

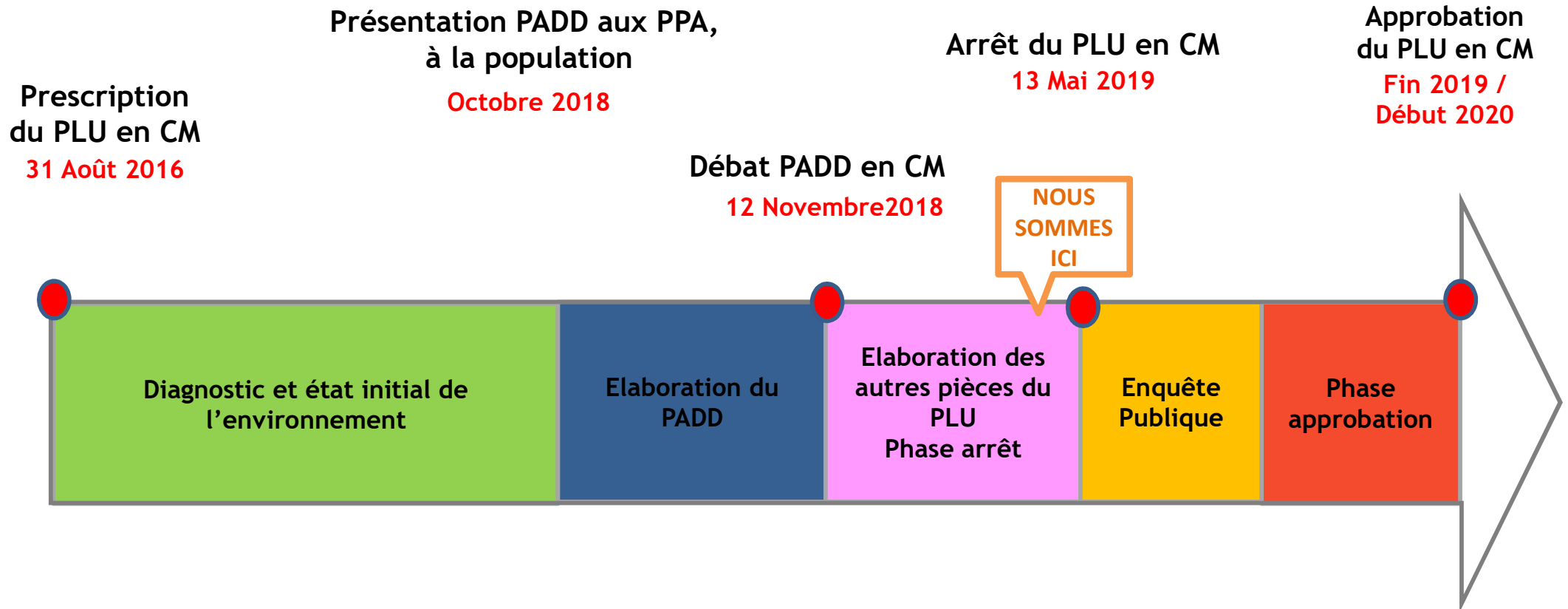
Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Réunion publique PRÉSENTATION DU PROJET

25 Avril 2019

- Mot de bienvenue
- Introduction à plusieurs voix : rappel du déroulé de la procédure
- Traduction du Projet d'Aménagement de la commune dans les pièces réglementaire
- Temps d'échange /questions

La procédure de révision : où en sommes-nous ?



Les grandes étapes à venir

13 mai 2019 : arrêt du projet de PLU en Conseil Municipal

Automne 2019 : enquête publique

L'enquête publique sera l'occasion de recueillir les avis ou requêtes de chacun, afin que le commissaire-enquêteur puisse examiner leur pertinence au regard du projet porté par la commune et de la législation.

Fin 2019/ Début 2020 : approbation du PLU en Conseil Municipal

Le conseil Municipal de Gestel a prescrit la révision générale de son PLU par délibération en date du **31 août 2016**. Les objectifs poursuivis par le PLU de Gestel sont les suivants :

- « - Conforter l’harmonie et l’équilibre entre un **développement démographique et urbain mesuré** et le double enjeu de préservation et de valorisation d’un cadre de vie exceptionnel
- **Préserver les espaces naturels**, notamment les plus remarquables, à la fois dans un souci de protection mais aussi de valorisation ;
 - **Préserver les espaces agricoles** afin de protéger l’activité économique et les paysages qui y sont liés ;
 - **Renforcer la place centrale du bourg** en y favorisant l’implantation et le développement des services, des commerces et des futurs logements ;
 - **Améliorer le cadre de vie des gestélois** par un réaménagement qualitatif des espaces publics, des entrées de ville et des extensions urbaines et en privilégiant les continuités et cheminements doux permettant de pratiquer la ville sans utiliser de véhicules motorisés ;
 - **Promouvoir un urbanisme durable** s’intégrant dans le paysage, privilégiant la performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables ;
 - **Limiter le recours à la consommation foncière** par la densification du tissu urbain existant et privilégier le développement urbain par le renouvellement de la ville sur elle-même afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
 - **Diversifier l’offre de logements** afin de l’adapter aux nouveaux besoins et aux modes de vie modernes ;
 - Consolider la **place de Gestel au sein de l’agglomération**, notamment en poursuivant son rapprochement et ses efforts de mutualisation avec la commune voisine de Quéven. »

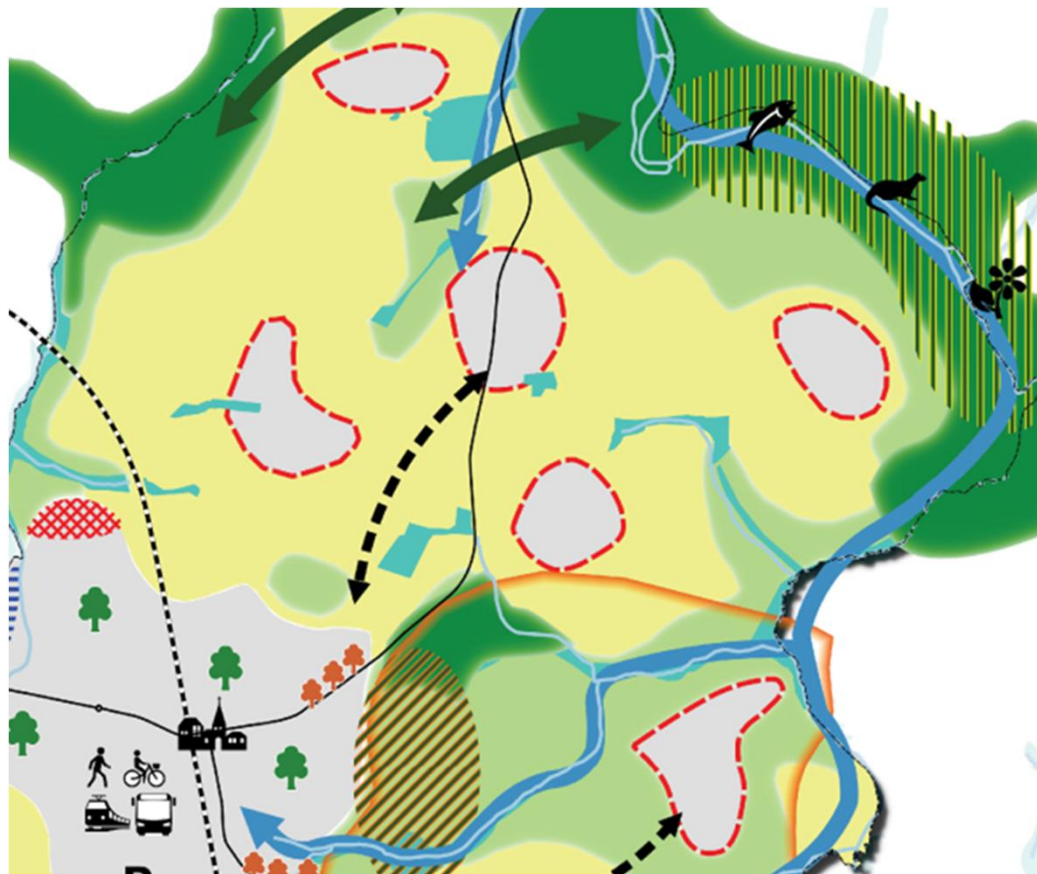
Axe I : Poursuivre un développement équilibré et maîtrisé



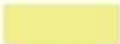
Permettre un développement équilibré et maîtrisé

-  Pérenniser le coeur de vie gestellois, lieu d'accueil privilégié des résidences, activités, commerces et services
-  Aménager un nouveau quartier résidentiel en entrée de ville: Les Jardins de Stangalen
-  Conforter les secteurs habités secondaires
-  Maintenir les autres secteurs habités dans les limites actuelles sans nouveau développement
-  Poursuivre l'aménagement du sud du bourg en créant un nouveau quartier résidentiel
-  Maintenir et poursuivre la mixité architecturale, résidentielle et d'usage en coeur de ville
-  Accompagner l'évolution de l'hypercentralité autour du renouvellement urbain de la friche SNCF et de l'attractivité des liaisons TER du quotidien
-  Créer une zone mixte de stationnement mêlant courte durée, covoiturage et parking-relais
-  Offrir une mobilité alternative confortable pour tous et interconnecter les habitants, les lieux de vie quotidiens et les lieux d'usage récréatif et ludique

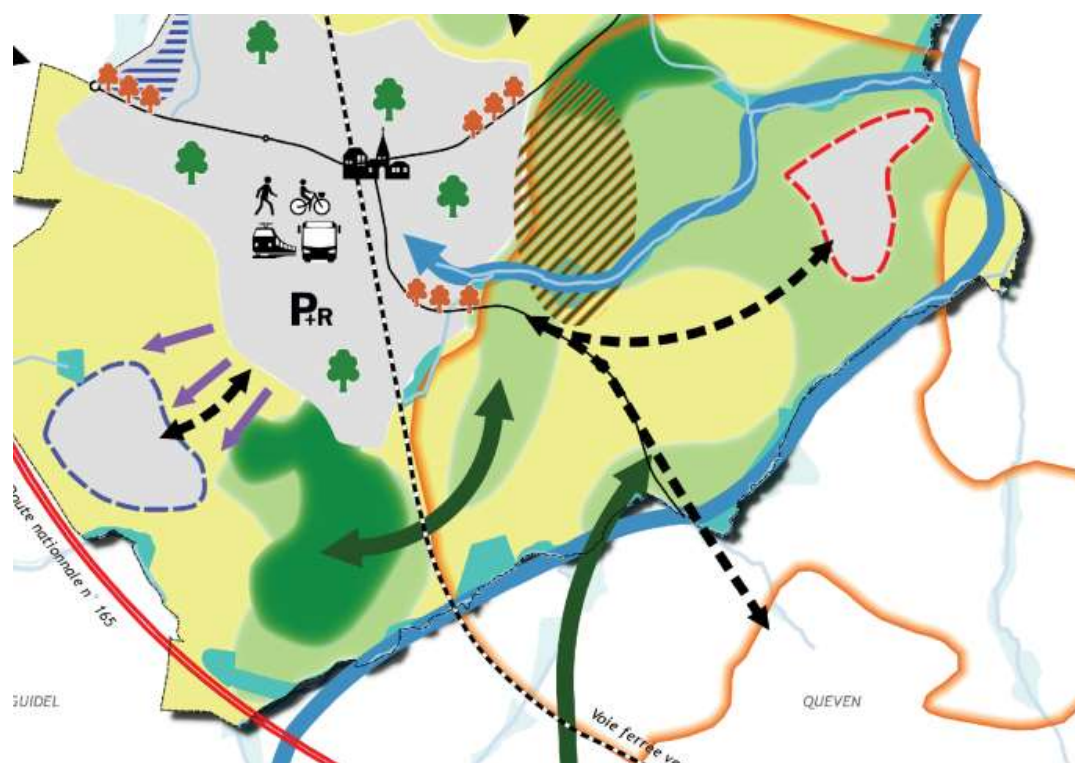
Axe II : Offrir les conditions de valorisation économique des potentialités locales



Valoriser les potentialités économiques locales

-  Pérenniser le cœur de vie gestellois, lieu d'accueil privilégié des résidences, activités, commerces et services
-  Sanctuariser les espaces agricoles productifs et favoriser l'évolution et le développement d'une agriculture nourricière
-  Permettre le maintien, le développement et l'accueil d'activités productives (Centre d'activités d'Arvor)
-  Conforter la vocation récréative, ludique et touristique du Domaine du Lain
-  Capitaliser sur les espaces naturels remarquables disposant d'un potentiel récréatif indéniable (Etang du Verger, Vallée du Scorff)

Axe III : Préserver et mettre en valeur les richesses et les ressources du territoire



Préserver les richesses du territoire

-  Privilégier l'urbanisation au sein de la polarité urbaine centrale en limitant le recours aux extensions d'urbanisation
-  Permettre une densification mesurée des secteurs habités secondaires
-  Mettre un terme au mitage des espaces agro-naturels
-  Assurer une stricte protection des réservoirs majeurs de biodiversité
-  Préserver à long terme les espaces agro-naturels stratégiques pour le Pays de Lorient
-  Sanctuariser les espaces naturels
-  Sanctuariser les zones humides et cours d'eau
-  Garantir le maintien des continuités hydrologiques structurantes
-  Interconnecter les habitants, les lieux de vie quotidiens et les lieux d'usage récréatif et ludique
-  Interconnecter les habitants, les lieux de vie quotidiens et les lieux d'usage récréatif et ludique
-  Valoriser les entrées de ville en poursuivant leur embellissement
-  Conforter la présence de la nature, même en ville ("Gestel Naturellement")
-  Permettre l'émergence d'une mobilité plurielle moins dépendante de la voiture, plus saine et décarbonnée tout en répondant aux besoins des usagers
-  Préserver la richesse faunistique et floristique des bords du Scave

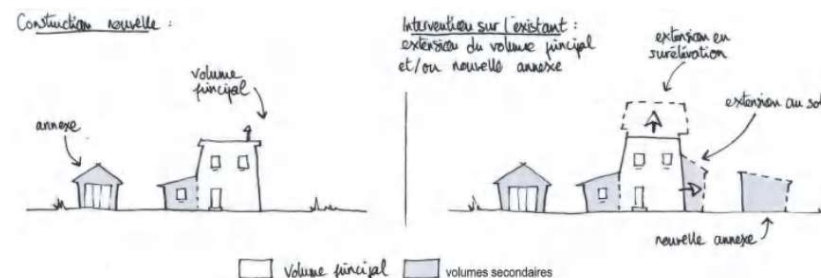
Le Règlement écrit

Écriture simplifiée

Règles plus souples

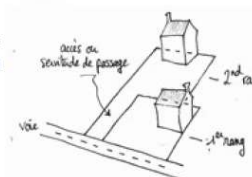
Illustrations

Construction nouvelle : est considérée comme « construction nouvelle » tout volume principal et ses éventuels volumes secondaires faisant l'objet de la même demande d'autorisation d'urbanisme.



Construction (ou implantation) en second rang : construction qui ne peut être réalisée, compte-tenu de la configuration des lieux, qu'en arrière d'une construction existante déjà implantée en premier rang par rapport à la voie publique de desserte :

- ♦ en premier rang : sans autre construction entre elle-même et la voie de desserte ;
- ♦ en second rang : à l'arrière des constructions du premier rang.



Destination : correspond à ce pourquoi une construction est édifiée.

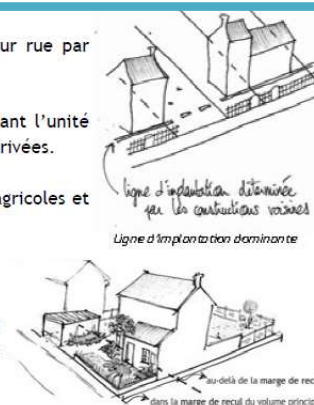
Ligne d'implantation dominante des bâtiments : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.

Limite séparative : toute limite d'une unité foncière autre que l'alignement et celles délimitant l'unité foncière des voies et emprises publiques ou privées. Elle correspond à la limite entre propriétés privées.

Logement de fonction en zone agricole : logement indispensable à l'exécution des fonctions agricoles et occupé par l'exploitant ou un de ses salariés.

Lucarne : baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture pour éclairer les combles.

Marge de recul des constructions : le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies existantes ou à créer. La marge de recul est généralement l'espace compris entre la voie et la façade principale du bâtiment.

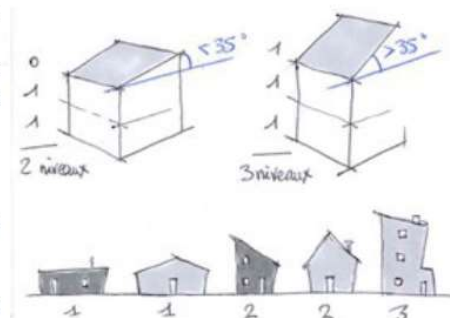


Niveau : étage d'une construction y compris les combles. Sont considérés comme un niveau :

- ♦ l'étage situé sous le rez-de-chaussée (sous-sol, vide sanitaire, cave ...) d'une hauteur supérieure à 1,80 m comptée à partir du terrain naturel jusqu'à la dalle du rez-de-chaussée ;
- ♦ le rez-de-chaussée ;
- ♦ chaque étage supérieur ;
- ♦ les combles réputés aménagés ou aménageables dès lors que la toiture présente des pans d'une valeur minimale de 35° par rapport à l'horizontale.

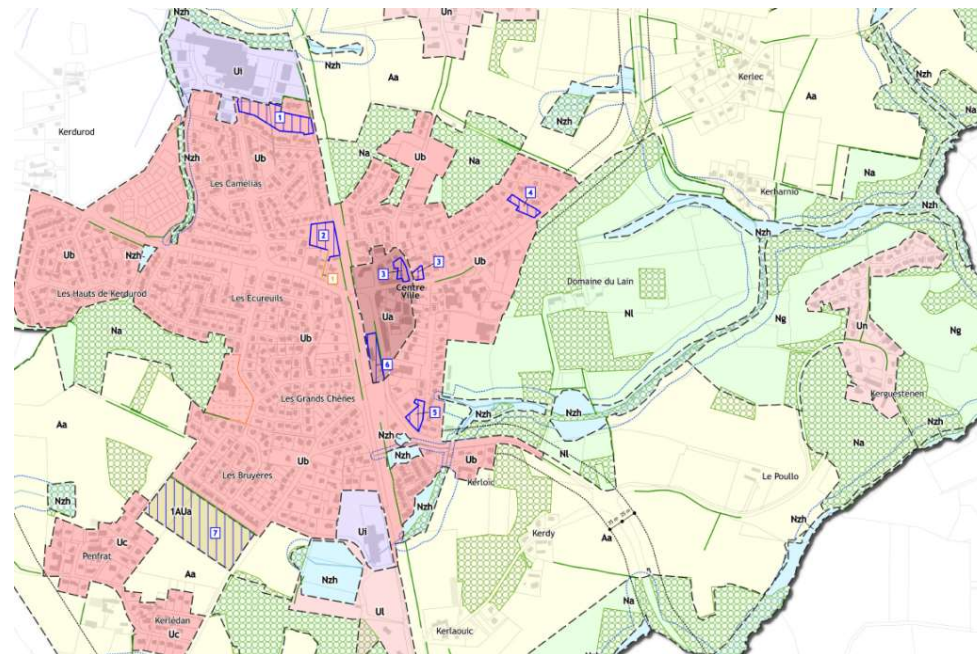
La hauteur d'un niveau est d'environ 3 m.

Se référer à l'article G5 des « Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones » du présent règlement.



Le Règlement graphique

Aplats de couleurs



DAP N°1 : RUE D'ARVOR

ENFIELD

- ✓ Créer un nouvel espace résidentiel dense cohérent avec le bâti existant
- ✓ Mettre l'accent sur le traitement des interfaces habitat / activités et habitat / voie ferrée
- ✓ Offrir des logements durables et efficaces énergétiquement
- ✓ Permettre un accès rapide au cœur de ville via le réseau communal des déplacements actifs

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Urbanisme

- ✓ Possibilité d'accès au nord-ouest au niveau de la zone d'activités et au sud sur la rue de l'Argoat
- ✓ Voirie en double sens avec un stationnement sur voirie par lot et traitement paysager en strates herbacées

Paysage & développement durable

- ✓ Traitement paysager entre la zone d'activités et le futur quartier d'habitat avec des linéaires d'arbres plantés en haies libres limiter l'impact visuel depuis les habitations
- ✓ Traitement des limites parcellaires suivant un cahier des charges (ganivelles, matériaux naturels, plantations, haies libres)

Architecture

- ✓ Maisons en front de rue mitoyennes ou jumelées au nord avec fonds de jardins ouverts sur une venelle piétonne et paysagère d'avoir un traitement qualitatif des limites

PROGRAMMATION

- ✓ Opération d'ensemble permettant de combler un espace interstitiel entre le tissu d'habitat existant et le centre d'activités d'A...
- ✓ Superficie de l'opération : 7 247 m²
- ✓ Densité attendue : 24 logements/ha (densité de la centralité majorée de 30%), soit 18 logements attendus

DAP N°1 : RUE D'ARVOR

Écrire clairement et éviter tout jargon de spécialiste



Schéma de principe



Exemple de traduction graphique de l'OAP



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

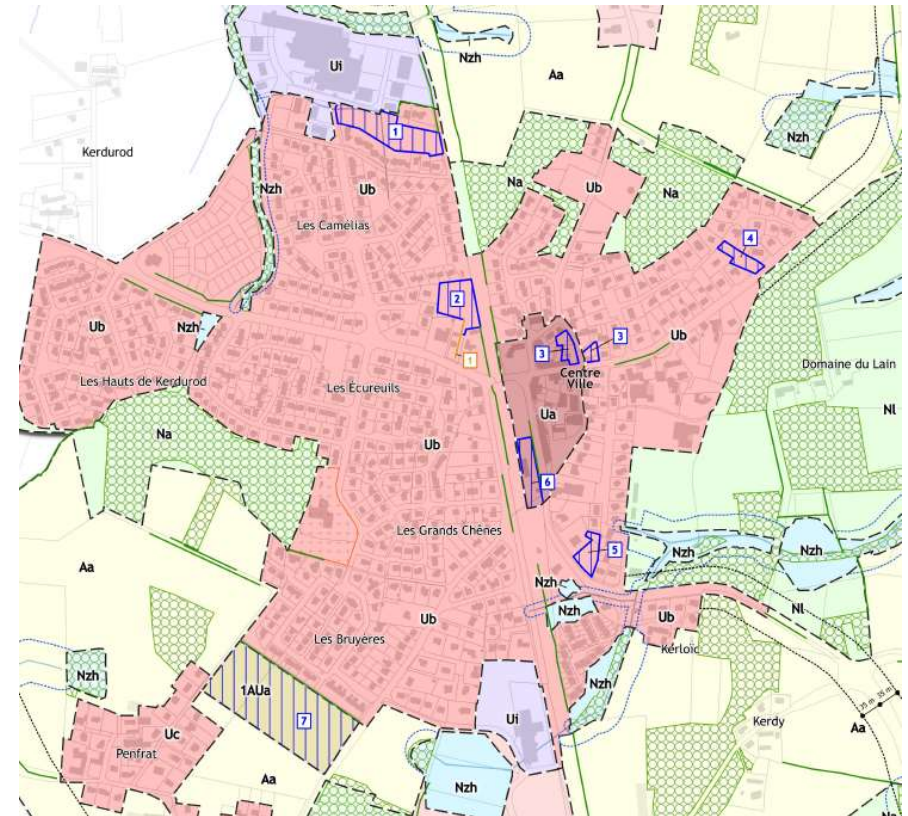
- Sectorielles sur les grands secteurs à enjeux de la commune
- Thématiques (Nature en ville, Énergie)

#1. Projeter un essor démographique raisonnable

La commune prévoit un scénario de croissance modérée (**3000 habitants en 2030**) , conduisant à envisager la réalisation de **200-250 nouveaux logements**

Afin de lutter contre l'étalement urbain, **l'urbanisation sera centrée prioritairement au sein de la tâche urbaine**. Les **secteurs à enjeux** sont identifiés et font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- *Rue d'Arvor*
- *Rue des Plages*
- *Rue de Moustoiric*
- *Rue de Kergornet*
- *Rue de Quéven*
- *Secteur de la gare*



En campagne, seule l'évolution **des bâtiments existants** est autorisée ; il n'y a pas de nouvelles possibilités d'urbanisation

#2. Favoriser une offre de logements variée, adaptée et de qualité

La commune affiche une volonté de **diversifier le parc de logements** pour faciliter la possibilité d'y effectuer un parcours résidentiel complet.

Il faut donc créer des logements **variés** en **forme** (individuel/groupé), en **taille** et en **type** (location, accession à la propriété).

Exemple de l'OAP Rue des Menhirs :

PROGRAMMATION

- ✓ Densité attendue : **35 logements/ha** soit **70 logements** attendus
- ✓ Obligation de mixité sociale : **30% minimum de logements locatifs sociaux** et **10% de logements en accession sociale**

Schéma de principe



Exemple de traduction graphique de l'OAP



Le Règlement écrit de la commune reprend les **objectifs relatifs au Plan Local de l'Habitat**, indiquant le nombre de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable à réaliser.

#3. Accompagner un développement urbain recentré

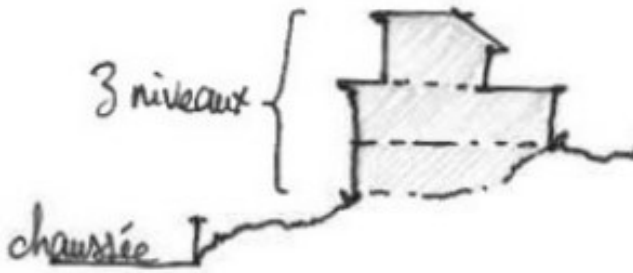
Conforter le bourg dans ses limites actuelles : le renouvellement urbain

6 OAP dans la tache urbaine dont la friche de la gare

site de l'ancien EHPAD : secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global

Encadrer la qualité et la cohérence des futurs aménagements

Adapter les constructions nouvelles aux caractéristiques urbaines et architecturales du tissu alentour ainsi qu'à l'environnement.



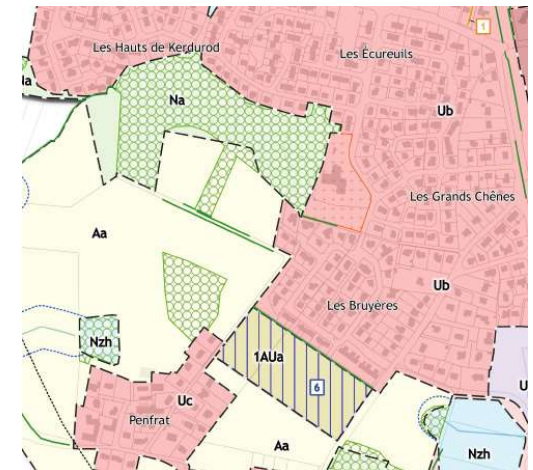
Le règlement écrit définit, selon chaque zone, des dispositions relatives :

- À l'implantation des constructions
- Aux hauteurs et gabarits
- À l'architecture et paysage des espaces bâtis



Une extension modérée

Une zone de 2,5 ha au sud du bourg (OAP Rue des Menhirs)



Traduction de l'Axe I

Poursuivre un développement équilibré et maîtrisé

#4. Améliorer l'image du cœur de bourg et conforter le bien-vivre ensemble

Par l'accompagnement du **développement urbain** : création & mise en valeur de l'espace public (exemple de l'OAP Nature en

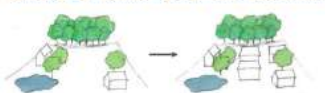
Organiser sensiblement le bâti

L'urbanisation consomme de l'espace. Son implantation doit faire attention aux éléments de nature existants et à maintenir des connexions entre les espaces naturels, essentielles au cycle de vie des différentes espèces présentes sur le territoire.

Les objectifs associés à cet enjeu sont :

- ☐ préserver les habitats naturels et les ressources alimentaires;
- ☐ permettre le déplacement de la faune entre ses différents habitats naturels;
- ☐ valoriser les espaces naturels.

Conserver au maximum les éléments naturels existants



Prolonger la trame verte et bleue dans les projets urbains



Créer des ouvertures visuelles sur les espaces verts



Préserver des cœurs d'îlots verts



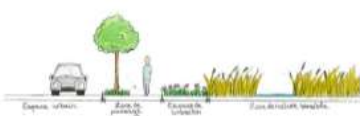
Créer des zones de transition

Le traitement des lisières permet de protéger les zones de nature sensible mais également de valoriser ces espaces qui font partie intégrante du paysage.

Les objectifs associés à cet enjeu sont :

- ☐ protéger les zones de nature sensible;
- ☐ valoriser les espaces naturels en tant qu'entité paysagère;
- ☐ améliorer le cadre de vie de la commune.

Maintenir ou créer des espaces de transition



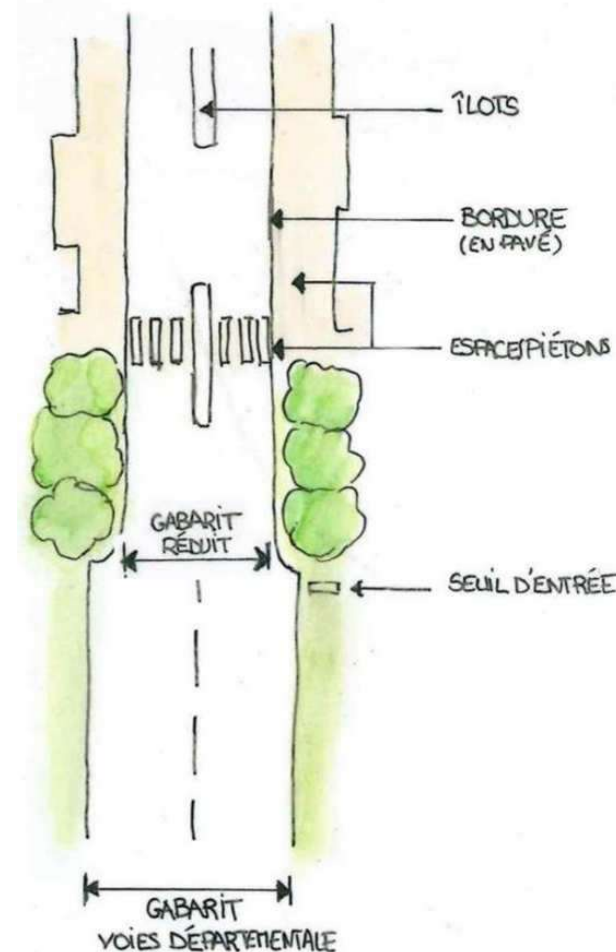
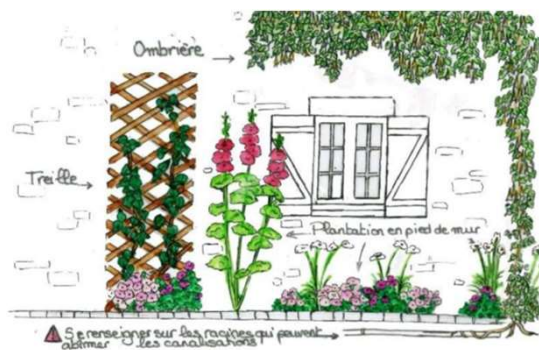
Créer des zones de loisirs et d'agrément



Lorsque l'espace est restreint, une noue peut servir de transition



En cas de pente, préférer des poteaux pour protéger les zones humides

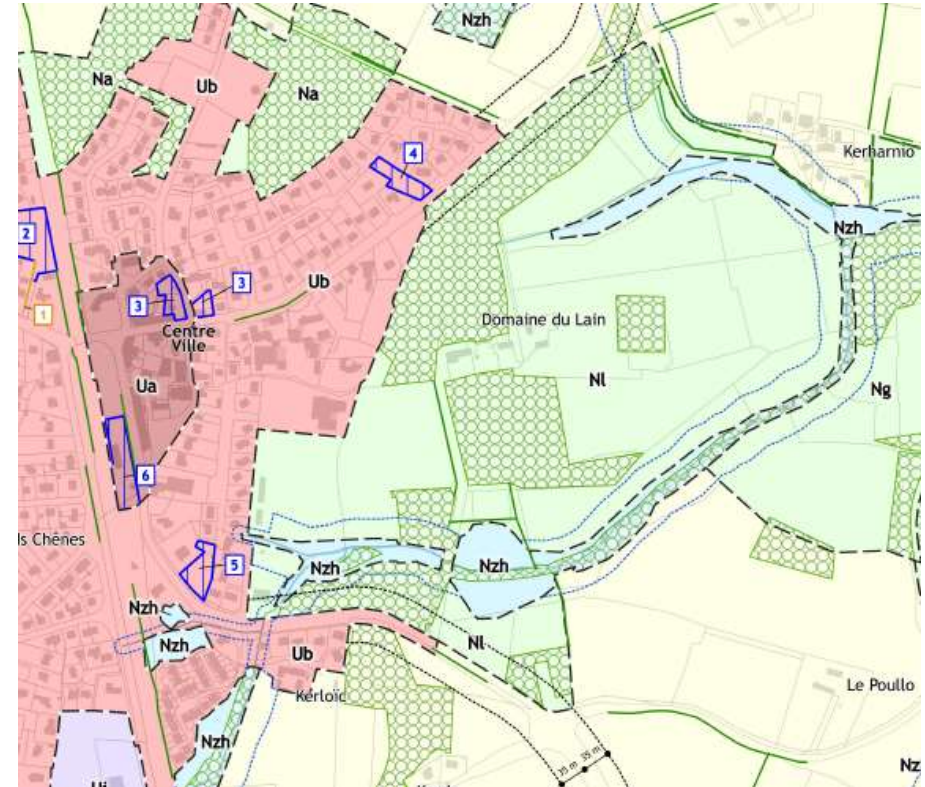


#4. Améliorer l'image du cœur de bourg et conforter le bien-vivre ensemble

Par le **maintien de l'offre en équipements et services**

Rôle de **l'activité commerciale** (secteur Ua du règlement graphique et dispositions du règlement écrit relatives aux commerces et services)

Rôle paysager et social **des espaces de nature en lisière du bourg** (zonage adapté sur le Domaine du Lain)



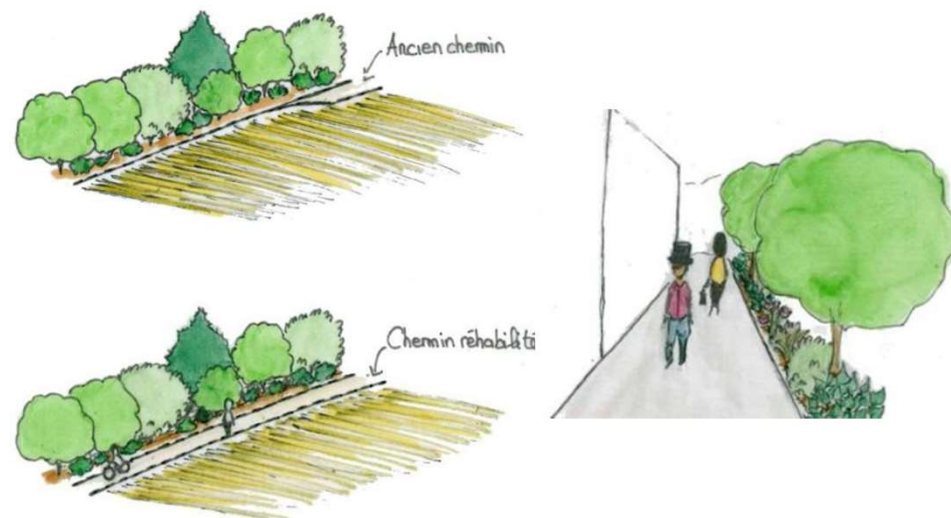
#5. Inciter à une mobilité plurielle

Repenser les conditions de déplacement pour une mobilité efficace et apaisée

Le réseau de circulations actives

Faciliter l'accès des différents secteurs d'habitat au bourg avec un réseau étoffé et sécurisé (réhabiliter les anciens chemins, prévoir des espaces piétons confortables, etc.)

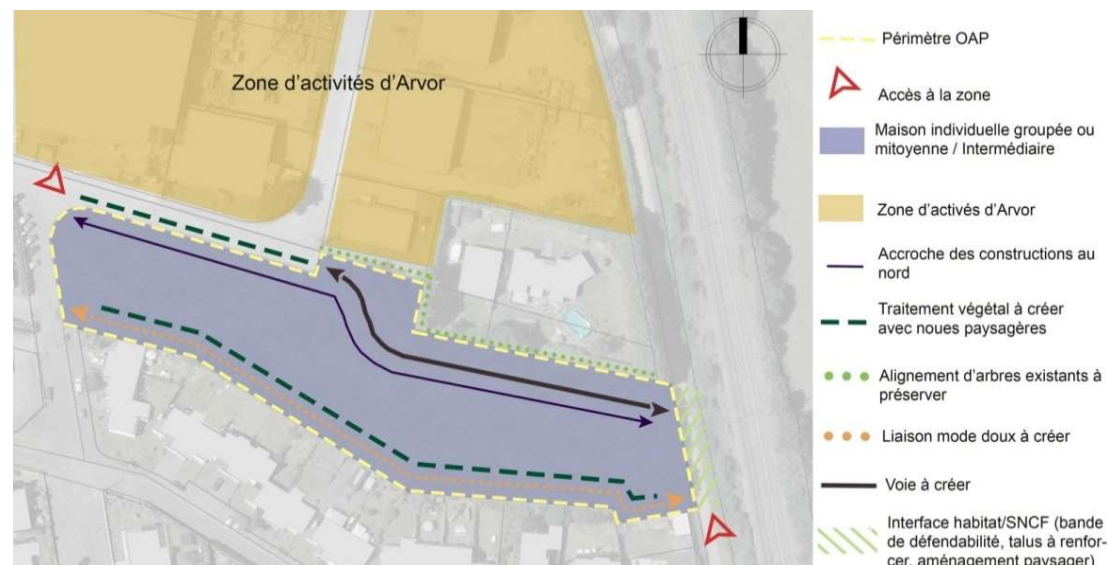
OAP Thématique Nature en Ville : utiliser la Trame Verte et Bleue (TVB) comme support des liaisons douces



Inciter à la réduction de la place de l'automobile

Les OAP conditionnent le **stationnement** aux besoins de l'opération et encouragent un traitement paysager

Le règlement écrit fixe les modalités du nombre de stationnements à créer



#1. Maintenir les activités existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles

Encourager l'installation d'activités en fléchant les secteurs adéquats

Le bourg : services et commerces de proximité – centralité commerciale à conforter selon le SCoT

Zonage spécifique qui permet d'imaginer des règles adaptées

Le règlement écrit permet toute occupation du sol compatible avec la vocation de la zone sous condition de ne pas créer de gêne pour les habitants.



Centre d'activité d'Arvor : activités productives à développer

Zonage spécifique aux zones d'activité

Les dispositions applicables aux zones Ui spécifient les destinations des constructions autorisées.



18

#3. Révéler le potentiel ludique et touristique du territoire

Importance de la valorisation des espaces naturels, supports d'activités récréatives et du développement touristique

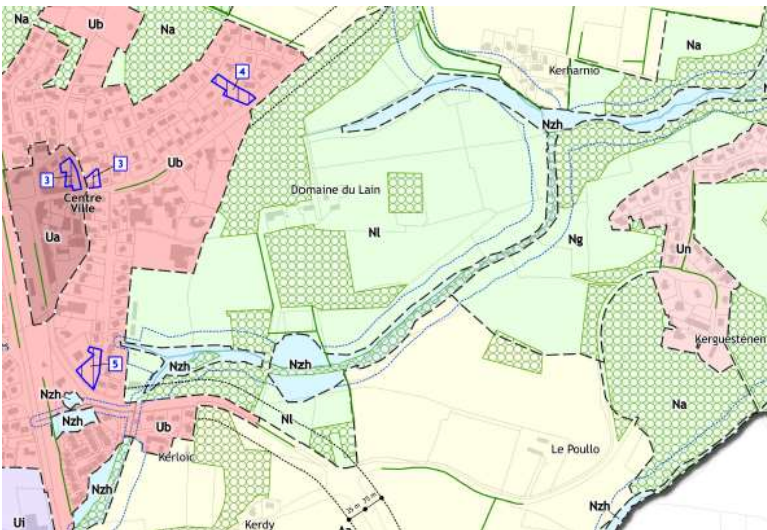
Des espaces naturels vecteurs d'attractivité

Assurer la **connexion** des nouveaux secteurs d'habitat aux espaces naturels : via un réseau étoffé de déplacements actifs

Encourager des usages de loisirs respectueux des sites grâce à des **zonages adaptés** sur les équipements existants :

- Zonage N permet de protéger des secteurs de nature de l'urbanisation.
- Zone NI permet de développer les activités de loisirs sur le Domaine du Lain, équipement de rayonnement intercommunal
- Zone Ng dans la continuité de Val-Quéven (zone de golf)

Dispositions applicables aux zones N spécifiées dans les règlement écrit



Communiquer sur la situation géographique de la commune
Hors PLU : via site Internet de la commune, panneaux d'information dans le bourg

#4. Maintenir le niveau d'équipements et de services

Adapter les commerces, services et équipements aux populations, aux modes de vies et aux normes à venir

➤ **Conforter les commerces existants, lieux de vie de la commune**

Les connecter à l'habitat par des liaisons douces

Le règlement écrit définit les destinations autorisées, les règles d'implantation, etc...

Zonage Ua du règlement graphique : centralité à conforter

➤ **Aménager un territoire connecté**

Anticiper l'installation du très haut débit lors des travaux de voies nouvelles

#1. Assurer la protection des milieux naturels remarquables et de la biodiversité

Préserver de manière générale les **entités naturelles** qui composent la Trame Verte et Bleue de la commune : espaces boisés, vallées, zones humides, trame bocagère, etc.

Zonages du règlement graphique :

- N -
- EBC -
- Nzh -
- Bocage repéré à la planche patrimoine et paysage -



Des règles adaptées aux enjeux de protection

Dispositions applicables aux zones N : protéger strictement les espaces naturels présentant une richesse écologique et patrimoniale reconnue

#2. Valoriser la qualité des paysages, garante du cadre de vie gestellois

Mise en valeur du territoire et préservation de l'identité rurale

Protection des secteurs agro-naturels (zones A et N aux règlements graphique et écrit)

Valorisation du cadre paysager

Embellissement du bourg par des aménagements qualitatifs d'espaces publics : entrées de ville, friche de la gare, liaisons entre les équipements, renforcement de la présence du végétal en ville

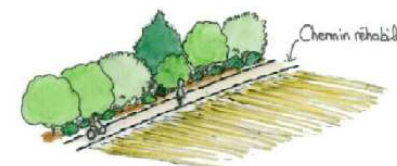
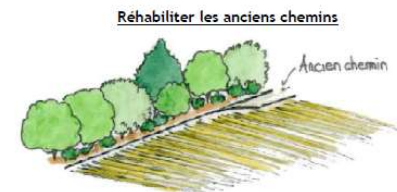
OAP prévoient des dimensions paysagères à intégrer dans les aménagement à venir : protection des haies bocagères et de la TVB et la création d'espaces verts, traiter les limites...

OAP thématique «Biodiversité, nature en ville »

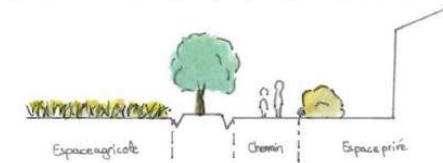
Le règlement écrit encourage la qualité architecturale et urbaine

Composer des lisières naturelles : le cas des lisières agricoles

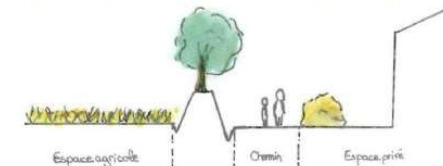
Elles ont de multiples fonctions comme protéger les cultures du vent, valoriser le paysage



Utiliser les haies bocagères pour protéger les cultures du vent



Créer des talus bocagers pour retenir le ruissellement de l'eau



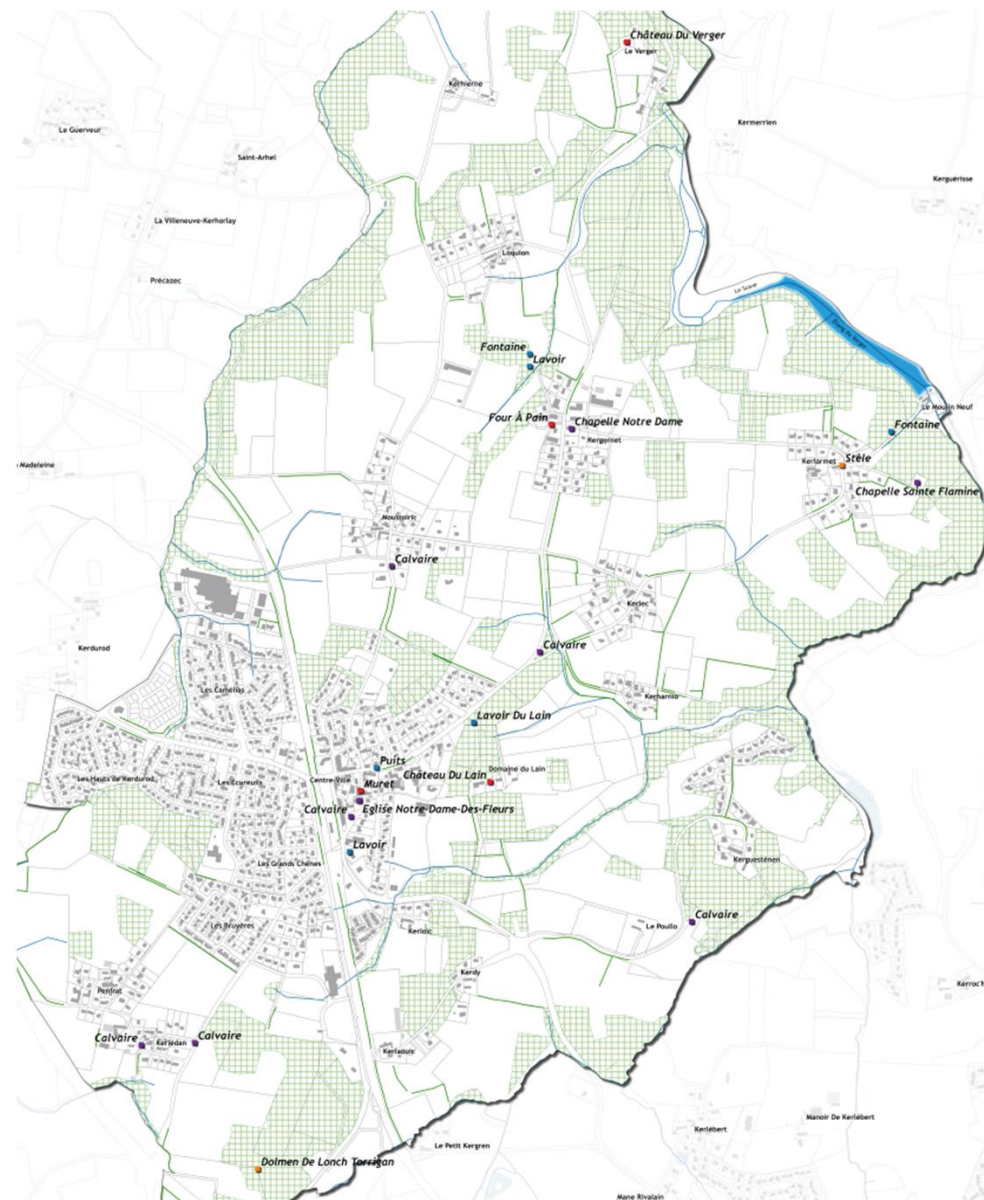
Traduction de l'Axe III

Préserver et mettre en valeur les richesses et les ressources du territoire

#2. Valoriser la qualité des paysages, garante du cadre de vie gestellois

Un patrimoine rural et bâti à valoriser

Le règlement graphique est doté d'une planche consacré aux éléments de *Paysage et Patrimoine* à protéger



#3. Limiter l'empreinte écologique de la commune

Prendre en compte l'énergie et le changement climatique et préserver les ressources naturelles

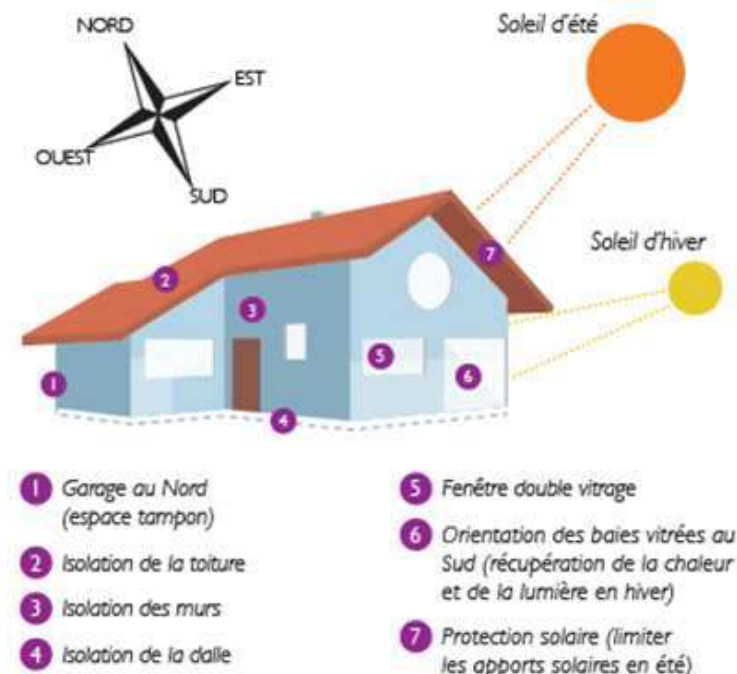
Inciter les aménagements futurs à prendre en compte la préservation des ressources

Le règlement écrit prévoit des objectifs de production d'énergie pour les constructions neuves

Les OAP prévoient plusieurs leviers pour concourir à cet objectif :

- Optimisation de la consommation du foncier dans les projets
- Logements durables et efficaces énergétiquement
- Récupération des eaux de toitures
- Panneaux photovoltaïques

OAP thématiques « Prise en compte de l'énergie dans les projets d'aménagement »

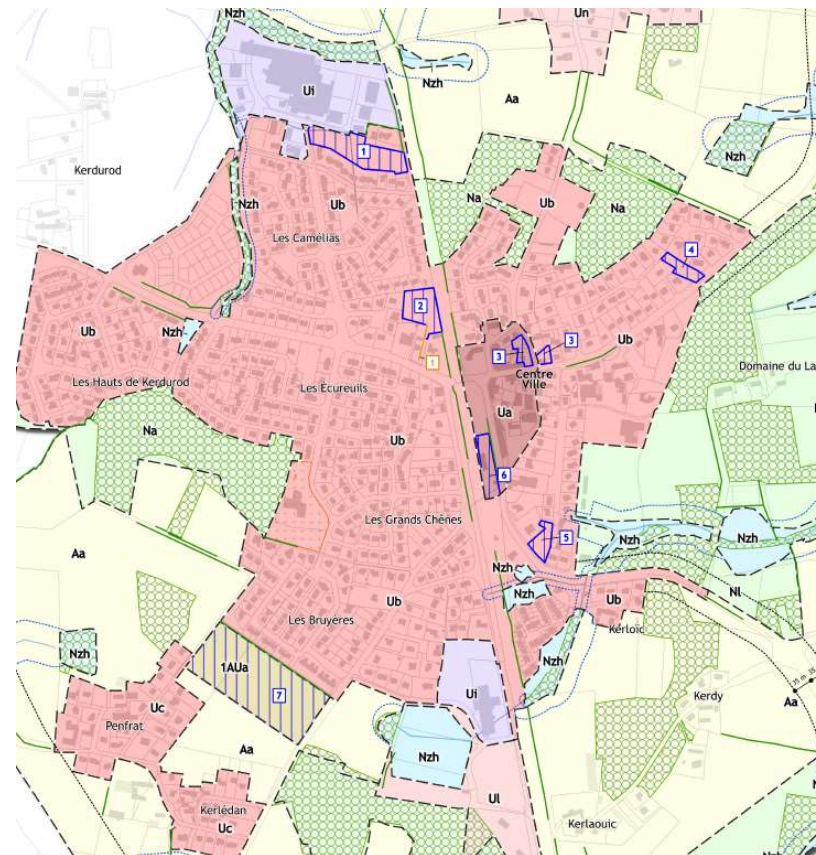
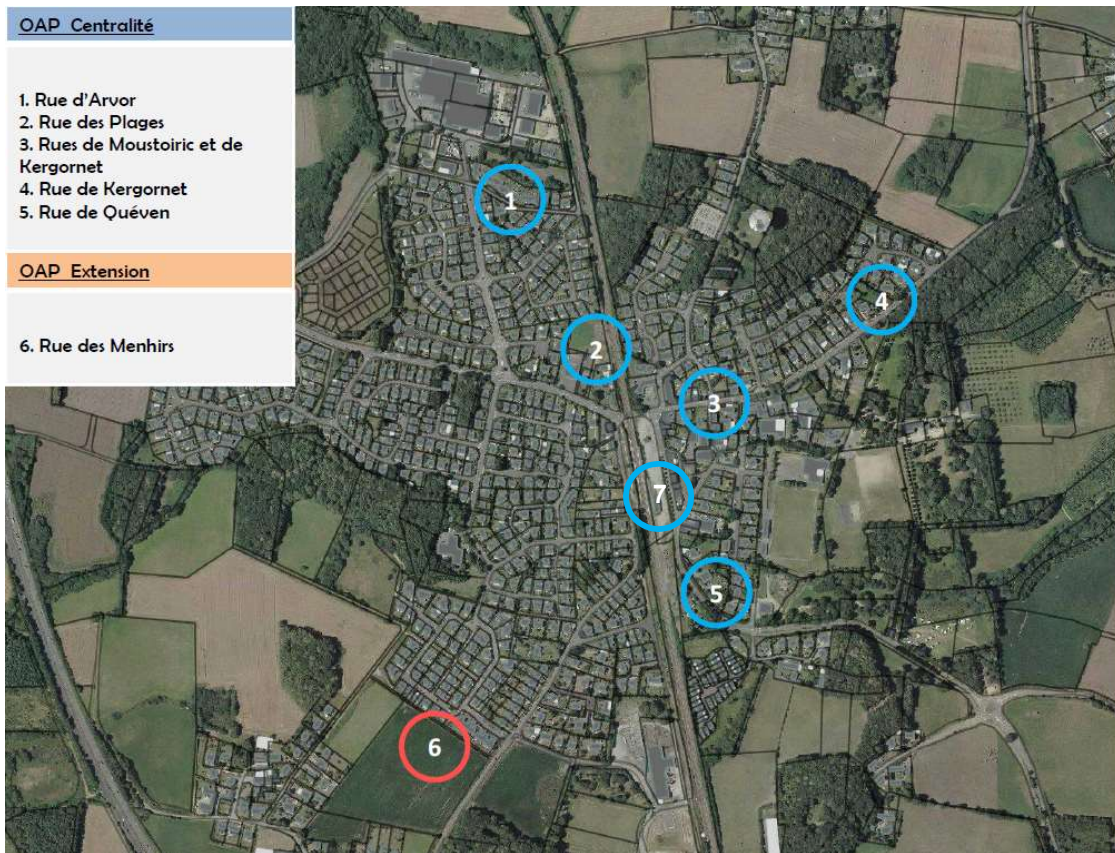


OAP Centralité

1. Rue d'Arvor
2. Rue des Plages
3. Rues de Moustoiric et de Kergornet
4. Rue de Kergornet
5. Rue de Quéven

OAP Extension

6. Rue des Menhirs





Merci pour votre attention




PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GESTEL

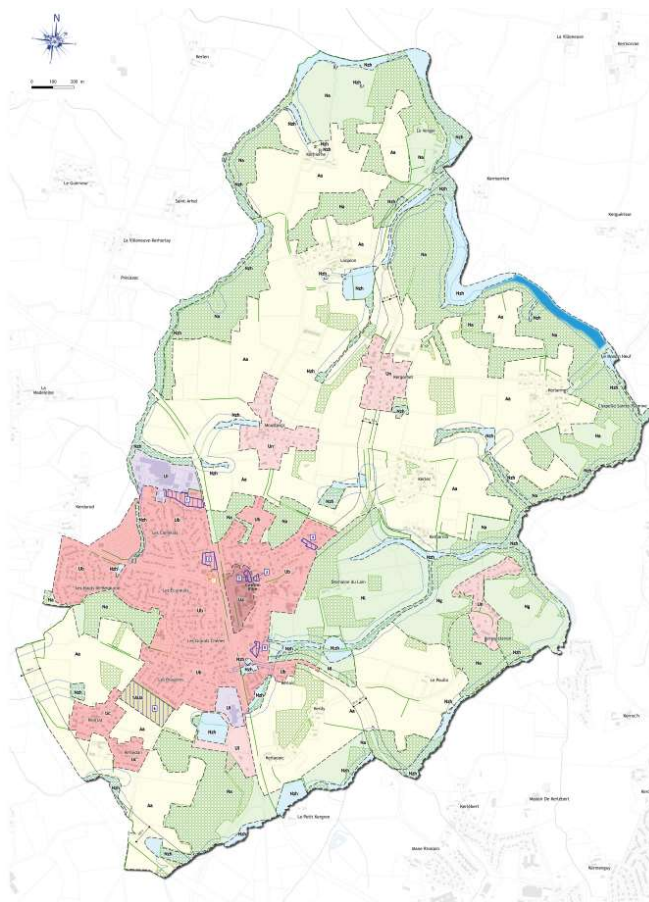






RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexe à la délibération du conseil municipal du **XX mars 2019**
Le maire, Michel DAGORNÉ,



DAP

Photo aérienne et extrait cadastral de situation




Schéma de principe



Légende

- Périmètre OAP
- ▲ Accès à la zone
- Maison individuelle groupée ou moyenne / intermédiaire
- Zone d'activités d'Arvor
- Accroche des constructions au nord
- Traitement végétal à créer avec routes paysagères
- Alignement d'arbres existants à préserver
- Liaison mode doux à créer
- Voie à créer
- Interface habitat/SNCF (bande de défensabilité, talus à renforcer, aménagement paysager)

Exemple de traduction graphique de l'OAP