

CONSEIL MUNICIPAL

MARDI 5 JUIN 2018

COMPTE-RENDU

L'an deux mil dix-huit, le cinq juin 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 Joël SIELLER, Maire, après avoir été convoqué le vingt-neuf mai deux mil dix-huit, conformément à l'article L 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient présents : Joël SIELLER, Sylvana BIGOT, Philippe SALAÛN, Elif RICAUD, Annie QUINTIN, Maurice PITHOIS, Jean LEMOINE, Christian BALLARD, Antonio D'ANGELI, Pascale THEZE, Hermine TOFFOLETTI, Dominique ROLLAND, Isabelle LEBOURDAIS, Patricia PIANET, Erik GAUTHIER, Pierrick AUFRAY, Hélène LE BARS, Michèle MOTEL, Thierry PRESSARD, Laurence BIENNE, Henri DUVAL, Anne NICOT.

Etaient excusés : Dominique DELAMARRE, Sylvie FLATTOT, Etienne VANDROMME, Catherine HALLIER, Matthieu CHANEL, Daniel LEPORT.

Etait absente : Béatrice LAMBERT.

Ont donné pouvoir : Dominique DELAMARRE à Jean LEMOINE, Sylvie FLATTOT à Joël SIELLER, Etienne VANDROMME à Antonio D'ANGELI, Catherine HALLIER à Hermine TOFFOLETTI, Matthieu CHANEL à Annie QUINTIN, Daniel LEPORT à Thierry PRESSARD.

Secrétaire de séance : Annie QUINTIN.

URBANISME

Documents d'urbanisme

N° 18-120 - PLAN LOCAL D'URBANISME – REVISION GENERALE – BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET

Par délibération n°16-011 en date du 26 janvier 2016, la commune a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 23 juillet 2007, défini les objectifs de la révision et fixé les modalités de la concertation.

Avant de présenter une synthèse du projet de PLU, 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 délibération sus-visée a défini les modalités de la concertation à mettre œuvre pendant toute la durée d'élaboration du projet de révision du PLU, à savoir :

- Des parutions d'articles dans le bulletin municipal *Reflét* 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 publique s'est déroulée comme suit :

Les parutions d'articles dans le bulletin municipal

Il est à préciser que le bulletin municipal se présente sous forme d'un bulletin bimensuel « Le Reflet » (distribué dans les boîtes aux lettres, les commerces, les lieux publics et diffusé sur le site internet) et d'une brève bimensuelle « L'Intermède » alternant avec « Le Reflet » (distribuée dans les commerces, les lieux publics, et diffusée sur le site internet).

Outre les parutions (Ouest France, Le Reflet, L'intermède) annonçant la mise en place des panneaux d'exposition et les réunions publiques, des articles ont permis de communiquer et d'informer sur les points d'étapes du projet de révision du PLU.

- Reflet d'Avril-Mai 2016 : compte-rendu du Conseil Municipal du 26/01/2016 portant sur la délibération de prescription de la révision générale du PLU et la définition des modalités de concertation
- Reflet de Décembre-Janv 2017 : Dossier dédié à la révision générale du PLU, ses enjeux, sa mise en parallèle avec le SCOT (à l'étape d'enquête publique) et une information sur le planning du PLU
- Reflet de Avril-Mai 2018 : Information sur les étapes réalisées et à venir du projet de PLU

La mise à disposition du public des pièces validées du dossier en Mairie ainsi que sur le site Internet de la commune.....

Un document synthétique présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le volet règlementaire du projet de PLU a été mis à la disposition du public à compter du 29 janvier 2018. Il faisait suite à la réunion publique du 14 décembre 2017(avec le registre des recueils)

Sur le site internet de la commune, une rubrique 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, etc.).

Y ont été mis les documents d'avancement du projet de PLU (sous la forme de panneaux d'exposition), le document synthétique présentant les OAP et le volet règlementaire.

La mise en place d'une boîte de messagerie.....

Dès le démarrage de l'étude (février 2016), 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 (une vingtaine environ) portaient sur des demandes particulières (demandes de classement et/ou de maintien en zone constructible, demande de classement en STECAL, interrogation sur les possibilités d'extension et d'annexes dans les secteurs de campagne, demande de modification d'EBC, de changement de destination, ...).

La mise en place d'un registre dédié au recueil des observations du public.....

Un registre a été mis à disposition du public à l'accueil de la mairie dès le mois de février 2016. Aucune observation n'y a été consignée.

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 mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie. Ils ont été également exposés lors des réunions publiques. Des communiqués par voie de presse, bulletin local, site internet, Facebook ont informé de l'installation de ces panneaux.

Ce sont 6 panneaux qui ont ainsi retranscrit le contenu des différentes étapes du projet de PLU :

- 2 premiers panneaux (mis en place à compter du 15/02/2017 et annoncés dans l'Intermède de Mars 2017 et sur le site internet) présentent le contexte de la révision et sa procédure ainsi qu'une synthèse du diagnostic,
- 1 troisième panneau (mis en place le 8/06/2017 lors de la 1^{ère} réunion publique, installé en mairie le 9/06/2017 et annoncé sur le site Internet) expose le PADD,
- 3 autres panneaux (mis en place le 14/12/2017 lors de la réunion publique, installés en mairie le 18/12/2017 et annoncés sur le site internet) présentent les OAP et le volet réglementaire

L'organisation de réunions publiques.....

Deux réunions publiques ont été organisées pendant la période d'élaboration du projet. Elles ont été animées par Vincent MEUNIER (bureau d'études Archipole), Joël SIELLER (Maire) et Dominique ROLLAND (Conseillère Municipale déléguée à l'Urbanisme, à l'Economie, aux Commerces et à l'Emploi).

1/ Réunion publique du 8 juin 2017

Le lieu, la date et l'objet de la réunion ont été annoncés sur le site internet et la page Facebook de la commune, par voie de presse (Reflète de juin/juillet 2017, parution dans le journal Ouest France du 5 juin 2017), sur une banderole affichée à l'entrée de la commune le 7 juin 2017, via la distribution d'affiches dans les commerces et lieux publics le 7 juin 2017 et une communication via la radio locale « Radio Laser ».

Participants : Entre 80 et 100

Cette réunion portait sur la présentation :

- de la synthèse du diagnostic et des enjeux
- du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Lors de cette présentation, un zoom a été fait sur l'analyse de la typologie des différents secteurs construits au regard de la loi ALUR, permettant d'expliquer et de justifier le non maintien des zones constructibles en milieu rural.

Les remarques ont essentiellement porté sur ce point.

Un article dans le journal Ouest France du 14 juin 2017 a fait état de cette réunion.

2/ Réunion publique du 14 décembre 2017

Le lieu, la date et l'objet de la réunion ont été annoncés sur le site internet et la page Facebook de la commune, par voie de presse (Reflète de octobre/novembre 2017 et décembre 2017/janvier 2018, Intermède de novembre 2017, parution dans le journal Ouest France du 8 décembre 2017), sur une banderole posée à l'entrée de la commune le 21 novembre 2017, et via la distribution d'affiches dans les commerces et lieux publics durant la semaine du 20 au 24/11/2017.

Participants : Plus d'une centaine

Cette réunion portait sur la présentation :

- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- du volet réglementaire

Les questions et remarques ont porté sur le classement en zones A et N des anciennes zones UH du PLU mais également sur d'autres aspects du projet (zone 2AUA, STECAL, question relative aux déplacements et à la circulation, etc.).

Egalement, la commune a reçu, depuis le démarrage de la révision générale, une quarantaine de demandes (essentiellement par courrier) sollicitant pour la majeure partie d'entre elles des classements en zones constructibles.

L'ensemble des demandes, y compris celles reçues depuis la dernière révision du POS en PLU (2007), ont été étudiées par la commune qui apportera les réponses adéquates à la suite de l'arrêt du PLU.

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).

On relèvera, de manière générale une importante expression sur le classement en zone non constructible des secteurs situés en milieu rural (classés pour la plupart dans le PLU de 2007 en zone UH).

II/ LE PROJET DE REVISION GENERALE DU PLU - SYNTHESE

Dans sa délibération n°16-011 en date du 26 janvier 2016, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et en a défini les objectifs, à savoir :

- Réajuster le projet d'aménagement et de développement au regard des évolutions connues sur la commune (en terme d'habitat, d'économie, d'équipements, de déplacements, etc.) dans une dimension encore plus durable
- Poursuivre la réduction de la consommation des espaces via une réflexion sur le renouvellement au sein des zones urbaines et sur le devenir des villages (zones UH du PLU)
- Renforcer la préservation des espaces naturels et agricoles
- Mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT, approuvé le 7 juin 2017

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU comprend :

- 1° Un rapport de présentation
- 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

L'ensemble du dossier d'arrêt du PLU a été transmis à l'ensemble des membres du Conseil Municipal via une plateforme en ligne. Un support de présentation synthétique a été annexé à la note de synthèse.

Pour mener à bien à cette révision, la commune a été assistée par un groupement d'études composé des bureaux d'études Archipole (mandataire), Agence PODER (volet paysage) et AMETER (volet environnement) et de nombreuses réunions ont été organisées :

- réunions du comité technique,
- réunions de la commission PLU (composée de la commission Urbanisme-Economie-Commerce-Emploi et des adjoints)
- réunions de la commission PLU élargie (composée de l'ensemble des élus du Conseil Municipal),
- réunions avec les Personnes Publiques Associées.

Dans la continuité des objectifs pré-identifiés dans la prescription de la révision, la commune s'est engagée, par délibération n°16-304 en date du 29 novembre 2016, à intégrer, dès le processus de diagnostic, **l'évaluation environnementale**. Cette évaluation a permis d'intégrer le projet de construction du PLU dans une démarche itérative en tenant compte, au fur et à mesure de l'avancement du PLU, des effets potentiels du projet sur l'environnement.

Dans ce contexte, le groupement d'études, en charge de la révision du PLU, s'est attaché notamment à :

- analyser la consommation des espaces agro-naturels depuis le PLU de 2007 et a dressé le bilan des zones d'urbanisation
- analyser et identifier les capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés existants (zones U).

Cette analyse a été particulièrement déterminante dans le choix du non maintien des zones constructibles en milieu rural (classés essentiellement en zones UH au PLU de 2007). Elle a permis en effet d'identifier un potentiel d'urbanisation restant et de densification dans ces secteurs de 62 ha.

- dresser un état initial de l'environnement et de faire émerger l'ensemble des entités naturelles qui composent et structurent la trame verte et bleue du territoire.

Par délibération n°17-319 en date du 28/11/2017, le Conseil Municipal a validé les résultats de l'actualisation de l'inventaire des cours d'eau de la commune et l'intégration de cet inventaire dans le PLU.

Egalement, un inventaire des zones humides a été réalisé et intégré dans le projet de PLU dans sa version provisoire car la procédure n'est pas terminée. Sa version définitive sera intégrée par la suite au PLU.

De même, dans le cadre de la classification d'une partie du territoire communal en zone prioritaire phosphore (disposition du SAGE Vilaine), un inventaire complémentaire du bocage sur ce secteur a été réalisé et intégré au PLU, là aussi dans sa version provisoire car la procédure n'est pas terminée. Sa version définitive sera intégrée par la suite au PLU.

La question commerciale a constitué également un volet d'études important au regard des enjeux à la fois en terme de maintien de la vitalité commerciale des centres et ceux liés au déplacement envisagé d'une partie de la zone commerciale de Valonia vers la Courtinais. Ce volet a été alimenté au travers :

- d'une mission d'études et d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans le cadre des problématiques d'aménagement et de développement commercial assurée par le bureau d'études CERCIA Conseil,
- d'une étude d'opportunité d'aménagement de l'entrée de ville Les Landes/La Courtinais réalisée par le cabinet Archipole,
- de réunions organisées avec les opérateurs économiques du centre-ville de Guichen, des zones périphériques et du centre-bourg de Pont-Réan.

A l'issue de cette phase de diagnostic et d'analyse, la commune a dessiné ses perspectives d'évolution sur la période 2019-2031 en fixant :

- un objectif démographique à 11299 habitants en 2031, sur la base d'un taux de croissance de 2% par an, générant une augmentation de 1349 logements,
- des objectifs de modération des espaces agro-naturels: 48 ha pour l'habitat (comprenant les secteurs de renouvellement urbain et secteurs d'extension), 30 ha pour l'activité et 16 ha pour les équipements.

Ces objectifs de modération de la consommation des espaces agro-naturels (94 ha) assurent une meilleure maîtrise du développement sur une période équivalente par rapport au PLU de 2007 (139 ha).

Ces perspectives et objectifs sont également compatibles avec les orientations du SCOT du Pays des Vallons de Vilaine.

A/ Les orientations générales du PADD.....

Le PADD qui définit le projet de développement du territoire sur la prochaine décennie s'est ainsi basé sur ces perspectives démographiques et ces objectifs de modération de la consommation des espaces et a défini les objectifs 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 maîtriser le développement autour de Guichen et de Pont-Réan ;
- assurer la **reconversion du site de la Massaye**, en continuité de Pont-Réan ;
- **qualifier les espaces construits sur le territoire** en cohérence avec la loi ALUR ;
- **étouffer 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** ;
- **redéfinir l'organisation commerciale** et assurer la vitalité du commerce 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** ;
- **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.

Par délibération n°17-273 du 24 octobre 2017, le Conseil Municipal a débattu sur les orientations générales du PADD.

B/ La stratégie réglementaire générale retenue.....

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le volet réglementaire (plan de zonage et règlement) viennent traduire les orientations du PADD.

1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP retenues portent sur l'ensemble des zones mutables, y compris sur les zones d'urbanisation à long terme (zones **2AU**) afin de définir un parti d'aménagement global cohérent. Elles viennent préciser les intentions d'aménagement des secteurs de mutation identifiés dans le PADD. Certaines sont liées à des extensions urbaines, à des opérations de renouvellement urbain, ou apportent des indications pour orienter une densification urbaine (accès, nombre de logements minimum, prospect...).

- On retrouve par exemple plusieurs OAP dans le centre-ville et en périphérie de Guichen :

- Face à l'église.
- Boulevard Victor Edet.
- Le cœur d'îlot rue Paul Gauguin.
- Entre la rue Paul Gauguin et la rue Arsène Thoumelin.
- Rue du Général Leclerc
- Rue de Fagues/rue Saint-Marc

et le centre-bourg de Pont-Réan :

- Les secteurs route du Boël.
- Le secteur rue du Domaine de la Massaye.

Il s'agit principalement de secteurs de renouvellement urbain ou de densification urbaine qui donnent priorité à ce type d'opérations pour limiter la consommation des espaces agro-naturels. Des prescriptions en terme de vocation de l'opération (opération d'habitat, équipement, commerce, ou mixte), de densité et de traitement architectural et urbain y sont précisées.

- Secteur nord-ouest du bourg de Pont-Réan

L'OAP sur le secteur nord-ouest du bourg de Pont-Réan (situé au sud du Moulin de Pont-Réan), de par son positionnement, définit comme vocation principale pour ce secteur, le développement d'équipements de sports/loisirs/nature. Elle donne également pour principe d'étendre l'offre de stationnement public et d'assurer une desserte cohérente de ce secteur qui tient compte du risque d'inondation. Les OAP précisent que la dimension naturelle du site en lien avec les bords de Vilaine et les haies existantes, devra être mise en valeur.

- On retrouve ensuite les OAP correspondant aux secteurs de développement important à vocation principale d'habitat :

- Le secteur de Saint-Marc et rue de Fagues sud
- Les secteurs de Launay et La Prairie
- Le site de la Massaye

Les OAP définissent pour ces secteurs des principes d'aménagement (desserte, préservation de haies, liaisons piétonnes, etc.) et fixent pour chacun d'eux une densité minimale (28 logt/ha) et un pourcentage minimum de logements sociaux à réaliser (de 20 à 25%). L'OAP sur le secteur de la Massaye rappelle que le dossier de réalisation de la ZAC a déterminé le plan et le programme d'aménagement.

- Certaines OAP portent également sur les secteurs à vocation d'équipements :

- secteur d'extension sud qui vient étendre le pôle d'équipements vers le sud,
- les Petites Landes, à proximité du rond-point du Pigeon Blanc, destiné à l'accueil notamment d'un lycée,
- dans la continuité du complexe sportif et du cinéma, avec l'accueil notamment d'une piscine,

- Des OAP viennent organiser les secteurs à vocation d'activités :

- secteur de la Courtinais Nord et Sud :

- La Courtinais Nord : Ce secteur vient en extension de la zone artisanale de la Courtinais. Ce site est dédié à l'accueil d'une zone commerciale et permettra le transfert de la zone commerciale de Valonia.

- La Courtinais Sud : Elle est située au sud de la RD 38 et est dédiée à du commerce et/ou de l'artisanat et/ou au tertiaire, sous condition que les différents usages (commerce, artisanat, tertiaire) occupent des zones distinctes, et que le type d'occupation soit compatible avec le secteur d'habitation au sud.

Par ailleurs, les OAP apportent des prescriptions en matière de desserte, de traitement paysager, d'intégration des haies et liaisons douces, etc.

Elles traitent également de l'aménagement de l'entrée de ville et de la requalification de la RD38 comme véritable pénétrante urbaine.

- Secteur Les Grandes Landes Ouest : Les OAP inscrivent ce secteur dans une perspective de développement industriel et définissent des prescriptions en terme de desserte, d'intégration paysagère et de respect des qualités écologiques et paysagères associées au cours d'eau traversant le site.

- Enfin, des OAP viennent également encadrer l'aménagement de secteurs spécifiques classés en STECAL :
 - STECAL concernant l'aménagement du secteur château et sud château de la Massaye
 - STECAL concernant l'aménagement d'une aire de stationnement sur le secteur de la halte ferroviaire Guichen/Laillé.

2. Le plan de zonage et le règlement littéral

Il s'agit surtout ici de faire ressortir les évolutions majeures apportées au règlement du PLU en vigueur, qui traduisent les orientations du PADD.

Le code de l'urbanisme a fait évoluer l'organisation et les outils du règlement du PLU, mesures qui s'imposent aux communes ayant lancé une révision à partir du 1^{er} janvier 2016. Le règlement comporte dorénavant une nouvelle répartition des articles. Par ailleurs, la partie relative aux « Dispositions Générales » devient plus complète et revêt une importance particulière (intégration du lexique national d'urbanisme, définition des règles des éléments de prescriptions identifiés au plan de zonage (zones humides, Trame Verte et Bleue, réservoirs et éléments bocagers, patrimoine, etc.)

L'évolution générale du plan de zonage montre que la surface cumulée des zones A et N augmente de 206 ha, en grande partie liée à l'intégration des zones UH (pour 178 ha).

➔ **Les zones U**

Elles correspondent aux zones déjà urbanisées et comprennent :

- **La zone centrale UC** : elle est découpée en :
 - *le secteur UCa pour les centres historiques* : L'objectif de ce secteur est de préserver le patrimoine urbain et la cohérence de la forme urbaine par des règles particulières imposant une implantation sur rue et facilitant la construction sur des parcelles très étroites. Il s'agit également de favoriser le maintien voire le développement des commerces/services existants pour préserver la vitalité des centres.
 - *le secteur UCb pour les extensions du centre historique de Guichen.*
- **La zone centrale UE** recouvre les secteurs résidentiels qui ne présentent pas l'intérêt patrimonial ni les caractéristiques urbaines des centres historiques de Guichen/Pont-Réan. Elle est destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation, ou compatibles avec un quartier résidentiel.
- **La zone UP** : elle correspond à des secteurs de projet sur des sites ayant besoin de peu de contraintes réglementaires afin de permettre la définition d'un projet plus ambitieux ou une adaptation à un site particulier. L'objectif de cette zone **UP** est de faciliter le développement de programmes variés, denses, et de formes urbaines innovantes, notamment du point de vue environnemental, sur des terrains en milieu urbain souvent contraignant. Les règles d'implantation sont ouvertes. Ces secteurs urbains en mutation sont encadrés par des OAP.
- **La zone UA** : elle est destinée aux activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire, commerce, services, entrepôt...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones à vocation d'habitat.
- **La zone UL correspond à la zone UT du PLU de 2007 et** est dédiée aux équipements. La typologie des secteurs d'équipements est variée. Le principe réglementaire de cette zone est de spécifier la vocation de la zone et de laisser des règles ouvertes permettant de répondre aux spécificités de chaque projet d'équipement. Elle se découpe en plusieurs secteurs :
 - *le secteur ULa correspondant aux équipements,*

- *le secteur ULb correspondant aux équipements de sports et de loisirs.* Il correspond au sud du moulin de Pont-Réan. Situé le long de la Vilaine et soumis au risque d'inondation, la vocation de ce site avait besoin d'être précisée pour prendre en compte ce risque. Par ailleurs, il établit un lien entre le pôle d'équipements rue de Louvain, et celui à proximité du pont de Pont-Réan et répond ainsi aux attentes et enjeux en terme de stationnement et d'intérêt liés aux sports/loisirs.

➡ Les zones AU

Elles correspondent aux zones d'extension et comprennent :

- la zone d'extension 1AU, directement urbanisable,
- la zone d'extension 2AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être urbanisée.

La zone 1AU : elle correspond à des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à court ou moyen terme. Il s'agit de permettre le développement des agglomérations dans les différents domaines, habitat, activité, équipements, en cohérence avec les orientations du PADD, et ce dès l'approbation du présent PLU. Chaque zone fait l'objet d'une OAP.

La réglementation de la zone 1AU renvoie aux règles des zones U correspondantes.

La zone 2AU correspond à des secteurs de la commune non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme. Ce principe traduit la volonté de la commune de maîtriser son développement urbain. De plus, afin de favoriser un développement cohérent et équilibré de la commune, chaque secteur classé en zone 2AU devra être urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur la totalité du secteur concerné.

La plupart des zones d'urbanisation du PLU de 2007 sont passées en 1AU suite à des modifications du PLU pour répondre aux projets de développement. Il ne reste plus que les secteurs de la Courtainais nord et des Grandes Landes Ouest à être classés en zone 2AUa.

Pour répondre aux objectifs du PADD, de nouveaux secteurs 2AU ont été définis, avec des OAP pour indiquer les principes d'aménagement. Ces principes pourront évoluer lors de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AU.

Pour chacune des deux zones, on retrouve les secteurs suivants :

- *le secteur d'extension 1AUE* : il correspond au secteur d'habitat de la ZAC du Domaine de la Massaye
- *les secteurs d'extension de projets 1AUP et 2AUP* : ils correspondent aux secteurs de développement à vocation d'habitat :
 - secteurs Saint-Marc et rue de Fagues Sud situés sur le secteur sud/sud-est de l'agglomération,
 - secteurs Launay et Prairie situés au nord de l'agglomération. Concernant le secteur de la Prairie, il s'agit ici de permettre une opération de reconversion à vocation d'habitat d'une partie de la zone commerciale de Valonia (occupée par l'enseigne alimentaire) dans le cadre de son transfert sur le secteur d'activités de La Courtainais.
- *le secteur d'extension lié à l'activité 1AUA et 2AUA* : il correspond aux secteurs d'extension et de développement de la zone d'activités Les Landes/La Courtainais et accueillera notamment la zone commerciale.
- *le secteur d'extension correspondant aux équipements 1AULa et 2AUL* : ils correspondent aux zones d'équipements situées au sud de Guichen et sur le secteur des Landes.

➡ Les zones A

La zone agricole A comprend les secteurs à caractère agricole de la commune qu'il convient de protéger strictement contre toute utilisation ou occupation du sol n'ayant pas un rapport direct avec l'agriculture. Elle comprend les secteurs suivants :

- **Le secteur Aa** correspond aux secteurs agricoles et intègre désormais une partie des anciennes zones UH. Le règlement y autorise les constructions liées à l'activité agricole, limite les évolutions des habitations aux extensions et constructions d'annexes et encadre le changement de destination. Chacune de ces possibilités est assortie de conditions particulières pour bien respecter le caractère du lieu : activités agricoles ou naturelles, présence du patrimoine.
- **Le secteur As** lié aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) (expliqué ci-après) : il concerne les activités sur les Terres, à la Perrais, la déchetterie à la Pigeonnais, ainsi que l'activité de vétérinaire à la Croix de l'Épine. Il concerne également l'aire d'accueil des gens du voyage au sud de la ville de Guichen.

➡ Les zones N

La zone naturelle N regroupe les zones naturelles et forestières de la commune et comprend les secteurs suivants :

- **Le secteur Na** correspond aux secteurs naturels et aux sites à protéger. Le règlement y autorise les constructions liées à l'activité forestière, limite les évolutions des habitations aux extensions et constructions d'annexes et encadre le changement de destination. Chacune de ces possibilités est assortie de conditions particulières pour bien respecter le caractère du lieu : activités agricoles ou naturelles, présence du patrimoine.
- **Le secteur Np** lié aux cours d'eau et aux plans d'eau à protéger,
- **Le secteur Ns** lié aux STECAL : il concerne l'activité sur Glanret, le secteur du château et du sud château de la Massaye, l'activité de restauration de la Taupinai, l'aménagement d'une aire de stationnement pour la halte ferroviaire de Guichen/Laillé, et la station d'épuration de Pont-Réan.

Zoom sur les STECAL : Le code de l'urbanisme offre la possibilité, à titre exceptionnel, dans les zones A et N de délimiter des « Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés sous certaines conditions, des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Ces secteurs sont classés en As et Ns au PLU. Les STECAL devant conserver un caractère exceptionnel, la Commune a établi des critères afin de cibler de façon équitable les secteurs en ayant le plus besoin. Il s'agit :

- de permettre l'évolution des équipements existants,
- de permettre le maintien et l'évolution des activités existantes, qui par nature, ne peuvent pas trouver place en milieu urbain,
- de maintenir l'emploi local et la pérennité de l'activité en ne compromettant pas son évolution,
- de conforter les activités qui contribuent au développement touristique,
- d'accueillir les gens du voyage.

Des règles propres à chaque STECAL (emprise au sol, hauteur, etc.) ont été définies pour limiter et encadrer leur constructibilité.

Le STECAL de la Massaye

Le secteur château et sud château de la Massaye constitue un site d'une grande particularité. Son château, accompagné d'un patrimoine architectural et paysager de qualité, donne au site une identité propre et en fait un lieu fort. La spécificité, la qualité du lieu et la vocation qui lui est imaginée nécessitent une approche et un traitement particuliers dans le cadre d'un projet de reconversion du site. Par ailleurs, le secteur marque le passage vers un environnement agro-naturel justifiant un classement spécifique au regard du reste du programme de la ZAC de la Massaye.

Cette situation et les enjeux forts de sauvegarder le caractère patrimonial du lieu et ses composantes paysagères et naturelles justifient son classement en STECAL qui permettra d'encadrer sa constructibilité. Une OAP permet également d'apporter des prescriptions en terme d'intégration et de préservation du site dans le cadre d'un futur aménagement.

L'affectation précise du lieu n'est pas encore définie. Toutefois, l'identité forte du lieu permet d'envisager un site pouvant accueillir des équipements et installations de types culturels, touristiques, et de portée supracommunale.

➔ Les prescriptions

Se superposant aux zones et secteurs vus au chapitre précédent, les prescriptions apparaissant au Plan de zonage viennent compléter au travers de thématiques particulières, les règles d'occupation du sol.

- les emplacements réservés, les marges recul, les itinéraires doux,
- les espaces boisés classés, les bois, haies et alignements d'arbres, les réservoirs de biodiversité, la trame verte et bleue, les zones humides, les cours d'eau et plans d'eau.

Ces éléments d'ordre naturel permettent la préservation des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité qui constituent la trame verte et bleue. Les Dispositions Générales du Règlement précisent ainsi la nature de leur protection (conservation, restauration, condition en cas de modification et de suppression).

- Les éléments de patrimoine architectural et urbain : les Dispositions générales du Règlement précisent la portée réglementaire visant à protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et urbain.
- Les prescriptions relatives à l'activité commerciale (linéaires de commerce et périmètre de centralité). L'objectif est de limiter la dispersion du commerce de proximité, et de favoriser le commerce de proximité dans les centres.
- Les secteurs en attente de projet
- Le périmètre des OAP
- Le PPRI

Une discussion s'engage ensuite au sein du Conseil Municipal :

1°) *Monsieur LEMOINE demande pourquoi certains secteurs sont soumis à un quota de 20 % de logements sociaux et d'autres à 25 %.*

Monsieur MEUNIER d'ARCHIPOLE indique que le SCoT impose à la Commune, sur l'ensemble des nouvelles opérations d'urbanisation, un pourcentage de logements sociaux de 20 %.

Cependant, dans certaines opérations, compte tenu notamment de leur taille et de leur environnement, la construction de logements sociaux n'est pas imposée.

De ce fait, cela induit de construire davantage de logements sociaux sur d'autres opérations et, en particulier, sur celles qui sont les plus proches des commerces, des services, des équipements et des transports en commun.

D'où ces pourcentages différenciés selon les opérations.

2°) *Madame QUINTIN estime qu'autoriser une extension de 500 m² de la déchetterie, ce n'est pas suffisant compte tenu des nouvelles exigences en matière de traitement des déchets.*

Monsieur MEUNIER explique que les 500 m² correspondent à l'emprise au sol des bâtiments à construire et non à la surface du terrain qui serait nécessaire pour une extension de la déchetterie.

3°) *Madame RICAUD s'interroge sur le pourquoi de la zone Aa.*

Monsieur MEUNIER précise que c'est pour la différencier des zones As qui correspondent aux STECAL en zone agricole.

4°) *Madame RICAUD remarque que la zone UA regroupe tous les types d'usages : commerces, artisanat, industries, etc. De ce fait, il pourrait y avoir des changements d'activité dans les bâtiments existants, ce qui pourrait aboutir à des zones mixtes avec des conflits d'usage.*

Elle demande donc la création de sous-zonages dans la zone UA.

Monsieur MEUNIER répond que, depuis que ces zones UA existent à Guichen, il n'y a pas eu ce genre de problèmes donc il n'a pas été jugé nécessaire de sous-zoner.

5°) Monsieur PRESSARD demande de quelle façon la création des itinéraires de déplacements doux a été prévue.

Monsieur SIELLER répond que cela dépendra des secteurs. Par exemple, sur la RD38 entre Guichen et la halte ferroviaire, la voie n'étant pas suffisamment large, il faudra créer un itinéraire en site propre et acquérir des terrains, d'où un coût d'opération important.

Cependant, il faudra travailler avec le Département sur ce dossier, notamment pour savoir s'il a prévu un recalibrage de la voie.

6°) Madame MOTEL poursuit sur la question des cheminements doux et demande si un plan d'actions et de financement a été arrêté.

Monsieur SIELLER répond par la négative. C'est un sujet qui sera sans doute inscrit dans les prochains programmes électoraux.

7°) Madame MOTEL continue sur la question des déplacements en précisant que le secteur de la Gare aurait dû être classé en STECAL afin de poursuivre et renforcer son urbanisation.

Monsieur SIELLER répond que cela aurait pour conséquence de créer un 3^{ème} bourg, ce qui poserait des difficultés, notamment en raison de la densité de 28 logements par hectare à respecter.

Il faudrait plutôt réinsister sur la mise en place d'un système de navettes vers la gare, tel que NAVETEO.

8°) Monsieur AUFRAY demande quels vont être les impacts sur les surfaces dédiées au commerce et à l'habitat si les commerçants de Valonia ne se déplacent pas sur le secteur de la Courtinais.

Monsieur SIELLER fait savoir que, sur les surfaces liées au commerce, cela n'aura pas d'impact. Les terrains réservés à cet effet à la Courtinais intéresseront sûrement des porteurs de projet. Par contre, il manquera de la surface pour l'habitat.

Cependant, si les commerçants se maintiennent à Valonia, cela nécessitera une modification du SCoT et une révision du PLU.

9°) Madame RICAUD indique que le déplacement de Valonia à la Courtinais Nord sur 8 hectares n'est pas satisfaisant car le secteur est trop éloigné des zones d'habitat et cela ne favorisera pas le commerce du centre-ville.

Ainsi, elle préconise, si les commerçants restent à Valonia, de mettre les terrains de la Courtinais Sud à usage du commerce.

Madame MOTEL n'est pas du tout d'accord avec cette analyse. Elle estime que si la zone commerciale est proche des habitations, cela engendrera beaucoup de nuisances. De plus, elle précise que la surface réservée au commerce dans le PLU n'est pas suffisante et ne permettra pas d'accueillir de nouvelles enseignes.

Compte tenu de cet exposé, la commission PLU qui s'est réunie le 15 mai 2018,

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

- propose:

- d'arrêter le bilan de la concertation tel qu'il a été exposé dans la présente délibération,
- d'arrêter le PLU révisé et ses documents constitutifs tel qu'il a été présenté,

- précise que, dans le cadre de la suite de la procédure :

- le dossier d'arrêt du PLU sera notifié aux personnes publiques associées (PPA) et communes limitrophes qui disposeront d'un délai de 3 mois pour émettre leur avis,
- le projet de révision du PLU ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, sera transmis pour avis à la mission régionale d'autorité environnementale,
- le dossier sera soumis à l'avis de la CDPENAF (Comité Départemental de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers),
- le projet de révision du PLU sera soumis à enquête publique, à l'issue du délai des 3 mois de consultations des PPA.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, se prononce par vote à main levée et accepte ces propositions à 18 voix POUR et 10 ABSTENTIONS.