

**COMPTE-RENDU 22 mars 2022**

CONSEIL MUNICIPAL

Présents :

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

Excusés :

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

Pouvoirs :

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

Secrétaire de séance :

Jean LEMOINE

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

URBANISME*Documents d'urbanisme***DÉLIBÉRATION n° 22-054 // Plan Local d'Urbanisme – Prescription de la révision générale n° 2 et définition des modalités de concertation : intégration d'objectifs complémentaires aux objectifs initiaux**

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

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

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

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

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

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

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

Etant entendu l'exposé de Philippe SALAÜN,

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

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

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

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

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

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

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

URBANISME

Documents d'urbanisme

DÉLIBÉRATION n° 22-055 // Plan Local d'Urbanisme – Révision générale n° 2 – Débat sur le projet d'aménagement et de développement durables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Accueillir, intégrer les nouveaux habitants, pour maintenir le dynamisme de la Commune de Guichen
- Poursuivre un développement équilibré autour du centre-ville de Guichen
- Donner priorité au renouvellement urbain et réduire le développement autour de Guichen et de Pont-Réan

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

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

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

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

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

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

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

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

Les termes du débat sont les suivants :

1/ Sur les objectifs de développement démographique

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

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

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

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

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

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

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

2/ Sur le projet de développement de l'habitat

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

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

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

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

Madame MOTEL propose de développer l'urbanisation des hameaux autour des 2 gares.

Il est rappelé que le contexte législatif, renforcé par la loi Climat et Résilience, ne permet pas d'urbaniser dans ces espaces en milieu rural.

3/ Sur les objectifs de déplacements

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

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

4/ Sur les objectifs de développement économique

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

Monsieur SALAÛN rappelle la volonté de la Commune de préserver et de conforter les commerces de centre-bourg mais de pouvoir également répondre en parallèle aux besoins commerciaux pour rester attractive. Dans le cadre du projet de PLU, le développement commercial se fera uniquement dans les centres-bourgs et sur le secteur Valonia/Launay pour conforter ce pôle commercial.

Les pôles d'activités La Courtinais/Les Landes seront confortés mais ne recevront pas de commerces.

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

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

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

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

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

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

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