

Extrait du registre des délibérations du CONSEIL MUNICIPAL	N°25-05-52
Séance du 19 mai 2025	

Nombre de Conseillers		Date de Convocation :
Afférents au Conseil Municipal	22	14 MAI 2025
En Exercice	22	
Présents	14	
Absents	4	
Exclus	0	
Votants	18	

L'an deux mille vingt-cinq le 19 mai à 20 heures, le conseil municipal de la commune, composé de 22 membres en exercice et dûment convoqué, s'est réuni, à la mairie, sous la présidence de Madame LEFEUVRE Evelyne, maire.

	Présent.e	Absent.e Excusé.e	Absent.e	Pouvoir à / Divers
Mme LEFEUVRE Evelyne, Maire	X			
Mme RABASSI Patricia	X			
M. SZOT Jean	X			
M. BILLY Nicolas	X			
Mme MAHE Michèle		X		Donne pouvoir à M. MONNIER Pascal
M. MONNIER Pascal	X			
Mme UGUET Françoise	X			
Mme GAULTIER Paule	X			
M. CHAPIN Gérard	X			
M. COUERY Didier			X	
M. LEBOURG Patrick	X			
M. LERAY Loïc		X		Donne pouvoir à Mme LEFEUVRE, Maire
M. GUILLOUX Michel	X			
Mme CORVAISIER Colette	X			
M. CHOUAN Yvonnick	X			
M. CHEREL Philippe		X		Donne pouvoir à M. CHOUAN Yvonnick
M. GARCIA Joël	X			
Mme LUC Nelly	X			
Mme FOUILLEN Sandrine			X	
M AOUALI Farid		X		Donne pouvoir à M. GARCIA Joël
Mme CHOUAN Lucie			X	
Mme NOBLET Jeannine		X		

Secrétaire de séance : M. GARCIA Joël

COMMUNE DE GUIGNEN -

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.

Objet : MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME – OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE ZONE 2AUe – JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION

Madame Le 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 revalidée 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 L.153-31, L153-36 et L153-38 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.

Depuis la révision du PLU en 2020, une cinquantaine de logements ont été créés. Le potentiel restant sur le territoire est d'environ 5 en dents creuses et 36 en remembrement de foncier, soit une quarantaine théorique. Au regard de la difficulté pour mobiliser ce foncier et de la rétention, seule une dizaine de potentiels est mobilisable. Parallèlement, le changement de destination et la reconquête de logements vacants permettent un potentiel d'environ 25 logements. D'autre part, le potentiel des zones en OAP est de 145 logements environ dont la moitié dans la tranche 3 de la ZAC qui est en cours de construction.

Ceci totalise environ 160 logements potentiels. Or, d'ici 2030, date cohérente de finalisation de la réalisation des tranches 4 et 5 de la ZAC, le besoin en logements sera d'environ 300 logements. Ainsi, il existe un déficit de 140 logements que la réalisation des tranches 4 et 5 de la ZAC va permettre de résorber pour partie.

2. Identification des capacités d'accueil

L'évaluation des capacités d'urbanisation est menée sur les bases suivantes de l'identification des secteurs pouvant accueillir de l'habitat, au sein des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures existantes : seules les zones Uc, Ue, Uec, Up, 1AUe et 1AUp, peuvent accueillir de nouvelles constructions

Une étude fine des potentiels mobilisables a été dressée au moment de la révision du PLU. Celle-ci est reprise et mise à jour par la présente étude. Cette étude distingue le potentiel :

COMMUNE DE GUIGNEN -

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.

- **en dents creuses** (parcelle simple accessible existante ou créée par simple division). Il y avait 8 potentiels pour 0,54 ha au PLU, 3 potentiels sur 0,24 ha ont été réalisés à ce jour
- **par remembrement** : il s'agit de plusieurs parcelles qui, une fois remaniées, permettent de réaliser plusieurs constructions. Il y avait 37 potentiels pour 2,92 ha au PLU, 1 potentiel sur 0.14 ha a été réalisé à ce jour. Le peu de réalisations traduit la dureté foncière d'une telle opération qui nécessite une entente entre plusieurs propriétaires fonciers.

D'autre part, au moment du PLU ont été identifiés plusieurs **changements de destination** possibles de bâtiments existants présentant un intérêt patrimonial en zone agricole. Ceux-ci ont fait l'objet d'un inventaire et d'une identification au plan de zonage. Sur les 29 potentiels identifiés, le PLU considère que 15 peuvent effectivement faire l'objet d'un changement de destination sur la décennie à venir.

D'autre part, il y a près de 99 **logements vacants** sur le territoire. Le PLU a estimé que 10 d'entre eux pourraient faire l'objet d'une reconquête sur les décennies à venir.

Pour ce qui est du potentiel existant au travers des OAP, le tableau suivant fait état du potentiel envisagé, de ce qui a été réalisé, du potentiel restant net. Il précise aussi le potentiel ne faisant pas l'objet de rétention foncière (le delta de 4 tient dans la transformation de l'ancienne ferme en 4 logements au Cormier).

En OAP		Potentiel prévu		Fait		Potentiel restant net		Potentiel existant sans rétention foncière	
Nom	Zonage	Surface en Ha	Potentiel	Surface en Ha	Potentiel	Surface en Ha	Potentiel	Surface en Ha	Potentiel
ZAC T3	1AUe	3,58	70	0	0	3,58	70	3,58	70
Le Cormier	Up1	1,9	36	0	36	0	4	0	0
Les Bretellières Sud	AUp1	1,4	36	1	0	0,4	36	0,4	36
Rue de Lassy	Up1	0,8	38	0	0	0	38	0	38
TOTAL		7,68	180	1	32	3,98	148	3,98	144

Le PLU, dans le respect du PLH toujours en vigueur, prévoit d'ici 2031 :

- +1.8 % de croissance démographique
- +974 habitants supplémentaires
- 390 logements supplémentaires
- 2.48 personnes par ménage (en 2019, l'INSEE donne 2.55 personnes par ménage)

Pour sa part, le SCoT prévoit 37 log/an sur 20 ans.

La projection des besoins est calculée à échéance 2030, date qui semble cohérente par rapport à la faisabilité opérationnelle d'un schéma d'aménagement global dont la réalisation se fera en plusieurs Permis d'Aménager et phases de travaux. Le bilan de la production de logements suivant le PLU montre à échéance 2030, un déficit de 140 logements.

COMMUNE DE GUIGNEN -

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.

Afin de comprendre les besoins en capacité d'accueil, le tableau suivant expose le besoin cumulé année après année, au regard de la réalisation des différentes opérations qui vont s'échelonner dans le temps. Le tableau part de 2020 (approbation du PLU et va jusqu'en 2031). Le détail d'explication est donné dans l'annexe jointe.

Le tableau montre un déficit de production de logements dès 2023 (-23 logements), déficit qui ne fait que se creuser pour atteindre -141 logements en 2030.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
	besoin en log/an		PC faits	Bretelliers bis	Rue de Lassy	Le Cormier	ZAC T3	dents creuses	remembrement	chg dest 28/2	vacants resorbition	ZAC T4	ZAC T5	Total	Total cum	retard cumulé	
	par an	cumul	50	36	38	36	70	5	17	15	10	89	28	394	394		
			36 au total														
2020 Année1	38	38	17			12									29	29	9
2021 Année2	38	76	17			12									29	57	19
2022 Année3	38	114	17			12									29	86	28
2023 Année4	38	152						1	2	2	1				6	92	60
2024 Année5	38	190		12			23		2	2	2				41	133	57
2025 Année6	38	228		12			23	1	2	1	1				40	173	55
2026 Année7	38	266		12			24		2	2	1				41	214	52
2027 Année8	38	304			12			1	2	2	1				18	232	72
2028 Année9	38	342			13				2	2	2				19	251	91
2029 Année10	38	380			13			1	2	2	1				19	270	110
2030 Année11	38	418						1	3	2	1				7	277	141
Total			50	36	38	36	70	5	17	15	10	-	-	277			

Ainsi, en terme de capacité d'accueil et au regard des potentiels existants sur la commune, la réalisation des tranches 4 et 5 de la ZAC de la Vigne est nécessaire pour assurer la production de logements inscrite dans le projet de territoire de Guignen et en cohérence avec les directives du SCoT. Ainsi, ceci permet à la commune de produire les 38 logements par an inscrits dans le PLU et le SCoT.

3. Besoins en termes de surface

Suite à la décision de l'intercommunalité sur les consommations d'espace, les opérations de ZAC dont les travaux d'aménagement ont démarré avant 2021, ne rentrent pas dans le compte de la consommation d'espaces des communes. Les travaux de la ZAC ont été réalisés par phase avec un démarrage des travaux en 2019 pour les tranches 1 et 2.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation des tranches 4 et 5 n'est pas considérée comme de la consommation d'espace.

4. Bilan

Au regard des données précédentes, la réalisation des tranches 4 et 5 de la ZAC :

- est cohérente en termes de création de logements (s'inscrit dans le respect d'une production de 38 logements par an)
- est cohérente en termes de consommation d'espace
- est cohérente en termes de densité car les tranches 4 et 5 sont au-delà des 20 log/ha minimum.

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 ;

COMMUNE DE GUIGNEN -

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.

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 5ha16 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, 17 voix pour, 1 abstention :

- **DECIDE** 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.

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

Le Maire,

Mme Evelyne LEFEUVRE



COMMUNE DE GUIGNEN -

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.