



## PROCÈS-VERBAL 21 février 2023

# CONSEIL MUNICIPAL

**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 – Héléne 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.

---

### Ordre du jour de la séance

- Délibération n° 23-038 // Plan local d'urbanisme – Révision générale n° 2 – Bilan de la concertation et arrêt du projet

**URBANISME**

Documents d'urbanisme

**DÉLIBÉRATION n° 23-038 // 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<sup>ère</sup> 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 règlementaire).

**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 règlementaire

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.). Les 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, annexé à la 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 a été présentée en séance et est jointe en annexe de la délibération.

Vu le projet de révision du PLU qui a été transmis et annexé à 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 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.

Joël Sieller préconise de rester vigilants quant à la possibilité de densification sur le secteur de la rue de Louvain à Pont-Réan du fait de la problématique de l'inondation de la rue.

En ce qui concerne la densification de la rue de Louvain, la proposition de PLU a été travaillée avec les cartes d'aléas actuelles, il se peut que les nouvelles cartes d'aléas classent la rue de Louvain en zone rouge.

Il demande ce qu'il en est de la prise en compte de l'emprise de la zone d'accueil du lycée dans le quota foncier.

Philippe Salaün lui répond qu'a priori, dans le cadre de la révision du SCOT, ce foncier ne sera pas pris en compte dans le foncier spécifique « équipements supra-communaux ».

Michèle Motel demande quelles sont les contraintes pour s'assurer de la protection des bois et arbres ?

Lucie Augereau, responsable du service Urbanisme, répond que les haies et bois identifiés au PLU sont soumis à déclaration préalable en cas de modification et devront respecter les prescriptions du PLU. Elle rappelle la règle générale de préserver ces éléments et que toute suppression ou modification d'une haie ou d'un bois est soumise à autorisation et devra faire l'objet de mesures de compensation. Par ailleurs, la Commune a acté une position de refus sur les demandes d'élagages « de complaisance ».

Michèle Motel demande s'il y a une valeur attribuée au bois : la réponse apportée est négative.

Elle souhaite savoir si l'habitat réversible est possible en zone UP : il lui est confirmé que le PLU ne l'interdit pas.

Concernant la station d'épuration (STEP), Michèle Motel est satisfaite de voir qu'une possibilité d'extension a été prévue.

Julien Dubois expose qu'aujourd'hui une étude est en cours pour définir les besoins et les scénarios possibles d'extension de l'actuelle STEP ou de création d'une 2<sup>ème</sup> STEP.

Concernant l'aménagement des liaisons douces sur le territoire de la Commune, Michèle Motel souligne qu'elle défend auprès du Département notamment la liaison Guichen/Pont-Réan.

Concernant le domaine de la Massaye, Michèle Motel relève qu'il est précisé qu'il n'y a pas de modifications apportées sur le secteur Château, or, pour elle, il y en a. Elle demande combien de logements seront autorisés sur ce secteur.

Philippe Salaün lui répond que dans le PLU précédent il y avait un STECAL de loisirs sur le secteur Château, mais faute de porteur de projet, il a été décidé d'y autoriser l'habitat avec l'abandon du STECAL au profit d'une zone UE.

Michèle Motel informe que le groupe est favorable globalement au projet de PLU qui va dans le bon sens, mais elle est opposée à l'augmentation du nombre de logements sur la Massaye.

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

\*\*\*



21 février 2023 à 19h00

# CONSEIL MUNICIPAL

**Présents :**

Dominique DELAMARRE – Philippe SALAÛN – 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

**DÉLIBÉRATION :****N° 23-038**

Le Maire,  
Dominique DELAMARRE

Le secrétaire de séance,  
Cédric BINET