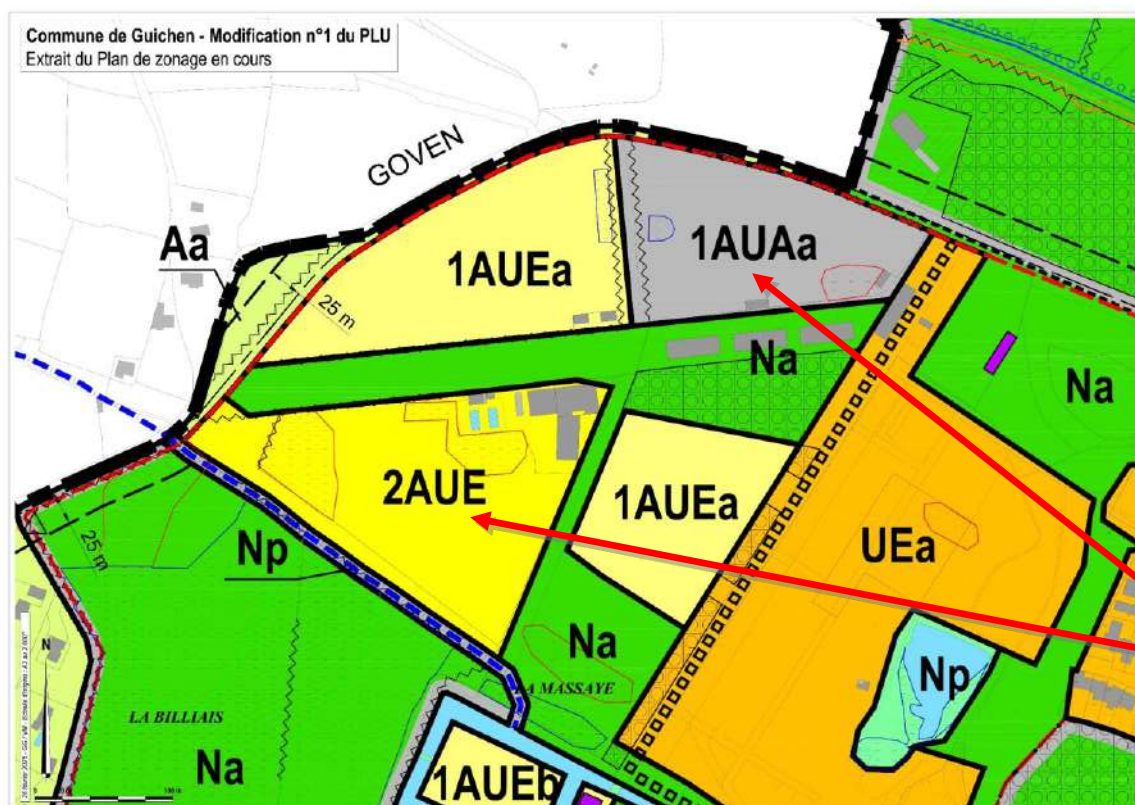
- ~~le secteur d'extension lié à l'habitat **2AUE**,~~
- le secteur d'extension de projets **2AUP**,
- le secteur d'extension lié à l'activité **2AUA**,
- le secteur d'extension correspondant aux équipements **2AUL**. »

LE PLAN DE ZONAGE

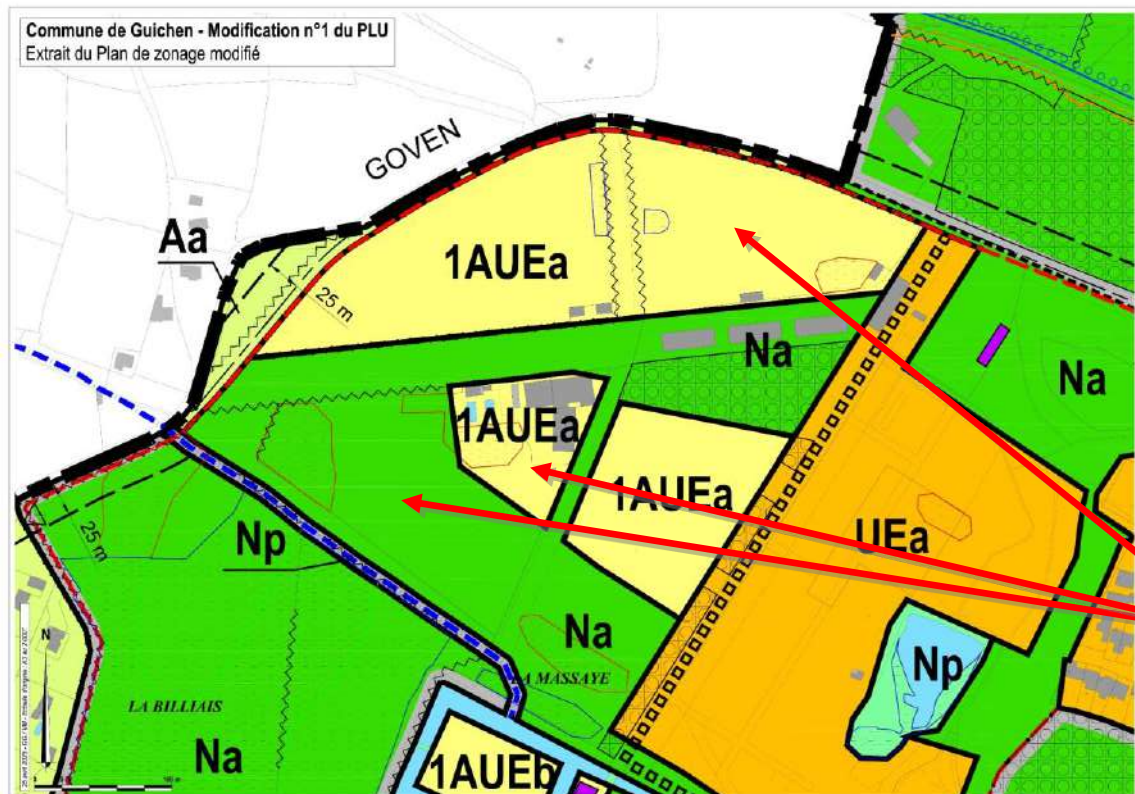
De même, la référence au secteur **2AUE** est retirée de la légende des planches du Plan de zones.

La modification porte également sur le passage du secteur **2AUE** en **1AUEa** au nord sur 0,81 ha, et sur 2,40 ha en secteur **Na** au sud. Par ailleurs, le secteur **1AUAa** de 2,13 ha passe en **1AUEa**.

Extrait du Plan de zonage avant modification



Extrait du Plan de zonage après modification



Extrait du Plan des zones avant modification

Commune de Guichen - Modification n°1 du PLU Extrait du Plan des zones en cours	
	Zones urbaines (U) UCa Centres historiques UCb Extensions des centres historiques UEa Extensions urbaines autour des centres UEb Extensions urbaines autour des centres en secteur sensible et sans habitation UPa Zones de projet en centralité UPb Zones de projet hors centralités UL Zones liées aux équipements UAa Zones d'activités UAb Zones d'activité et de commerce UAc Zones d'activité et de commerce spécifiques
	Zones à urbaniser (AU) 1AUEa Zones d'habitat urbanisables 1AUEb Zones d'extension en secteur sensible et sans habitation 1AUPb Zones de projet urbanisables 1AUL Zones d'équipements urbanisables 1AUaA Zones d'activités urbanisables 2AUE Zone d'urbanisation à moyen/long terme liée à de l'habitat 2AUP Zone de projet, urbanisation à moyen/long terme 2AUA Zone d'urbanisation à moyen/long terme liée à de l'activité 2AUL Zone d'urbanisation à moyen/long terme liée à de l'équipement
	Zones agricoles (A) Aa Secteur agricole As STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)
	Zones naturelles et forestières (N) Na Secteurs naturels Nc Secteur naturel associé aux zones d'activité et de commerce NL Secteur naturel dédié au sport et au loisir Np Secteurs naturels liés aux cours d'eau et aux plans d'eau Ns STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)

Extrait du Plan des zones après modification

Commune de Guichen - Modification n°1 du PLU Extrait du Plan des zones modifié	
	Zones urbaines (U) UCa Centres historiques UCb Extensions des centres historiques UEa Extensions urbaines autour des centres UEb Extensions urbaines autour des centres en secteur sensible et sans habitation UPa Zones de projet en centralité UPb Zones de projet hors centralités UL Zones liées aux équipements UAa Zones d'activités UAb Zones d'activité et de commerce UAc Zones d'activité et de commerce spécifiques
	Zones à urbaniser (AU) 1AUEa Zones d'habitat urbanisables 1AUEb Zones d'extension en secteur sensible et sans habitation 1AUPb Zones de projet urbanisables 1AUL Zones d'équipements urbanisables 1AUaA Zones d'activités urbanisables 2AUP Zone de projet, urbanisation à moyen/long terme 2AUA Zone d'urbanisation à moyen/long terme liée à de l'activité 2AUL Zone d'urbanisation à moyen/long terme liée à de l'équipement
	Zones agricoles (A) Aa Secteur agricole As STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)
	Zones naturelles et forestières (N) Na Secteurs naturels Nc Secteur naturel associé aux zones d'activité et de commerce NL Secteur naturel dédié au sport et au loisir Np Secteurs naturels liés aux cours d'eau et aux plans d'eau Ns STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)

Objet n°3 - Renforcer la protection patrimoniale

Objet de la modification

Le PLU identifie au Plan de zonage les « Constructions à caractère patrimonial » pour en préserver le caractère patrimonial et leur permettre une évolution dans le but de sauvegarder ce patrimoine, notamment au travers le changement de destination.

Bien que cet inventaire couvre un nombre important de constructions (plus d'une centaine), il n'est pas exhaustif. Ainsi, plusieurs constructions mériteraient de bénéficier de ce classement :

- La maison éclusière de la Chenaye dont les façades sont en pierre et qui s'apparente dans sa composition à une longère. L'annexe devant ne présente pas d'intérêt et ne sera pas identifiée au titre du patrimoine.



- La maison éclusière du Moulin de la Courbe qui mêle un appareillage en pierre et d'enduit de façade avec des percements classiques.



- Le bar « L'accueil Breton » à la Provotais dont les façades sont en pierre et présente un toit à quatre pans. L'annexe devant ne présente pas d'intérêt et ne sera pas identifiée au titre du patrimoine.



- L'objectif est de renforcer la protection du patrimoine sur le territoire communal en complétant l'identification de constructions à caractère patrimonial au PLU.

Pièces du PLU concernées par la modification

- Le Règlement graphique (Plan de zonage)
- Les Annexes du PLU

Modifications apportées au PLU

LE PLAN DE ZONAGE

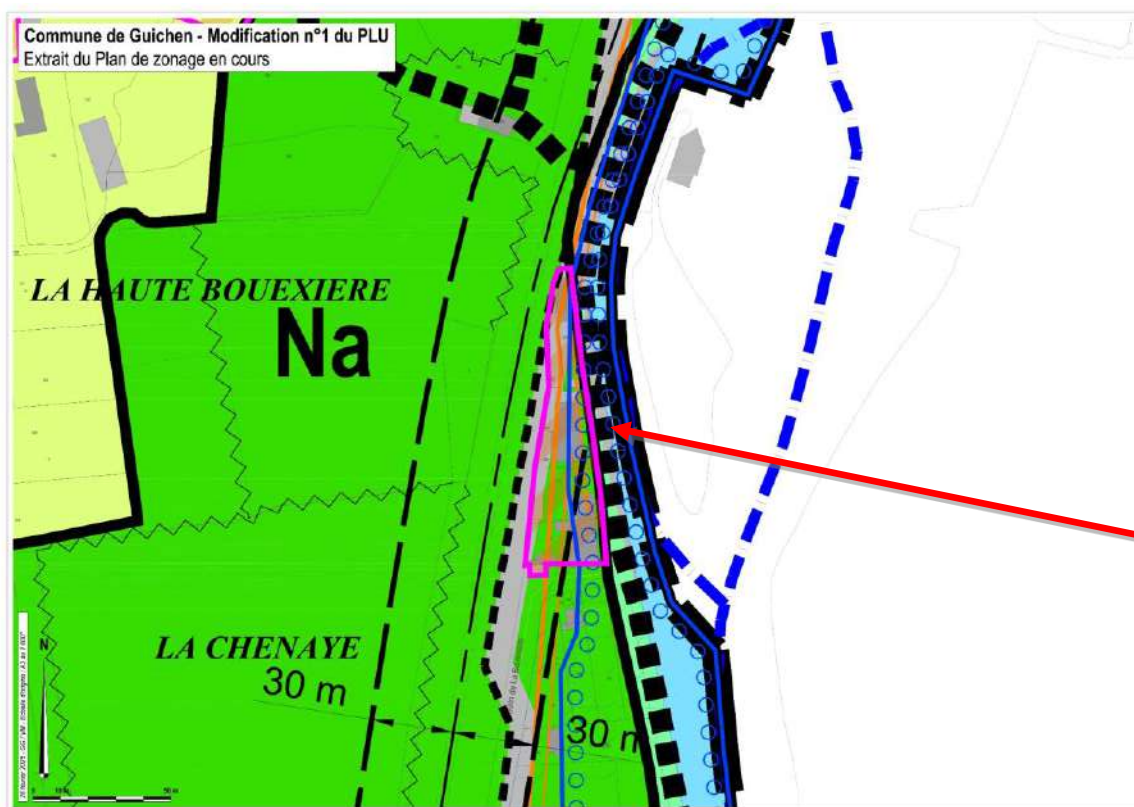
La modification porte sur le repérage de 3 nouvelles constructions au titre des « *Constructions à caractère patrimonial* » au Plan de zonage. Voir cartes ci-après.

LES ANNEXES DU PLU

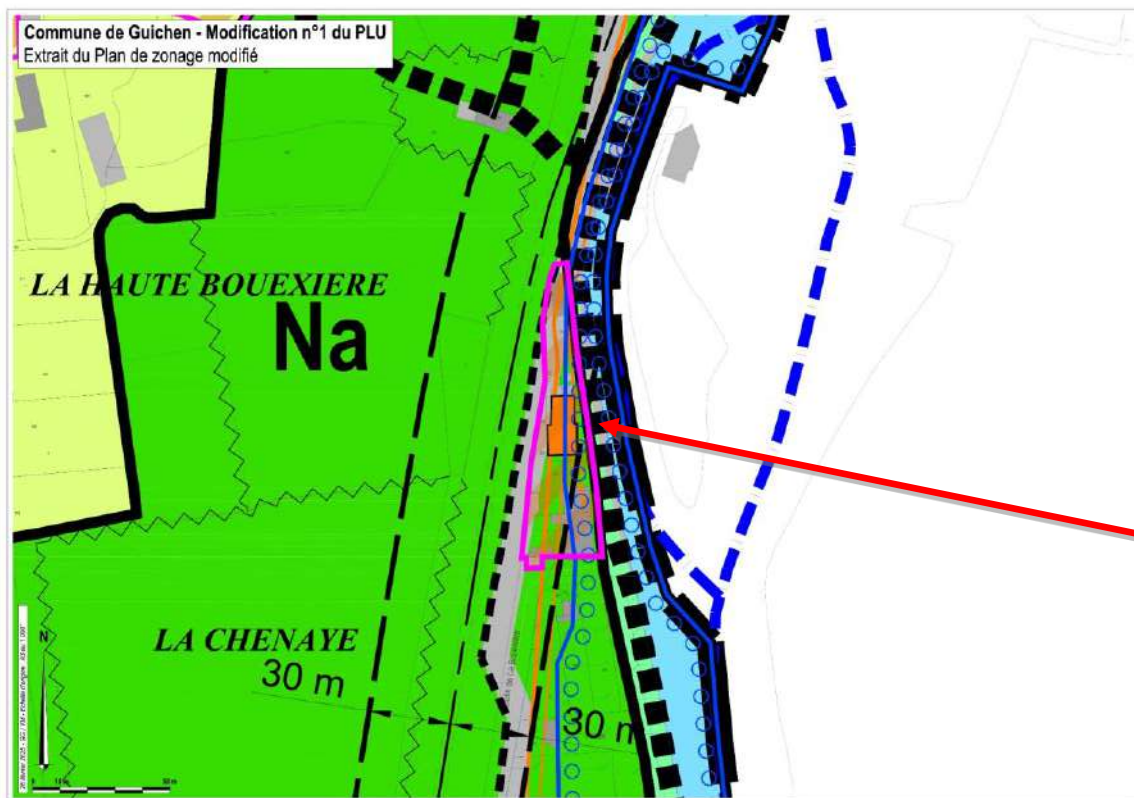
L'Annexe du PLU « *Liste des bâtiments repérés pour leur intérêt patrimonial* » comporte un document intitulé « *Constructions à caractère patrimonial* ». C'est ce document qui est modifié.

La modification porte sur le repérage des 3 nouvelles constructions sur le plan de repérage pages 1 et 2, et par l'ajout des fiches 115 à 117, page 41. Voir cartes ci-après.

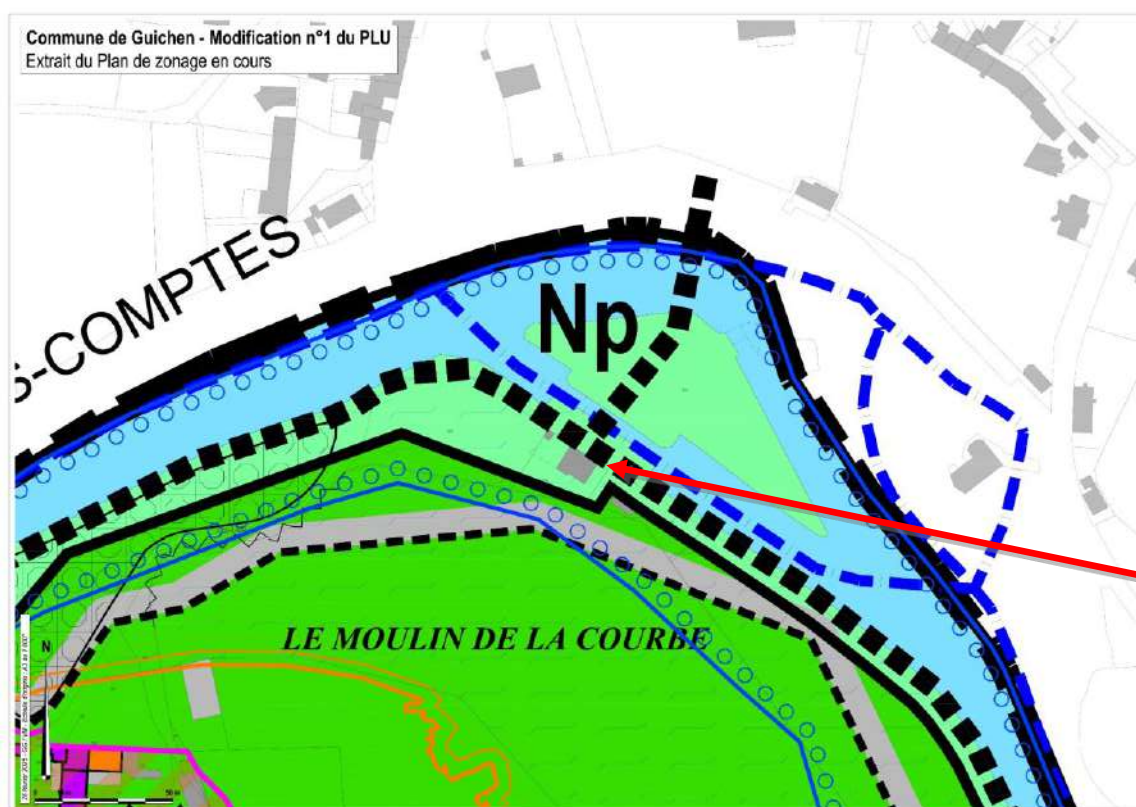
Extrait du Plan de zonage avant modification



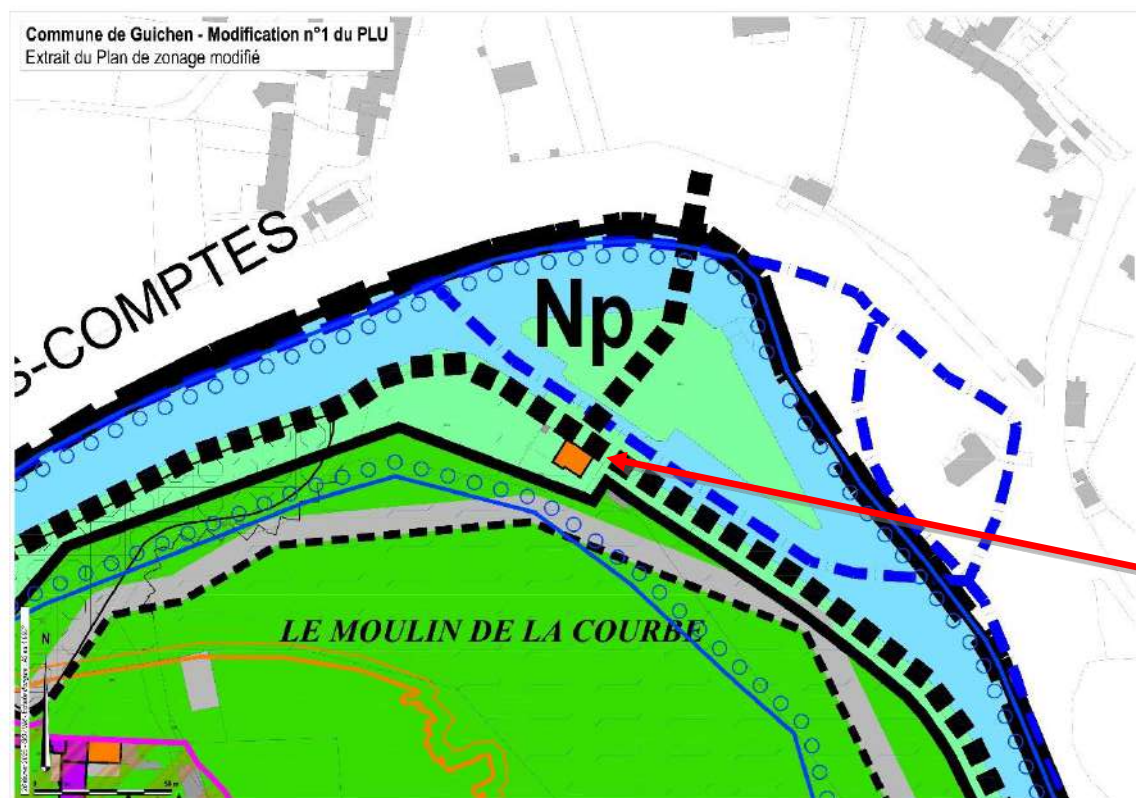
Extrait du Plan de zonage après modification



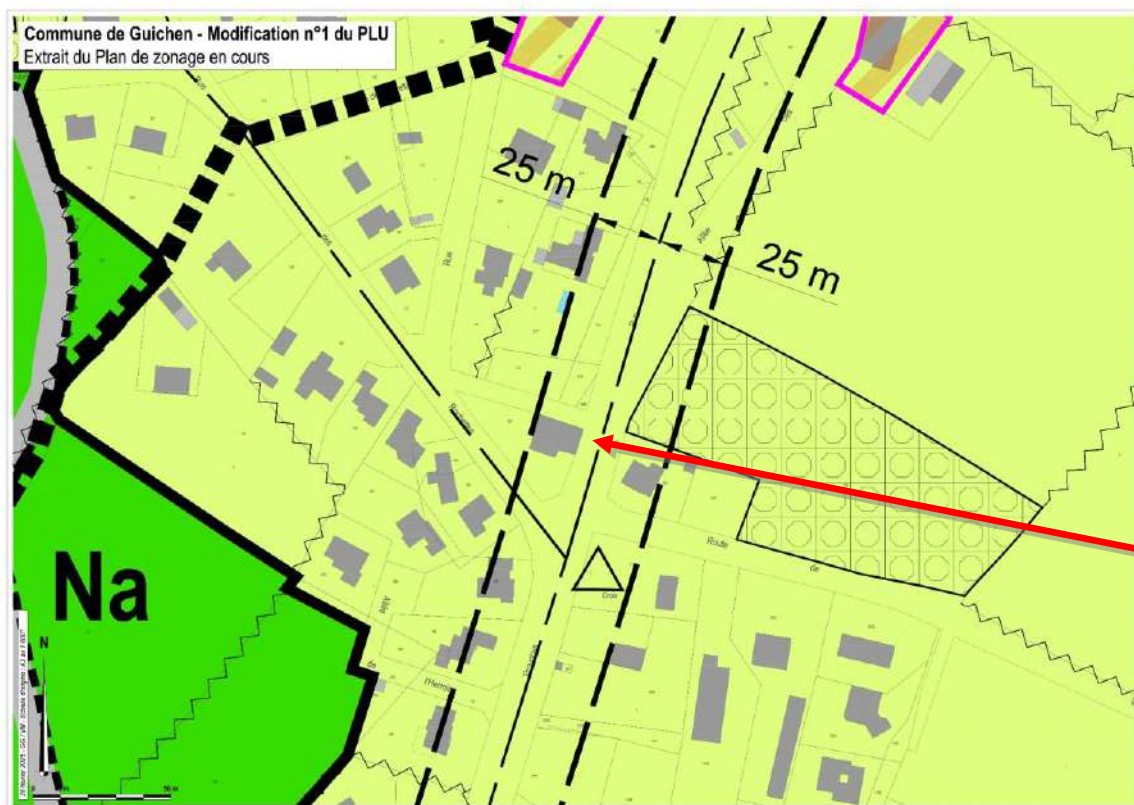
Extrait du Plan de zonage avant modification



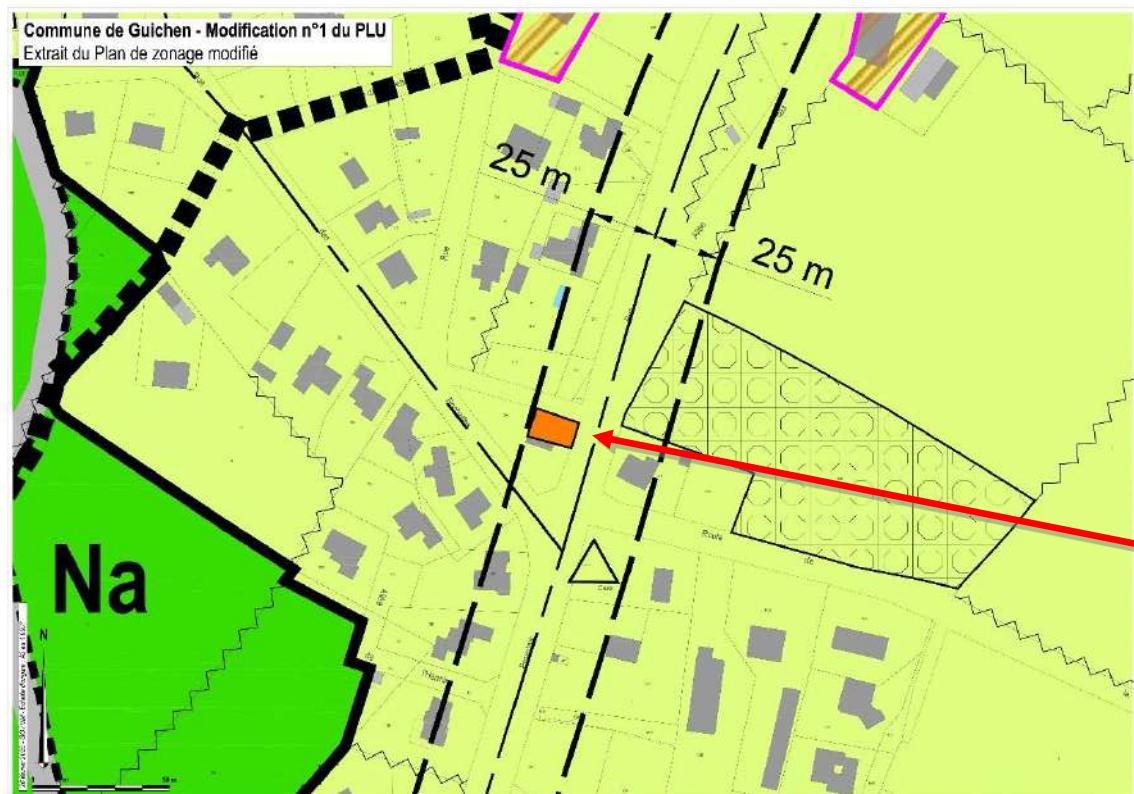
Extrait du Plan de zonage après modification



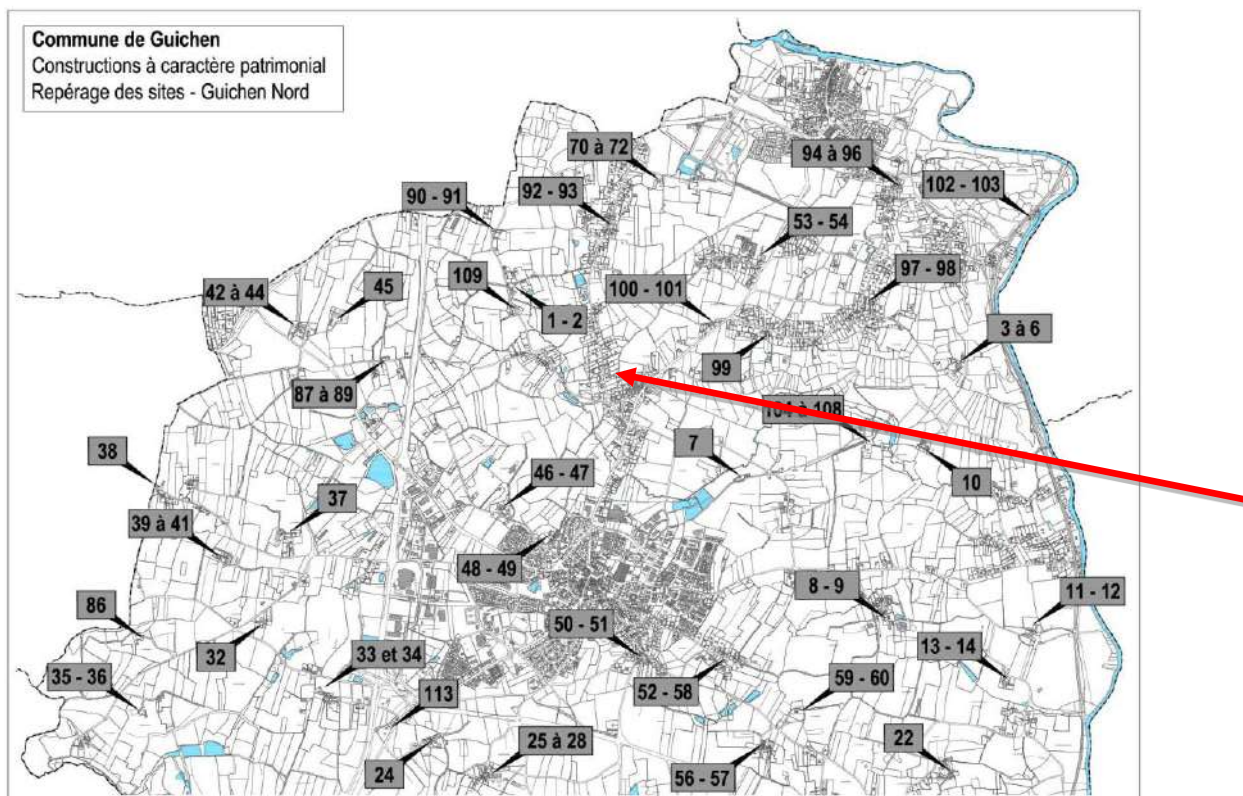
Extrait du Plan de zonage avant modification



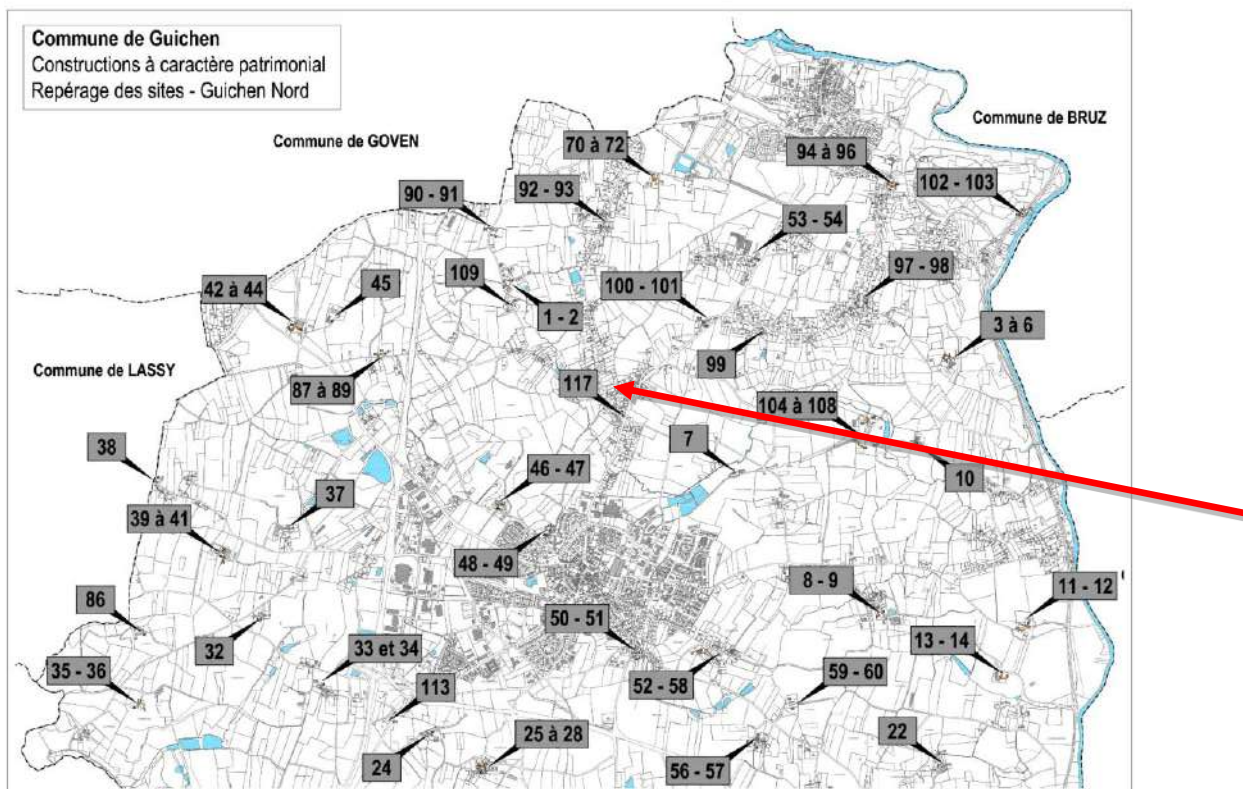
Extrait du Plan de zonage après modification



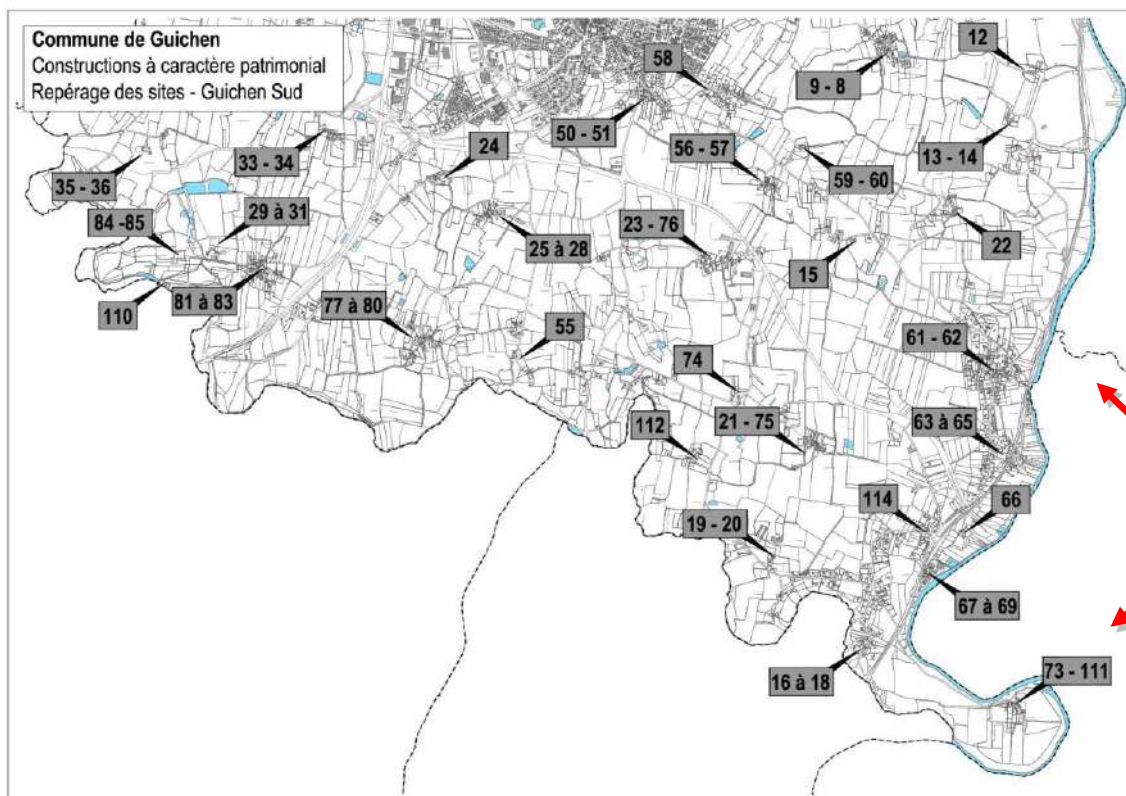
Extrait de l'Annexe « Liste des bâtiments repérés pour leur intérêt patrimonial » dans le document « Constructions à caractère patrimonial » avant modification



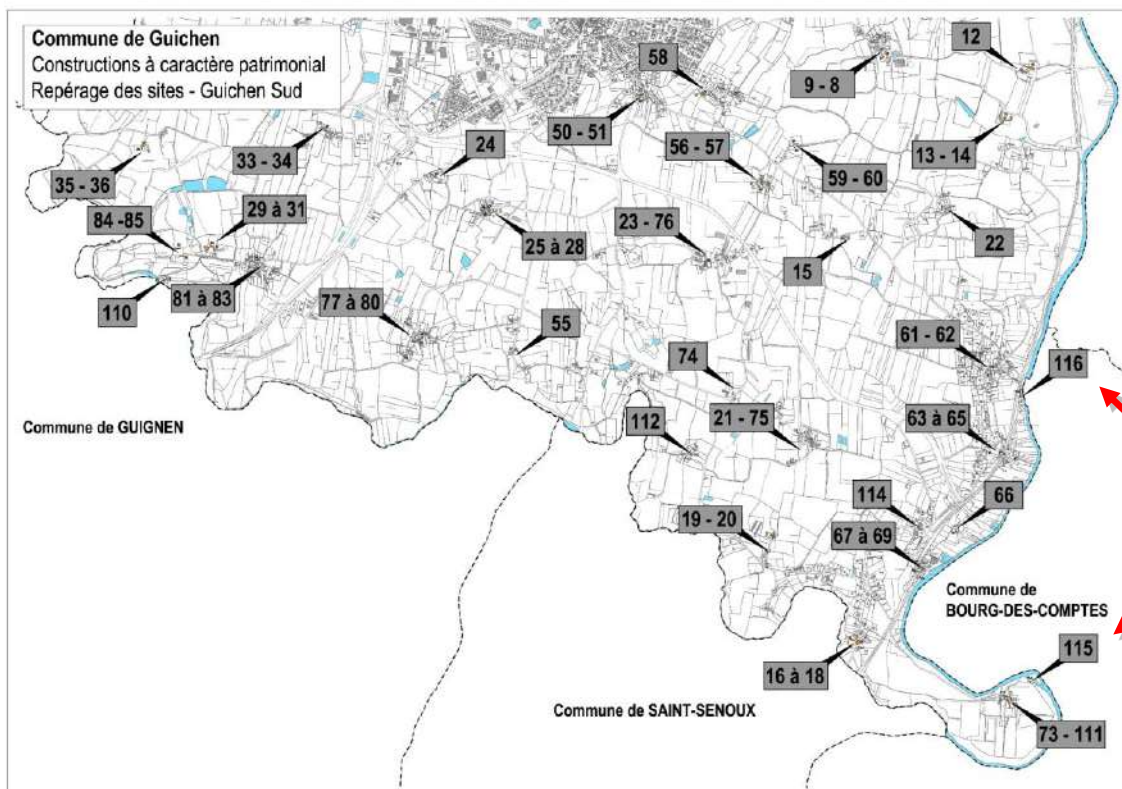
Extrait de l'Annexe « Liste des bâtiments repérés pour leur intérêt patrimonial » dans le document « Constructions à caractère patrimonial » après modification



Extrait de l'Annexe « Liste des bâtiments repérés pour leur intérêt patrimonial » dans le document « Constructions à caractère patrimonial » avant modification



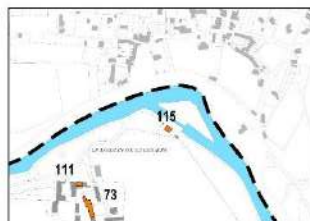
Extrait de l'Annexe « Liste des bâtiments repérés pour leur intérêt patrimonial » dans le document « Constructions à caractère patrimonial » après modification



Extrait de l'Annexe « Liste des bâtiments repérés pour leur intérêt patrimonial » dans le document « Constructions à caractère patrimonial » après modification, en ajoutant cette page :

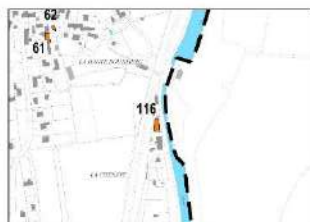
Fiche 115
Lieu dit :
N° cadastral :

Le Moulin de la Courbe
 OD 676



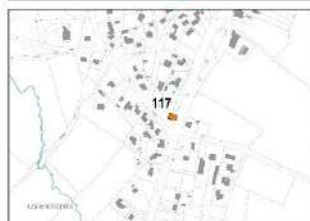
Fiche 116
Lieu dit :
N° cadastral :

La Chenaye
 AI 293-294



Fiche 117
Lieu dit :
N° cadastral :

La Provotais
 ZC 220



Objet n°4 - Rectifier une erreur graphique au niveau de la Belangerais

Objet de la modification

Au lieu-dit de la Belangerais situé au nord du territoire communal, le Plan de zonage repère deux secteurs au titre de la « *Cohérence urbaine à valoriser* ». Le contour répond bien à celle de la légende, mais la hachure n'a pas la même représentation que la légende.

- L'objectif est de corriger cette erreur de représentation.

Pièce du PLU concernée par la modification

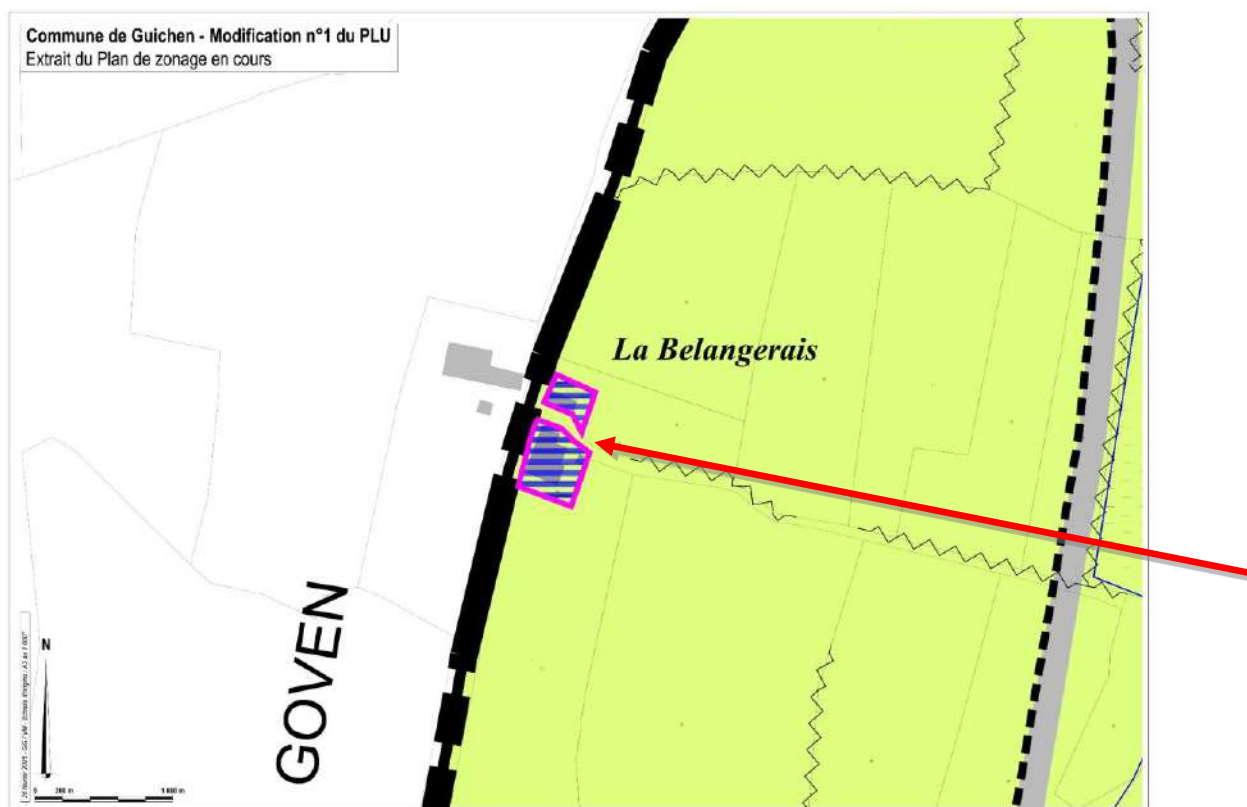
- Le Règlement graphique (Plan de zonage)

Modifications apportées au PLU

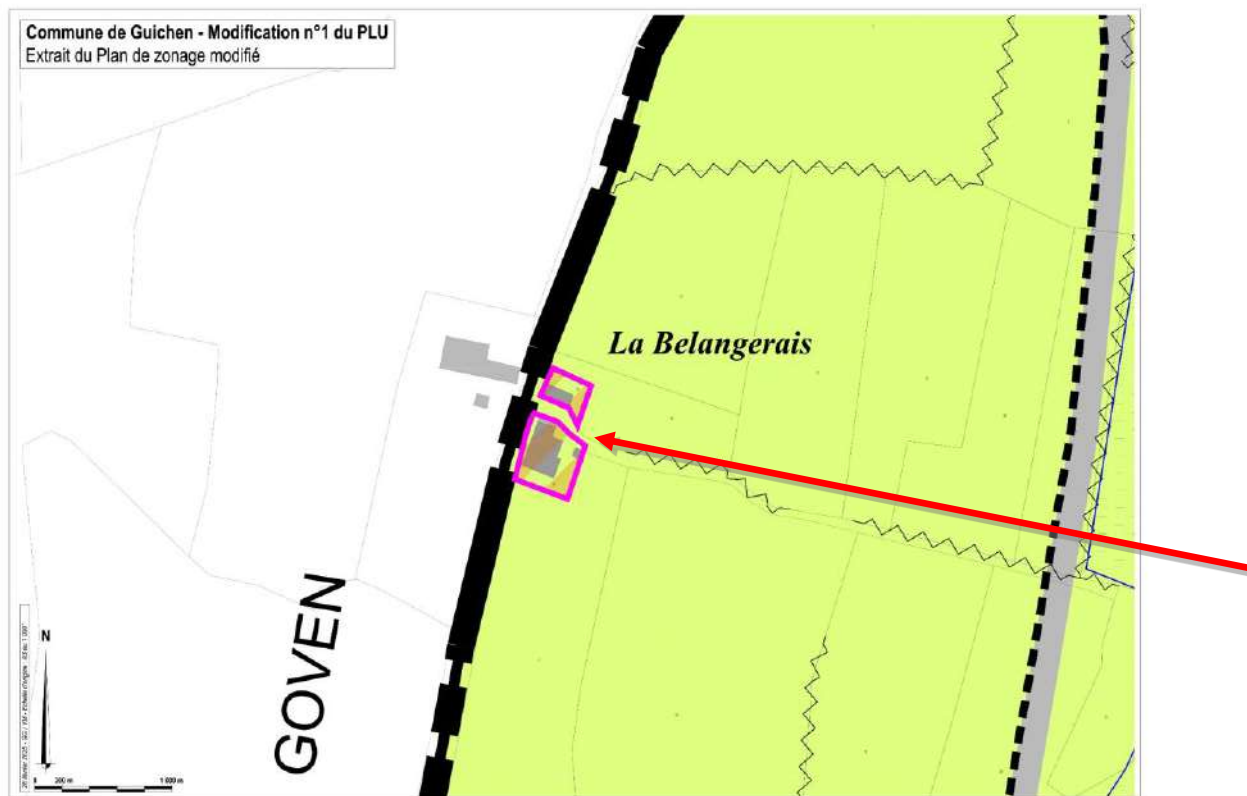
LE PLAN DE ZONAGE

La modification porte sur l'adaptation de la représentation graphique de deux secteurs repérés au Plan de zonage au titre « *Cohérence urbaine à valoriser* », sur le secteur de la Belangerais au nord du territoire communal pour les mettre en cohérence avec la légende du Plan de zonage.

Extrait du Plan de zonage avant modification



Extrait du Plan de zonage après modification



Objet n°5 - Remplacer la notion de « Campus vert »

Objet de la modification

Pour permettre aux exploitants agricoles d'avoir des activités complémentaires, l'article 4 des Dispositions générales du Règlement définit les « *Activités de diversification de l'exploitation agricole* ». Parmi celles-ci figure l'hébergement sous forme de « *logements étudiants dans le cadre d'un campus vert* ». Or la notion de « *Campus vert* » renvoi à un label qui n'a pas sa place dans le Règlement.

- Les objectifs visés sont de supprimer la notion de « Campus vert », et de réserver l'accueil d'étudiants dans le cadre d'un « hébergement » et non à celui de « logement » au sens des sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme, afin de ne pas autoriser la création de nouveaux logements par ce biais.

Pièce du PLU concernée par la modification

- Le Règlement littéral (Règlement)

Modifications apportées au PLU

LE REGLEMENT

La modification porte sur le retrait de la notion de « campus vert ». Elle clarifie l'accueil d'étudiants en supprimant la notion de « logement » au profit de celle d'« hébergement ». L'ajout d'astérisques pour les notions de « logement », d'« hébergement » et de « restauration » permet de renvoyer à la définition qu'en fait le code de l'urbanisme.

Page 17

« Article 4 Définitions

Activités de diversification de l'exploitation agricole

Les activités de diversification de l'exploitation agricole doivent rester accessoires à l'activité principale et ne doivent pas la remettre en cause. Elles sont par exemple :

- *l'accueil à la ferme dans les constructions existantes (sans construction nouvelle pour ce type d'usage) : accueil de groupes, de scolaires, de familles, attirés par la découverte de la vie d'une exploitation ; l'accueil se pratique tant à la journée (salles de réception ou de conférence) que sous la forme d'hébergement* (~~logements étudiants partageant un espace commun, dans le cadre d'un campus vert~~) ou de logements* (gîtes d'étape, gîtes ruraux, chambres d'hôtes), voire de restauration* (ferme-auberge),*
- *le camping à la ferme,*
- *la transformation de produits de l'exploitation (abattage, préparations culinaires, conditionnement),*
- *la vente directe des produits de l'exploitation assortie ou non de la transformation, à condition que la vente s'effectue sur le lieu de production et que le local dédié à la vente ne dépasse pas 300 m² de surface de plancher*,*
- *la production d'énergies renouvelables comme par exemple le photovoltaïque en toiture, le bois énergie,*
- ...

***NB :** Les mots suivis d'un astérisque renvoient à la définition des Destinations et sous-destinations. ».*

Objet n°6 - Adapter la règle d'implantation des locaux vélos par rapport à la voie

Objet de la modification

Le règlement de la zone **UE** (et donc au secteur **1AUE** dont l'application des règles renvoie à la zone **UE**) impose un recul de **6** mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques pour les garages afin conserver un espace devant les garages permettant le stationnement de véhicules.

Toutefois, cette rédaction inclue l'ensemble des garages sans distinguer le cas des vélos. Or il est souhaitable de permettre l'implantation de locaux vélos proches de l'accès au terrain afin de favoriser l'usage du vélo.

- Aussi, l'objectif est de créer une règle spécifique aux garages pour vélos afin de leur offrir plus de possibilité d'implantation par rapport à l'alignement, tout en encadrant la surface de ce local vélo pour qu'il n'en soit pas fait un autre usage (notamment pour voiture).

De même, le règlement des zones **A** et **N** impose un recul respectant l'implantation dominante, et à défaut de respecter un recul minimal de 5 mètres.

- Pour rapprocher la construction de locaux pour vélo à proximité de l'accès au terrain, la modification vise à ramener le recul de 5 mètres à 3 mètres sous réserve que l'emprise au sol de cette construction reste maîtrisée afin de ne pas dévier l'usage vélo qui lui est destinée (notamment pour ne pas accueillir du stationnement voiture).

Pièce du PLU concernée par la modification

- Le Règlement littéral (Règlement)

Modifications apportées au PLU

LE REGLEMENT

La modification porte sur l'introduction d'une règle alternative spécifique à l'article UE3 aux garages dédiés aux vélos pour leur permettre de s'implanter à 3 mètres minimum par rapport à l'alignement. De même, les articles A3 et N3 sont complétés par l'ajout d'une phrase autorisant les garages vélos à partir de 3 mètres de l'alignement.

Par ailleurs, la modification limite l'emprise au sol de ces garages à vélo à 10 m².

Page 60

« **Article UE 3** ***Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques***

1. **Règles générales**

Voies routière et emprises publiques* :

Les constructions devront être implantées à 3 mètres au moins de l'alignement des voies routières publiques ou privées et emprises publiques*, sauf marges de recul* portées au Plan de zonage du PLU qui se substituent au retrait d'alignement*. Cette marge de recul* est portée à au moins 6 mètres pour les garages.*

2. Règles alternatives

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées y compris pour les accès aux stationnements couverts :

- **pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue**, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction dans la continuité de construction existante sur une parcelle voisine ou sur le terrain* ;
- **pour le cas d'extension de constructions existantes***, les extensions pourront se faire en conservant le recul minimal de la construction existante* ;
- **pour les annexes hors garages**, il pourra être autorisé ou imposé l'implantation de la construction à l'alignement ou à 5 mètres minimum ;
- **pour les stationnements** figurant dans les 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, la couverture (carports, préaux...) est autorisée ;
- **pour un garage dédié au stationnement vélo**, le recul minimal est porté à 3 mètres, sous réserve que l'emprise du garage à vélo ne dépasse pas 10 m² ; ».

Pages 125 et 126

« Article A 3 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

1. Voies routières et emprises publiques*

Les constructions devront respecter l'implantation dominante.

A défaut, les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement* des voies routières publiques ou privées et emprises publiques*, sauf marges de recul* portées au Plan de zonage du PLU qui se substituent au retrait d'alignement*.

Pour un garage dédié au stationnement vélo, le recul minimal est porté à 3 mètres, sous réserve que l'emprise du garage à vélo ne dépasse pas 10 m².

Les extensions des constructions existantes* qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées sous réserve que l'extension conserve le recul minimal de la construction existante* par rapport aux voies et emprises publiques*.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité. »

Pages 139 et 140

« Article N 3 **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

1. Voies routières et emprises publiques*

Les constructions devront respecter l'implantation dominante.

A défaut, les constructions devront être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement* des voies routières publiques ou privées et emprises publiques*, sauf marges de recul* portées au Plan de zonage du PLU qui se substituent au retrait d'alignement*.

Pour un garage dédié au stationnement vélo, le recul minimal est porté à 3 mètres, sous réserve que l'emprise du garage à vélo ne dépasse pas 10 m².

Les extensions des constructions existantes* qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées ou imposées sous réserve que l'extension conserve le recul minimal de la construction existante* par rapport aux voies et emprises publiques*.

Toutefois, l'implantation en limite séparative pourra être refusée si elle entraîne l'arasement d'une haie de qualité. »

Objet n°7 - Orienter les activités nouvelles sur la ZA de Valonia vers du commerce et des activités de service

Objet de la modification

Deux secteurs sont classés en **UAb** au Plan de zonage du PLU : l'un concerne la zone artisanale et commerciale de Valonia, et l'autre se trouve rue du Maréchal de Lattre de Tassigny. Ces sites sont aujourd'hui environnés de quartiers d'habitation.

Le secteur **UAb** autorise la sous-destination « *industrie* », ce qui pose la question de la cohabitation entre cette sous-destination et les secteurs d'habitat. Le secteur rue du Maréchal de Lattre de Tassigny est inclus dans l'OAP n°14 qui n'y autorise que les commerces/services compatibles avec un quartier d'habitation. En revanche, la question se pose pour Valonia.

Par ailleurs, ces deux secteurs d'activités constituent les principales zones commerciales de la commune et celles qui seront amenées à accueillir des commerces (de plus de 300 m²). Aussi, les acteurs du territoire ont pour volonté d'accompagner la transformation de la zone d'activités de Valonia/Launay avec pour objectif une requalification des espaces publics et de mobilité douce, une densification par le développement d'activités davantage tournées vers des activités commerciales et de service.

- L'objectif est d'orienter la mutation du secteur **UAb** vers du commerce/service et d'y interdire la sous-destination « *industrie* ». Toutefois, pour permettre aux constructions existantes liées à la sous-destination « *industrie* » d'évoluer, il sera autorisé une possibilité d'extension.

Pièce du PLU concernée par la modification

- Le Règlement littéral (Règlement)

Modifications apportées au PLU

La sous-destination « *industrie* » autorisée en secteur **UAb** ne sera plus possible que dans le cadre de l'extension d'une construction existante.

LE REGLEMENT

Dans le « Nota », la vocation du secteur **UAb** remplace la notion d'« activité » par celle de « service ». Du coup, la vocation du secteur **UAc** n'a plus lieu d'indiquer qu'elle autorise l'activité « avec des règles spécifiques ».

Dans l'article UA1, le tableau des destinations et sous-destinations prend en compte le fait que la sous-destination « *industrie* » n'est plus autorisée que sous conditions. De même, l'article UA1 interdit les constructions et changement de destination vers de l'« *industrie* » sauf pour les extensions des constructions à usage d'« *industrie* » qui seront autorisées à l'article UA2.

Page 85

« Nota »

La zone UA correspond aux zones d'activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire, commerce, services, entrepôt...).

La zone **UA** comprend les secteurs suivants :

- le secteur **UAa** correspond aux zones d'activité,
- le secteur **UAb** correspond aux zones de commerce et ~~de service d'activité,~~
- le secteur **UAc** correspond aux zones de commerce et d'activité ~~avec des règles spécifiques.~~ »

Page 86

« **Article UA 1** **Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits** »

«

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Oui en UAa et UAc Sous conditions en UAb
	Entrepôt	Oui
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Non

»

- « **6. Dans le secteur UAb, les constructions et changement de destination à usage d'« industrie » sauf dans le cas des extensions des constructions à usage d'« industrie » existantes* à la date d'approbation du PLU qui sont autorisées, dans les conditions de l'article UA 2.** »

Page 87

« **Article UA 2** **Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions** »

- « **6. Dans le secteur UAb, pour les constructions à usage d'« industrie », seules les extensions des constructions existantes* à la date d'approbation du PLU sont autorisées, sous réserve que la construction finale n'ait pas une surface de plancher* supérieure à 20% de la surface de plancher* initiale à la date d'approbation du PLU.** »

Objet n°8 - Ajouter les annexes accolées aux règles d'implantation dans les marges de recul

Objet de la modification

L'article 11 des Dispositions générales du Règlement définit les possibilités d'implantation dans les marges de recul et notamment « *l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes réalisée sans avancée vers la voie* ». Toutefois, cette rédaction n'autorise pas les annexes accolées à la construction existante, car ces annexes ne constituent pas une extension. Les annexes accolées sont appelées dans le Règlement « constructions secondaires ».

- L'objectif est de permettre l'implantation de constructions secondaires aux constructions existantes dans la marge de recul, sans avancée vers la voie.

Pièce du PLU concernée par la modification

- Le Règlement littéral (Règlement)

Modifications apportées au PLU

LE REGLEMENT

La modification porte sur l'introduction des « constructions secondaires » comme nouvelle possibilité d'implantation dans les marges de recul, sous réserve de ne pas s'approcher de la voie.

Pages 26 et 27

« Article 11 **Marge de recul**

Règles générales

Sont interdits dans les marges de recul portées au Plan de zonage :

- toute construction nouvelle, y compris les constructions annexes isolées.

Y sont autorisés

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières (stations de péages, stations-services, aire de repos...),
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières (installations des services de secours et d'exploitation),
- les réseaux d'intérêt public et leur support,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, **ainsi que les constructions secondaires* accolées aux constructions existantes**, réalisées sans avancée vers la voie. Si le changement de destination est autorisé, cela est précisé à l'article 2 du règlement des zones concernées. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation. »

Objet n°9 - Préciser la règle de gestion des eaux pluviales à la parcelle

Objet de la modification

Les articles 13 « Desserte par les réseaux » des règlements des zones **U** ont le même paragraphe traitant des eaux pluviales.

- L'objectif est de renforcer la gestion des eaux pluviales par les mesures suivantes :
- tamponner les eaux pluviales avant rejet dans le réseau collectif,
 - valider avec les services techniques les ouvrages de gestion et de rejet des eaux pluviales,
 - éviter l'écoulement des eaux pluviales des zones imperméabilisées sur les propriétés voisines. Cette règle sera également ajoutée dans les articles 13 « Desserte par les réseaux » des règlements des zones **A** et **N**.

Pièce du PLU concernée par la modification

- Le Règlement littéral (Règlement)

Modifications apportées au PLU

LE REGLEMENT

Les articles 13 « Desserte par les réseaux » des règlements des zones **U** ont la même rédaction. Celle-ci sera complétée de façon identique afin d'avoir la même approche réglementaire.

Pages 54, 68, 83, 97 et 106

« Article 13 **Desserte par les réseaux** »

« **2. Assainissement** »

« **2.2 Eaux pluviales** »

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 mises 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. Toutefois, il pourra être demandé l'aménagement d'ouvrages visant à tamponner les eaux pluviales avant rejet au réseau collectif.

Dans tous les cas, tout ouvrage de gestion et rejet des eaux pluviales devra faire l'objet d'une validation en amont par les services techniques de la commune compétents en la matière.

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.

Tout aménagement et toute construction susceptible de réduire les surfaces d'imperméabilisation, doit être conçu de manière à capter les eaux pluviales sur le terrain, afin d'éviter leur écoulement sur les propriétés voisines. »

De la même manière, les articles 13 « Desserte par les réseaux » des règlements des zones **A** et **N** sont également identiques et seront complétées de la même manière comme indiquée ci-après.

Pages 130 et 144

« Article 13 Desserte par les réseaux »

« 2. Assainissement »

« 2.2 Eaux pluviales »

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Cette mesure ne concerne pas les constructions (sauf les logements) et installations forestières.*

Tout aménagement et toute construction susceptible de réduire les surfaces d'imperméabilisation, doit être conçu de manière à capter les eaux pluviales sur le terrain, afin d'éviter leur écoulement sur les propriétés voisines. »

Objet n°10 - Encadrer les extensions et annexes aux logements en zones A et N

Objet de la modification

- L'objectif est d'interdire la création de nouveaux logements dans le cadre d'une extension ou d'une annexe dans les zones agricoles, naturelles et forestières.

Pièce du PLU concernée par la modification

- Le Règlement littéral (Règlement)

Modifications apportées au PLU

LE REGLEMENT

La modification consiste à introduire une condition supplémentaire aux droits d'extension et d'annexes aux logements en zones **A** et **N** afin d'y interdire la création d'un nouveau logement.

Pages 124 et 125

« Article A 2 *Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières* »

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration au site : »

« 6. Dans le secteur Aa »

« **6.6 L'extension mesurée des « logements »** existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition :

- qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,
- qu'elle se fasse sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,
- que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
- *qu'elle ne constitue pas la création d'un nouveau logement.*

6.7 La construction ou l'extension d'annexes* aux « logements » existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres d'une construction du logement concerné, y compris sur un îlot de propriété différent de celui où est situé le logement principal,
- que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,
- que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,
- *qu'elle ne constitue pas la création d'un nouveau logement,*
- d'un abri de jardin maximum par unité foncière*,
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

« **Article N 2**

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration au site : »

« **5. Dans le secteur Na** »

« **5.3 L'extension mesurée des « logements** » existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition :

- *qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine,*
- *qu'elle se fasse sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et soit compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone,*
- *que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,*
- *qu'elle ne constitue pas la création d'un nouveau logement.*

5.4 La construction ou l'extension d'annexes* aux « logements » existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve :

- *de s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres d'une construction du logement concerné, y compris sur un îlot de propriété différent de celui où est situé le logement principal,*
- *que l'aspect de ce local ne dénature pas le caractère des lieux,*
- *que la surface de l'extension ne dépasse pas la surface d'origine,*
- *qu'elle ne constitue pas la création d'un nouveau logement,*
- *d'un abri de jardin maximum par unité foncière*,*
- *de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et est compatible avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »*

Objet n°11 - Adapter les règles d'implantation par rapport aux cheminements piétons et espaces verts en zones A et N

Objet de la modification

Le règlement des zones **A** et **N** impose un recul respectant l'implantation dominante, et à défaut de respecter un recul de 5 mètres quelque soit la nature de l'espace public. Or ce recul apparaît trop important le long des voies piétonnes, cyclables et des espaces verts.

- Aussi, l'objectif est d'assouplir la règle de prospect par rapport aux voies piétonnes et cyclables et aux espaces verts en y autorisant une implantation des constructions à 1 mètre minimum de ces limites. Toutefois, cette autorisation sera conditionnée par la préservation des arbres, haies bocagères et talus existants.

Pièce du PLU concernée par la modification

- Le Règlement littéral (Règlement)

Modifications apportées au PLU

LE REGLEMENT

Les articles A3 et N3 sont complétés par une règle spécifique régissant le prospect par rapport aux voies piétonnes et cyclables et aux espaces verts, sous réserve de préserver les arbres, haies bocagères et talus existants.

Pages 125 et 126

« **Article A 3** *Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques* »

« **2. Voies piétonnes et cyclables et les espaces verts***

Les constructions y compris les extensions et les constructions annexes devront s'implanter à au moins 1 mètre de l'alignement* des voies piétonnes ou cyclables, et des espaces verts*, sauf marges de recul* portées au Plan de zonage PLU qui se substituent au retrait d'alignement*.*

Dans tous les cas, les arbres, haies bocagères et talus existants seront préservés.

23. Règles pour les éoliennes »

Pages 139 et 140

« **Article N 3** *Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques* »

« **2. Voies piétonnes et cyclables et les espaces verts***

Les constructions y compris les extensions et les constructions annexes devront s'implanter à au moins 1 mètre de l'alignement* des voies piétonnes ou cyclables, et des espaces verts*, sauf marges de recul* portées au Plan de zonage PLU qui se substituent au retrait d'alignement*.*

Dans tous les cas, les arbres, haies bocagères et talus existants seront préservés.

23. Règles pour les éoliennes »

Objet n°12 - Intégrer un nouveau périmètre de monument historique

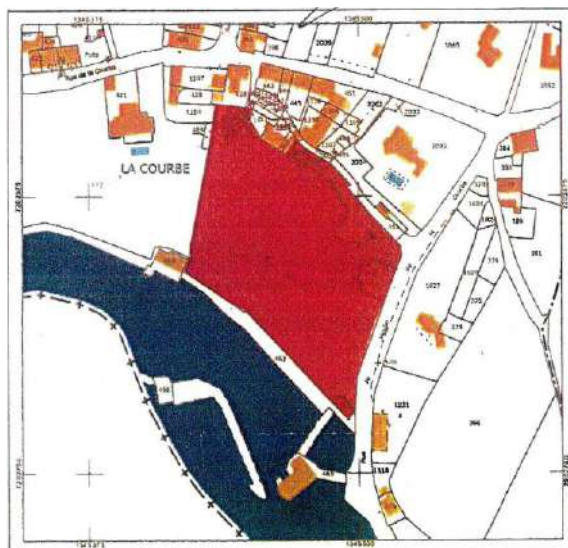
Objet de la modification

L'arrêté préfectoral du 29 novembre 2023 a inscrit au titre des Monuments historiques le Domaine de la Blossière. Il concerne le logis, les communs, le parc et tous les éléments qui le constituent.

Le Domaine de la Blossière est situé sur la commune de Bourg-des-Comptes, mais le périmètre de 500 mètres des monuments historiques autour du Domaine de la Blossière touche le territoire de Guichen.

Les « *Servitudes d'utilité publique* » figurent dans les Annexes du PLU et font notamment apparaître la servitude **AC1** de protection des monuments historiques.

- L'objectif est d'actualiser les Servitudes d'utilité publique en y intégrant la protection liée au Domaine de la Blossière.



Extrait de l'arrêté préfectoral identifiant le périmètre monument historique du Domaine de la Blossière



Source : GoogleMap - Streetview

Pièce du PLU concernée par la modification

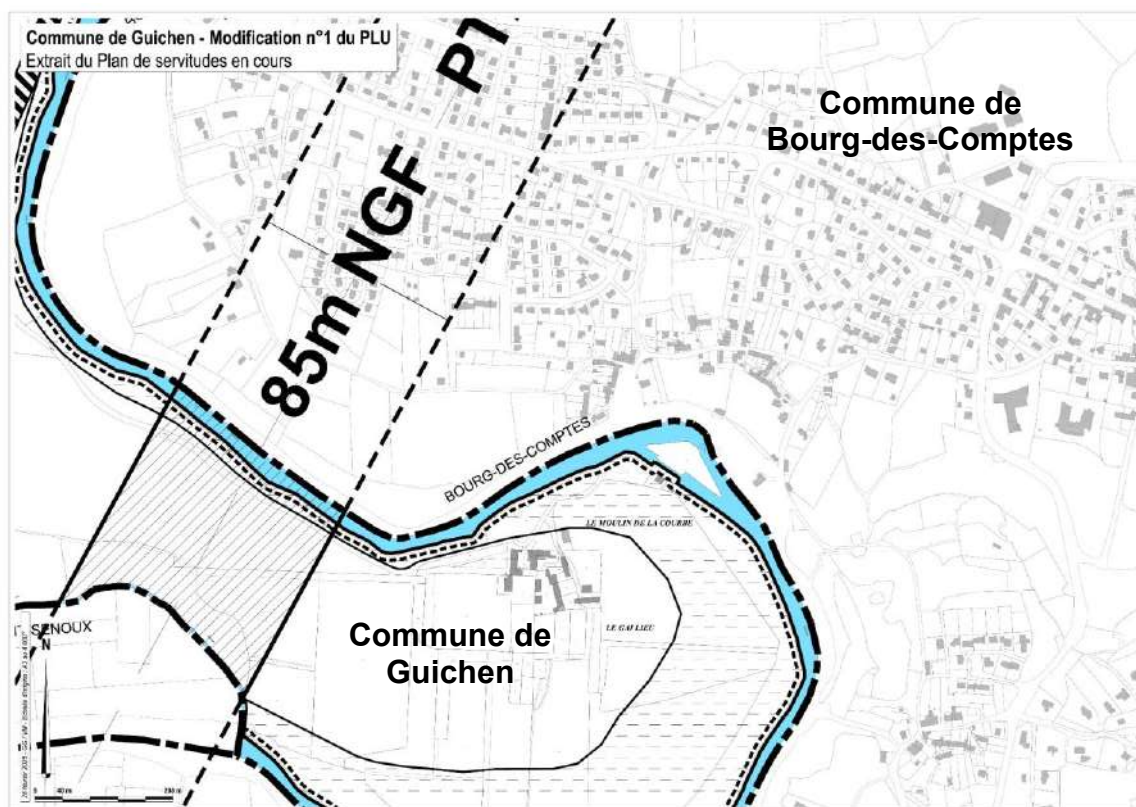
- Les Annexes du PLU

Modifications apportées au PLU

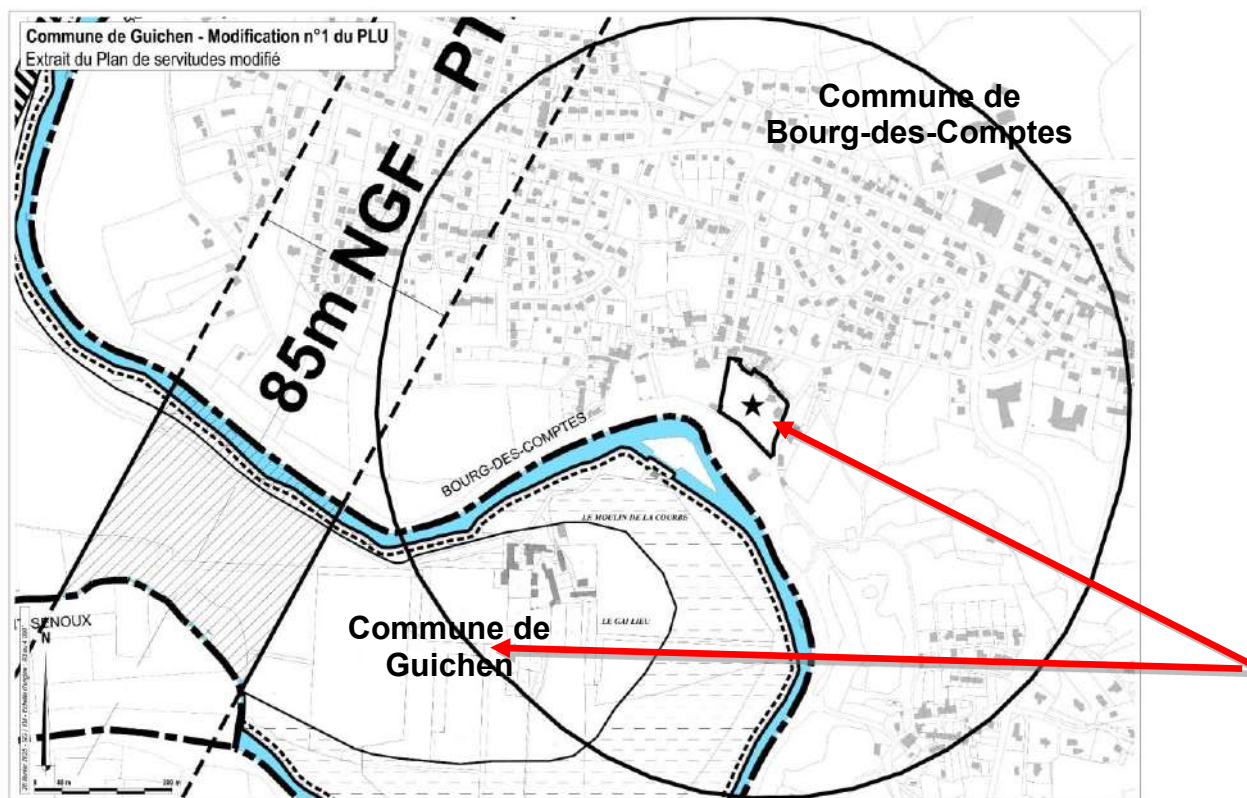
LES ANNEXES DU PLU

Les Annexes du PLU font apparaître les Servitudes d'utilité publique. La liste des servitudes figure sous la forme d'un tableau et une carte représente les servitudes graphiques. Ces deux éléments sont complétés par l'inscription du Domaine de la Blossière. L'arrêté préfectoral inscrivant le Domaine de la Blossière au titre des Monuments historiques est également joint à l'annexe des Servitudes d'utilité publique.

Extrait des Servitudes d'utilité publique avant modification



Extrait des Servitudes d'utilité publique après modification



Le rapport lié aux Servitudes d'utilité publique est modifié comme suit :

Page 2

« Ci-après, le tableau des servitudes d'utilité publique (source : le Porté à Connaissance de l'Etat **complété**), les annexes aux servitudes, et une carte de synthèse des servitudes d'utilité publique. »

Page 3

Catégorie de servitude	Origine de la servitude	Textes qui permettent de l'instituer	Date de l'acte d'institution	Observations	Service gestionnaire
A4	Servitudes relatives aux terrains riverains de cours d'eau non domaniaux.	Code de l'environnement notamment Art L.211-7 et L.213-10 Code rural Art L.151-36 à L.151-40 Décret n° 2005-115 du 07.02.2005	Arrêté préfectoral du 25.03.1907	Cette servitude s'applique à tout le département.	DDTM
A 5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement	Loi 62-904 du 04.08.1962 Décret 64-153 du 15.02.1964	Ces servitudes sont généralement instaurées au bénéfice de la commune ou d'un syndicat de communes. Elles sont instituées, en priorité, par conventions amiables. En cas de désaccord, elles le sont par arrêté préfectoral. Dans ce cas, elles doivent être reportées au P.L.U., faute de quoi, elles deviennent inopposables aux tiers		COMMUNE
AC1	Servitude de protection des monuments historiques	Loi du 31.12.1913	Inscription MH arrêté préfectoral du 28.10.1942 Inscription au titre des Monuments historiques par arrêté préfectoral du 29.11.2023	Pont de Pont-Réan Domaine de la Blossière, le logis, les communs, le parc et tous les éléments qui le constituent	DRAC/STAP

Objet n°13 - Compléter les Annexes sanitaires par le zonage d'assainissement collectif

Objet de la modification

Le PLU de 2019 faisait apparaître dans les Annexes du PLU au chapitre des « *Annexes sanitaires* » le Dossier concernant le zonage d'assainissement. Lors de la révision générale n°2 du PLU approuvé en 2023 et actuellement opposable, ce zonage n'apparaît plus.

- L'objectif est de réintroduire le Dossier concernant le zonage d'assainissement afin de préciser les secteurs qui devront être raccordés à terme à la station d'épuration.

Pour information, un nouveau Schéma Directeur d'Assainissement est en cours d'élaboration.

Pièce du PLU concernée par la modification

- Les Annexes du PLU

Modifications apportées au PLU

La modification porte sur l'introduction du Dossier concernant le zonage d'assainissement dans les Annexes sanitaires figurant dans les Annexes du PLU.

LES ANNEXES DU PLU

La modification introduit le Dossier concernant le zonage d'assainissement dans les Annexes sanitaires. Pour ne pas surcharger la présente Notice explicative de la modification de droit commun n°1 du PLU, ce document de 36 pages est annexé à la présente notice.

Objet n°14 - Actualiser le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Objet de la modification

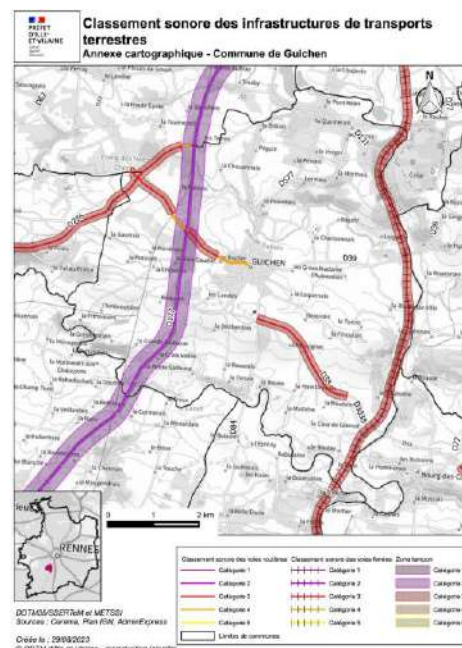
Les Annexes du PLU comporte le « *Classement sonore des infrastructures de transports terrestres* ». Ce classement a été établi par l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000.

Depuis l'approbation de la révision générale n°2 du PLU, un nouvel arrêté préfectoral en date du 28 juin 2024 et « *portant sur le classement sonore des infrastructures de transport routières et ferroviaires du département d'Ille-et-Vilaine* » est venu remplacer celui du 17 novembre 2000.

- L'objectif de la modification est d'actualiser l'annexe du PLU dédiée au « *Classement sonore des infrastructures de transports terrestres* » en y substituant l'ancien classement par le nouveau.

Pièce du PLU concernée par la modification

- Les Annexes du PLU



Source : Annexe de l'arrêté de 2024 –
Représentation à titre illustratif

Modifications apportées au PLU

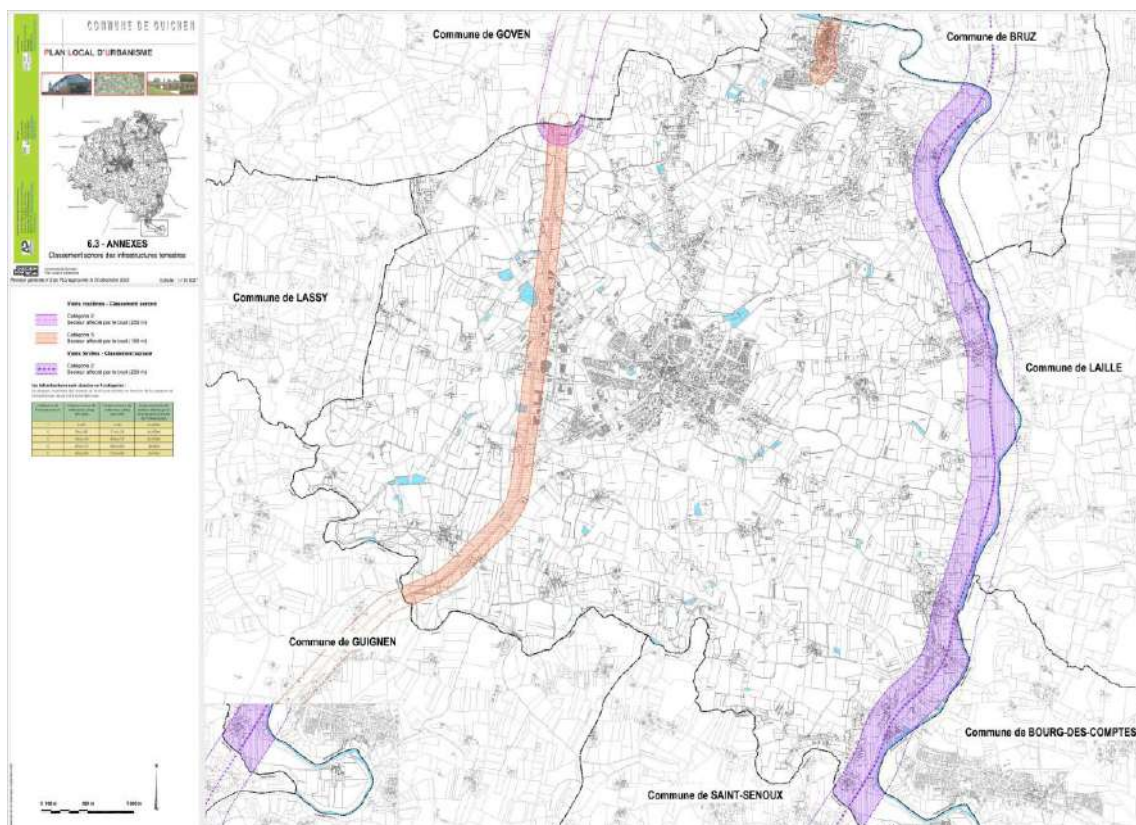
Remplacement de l'ancien classement sonore des infrastructures de transports terrestres par le nouveau.

LES ANNEXES DU PLU

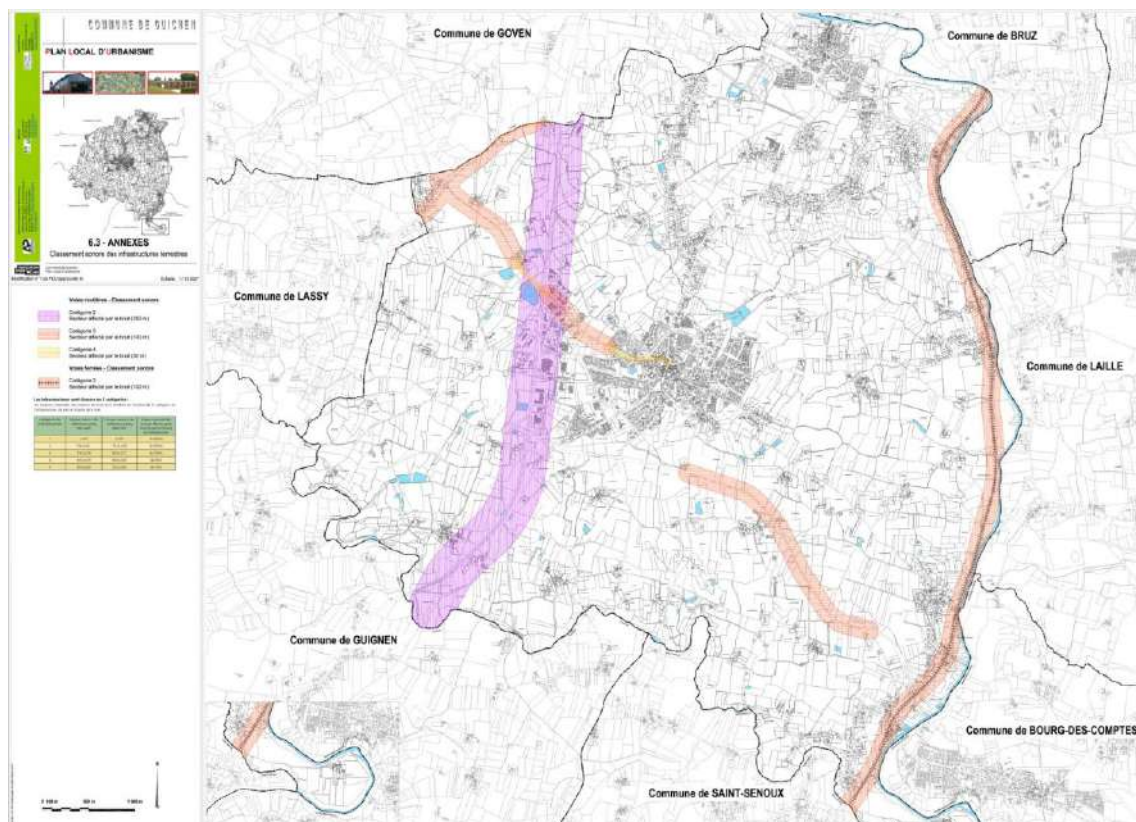
L'arrêté préfectoral de 2000 est remplacé par celui de 2024. Voir nouvel arrêté ci-après.

La carte représentant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres est actualisée en reprenant le classement du nouvel arrêté. Voir cartes ci-après.

Extrait classement sonore des infrastructures de transports terrestres avant modification



Extrait classement sonore des infrastructures de transports terrestres après modification



ARRÊTÉ
**portant sur le classement sonore des infrastructures de transport routières
et ferroviaires dans le département d'Ille-et-Vilaine**

**Le Préfet de la région Bretagne
Préfet d'Ille-et-Vilaine**

Vu le code de l'environnement, notamment le livre V, titre VII, chapitre Ier et ses articles L.571-10 et R.571-32 à 43 relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles R.111-4-1, R.111-23-1 à R.111-23-3 relatifs à l'isolement acoustique des logements contre le bruit des transports terrestres ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles R.151-53 et R.153-18 relatifs aux constructions et travaux faisant l'objet d'une autorisation de construire ;

Vu la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment son article 14 ;

Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

Vu le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

Vu le décret du 13 juillet 2023 nommant M. Philippe GUSTIN, préfet de la région Bretagne, préfet de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfet d'Ille-et-Vilaine ;

Vu le décret du 22 septembre 2023 nommant Monsieur Pierre LARREY, secrétaire général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine, sous-préfet de Rennes ;

Vu l'arrêté ministériel du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;

Vu l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté interministériel du 23 juillet 2013, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

Vu les trois arrêtés ministériels du 25 avril 2003 relatifs à la limitation du bruit dans les établissements de santé, les hôtels et bâtiments d'enseignement ;

Vu l'arrêté préfectoral du 14 août 2020, fixant le classement sonore de la voie ferrée Rennes/Paris (Ligne à Grande Vitesse : L 408 000) entre Cesson-Sévigné et la limite du département de la Mayenne ;

Vu l'arrêté préfectoral du 9 octobre 2023 portant délégation de signature à Monsieur Pierre LARREY, secrétaire général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine, sous-préfet de Rennes ;

Vu l'avis des communes, consultées conformément aux dispositions de l'article R.571-39 du code de l'environnement, et concernées par les secteurs affectés par le bruit, au voisinage des voies routières et ferroviaires (annexe 1) ;

Considérant que, conformément à l'article R.571-33 du code de l'environnement, les voies ferroviaires interurbaines assurant un trafic journalier moyen supérieur à 50 trains et de 100 trains pour les voies urbaines, doivent être classées. Sur la base des données fournies par SNCF Réseau, il y a lieu de proposer la révision du classement sonore des voies ferrées du département d'Ille-et-Vilaine.

Considérant que, conformément à l'article R.571-33 du code de l'environnement, les voies routières assurant un trafic journalier moyen supérieur à 5 000 véhicules doivent être classées. Sur la base des données fournies par Orfèa Acoustique, il y a lieu de proposer la révision du classement sonore des voies routières du département d'Ille-et-Vilaine.

Considérant les niveaux sonores ayant conduit à la détermination des catégories de classement, évalués conformément à la norme NF S31-130 ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer d'Ille-et-Vilaine ;

ARRÊTE

Article 1er

Les dispositions des articles 2 à 4 de l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté interministériel du 23 juillet 2013 susvisé, sont applicables dans le département d'Ille-et-Vilaine aux abords des voies routières et des voies ferroviaires.

Article 2

Sont abrogés, les arrêtés préfectoraux fixant le classement sonore des infrastructures de transport suivants :

- l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 portant sur les communes extérieures à la communauté d'agglomération de Rennes Métropole autres que Dinard, Fougères, Redon, Saint-Malo et Vitré ;
- l'arrêté préfectoral du 30 août 2001 portant sur les communes de Dinard, Fougères, Redon, Saint-Malo et Vitré ;
- l'arrêté préfectoral du 5 octobre 2001 portant sur les communes de la communauté d'agglomération de Rennes Métropole autres que Cintré, Le Verger, Parthenay-de-Bretagne, Rennes, Saint-Erblon et Saint-Sulpice-la-Forêt ;
- l'arrêté préfectoral du 19 octobre 2004, modifié par l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2014, portant sur la commune de Rennes.

Article 3

Les tableaux (annexe 2) et les cartographies (annexe 3), donnent pour chacun des tronçons des infrastructures routières et ferroviaires concernées, le classement dans une des cinq catégories définies par l'arrêté du 30 mai 1996 susmentionné et la largeur des secteurs affectés par le bruit, comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la voie la plus proche.

Les annexes du présent arrêté, ainsi qu'une représentation cartographique dynamique du classement, sont mises en ligne sur le site internet des services de l'État d'Ille-et-Vilaine à l'adresse suivante :

<https://www.ille-et-vilaine.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-Risques-naturels-et-technologiques/Le-bruit-des-transports/Le-classement-des-voies-bruyantes/Le-classement-en-Ille-et-Vilaine/Le-classement-des-voies-bruyantes-en-Ille-et-Vilaine>

La cartographie (annexes 3) a un caractère illustratif et seul le texte du présent arrêté a une valeur réglementaire.

Article 4

Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, ainsi que les hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés à l'article 2 du présent arrêté, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits de l'espace extérieur, conformément aux dispositions des articles R.571-34 et R.571-43 du code de l'environnement.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 modifié, susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 7 et 9 de l'arrêté interministériel du 25 avril 2003 susvisé.

Pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 7 et 8 de l'arrêté interministériel du 25 avril 2003 susvisé.

Pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 7 de l'arrêté interministériel du 25 avril 2003 susvisé.

Article 5

Le présent classement doit être annexé :

- aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ;
- aux Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) ;
- aux cartes communales.

Les secteurs affectés par le bruit, définis à l'article 2 du présent arrêté, doivent être reportés dans les annexes graphiques des documents d'urbanisme (PLU ou PLUi et cartes communales)

La mise à jour des documents d'urbanisme est effectuée conformément à l'article R.153-18 du code de l'urbanisme.

Article 6

Une copie du présent arrêté sera affichée dans les mairies et, si compétence « urbanisme », au siège des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés, pendant un mois au minimum.

Article 7

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Rennes, 3 Contour de la Motte – 35044 RENNES Cedex, ou dématérialisée par l'application Télérecours citoyen accessible par le site <https://www.telerecours.fr> dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Article 8

Le présent arrêté est applicable à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Ille-et-Vilaine

Le secrétaire général de la préfecture d'Ille-et-Vilaine, le directeur départemental des territoires et de la mer, les présidents des établissements publics de coopération intercommunale (ayant la compétence urbanisme) et les maires des communes figurant au tableau (annexe 1) du présent arrêté sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Une copie du présent arrêté sera également adressée pour information :

- au directeur interrégional des routes de l'ouest (DIRO)
- au directeur territorial de SNCF Réseau Bretagne – Pays-de-Loire ;
- au président du conseil départemental d'Ille-et-Vilaine (CD 35) ;
- au directeur régional de l'environnement et du logement (DREAL) de Bretagne ;
- au directeur de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Bretagne.

Fait à Rennes, le **28 JUIN 2024**

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général



Pierre LARREY

4.2 Modifications portant sur les délibérations

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

- La délibération par le Conseil Municipal qui lance la procédure de modification de droit commun n°1 et justifie l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur.
- La délibération par le Conseil Municipal décidant de ne pas procéder à une évaluation environnementale.
- La délibération par le Conseil Municipal approuvant la modification de droit commun n°1 du PLU.

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



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Avis conforme de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne
sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme
de Guichen (35)**

n° : 2025-012331

Avis conforme rendu
en application du 2^{ème} alinéa de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne dont les membres suivants (Alain Even, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Sylvie Pastol) en ont délibéré collégalement par échanges électroniques, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent dossier ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R. 104-33, 2^{ème} alinéa ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), notamment ses articles 4, 16 et 18 ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 modifié portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, et notamment son annexe 1 relative au référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu les arrêtés des 16 juin 2022, 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 2 octobre 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne, adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu la décision du 21 décembre 2023 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 susvisé ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du code de l'urbanisme, enregistrée sous le n° 2025-012331 relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Guichen (35), reçue de la commune de Guichen le 28 avril 2025 ;

Vu la consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 2 juin 2025 ;

Rappelant que les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification du PLU de Guichen qui vise à :

- sur la ZAC de la Massaye : ouvrir à l'urbanisation à court terme une partie d'une zone 2AUE et passer le reste de la zone en N (naturelle), modifier un zonage 1AUa (activités économiques) vers 1AUEa (habitat et activités économiques) et modifier les orientations d'aménagement et de programmation en conséquence ;
- supprimer un emplacement réservé (ER) de 0,13 ha en zone Uea (zone urbanisée dédiée à l'habitat) et créer une OAP habitat sur ce même site pour la construction de six logements minimum ;
- ajouter trois nouveaux bâtiments aux constructions à caractère patrimonial du PLU ;
- modifier le règlement écrit de la zone Uab pour y interdire l'implantation de nouvelles industries tout en autorisant l'extension des industries existantes ;
- modifier certains éléments mineurs du PLU (règlement écrit, annexes) ;

Considérant les caractéristiques du territoire de Guichen :

- commune de 8 995 habitants (Insee 2021), d'une superficie de 4 299 hectares ;
- dont le PLU a été approuvé en 2023 ;
- membre de la communauté de communes « Vallons de Haute-Bretagne » ;
- couvert par les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays des Vallons de Vilaine, approuvé en 2019 et qui identifie la commune de Guichen comme ville-centre de pôle de bassin de vie ;
- concerné par la présence des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I « Gravières du sud de Rennes », « site du Boel », « bois de Bagatz » ;
- concerné par la présence de près de 85 kilomètres de cours d'eau et de 182 hectares de zones humides ;

Considérant que les modifications des zonages de la ZAC de la Massaye prévoient notamment de reclasser en zone naturelle un secteur de 2,38 ha qui était auparavant fléché pour être ouvert à l'urbanisation à long terme, et que ce secteur abrite un cours d'eau et une zone humide sur sa partie ouest ;

Considérant que le changement de zonage 1AUa vers 1AUEa sur la ZAC permettra la construction de logements et d'activités compatibles (bureaux et services), pour une densité de 28 logements/ha ;

Considérant que l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de 0,81 ha au sein de cette ZAC détruira une zone humide, mais que la compensation a déjà été réalisée sur une vaste zone humide située au sud-ouest de la ZAC ;

Considérant que la suppression d'un emplacement réservé de 1 300 m², initialement destiné à l'aménagement d'un parking en centre-ville, au profit de la construction de logements est de nature à favoriser la densification de l'habitat et à limiter l'étalement urbain ;

Considérant que les autres modifications apportées au PLU sont mineures ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme de Guichen (35) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Guichen rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la MRAe.

Fait à Rennes, le 3 juin 2025
Pour la MRAe de Bretagne,
le président

Signé

Jean-Pierre Guellec