Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213501273-20260706-26_07_082-DE

MAIRIE DE GUIGNEN
WWW.GUIGNEN.FR

République Française
Département Ille et Vilaine
Guignen

Extrait du registre des délibérations du CONSEIL MUNICIPAL	**N°26-07-082**
Séance du 6 juin 2026	

Nombre de Conseillers		**Date de Convocation :**
Afférents au Conseil Municipal	**27**	
En Exercice	**27**	**30 juin 2026**
Présents	**23**	
Absents	**4**	
Exclus	**0**	
Votants	**27**	

L'an deux mille vingt-six à 20 heures, le conseil municipal de la commune, composé de 27 membres en exercice et dûment convoqué, s'est réuni, à la mairie, sous la présidence de Mme LUC Nelly, la Maire.

	Présent.e	**Absent.e Excusé.e**	**Absent.e**	***Pouvoir à / Divers***
Mme LUC Nelly	**X**			
M. DUCLOYER Vincent	**X**			
Mme LE STRADIC Gaëlle	**X**			
M. BILLY Nicolas	**X**			
Mme SALMON Mireille	**X**			
M. BOUCHET Morgan		**X**		M. DUCLOYER Vincent
Mme ROULLEAU Corinne	**X**			
Mme UGUET Françoise	**X**			
Mme FOUILLEN Sandrine	**X**			
M. MESNILDREY Franck		**X**		Mme TORTELIER Géraldine
M. MAHÉ Jean-François	**X**			
M. LEGENDRE Jacques	**X**			
M. LATIL Didier	**X**			
Mme MÉNARD Cécilia	**X**			
Mme TORTELIER Géraldine	**X**			
M. BIZEUL Anthony	**X**			
Mme NOËL Chrystèle	**X**			
Mme FOURNIER Céline	**X**			
M. BOYET Ronan	**X**			
M. HERVÉ Sylvain	**X**			
Mme ROUX Stéphanie	**X**			
M. RAMARÉ Renaud	**X**			
Mme BERTHELOT Gladys	**X**			
Mme CARLE Isabelle	**X**			
M. NIGEN Lionel		**X**		M. LALLEMANT Richard
M. LALLEMANT Richard	**X**			
Mme DANIEL Marie		**X**		Mme CARLE Isabelle

Secrétaire de séance : Mme ROULLEAU Corinne

Voies et délais de recours :
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rennes sis 3 contour de la Motte CS 44416- 35044 Rennes, dans un délai de 2 mois dès que celle-ci a acquis le caractère exécutoire, c'est-à-dire dès qu'il a été procédé à sa publication ou à son affichage ou à sa notification, ainsi que, s'il y a lieu, à sa transmission au représentant de l'État dans le département.

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213501273-20260706-26_07_082-DE

Objet : URBANISME – MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME – OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AUE – JUSTIFICATION DE L'UTILITE DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION

Madame La Maire informe le Conseil Municipal que le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guignen nécessite d'être modifié afin d'ouvrir à l'urbanisation une zone actuellement classée en zone 2AUe et comprise dans le périmètre de la ZAC de la Vigne. Cette ouverture doit être justifiée au regard des possibilités demeurant existantes au sein de l'enveloppe agglomérée de la commune.

Cette zone 2AUe a été de nouveau validée lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 janvier 2020. La procédure de modification du PLU est possible en application des articles L153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation concerne la zone 2AUe située au Nord de la zone agglomérée de Guignen, dans le périmètre de la ZAC de la Vigne créée en 2010. Le projet de modification passe toute ou partie de la zone 2AUe en zone 1AUe avec reprise partielle ou totale du règlement de la zone correspondante et réalisation d'une OAP fixant les principes de composition et de programmation.

1. Eléments de contexte

Madame Le Maire expose que, lors de la révision du PLU, la commune a pris des dispositions pour limiter le développement des constructions en dehors de la zone agglomérée, dans le respect des terres agricoles et de l'environnement. Elle a développé prioritairement son urbanisme dans le bourg.

Le PLU en place depuis 2020 a permis de densifier les zones Uc, Ue, Uec, Up, 1AUe et 1AUp, à l'aide notamment d'OAP. La réalisation des tranches 4 et 5 de la ZAC de la Vigne est totalement inscrite dans le projet communal. L'ouverture de la zone 2AUe par la présente modification est attendue au regard de la situation communale et de la politique dynamique engagée depuis plusieurs années par la collectivité. Les élus de Guignen veulent poursuivre le renouvellement de population pour que fonctionnent de manière efficiente les divers équipements communaux publics et les services privés offerts.

2. Capacité d'accueil

Le SCoT établit le nombre de logements à créer en extension urbaine à 176 entre 2021 et 2031.

- Le Cormier – Le lotissement les Rosas : Le secteur a été entièrement réalisé avant aout 2021 sauf 1 terrain dont l'ouverture de chantier est postérieure.
  - Ainsi seul 1 logement est compté créé après 2021
- La ZAC de la Vigne – Les Jonquières : Les tranches 1 et 2 sont terminées. La tranche 3 représente 70 logements construits ou en cours. La réalisation des tranches 4 et 5 totalisera 115 logements. Mais ceux-ci ne seront pas tous réalisés d'ici 2031. En effet seule une quarantaine seront faits entre 2027 et 2031.
  - Sont comptabilisés 70 logements pour la tranche 3 et 40 logements à venir pour la tranche 4 entre 2021 et 2031
- Les Bretellières Bis – seul l'aménagement du parking et de la boulangerie ainsi que le bassin datent d'avant aout 2021
  - Sont comptabilisés après 2021 le projet de 36 logements à venir

Ainsi la capacité d'accueil entre aout 2021 et 2031 est de :

- 1 logement fait au Cormier
- 70 logements de la tranche 3 en cours de finalisation

Voies et délais de recours :
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rennes sis 3 contour de la Motte CS 44416- 35044 Rennes, dans un délai de 2 mois dès que celle-ci a acquis le caractère exécutoire, c'est-à-dire dès qu'il a été procédé à sa publication ou à son affichage ou à sa notification, ainsi que, s'il y a lieu, à sa transmission au représentant de l'État dans le département.

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213501273-20260706-26_07_082-DE

- 40 logements de la tranche 4 à venir
- 36 logements à venir aux Bretellières bis

= soit un total de 147 logements inférieur aux 176 logements en extension donnés dans le SCoT

Sur les 115 logements de la tranches 4 et 5 de la ZAC, 40 seront fait entre 2026 et 2031, les 75 restant seront réalisés entre 2031 et 2041. Ce phasage sera donné et encadré par l'OAP de la ZAC
Parallèlement, le programme des tranches 4 et 5 prévoit la réalisation de 20% de logements sociaux soit 25 logements minimum. Ceci respecte les données du SCoT qui demande 20% de logements sociaux en pôle secondaire, ce qui est la situation de la commune de Guignen.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation des tranches 4 et 5 est compatible avec le SCoT en termes de rythme de capacité d'accueil et de production de logements sociaux.

3. Consommation d'espace

Par délibération du 15 septembre 2025, le Conseil Municipal de Guignen a approuvé son rapport triennal d'artificialisation de sols 2021-2024.
Celui-ci a été établi concomitamment avec le SCoT approuvé en décembre 2025. Ce dernier expose qu'entre 2021 et 2031, la commune de Guignen peut consommer jusqu'à 8ha à vocation de logement en extension urbaine avec une densité de 22log/ha.

Projection démographique, besoins en logements et enveloppe foncière mobilisable par commune (2021-2031)

Commune	Population			Logements						Espace	
	Population 2020	Taux de croissance (%)	Population 2031	Taille des ménages en 2031	Besoin de logement d'ici 2031	Logements à produire par an jusqu'en 2031	Taux de logements en renouvellement	Dont logements en renouvellement	Dont logements en extension	Densité	**Surface en extension (ha)**
Guignen	4027	1%	4493	2,3	185	19	5%	9	176	22	**8,0**

Extrait du document d'orientation et d'objectifs du SCoT

Trois secteurs sont considérés en extension, le secteur de la rue du Lassy étant en renouvellement urbain :

- **Le Cormier – Le lotissement les Rosas** : Le secteur a été entièrement réalisé avant aout 2021 sauf 1 terrain dont l'ouverture de chantier est postérieure.
  - **Ainsi 269m² sont comptabilisés en consommation d'espace entre 2021 et 2024**
- **Les Bretellières Bis –** l'aménagement du parking et de la boulangerie ainsi que le bassin datent d'avant aout 2021
  - **Seules 3000m² sont comptabilisées en consommation au-delà de 2021**
- **La ZAC de la Vigne – Les Jonquières** : Les tranches 1 et 2 sont terminées. Les tranches 3, 4 et 5 ont été intégrées dans la partie consommée avant le 22/08/2021 puisque la Déclaration d'ouverture de Chantier date de 2018. Comme il en est fait mention dans le rapport triennal adopté par délibération du Conseil Municipal de Guignen en septembre 2025, « *Considérant les textes législatifs et notamment la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols » qui indique en page 5 : « Pour une opération d'aménagement prévue en tout ou partie sur des ENAF, l'élément déclencheur de la comptabilisation de la consommation d'espaces n'est pas l'acte administratif de création ou de réalisation d'une ZAC, mais le démarrage effectif des travaux. Compte tenu de leur ampleur, certaines ZAC réalisent leurs travaux en plusieurs phases. Il est alors possible, soit de comptabiliser la consommation d'espaces de manière progressive, soit de comptabiliser la ZAC en totalité au démarrage effectif des travaux. Cette règle est notamment applicable pour les*

Voies et délais de recours :
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rennes sis 3 contour de la Motte CS 44416- 35044 Rennes, dans un délai de 2 mois dès que celle-ci a acquis le caractère exécutoire, c'est-à-dire dès qu'il a été procédé à sa publication ou à son affichage ou à sa notification, ainsi que, s'il y a lieu, à sa transmission au représentant de l'État dans le département.

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213501273-20260706-26_07_082-DE

ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021, et dont la consommation peut être intégralement comptée pour la période 2011-2021. ». La Commune est dans ce cas de figure puisque la ZAC a débuté sa première tranche le 9 avril 2018 et la deuxième tranche a été réalisée dans la continuité. La troisième tranche est en cours de commercialisation. » Ainsi les tranches 3, 4 et 5 ne sont pas comptabilisées dans l'espace consommé après 2021 mais sont intégrées dans la partie consommée avant le 22/08/2021. »

- **Les tranches 3, 4 et 5 ne sont pas comptabilisées comme consommation au-delà de 2021**

- Toutefois, s'il ne devait pas être fait application de la disposition de la circulaire du 31 janvier 2024 précitée, le rapport triennal de Guignen a été adopté par délibération du Conseil Municipal du 15 septembre 2025. Il expose que la tranche 3 a été intégrée dans la partie consommée avant le 22/08/2021. En conséquence **seules les tranches 4 et 5 seraient à comptabiliser en consommation au-delà de 2021**

Ainsi la consommation foncière entre aout 2021 et 2031 est de :

- ✓ Soit en application de la circulaire du 31 janvier 2024
  - 269 m² consommé au Cormier
  - 0 m² à venir pour la T4 et 5 de la ZAC
  - 3 000 m² aux Bretellières bis à venir

= soit un total de 3 269 m² ce qui est inférieur aux 8ha à vocation de logements

- ✓ Soit sans l'application de la circulaire du 31 janvier 2024
  - 269 m² consommé au Cormier
  - 46 500 m² à venir pour la T4 et 5 de la ZAC
  - 3 000 m² aux Bretellières bis à venir

= soit un total de 49 769 m² ce qui est inférieur aux 8ha à vocation de logements

En conséquence, dans les deux cas, l'ouverture à l'urbanisation des tranches 4 et 5 est compatible avec le SCoT en termes de consommation d'espace.

4. Conclusion

Au regard des données précédentes, la réalisation des tranches 4 et 5 de la ZAC est compatible avec le SCoT :

- en termes de création de logements (s'inscrit dans le respect d'une production de 17.6 logements en moyenne par an)
- est cohérente en termes de consommation d'espace (inferieur à 8ha)
- est cohérente en termes de densité (la densité des tranches 4 et 5 à 24,7log/ha place la ZAC en compatibilité avec la densité globale de 22 log/ha minimum du SCoT)

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-1 à L.153-30, L.153-36 à L.153-44, R.151-1 2°, R.104-28 à R.104-33, R.151-1 à R.151-53 et R.152-1 à R.153-21 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par la délibération du Conseil Municipal en date du 27 janvier 2020 ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » ;

Voies et délais de recours :
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rennes sis 3 contour de la Motte CS 44416- 35044 Rennes, dans un délai de 2 mois dès que celle-ci a acquis le caractère exécutoire, c'est-à-dire dès qu'il a été procédé à sa publication ou à son affichage ou à sa notification, ainsi que, s'il y a lieu, à sa transmission au représentant de l'État dans le département.

Envoyé en préfecture le 07/07/2026
Reçu en préfecture le 07/07/2026
Publié le
ID : 035-213501273-20260706-26_07_082-DE

Considérant que la zone 2AUe doit faire l'objet d'une opération d'aménagement permettant la construction de 4ha65 environ ; que les capacités d'urbanisation des zones déjà urbanisées ne sont pas suffisantes pour répondre aux besoins de la commune comme exposé ci-avant ;

Après avoir entendu l'exposé de Madame Le Maire ;

LE CONSEIL MUNICIPAL, après avoir délibéré à l'unanimité :

- **DECIDE**

  - **Article premier**

D'approuver le principe d'une ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe de la ZAC de la Vigne au Nord de la zone agglomérée, pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement.

  - **Article 2**

La présente délibération sera notifiée au Préfet et affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour extrait certifié conforme
La Maire,
Mme Nelly LUC

Voies et délais de recours :
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Rennes sis 3 contour de la Motte CS 44416- 35044 Rennes, dans un délai de 2 mois dès que celle-ci a acquis le caractère exécutoire, c'est-à-dire dès qu'il a été procédé à sa publication ou à son affichage ou à sa notification, ainsi que, s'il y a lieu, à sa transmission au représentant de l'État dans le département.