



# 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 SALAÛN – 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 LBOURDAIS à Laurence BIENNE – Anne GADBY à Dominique DELAMARRE – Jean-Marc JOUMIER à Julien DUBOIS – Nadine JOUAULT à Pascale THEZE – Sandrine THURET à Philippe SALAÛN – Cédric BINET à Jean LEMOINE – Catherine CHERIF à Hermine TOFOLETTI

### 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 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.

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'Égalités 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 confortés 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 SALAÛN,

### ⇒ 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



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
<b>Devant le Maire</b> . <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.
<b>Devant le Tribunal Administratif</b> . <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 <a href="http://www.telerecours.fr">www.telerecours.fr</a> .