

Mairie de GUIGNEN
Procès-verbal
SEANCE DU LUNDI 6 JUILLET 2026

Nombre de Conseillers		Date de Convocation :
Afférents au Conseil Municipal	27	
En Exercice	27	
Présents	24	
Absents	4	
Exclus	0	
Votants	27	
		29 juin 2026

L'an deux mille vingt-six à 18 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

INSTITUTION ET VIE POLITIQUE

Secrétariat de séance

Mme la présidente de l'assemblée délibérante précise qu'il convient de nommer un ou plusieurs de ses membres au début de chacune des séances pour remplir les fonctions de secrétaire, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT). Elle propose de désigner Mme ROULLEAU Corinne en qualité de secrétaire de séance.

LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité :

- **APPROUVE** la proposition ci-dessus.

26-07-080 - INSTITUTION ET VIE POLITIQUE – APPROBATION DU PRECEDENT PROCES-VERBAL

Mme la Maire propose d'approuver le procès-verbal du conseil municipal du 5 juin 2026.

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

- **APPROUVE** le procès-verbal présenté ci-dessus afin qu'il soit intégré au registre des délibérations.

26-07-081 - INSTITUTION ET VIE POLITIQUE – ADOPTION DU REGLEMENT INTERIEUR DU CONSEIL MUNICIPAL

Mme la Maire expose que conformément à l'article L 2121-8 du code général des collectivités territoriales, l'assemblée délibérante établit son règlement intérieur dans les six mois de son installation. Mme la Maire présente au conseil municipal les principales dispositions contenues dans le projet du règlement préalablement transmis à chaque conseiller municipal. Ce règlement fixe notamment :

- les conditions d'organisation des réunions du conseil municipal ;
- les conditions d'organisation des réunions des commissions et comités consultatifs ;
- les conditions d'organisation du débat d'orientations budgétaires ;
- les règles de présentation et d'examen ainsi que la fréquence des questions orales ;

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

- **ADOpte** ce règlement intérieur dans les conditions exposées par Mme la Maire.

26-07-082 - 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
- 40 logements de la tranche 4 à venir
- 36 logements à venir aux Bretellères 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 Bretellères 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 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 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 (inférieur 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 » ;

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

26-07-083 - AMENAGEMENT URBAIN – CESSION PARCELLES ZD131-XK38-XA161-XB71- SCEA DES PORCS SAINS

Madame La Maire présente au Conseil Municipal la demande d'acquisition faite par la SCEA des Porcs Sains représentée par Monsieur DURAND Anthony ou toute personne physique substituée de plusieurs parcelles : ZD131 sis L'Ecaubut d'une superficie de 9960m², XK38 sis Le Perray d'une superficie de 12400m², XA161 sis La Lande de Couroue d'une superficie de 2660m² et XB71 sis L'Afféage d'une superficie de 1820m² à Guignen au prix de 9152€ soit 0,34€ le m².

Considérant que le chemin de randonnée présent sur la parcelle XA161 est conservé par la collectivité, le prix sera révisable en fonction de la superficie exacte déterminée avec le bornage.

Le prix est de 9152€ soit 0,34€ le m², prix auquel s'ajoutera les frais de géomètre pour la parcelle XA161 et les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Considérant l'avis de France Domaine en date du 27 avril 2026 sur la valeur vénale du bien ;

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme en date du 18 juin 2026 ;

Vu « l'entente préalable sur le prix de vente » avec la SCEA des Porcs sains en date du 26/06/2026 ;

- Mme CARLE demande pourquoi cette affaire n'est pas vue en commission agriculture
- Mme LE STRADIC répond que le départ de l'affaire est la vente de terrain ,qu'il soit agricole ou non, cela dépend donc de la commission urbanisme.
- Mme la Maire précise, qu'aujourd'hui ses terrains sont loués à l'exploitant et que cela à un coût pour la collectivité entre les loyers, les baux etc...
- Mme CARLE voulait savoir si des clauses environnementales avaient été inclus dans l'acte de vente des parcelles.
- Mme Roulleau indique que non en précisant que les agriculteur avait assez de contrainte et que le PLU s'impose à tous.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après avoir voté 25 pour et 2 abstentions (Mme Isabelle Carle et Mme Marie Daniel)

- **ACCEPTE** la cession des parcelles ZD131 sis L'Ecaubut d'une superficie de 9960m², XK38 sis Le Perray d'une superficie de 12400m², XA161 sis La Lande de Couroue d'une superficie de 2660m² et XB71 sis L'Afféage d'une superficie de 1820m² à la SCEA des Porcs Sains représentée par Monsieur DURAND Anthony ou toute personne physique substituée. Le prix total est de 9152€ soit 0,34€ le m², prix auquel s'ajoutera les frais de géomètre et les frais d'acte à la charge de l'acquéreur. Le prix sera révisable en fonction de la superficie exacte déterminée avec le bornage ;
- **DELEGUE** Maître JANICOT CHAMPAGNAT pour établir l'acte de vente ;
- **AUTORISE** Madame Le Maire à signer toutes les pièces relatives à cette affaire.

FINANCES LOCALES – MARCHÉS PUBLICS

26-07-084 - FINANCES – BUDGET PRINCIPAL – DECISION MODIFICATIVE N°1

Mme la Maire informe les membres du Conseil Municipal que suite au vote du budget primitif 2026, il a été constaté par les services de la Préfecture et du Service de Gestion Comptable, une anomalie au niveau d'une écriture comptable prenant en compte la convention de financement avec le Département d'Ille-et-Vilaine pour des travaux réalisés pour l'aménagement de la rue de Jean Saint-Amadour.

En effet, cette écriture a été enregistrée par défaut sur le logiciel de gestion financière de la collectivité en tant qu'écritures d'ordre alors qu'il s'agit d'écritures comptables réelles.

Cela a eu pour effet d'entraîner un déséquilibre budgétaire au niveau des opérations d'ordre.

Il est proposé de prendre la décision modificative n°1 telle que présentée en annexe afin de remédier à ce déséquilibre des opérations d'ordre du budget primitif 2026 de la Commune.

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

- **APPROUVE** la décision modificative n°1 du budget primitif de la Commune telle que présentée en annexe,

26-07-085 FINANCES – BUDGET PRINCIPAL – SUBVENTION EXCEPTIONNELLE

Mme la Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal que par délibération n°26-06.074 du 5 juin 2026, le vote des subventions attribuées aux associations au titre de l'année 2026, a été effectué.

Parmi les montants votés, la subvention attribuée à l'association CAP GUIGNEN d'un montant de 380 € est un montant erroné suite à une erreur de report dans un document de travail.

Aussi, afin d'être en accord avec les propositions de la Commission Finances du 27/05/2026 et considérant la disponibilité des crédits, il est proposé de voter une subvention exceptionnelle complémentaire au profit de CAP GUIGNEN d'un montant de 720 €, portant la subvention 2026 à 1 100 € (montant identique à 2025).

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

- **APPROUVE** l'attribution d'une subvention exceptionnelle de 720 € au profit de l'association CAP GUIGNEN, portant le montant total de la subvention 2026 à 1 100 €,
- **AUTORISE** Mme la Maire à signer toutes pièces relatives à cette affaire.

RESSOURCES HUMAINES

26-07-086 RESSOURCES HUMAINES – CRÉATION DE POSTE D'ACCROISSEMENT TEMPORAIRES D'ACTIVITÉ

Conformément au code général de la fonction publique portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, les emplois de chaque collectivité sont créés par l'organe délibérant de la collectivité.

Il appartient donc au conseil municipal de fixer l'effectif des emplois à temps complet et non-complet nécessaires au fonctionnement des services.

Considérant le tableau des emplois adopté par le conseil municipal et la nécessité de créer des emplois d'agents non titulaires afin de répondre à un accroissement d'activité qui existe à la rentrée 2026/2027 dans les services périscolaires, il convient de créer des emplois non permanents à temps non-complet listé ci-dessous :

Période	Grade	Temps de travail Hebdomadaire	Nature des fonctions	Nombre d'emplois
Du 31 août 2026 au 31 août 2027	Adjoint animation	6,00/35	Animateur périscolaire	2
	Adjoint animation	6,50/35	Animateur périscolaire	5
	Adjoint animation	8,00/35	Animateur périscolaire	1
	Adjoint animation	9,50/35	Animateur périscolaire	1
	Adjoint animation	13,50/35	Animateur périscolaire	1
	Adjoint technique	6,50/35	Agent polyvalent périscolaire	3
	Adjoint technique	10,00/35	Agent polyvalent périscolaire	1
	Adjoint technique	11,00/35	Agent polyvalent périscolaire	1
	Adjoint technique	12,00/35	Agent polyvalent périscolaire	1
	Adjoint technique	15,00/35	Agent polyvalent de restauration	2

Les candidats devront justifier d'un niveau d'études et/ou de diplômes en adéquation avec les fonctions demandées et/ou d'expérience professionnelle. La rémunération est fixée sur la base de l'échelon 1 de l'échelle C1.

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

- **ADOpte** le tableau des emplois ainsi proposé,
- **CHARGE** Mme la Maire de procéder à toutes les démarches nécessaires au recrutement,
- **DIT** de prévoir au budget les crédits nécessaires à la rémunération et aux charges des agents nommés dans les emplois.

ENFANCE - JEUNESSE

26-07-087-ENFANCE – JEUNESSE – CREATION D'UN CONSEIL MUNICIPAL DES JEUNES

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.1112-23,

Vu la volonté de la commune de favoriser la participation des jeunes à la vie locale et de développer l'apprentissage de la citoyenneté,

Considérant que la création d'un Conseil municipal des jeunes constitue un outil pédagogique et démocratique permettant aux jeunes de s'exprimer, de proposer des projets et de participer à la vie communale,

Considérant que cette instance consultative n'a pas de pouvoir décisionnel mais peut être force de proposition auprès des élus municipaux,

Après présentation de Mme la Maire du projet de règlement intérieur

- Mme CARLE demande si un budget a été alloué;
- Mme ROULLEAU a répondu que non. Pour le moment nous sommes dans la phase de création et cette assemblée, qui je le rappelle est consultative et n'a pas de pouvoir propre. En temps voulu en fonction des projets il sera temps d'en parler et que c'est le conseil municipal qui validera ou non la proposition et le budget.

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

- **APPROUVE** la création d'un Conseil Municipal de jeunes
- **VALIDE** le règlement intérieur tel que présenté et annexé à la présente délibération
- **AUTORISE** Mme la Maire à signer toutes pièces relatives à cette affaire.

26-07-088 ENFANCE – JEUNESSE – MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR DES SERVICES PERISCOLAIRES MUNICIPAUX

Mme La maire expose qu'il a été constaté un besoin de clarification du règlement intérieur en place pour les temps périscolaires.

Ainsi, 2 documents distincts sont proposés :

- Un règlement intérieur concernant l'accueil périscolaire du matin et du soir
- Un règlement intérieur concernant le restaurant municipal

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

- **APPROUVE** les modifications du règlement intérieur telles que proposées en annexes
- **AUTORISE** Mme la Maire à signer toutes les pièces relatives à cette affaire

INFORMATIONS DIVERSES

Dates prévisionnelles des prochains conseils municipaux.

Lundi 14 septembre 20h00

Lundi 12 octobre 20h00

Lundi 23 novembre 20h00

Lundi 14 décembre 20h00

Dates prévisionnelles des prochains CCAS.

Jeudi 10 septembre 18h00

Jeudi 10 décembre 18h00

Repas des aînés

Vendredi 16 octobre

La Maire

Mme LUC Nelly



Secrétaire de séance

Mme ROULLEAU Corinne