

PLAN LOCAL D'URBANISME



⇒ 7.1 DELIBERATIONS :

Prescription de la Révision du Plan Local d'Urbanisme, Définition des Objectifs, et des Modalités de la Concertation

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@dmeau.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/



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

(Séance du 29.09.2020)

Mairie de Guichen
Ille-et-Vilaine

L'an deux mille vingt, le vingt-neuf septembre à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la Commune de GUICHEN s'est réuni salle du Conseil municipal, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Dominique DELAMARRE, Maire, après avoir été convoqué le vingt-deux septembre deux mille vingt, conformément à l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient présents : Dominique DELAMARRE, Philippe SALAÜN, Laurence BIENNE, Mathieu LUCAS MOUNIER, Jean-Philippe MEHU, Hermine TOFFOLETTI, Jean LEMOINE, Anne GADBY, Joël SIELLER, Jean-Marc JOUMIER, Nadine JOUAULT, Pascale THEZE, Françoise LEBRUN, Sandrine THURET, Jérôme COGNET, Cédric BINET, Catherine CHERIF, Matthieu CHANEL, Audrey HALLIER, Sylvie LE LAY, Isabelle QUEBRIAC, Hélène LE BARS, Michèle MOTEL, Patrick JUMEL.

Etaient excusés : Isabelle LEBOURDAIS, Anne-Laure LEMOINE, Julien DUBOIS, Daniel LEPORT.

Etait absent : Thierry PRESSARD.

Ont donné pouvoir : Isabelle LEBOURDAIS à Hermine TOFFOLETTI, Anne-Laure LEMOINE à Dominique DELAMARRE, Julien DUBOIS à Laurence BIENNE, Daniel LEPORT à Michèle MOTEL.

Secrétaire de séance : Michèle MOTEL.

N° 20-254 - PLAN LOCAL D'URBANISME – PRESCRIPTION DE LA REVISION ET DEFINITION DES MODALITES DE CONCERTATION

Par délibération n° 19-065 en date du 26 février 2019, le Conseil municipal a approuvé la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le projet de développement retenu dans le cadre du PLU prévoit le transfert de la zone commerciale de Valonia (secteur Hyper U, Denis Matériaux) vers la Courtinais et son renouvellement urbain à vocation d'habitat.

Depuis, au regard du contexte législatif (porté par la loi ELAN notamment) et de l'évolution des modes de consommation notamment, ce projet de transfert a été abandonné, les activités commerciales (enseignes Hyper U et Denis Matériaux notamment), seront finalement maintenues sur leurs sites actuels. Le souhait porte dorénavant sur une volonté de restructurer cette zone commerciale et de pouvoir y envisager un développement.

Face à cette nouvelle orientation, des enjeux importants dans la transformation à court et moyen terme de l'entrée nord de Guichen vont ainsi se poser: affirmation d'un pôle commercial (requalification, optimisation et développement de cette zone), gestion des flux et du lien avec le centre et les quartiers périphériques actuels et futurs, qualification de l'entrée de ville, etc.

C'est ainsi qu'une modification du SCOT a été sollicitée par délibération du Conseil municipal n° 19-328 du 22 octobre 2019 et est en cours auprès du Syndicat Mixte du SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

Le maintien et le renforcement de la zone commerciale de Valonia nécessite en parallèle de préciser le pôle d'activités des Landes/La Courtinais.

Cette orientation remet également en question le nouveau secteur à vocation d'habitats (identifié en renouvellement urbain sur le site de Valonia) et invite à questionner une partie de l'offre de logements et son positionnement.

Compte tenu de ces évolutions, et en application de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, **une procédure de révision du PLU paraît donc nécessaire pour réadapter une partie du projet de développement du territoire.** L'objectif n'est cependant pas d'engager une refonte totale du PLU mais de réactualiser le projet au regard des nouvelles réalités.

Cette révision sera également l'occasion d'apporter des évolutions d'ordre réglementaire sur certains aspects du PLU (difficultés d'application de certaines règles, présence d'incohérences, erreurs, etc.) et de prendre en compte des projets en cours ou à venir.

Considérant l'avis favorable de la *Commission Urbanisme – Commerce – Agriculture*, réunie le 7 septembre 2020,

Etant entendu l'exposé de Philippe SALAÜN,

Il est **proposé** :

- 1°) **De prescrire la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal** conformément aux articles L 153-31 et suivants, R 153-11 et R 153-12 du code de l'urbanisme et ce en vue notamment des objectifs suivants :
 - Identifier le secteur de Valonia comme pôle commercial et permettre son affirmation
 - Repréciser en conséquence les orientations sur le secteur d'activités Les Landes/La Courtinais
 - Questionner l'offre de logements et réadapter une partie projet de développement urbain, à vocation d'habitats notamment
 - Apporter des adaptations réglementaires au PLU pour répondre à des difficultés d'application de certaines règles et prendre en compte des projets en cours ou à venir, etc
- 2°) **De fixer les modalités de concertation** prévues par les articles L 103-2 et suivants du code de l'urbanisme de la façon suivante :
 - Des parutions d'articles dans le bulletin municipal *Reflet* aux différentes étapes d'avancement de la procédure
 - La mise à disposition du public des pièces validées du dossier en Mairie ainsi que sur le site Internet de la Commune
 - La mise en place d'une boîte de messagerie et d'un registre dédiés au recueil des observations du public
 - La mise en place de panneaux explicatifs aux étapes clés du dossier
 - L'organisation de deux réunions publiques
- 3°) **De donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service** concernant la révision du PLU

Conformément à l'article L 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux organes publics concernés :

- Au Préfet
- Aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental
- Aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture
- Au Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale à savoir, le Syndicat Mixte du Pays des Vallons de Vilaine

- A l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat à savoir, Vallons de Haute Bretagne Communauté
- Aux Maires des communes limitrophes à savoir, Bruz, Goven, Lassy, Guignen, Saint-Senoux, Bourg-des-Comptes, Laillé

Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département (ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du CGCT).

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, se prononce par vote à main levée et **accepte ces propositions à l'unanimité.**

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Dominique DELAMARRE



POUR AMPLIATION
 CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE

compte tenu de la

- Reception en préfecture

le 05 OCT. 2020

- Publication le

- Notification le

06 OCT. 2020



Le Maire

Dominique DELAMARRE

CET ACTE PEUT ETRE CONTESTE	
Les voies de recours	Les délais
Devant le Tribunal Administratif <i>. Le recours contentieux</i>	. Le <i>recours contentieux</i> doit être présenté dans les deux mois à compter de la notification de l'acte. Il est précisé que sous peine d'irrecevabilité, tout recours contre cette décision devra être accompagné, soit de la justification du dépôt d'une demande d'aide juridictionnelle, soit du règlement d'une somme de 35 euros au titre de la contribution à l'aide juridique, conformément aux dispositions de l'article 1635 bis Q du Code Général des Impôts, et du décret n°2011-1202 du 28 septembre 2011.
Devant le Maire <i>. Le recours gracieux</i> Pour ce dernier recours, l'absence de réponse dans les quatre mois équivaut à un rejet de la demande.	. Si le <i>recours gracieux</i> est présenté dans le délai de deux mois à compter de la notification, le demandeur dispose, à partir du refus, express ou tacite, d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux devant le Tribunal Administratif.



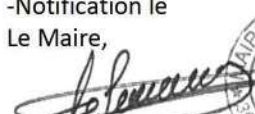
CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N° 22-054 – 22 mars 2022

Urbanisme

Documents d'urbanisme

POUR AMPLIATION
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
compte tenu de la
-Réception en Préfecture le 29/03/2022
-Publication le 29/03/2022
-Notification le
Le Maire,


Dominique DELAMARRE



Présents :

Dominique DELAMARRE – Philippe SALAÜN – Mathieu LUCAS MOUNIER – Isabelle LEBOURDAIS – Jean-Philippe MEHU – Jean LEMOINE – Anne GADBY – Jean-Marc JOUMIER – Nadine JOUAULT – Pascale THEZE – Françoise LEBRUN – Cédric BINET – Julien DUBOIS – Sylvie LE LAY – Thierry PRESSARD – Michèle MOTEL – Patrick JUMEL – Bruno MARGOTTIN – Quentin PILLET

Excusés :

Laurence BIENNE – Hermine TOFFOLETTI – Joël SIELLER – Sandrine THURET – Catherine CHERIF – Matthieu CHANEL – Hélène LE BARS – François CHARMETEAU – Audrey GROSHENY – Patricia AUGUIN

Pouvoirs :

Laurence BIENNE à Julien DUBOIS – Joël SIELLER à Dominique DELAMARRE – Sandrine THURET à Nadine JOUAULT – Matthieu CHANEL à Jean-Philippe MEHU – Audrey GROSHENY à Michèle MOTEL

Secrétaire de séance :

Jean LEMOINE

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-deux mars à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la Commune de GUICHEN s'est réuni salle du Conseil municipal, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Dominique DELAMARRE, Maire, après avoir été convoqué le quinze mars deux mille vingt-deux, conformément à l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Plan Local d'Urbanisme – Prescription de la révision générale n° 2 et définition des modalités de concertation : intégration d'objectifs complémentaires aux objectifs initiaux

Par délibération n° 20-254 en date du 29 septembre 2020, le Conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixé les modalités de concertation.

Pour rappel, cette révision a été initiée pour réadapter une partie du projet de développement du territoire compte tenu notamment du maintien du pôle commercial de Valonia sur son site actuel et du souhait de son renforcement, et a affiché les objectifs suivants :

- Identifier le secteur de Valonia comme pôle commercial et permettre son affirmation
- Repréciser en conséquence les orientations sur le secteur d'activités Les Landes/La Courtinais
- Requestionner l'offre de logements et réadapter une partie projet de développement urbain, à vocation d'habitats notamment
- Apporter des adaptations réglementaires au PLU pour répondre à des difficultés d'application de certaines règles et prendre en compte des projets en cours ou à venir, etc.

Depuis, est apparue la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite "loi Climat et Résilience", qui vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie françaises. Cette loi fixe des objectifs particulièrement ambitieux et impacte le contenu des documents d'urbanisme communaux et supra-communaux.

La Commune doit et souhaite profiter de cette révision pour inscrire davantage son projet de développement dans les intentions de cette loi et y exprimer ses ambitions en terme de transition écologique.

Cela implique par conséquent la nécessité d'étendre les objectifs initiaux de la révision pour intégrer la loi Climat et Résilience dans le projet de PLU et notamment les objectifs complémentaires suivants :

- Poursuivre la lutte contre l'atteinte aux espaces naturels, agricoles et forestiers
- Identifier davantage les capacités de densification urbaine, de densité et de renouvellement urbain
- Renforcer la Trame Verte Bleue et approfondir les outils en faveur des continuités écologiques

Etant entendu l'exposé de Philippe SALAÜN,

Il est proposé de compléter les objectifs initiaux de la révision générale par les objectifs suivants :

Intégrer la loi Climat et Résilience dans le projet de PLU et notamment :

- Poursuivre la lutte contre l'atteinte aux espaces naturels, agricoles et forestiers
- Identifier davantage les capacités de densification urbaine, de densité et de renouvellement urbain
- Renforcer la Trame Verte Bleue et approfondir les outils en faveur des continuités écologiques

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, se prononce par vote à main levée et accepte cette proposition à l'unanimité.

Conformément à l'article L 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux organes publics concernés :

- Au Préfet
- Aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental
- Aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture
- Au Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale à savoir, le Syndicat Mixte du Pays des Vallons de Vilaine
- A l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat à savoir, Vallons de Haute Bretagne Communauté
- Aux Maires des communes limitrophes à savoir, Bruz, Goven, Lassy, Guignen, Saint-Senoux, Bourg-des-Comptes, Laillé

Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du CGCT).

CET ACTE PEUT ÊTRE CONTESTÉ	
Les voies de recours	Les délais
Devant le Maire . <i>Le recours gracieux</i>	Si le <i>recours gracieux</i> est présenté dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte, le demandeur dispose, à partir du refus, express ou tacite, d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux devant le Tribunal Administratif.
Devant le Tribunal Administratif . <i>Le recours contentieux</i>	Le <i>recours contentieux</i> doit être présenté dans les deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte par voie postale ou par l'application Télérecours accessible par le site www.telerecours.fr .

PLAN LOCAL D'URBANISME



⇒ 7.2 DELIBERATIONS :

Débat au sein du Conseil Municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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@dmeau.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/





CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N° 22-055 – 22 mars 2022

Urbanisme

Documents d'urbanisme

POUR AMPLIATION CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE

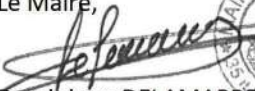
compte tenu de la

-Réception en Préfecture le 04/04/2022

-Publication le 29/03/2022

-Notification le

Le Maire,


Dominique DELAMARRE

Présents :

Dominique DELAMARRE – Philippe SALAÜN – Mathieu LUCAS MOUNIER – Isabelle LEBOURDAIS – Jean-Philippe MEHU – Jean LEMOINE – Anne GADBY – Jean-Marc JOUMIER – Nadine JOUAULT – Pascale THEZE – Françoise LEBRUN – Cédric BINET – Julien DUBOIS – Sylvie LE LAY – Thierry PRESSARD – Michèle MOTEL – Patrick JUMEL – Bruno MARGOTTIN – Quentin PILLET

Excusés :

Laurence BIENNE – Hermine TOFFOLETTI – Joël SIELLER – Sandrine THURET – Catherine CHERIF – Matthieu CHANEL – Hélène LE BARS – François CHARMETEAU – Audrey GROSHENY – Patricia AUGUIN

Pouvoirs :

Laurence BIENNE à Julien DUBOIS – Joël SIELLER à Dominique DELAMARRE – Sandrine THURET à Nadine JOUAULT – Matthieu CHANEL à Jean-Philippe MEHU – Audrey GROSHENY à Michèle MOTEL

Secrétaire de séance :

Jean LEMOINE

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-deux mars à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la Commune de GUICHEN s'est réuni salle du Conseil municipal, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Dominique DELAMARRE, Maire, après avoir été convoqué le quinze mars deux mille vingt-deux, conformément à l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Plan Local d'Urbanisme – Révision générale n° 2 – Débat sur le projet d'aménagement et de développement durables

Par délibération n° 20-254 en date du 29 septembre 2020, le Conseil municipal a prescrit la mise en révision générale du Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 26 février 2019 et a défini les modalités de la concertation. Les objectifs qui y ont été définis sont par ailleurs étendus à l'occasion de cette séance du Conseil municipal afin d'intégrer la loi Climat et Résilience.

➔ L'article L 151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit notamment :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

➔ **Ce document répond à plusieurs objectifs :**

- Il fixe l'économie générale du PLU et exprime donc l'intérêt général
- Il est une pièce indispensable du dossier final, dont la réalisation est préalable au projet de PLU ou à sa révision et qui doit justifier le plan de zonage et le règlement d'urbanisme, par des enjeux de développement et des orientations d'aménagements

➔ L'article L 153-12 du code de l'urbanisme stipule « *qu'un débat ait lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD (...) au plus tard 2 mois avant l'examen du projet du PLU* ».

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal de débattre de ces orientations générales.

➔ **Le projet de PADD de la Commune peut se résumer ainsi :**

Suite à l'analyse et au diagnostic de son territoire, la Commune de Guichen a dressé le bilan de la situation communale. Par ailleurs, Guichen est défini par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vallons de Vilaine comme « Pôle de bassin », et constitue à ce titre un pôle de développement majeur à l'échelle du Pays. Le PLU doit ainsi tout à la fois répondre aux orientations du SCoT en jouant un rôle d'accueil démographique, économique et d'équipements, et s'inscrire dans l'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers définis par la loi Climat et Résilience.

Il s'en dégage par conséquent une **stratégie de développement durable** de la Commune qui s'articule autour des **orientations générales** suivantes :

- Une Ville attractive pour conforter la place de Guichen au niveau communautaire, et comme ville-centre à l'échelle du bassin de vie
- Une Commune favorisant un renouvellement raisonné de l'habitat et s'engageant dans la réduction des extensions urbaines
- Une Commune poursuivant l'accueil d'activités, développant ses commerces, services et le tourisme
- Une Commune bénéficiant d'un réseau et d'une offre de transports adaptés aux besoins des habitants et favorisant l'usage des modes doux (vélo, marche à pied, etc.) et du transport en commun ou partagé (co-voiturage)
- Un bassin de vie en progression, permettant d'offrir à ses habitants un choix d'équipements publics et privés
- Une Commune souhaitant maintenir des espaces agricoles et naturels forts
- Une Commune s'engageant dans un développement urbain durable

Le PADD doit s'inscrire dans une perspective de développement durable et répondre aux objectifs fondamentaux visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Ainsi, le développement de Guichen à l'horizon 2037 s'articule autour des enjeux suivants :

- Accueillir, intégrer les nouveaux habitants, pour maintenir le dynamisme de la Commune de Guichen
- Poursuivre un développement équilibré autour du centre-ville de Guichen
- Donner priorité au renouvellement urbain et réduire le développement autour de Guichen et de Pont-Réan
- Assurer la reconversion du site de la Massaye, en continuité de Pont-Réan
- Etoffer le centre-ville de Guichen vers les quartiers limitrophes pour le mettre en adéquation avec le poids démographique de la ville
- Assurer le devenir de Guichen en s'inscrivant dans une politique de développement de l'activité répondant aux besoins communautaires
- Assurer la vitalité commerciale et en particulier le commerce/service de proximité dans les centres urbains pour maintenir un cadre de vie de qualité et préserver le lien social
- Créer les conditions favorables à l'évolution du secteur de Valonia/Launay
- Concilier besoins de développement et maintien des espaces agricoles forts, en tenant compte des exploitations agricoles

- Organiser les espaces publics, poursuivre la hiérarchisation des voies pour rendre plus lisible la desserte urbaine
- Conforter une politique équilibrée des déplacements au service du Développement Durable
- Développer les relations entre les espaces urbains et les secteurs naturels environnants
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels de qualité et présentant un intérêt environnemental
- Favoriser une approche durable de l'urbanisme et le développement d'un habitat de haute qualité environnementale et en particulier économe en énergie

Pour rappel, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ces dix dernières années, (entre 2011 et 2021) a été chiffrée à 70,3 ha, soit un rythme de consommation de **7 hectares par an**.

Afin de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la Commune s'engage sur la période 2023-2037 (14 ans) à ne pas dépasser environ 63,5 hectares qui pourraient se ventiler de la manière suivante :

- 33,5 hectares de zones à urbaniser (AU) dédiées à l'habitat
- 21 hectares de zones à urbaniser (AU) dédiées à l'activité économique et à l'activité commerciale (environ 19 ha sur le secteur de Guichen et environ 2 ha sur le site de la Massaye)
- 2,5 hectares de zones à urbaniser (AU) dédiées aux équipements
- 5,5 hectares dédiés aux installations et bâtiments agricoles
- 1 hectare dédié aux infrastructures (chiffre sur la base des projets connus à ce jour mais qui pourrait évoluer pour prendre en compte de nouveaux projets)

Le projet prévoit ainsi de ramener le rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à environ **4,5 hectares par an**. Le rythme a ainsi été fortement réduit tout en maintenant une capacité d'accueil répondant aux orientations du SCoT et aux objectifs communaux en terme démographique, économique et d'équipements.

L'ensemble des orientations retenues ont été déclinées et développées dans le PADD par thème :

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1/ Environnement : | Promouvoir une qualité environnementale |
| 2/ Paysage/identité et cadre de vie : | Valoriser les atouts patrimoniaux et les espaces publics |
| 3/ Habitat : | Accueillir et intégrer les nouveaux habitants |
| 4/ Accueil économique : | Favoriser le dynamisme économique et commercial |
| 5/ Equipements et services : | Accompagner le développement par une offre cohérente |
| 6/ Les déplacements : | Assurer la mobilité pour tous |

Conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme et après cet exposé, il est demandé au Conseil municipal de débattre sur les orientations générales du PADD.

Les termes du débat sont les suivants :

1/ Sur les objectifs de développement démographique

Madame MOTEL alerte sur la capacité de la Commune à accueillir 12 000 habitants en 2037 et notamment sur la capacité des infrastructures à recevoir ces nouveaux habitants. Elle indique qu'il s'agit d'un choix, non d'un devoir.

Monsieur DELAMARRE explique que la Commune a investi ces dernières années sur le renforcement des équipements (extension du Complexe sportif Jean-Pierre Loussouarn, extension de l'école Les Callunes, municipalisation et extension de la crèche et halte-garderie, construction d'une nouvelle médiathèque, notamment).

Monsieur DUBOIS précise, toutefois, que la Commune a revu à la baisse son taux de croissance démographique par rapport à celui fixé par le SCOT pour le pôle de bassin de vie de Guichen (2%/an) tout en devant y rester compatible.

Monsieur MEUNIER du cabinet Archipole abonde dans ce sens en rappelant que le PLU doit avoir un rapport de compatibilité avec le SCOT. Il ne doit donc pas être en incompatibilité avec les objectifs démographiques du document supra-communal et doit répondre au rôle d'accueil attendu de la part de la Commune, chef de canton. Il ajoute qu'il est justement proposé de passer à 1,8% au lieu des 2% préconisés dans le SCOT.

Monsieur MARGOTTIN demande quel sera le profil des habitants qui seront accueillis et s'il est possible d'avoir une part d'habitat locatif plus importante ?

Monsieur MEUNIER explique que le PLU affiche un objectif de mixité dans l'accueil de population et dans l'offre de logements. Le profil sera ensuite différent selon les programmes immobiliers qui seront définis (les opérations en extension urbaine accueillent plus généralement les jeunes ménages alors que les opérations de renouvellement urbain attirent davantage de personnes âgées). Il est aussi rappelé que la Commune a cette particularité d'avoir mis en place une politique foncière importante qui a permis une maîtrise du coût du foncier et des projets d'aménagements.

Monsieur DUBOIS rappelle que le nombre d'habitants par foyer a plutôt tendance à diminuer et pour permettre de conserver une évolution de la population, il faut prévoir la construction de nouveaux logements.

2/ Sur le projet de développement de l'habitat

Madame MOTEL pointe les objectifs fixés relatifs à la densification urbaine et au renouvellement urbain et alerte sur les difficultés que cela peut créer en termes de voisinage et de privation de la luminosité notamment.

Monsieur DUBOIS rappelle que le SRADDET indique que le renouvellement urbain doit être la première réponse à la réduction de la consommation foncière et doit être d'abord priorisé.

Monsieur SALAÛN explique que le PLU doit travailler en faveur de la densification urbaine pour répondre au défi de la loi Climat et Résilience.

Monsieur MEUNIER précise, par ailleurs, que le PLU pourra intégrer des règles liées à l'ensoleillement, aux vues, à la nature des espaces verts, etc.

Madame MOTEL propose de développer l'urbanisation des hameaux autour des 2 gares.
Il est rappelé que le contexte législatif, renforcé par la loi Climat et Résilience, ne permet pas d'urbaniser dans ces espaces en milieu rural.

3/ Sur les objectifs de déplacements

Monsieur PRESSARD demande si des études sur la réalisation de pistes cyclables ont été engagées.

Monsieur SALAÛN explique que l'aménagement des pistes cyclables « Guichen-halte ferroviaire de Laillé » et « Guichen-halte ferroviaire de Bourg-des-Comptes » est inscrit par le Département. Il s'agit cependant de dossiers longs qui nécessitent des acquisitions foncières. Par ailleurs, dans le cadre du projet de réaménagement des centres-bourgs, une place importante sera donnée aux modes doux.

4/ Sur les objectifs de développement économique

Madame MOTEL demande comment maintenir les commerces de centre-bourg tout en développant les zones d'activités ?

Monsieur SALAÛN rappelle la volonté de la Commune de préserver et de conforter les commerces de centre-bourg mais de pouvoir également répondre en parallèle aux besoins commerciaux pour rester attractive. Dans le cadre du projet de PLU, le développement commercial se fera uniquement dans les centres-bourgs et sur le secteur Valonia/Launay pour conforter ce pôle commercial.
Les pôles d'activités La Courtinais/Les Landes seront confortés mais ne recevront pas de commerces.

Une zone d'activité tertiaire est également identifiée sur la ZAC du Domaine de la Massaye (là non plus, le commerce n'y sera pas possible).

Monsieur MEUNIER précise, en complément, que la zone d'activités des Grandes Landes Ouest a été supprimée.

Monsieur DUBOIS pointe le fait que la densification au sein des zones d'activités existantes devra aussi être étudiée.

Madame MOTEL demande s'il est possible d'identifier dans le PLU des objectifs du Plan Alimentaire Territorial.

Monsieur MEUNIER explique que le PLU peut s'en saisir mais en restant limité dans sa traduction. Il s'agira de s'appuyer sur d'autres outils complémentaires pour la mise en œuvre de ce plan (politique foncière, etc.).

Conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme, le Conseil municipal a débattu des orientations générales du PADD. Le projet de PADD est annexé à la présente délibération.

La présente délibération prend acte de la tenue du débat sur le PADD au sein du Conseil municipal.

CET ACTE PEUT ÊTRE CONTESTÉ	
Les voies de recours	Les délais
Devant le Maire <i>. Le recours gracieux</i> Devant le Tribunal Administratif <i>. Le recours contentieux</i>	Si le <i>recours gracieux</i> est présenté dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte, le demandeur dispose, à partir du refus, express ou tacite, d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux devant le Tribunal Administratif. Le <i>recours contentieux</i> doit être présenté dans les deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte par voie postale ou par l'application Télérecours accessible par le site www.telerecours.fr.

PLAN LOCAL D'URBANISME



⇒ 7.3 DELIBERATIONS :

Bilan de la concertation et Arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme

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@dmeau.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/





CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N° 23-038 – 21 février 2023

URBANISME

Documents d'urbanisme

Quorum : 15

Présents : 19

Pouvoirs : 4

Votants : 23

Présents :

Dominique DELAMARRE – Philippe SALAÜN – Isabelle LEBOURDAIS – Hermine TOFFOLETTI – Jean LEMOINE – Anne GADBY – Joël SIELLER – Jean-Marc JOUMIER – Nadine JOUAULT – Pascale THEZE – Cédric BINET – Catherine CHERIF – Matthieu CHANEL – Julien DUBOIS – Hélène LE BARS – Michèle MOTEL – Patrick JUMEL – Bruno MARGOTTIN – Quentin PILLET

Excusés :

Sandrine THURET – Laurence BIENNE – Mathieu LUCAS MOUNIER – Françoise LEBRUN

Absents :

Jean-Philippe MEHU – Sylvie LE LAY – Thierry PRESSARD – François CHARMETEAU – Audrey GROSHENY – Patricia AUGUIN

Pouvoirs :

Sandrine THURET à Nadine JOUAULT – Laurence BIENNE à Isabelle LEBOURDAIS – Mathieu LUCAS MOUNIER à Matthieu CHANEL – Françoise LEBRUN à Hermine TOFFOLETTI

Secrétaire de séance :

Cédric BINET

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-et-un février à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la Commune de GUICHEN s'est réuni salle du Conseil municipal, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Dominique DELAMARRE, Maire, après avoir été convoqué le quatorze février deux mille vingt-trois, conformément à l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Plan local d'urbanisme – Révision générale n° 2 – Bilan de la concertation et arrêt du projet

Par délibération n°20-254 en date du 29 septembre 2020, la commune a prescrit la révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26 février 2019, défini les objectifs de la révision et fixé les modalités de la concertation. Une deuxième délibération n° 22-054 en date du 22 mars 2022 est venue compléter les objectifs initiaux de la révision, notamment pour prendre en compte les objectifs de la loi Climat & Résilience.

La procédure de révision a ainsi abouti au dossier de projet de révision du PLU qui doit être à présent arrêté par le conseil municipal avant d'être transmis pour avis aux personnes publiques associées et aux communes limitrophes et soumis ultérieurement à enquête publique.

Avant de présenter une synthèse du projet de révision, il convient de tirer et d'arrêter le bilan de la concertation conformément à l'article L 103-6 du code de l'urbanisme.

I/ BILAN DE LA CONCERTATION

Pour rappel, le Conseil Municipal dans la 1^{ère} délibération sus-visée a défini les modalités de la concertation à mettre œuvre pendant toute la durée d'élaboration du projet de révision n°2 du PLU, à savoir :

- Des parutions d'articles dans le bulletin municipal Reflet aux différentes étapes d'avancement de la procédure,
- La mise à disposition du public des pièces validées du dossier en Mairie ainsi que sur le site Internet de la commune,
- La mise en place d'une boîte de messagerie à l'adresse plu@ville-guichenpontrean.fr et d'un registre dédiés au recueil des observations du public,
- La mise en place de panneaux explicatifs aux étapes clés du dossier,
- L'organisation de réunions publiques.

Ainsi, cette concertation s'est effectuée tout au long de la procédure et s'est déroulée comme suit :

La mise en place d'une boîte de messagerie : Dès le démarrage de l'étude, une adresse de messagerie électronique a été mise en place spécifiquement pour la révision du PLU afin de permettre à la population d'émettre ses remarques, demandes, etc.

Aucune remarque d'ordre général n'a été déposée. Les différents messages portaient sur des demandes particulières (demandes de classement en zone constructible, en STECAL, de modification d'Espace Boisé Classé, de changement de destination, de changement de zonage, etc.).

La mise en place d'un registre dédié au recueil des observations du public : Un registre a été mis à disposition du public dès le lancement de la procédure. Aucune observation n'y a été consignée.

Des parutions d'articles dans le bulletin municipal : Des parutions dans le bulletin municipal « Le Reflet » et la brève « L'intermède » ont permis d'informer sur les délibérations et les réunions publiques relatives à la procédure de révision ainsi que de communiquer sur les points d'étapes du projet (Reflets d'octobre/novembre 2020 – août/septembre 2021 – août/septembre 2022).

La mise à disposition du public du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : Suite au débat du PADD qui s'est tenu le 22 mars 2022, le document a été mis à la disposition du public et en ligne sur le site internet de la mairie.

La mise en place de panneaux explicatifs aux étapes clés du dossier : Tout au long de la durée d'élaboration du projet de PLU, des panneaux d'exposition ont été installés en libre accès au public à l'accueil de la mairie puis à l'extérieur. Ils ont été également exposés lors des réunions publiques.

Ce sont 7 panneaux qui ont ainsi retranscrit le contenu des différentes étapes du projet de PLU :

- 2 premiers panneaux (mis en place en septembre 2021 et présentant le contexte de la révision et sa procédure ainsi qu'une synthèse du diagnostic),
- 1 troisième panneau (mis en place en juin 2022 et exposant le PADD),
- 4 autres panneaux (mis en place en septembre 2022 et présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le volet réglementaire).

L'organisation de réunions publiques : Trois réunions publiques ont été organisées pendant la période d'élaboration du projet. Les dates, lieux et objets ont été communiqués au préalable via les différents supports de communication (Reflet et/ou Intermède, site internet, page Facebook, Ouest France).

- réunion publique du 21 septembre 2021 portant sur la présentation du diagnostic et du PADD
- réunion publique du 8 juin 2022 portant sur la présentation du PADD modifié et des OAP
- réunion publique du 15 septembre 2022 portant sur la présentation du volet réglementaire

Les documents de présentation ainsi que les comptes-rendus des réunions ont été mis à disposition sur le site internet de la Commune.

Sur le site internet de la commune : une page spécifique pour la révision générale du PLU a été créée et a été alimentée tout au long de la procédure (annonce des réunions, des expositions, des documents disponibles, etc.). Ils documents d'avancement du projet de PLU (les panneaux d'exposition, le PADD, les supports de présentations des réunions publiques) y ont été mis.

BILAN :

Durant toute la durée de la procédure, le public a été largement informé et a pu prendre connaissance des éléments du projet de PLU à ses différentes étapes. Il a eu la possibilité de s'exprimer au travers des différents supports de communication qui ont été proposés (site internet, messagerie électronique, réunions publiques, courriers).

Les observations et/ou demandes formulées n'ont pas été de nature à remettre en cause les orientations retenues, et il peut ainsi être considéré que ce bilan est favorable. Les diverses demandes reçues au cours de la procédure ont quant à elles été analysées au regard du projet de PLU.

II/ L'ARRET DU PROJET DE RÉVISION

Rappel des objectifs de la procédure de révision

Pour rappel, lors de sa délibération n° 20-254 du 29 septembre 2020, la Collectivité a exprimé les objectifs qui ont conduit à la révision du Plan Local d'Urbanisme à savoir :

- Identifier le secteur de Valonia comme pôle commercial et permettre son affirmation.
- Repréciser en conséquence les orientations sur le secteur d'activités Les Landes/La Courtinais.
- Requestionner l'offre de logements et réadapter une partie projet de développement urbain, à vocation d'habitats notamment.
- Apporter des adaptations règlementaires au PLU pour répondre à des difficultés d'application de certaines règles et prendre en compte des projets en cours ou à venir, etc.

Par délibération n°22-054 du 22 mars 2022, le Conseil Municipal a souhaité compléter ces objectifs afin d'intégrer les orientations de la loi Climat & résilience portant notamment sur des objectifs forts de réduction de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) et de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050. Ainsi, les objectifs initiaux ont été complétés par les suivants :

- Poursuivre la lutte contre l'atteinte aux espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Identifier davantage les capacités de densification urbaine, de densité et de renouvellement urbain.
- Renforcer la Trame Verte Bleue et approfondir les outils en faveur des continuités écologiques.

L'élaboration du projet de révision a fait notamment l'objet de nombreuses séances et réunions de travail (comités de suivi, comités de pilotage, réunions composées de l'ensemble des élus du Conseil Municipal, réunions avec les Personnes Publiques Associées, et notamment les Services de l'Etat), avec l'assistance du groupement d'études (Archipole/Agence PODER/DMEAU) retenu pour accompagner la commune dans cette procédure.

Les orientations générales du PADD

Par délibération n°22-055 du 22 mars 2022, le Conseil Municipal a débattu sur les orientations générales du PADD qui définissent le développement de Guichen à l'horizon 2037 autour des enjeux suivants :

- accueillir, intégrer les nouveaux habitants, pour maintenir le dynamisme de la Commune de Guichen ;
- poursuivre un développement équilibré autour du centre-ville de Guichen ;
- donner priorité au renouvellement urbain et réduire le développement autour de Guichen et de Pont-Réan ;
- assurer la reconversion du site de la Massaye, en continuité de Pont-Réan ;
- étoffer le centre-ville de Guichen vers les quartiers limitrophes pour le mettre en adéquation avec le poids démographique de la ville ;
- assurer le devenir de Guichen en s'inscrivant dans une politique de développement de l'activité répondant aux besoins communautaires ;
- assurer la vitalité commerciale et en particulier le commerce/service de proximité dans les centres urbains pour maintenir un cadre de vie de qualité et préserver le lien social ;
- créer les conditions favorables à l'évolution du secteur de Valonia/Launay ;
- concilier besoins de développement et maintien des espaces agricoles forts, en tenant compte des exploitations agricoles ;
- organiser les espaces publics, poursuivre la hiérarchisation des voies pour rendre plus lisible la desserte urbaine ;
- conforter une politique équilibrée des déplacements au service du Développement Durable ;
- développer les relations entre les espaces urbains et les secteurs naturels environnants ;
- préserver et mettre en valeur les espaces naturels de qualité et présentant un intérêt environnemental ;
- favoriser une approche durable de l'urbanisme et le développement d'un habitat de haute qualité environnementale et en particulier économe en énergie.

L'ensemble des orientations retenues ont été déclinées et développées dans le PADD par thème :

- 1/Environnement : Promouvoir une qualité environnementale
- 2/Paysage/identité et cadre de vie : Valoriser les atouts patrimoniaux et les espaces publics
- 3/Habitat : Accueillir et intégrer les nouveaux habitants
- 4/Accueil économique : Favoriser le dynamisme économique et commercial
- 5/Equipements et services : Accompagner le développement par une offre cohérente
- 6/Les déplacements : Assurer la mobilité pour tous

La commune a notamment dressé le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) des dix dernières années (entre 2011 et 2021) et défini les objectifs chiffrés de réduction de ces espaces. Ainsi la **consommation des espaces NAF ces dix dernières années** a été chiffrée à **66,5 ha** soit un rythme de consommation de **6,6 hectares par an**.

Afin de réduire la consommation des espaces (NAF), la Commune s'engage sur la période 2023-2037 (14 ans) à ne pas dépasser environ 53,5 hectares de consommation des espaces NAF(*) qui pourraient se ventiler de la manière suivante :

- **32 hectares en extension urbaine dédiés à l'habitat.**
- **18 hectares en extension urbaine dédiés à l'activité économique et à l'activité commerciale**
- **2,5 hectares en extension urbaine dédiés aux équipements.**
- **1 hectare dédié aux infrastructures**

Le projet prévoit ainsi de ramener le rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à environ **3,5 hectares par an**. Le rythme a ainsi été fortement réduit tout en maintenant une capacité d'accueil répondant aux orientations du SCoT et aux objectifs communaux en terme démographique, économique et d'équipements.

Note : S'agissant d'un équipement de niveau régional répondant à des besoins supra-communaux, l'emprise de 8 hectares associée au secteur de développement pour l'accueil d'un futur lycée n'a pas été comptabilisée A titre d'information, si elle devait être comptabilisée, la consommation des espaces NAF serait d'environ 61,5 hectares sur 14 ans soit un rythme de 4,4 hectares par an.

Le projet d'arrêt de révision du PLU

Les orientations d'aménagement et de programmation et le volet réglementaire du PLU ont ainsi été retravaillés afin de traduire ces objectifs.

Un inventaire complémentaire des zones humides a notamment été réalisé sur les secteurs d'urbanisation identifiés et/ou pressentis. Les résultats de cet inventaire font état de 7 ha de zones humides supplémentaires et ont permis d'orienter les choix d'urbanisation et d'encadrer les futurs aménagements. Cet inventaire complémentaire a fait l'objet d'une validation en Conseil Municipal par délibération n°2023-011 du 31 janvier 2023.

La révision a fait également l'objet d'une évaluation environnementale complémentaire. En effet, compte-tenu des évolutions à apporter au PLU, le Conseil Municipal, par délibération n°21-071 en date du 30 mars 2021, a souhaité intégrer d'office une évaluation environnementale complémentaire dans la procédure de révision. Cette évaluation permet d'intégrer le projet de PLU dans une démarche itérative qui intègre l'environnement tout au long du processus de révision du document. Cette évaluation sera soumise pour avis à l'autorité environnementale.

L'ensemble du dossier d'arrêt du PLU, joint en annexe à la présente délibération, a été transmis à l'ensemble des membres du Conseil Municipal via une plateforme en ligne et comporte notamment :

- 1° Un rapport de présentation (comprenant l'évaluation environnementale)
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation
- 4° Un règlement (littéral et graphique appelé plan de zonage)
- 5° Des annexes

Une synthèse du projet de révision est présentée en séance et jointe en annexe de la présente délibération.

Vu le projet de révision du PLU qui a été transmis et joint en annexe de la délibération,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-14 et suivants,

Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes notamment ;

Etant entendu l'exposé de Philippe SALAÜN,

Il est proposé :

1°) D'approuver le bilan de la concertation, en application de l'article L 103-6 du code de l'urbanisme, tel qu'il a été exposé dans la présente délibération

2°) D'arrêter le projet de révision du PLU tel qu'il a été présenté et annexé à la présente délibération

Il est précisé que, dans le cadre de la suite de la procédure, le présent dossier d'arrêt de révision du PLU sera soumis pour avis

- aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme et communes limitrophes qui disposeront d'un délai de 3 mois pour émettre leur avis,
- à la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers),
- à la mission régionale d'autorité environnementale,

Il sera soumis ensuite à l'enquête publique, à l'issue du délai des 3 mois des consultations précédemment citées.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, se prononce par vote à main levée et accepte ces propositions à :

- 20 voix POUR
- 3 ABSTENTIONS : Michèle MOTEL – Patrick JUMEL – Hélène LE BARS

Le Maire,

Le secrétaire de séance,

Dominique DELAMARRE

Cédric BINET

**POUR AMPLIATION
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE
compte tenu de la**

-Réception en Préfecture le 22/02/2023

-Publication en ligne le 22/02/2023

-Notification le

Le Maire,

Dominique DELAMARRE



Envoyé en préfecture le 22/02/2023

Reçu en préfecture le 22/02/2023

Affiché le

ID : 035-213501265-20230221-CNE23_038-DE

CET ACTE PEUT ÊTRE CONTESTÉ

Les voies de recours	Les délais
Devant le Maire . <i>Le recours gracieux</i>	Si le <i>recours gracieux</i> est présenté dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte, le demandeur dispose, à partir du refus, express ou tacite, d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux devant le Tribunal Administratif.
Devant le Tribunal Administratif . <i>Le recours contentieux</i>	Le <i>recours contentieux</i> doit être présenté dans les deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte par voie postale ou par l'application Télérecours accessible par le site www.telerecours.fr .

PLAN LOCAL D'URBANISME



⇒ 7.4 DELIBERATIONS :

Approbation du Plan Local d'Urbanisme

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@dmeau.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/





CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N° 23- 303 – 20 décembre 2023

Urbanisme

Documents d'urbanisme

Membres en exercice : 29

Quorum : 15

Présents : 20

Pouvoirs : 8

Votants : 28

Présents :

Dominique DELAMARRE – Philippe SALAÜN – Laurence BIENNE – Jean-Philippe MEHU – Hermine TOFFOLETTI – Jean LEMOINE – Joël SIELLER – Pascale THEZE – Françoise LEBRUN – Matthieu CHANEL – Julien DUBOIS – Thierry PRESSARD – Michèle MOTEL – Patrick JUMEL – François CHARMETEAU – Audrey GROSHENY – Bruno MARGOTTIN – Patricia AUGUIN – Quentin PILLET – Pierrick AUFRAY

Excusés :

Mathieu LUCAS MOUNIER – Isabelle LEBOURDAIS – Anne GADBY – Jean-Marc JOUMIER – Nadine JOUAULT – Sandrine THURET – Cédric BINET – Catherine CHERIF

Absents :

Sylvie LE LAY

Pouvoirs :

Mathieu LUCAS MOUNIER à Matthieu CHANEL – Isabelle LEBOURDAIS à Laurence BIENNE – Anne GADBY à Dominique DELAMARRE – Jean-Marc JOUMIER à Julien DUBOIS – Nadine JOUAULT à Pascale THEZE – Sandrine THURET à Philippe SALAÜN – Cédric BINET à Jean LEMOINE – Catherine CHERIF à Hermine TOFFOLETTI

Secrétaire de séance :

Pascale THEZE

L'an deux mille vingt-trois, le vingt décembre à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la Commune de GUICHEN s'est réuni salle du Conseil municipal, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Dominique DELAMARRE, Maire, après avoir été convoqué le quatorze décembre deux mille vingt-trois, conformément aux articles L 2121-7, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Plan local d'urbanisme – Révision générale n°2 – Approbation du projet

1. Rappel des étapes de la procédure de révision :

Par délibération n°20-254 en date du 29 septembre 2020, la commune a prescrit la révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26 février 2019, défini les objectifs de la révision et fixé les modalités de la concertation. Pour rappel, les objectifs exprimés sont les suivants :

- Identifier le secteur de Valonia comme pôle commercial et permettre son affirmation.
- Repréciser en conséquence les orientations sur le secteur d'activités Les Landes/La Courtinais.
- Requestionner l'offre de logements et réadapter une partie projet de développement urbain, à vocation d'habitats notamment.
- Apporter des adaptations réglementaires au PLU pour répondre à des difficultés d'application de certaines règles et prendre en compte des projets en cours ou à venir, etc.

Le Conseil Municipal, dans sa délibération n°22-054 du 22 mars 2022, a souhaité compléter ces objectifs afin d'intégrer les orientations de la loi Climat & Résilience portant notamment sur des objectifs forts de réduction de la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) et de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050. Ainsi, les objectifs initiaux ont été complétés par les suivants :

- Poursuivre la lutte contre l'atteinte aux espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Identifier davantage les capacités de densification urbaine, de densité et de renouvellement urbain.
- Renforcer la Trame Verte Bleue et approfondir les outils en faveur des continuités écologiques.

La commune, sur la base des objectifs et à l'issue du travail de diagnostic, a identifié les orientations de développement et perspectives d'évolution sur la période 2023-2037. Par délibération n°22-055 du 22 mars 2022, le Conseil Municipal a ainsi débattu sur les orientations générales du PADD qui définissent le développement de Guichen à l'horizon 2037 autour des enjeux suivants :

- accueillir, intégrer les nouveaux habitants, pour maintenir le dynamisme de la Commune de Guichen ;

- poursuivre un développement équilibré autour du centre-ville de Guichen ;
- donner priorité au renouvellement urbain et réduire le développement autour de Guichen et de Pont-Réan ;
- assurer la reconversion du site de la Massaye, en continuité de Pont-Réan ;
- étoffer le centre-ville de Guichen vers les quartiers limitrophes pour le mettre en adéquation avec le poids démographique de la ville ;
- assurer le devenir de Guichen en s'inscrivant dans une politique de développement de l'activité répondant aux besoins communautaires ;
- assurer la vitalité commerciale et en particulier le commerce/service de proximité dans les centres urbains pour maintenir un cadre de vie de qualité et préserver le lien social ;
- créer les conditions favorables à l'évolution du secteur de Valonia/Launay ;
- concilier besoins de développement et maintien des espaces agricoles forts, en tenant compte des exploitations agricoles ;
- organiser les espaces publics, poursuivre la hiérarchisation des voies pour rendre plus lisible la desserte urbaine ;
- conforter une politique équilibrée des déplacements au service du Développement Durable ;
- développer les relations entre les espaces urbains et les secteurs naturels environnants ;
- préserver et mettre en valeur les espaces naturels de qualité et présentant un intérêt environnemental ;
- favoriser une approche durable de l'urbanisme et le développement d'un habitat de haute qualité environnementale et en particulier économe en énergie.

L'ensemble des orientations retenues ont été déclinées et développées dans le PADD par thème :

1/Environnement : Promouvoir une qualité environnementale

2/Paysage/identité et cadre de vie : Valoriser les atouts patrimoniaux et les espaces publics

3/Habitat : Accueillir et intégrer les nouveaux habitants

4/Accueil économique : Favoriser le dynamisme économique et commercial

5/Equipements et services : Accompagner le développement par une offre cohérente

6/Les déplacements : Assurer la mobilité pour tous

Ces orientations ont ensuite été traduites au travers des orientations d'aménagement et de programmation et du volet réglementaire qui ont été retravaillées en conséquence et alimentées par plusieurs études spécifiques (zones humides, évaluation environnementale). Le projet de révision a ainsi été arrêté par délibération du Conseil Municipal n°23-038 en date du 21 février 2023.

La révision du PLU a fait l'objet d'une concertation tout au long de la procédure. Le bilan de cette concertation a été dressé lors de cette même séance du Conseil Municipal du 21 février 2023.

2. La consultation des personnes publiques associées et autres organismes

Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées et communes limitrophes, à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Un certain nombre d'avis ont été reçus et ont été analysés à la suite de l'enquête publique. L'ensemble de ces avis ont été joints au dossier d'enquête publique. Les réponses apportées et les modifications éventuelles qui en découlent sont explicitées ultérieurement dans la présente délibération.

3. L'enquête publique

Le dossier d'arrêt du PLU et les avis PPA, MRAe et CDPENAF ont été soumis à l'enquête publique qui s'est tenue du 5 juin au 5 juillet 2023. Madame Michèle PHILIPPE a été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par le Tribunal Administratif de Rennes.

Selon le rapport de la commissaire enquêtrice, l'enquête « s'est déroulée dans de bonnes conditions et a permis au public d'être informé du projet et de réagir s'il le souhaitait ».

La commissaire enquêtrice a reçu 26 personnes lors de ses permanences. 22 observations indépendantes ont été recueillies durant l'enquête (5 observations ayant été exprimées sur plusieurs supports différents).

Elle a constaté « qu'aucune opposition générale au projet ne s'est manifestée pendant l'enquête et que la Chambre d'Agriculture apprécie assez favorablement la façon dont la commune y a pris en compte l'activité agricole »

Dans son courrier du 24 juillet 2023, la commune a fait part de ses intentions sur les suites à donner aux observations formulées et apporté des premières réponses, à ce stade de la procédure. La commissaire enquêtrice a estimé « que les réponses de la commune aux 22 observations du public sont cohérentes avec le projet de PLU, sauf pour quelques-unes évoquées dans mes conclusions ci-dessus et pour lesquelles je recommande un réexamen ».

La commissaire enquêtrice a émis un avis favorable au projet de révision générale n°2 du PLU assortie de la réserve suivante : « La planification de la production de logements qui figure dans le projet, et dont l'échéancier m'a été renvoyé par la commune dans son mémoire en réponse, est susceptible d'éloigner fortement dans le court terme la commune d'une trajectoire adaptée aux exigences de la loi Climat et Résilience en matière de consommation foncière en extension d'urbanisation. Les données dont j'ai disposé durant l'enquête font apparaître une concentration sur les premières années du PLU de la production de logements nouveaux qui sont pour beaucoup réalisables via des opérations immobilières d'envergure en extension, opérations qui sont déjà engagées ou engageables. Pour pallier ce point sensible, le projet doit être revu pour lisser la production dans le temps et privilégier le renouvellement urbain ».

4. Les modifications apportées au dossier d'arrêt du PLU

L'ensemble des observations formulées par les Personnes Publiques Associées, par la CDPENAF, la MRAe, lors de l'enquête publique ainsi que celles émises par la commissaire enquêtrice ont fait l'objet d'un examen détaillé. Celles-ci avec les réponses apportées sont reprises dans le tableau joint en annexe n° 1.

ZOOM SUR L'AVIS DE L'ETAT

Compte-tenu du contexte de la loi Climat & Résilience et de la révision en cours des documents supra-communaux (SRADDET, SCOT du Pays des Vallons de Vilaine), l'Etat a notamment formulé des demandes express de modifications au projet de PLU afin que ce dernier anticipe davantage sur les futurs objectifs de réduction de la consommation foncière (article L 101.2 et L. 151-5 du code de l'urbanisme). L'enjeu est également d'anticiper sur les futurs objectifs de réduction de la consommation foncière qui seront définis dans les procédures de modification en cours du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalités des Territoires) et de révision du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays des Vallons de Vilaine.

Remarques sur la mesure de la consommation d'espace effective passée :

Depuis l'arrêt du PLU, et dans le cadre de la modification du SRADDET, un outil a été mis en place à l'échelle régionale, appelé MOS (mode d'occupation des sols breton) qui constitue le référentiel dorénavant utilisé pour la mesure de la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF).

➡ Aussi, le travail d'analyse de la consommation des espaces NAF sur la période 2011-2021 a été revue en conséquence sur la base de ce référentiel.

Sur les objectifs de la modération de la consommation d'espace planifiée :

Il est demandé par l'Etat à ce que le projet de PLU augmente davantage ses objectifs de réduction de la consommation foncière en tendant vers une réduction de 50% de la consommation des ENAF future par rapport à celle de la décennie passée et à s'inscrire dans une trajectoire qui tend vers le Zéro Artificialisation Net (ZAN) en 2050.

➡ Aussi, le projet de développement a été recalibré au regard de ces objectifs. Ainsi, certains secteurs de développement consommateurs d'espaces NAF ont été supprimés en conséquence et dans le respect des objectifs de réduction des espaces NAF inscrit dans le projet de PADD du PLU arrêté. En parallèle, la densité a été revue à la hausse pour pouvoir répondre aux besoins de production de logements tout en garantissant les objectifs de réduction de la consommation foncière.

Sur la planification du projet de développement :

L'Etat a pointé la nécessité de réadapter la planification du développement urbain en donnant davantage priorité aux opérations de densification et de renouvellement urbain par rapport aux opérations en extension urbaine.

➔ L'échéancier de développement du projet urbain a été ainsi repris en ce sens dans le but de s'assurer qu'une partie des logements soit produite en priorité dans les opérations de renouvellement.

Sur l'hypothèse démographique projetée :

Compte-tenu de l'effort plus important à opérer en matière de réduction de la consommation d'espaces NAF mais également de la dynamique démographique plus faible ces dernières années, il a été demandé de revoir le taux de croissance démographique projeté.

➔ Aussi, ce taux démographique a été réadapté sur la base des dernières trajectoires. L'objectif reste cependant de maintenir une dynamique d'accueil de populations et permettre au territoire de Guichen de poursuivre son rôle de pôle de bassin de vie.

Le reste des remarques et demandes émises par l'Etat ainsi que celles des autres personnes publiques associées et communes limitrophes, MRAe et CDPENAF, de la Chambre d'Agriculture (émise à l'occasion de l'enquête publique) ont fait également l'objet d'une analyse par la commune après l'enquête publique.

Suite à l'examen de l'ensemble de ces dernières, des observations de l'enquête publique et de l'avis de la commissaire enquêtrice, des modifications et ajustements au projet de révision du PLU ont été apportés.

Également, des modifications ont été apportées pour des besoins de mises à jour du document (intervenues entre la phase d'arrêt et la phase d'approbation du PLU) et de rectification d'erreurs matérielles.

Ces propositions de modifications sont détaillées dans le document de synthèse joint en annexe n° 2 et ont été présentées au Comité de pilotage du PLU réuni le 11 décembre dernier.

Ces modifications ont notamment pour effet de réduire la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) et d'inscrire davantage le projet de PLU dans la trajectoire de la loi Climat & Résilience. La Commune a ainsi revu le projet en conséquence et s'engage, sur la période 2023-2037 (14 ans) à ne pas dépasser environ 36,5 hectares de consommation des espaces NAF(*) qui pourraient se ventiler de la manière suivante :

- 17,5 hectares dédiés à l'habitat.
- 16,5 hectares dédiés à l'activité économique et à l'activité commerciale (environ 14,5 ha sur le secteur de Guichen et environ 2 ha sur le site de la Massaye).
- 1,5 hectare dédié aux équipements.
- 1 hectare dédié aux infrastructures (chiffre sur la base des projets connus à ce jour mais qui pourrait évoluer pour prendre en compte de nouveaux projets).

A ce chiffre de consommation communale s'ajoutent 6,5 hectares pour le lycée qui pourraient relever d'une enveloppe communautaire dédiée aux Projets d'envergure supra-communaux.

Ces évolutions et modifications apportées, parfois importantes, s'inscrivent dans le respect de l'équilibre et de l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) projeté, et qui continue de s'inscrire dans les objectifs qui ont guidé la révision générale du PLU. Elles ont surtout pour objet de limiter et replanifier la consommation des espaces NAF.

Les objectifs prévus d'un développement plus respectueux de l'espace agricole, d'une protection et d'une valorisation renforcée des espaces naturels ainsi que d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et énergétiques sont au cœur du projet de révision et se trouvent conforter par les évolutions apportées au PLU arrêté.

L'ensemble du dossier d'approbation de révision générale du PLU a été transmis à l'ensemble des membres du Conseil Municipal via une plateforme en ligne (lien transmis par message électronique le 12 décembre 2023) ; une version papier a été mise à disposition au secrétariat général de la mairie.

Une synthèse du projet de révision et des modifications apportées est présentée en séance et jointe en annexe n°2 de la présente délibération.

5. Conclusion

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°20-254 en date du 29 septembre 2020, prescrivant la révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26 février 2019, définissant les objectifs de la révision et fixant les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 22-054 en date du 22 mars 2022 venant compléter les objectifs initiaux de la révision, notamment pour prendre en compte les objectifs de la loi Climat & Résilience ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°22-055 du 22 mars 2022 portant débat sur les orientations du PADD ;

Vu la délibération du Conseil Municipal n°23-038 en date du 21 février 2023 arrêtant le projet de révision générale n°2 du plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation ;

Vu l'arrêté municipal n°268 en date du 12 mai 2023 portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision générale n°2 du Plan local d'Urbanisme ;

Vu les avis des personnes publiques associées, des communes limitrophes, de l'Autorité Environnementale (MRAe) et de la CDPENAF rendus sur le PLU arrêté ;

Vu le rapport et les conclusions de la Commissaire Enquêtrice à l'issue de l'enquête publique ;

Considérant que les résultats de ladite enquête publique et la prise en compte des observations des services et organismes associés nécessitent des modifications du projet de PLU ;

Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme ;

Etant entendu l'exposé de Philippe SALAÜN,

⇒ Il est proposé :

1°) De valider les modifications présentées ;

2°) D'approuver la révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme tel que présentée et annexée à la présente délibération ;

⇒ Il est précisé que :

1°) La présente délibération fera l'objet, conformément aux dispositions des articles L153-23 et R 153-20 à 22 du code de l'urbanisme :

- d'un affichage en mairie durant un mois
- d'une mention dans un journal (ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du CGCT)
- d'une publication sur le portail national de l'urbanisme.

2°) Conformément à l'article L153-22 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Guichen.

3°) La présente délibération sera exécutoire :

- Dès réception par le préfet ;
- Après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, se prononce par vote à main levée et accepte ces propositions à :

- 23 voix POUR
- 5 ABSTENTIONS : Patricia AUGUIN, Bruno MARGOTTIN, Michèle MOTEL, Patrick JUMEL, Pierrick AUFFRAY

Envoyé en préfecture le 22/12/2023

Reçu en préfecture le 22/12/2023

Publié le

ID : 035-213501265-20231222-D_23_303-DE

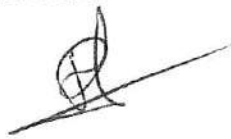
Le Maire,

Le secrétaire de séance,

Dominique DELAMARRE



Pascale THEZÉ



POUR AMPLIATION
CERTIFIÉ EXÉCUTOIRE

compte tenu de la

-Réception en Préfecture le 22/12/2023

-Publication en ligne le 22/12/2023

-Notification le

Le Maire,



Dominique DELAMARRE

CET ACTE PEUT ÊTRE CONTESTÉ

Les voies de recours	Les délais
Devant le Maire . Le recours gracieux	Si le <i>recours gracieux</i> est présenté dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte, le demandeur dispose, à partir du refus, express ou tacite, d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux devant le Tribunal Administratif.
Devant le Tribunal Administratif . Le recours contentieux	Le <i>recours contentieux</i> doit être présenté dans les deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte par voie postale ou par l'application Télérecours accessible par le site www.telerecours.fr .

PLAN LOCAL D'URBANISME



⇒ 7.5 DELIBERATIONS :

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

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@dmeau.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/





CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N° 25-143-1er juillet 2025

URBANISME

Documents d'urbanisme

Membres en exercice : 27

Quorum : 14

Présents :

17 (à la délibération n°25-139)

18 (de la délibération n°25-140

à la délibération n°25-151)

Pouvoirs : 5

Votants :

22 (à la délibération n°25-139)

23 (de la délibération n°25-140

à la délibération n°25-151)

Présents :

Philippe SALAÛN - Laurence BIENNE - Isabelle LEBOURDAIS - Jean LEMOINE - Anne GADBY - Joël SIELLER - Pascale THEZE - Jean-Marc JOUMIER - Matthieu CHANEL - Julien DUBOIS - Thierry PRESSARD - Michèle MOTEL - Patricia AUGUIN (de la délibération n° 25-140 à la délibération n°25-151) - Pierrick AUFRAY - Patricia PLANET - Audrey GROSHENY - Sandrine THURET - Catherine CHERIF

Excusés :

Dominique DELAMARRE - Mathieu LUCAS MOUNIER - Patrick JUMEL - Jean-Philippe MEHU - Hermine TOFFOLETTI

Absents :

Françoise LEBRUN - Nadine JOUAULT - Patricia AUGUIN - (à la délibération n°25-139) - Bruno MARGOTTIN - Sylvie LE LAY

Pouvoirs :

Dominique DELAMARRE à Philippe SALAÛN - Mathieu LUCAS MOUNIER à Matthieu CHANEL - Patrick JUMEL à Michèle MOTEL - Jean-Philippe MEHU à Julien DUBOIS - Hermine TOFFOLETTI à Sandrine THURET

Secrétaire de séance :

Sandrine THURET

L'an deux mille vingt-cinq, le premier juillet à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la Commune de GUICHEN s'est réuni salle du Conseil municipal, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Philippe SALAÛN adjoint au Maire, après avoir été convoqué le vingt-quatre juin deux mille vingt-cinq, conformément aux articles L 2121-7, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme – prescription, modalités de mise à disposition du public et décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale

Par délibération n°23-203 en date du 20 décembre 2023, le Conseil Municipal a approuvé la révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Dans le cadre de la mise en application du nouveau document, une erreur de zonage survenue à l'occasion de la précédente révision générale du PLU a été constatée, classant un petit secteur, situé chemin des Carrières, en zone Na, et initialement classé en zone UEa à l'arrêt du PLU.

Cette erreur cartographique est survenue dans le cadre de la précédente révision générale, lors de la reprise du plan de zonage qui a été opérée entre l'enquête publique et l'approbation. Or, aucune demande ou remarque n'a été formulée, ni par les Personnes Publiques Associées ni dans le cadre de l'enquête publique sur ce secteur. Cette erreur conduit ainsi à une contradiction avec les intentions des rédacteurs du PLU.

➡ C'est pourquoi, il est proposé de prescrire une modification simplifiée n°1 du PLU afin de rectifier cette erreur matérielle.

Le dossier de modification simplifiée est ainsi joint à la présente délibération en annexe

➡ Dans le cadre de la procédure, en application des articles R 104.33 et suivant du code de l'urbanisme, la commune a saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) le 28 avril 2025 pour avis conforme. A l'appui de cette demande, un dossier de demande d'examen au cas par cas a été fourni.

A l'issue de cette saisine, la MRAe a rendu un avis conforme reçu le 25 juin 2025, indiquant que la modification simplifiée n°1 du PLU est dispensée d'une évaluation environnementale,

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

A la suite de cet avis, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU, tel qu'il est présenté en annexe, peut être transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées et mis à disposition du public.

➡ En effet, conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée nécessite la mise à disposition du public du projet de modification pendant une durée d'un mois. Il est donc proposé les modalités de cette mise à disposition suivantes :

■ Le dossier sera mis à la disposition du public pendant une durée d'1 mois du 8 septembre au 8 octobre 2025 :

- Il sera consultable en format papier et informatique en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture à savoir

- les lundi, mardi et mercredi de 8h30 à 12h et de 14h00 à 18h00
- le jeudi de 8h30 à 12h00
- le vendredi de 8h30 à 12h et de 14h00 à 17h00

- Il sera également consultable sur le site internet de la ville www.guichen-pontrean.fr.

■ Le dossier comprendra :

- Le dossier de modification simplifiée,
- les avis des personnes publiques associées,
- l'avis de la MRAe,
- un registre sur lequel le public pourra y faire ses observations.

■ Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera :

- publié en caractères apparents, dans 2 journaux locaux diffusés dans le département d'Ille-et-Vilaine,
- affiché aux emplacements suivants : vitrines et borne d'affichage de la mairie, panneau extérieur de l'agence postale de Pont-Réan.

L'avis sera publié et affiché quinze jours au moins avant le début de la mise à disposition et rappelé de même dans les huit premiers jours.

D'autres supports de communication seront utilisés pour informer de cette mise à disposition (bulletin municipal, site internet, etc.).

Considérant l'avis conforme de la MRAe dispensant la modification simplifiée n°1 du PLU d'une évaluation environnementale,

Considérant le projet de modification simplifiée n°1 du PLU,

Considérant l'avis favorable de la Commission Urbanisme – Commerce – Agriculture réunies les 7 avril et 30 juin 2025,

Etant entendu l'exposé de Philippe SALAÜN, il est proposé :

- 1°) De prescrire la modification simplifiée n°1 en vue de rectifier l'erreur matérielle telle que décrite précédemment,
- 2°) De ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la modification simplifiée n°1 du PLU,
- 3°) De transmettre le projet de modification simplifiée n°1 du PLU pour avis aux Personnes Publiques Associées,
- 4°) De mettre à la disposition du public le projet de modification simplifiée n°1 du PLU selon les modalités décrites précédemment.

Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du CGCT).

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, se prononce par vote à main levée et accepte ces propositions à l'unanimité.

Pour le Maire empêché,
Le 1^{er} adjoint Suppléant,

La secrétaire de séance,

Philippe SALAÜN



Sandrine THURET

A handwritten signature in black ink, identified as Sandrine Thuret.

CET ACTE PEUT ÊTRE CONTESTÉ

Les voies de recours	Les délais
Devant le Maire <i>. Le recours gracieux</i>	Si le <i>recours gracieux</i> est présenté dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte, le demandeur dispose, à partir du refus, express ou tacite, d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux devant le Tribunal Administratif.
Devant le Tribunal Administratif <i>. Le recours contentieux</i>	Le <i>recours contentieux</i> doit être présenté dans les deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte par voie postale ou par l'application Télérecours accessible par le site www.telerecours.fr .

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le

ID : 035-213501265-20250704-D_25_143-DE



CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N° 25-270 – 2 décembre 2025

URBANISME

Documents d'urbanisme

Membres en exercice : 27

Quorum : 14

Présents : 21

Pouvoirs : 3

Votants : 24

Présents : Dominique DELAMARRE – Philippe SALAÛN – Laurence BIENNE – Mathieu LUCAS MOUNIER – Isabelle LEBOURDAIS – Jean-Philippe MEHU – Jean LEMOINE – Anne GADBY – Joël SIELLER – Jean-Marc JOUMIER – Nadine JOUAULT – Pascale THEZE Françoise LEBRUN – Sandrine THURET – Matthieu CHANEL – Michèle MOTEL – Audrey GROSHENY – Bruno MARGOTTIN – Patricia AUGUIN – Pierrick AUFRAY – Patricia PIANET
Excusés : Hermine TOFFOLETTI – Patrick JUMEL – Julien DUBOIS
Absents : Thierry PRESSARD – Sylvie LE LAY – Catherine CHERIF
Pouvoirs : Hermine TOFFOLETTI à Laurence BIENNE – Patrick JUMEL à Michèle MOTEL – Julien DUBOIS à Mathieu LUCAS MOUNIER
Secrétaire de séance : Jean Philippe MÉHU

L'an deux mille vingt-cinq, le deux décembre à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la Commune de GUICHEN s'est réuni salle du Conseil municipal, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Dominique DELAMARRE, Maire, après avoir été convoqué le vingt-cinq novembre deux mille vingt-cinq, conformément aux articles L 2121-7, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme – présentation du bilan de la mise à disposition du projet au public et approbation de la modification

Par délibération n°25-143 en date du 1^{er} juillet 2025, le Conseil municipal a :

- prescrit la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vue de rectifier l'erreur matérielle suivante : rectification d'une erreur de zonage survenue à l'occasion de la précédente révision générale du PLU, classant un petit secteur, situé chemin des Carrières, en zone Na, et initialement classé en zone UEa à l'arrêt du PLU.
- décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la dite-modification,
- transmis le projet de modification pour avis aux Personnes Publiques Associées,
- mis à la disposition du public le projet de modification.

➡ Le projet de modification simplifiée n°1 a ainsi été transmis aux Personnes Publiques Associées en date du 7 juillet 2025. Aucun avis n'a été formulé sur le projet.

➡ Le projet a été mis à la disposition du public du 8 septembre au 8 octobre 2025 dans le respect des modalités indiquées dans la délibération du 1^{er} juillet dernier. Le certificat d'affichage, joint en annexe, indique les conditions d'affichage réalisées.

Aucune observation n'a été reçue sur le projet (ni par voie dématérialisée, ni par courrier, ni sur le registre).

Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU tel que validé à la délibération du 1^{er} juillet 2025 et mis à la disposition du public n'a fait l'objet d'aucun retour ni des Personnes Publiques Associées ni du public,

Considérant par conséquent que le dit-projet ne nécessite aucun changement et peut être adopté en l'état,

Considérant l'avis favorable de la Commission Urbanisme–Commerce–Agriculture réunie le 3 novembre 2025,

Etant entendu l'exposé de Philippe SALAÛN,

Il est proposé :

- 1°) d'acter le bilan de la mise à disposition du projet de la modification simplifiée n°1 du PLU au public
- 2°) d'approuver le dit-projet, tel qu'annexé à la présente délibération.

Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du CGCT).

Le dossier sera tenu à la disposition du public à la mairie aux heures et jours habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet.

La présente délibération ainsi que le PLU modifié, conformément aux dispositions des articles L153-23 et R 153-22 du code de l'urbanisme, seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, se prononce par vote à main levée et accepte ces propositions à l'unanimité.

Le Maire,

Le secrétaire de séance,

Dominique DELAMARRE

Jean Philippe MÉHU



A handwritten signature in black ink, likely belonging to Jean Philippe MÉHU.

CET ACTE PEUT ÊTRE CONTESTÉ

Les voies de recours	Les délais
Devant le Maire . <i>Le recours gracieux</i>	Si le <i>recours gracieux</i> est présenté dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte, le demandeur dispose, à partir du refus, express ou tacite, d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux devant le Tribunal Administratif.
Devant le Tribunal Administratif . <i>Le recours contentieux</i>	Le <i>recours contentieux</i> doit être présenté dans les deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte par voie postale ou par l'application Télérecours accessible par le site www.telerecours.fr .

PLAN LOCAL D'URBANISME



⇒ 7.6 DELIBERATIONS :

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

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@dmeau.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/





CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N° 25-118 – 27 mai 2025

URBANISME

Documents d'urbanisme

Membres en exercice : 27

Quorum : 14

Présents :

19 (à la délibération n°25-115)
20 (de la délibération n°25-116
à la délibération n°25-127)

Pouvoirs : 4

Votants :

23 (à la délibération n°25-115)
24 (de la délibération n°25-116
à la délibération n°25-127)

Présents :

Dominique DELAMARRE – Philippe SALAÜN – Laurence BIENNE – Mathieu LUCAS MOUNIER – Isabelle LEBOURDAIS – Jean LEMOINE – Anne GADBY – Joël SIELLER – Pascale THEZE – Françoise LEBRUN – Matthieu CHANEL – Julien DUBOIS – Thierry PRESSARD – Michèle MOTEL – Bruno MARGOTTIN – Pierrick AUFRAY – Patricia PLANET – Hermine TOFFOLETTI (de la délibération n°25-116 à la délibération n°25-127) – Audrey GROSHENY – Sylvie LE LAY

Excusés :

Jean-Philippe MEHU – Patrick JUMEL – Sandrine THURET – Catherine CHERIF

Absents :

Jean-Marc JOUMIER – Nadine JOUAULT – Patricia AUGUIN – Hermine TOFFOLETTI (à la délibération n°25-115)

Pouvoirs :

Sandrine THURET à Laurence BIENNE – Patrick JUMEL à Michèle MOTEL – Catherine CHERIF à Pascale THEZE – Jean-Philippe MEHU à Mathieu LUCAS MOUNIER

Secrétaire de séance :

Isabelle LEBOURDAIS

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept mai à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la Commune de GUICHEN s'est réuni salle du Conseil municipal, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Dominique DELAMARRE, Maire, après avoir été convoqué le vingt mai deux mille vingt-cinq, conformément aux articles L 2121-7, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Plan local d'urbanisme approuvé le 20 décembre 2023 – Prescription de la modification de droit commun n°1 et justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser

Par délibération n°23-203 en date du 20 décembre 2023, le Conseil municipal a notamment approuvé la révision générale n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Dans le cadre de la mise en application de ce nouveau PLU, des incohérences et insuffisances réglementaires ont été relevées.

Par ailleurs, l'avancement et la définition de certains projets nécessitent d'apporter des évolutions afin de permettre leur mise en opérationnalité.

C'est ainsi qu'il est proposé de prescrire une modification de droit commun n°1 afin d'apporter des évolutions de différentes natures :

- ➡ 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.

Cette actualisation a ainsi pour effet :

- d'ouvrir à l'urbanisation une partie limitée de la zone 2AUE, d'une superficie de 0,8 ha environ,
- de reclasser le reste de ladite zone 2AUE en zone Na, correspondant à une superficie de 2,4 ha environ.

Cette ouverture à l'urbanisation limitée s'inscrit dans le cadre d'une opération existante en cours de réalisation et est rendue nécessaire par l'évolution de sa programmation. Les tranches précédentes de la ZAC se terminant, l'aménagement de la tranche 3 va prochainement être lancée, nécessitant par conséquent de permettre sa mise en opérationnalité.

Il est à noter que la finalité de cette réadaptation de la programmation de la ZAC vise à réduire sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Par ailleurs, dans le cadre également de l'évolution de la programmation de la ZAC, l'accueil d'une zone d'activités tertiaires prévu sur la zone correspondant à la tranche 4A et classée au PLU en 1AUAa n'est plus envisagée. Elle est amenée à évoluer vers une zone à dominante d'habitats, pouvant accueillir des activités de bureaux, services, compatibles avec le futur quartier et nécessite donc une adaptation du règlement graphique.

Considérant que les modifications envisagées n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision,

Considérant qu'en application de l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être menée en ce sens 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,

Considérant que le champ d'application de 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.

Considérant dès lors que la procédure est donc celle d'une modification de droit commun,

Considérant que pour la mise en œuvre de la procédure de modification, le projet de modification et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, feront l'objet d'une enquête publique pendant un mois.

Les modalités de réalisation de cette enquête seront précisées par arrêté du Maire.

Considérant l'avis favorable de la Commission Urbanisme – Commerce – Agriculture réunie le 7 avril 2025,

Etant entendu l'exposé de Philippe SALAÜN,

Il est proposé :

1°) de prescrire la modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 décembre 2023

2°) de valider l'ouverture à l'urbanisation d'une partie limitée de la zone 2AUE située sur le secteur de la ZAC du Domaine de la Massaye, justifiée par les éléments exposés ci-avant

Conformément à l'article L 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du CGCT).

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, se prononce par vote à main levée et accepte ces propositions à :

- 15 voix POUR
- 7 voix CONTRE (Michèle MOTEL, Françoise LEBRUN, Pierrick AUFFRAY, Joël SIELLER, Bruno MARGOTTIN, Sylvie LE LAY, Patrick JUMEL (procuration))
- 2 ABSTENTIONS (Thierry PRESSARD, Audrey GROSHENY)

Le Maire,

La secrétaire de séance,

Dominique DELAMARRE

Isabelle LEBOURDAIS



CET ACTE PEUT ÊTRE CONTESTÉ

Les voies de recours	Les délais
Devant le Maire <i>Le recours gracieux</i>	Si le <i>recours gracieux</i> est présenté dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte, le demandeur dispose, à partir du refus, express ou tacite, d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux devant le Tribunal Administratif.
Devant le Tribunal Administratif <i>Le recours contentieux</i>	Le <i>recours contentieux</i> doit être présenté dans les deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte par voie postale ou par l'application Télérecours accessible par le site www.telerecours.fr .



CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N° 25-142-1er juillet 2025

URBANISME

Documents d'urbanisme

Membres en exercice : 27

Quorum : 14

Présents :

17 (à la délibération n°25-139)
18 (de la délibération n°25-140
à la délibération n°25-151)

Pouvoirs : 5

Votants :

22 (à la délibération n°25-139)
23 (de la délibération n°25-140)
à la délibération n°25-151)

Présents :

Philippe SALAÛN - Laurence BIENNE - Isabelle LEBOURDAIS - Jean LEMOINE -
Anne GADBY - Joël SIELLER - Pascale THEZE - Jean-Marc JOUMIER - Matthieu
CHANEL - Julien DUBOIS - Thierry PRESSARD - Michèle MOTEL - Patricia AUGUIN
(de la délibération n° 25-140 à la délibération n°25-151) - Pierrick AUFRAY -
Patricia PLANET - Audrey GROSHENY - Sandrine THURET - Catherine CHERIF

Excusés :

Dominique DELAMARRE - Mathieu LUCAS MOUNIER - Patrick JUMEL - Jean-
Philippe MEHU - Hermine TOFFOLETTI

Absents :

Françoise LEBRUN - Nadine JOUAULT - Patricia AUGUIN -
(à la délibération n°25-139) - Bruno MARGOTTIN - Sylvie LE LAY

Pouvoirs :

Dominique DELAMARRE à Philippe SALAÛN - Mathieu LUCAS MOUNIER à Matthieu
CHANEL - Patrick JUMEL à Michèle MOTEL - Jean-Philippe MEHU à Julien DUBOIS -
Hermine TOFFOLETTI à Sandrine THURET

Secrétaire de séance :

Sandrine THURET

L'an deux mille vingt-cinq, le premier juillet à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la Commune de GUICHEN s'est réuni salle du Conseil municipal, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Philippe SALAÛN adjoint au Maire, après avoir été convoqué le vingt-quatre juin deux mille vingt-cinq, conformément aux articles L 2121-7, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme - décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale

Par délibération n°25-118 en date du 27 mai 2025, le Conseil municipal a :

- Prescrit la modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 décembre 2023,
- Justifié de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie limitée de la zone ZAUE située sur le secteur de la ZAC du Domaine de la Massaye.

Pour rappel, la modification de droit commun n°1 a pour objet d'apporter les modifications suivantes :

- ➔ 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 (située à l'extrême Nord-Ouest de la commune, en limite avec le territoire de Goven)
- ➔ 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

Dans le cadre de la procédure, en application des articles R 104-33 et suivant du code de l'urbanisme, la commune a saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) le 28 avril 2025 pour avis conforme. A l'appui de cette demande, un dossier de demande d'examen au cas par cas a été fourni.

A l'issue de cette saisine, la MRAe a rendu un avis conforme le 3 juin 2025, joint en annexe, indiquant que la modification de droit commun n°1 du PLU est dispensée d'une évaluation environnementale,

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

A la suite de cet avis, le projet de modification n°1 du PLU, tel qu'il est présenté en annexe peut être transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées et mis à l'enquête publique. Les modalités de réalisation de cette enquête seront précisées par arrêté du Maire.

Considérant l'avis conforme de la MRAe dispensant la modification de droit commun n°1 du PLU d'une évaluation environnementale,

Considérant le projet de modification n°1 du PLU tel qu'annexé à la présente délibération,

Considérant l'avis favorable de la Commission Urbanisme – Commerce – Agriculture réunie les 7 avril et 30 juin 2025 sur le présent dossier de modification,

Etant entendu l'exposé de Philippe SALAÜN,

Il est proposé :

- 1°) De ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la modification n°1 du PLU
- 2°) De valider le projet de modification n°1 du PLU tel qu'annexé à la présente délibération
- 3°) De transmettre le présent dossier pour avis aux Personnes Publiques Associées et de le soumettre à l'enquête publique.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, se prononce par vote à main levée et accepte ces propositions à l'unanimité.

Pour le Maire empêché,
Le 1^{er} adjoint Suppléant,

La secrétaire de séance,

Philippe SALAÜN

Sandrine THURET



CET ACTE PEUT ÊTRE CONTESTÉ

Les voies de recours	Les délais
Devant le Maire . Le recours gracieux	Si le <i>recours gracieux</i> est présenté dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte, le demandeur dispose, à partir du refus, express ou tacite, d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux devant le Tribunal Administratif.
Devant le Tribunal Administratif . Le recours contentieux	Le <i>recours contentieux</i> doit être présenté dans les deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte par voie postale ou par l'application Télerecours accessible par le site www.telerecours.fr .



CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N° 25-269 – 2 décembre 2025

URBANISME

Documents d'urbanisme

Membres en exercice : 27

Quorum : 14

Présents : 21

Pouvoirs : 3

Votants : 24

Présents : Dominique DELAMARRE – Philippe SALAÜN – Laurence BIENNE – Mathieu LUCAS MOUNIER – Isabelle LEBOURDAIS – Jean-Philippe MEHU – Jean LEMOINE – Anne GADBY – Joël SIELLER – Jean-Marc JOUMIER – Nadine JOUAULT – Pascale THEZE Françoise LEBRUN – Sandrine THURET – Matthieu CHANEL – Michèle MOTEL – Audrey GROSHENY – Bruno MARGOTTIN – Patricia AUGUIN – Pierrick AUFRAY – Patricia PLANET
Excusés : Hermine TOFFOLETTI – Patrick JUMEL – Julien DUBOIS
Absents : Thierry PRESSARD – Sylvie LE LAY – Catherine CHERIF
Pouvoirs : Hermine TOFFOLETTI à Laurence BIENNE – Patrick JUMEL à Michèle MOTEL – Julien DUBOIS à Mathieu LUCAS MOUNIER
Secrétaire de séance : Jean Philippe MÉHU

L'an deux mille vingt-cinq, le deux décembre à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la Commune de GUICHEN s'est réuni salle du Conseil municipal, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Dominique DELAMARRE, Maire, après avoir été convoqué le vingt-cinq novembre deux mille vingt-cinq, conformément aux articles L 2121-7, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme – Approbation

Par délibération n°25-118 en date du 27 mai 2025, le Conseil municipal a :

- prescrit la modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 décembre 2023,
- justifié de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie limitée de la zone 2AUE située sur le secteur de la ZAC du Domaine de la Massaye.

A la suite, dans sa délibération n°25-142 en date du 1^{er} juillet 2025, le Conseil municipal a :

- décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la modification n°1 de droit commun du PLU,
- validé le dit-projet tel qu'annexé à la délibération,
- transmis le dossier pour avis aux Personnes Publiques Associées et soumis à l'enquête publique.

Pour rappel, la modification de droit commun n°1 a pour objet d'apporter des modifications suivantes :

- 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 (située à l'extrême Nord-Ouest de la commune, en limite avec le territoire de Goven)
- 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 modification de droit commun n°1 a ainsi été transmis aux Personnes Publiques Associées en date du 7 juillet 2025. La commune de Guignen y a formulé une remarque.

➡ Le projet a été soumis à l'enquête publique, par arrêté n°115 du 13 août 2025, du 8 septembre au 8 octobre 2025

dont le déroulement et l'avis d'affichage ont été réalisés dans le respect des modalités indiquées dans le dit-arrêté. Le commissaire enquêteur a tenu une permanence. L'enquête publique a ainsi donné lieu à 5 observations (2 observations ayant été exprimées sur plusieurs supports différents et 3 observations ne relèvent pas des objets de la modification).

A l'issue de l'enquête, le Commissaire enquêteur a transmis un procès-verbal de synthèse des observations qui a donné lieu à un 1^{er} courrier de réponses en date du 21/10/25, complété par un deuxième courrier en date du 05/11/2025 dans lesquels la Commune fait part de ses intentions sur les suites données.

A l'issue de la procédure, le Commissaire enquêteur a rendu son rapport final en date du 8/11/2025 joint en annexe et conclu à un avis favorable assorti d'une réserve :

« Tirant le bilan de l'ensemble des appréciations énoncées ci-dessus, le commissaire-enquêteur soussigné émet **un avis favorable** au projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Guichen. Cet avis favorable est néanmoins assorti d'une réserve demandant l'adaptation réglementaire du projet d'urbanisation de la nouvelle OAP rue de Fagues aux contraintes qui résultent du passage des canalisations eaux usées et eaux pluviales à cet endroit ».

L'ensemble de ces observations formulées ont fait l'objet d'un examen. Ces dernières et les réponses apportées par la Commune sont reprises dans le document joint en annexe.

Compte-tenu de ses observations et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet a donné lieu à des modifications portant sur l'objet n°1 relatif à la densification d'un secteur rue de Fagues. En effet, afin de prendre en compte la présence des deux ouvrages publics d'eaux usées et d'eaux pluviales sur ce secteur, tout en permettant un projet de densification, il est proposé :

- sur le plan de zonage : d'intégrer une marge de recul (d'1m50 de part et d'autre des deux canalisations) pour exclure ces réseaux de la limite constructible,
- sur l'orientation d'aménagement et de programmation : d'adapter la densité en portant le nombre de logements minimum à 5 au lieu de 6.

Considérant le projet de modification de droit commun n°1 du PLU ainsi modifié, tel que présenté en annexe de la présente délibération,

Considérant l'avis favorable de la Commission Urbanisme-Commerce-Agriculture réunie le 3 novembre 2025,

Etant entendu l'exposé de Philippe SALAÛN,

Il est proposé d'approuver la modification de droit commun n°1 du PLU tel qu'annexée à la présente délibération

Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du CGCT).

Le dossier sera tenu à la disposition du public à la mairie aux heures et jours habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet.

La présente délibération ainsi que le PLU modifié, conformément aux dispositions des articles L153-23 et R 153-22 du code de l'urbanisme, seront publiés sur le portail national de l'urbanisme (1).

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, se prononce par vote à main levée et accepte ces propositions à :

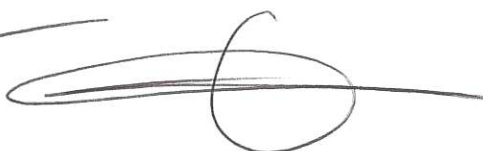
- 18 voix POUR
- 1 ABSTENTION (Audrey GROSHENY)
- 5 voix CONTRE (Joël SIELLER, Françoise LEBRUN, Michèle MOTEL, Patrick JUMEL (procuration), Pierrick AUFRAY,)

Le Maire,

Le secrétaire de séance,

Dominique DELAMARRE

Jean Philippe MÉHU



CET ACTE PEUT ÊTRE CONTESTÉ

Les voies de recours	Les délais
Devant le Maire . <i>Le recours gracieux</i>	Si le <i>recours gracieux</i> est présenté dans le délai de deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte, le demandeur dispose, à partir du refus, express ou tacite, d'un nouveau délai de deux mois pour introduire un recours contentieux devant le Tribunal Administratif.
Devant le Tribunal Administratif . <i>Le recours contentieux</i>	Le <i>recours contentieux</i> doit être présenté dans les deux mois à compter de la notification ou de la publication de l'acte par voie postale ou par l'application Télérecours accessible par le site www.telerecours.fr .

Envoyé en préfecture le 08/12/2025

Reçu en préfecture le 08/12/2025

Publié le

ID : 035-213501265-20251202-D_25_269-DE