



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 Griffé, Jean-Pierre Guellec, Sylvie Pastol) en ont délibéré collégialement 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