

**BUREAUX GARE SUD**  
13, rue de Châtillon  
BP 60435  
35004 RENNES CEDEX  
tel. +33 (0)2 99 53 04 04  
fax. +33 (0)2 99 53 04 00  
capcode.eu

**Stéphane GARDETTE**  
ancien bâtonnier  
gardette@capcode.eu

**Eric LEFEUBVRE**  
lefeubvre@capcode.eu

**Nicolas MARTINEAU**  
martineau@capcode.eu

**Benjamin THOUZEAU**  
thouzeau@capcode.eu

**Catherine VOY-FORTUNE**  
voy@capcode.eu

**Alexandre ALLAIS**  
allais@capcode.eu

**Alban GORON**  
goron@capcode.eu

**Elise GUÉGAN**  
guegan@capcode.eu

**Yann HEYRAUD**  
heyraud@capcode.eu

Of Counsel  
**Stéphane ROLLAND**  
rolland@capcode.eu

En partenariat :



**SELARL LTB**  
Fabian LAHAIE  
François THOMAS-BELLIARD  
13 Rue de Châtillon, 35000 Rennes



**REINHART-MARVILLE-TORRE**  
58 Avenue Kléber, 75116 Paris



SELAS AU CAPITAL DE 46.700 € - RCS RENNES 417 537 537

**Mairie de Guichen**

*Madame la Présidente de la Commission d'enquête publique*

*Madame Michèle PHILIPPE*

Place Georges Le Cornec

BP 88015

35580 GUICHEN

Rennes, le 23 juin 2023

*Par courrier recommandé avec AR n° IA 203 568 6565 8*

*Par mail : [plu@ville-guichenpontrean.fr](mailto:plu@ville-guichenpontrean.fr)*

**Objet : Enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de Guichen – Observations écrites au commissaire-enquêteur**

Madame la Présidente,

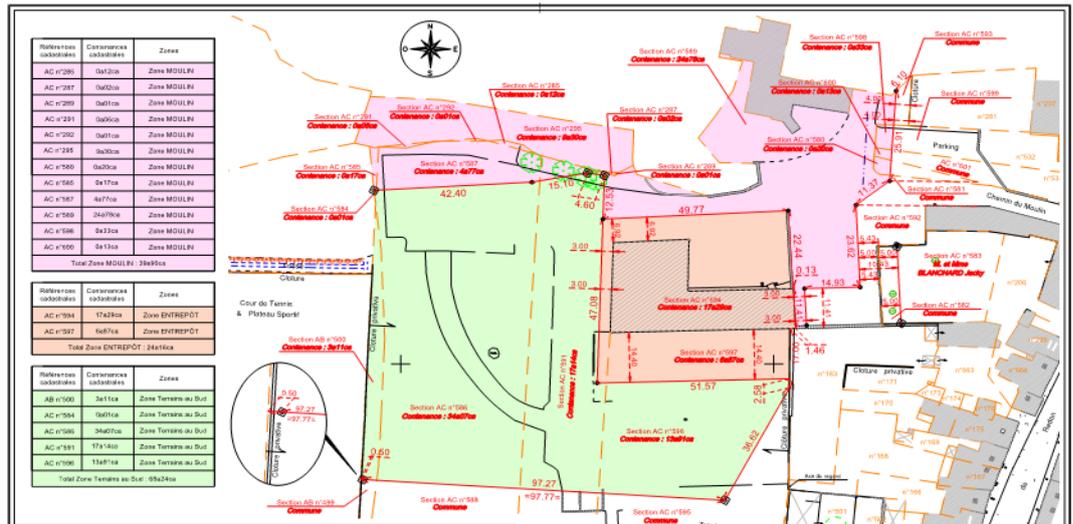
Nous faisons suite à l'arrêté du 12 mai 2023 organisant une enquête publique du 5 juin au 5 juillet 2023 sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Guichen, vous informons de notre intervention au soutien des intérêts de la SCI DU MOULIN, propriétaire d'un ensemble parcellaire à Pont-Réan et vous prions de bien vouloir trouver, ci-après, les observations que la SCI DU MOULIN.

**I. Sur le contexte**

La SCI DU MOULIN est propriétaire des parcelles surlignées ci-dessous et cadastrées section AC n° 285, 287, 289, 291, 292, 295, 500, 580, 584, 585, 586, 587, 589 (assise de l'ancien moulin à usage de bureaux de 824 m<sup>2</sup>), 591, 594 (assise d'un entrepôt de 912 m<sup>2</sup>), 596, 597, 598 et 600 sur la commune de Guichen.

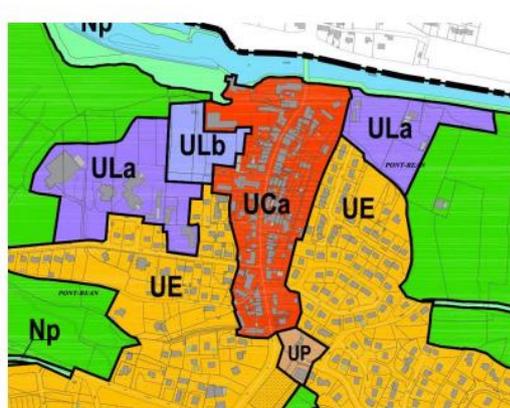


Les parcelles cadastrées section AC n° 500, 584, 586, 591 et 596 (en vert sur le schéma ci-dessus) sont actuellement classées en secteur ULb correspondant aux « équipements de sport et de loisirs » tandis que les parcelles cadastrées section AC n° 285, 287, 289, 291, 292, 295, 580, 585, 587, 589, 594, 597, 598, et 600 (en rouge et orange sur le schéma ci-dessus) sont actuellement classées en secteur UCa correspondant au « centre historique le plus dense ».

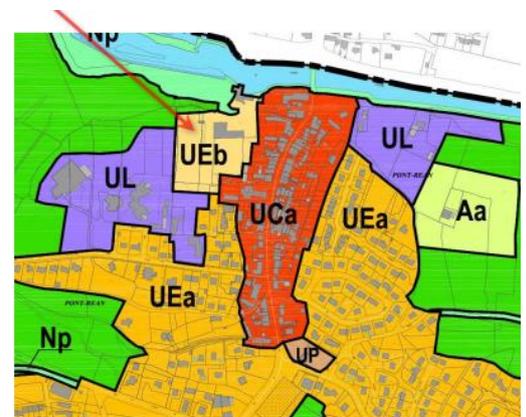


Cependant, le projet de révision du PLU de Guichen prévoit le classement en zone UEb, « correspondant aux secteurs en extension urbaine autour des centres en secteur sensible et sans habitation », de l'ensemble des parcelles appartenant à la SCI DU MOULIN.

Ce nouveau secteur « correspond aux secteurs en extension urbaine autour des centres en secteur sensible et sans habitation » et aura notamment vocation à accueillir notamment des activités de restauration, de service, de bureau, des équipements sportifs, **à l'exclusion des activités de logement, hébergement, commerce de gros, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, industrie, entrepôt et locaux accueillant du public des administrations publiques.**



**PLU en cours**



**Projet de PLU**

Extrait du support de présentation de la réunion publique du 15.09.2022

Dans ce contexte, la SCI DU MOULIN souhaite formuler des observations relatives au classement projeté de ses parcelles.

## II. Sur le classement des parcelles dans le projet de révision du PLU soumis à enquête publique

### 2.1. Observations relatives aux parcelles (actuellement non bâties) cadastrées section AC n° 500, 584, 586, 591 et 596

S'agissant des parcelles cadastrées section AC n° 500, 584, 586, 591 et 596, celles-ci sont actuellement classées en secteur ULb du plan local d'urbanisme, « *réserve aux équipements de sports et de loisirs* ».

Ce zonage fait actuellement obstacle à l'implantation de nombreuses activités relevant notamment des destinations « *commerces et activités de services* » et « *équipements d'intérêt collectifs et services publics* ».

**Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

**Article UL 1** Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous condition
	Hébergement	Non
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Non
	Restauration	Oui dans le secteur ULa Non dans le secteur ULb
	Commerce de gros	Non
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non
	Hébergement hôtelier et touristique	Non
	Cinéma	Oui dans le secteur ULa Non dans le secteur ULb
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui dans le secteur ULa Non dans le secteur ULb
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui dans le secteur ULa Non dans le secteur ULb
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Non
	Entrepôt	Non
	Bureau	Non
	Centre de congrès et d'exposition	Non

*Extrait du règlement littéral en vigueur*

**Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

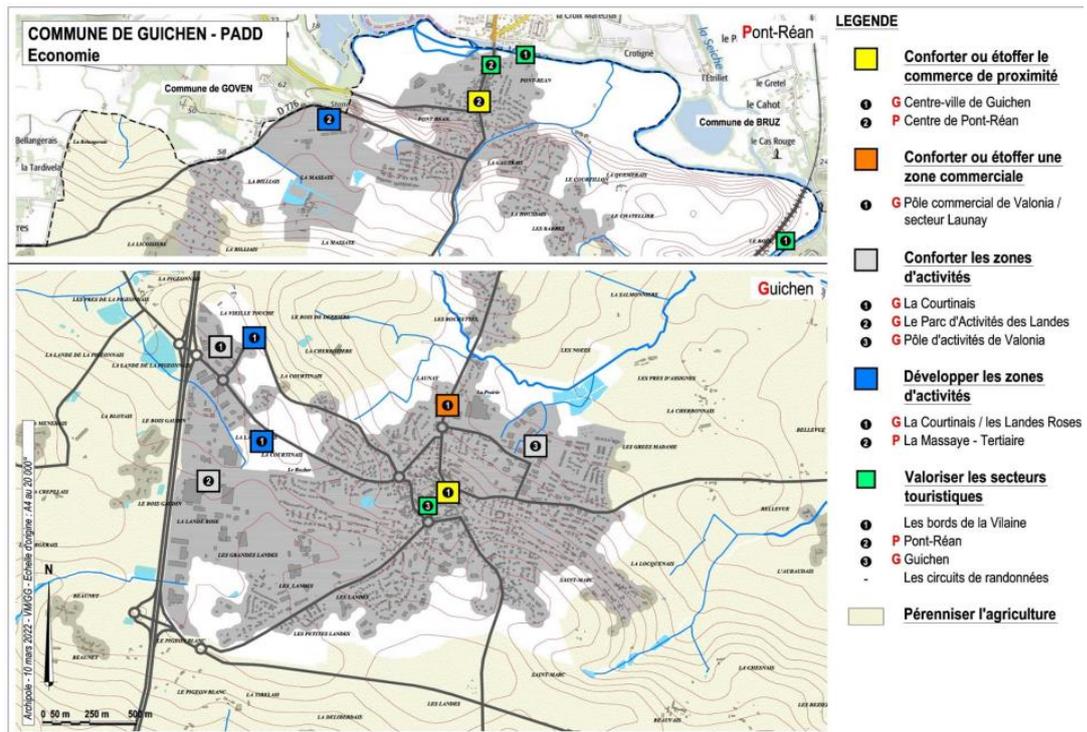
**Article UE 1** Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui en UEa Non en UEb
	Hébergement	Oui dans le secteur UEa Non en UEb
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Sous conditions en UEa Non en UEb
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui dans le secteur UEa Non en UEb
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	Oui dans le secteur UEa Non en UEb
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui dans le secteur UEa Non en UEb
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
	Industrie	Sous conditions en UEa Non en UEb
	Entrepôt	Sous conditions en UEa Non en UEb
Bureau	Oui	

*Extrait du règlement soumis à enquête publique*

Pourtant, il résulte du projet d'aménagement et de développement durable soumis à enquête publique que le centre-ville de Pont-Réan fait partie des secteurs dans lesquels les commerces de proximité doivent être confortés ou étoffés.



Extrait du PADD soumis à enquête publique

Dès lors, le nouveau zonage UEb – correspondant « aux secteurs en extension urbaine autour des centres en secteur sensible et sans habitation » - permettra notamment la création de nouveaux services et activités contribuant au renouvellement urbain du centre-bourg et à la revitalisation du secteur du Moulin, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

**Dans ces circonstances, la SCI DU MOULIN approuve le classement en secteur UEb des parcelles cadastrées section AC n° 500, 584, 586, 591 et 596.**

**2.2. Observations relatives aux parcelles cadastrées section AC n° 285, 287, 289, 291, 292, 295, 580, 585, 587, 589 (entrepôt), 594 (bureaux), 597, 598, et 600**

S'agissant des parcelles cadastrées section AC n° 285, 287, 289, 291, 292, 295, 580, 585, 587, 589 (entrepôt), 594 (bureaux), 597, 598, et 600, celles-ci sont actuellement classées en secteur UCa du plan local d'urbanisme, « correspondant au centre historique le plus dense ».

Ce zonage permet actuellement l'implantation de la quasi-totalité des activités à l'exception de celles relevant de la destination « exploitation agricole et forestière ».

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

**Article UE 1** Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Oui en UEa Non en UEb
	Hébergement	Oui dans le secteur UEa Non en UEb
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Sous conditions en UEa Non en UEb
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui dans le secteur UEa Non en UEb
	Cinéma	Oui dans le secteur UEa Non en UEb
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui dans le secteur UEa Non en UEb
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous conditions en UEa Non en UEb
	Entrepôt	Sous conditions en UEa Non en UEb
	Bureau	Oui

Extrait du projet règlement littéral en zone UEb

Section I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

**Article UC 1** Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Liste des destinations et sous-destinations interdites, soumises à conditions ou autorisées :

Destinations	Sous-destinations	Autorisation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non
	Exploitation forestière	Non
Habitation	Logement	Sous conditions
	Hébergement	Oui
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Sous conditions
	Restauration	Oui
	Commerce de gros	Sous conditions
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Oui
	Hébergement hôtelier et touristique	Oui
	Cinéma	Oui
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Oui
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Oui
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Oui
	Salles d'art et de spectacle	Oui
	Équipements sportifs	Oui
	Autres équipements recevant du public	Oui
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous conditions
	Entrepôt	Sous conditions
	Bureau	Oui
	Centre de congrès et d'exposition	Oui

Extrait du projet de règlement en zone UC

Or, il résulte du plan de zonage soumis à enquête publique que les parcelles susmentionnées devraient désormais être classées en secteur UEb, à l'instar des parcelles cadastrées section AC n° 500, 584, 586, 591 et 596.

Cependant, comme indiqué précédemment, le nouveau zonage UEb correspondra « *aux secteurs en extension urbaine autour des centres en secteur sensible et sans habitation* » puisque les destinations de logement, hébergement, hébergement hôtelier et touristique y sont interdits.

En outre, ce nouveau zonage fera notamment obstacle aux activités relevant de la sous-destination « *industrie* » ou « *entrepôt* ».

Or, force est de constater que les parcelles cadastrées section AC n° 285, 287, 289, 291, 292, 295, 580, 585, 587, 589, 594, 597, 598, et 600 accueillent actuellement un ancien moulin actuellement à usage de bureau, un parking ainsi qu'un entrepôt.

Ainsi, le nouveau zonage fera obstacle, d'une part, à une éventuelle transformation des bureaux logement, hébergement, ou hébergement hôtelier **et surtout, d'autre part, à l'exploitation de l'entrepôt existant.**

Au demeurant, il est manifeste que les parcelles AC n° 285, 287, 289, 291, 292, 295, 580, 585, 587, 589, 594, 597, 598, et 600, qui accueillent l'entrepôt et l'ancien moulin, font pleinement partie du centre historique le plus dense de Pont-Réan, à l'inverse, par exemple, des parcelles cadastrées section AC n° 500, 584, 586, 591 et 596 qui actuellement ne sont pas bâties.



*Capture d'écran du site « Géoportail »*

Partant, il est manifeste que le maintien en secteur UCa contribuera à l'exploitation, au développement ainsi qu'à la valorisation du site pour répondre aux objectifs de renouvellement urbain du centre-bourg et à la revitalisation du secteur du Moulin, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.

**Dans ces circonstances, la SCI DU MOULIN est fondée à solliciter le maintien des parcelles cadastrées section AC n° 285, 287, 289, 291, 292, 295, 580, 585, 587, 589, 594, 597, 598, et 600 en secteur UCa.**

**En conséquence, la SCI DU MOULIN sollicite que vous donniez sur le projet de plan local d'urbanisme soumis à enquête publique un avis favorable sous réserve du maintien du zonage UCa pour les parcelles cadastrées section AC n° 285, 287, 289, 291, 292, 295, 580, 585, 587, 589, 594, 597, 598 et 600, et ce afin de permettre l'exploitation et le développement du site et, plus globalement, du centre-bourg de Pont-Réan, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation.**

Dans cette attente, nous sommes à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, nos salutations respectueuses.

Elise GUEGAN  
*Avocat*

Benjamin THOUHAZEAU  
*Avocat Associé*