

# **RAPPORT**

Suite à

## **L'ENQUETE PUBLIQUE**

du 21 octobre au 21 novembre 2019

### **Révision du plan local d'urbanisme de GUIGNEN**

**Muriel Couronné  
Commissaire enquêteur**

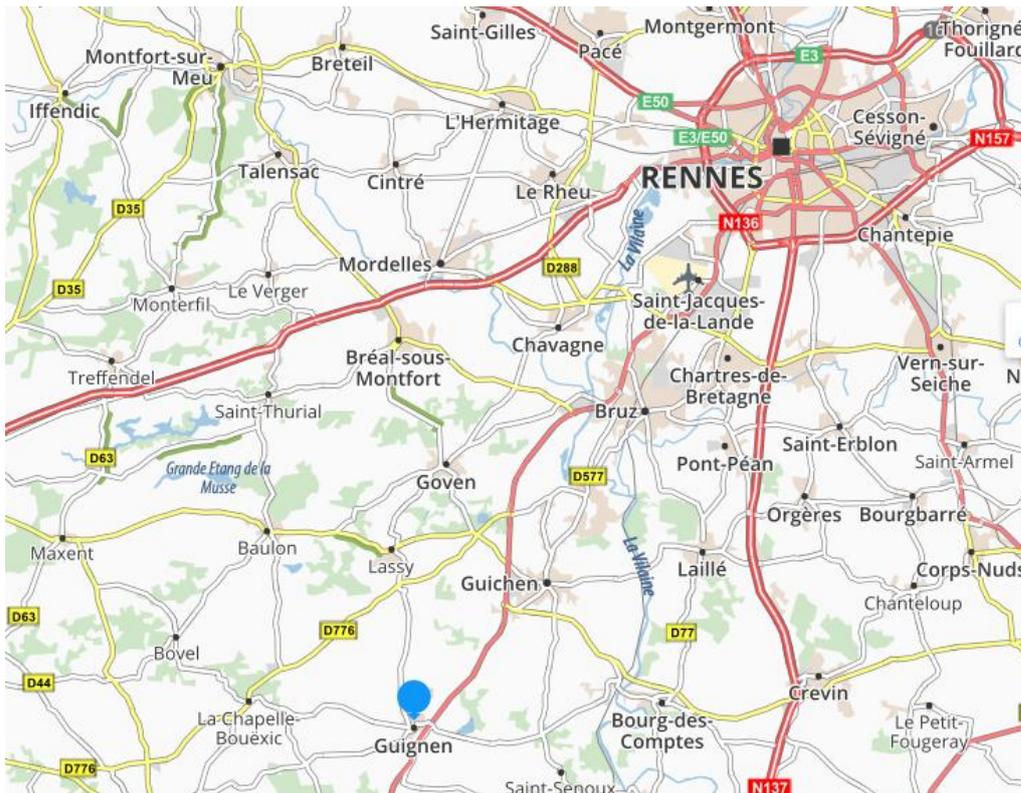
## Table des Matières

1	Présentation de l'enquête .....	3
1.1	Présentation de la commune de Guignen .....	3
1.2	Objet de l'enquête.....	4
1.3	Références réglementaires .....	5
1.4	Composition du dossier d'enquête .....	5
1.5	Exposé du projet .....	7
2	Actions préalables à l'enquête publique.....	16
2.1	Concertation.....	16
2.2	Consultation PPA.....	17
3	Déroulement de l'enquête.....	19
3.1	Désignation du commissaire enquêteur.....	19
3.2	Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête .....	19
3.3	Organisation de l'enquête .....	19
3.4	Information du public .....	20
3.4.1	Les informations réglementaires dans la presse .....	20
3.4.2	Les informations réglementaires affichées .....	20
3.4.3	Autres.....	20
3.5	Modalités du déroulement de l'enquête publique.....	21
3.5.1	Les conditions d'accueil du public en mairie.....	21
3.5.2	Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur .....	22
3.5.3	Rencontre avec le Mairie et ses services.....	22
3.5.4	Formalité de fin d'enquête .....	22
4	Observations des PPA, du public et du commissaire enquêteur et réponse du pétitionnaire .....	22
4.1	Observations du public .....	22
4.2	Observations de l'Etat, des PPA et PPC .....	26
4.3	Observations du commissaire enquêteur.....	30
4.3	Réponses du pétitionnaire .....	31
4.3.1	Réponses au public .....	31
4.3.2	Réponses au commissaire enquêteur.....	32
4.3.3	Réponses aux PPA .....	33
ANNEXES .....		36

# 1 Présentation de l'enquête

## 1.1 Présentation de la commune de Guignen

La commune de Guignen est située dans le département d'Ille-et-Vilaine, à 26 km au sud de Rennes sur la route de Redon.



Elle fait partie du canton de Guichen. La superficie de la commune de Guignen est de 53.05 km<sup>2</sup>. Lors du recensement de 2016, la commune comptait 3851 habitants suite à une augmentation continue de la population de 8,91% depuis 2011.

Guignen fait partie De Vallons de haute-Bretagne Communauté créée au 1<sup>er</sup> janvier 2014 et regroupant 20 Communes, pour environ 50000 habitants :

Baulon, Bovel, Bourg-des-Comptes, Campel, Comblessac, Goven, Guichen, Guipry, la Chapelle-Bouexic, Lassy, les Brulais, Lohéac, Loutéhel, Maure-de-Bretagne, Mernel, Messac, Saint-Seglin, Saint-Senoux et Saint-Malo-de-Phily.

La commune dépend aussi du SCoT du pays du pays des Vallons de Vilaine.

## 1.2 Objet de l'enquête

L'enquête porte La révision du Plan d'Urbanisme Local de la commune de Guignen.

La commune dispose d'un PLU qui a été approuvé le 24 février 2014.

Par délibération communale en date du 24 octobre 2016, le conseil municipal a prescrit la révision générale de son plan local d'urbanisme.

Les objectifs de la révision du PLU inscrits dans la délibération du conseil municipal sont les suivants :

- Réviser le document d'urbanisme de 2014 par une mise en compatibilité avec le SCOT du pays des Vallons de Vilaine approuvé le 6 avril 2011 et actuellement en cours de révision dont les éléments constitueront une base de référence par la définition du projet d'aménagement communal
- Valoriser les trames vertes et bleues dans une perspective de protection et de développement de la biodiversité
- Préserver et valoriser le cadre de vie, les espaces naturels et intégrer dans le projet d'aménagement la dimension paysagère
- Définir une politique d'ouverture à l'urbanisation privilégiant le centre bourg et menant une réflexion sur le devenir des villages et des hameaux
- Favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale dans les projets d'aménagement
- Préserver l'économie agricole et les espaces qui lui sont dédiés
- Assurer le maintien des activités commerciales, artisanales et de service pour répondre aux besoins de la population et notamment à l'exigence de proximité
- Poursuivre la dynamique d'équipements collectifs
- Participer au développement des transports collectifs
- Définir une politique foncière pour la mise en œuvre des projets communaux
- Créer un schéma de déplacement doux pour favoriser les modes doux entre les zones d'habitat et les équipements
- Favoriser le développement des technologies numériques
- Prendre en compte la capacité de développement des énergies renouvelables sur le territoire y compris dans les aménagements futurs

- Prévenir les risques dont le risque d'inondation et optimiser les ressources naturelles
- Prévoir une gestion alternative des eaux pluviales

**Toutes ces réflexions doivent concourir à favoriser le renouvellement urbain, préserver la qualité architecturale, le développement de l'agriculture et l'environnement, tout en maintenant les capacités de développement de la commune.**

### 1.3 Références réglementaires

*Le cadre juridique du Plan Local d'Urbanisme*

Articles L. 123-1 et suivants du code de l'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme exprime, selon les articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme régissant le territoire de la Commune.

Le contenu du PLU est défini dans les articles L 151-2 à L151-10.

*Le cadre juridique de l'enquête publique*

Le cadre juridique de l'enquête publique est régi notamment par les articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-27 du code de l'Environnement.

### 1.4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier a été réalisé par le bureau d'étude Ouest Am (Parc d'activité d'Apigné 1 rue des cormiers 35651 LE RHEU).

Le dossier d'enquête publique se présente sous la forme d'un dossier bleu qui contient :

- Le registre d'enquête
- Le dossier consultatif CDPNEAF 25 pages
- Sous chemise blanche nommée « Publicité » : composée de l'arrêté n°2019-145, attestations de parution, copie panneaux lumineux, copie site internet, certificat affichage, photos de l'affichage commune, publications journaux
- Sous chemise pièce n°1 nommée « pièces administratives » composée de la pièce n°1.0 les délibérations (délibérations 36 pages non numérotées + séance du 01/07/19 + bilan de la concertation) et de la pièce n°1.1 PAC 10 pages non numérotées
- Dossier orange nommé pièce n°2 « rapport de présentation » composé de la pièce n°2.1 soit un dossier relié de 115 pages appelé « diagnostic et état initial environnement, pièce n°2.2 soit un dossier relié de 113 pages nommé « justification et évaluation environnementale, l'annexe 1 46

pages agrafées nommé « inventaire des changements de destinations et l'annexe 2 une sous chemise blanche de 21 pages nommé « dossier de dérogation à la loi Barnier.

- une sous chemise blanche pièce n°3 de 21 pages appelée « projet d'aménagement et de développement »

- une sous chemise blanche pièce n°4 de 13 pages appelé orientations d'aménagement et de programmation

- un dossier relié de 108 pages nommé pièce n°5 règlement écrit

- un dossier orange nommé pièce n°6 plan de Zonage composé de 5 plans : pièce n°6.0 A3 plan de zonage au 1/11000, pièce n°6.1 planche nord au 1/5000, pièce n°6.2 planche centre au 1/5000, pièce n°6.3 planche sud au 1/5000 et pièce n°6.4 planche bourg au 1/2500

- un dossier orange appelé pièce n°7 appelé annexes composé de

Pièce N°7.1 servitudes (dossier blanc de 8 pages + dossier de 16 pages + 2 plans A3),

Pièce N°7.2 annexes sanitaires (7.2.1 réseau assainissement et note d'assainissement 21 pages + un plan A3, 7.2.2 zonage assainissement vide, 7.2.3 zonage eaux pluviales un plan A3, 7.2.4 eau potable dossier de 22 pages + un plan A3, 7.2.5 déchets dossier de 23 pages)

Pièce N°7.3 droit de préemption 1 pages + 2 plans A4 et A3

Pièce N°7.4 les zones d'aménagement concertées 3 pages

Pièce N°7.5 le périmètre du boisement ONF 1 page

- Une sous-chemise blanche contenant les avis des PPA

A l'issue de la lecture complète du dossier, je me suis rendue compte qu'il manquait la pièce 7.2.2 sur le Zonage d'assainissement prévue dans le sommaire. Le cabinet d'étude a répondu à cette requête : « Oui, le zonage assainissement comprendra les zones U et AU du PLU et sera réalisé pour l'approbation du PLU. » Cette réponse n'étant pas satisfaisante, la chargée de l'urbanisme et moi-même avons contacté chacune de notre côté la DDTM pour avoir un avis. La réponse a été : « le code de l'urbanisme ne prévoit pas de rapport de compatibilité ou autre entre le PLU et le plan de zonage d'assainissement. L'article R.151-53 8 prévoit seulement qu'il figure dans les annexes du PLU. Dans la pratique, il faut quand même qu'il y ait cohérence ». J'ai demandé que le plan de zonage d'assainissement qui figurait au PLU de 2014 soit mis dans l'annexe 7.2.2. prévue à cet effet.

A l'issue de la première permanence, constatant une non-concordance entre le plan de zonage et l'OAP des Bretellières, le commissaire a demandé à la commune d'effectuer un correctif qui a été intégré dans le dossier d'enquête publique (annexe n°1).

## 1.5 Exposé du projet

Le PLU se compose des documents suivants :

Le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le règlement, les documents graphiques, et les annexes.

### 1.51 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation se présente sous la forme de deux dossiers reliés. Le premier fait le diagnostic et l'état initial de l'environnement et le second présente les justifications et l'évaluation environnementale.

- Dans le diagnostic,
  - Le *diagnostic sociodémographique* établit que la croissance de la population est importante et basée sur un solde naturel et migratoire positif. La population est jeune bien que vieillissante, se caractérise par l'arrivée de jeunes ménages et de famille avec enfants. Le desserrement de la population se stabilise. Les enjeux sont donc : accueillir de nouvelles populations, renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle, conserver une population jeune et anticiper le vieillissement de la population.
  - Le *diagnostic de l'habitat* constate une prédominance des résidences principales dans le parc des logements total, un rythme de construction élevé qui s'essouffle, une grande majorité de logements individuels dans les nouvelles constructions, un parc essentiellement composé de maisons individuelles notamment de type pavillonnaire, une grande majorité de propriétaires occupants que la croissance du parc de logement existe mais ne suffit pas pour permettre une hausse de la croissance démographique. Le parc de résidences principales est peu diversifié et un parc peu diversifié (peu d'appartements et peu de locatifs). Les enjeux sont alors : diversifier le parc de logements pour favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle, faciliter et permettre le parcours résidentiel sur le territoire, lutter contre les logements vacants et développer de nouvelles formes urbaines.

- Le *diagnostic économique* fait le constat d'une faible concentration d'emplois sur la commune en raison d'une économie locale principalement portée sur les petites entreprises, , une zone d'activités disposant d'espaces pour l'accueil des entreprises (ZAC les bignons), une population active influencée par le pôle d'emploi du bassin rennais et dans une moindre mesure Guichen, une activité artisanale bien développée sur le territoire, une offre commerciale développée, l'installation d'une grande surface, une activité agricole dynamique et une activité touristique tournée vers la nature (gîtes, ferme auberge, circuit de randonnée...). Les enjeux sont donc : permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire, notamment par le développement de la ZAC les bignons, diminuer les migrations pendulaires notamment vers Rennes, conserver et protéger le commerce de proximité, renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale, pérenniser l'activité agricole (reprise des exploitations) et limiter la consommation des espaces agricoles.
  
- Le *diagnostic des équipements* établit une localisation préférentielle des équipements dans le bourg, une diversité des équipements, une qualité apportée aux constructions et aux traitements des jeunes abords, une augmentation des effectifs scolaires, notamment les effectifs de l'école privée et une station d'épuration conforme en qualité et en capacité. Les enjeux sont alors : conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire, développer l'accès aux équipements par des modes doux et sécurisés et veiller à l'adéquation entre la capacité des équipements et la hausse de la population envisagée (école, réseaux, assainissement...)
  
- Le *diagnostic de la mobilité et des accessibilités* constate un réseau routier dense et organiser autour du bourg, une départementale (RD177) très fréquentée qui longe l'est du bourg, une forte dépendance à la voiture dans les trajets domicile travail, 4 arrêts sur la commune desservis par la ligne Rennes-Pipriac, une proximité avec les gares de Saint-Senoux, Pléchatel et Guichen et Bourg des Comptes, une faible part modale des transports en commun et des modes doux. Les enjeux sont donc : limiter l'utilisation de la voiture individuelle, améliorer et renforcer l'offre de transports collectifs, organiser et développer les modes doux, sécuriser les déplacements des piétons dans le bourg (trottoirs élargis, réduction de la vitesse autorisée...) et renforcer la connexion entre les bus et les gares les plus proches.

- L'état des lieux environnemental établi pour la *ressources sols et sous-sols* que :
  - Le relief est vallonné sans rupture brutale et caractérisé par la vallée du Canut
  - Le réseau hydrographique est dense
  - Le tissu urbain est basé sur un ancien linéaire devenu aggloméré par les nombreuses constructions récentes sous forme pavillonnaire
  - Une consommation foncière d'environ 3.8ha/an lors des 10 dernières années dont plus de 88% à vacation d'habitat
  - Des densités moyennes pratiquées dans les opérations récentes deux fois plus faibles que sur le tissu ancien
  - Une capacité de densification correspondant à environ 25 logements principalement issue du remembrement parcellaire

Ce qui doit conduire à économiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain, privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants, limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et enfin développer des nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espace.

Concernant *les milieux naturels et la biodiversité*, le diagnostic établit

- la présence d'un site Natura 2000, une ZNIEFF de type 1 et un site ENS sur le territoire
- Des réservoirs de biodiversité (étang de Painroux, Vallée du Canut, zones humides...)
- Un axe de fragmentation majeur : la RD 177
- Une qualité des eaux superficielles plutôt bonne
- Une bonne qualité des eaux distribuées sur le bassin de la Vilaine
- Une station d'épuration conforme en termes de capacité d'équipement

Ce qui amène comme enjeux tout d'abord à valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité et ensuite surveiller et améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines.

Concernant *les paysages et le patrimoine*, on constate que :

- Le patrimoine bâti ou naturel est privé et peu accessible
- Le centre-ville offre des fronts denses et structurés
- Les entrées de ville (RD48, et depuis l'échangeur, de la RD177) qui mettent en perspective l'arrivée sur le bourg

- Un étirement urbain vers le nord
- Des plateaux cultivés dont la trame bocagère se distend (parcellaire remembré)
- Des fonds de vallée qui se ferment
- Un habitat pavillonnaire qui s'étend le long de certains axes routiers

Ce qui conduira à favoriser la découverte des éléments de patrimoine bâti ou naturel communal, préserver l'habitat ancien du centre bourg, densifier l'espace urbain dans l'esprit des fronts bâtis anciens, préserver les perspectives sur le bourg, préserver un certain équilibre et une connexion du système bocager entre les hauteurs boisées et les fonds de vallées, prendre en compte le rôle paysager du bocage et favoriser la découverte du patrimoine rural.

Concernant *la qualité de l'air*, le constat est :

- Bonne qualité de l'air mais impactée par les émissions d'origine agricole, et une vigilance à avoir sur les émissions d'oxyde d'azote dû aux transports motorisés
- Un potentiel éolien important mais aucun projet
- Une puissance photovoltaïque installée représentant 4% à l'échelle du pays
- Un parc de logements peu énergivore
- Une prédominance des véhicules motorisés dans les déplacements
- Une plateforme de compostage mise en place sur le site de la lande de Libourg

Ce qui conduit à des enjeux de diminution des émissions liées aux déplacements motorisés, d'accompagnement des agriculteurs dans leurs initiatives de réduction de gaz à effet de serre, de réduction de la quantité des déchets produits sur le territoire et la réduction du recours aux énergies fossiles dans les bâtiments.

Enfin concernant les *risques et nuisances*, le diagnostic fait état de

- Un risque inondation identifié sur la commune de faible importance et un risque de rupture de digue au niveau du Moulin du Val notamment (risque fort)
- Un risque de feu de forêt sur les boisements du sud de la commune
- Quatre ICPE repérées sur le territoire
- Risque TMD identifié pour la RD 177 et 776

Ce qui conduit à des enjeux d'organisation de l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque, sensibilisation des populations aux risques naturels et technologiques, mise en place de moyens réglementaires pour protéger et surveiller les digues et barrages.

A partir d'une hiérarchisation des enjeux établis dans le premier dossier, le second dossier transcrit le projet communal et les choix retenus pour établir les pièces réglementaires.

- Le projet communal se base sur un scénario « au fil de l'eau »
  - à savoir une croissance démographique annuelle de +1.8%/an (au regard de la croissance de 1.7% constatée entre 2010 et 2015) ce qui induit l'accueil de 800 habitants supplémentaires et ainsi de dépasser les 4875 habitants à l'horizon 2029
  - cette croissance implique de trouver 332 logements supplémentaires
  - Il est probable que la taille des ménages de 2.6 personnes par ménage se réduise pour atteindre les 2.4 personnes par ménage ce qui entraîne la réalisation d'environ 126 logements nécessaires supplémentaires

⇒ **Besoin en logements entre 2019 et 2029 : 458**

- Le SCoT du pays des Vallons établit pour Guignen une croissance de 37 logements par an en moyenne soit 371 logements sur 10 ans (neufs et changement de destination)  
La densité moyenne fixée par le Scot est de 15 logements/Hectare par opération à vocation habitat et une densité moyenne globale de 20 logements/ha (statut de pôle secondaire)

⇒ **le projet communal prévoit une consommation de 22.7 ha soit une consommation légèrement supérieure à celle prévu par le Scot sur 10 ans (18.5Ha sur la base de 37 Ha sur 20 ans)**

- Le besoin de 458 logements sur 10 ans peut se répartir ainsi :
  - 140 logements en enveloppe urbaine avec une répartition comme suit
    - 21 logements (p.15) à 30 logements en gisement foncier opérationnel (P.17)
    - près de 110 logements créés grâce à des secteurs de densification spécifique : le site des Bretellières bis (0.9 ha, 36 logements + 1 surface commerciale de 500m<sup>2</sup>), le site du cormier (1.9 ha, 36 logements) et le site de l'école et du garage (0.8 ha, 38 logements)
  - 308 logements en extension de l'enveloppe urbaine
    - une quinzaine de logements par changement de destination
    - grâce à la ZAC de la vigne (6 ha, 109 logements), et la ZAC des Joncquières (9.4 ha, 184 logements)

Secteurs	Nb logements	Surface (ha)	Densité (log/ha)	% Logts	% Surface
Total enveloppe urbaine	140	4.8	29	31%	24%
Total hors enveloppe	308	15.4	20	67%	76%
<b>Total</b>	<b>448</b>	<b>20.2</b>	<b>22</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tableau indicatif des logements envisagés sur la commune

L'ensemble des opérations permettra d'atteindre une densité moyenne de 22 logements/ha supérieure aux objectifs du SCoT (moyenne 20 logements/ha).

En outre, la reconquête des logements vacants (136 logements) grâce à une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) et les opérations de renouvellement urbain devraient permettre la remise sur le marché d'une quinzaine de logements et assurer le retour à un taux de vacance de 6% à l'horizon 2028.

Le scénario doit aussi assurer le développement économique communal :

- ZA des bignons avec une viabilisation de 2 ha supplémentaires
- La création de la zone de la Roche Blanche en deux phases : la première portera sur 4ha et la seconde sur 2ha.

Cet aménagement en entrée de ville sera en dérogation de la loi Barnier (pièce annexée au rapport de présentation)

Ce scénario est conduit avec la réalisation de nouveaux équipements :

- Renforcer le pôle des équipements au nord de la rue des vignes (parking mutualisé et mutation du Cocci Market) et déplacement de l'école publique à court terme
- Conforter le service de santé à l'ouest et au sud de la mairie : cabinet médical au sud de la mairie, réaménagement du bâtiment de la poste, étendre le cimetière et assurer le stationnement
- Permettre de développer l'espace de la prairie
- Permettre le déplacement du SDIS et la création d'un centre d'exploitation

**⇒ 7 ha seront utilisés pour la réalisation de ces équipements (1ha pour la nouvelle école publique, 1.5ha pour le centre d'exploitation de la route et le centre de secours, 1.5 ha pour l'extension du cimetière et la création du pôle médical et 3ha pour l'aménagement du site à l'arrière de la salle de la Prairie)**

Ce qui donne un bilan des superficies comme suit

Secteur	Surface (ha)	Surface (%)
<b>Zone U</b>	<b>92.1</b>	<b>1.7%</b>
UC	9.4	
UE	61.9	
UA	11.4	
UL	6.8	
Up (dont Up1)	2,6 (0.7)	
<b>Zone AU</b>	<b>20.4</b>	<b>0.3%</b>
1AUe	4.4	
1AUa	5.9	
1AUp1	1.3	
1AUL	4.8	
2AUe	5.8	
2AUa	2.1	
<b>Zone A</b>	<b>3 905.6</b>	<b>73.5%</b>
A	3 900.2	
Ab	5.4	
<b>Zone N</b>	<b>1 293.2</b>	<b>24.3%</b>
N	1 291.8	
Ns	1.4	
<b>TOTAL</b>	<b>5 311.3</b>	

Tableau indicatif des surfaces des zones figurant au plan de zonage

- Autres outils réglementaires utilisés :
  - 530.7 ha de boisements protégés au titre de l'EBC
  - 183 km de linéaire bocager ont été répertoriés
  - 541 ha de zones humides identifiées
  - 65 km de cours d'eau identifiés

Liste des emplacements réservés			
N°	Nature	Superficie	Bénéficiaire
1	Aménagement d'une liaison douce vers Crapaudel	7m x 1 150ml	Commune
2	Aménagement d'un carrefour entre la rue Giquel et le chemin rural n°157	30m <sup>2</sup>	Commune
3	Réalisation d'une aire de stationnement	270m <sup>2</sup>	Commune
4	Création d'un contournement sud	7 700m <sup>2</sup>	Commune
5	Aménagement d'un chemin le long de la RD 48 entre le bourg et le parc de la Prairie	900m <sup>2</sup>	Commune
6	Accès par la rue basse à la zone 1AUL	490m <sup>2</sup>	Commune

⇒ Bilan de la consommation d'espaces prévue

		Dont extension urbaine
A vocation habitat	20.2 ha (57%)	15.4 ha
A vocation économique	8 ha (23%)	8ha
A vocation équipements publics	7 ha (20%)	7ha
Total	35.2 ha	30.4 ha

Sur les 30.4 Ha en extension de l'enveloppe urbaine, près de 12.5% constituent un prélèvement de terres agricoles.

- Une STECAL à vocation d'équipements collectifs pour le centre d'exploitation de la route et le centre de secours. Dans le secteur Ns pour une surface de 1.4ha dont les bâtiments auront une emprise au sol maximale de 0.6 ha.

## 1.52 Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD est la clé de voute du PLU (loi SRU). Il répond à un objectif communal global qui est d'assurer un développement équilibré et harmonieux de la commune. Il s'est axé autour de quatre grands axes permettant de répondre aux enjeux suivants :

- Organiser le développement urbain du bourg
- Développer les espaces d'activités et favoriser la création d'emplois locaux
- Protéger et valoriser un environnement et un espace rural de qualité
- Relier et harmoniser les espaces

### 1. organiser le développement urbain du bourg

1.1 Encadrer la croissance démographique et diversifier l'offre en logements

1.2 Valoriser les espaces de développement disponibles au sein de l'enveloppe urbaine

1.3 Conforter le bourg vers l'est, privilégier une ville compacte et dynamiser le commerce proximité

1.4 Accompagner le développement urbain par de nouveaux équipements et services

1.5 Aménager un espace naturel, poumon vert de la future enveloppe urbaine

### 2. Développer les espaces d'activités et favoriser la création d'emplois locaux

2.1 Création d'une zone commerciale de proximité facilement accessible

2.2 Dynamiser et densifier le parc de proximité des bignons

### 3. Protéger et valoriser un environnement et un espace rural de qualité

3.1 Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels et endiguer le mitage de l'espace, préserver le reste du territoire de toutes nouvelles constructions

3.2 Pérenniser l'activité agricole

3.3 Protéger les espaces naturels, les corridors écologiques et les paysages ruraux

3.4 Protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune

#### 4. Relier et harmoniser les espaces

##### 4.1 Organiser et améliorer les déplacements

##### 4.2 Assurer les liens entre les espaces urbains et l'espace rural, favoriser l'accès visuel et physiques aux vallées

#### 1.53 Les Orientations d'Aménagements et d'Orientation

Conformément aux articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, les OAP visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

OAP n°1 : les Bretellières bis (à vocation habitat, extension urbaine, 0.9 ha, 36 logements + un commerce de 500m<sup>2</sup>).

OAP n°2 : le Cormier (à vocation habitat, extension urbaine, 1.9 ha ; 36 logements donc 15% à caractère social)

OAP n°3 : le secteur sud mairie (à vocation principal d'équipement)

OAP n°4 : ZAC (tranche 3) les Joncquières (à vocation habitat)

OAP n°5 : secteur rue de Lassy (à vocation habitat, 0.9 ha, 38 logements dont 20 % à caractère social)

OAP n°6 : ZA la roche blanche (à vocation principale d'activités, 6 ha en 2 phases d'aménagement)

#### 1.54 Le règlement

Les dispositions générales (titre II) précisent les règles applicables à toutes les zones.

Les règles se rapportant à chaque zone sont réparties selon différents titres :

- Titre III : dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre IV : dispositions applicables aux zones agricoles
- Titre V : dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

#### 1.55 Les documents graphiques

Les 5305 ha du territoire communal sont découpés et classés sur les plans de zonage Nord et Sud (1/5000è). Un document spécifique reprend plus précisément le territoire du centre bourg (1/2500è).

Une légende permet de repérer les secteurs soumis à OAP, les marges de recul, les bâtiments pouvant changer de destination après avis conforme de la CDPNEAF, les espaces boisés et les haies à protéger, les zones humides, les emplacements réservés, les sites archéologiques, les différentes catégories des éléments du patrimoine repérés et les zones identifiées du PLU.

### 1.56 Les annexes

Les annexes se composent de :

- Les servitudes d'utilité publique
- Les annexes sanitaires
  - o Le réseau et note d'assainissement
  - o Le zonage d'assainissement
  - o Les eaux pluviales
  - o L'eau potable
  - o La notice déchets
- Le droit de préemption
- Le périmètre de la ZAC
- Le périmètre du boisement ONF

## **2 Actions préalables à l'enquête publique**

### **2.1 Concertation**

Lors de sa délibération du 24 octobre 2016, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU de Guignen et d'engager une démarche de concertation publique tout au long de l'élaboration du projet selon les modalités suivantes :

- 1 « Une information suivie dans les comptes rendus du Conseil Municipal
- 2 La tenue d'au moins une réunion publique de concertation présidée par le maire ou son représentant organisé sur le territoire communal
- 3 La présentation du projet du PLU en Mairie par la mise à disposition d'un registre qui permettra à chacun de communiquer ses remarques
- 4 Une information suivie dans le bulletin municipal »

La mise en œuvre de la concertation s'est déroulée comme suit :

<b>dates</b>	<b>Actions/moyens</b>	<b>Objectifs</b>
	Site internet communal	Avancement procédure
2 mai 2017	Réunion publique	Informé le public (présentation diagnostic territorial, procédure et enjeux)
2 février 2018	Réunion publique	Présentation PADD
A compter du 2 mai 2017	Exposition PADD en mairie	Informé le public
A compter du 3 juillet 2017	Registre d'observation	Prise en compte remarques publiques
5 mai 2017	Article OF	Informé le public
16-17 décembre 2017	Article OF	Informé le public
31 décembre 2018	Article OF	Informé le public
	Bulletin information de la commune de Guignen n°167	Informé le public
	Bulletin information de la commune de Guignen n°169	Informé le public

La concertation a été clôturée par la délibération du 01/07/2019.

## **2.2 Consultation PPA**

En application de l'article L123-8 du code de l'urbanisme, la commune a décidé par délibération du 24/10/2016, outre la concertation avec le public, de consulter les personnes publiques telles que :

- Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine
- Messieurs les Présidents du conseil régional et du conseil départemental
- Messieurs les Présidents de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture
- Monsieur le Président du pays du Vallons en charge de la gestion du SCOT
- la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
- Messieurs les Maires des communes limitrophes
- Monsieur le Président de Vallons de Haute Bretagne Communauté

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Guignen, les représentants de l'État et les personnes publiques associées ont été consultés de la manière suivante :

- Pour la DDTM, la préfecture et l'autorité environnementale : envoi du dossier complet en colissimo + courrier avec lien de téléchargement
- pour les autres PPA et personnes consultées : envoi d'un courrier en recommandé et d'un mail contenant le lien pour un téléchargement du dossier sur une plateforme de téléchargement.

Ont été ainsi sollicités :

- L'autorité environnementale par le biais de la DREAL
- Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine
- Monsieur le Président du Conseil Régional de Bretagne
- Monsieur le Président du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine
- Monsieur le Président de la CCI
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'artisanat
- Monsieur le Président de la Chambre d'agriculture
- Monsieur le Président du Syndicat mixte du ScoT du Pays des Vallons
- Monsieur le Président de la DRAC
- Monsieur le Président de Vallons de Haute Bretagne Communauté
- Monsieur le Président de Rennes Métropole
- Monsieur le Président de l'ARS
- Monsieur le Président de la fédération départementale des chasseurs d'Ille-et-Vilaine
- Monsieur le Président de la DDTM
- Monsieur le Président de l'ACCA
- Monsieur le Maire de Saint Senoux
- Monsieur le Maire de Lassy
- Madame la Maire de Baulon
- Monsieur le Maire de Lohéac
- Madame la Maire de Guichen
- Monsieur le Maire de Guipry-Messac
- Madame la Maire de Saint-Malo-de-Phily
- Monsieur le Maire de la Chapelle Bouexic
- Monsieur le Maire de Mernel
- Monsieur le Maire de Val d'Anast

La commune a joint au dossier les avis qu'elle avait reçus avant l'ouverture de l'enquête à savoir :

- La DRAC : courrier daté du 25 juillet 2019
- La Chambre d'Agriculture : avis reçu le 09 août 2019
- RTE (Réseau de Transport d'électricité) transmis par la DDTM : courrier du 9 septembre 2019
- Le SCoT du pays des Vallons : avis reçu le 30 septembre 2019
- La Préfecture d'Ille-et-Vilaine, sous-Préfet de Redon : avis daté du 8 octobre 2019
- Avis de la MRAe : du 10 octobre 2019
- Le département : avis reçu le 11 octobre 2019

Le dossier du projet de révision PLU a été présenté lors de la commission CDPENAF du 1<sup>er</sup> octobre 2019 pour autorisation sur la STECAL du projet, ainsi que pour avis sur le projet l'avis a été joint au dossier « avis des PPA » à réception.

### **3 Déroulement de l'enquête**

#### **3.1 Désignation du commissaire enquêteur**

J'ai été désignée comme commissaire enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes, n° E19000234/35 en date du 12 août 2019.

#### **3.2 Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête**

Le dossier d'enquête et le registre ont été visés et paraphés avant le début de l'enquête par le commissaire enquêteur. (Annexe n°2)

#### **3.3 Organisation de l'enquête**

Par arrêté de la Commune de Guignen n°2019-145 du 19 septembre 2019 et en accord avec le commissaire enquêteur, il a été établi que l'enquête se déroulerait en la mairie de Guignen pendant 32 jours consécutifs du 21 octobre 2019 au 21 novembre 2019.

Les permanences prévues ont été assurées en mairie de Guignen par le commissaire-enquêteur :

- Le lundi 21 octobre de 8h30 à 12h
- le mercredi 6 novembre de 8h30 à 12h
- le jeudi 21 novembre de 14h à 17h

A la fin de l'enquête, le registre a été clos par le commissaire enquêteur.

### **3.4 Information du public**

#### **3.4.1 Les informations réglementaires dans la presse**

L'information par insertion d'avis dans la presse locale 15 jours avant le début de l'enquête a été réalisée de la façon suivante :

##### 15 jours avant l'enquête

- 1<sup>er</sup> avis d'enquête publique paru dans le journal 7 jours du 28 septembre 2019
- 1<sup>er</sup> avis d'enquête publique paru dans le journal Ouest-France du 25 septembre 2019 édition 35

##### 8 jours après le début de l'enquête

- 2<sup>nd</sup> avis d'enquête publique paru dans le journal de 7 jours du 26 octobre 2019
- 2<sup>nd</sup> avis d'enquête publique paru dans le journal Ouest-France du 23 octobre 2019 édition 35

#### **3.4.2 Les informations réglementaires affichées**

L'affichage a été effectué, au moins 15 jours avant le début de l'enquête et constaté par le commissaire enquêteur le 7 octobre 2019 (annexe n°3) :

- Affichage à la Mairie de Guignen visible de l'extérieur sur une affiche jaune en gros caractères au format A2
- Affichages en entrée d'agglomération : rue Basse, rue de Lassy, Rue Gicquel, Rue Jean de Saint Amadour, rue de mairie et rue du cormier
- Affichages dans le centre bourg : place du marché, parking rue des vergers, complexe sportif
- Affichages sur les panneaux prévus à cet effet, muret école Rue de Lassy, Salle de la prairie

#### **3.4.3 Autres**

- Informations sur le panneau lumineux de la commune pendant la durée de l'enquête

(Annexe n° 4)

- Alerte auprès des détenteurs de l'application mobile « panneau Pocket » (annexe n°5)
- Insertion dans le bulletin municipal de la commune « guin'infos » n°176 de octobre 2019 (annexe n°6)
- information sur le site internet de la commune : <https://www.guignen.fr/revision-du-p-l-u/>

(Annexe n°7)

- Une adresse mail [mairie@guignen.fr](mailto:mairie@guignen.fr) a été ouverte pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations et propositions.

### 3.5 Modalités du déroulement de l'enquête publique.

#### 3.5.1 Les conditions d'accueil du public en mairie.

Le dossier d'enquête comportant en outre le registre d'enquête a été mis à la disposition du public, facilement accessible, à la Mairie de Guignen durant toute la durée de l'enquête soit 32 jours consécutifs du 21 octobre 2019 8h30 au 21 novembre 2019 17h aux horaires habituels d'ouverture de la mairie. La consultation du dossier a été importante.

Permanence du 21/10/19	7 personnes	3 observations
Permanence du 06/11/2019	17 personnes	4 Observations + dépôt d'un courrier
Permanence du 21/11/2019	18 personnes	5 Observations + dépôt de 3 courriers
Hors permanence	19 personnes	4 Observations + dépôt de 1 courrier + 1 mail
total	61 Personnes	16 Observations + 5 courriers + 1 mail

Le registre présente 16 observations, 5 courriers et 1 mail ont été enregistrés au registre soit déposés par des personnes consultantes du dossier soit envoyés et un mail a été relevé sur la boîte mail dédiée à l'enquête publique soit un **total de 22 observations**.

### **3.5.2 Les moyens mis à la disposition du commissaire enquêteur.**

Les permanences au nombre de trois :

- le lundi 21 octobre 2019 de 8h30 à 12h (premier jour de l'enquête)
- le mercredi 6 novembre 2019 de 8h30 à 12h
- le jeudi 21 novembre 2019 de 14h à 17h (jour de clôture de l'enquête)

se sont tenues dans la salle des commissions au rez-de-chaussée de la Mairie de Guignen. Tous les moyens ont été mis à la disposition du commissaire-enquêteur pour que celles-ci se passent dans de bonnes conditions.

### **3.5.3 Rencontre avec le Mairie et ses services**

Le commissaire enquêteur a rencontré Evelyne LEFEUVRE, maire de la commune de Guignen, Joël GARCIA adjoint à l'urbanisme, Patricia KOMPELS, et Régine LEVEIL responsable urbanisme, le lundi 7 octobre 2019 à 14h qui lui ont expliqué les différents points du projet. A chaque permanence, Joël GARCIA adjoint à l'urbanisme est venu voir le commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur a été régulièrement en contact avec différentes personnes de la mairie.

### **3.5.4 Formalité de fin d'enquête**

Le commissaire enquêteur a clos l'enquête le jeudi 21 novembre 2019 à 17h selon les dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement.

Le mercredi 27 novembre 2019 à 15h, le commissaire enquêteur a remis à l'adjoint à l'urbanisme José GARCIA le procès-verbal de fin d'enquête (annexe n°8) avec les observations mentionnées dans le registre ainsi que ses propres questions. Etaient présents lors de cette présentation : LERAY Loïc, José GARCIA, Régine LEVEIL. La Maire, Evelyne LEFEUVRE est arrivée en cours de route.

## **4 Observations des PPA, du public et du commissaire enquêteur et réponse du pétitionnaire**

### **4.1 Observations du public**

Les observations portées dans le registre d'enquête sont au nombre de 16 (indexés de R1 à R16) de 5 courriers (indexés de C1 à C5) et 1 mail (M1) ont été enregistrés soit un total de 22 observations.

Voici une présentation succincte des observations par thème :

Thème	Observations
OAP Brettelières	R1, R6, R16,
Demande de passage en zone constructible	R2, R3, R7, R8, R9, R10, R14, R15
Emplacement réservé	C4
Changement de destination	R12, C3
Demande de correctifs ou précisions	R5, R13, C2, C5
Conditions d'accueil hors permanence	R4
Par éolien	M1
divers	R11
Sujet hors champ enquête publique	C1

Lors de la permanence du 21 octobre 2019 :

- Observation **R1** : François MENARD (parcelle 147) et Fabienne MENARD (parcelle 146) demandent un accès voiture par l'arrière de leur parcelle sur l'OAP les Bretellières bis car la parcelle N°147 est enclavées et nécessite un passage par la parcelle 146 pour l'instant notamment pour les services d'urgence.
- Observation **R2** : Yvonne LEGENDRE demande que la parcelle XC165 devienne constructible
- Observation **R3**: Benoit PROUST demande que la parcelle ZI 173 devienne constructible

Hors permanence :

- Observation **R4** Robert HOULLIER, référent eaux et rivières conteste les conditions d'accueil hors permanence de l'enquête publique
- Observation **R5** Paulette TURLAN remarque que le triangle jaune représentant un puits n'est pas sur la parcelle XT58

mais sur le chemin rural 140. Le chemin d'exploitation 313 n'a plus d'appellation ou devient-il chemin rural 140. Pourquoi ?

- Observation **R6** Alain et Fabienne GREGORI relève les incohérences entre les OAP et le plan de zonage, relève l'absence de concertation de leur parcelle dans cet OAP et dans le cas d'une expropriation demande la reconstruction des bâtiments existants et d'une clôture.

#### Permanence du 6 novembre 2019

- Observation **R7** Daniel BOUGEAUD demande que sa parcelle devienne constructible
- Observation **R8** Mr et Mme MONNIER demandent que leurs parcelles K123, 124 et 125 deviennent constructibles
- Observation **R9** André MOISAN demande que sa parcelle XH 344 devienne constructible
- Observation **R10** Mariella DURAND née CHARPENTIER demande que ces parcelles 143 et 148 deviennent constructibles

#### Hors permanence

- Observation **R11** de Sylvain JOLY qui demande des lampadaires rue Gicquel

#### Permanence du 21 novembre 2019

- Observation **R12** de Raymond CHEMINEL qui demande que son bâtiment sur la parcelle F270 soit classé dans l'inventaire des changements de destination
- Observation **R13** de Louis LE LIEVRE qui ne comprends pas que sa parcelle (lieu-dit Bois Réan) soit classée en zone Ab alors qu'elle ne comprend aucun intérêt écologique
- Observation **R14** de Xavier GICQUEL qui demande que sa parcelle XA122 passe en zone constructible

- Observation **R15** d'Yvonne LEGENDRE qui demande que sa parcelle XC65 soit constructible puisque des maisons sont en construction dans différents villages.
- Observation **R16** d'Éric BERTIN qui s'oppose à l'OAP des Bretellières

## Courriers

- Courrier **C1**, déposé le 6/11/19 lors de la permanence, anonyme, qui soulève plusieurs problèmes concernant le GAEC des Porcs Sains
- Courrier **C2**, déposé le 20/11/2019 de Michel BAZILLE qui demande diverses corrections concernant des haies (point n°1, n°3, n°7) des zones humides (point n°2, n°4, n°6) de boisement (pont n°5) et d'inclure différentes bâtisses au lieu-dit les Freaux dans les changements de destination. Ce courrier est accompagné de documents et photos comme pièces justificatives.
- Courrier **C3** déposé le 21/11/2019 lors de la permanence de Mr et Mme CHEMINEL qui demande qu'un bâtiment au lieu-dit la grange soit classé dans l'inventaire des changements de destination. Ce courrier est accompagné de documents et photos comme pièces justificatives.
- Courrier **C4** déposé le 21/11/2019 lors de la permanence qui conteste l'emplacement réserve n°6 sur leur parcelle et liste des arguments en défaveur de cet emplacement réservé.
- Courrier **C5** déposé le 21/11/2019 lors de la permanence qui se compose d'un dossier de 52 pages répartis en cinq sous-parties :
  - Les haies (2 pages)
  - Les zones humides (27 pages)
  - Les lagunes (4 pages)
  - Les Bignons (5 pages)
  - Divers (13 pages)

## Mail

- Mail **M1**, reçu le 21/11/2019 à 16h37 de Sébastien KERBART de la société Valorem qui demande la confirmation que les installations d'énergie renouvelable sont bien autorisées en zone A.

## 4.2 Observations de l'Etat, des PPA et PPC

✉ DRAC (courrier reçu le 25/07/2019) qui formule un avis favorable sous réserve que les zones soient au mieux reportées sur le document graphique, au pire qu'il y ait une annexe patrimoine archéologique comportant un plan particulier des zones archéologiques

✉ chambre d'agriculture (courrier reçu le 09/08/2019) qui formule un avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques, sinon l'avis est réputé défavorable :

- Justification des choix de croissance démographique car se traduit par un objectif de création de logements supérieur au SCoT et une consommation foncière ramené sur 10 ans également supérieure à celle attribué par le SCoT
- Révision de la densité qui doit être fixé à 20 logements/ha au minimum afin de répondre aux exigences de gestion économie des sols à défaut l'avis devra être considéré comme défavorable
- Argumentation de l'extension de la zone les Bignons
- Retrait de la ZA roche blanche qui n'est pas justifiée et incompatible avec le SCoT
- Ajouter systématiquement les noms des zones sur les plans graphiques pour plus de lisibilité
- La zone N recouvre les fosses d'exploitations situées en sortie de bourg au bois Réan. Il conviendra d'élargir la zone A. De même un bâtiment en partie couvert par la zone N au lieu-dit le puit de la Monnerais. Le zonage N est particulièrement généreux sur le secteur des grands champs et englobe des parcelles cultivées.

- Diverses demandes et recommandation concernant la rédaction du règlement littéral de la zone A et la zone N

↳ Mail département Ille-et-Vilaine (12 août 2019) : envoi du plan définitif présentant le bocage créé (Haie à plat, talus, boisement) à mettre en annexe des documents d'urbanisme.

↳ RTE (courriel du 9 septembre 2019) : dans un courriel adressé à la mairie, RTE par le biais de la DDTM fait plusieurs recommandations pour pouvoir effectuer les opérations de maintenance, les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité. Pour ces raisons RTE demande que

- Trois annexes concernant les servitudes I4 sont à joindre au document d'urbanisme
- Revoir l'absence d'espaces boisés classés dans les couloirs des lignes à haute et très haute tension
- Dans le règlement littéral, les coupes et élagages nécessaires à la sécurité des ouvrages RTE ne soient pas soumis à déclaration préalable

↳ SCoT, pays des Vallons de Vilaine (courrier reçu le 30/09/2019) qui formule un avis favorable sous réserve d'une bonne retranscription des règles du SCoT relatives aux implantations commerciales (pour les secteurs Uc, Ue et Up faire référence textuellement au périmètre de centralité pour autoriser l'implantation des commerces de détail)

↳ CDPNEAF (1<sup>er</sup> octobre 2019) : donne un avis favorable à la STECAL à vocation équipement sous réserve de préserver la zone humide du secteur et concernant le PLU dans son ensemble donne un avis simple favorable accompagné des réserves suivantes

- En zone A et N les annexes, piscines comprises ne devront pas excéder 60m<sup>2</sup> d'emprises au sol
- En zone A et N l'implantation des annexes et extensions ne devra avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100m avec les exploitations agricoles
- En zone A et N les annexes devront être implantées dans un rayon de 20 m de l'habitation

☞ Préfecture d'Ille-et-Vilaine : (courrier daté du 8 octobre 2019) qui fait un avis favorable sous réserve de prise en compte des points suivants :

- L'hypothèse de desserrement des ménages retenue dans le cadre du scénario de développement devra être ajustée à un niveau plus réaliste
- Les besoins en foncier qui pour les opérations à vocation principale d'habitat, dépassent l'enveloppe du SCoT ramenée sur 10 ans devront faute de justification particulière être réduites
- La densité des opérations d'habitat en secteurs opérationnels, bien que respectant le SCoT des Vallons de Vilaine pourrait être augmenté afin de s'inscrire sur une trajectoire plus ambitieuse de matière de sobriété foncière permettant ainsi à la commune d'envisager concomitamment une réduction de la surface des zones à urbaniser
- Certaines OAP de secteurs opérationnels à vocation d'habitat apparaissent particulièrement succinctes et mériteraient d'être plus précises (à minima des taux de mixité sociale)
- En dehors du périmètre de centralité et de la zone de développement commercial, les possibilités d'installation de commerce de détail devront être revues en application des dispositions du SCoT
- La zone d'activité de Roche Blanche devra, faute de justification, être réduite en superficie pour être compatible avec le SCoT des Vallons de Vilaine
- L'inventaire des zones humides devra être fourni en annexe du PLU
- Réflexion sur la gestion et préservation de la ressource en eau et la reconquête des milieux aquatiques

Dans un document plus détaillé, la préfecture liste trois types de remarques

<b>Demands</b>	<b>Recommandations</b>	<b>Observations</b>
<i>L'Etat souhaite que la collectivité apporte une réponse favorable</i>	<i>L'Etat recommande de prendre en compte ses observations</i>	<i>L'Etat propose des corrections</i>
Hypothèse de desserrement des ménages plus réaliste	Répartition des zones AU ajustée pour privilégier les secteurs en densification et en extension directe du bourg	Densité encore supérieure dans les zones d'extension urbaine pour favoriser la sobriété foncière
Réduction des besoins en foncier à vocation habitat qui dépassent l'enveloppe du SCoT	Revoir le règlement du secteur Ns pour mieux encadrer les STECAL	
Réduction de la zone d'activité de roche blanche pour être compatible avec le SCoT	Concernant les annexes surface cumulée de 60m <sup>2</sup> quelques soient les annexes (abri de jardin, piscine...) distance limitée à 20 m max	

	de l'habitation principale et inter-distance de 100m avec les exploitations agricoles	
Joindre l'inventaire des zones humides en annexe comme l'Exige le SAGE Vilaine	Rappeler dans le règlement que le changement de destination est soumis à avis de la CDPNEAF, être à 100m d'une exploitation agricole	
Remédier aux problèmes d'auto-surveillance de la step avant la mise en œuvre des extensions urbaines	Taux de replantation demandé pour une haie ancienne coupée à un niveau supérieur de 1 pour 1	
Veiller à la concordance entre les besoins en eaux (avec augmentation de la population) et ressources propres d'Ouest 35	Pour la protection des cours d'eau, limiter l'extension des habitations dans la marge des 15 m et interdire affouillements, terrassements, drainage et busage	
Fixer des taux de mixité sociale pour les OAP en application du SCoT	Rappel article L411-5 sur la prévention des espèces exotiques envahissantes	
Mise en compatibilité avec le Scot pour les règles d'implantation du commerce de détail.	OAP devront contenir des objectifs environnementaux plus développés	

☞ La MRAe (délibération du 10 octobre 2019) qui émet 5 recommandations principales :

- Mettre en cohérence l'hypothèse de resserrement des ménages avec les récentes évolutions démographiques et réduire en conséquence l'objectif de production de logements neufs et donc de la consommation foncière projetée
- Justifier les choix de localisation et de délimitation des zones d'ouverture à l'urbanisation au regard d'alternatives ou de solutions substituables raisonnables, voire de se réinterroger sur leur opportunité sur le plan écologique et paysager (cas de la zone roche blanche notamment)
- Compléter voire réaliser l'évaluation environnementale des zones de projet en regroupant et en approfondissant au besoin l'évaluation des incidences de leur urbanisation sur l'environnement et les mesures prévues afin d'éviter, réduire et éventuellement compenser ces incidences
- Mettre en adéquation les perspectives d'urbanisation nouvelle avec la ressource en eau potable effectivement disponible ainsi qu'une amélioration de la gestion des eaux usées et pluviales sur le territoire

- Développer la déclinaison de la trame verte et bleue par une analyse de la fonctionnalité des milieux et corridors écologiques en fonction de leur proximité géographique et en lien avec les territoires périphériques et renforcer la protection de celle-ci.

☞ Le département (courrier reçu le 11 octobre 2019) : avis favorable sous réserve

- Les marges de recul départementales doivent apparaître sur les plans de zonage
- Et de façon plus spécifique pour la RD177 dont la marge de recul est à 100m
- Les cartes de l'espace naturel sensible, des unités de paysages et plan départementale des itinéraires de promenade et de randonnées doivent être reprises dans leur intégralité
- L'OAP sud mairie doit proposer un traitement paysager de la future frange urbaine. Il faudra veiller à l'intégration paysagère des constructions du secteur Jonquières.

### 4.3 Observations du commissaire enquêteur

Pour ma part j'ai fait les remarques et demandé les précisions suivantes :

- 1) En recoupant les plans de zonage et les pages 17, 32 et 52 du rapport de présentation tome 2, Les résultats concernant la répartition entre les différentes zones 1AU et 2AU sont contradictoires. Je souhaiterais un tableau récapitulatif des différentes superficies de ces deux zones et leurs Sous zones faisant apparaître les différentes OAP (demande en cours d'enquête)
- 2) Concernant l'OAP les bretellières et la modification apportées en cours d'enquête, Pouvez-vous justifier le choix fait sans concertation et la raison de l'urgence (zone en 1AU) ?
- 3) Il me semble que le rapport entre zones en 1AU et en 2AU est déséquilibré et laisse présager un développement important à court terme. On voit mal l'échéancier du développement de la commune. Pouvez-vous justifier le fait de mettre autant d'OAP en zone 1AU ? et présenter un échéancier le cas échéant

- 4) Que comptez-vous faire concernant la recommandation de la Préfecture sur le niveau irréaliste de desserrement des ménages et du dépassement de la consommation en foncier par rapport à l'enveloppe du Scot qui en découle ?
- 5) Je relie l'observation R13 ou un propriétaire s'étonne que sa parcelle soit classée en zone Ab alors qu'elle ne présente aucun intérêt écologique qui justifie sa classification dans cette zone avec la remarque de la Chambre d'agriculture qui s'interroge que le règlement de la zone Ab qui est justifié par la protection des paysages et environnement autorise de la possibilité de construire des équipements d'intérêt collectif : pouvez-vous d'une part justifier cette possibilité de construction dans la zone Ab ( quel est l'intérêt d'avoir ce zonage sinon ) et comment avez-vous déterminé le classement de parcelle en zone Ab ?

### 4.3 Réponses du pétitionnaire

Dans un courrier (annexe n°9) adressé au commissaire enquêteur à son domicile (par mail et par voie postale), le pétitionnaire répond aux questions du public et du commissaire enquêteur.

#### 4.3.1 Réponses au public

Le pétitionnaire répond au public suivant l'ordre présenté dans le PV de synthèse :

- *Concernant le thème OAP Bretellières* : le pétitionnaire donne un avis défavorable à l'observation R1 et répond aux observations R6 et R16 que « l'OAP prévoit de laisser les fonds de parcelle à l'initiative privée, avec une voie d'accès portée par le privé et débouchant sur le domaine public permettant ainsi le désenclavement des parcelles »
- *Concernant le thème « demande de passage en zone constructible »* : le pétitionnaire émet un avis défavorable pour l'ensemble des demandes.
- *Concernant le thème « emplacement réservé »* : le pétitionnaire répond à l'observation C4 que le choix de cette parcelle a été fait « car elle donne un accès direct entre le médical et le futur parking et qui est au centre de l'unité foncière. Un tel positionnement de de l'accès permet de réduire les coûts de voirie et de phaser l'opération en plusieurs tranches »

- *Concernant le thème « changement de destination »* : le pétitionnaire émet un avis défavorable, pour C2 car situé à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole. Pas d'argument évoqué pour C3.
  
- *Concernant le thème « demande de correctifs ou précisions »* : le pétitionnaire répond que
  - R5 le puits est effectivement mal positionné
  - R13 la commission propose d'exclure la maison du zonage Ab et propose un nouveau zonage
  - C2 le pétitionnaire accepte de supprimer certaines haies non existantes (partir point 1, point 3 et point 7). Il ne souhaite pas prendre en compte l'observation sur les zones humides car l'inventaire a été fait en 2017 par la commission locale de l'eau du SAGE vilaine. Concernant le point sur les boisements (point n°5) le pétitionnaire garde les parcelles ZW118 et ZW 120 comme parcelles boisées (photos jointes) et y ajoute suite à l'observation la parcelle ZY77.
  - C5 : le pétitionnaire ne se prononce pas sur les points haies, lagunes, bignons et divers car il n'y a pas de question formulée et concernant les zones humides répond la même chose qu'au courrier C2
  
- *Concernant le thème parc éolien* : le pétitionnaire souhaite suivre l'avis du bureau d'étude et donc que « les installations d'énergies renouvelables soient assimilées aux équipements d'infrastructures et donc bien autorisées en zone A »
  
- *Concernant le thème « Divers »* : le pétitionnaire ne peut répondre aux observations R11 et C1 qui ne relève pas de la révision du PLU.

#### **4.3.2 Réponses au commissaire enquêteur**

- A la question n°1 faite en cours d'enquête, le pétitionnaire a transmis le document suivant (annexe n°10) qui reprend les différentes OAP et leur superficie et l'explication de la répartition suivante :

Zone AU	20.4	0.3%
1AUe	4.4	Vigne 3,63 + Pôle médical 0,79 = 4,42
1AUa	5.9	Bignons 2,07 + Roche blanche 3,84 = 5,91
1AUp1	1.3	Motelkiers bis = 1,38
1AUL	4.8	Cimetière 0,73 + Prairie 4,13 = 4,86
2AUe	5.8	Vigne = 5,85
2AUa	2.1	Roche blanche = 2,13

- A la question sur l'OAP des Bretellières, le pétitionnaire répond que la concertation s'est faite avec les commerçants lors d'une déambulation sur place organisée par le bureau d'étude en 2017. Et que le terrain a déjà été viabilisé d'où la nécessité de la classer en 1AUp.
- A la question sur le rapport déséquilibré entre le 1AU et le 2AU, le pétitionnaire répond que comme on est sur des activités économiques, il faut raisonner sur les échéanciers et non sur les équilibres de zonage. Cependant il propose
  - De passer la ZA du Bignon en 2AU
  - D'enlever la zone 2AU de la roche blanche et de conserver la zone 1AU dans son intégralité
  - De découper l'OAP Sud mairie en une zone 1AU et une zone 2AU
- A la question sur la recommandation de la préfecture sur le desserrement des ménages et de dépassement du foncier, le pétitionnaire propose que le projet du PLU soit exprimé sur 12 ans et non 10 ans. Il rappelle les projets de densification.
- A la question concernant la zone Ab, le pétitionnaire rappelle sa réponse à l'observation R13 (exclusion de la maison de la zone Ab) et souhaite exclure le « vivier » de la zone Ab. Il propose de modifier le règlement Ab en interdisant les constructions sur ce zonage. Mais il souhaite geler les constructions en zone Ab afin de prévoir dans un futur la possibilité de créer un équipement sportif.

Le pétitionnaire apporte des réponses à l'ensemble des interrogations du commissaire enquêteur posées lors du PV de synthèse.

### 4.3.3 Réponses aux PPA

Le pétitionnaire, à la demande du commissaire enquêteur, a émis un document de réponses aux remarques de PPA qui a été joint au dossier d'enquête publique. Il se trouve en annexe n°11. On y trouve les arguments développés par le pétitionnaire à certaines remarques et les modifications proposées. Ici ne sont présentés que les points soulevés par les PPA dont les réponses du pétitionnaire ont entraîné une modification du projet.

Aux remarques de la préfecture, le pétitionnaire propose :

- Concernant la sobriété foncière, de revoir la temporalité du PLU sur une douzaine d'années. Notamment, le projet de la ZAC s'inscrira dans une durée supérieure à dix ans.
- Concernant la ZAC Roche Blanche, le pétitionnaire propose pour être en compatibilité avec le SCoT de conserver uniquement la partie sud du site sur 3ha en 1AU
- Les remarques concernant le règlement des STECAL seront prises en considération pour mieux réglementer ces espaces.
- De la même manière, les règlements des zones A et N seront corrigés ou complétés pour prendre en compte les remarques de l'Etat concernant notamment le changement de destination.
- L'inventaire des zones humides sera annexé au dossier du PLU
- Enfin le taux de replantation sera corrigé afin d'assurer un niveau supérieur au 1 par 1.

A la remarque du SCoT de pays de Vallons préconisant de créer une zone spécifique pour la localisation de commerce en périphérie ou en tissu aggloméré, le pétitionnaire propose d'autoriser la grande surface commerciale seulement dans la zone préférentielle prévue au SCoT.

Aux remarques du département, le pétitionnaire

- ajoutera les marges de recul sur le règlement graphique du PLU
- Complétera l'OAP sud mairie pour s'assurer que l'aménageur n'aura pas d'impact indirect sur ces milieux sensibles.

Aux remarques de la chambre d'agriculture, le pétitionnaire

- Va corriger la largeur de liaison douce pour la voirie au sud
- Propose de réduire le zonage de la Roche Blanche de 3 ha en 1AU et 3 ha en 2AU et qu'il pourra être envisagé de renoncer au foncier identifié en 2AU.

Enfin, concernant les remarques de la DDTM sur notamment sur la ZAC des Vignes, l'aménageur a fait un tableau de correspondance entre l'étude d'impact complémentaire de la ZAC réalisée 2013 et les questionnements du PPA. Il s'avère que les réponses se trouvent dans ce document. Le commissaire enquêteur a donc proposé de joindre l'étude d'impact de la ZAC en annexes des documents du PLU (pièce 7.4) ce que les services de la mairie ont immédiatement fait pour le dossier d'enquête publique.

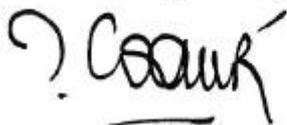
◦  
◦ ◦

En conclusion du présent rapport, le commissaire enquêteur estime que les conditions de déroulement de cette enquête, relatées ci-dessus ont été tout à fait régulières.

Son avis et ses conclusions sur l'élaboration du PLU de la commune de Guignen sont formulés dans un document séparé joint à ce rapport.

le 16/12/2019

Le commissaire enquêteur, Muriel Couronné



## **ANNEXES**

Liste des annexes :

Annexe n°1 : correctif apporté au dossier d'enquête publique à la demande du commissaire enquêteur

Annexe n°2 : Pièces du dossier visées

Annexe n°3 : Affichage avis d'enquête

Annexe n°4 : Affichage panneaux lumineux

Annexe n°5 : panneau Pocket

Annexe n°6 : extrait « guin'infos »

Annexe n°7 : site internet

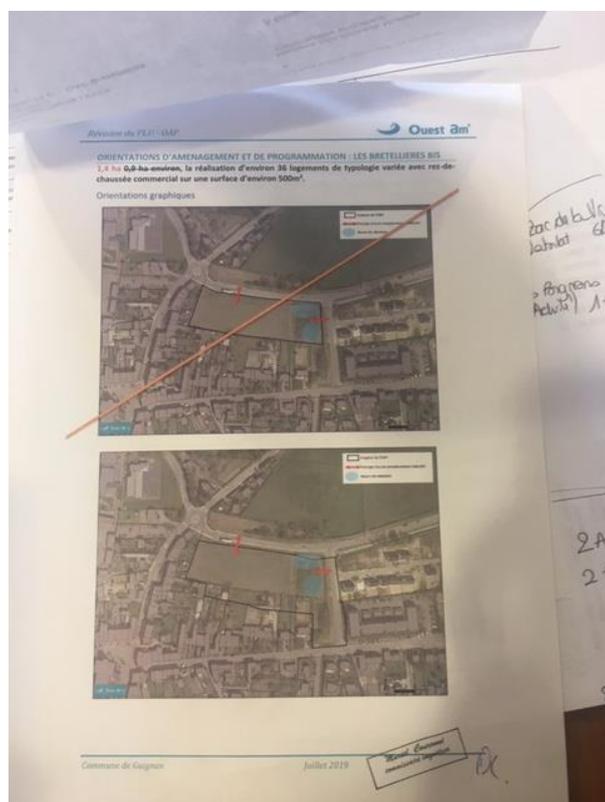
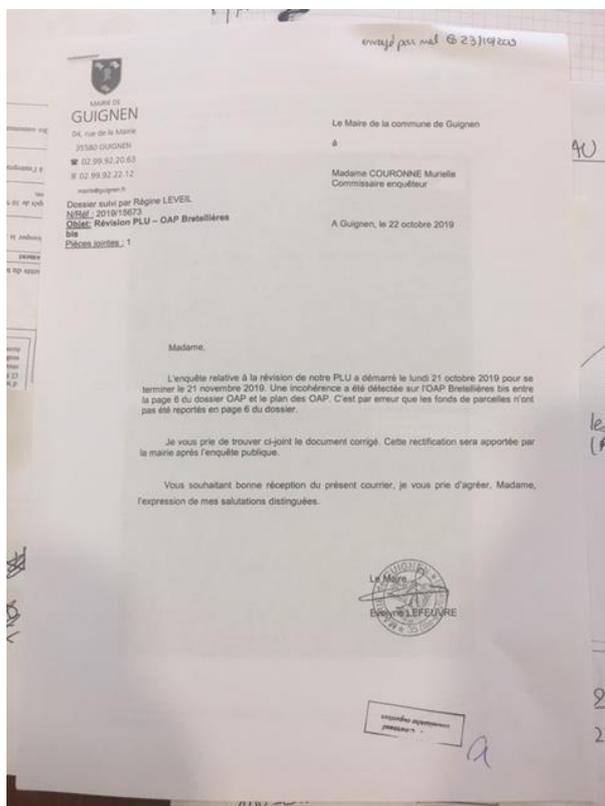
Annexe n°8 : PV de synthèse

Annexe n°9 : mémoire en réponse du pétitionnaire

Annexe n°10 : carte et surface des différentes OAP

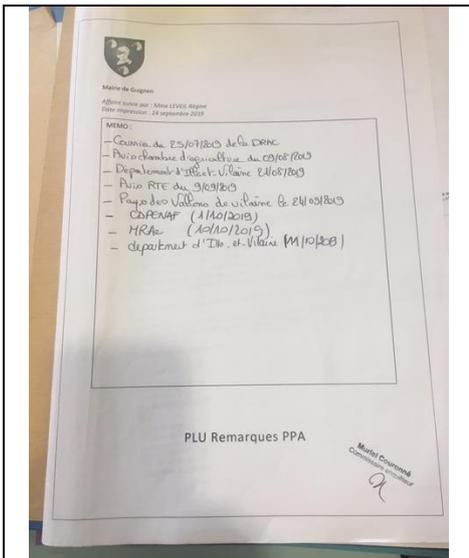
Annexe n°11 : tableau des réponses du pétitionnaire aux PPA

### Annexe n°1 : correctif apporté au dossier d'enquête publique à la demande du commissaire enquêteur



Annexe n°2 : Pièces du dossier visées

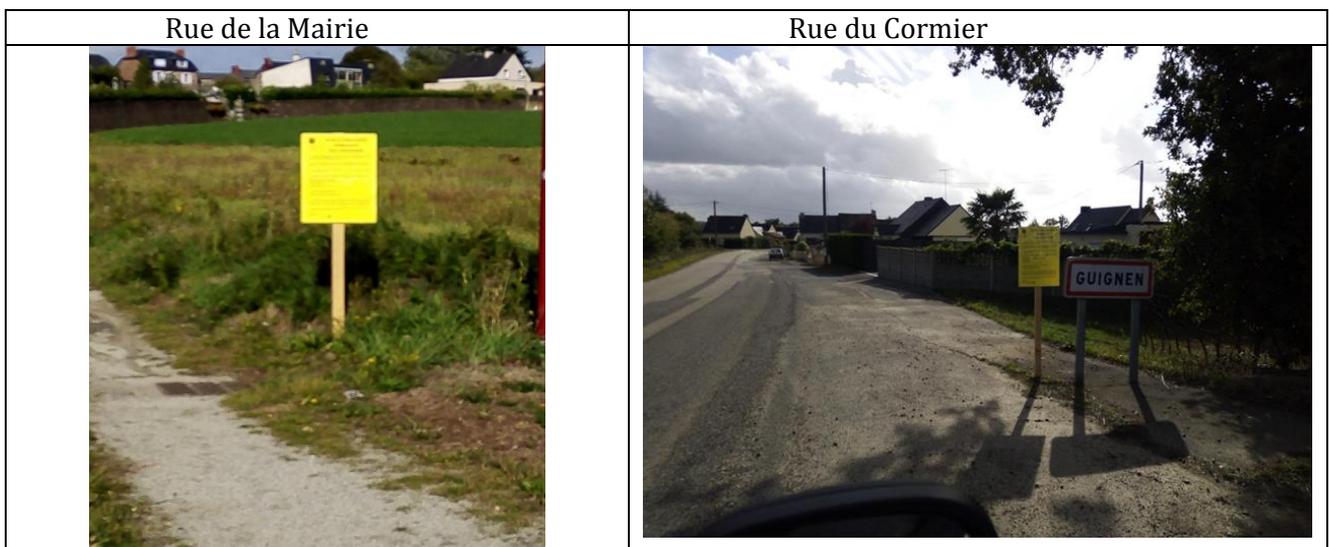
<p align="center"><b>Registre d'enquête</b></p>	<p align="center"><b>Pièces administratives</b></p>	<p align="center"><b>Dossier CDPNEAF</b></p>
<p align="center"><b>Publicité</b></p>	<p align="center"><b>Rapport de présentation</b></p>	<p align="center"><b>PADD</b></p>
<p align="center"><b>OAP</b></p>	<p align="center"><b>Plan de zonage</b></p>	<p align="center"><b>annexes</b></p>



Courriers PPA et PPC

Annexe n°3 : Affichage avis d'enquête

► Entrées agglomération :



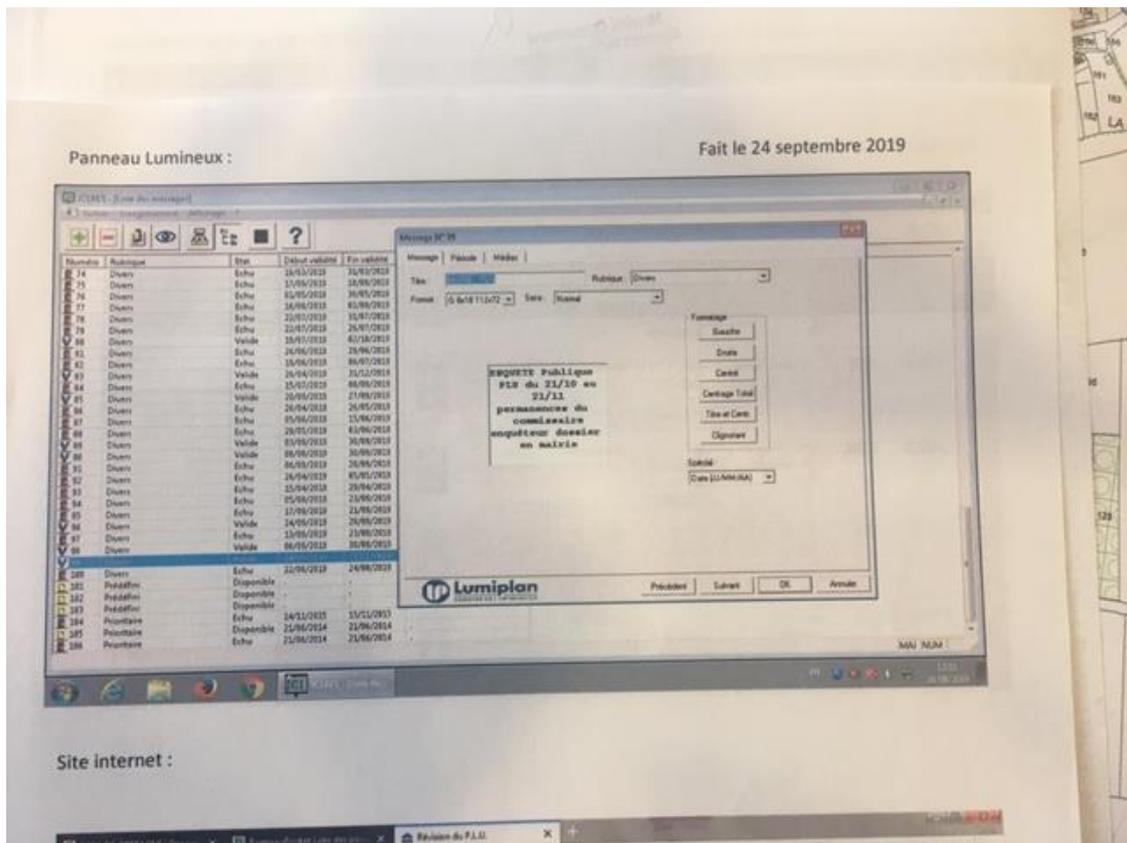
► Centre bourg :



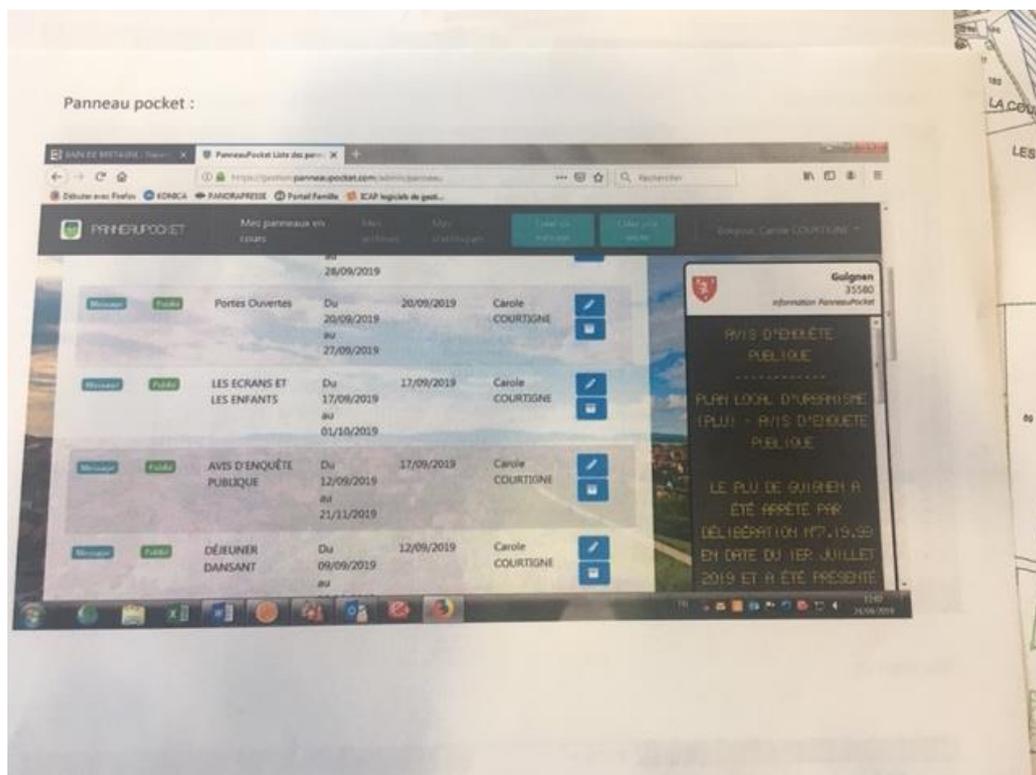
► Panneaux d'affichages :



Annexe n°4 : Affichage panneaux lumineux



Annexe n°5 : Panneau Pocket



## Annexe n°6 : extrait « guin'infos »



# N° 176 GUIGN'INFOS

## Octobre 2019



*BULLETIN D'INFORMATIONS DE LA COMMUNE DE GUIGNEN*

### Avis d'enquête publique Plan Local d'Urbanisme (PLU)

**ENQUETE  
PUBLIQUE**

Le PLU de GUIGNEN a été arrêté par délibération n°7.19.93 en date du 1<sup>er</sup> juillet 2019 et a été présenté aux personnes publiques associées, durant 3 mois, afin qu'elles émettent leurs remarques.

Cette période étant achevée, le PLU sera soumis à enquête publique afin de recueillir les observations de la population du lundi 21 octobre 2019 à 8h30 jusqu'au jeudi 21 novembre 2019 à 17h. Durant toute cette période le dossier sera consultable aux horaires d'ouverture de la Mairie.

Le commissaire enquêteur tiendra les permanences suivantes en mairie, afin de recueillir les réclamations des citoyens :

- Lundi 21 octobre de 8h30 à 12h
- Mercredi 6 novembre 2019 de 8h30 à 12h
- Jeudi 21 novembre 2019 de 14h à 17h

## Annexe n°7 : site internet

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

**ENQUÊTES PUBLIQUES**

Publié le mardi 24 septembre 2019

Le PLU de GUIGNEN a été arrêté par délibération n°719/93 en date du 1er juillet 2019 et a été présenté aux personnes publiques associées, durant 3 mois, afin qu'elles émettent leurs remarques.

Cette période étant achevée, le PLU sera soumis à enquête publique afin de recueillir les observations de la population du lundi 21 octobre 2019 à 8h30 jusqu'au jeudi 21 novembre 2019 à 17h. Durant toute cette période le dossier sera consultable aux horaires d'ouverture de la Mairie.

Le commissaire enquêteur tiendra les permanences suivantes en mairie, afin de recueillir les réclamations des citoyens :

- Lundi 21 octobre de 8h30 à 12h
- Mercredi 6 novembre 2019 de 8h30 à 12h
- Jeudi 21 novembre 2019 de 14h à 17h

L'ensemble du dossier du PLU est consultable au lien suivant :  
<https://drive.google.com/drive/folders/2QbG5G0q1W8BDqam52L6Hjhsy7C7vsg7usps?sharing=if>

Pendant la durée de l'enquête, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit à la commissaire-enquêtrice, 4 Rue de la Mairie 35580 GUIGNEN ou par voie électronique à l'adresse suivante : [mairie@guignen.fr](mailto:mairie@guignen.fr)

ACTUALITÉS  
CATÉGORIE(S) :  
• Vie municipale

AGENDA  
CATÉGORIE(S) :  
• Culture

Source : <https://www.guignen.fr/revision-du-p-l-u/>

## Annexe n°8 : PV de synthèse

Muriel Couronné

Madame Evelyne LEFEUVRE  
Maire de Guignen  
4 rue de la mairie  
35580 GUIGNEN

Le Rheu, le 27 novembre 2019

**Objet : Procès-verbal de communication des observations écrites ou orales recueillies dans les divers registres et des courriers adressés au commissaire enquêteur**

Madame,

Par arrêté n° 2019-145 du 19 septembre 2019, Vous avez ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision du PLU pour votre commune du 21 octobre 2019 au 21 novembre 2019 inclus.

Au terme de ladite enquête publique et conformément aux dispositions du code de l'environnement régissant la procédure d'enquête, notamment l'article R123-18 relatif à la clôture d'enquête, le commissaire enquêteur clôt le registre d'enquête et constate la fin de l'enquête publique.

Dans le délai de huit jours, le commissaire enquêteur rédige le procès-verbal de fin d'enquête dans lequel il communique au responsable du projet les observations orales ou écrites formulées pendant l'enquête.

Ainsi, après avoir procéder aux formalités réglementaires, je remets à votre représentant, Joël GARCIA, adjoint en charge l'urbanisme, après la fin de l'enquête, ce mercredi 27 novembre 2019 à 15h00 le présent procès-verbal de synthèse des observations ainsi que les copies des pages et des courriers du registre d'enquête comportant les observations du public.

Les observations portées dans le registre d'enquête sont au nombre de **16 (indexés de R1 à R16)**, **5 courriers (indexés de C1 à C5)** et **1 mail (M1)** ont été enregistrés soit un **total de 22 observations**.

Préalablement au résumé des observations, voici une présentation succincte par thème :

Thème	Observations
OAP Bretellières	R1, R6, R16,
Demande de passage en zone constructible	R2, R3, R7, R8, R9, R10, R14, R15
Emplacement réservé	C4
Changement de destination	R12, C3
Demande de correctifs ou précisions	R5, R13, C2, C5
Conditions d'accueil hors permanence	R4
Par éolien	M1
divers	R11
Sujet hors champ enquête publique	C1

Vous trouverez ci-après la synthèse de ces observations :

- Observation **R1** : François MENARD (parcelle 147) et Fabienne MENARD (parcelle 146) demandent un accès voiture par l'arrière de leur parcelle sur l'OAP les Bretellières bis car la parcelle N°147 est enclavées et nécessite un passage par la parcelle 146 pour l'instant notamment pour les services d'urgence.
- Observation **R2** : Yvonne LEGENDRE demande que la parcelle XC165 devienne constructible
- Observation **R3**: Benoit PROUST demande que la parcelle ZI 173 devienne constructible
- Observation **R4** Robert HOULLIER, référent eaux et rivières conteste les conditions d'accueil hors permanence de l'enquête publique
- Observation **R5** Paulette TURLAN remarque que le triangle jaune représentant un puits n'est pas sur la parcelle XT58 mais sur le chemin rural 140. Le chemin d'exploitation 313 n'a plus d'appellation ou devient-il chemin rural 140. Pourquoi ?
- Observation **R6** Alain et Fabienne GREGORI relève les incohérences entre les OAP et le plan de zonage, relève l'absence de concertation de leur parcelle dans

cette OAP et dans le cas d'une expropriation demande la reconstruction des bâtiments existants et d'une clôture.

- Observation **R7** Daniel BOUGEARD demande que sa parcelle devienne constructible
- Observation **R8** Mr et Mme MONNIER demandent que leurs parcelles K123, 124 et 125 deviennent constructibles
- Observation **R9** André MOISAN demande que sa parcelle XH 344 devienne constructible
- Observation **R10** Mariella DURAND née CHARPENTIER demande que ces parcelles 143 et 148 deviennent constructibles
- Observation **R11** de Sylvain JOLY qui demande des lampadaires rue Gicquel
- Observation **R12** de Raymond CHEMINEL qui demande que son bâtiment sur la parcelle F270 soit classé dans l'inventaire des changements de destinations
- Observation **R13** de Louis LE LIEVRE qui ne comprends pas que sa parcelle (lieu-dit Bois Réan) soit classée en zone Ab alors qu'elle ne comprend aucun intérêt écologique
- Observation **R14** de Xavier GICQUEL qui demande que sa parcelle XA122 passe en zone constructible
- Observation **R15** d'Yvonne LEGENDRE qui demande que sa parcelle XC65 soit constructible puisque des maisons sont en construction dans différents villages.
- Observation **R16** d'Éric BERTIN qui s'oppose à l'OAP des Bretellières
- Courrier **C1**, déposé le 6/11/19 lors de la permanence, anonyme, qui soulève plusieurs problèmes concernant le GAEC des Porcs Sains
- Courrier **C2**, déposé le 20/11/2019 de Michel BAZILLE qui demande diverses corrections concernant des haies (point n°1, n°3, n°7) des zones humides (point n°2, n°4, n°6) de boisement (point n°5) et d'inclure différentes bâtisses au lieu-dit les Freaux dans les changements de destination. Ce courrier est accompagné de documents et photos comme pièces justificatives.
- Courrier **C3** déposé le 21/11/2019 lors de la permanence de Mr et Mme CHEMINEL qui demande qu'un bâtiment au lieu-dit la grande soit classé dans l'inventaire

des changements de destinations. Ce courrier est accompagné de documents et photos comme pièces justificatives.

- Courrier **C4** déposé le 21/11/2019 lors de la permanence qui conteste l'emplacement réserve n°6 sur leur parcelle et liste des arguments en défaveur de cet emplacement réservé.
- Courrier **C5** déposé le 21/11/2019 lors de la permanence qui se compose d'un dossier de 52 pages répartis en cinq sous-parties :
  - Les haies (2 pages)
  - Les zones humides (27 pages)
  - Les lagunes (4 pages)
  - Les Bignons (5 pages)
  - Divers (13 pages)
- Mail **M1**, reçu le 21/11/2019 à 16h37 de Sébastien KERBART de la société Valorem qui demande la confirmation que les installations d'énergie renouvelable sont bien autorisées en zone A.

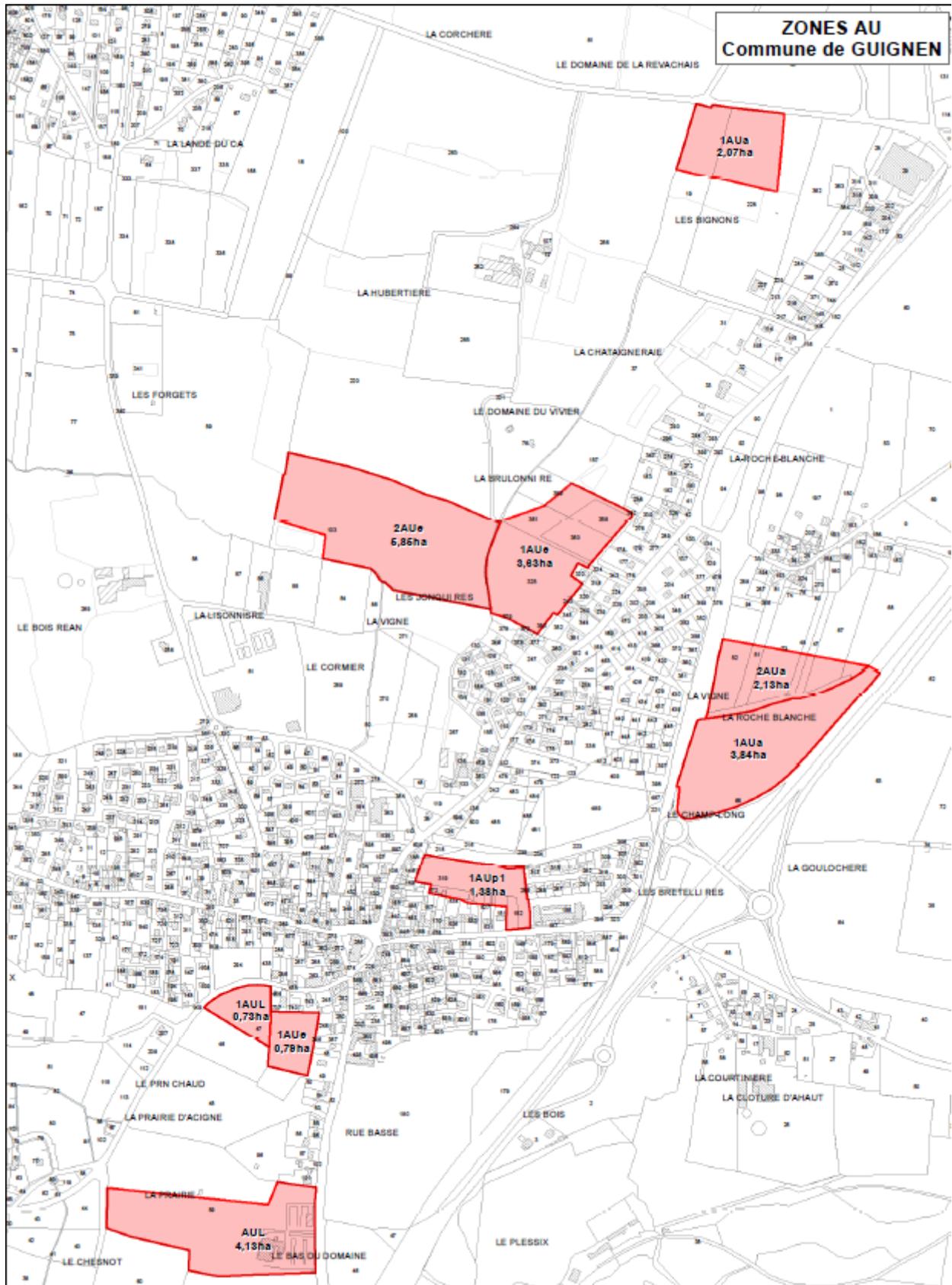
Vous trouverez ci-après les remarques et questions du commissaire enquêteur :

- 1) Concernant l'OAP les Bretellières et la modification apportées en cours d'enquête, Pouvez- vous justifier le choix fait sans concertation et la raison de l'urgence (zone en 1AU) ?
- 2) Il me semble que le rapport entre zones en 1AU et en 2AU est déséquilibré et laisse présager un développement important à court terme. On voit mal l'échéancier du développement de la commune. Pouvez-vous justifier le fait de mettre autant d'OAP en zone 1AU ? et présenter un échéancier le cas échéant
- 3) Que comptez-vous faire concernant la recommandation de la Préfecture sur le niveau irréaliste de desserrement des ménages et du dépassement de la consommation en foncier par rapport à l'enveloppe du Scot qui en découle ?
- 4) Je relie l'observation R13 ou un propriétaire s'étonne que sa parcelle soit classée en zone Ab alors qu'elle ne présente aucun intérêt écologique qui justifie sa classification dans cette zone avec la remarque de la Chambre d'agriculture qui s'interroge que le règlement de la zone Ab qui est justifié par la protection des paysages et environnement autorise de la possibilité de construire des équipements d'intérêt collectif : pouvez-vous d'une part justifier cette possibilité



Annexe n°9 : mémoire en réponse du pétitionnaire

Annexe n°10 : carte et surface des différentes OAP



Annexe n°11 : tableau des réponses du pétitionnaire aux PPA