Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 035-213501265-20251202-D_25_269-DE

GUICHEN PONTRÉAN

CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N° 25-269 – 2 décembre 2025

URBANISME
Documents d'urbanisme

Membres en exercice : 27
Quorum : 14
Présents : 21
Pouvoirs : 3
Votants : 24

Présents : Dominique DELAMARRE - Philippe SALAÜN - Laurence BIENNE – Mathieu LUCAS MOUNIER – Isabelle LEBOURDAIS - Jean-Philippe MEHU - Jean LEMOINE - Anne GADBY - Joël SIELLER - Jean-Marc JOUMIER - Nadine JOUAULT - Pascale THEZE Françoise LEBRUN – Sandrine THURET - Matthieu CHANEL- Michèle MOTEL - Audrey GROSHENY - Bruno MARGOTTIN - Patricia AUGUIN - Pierrick AUFFRAY - Patricia PIANET
Excusés : Hermine TOFFOLETTI - Patrick JUMEL - Julien DUBOIS
Absents : Thierry PRESSARD - Sylvie LE LAY- Catherine CHERIF
Pouvoirs : Hermine TOFFOLETTI à Laurence BIENNE – Patrick JUMEL à Michèle MOTEL – Julien DUBOIS à Mathieu LUCAS MOUNIER
Secrétaire de séance : Jean Philippe MÉHU

L'an deux mille vingt-cinq, le deux 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 vingt-cinq novembre deux mille vingt-cinq, conformément aux articles L 2121-7, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme – Approbation

Par délibération n°25-118 en date du 27 mai 2025, le Conseil municipal a :
- prescrit la modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 décembre 2023,
- justifié de l'ouverture à l'urbanisation d'une partie limitée de la zone 2AUE située sur le secteur de la ZAC du Domaine de la Massaye.

A la suite, dans sa délibération n°25-142 en date du 1er juillet 2025, le Conseil municipal a :
- décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale pour la modification n°1 de droit commun du PLU,
- validé le dit-projet tel qu'annexé à la délibération,
- transmis le dossier pour avis aux Personnes Publiques Associées et soumis à l'enquête publique.

Pour rappel, la modification de droit commun n°1 a pour objet d'apporter des modifications suivantes :
- Apporter des modifications au règlement littéral (revoir la notion de « campus vert » (label), adapter les règles d'implantation, préciser la règle de gestion des eaux pluviales, encadrer les extensions et annexes des logements en zones A et N).
- Mettre à jour et compléter les annexes.
- Renforcer la protection patrimoniale
- Rectifier une coquille graphique au niveau de la Belangerais (située à l'extrême Nord-Ouest de la commune, en limite avec le territoire de Goven)
- Dans le cadre des ambitions pour renforcer la vocation commerciale de la zone d'activités de Valonia, orienter les activités nouvelles sur cette zone vers le commerce et service.
- Permettre la densification d'un secteur rue de Fagues, en lieu et place du projet d'extension du parking, aujourd'hui abandonné compte-tenu des orientations prises en faveur de la place des modes doux dans le centre-bourg.
- Actualiser le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Domaine de la Massaye

➲ Le projet de modification de droit commun n°1 a ainsi été transmis aux Personnes Publiques Associées en date du 7 juillet 2025. La commune de Guignen y a formulé une remarque.

➲ Le projet a été soumis à l'enquête publique, par arrêté n°115 du 13 août 2025, du 8 septembre au 8 octobre 2025

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 035-213501265-20251202-D_25_269-DE

dont le déroulement et l'avis d'affichage ont été réalisés dans le respect des modalités indiquées dans le dit-arrêté. Le commissaire enquêteur a tenu une permanence. L'enquête publique a ainsi donné lieu à 5 observations (2 observations ayant été exprimées sur plusieurs supports différents et 3 observations ne relèvent pas des objets de la modification).

A l'issue de l'enquête, le Commissaire enquêteur a transmis un procès-verbal de synthèse des observations qui a donné lieu à un 1er courrier de réponses en date du 21/10/25, complété par un deuxième courrier en date du 05/11/2025 dans lesquels la Commune fait part de ses intentions sur les suites données.

A l'issue de la procédure, le Commissaire enquêteur a rendu son rapport final en date du 8/11/2025 joint en annexe et conclu à un avis favorable assorti d'une réserve :
« Tirant le bilan de l'ensemble des appréciations énoncées ci-dessus, le commissaire-enquêteur soussigné émet ***un avis favorable*** *au projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Guichen. Cet avis favorable est néanmoins assorti d'une réserve demandant l'adaptation règlementaire du projet d'urbanisation de la nouvelle OAP rue de Fagues aux contraintes qui résultent du passage des canalisations eaux usées et eaux pluviales à cet endroit ».*

L'ensemble de ces observations formulées ont fait l'objet d'un examen. Ces dernières et les réponses apportées par la Commune sont reprises dans le document joint en annexe.

Compte-tenu de ses observations et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet a donné lieu à des modifications portant sur l'objet n°1 relatif à la densification d'un secteur rue de Fagues. En effet, afin de prendre en compte la présence des deux ouvrages publics d'eaux usées et d'eaux pluviales sur ce secteur, tout en permettant un projet de densification, il est proposé :

- sur le plan de zonage : d'intégrer une marge de recul (d'1m50 de part et d'autre des deux canalisations) pour exclure ces réseaux de la limite constructible,
- sur l'orientation d'aménagement et de programmation : d'adapter la densité en portant le nombre de logements minimum à 5 au lieu de 6.

Considérant le projet de modification de droit commun n°1 du PLU ainsi modifié, tel que présenté en annexe de la présente délibération,

Considérant l'avis favorable de la Commission Urbanisme-Commerce-Agriculture réunie le 3 novembre 2025,

Etant entendu l'exposé de Philippe SALAÜN,

Il est proposé d'approuver la modification de droit commun n°1 du PLU tel qu'annexée à la présente délibération

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).
Le dossier sera tenu à la disposition du public à la mairie aux heures et jours habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet.
La présente délibération ainsi que le PLU modifié, conformément aux dispositions des articles L153-23 et R 153-22 du code de l'urbanisme, seront publiés sur le portail national de l'urbanisme (1).

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, se prononce par vote à main levée et accepte ces propositions à :
- 18 voix POUR
- 1 ABSTENTION (Audrey GROSHENY)
- 5 voix CONTRE (Joël SIELLER, Françoise LEBRUN, Michèle MOTEL, Patrick JUMEL (procuration), Pierrick AUFFRAY,)

Le Maire,

Dominique DELAMARRE

Le secrétaire de séance,

Jean Philippe MÉHU

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 035-213501265-20251202-D_25_269-DE

CET ACTE PEUT ÊTRE CONTESTÉ	
Les voies de recours	Les délais
Devant le Maire *. Le recours gracieux*	Si le *recours gracieux* 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.
Devant le Tribunal Administratif *. Le recours contentieux*	Le *recours contentieux* 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 www.telerecours.fr .

Envoyé en préfecture le 08/12/2025
Reçu en préfecture le 08/12/2025
Publié le
ID : 035-213501265-20251202-D_25_269-DE