

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

COMMUNE DE GESTEL

## **ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ENQUÊTE PUBLIQUE DU 8 octobre au 7 novembre 2019**

ARRÊTE MUNICIPAL N° 2019-0087 du 9 septembre 2019

### **Rapport du commissaire enquêteur**

## Sommaire

1-Objet de l'enquête publique .....	3
1.1-Situation de la commune .....	3
1.2-Le projet de révision générale du PLU .....	3
1.3-Les différentes étapes de la révision générale du PLU .....	4
2-Le projet de PLU .....	4
2.1-Le Rapport de Présentation .....	4
2.2-Le PADD .....	6
2.3-Les règles du projet de Plan Local d'Urbanisme .....	6
Les zones naturelles N .....	7
Les zones agricoles .....	7
Les zones urbaines et à urbaniser .....	7
2.4-La consommation de l'espace .....	7
3-Avis des services et des PPA sur le projet de PLU .....	8
3.1-Commission départementale de la protection des espaces naturel agricoles et forestiers (CDPENAF) .....	8
3.2-Autorité environnementale .....	8
3.3-Centre régional de la propriété forestière .....	9
3.4-Chambre d'agriculture .....	9
3.5-M. le Préfet du Morbihan-DDTM Service Urbanisme et Habitat-.....	9
3.6-Lorient Agglomération .....	10
3.7-Syndicat mixte pour le schéma de cohérence territorial du Pays de Lorient .....	10
3.8-Région Bretagne .....	10
3.9-Institut national de l'origine et de la qualité.....	10
3.10- Chambre de commerce et d'industrie .....	10
3.11- Liste des PPA n'ayant pas transmis d'avis.....	10
4-Organisation et déroulement de l'enquête .....	10
4.1-Organisation de l'enquête .....	10
4.2-Composition du dossier d'enquête .....	11
4.2.1. Dossier Procédure de révision générale du PLU .....	11
4.2.2. Dossier Avis des Personnes publiques associées (PPA) et autres autorités.....	11
4.2.3. Dossier Projet de PLU arrêté le 15 février 2019 .....	12
4.3-Publicité et affichage.....	12
4.3.1. Parution dans la presse .....	12

4.3.2. Affichage de l'avis d'enquête .....	12
4.3.3. Annonce sur le site internet de la commune .....	13
4.3.4-Annonce dans LE MAG Gestel.....	13
4.4-Déroulement de l'enquête publique.....	13
4.5-Bilan de l'enquête .....	14
5-Examen des observations du public.....	14
5.1-Résumé des observations classées par ordre d'arrivée .....	14
5.2-Synthèse et analyse des observations .....	16
5.3-Procès verbal de synthèse.....	16
5.4-Questions du commissaire enquêteur au maitre d'ouvrage .....	16
1-Zonage agricole .....	16
2-Cours d'eau et zones humides : .....	17
3-Zonage U autour du bourg .....	17
4-Classement hameaux en Un.....	17
5-Règlement des zones Ng et NI : .....	17
6-Limites cadastrales avec Guidel .....	17
7-OAP N°1 rue d'Argoat :.....	18
8-Nombre de logements à construire sur le durée du PLU.....	18
9-SNCF .....	18
Pièce jointe : Mémoire en réponse au procès verbal d'enquête.....	18

# 1-Objet de l'enquête publique

## 1.1-Situation de la commune

Gestel se situe en région Bretagne, en partie Ouest du département du Morbihan. Au sein de l'aire urbaine de Lorient, en bordure de l'axe Vannes-Quimper, la commune de Gestel s'étend sur 625 hectares et compte 2 764 habitants (INSEE 2015).

Elle se situe à une quinzaine de kilomètres au Nord-ouest de Lorient, dans le canton de Guidel et à une dizaine de Kilomètres du littoral atlantique.

Les communes limitrophes sont :

- Pont-Scorff au Nord et à l'Est,
- Queven au Sud,
- Guidel à l'Ouest.

Gestel fait partie de Lorient Agglomération qui comprend 25 communes et 206 982 habitants (INSEE population totale 2013) et qui exerce ses compétences dans les domaines suivants :

- Développement économique (parc d'activités, portage et accompagnement de projets) ;
- Organisation des transports collectifs (acquisition de bus, définition du réseau) ;
- Collecte, traitement et valorisation des déchets ménagers ;
- Production d'eau potable, distribution, assainissement ;
- Gestion des eaux pluviales en zone urbaine ;
- Protection, mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie ;
- Construction et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire (Cité de la voile Eric Tabarly, golfs, patinoire, espaces découvertes, ...) ;
- Développement touristique et maritime (ports de plaisance, pôle course au large, centres nautiques, ...) ;
- Habitat et cohésion sociale (Programme Local de l'Habitat, subvention à des programmes définis) ;
- Développement de l'enseignement supérieur et de la recherche (financement de l'Université et de l'École d'ingénieurs, ...) ;
- Développement des nouvelles technologies (boucle haut débit).

## 1.2-Le projet de révision générale du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune a été approuvé par le conseil municipal le 3 avril 2003 puis modifié le 22 février 2010.

Le Conseil Municipal de GESTEL a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du 31 août 2016. Les objectifs poursuivis 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 gestellois 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.

### 1.3-Les différentes étapes de la révision générale du PLU

- Délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU le 31 août 2016,
- Première réunion publique le 25 octobre 2018 : démarche PLU, diagnostic, enjeux et PADD,
- Débat sur les orientations du PADD en conseil municipal le 12 novembre 2018,
- Exposition de novembre 2018 jusqu'à la fin de la procédure : diagnostic territorial et PADD,
- Deuxième réunion publique le 25 avril 2019 : présentation du projet de PLU,
- Délibération du conseil municipal portant bilan de la concertation le 13 mai 2019,
- Délibération du conseil municipal arrêtant le PLU le 13 mai 2019.

## 2-Le projet de PLU

### 2.1-Le Rapport de Présentation

Le rapport de présentation, au travers de son diagnostic social, économique et spatial et de son Etat Initial de l'Environnement, a identifié les principales caractéristiques propres au territoire, ce qui a permis de définir les enjeux classés en 5 thèmes :

#### ➤ Enjeux urbains et paysagers

- Densifier le tissu urbain existant par des opérations optimisant le foncier disponible, notamment sur la friche SNCF, dans le respect de l'identité « villageoise » du bourg de Gestel,
- Contrer la banalisation en permettant la mutation et la densification des quartiers, en requalifiant pour donner des espaces à vivre, en travaillant des lisières espace public /espace privé dans les zones pavillonnaires comme dans les zones d'activités,
- Articuler l'urbanisation aux paysages agro-naturels dont la proximité immédiate participe à la qualité de vie gestelloise,
- Valoriser la relation entre le bourg et le réseau de vallées et vallons du Scorff,
- Renforcer la lisibilité de la vallée du Scorff par les circuits de randonnée et par une meilleure valorisation des sites en développant des aménagements en lien avec le Scave.

#### ➤ Enjeux sociaux démographiques

##### Une commune dynamique au point de vue démographique

- Une croissance d'environ 1,4% par an depuis plusieurs années, permettant d'imaginer, de manière mesurée, une poursuite de cette croissance,
- Une population globalement plus jeune et familiale malgré un profil vieillissant. Cette population jeune nourrit le dynamisme et les équipements communaux, et il s'agit donc de la maintenir et la renouveler,
- Un parc de logements largement dominé par la maison individuelle, et par des grands logements (4 à 5 pièces) ; une offre très majoritaire qui pourra ne plus correspondre aux ménages modernes ; une offre de logement à diversifier.

#### ➤ Enjeux économiques, d'équipement et services

##### De multiples forces et spécificités à renforcer

- Un territoire marqué par une activité agricole qui faiblit et dont le maintien dans les années à venir pose question en raison du nombre de chefs d'exploitation qui diminue et l'âge de ces derniers qui augmente,
- Une activité commerciale dynamique portée par le noyau commercial du centre-ville qui ne connaît pas de vitrine vacante aujourd'hui. Activité complétée par le secteur productif présent sur la zone d'activité d'Arvor où l'accueil de nouvelles activités est souhaité,
- Une commune extrêmement bien équipée en matière de culture et de loisirs, qui fait valoir ses atouts au-delà de ses frontières : le Domaine du Lain, l'Etang du Verger, qui constituent autant de leviers pour le tourisme ; exploiter le côté Scave pour développer le tourisme,
- Des connexions vertes à conforter depuis les quartiers vers les espaces de nature majeurs.

#### ➤ Enjeu déplacements

##### Une marge d'amélioration en matière de mobilités

- Impulser l'envie d'utiliser les transports en commun en rendant l'offre attractive et une desserte plus cohérente ; tirer parti de l'emplacement de la halte ferroviaire,
- Impulser l'envie de prendre le vélo, de marcher à pied et offrir plus de place à ces mobilités,
- Plusieurs hameaux qui parsèment le territoire, ne favorisant pas les questions d'accessibilité aux services,
- La voiture reste le mode de déplacement très privilégié pour les déplacements quotidiens, car très concurrentiel,

#### ➤ Enjeux environnementaux

- Préserver la ressource en eau présente dans le paysage,
- Adapter le développement démographique aux capacités de prélèvements de l'intercommunalité et à la ressource,
- Développer la mise en place de suivi de la qualité des eaux,
- Réguler les sources de dégradation des masses d'eau,
- Protéger le réseau hydrographique, réduire les sources de pollutions,
- Veiller à la qualité des eaux, elle a un impact direct sur la pêche,
- Rétablir les continuités écologiques,
- Maintenir un milieu de nature rurale,
- Optimiser le réseau de collecte des eaux usées,
- Développer des actions permettant de conforter la qualité de l'air par : une amélioration et une information des pratiques liées au chauffage au bois (chaudière performante et maîtrise de la qualité du bois bûche utilisé chez le particulier),
- Enjeu de rénovation thermique du parc ancien tout en prenant en compte le caractère patrimonial du bâti rural,
- Faciliter le développement d'énergies renouvelables dans le logement,
- Améliorer la connaissance des émissions de polluants liés au trafic routier,
- Améliorer la visibilité des moyens de transports alternatifs pour limiter l'usage des véhicules personnels (gare ferroviaire et bus),
- Maintenir et questionner les liaisons écologiques liées au Scave, y compris en périphérie du bourg,
- Maintenir les zones humides,
- Favoriser le maintien et la restauration des espaces naturels ouverts,
- Répondre à l'enjeu de rupture sur le Scave,
- Optimiser les continuités écologiques à proximité du bourg,
- Anticiper et réduire l'exposition aux risques naturels,
- Prévenir et limiter les risques technologiques, les nuisances liées aux axes structurants du territoire et plus particulièrement la proximité de la RN 165 et la voie ferrée (Axe Paris-Quimper),

- Sensibiliser à la réduction des impacts des trafics routiers et ferroviaires, un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement est en cours sur Lorient Agglomération,
- Limiter les nuisances routières dans, et/ou, à proximité des villages,
- Contribuer à la prévention du risque inondation en limitant l'imperméabilisation des parcelles,
- Développer l'amélioration de la connaissance et la conscience du risque.

## 2.2-Le PADD

Conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, outre les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, le PADD :

- définit les orientations générales de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;
- fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD traduit donc le projet politique du territoire tel qu'il a été élaboré par l'équipe municipale pour les dix prochaines années.

Au regard des conclusions tirées du diagnostic et des différents débats ayant animé la procédure de révision du PLU, des choix stratégiques de développement de la commune arbitrés par l'équipe municipale s'expriment au travers d'un PADD débattu en Conseil municipal le 12 novembre 2018.

Construit en trois axes se déclinant eux-mêmes en orientations, le PADD suit le plan suivant :

### AXE 1 - POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET MAÎTRISÉ

1. Projeter un essor démographique raisonnable,
2. Favoriser une offre de logements variée, adaptée et de qualité,
3. Accompagner un développement urbain recentré,
4. Améliorer l'image du cœur de bourg et conforter le bien-vivre ensemble,
5. Inciter à une mobilité plurielle.

### AXE 2 - OFFRIR LES CONDITIONS DE VALORISATION ÉCONOMIQUES DES POTENTIALITÉS LOCALES

1. Maintenir les activités existantes, favoriser leur développement et permettre l'accueil d'activités nouvelles,
2. Pérenniser les activités agricoles,
3. Révéler le potentiel ludique et touristique du territoire,
4. Maintenir le niveau d'équipements et de services.

### AXE 3 - PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES ET LES RESSOURCES DU TERRITOIRE

1. Assurer la protection des milieux naturels remarquables et de la biodiversité,
2. Valoriser la qualité des paysages, garante du cadre de vie des gestellois,
3. Limiter l'empreinte écologique de la commune.

La commune pourrait envisager une population d'environ 3000 habitants à l'horizon 2030 nécessitant la construction de 200 à 250 nouveaux logements.

## 2.3-Les règles du projet de Plan Local d'Urbanisme

En prenant en compte les documents supra communaux (SDAGE Loire Bretagne, SAGE Scorff, SRCE Bretagne, PLH Lorient agglomération, SCoT du Pays de Lorient, ..), les périmètres de protection règlementaires, les servitudes et les éléments de patrimoine (Bâti et non bâti) à préserver, le PADD se décline en plusieurs documents :

- Le règlement graphique qui divise le territoire en zones constructibles, agricoles et naturelles,
- Le règlement écrit qui précise les règles de chaque zone,

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui précisent les règles d'aménagement et densité des constructions des zones à urbaniser.

Les zones du règlement graphique sont les suivantes :

#### Les zones naturelles N

- **Nl** : secteur correspondant aux zones naturelles pouvant faire l'objet d'aménagements pour activités sportives, touristiques et de loisirs : Site du domaine du Lain,
- **Ng** : secteur du golfe de Val Queven, aménagements de plein air exclusivement sur la commune (surface de 22 ha),
- **Nzh** : délimite les zones humides définies par les inventaires de 2007, complétés en 2012 (surface de 44.9 ha),
- **Na** : couvre le reste des zones naturelles de la commune (surface 139.5 ha).

#### Les zones agricoles

- **Aa** : secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Ils traduisent le parcellaire agricole recensé par le diagnostic.

#### Les zones urbaines et à urbaniser

- **Ua** : zone urbaine du centre bourg,
- **Ub** : zone urbaine autour du centre bourg, de densité plus faible que dans la zone Ua,
- **Uc** : secteurs à vocation résidentielle présentant un nombre et une densité significative de constructions,
- **Un** : secteurs à vocation résidentielle présentant un nombre et une densité significative de constructions situées au sein d'espaces agro-naturels (Moustoiric, Kergorhet et Kerguesténe),
- **Ui** : zone dédiée aux activités de loisirs et de plein air,
- **Uj** : zone urbaine destinée aux activités pouvant être incompatibles avec l'habitat,
- **AU** : zone destinée aux extensions urbaines.

### 2.4-La consommation de l'espace

Le potentiel de logements en renouvellement urbain ou opérations en cours est le suivant :

- OAP 1 à 6 : 76 logements,
- Densification spontanée : 10,
- Projets en cours : 42,
- Renouvellement site ancien EHPAD : 26,
- Changement de destination : 1.

Soit un potentiel de 155 nouveaux logements.

Le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation du secteur de la rue des Menhirs de 2,5 ha, ce qui représente un potentiel de 70 logements.

Le total de 225 logements espérés sur la période du PLU (10 années à venir) correspond aux objectifs du PADD : 200 à 250 logements supplémentaires. Ce projet prévoit la consommation de 2,5 ha de terres agricoles, plus des 2/3 des logements espérés seront construits dans l'enveloppe urbaine. La consommation foncière sur la période 2003-2019 a été de 26 ha pour construire 250 logements environ. La commune comportait 1098 logements en 2015 et 749 en 1999.

La comparaison des surfaces couvertes par chaque zonage du PLU 2003 et du projet 2019 figure au tableau suivant :



	Zones PLU 2003	Surface en ha	Zones présent PLU	Surface en ha
<b>Urbain</b>	UA	3,50	Ua	3,19
	UBa	42,10	Ub	71,64
	Ubl	9,15	Uc	5,86
	Uia	9,00	Ui	6,33
	Uif	6,35	UI	3,32
	Uv	34,06	Un	17,08
<b>Total</b>		<b>104,16</b>		<b>107,41</b>
<b>Agricole</b>	A	241,39	Aa	275,64
<b>Total</b>		<b>241,39</b>		<b>275,64</b>
<b>Naturel</b>	Na	191,60	Na	139,48
	Ng	33,75	Ng	22,01
	NI	27,85	NI	30,14
			Nzh	44,93
<b>Total</b>		<b>253,20</b>		<b>236,57</b>
<b>A Urbaniser</b>	AUa	17,75	1AUa	2,55
	AUi	6,30		
	AUI	2,20		
<b>Total</b>		<b>26,25</b>		<b>2,55</b>

### 3-Avis des services et des PPA sur le projet de PLU

#### 3.1-Commission départementale de la protection des espaces naturel agricoles et forestiers (CDPENAF)

La commission réunie le 23 juillet 2019 :

- Emet un avis favorable sur les possibilités d'extension des bâtiments d'habitation en zones N et A prévues dans le règlement,
- Constate l'absence de délimitation de STECAL,
- Attire l'attention de la commune sur la nécessité de mettre en conformité le règlement des zones Ng et NI avec les dispositions de l'article R151-25 du CU.

#### 3.2-Autorité environnementale

La décision du 31 décembre 2018 de la Mission Régionale d'autorité environnementale, saisie le 31 octobre 2018, n'a pas dispensé le projet de révision du plan d'urbanisme de la commune de Gestel d'évaluation environnementale.

La commune de Gestel a contesté cette décision considérant qu'au vu de la faible surface agricole consommée rien dans le PLU en cours de finalisation ne viendra modifier et encore bouleverser les grands équilibres existants aujourd'hui sur le territoire.

Suite à examen de ce recours en réunion du 7 mars 2019 la MRAe accepte de dispenser la commune d'évaluation environnementale pour son projet de PLU. Cette décision est prise suite à l'engagement de la commune que la révision prenne en compte de manière effective l'ensemble des enjeux identifiés du point de vue de la biodiversité, du cadre de vie, de l'économie des ressources et de la transition

énergétique, des sensibilités environnementales en matière de maîtrise et de cohérence de l'urbanisation, de préservation des milieux naturels et de qualité de l'air.

### 3.3-Centre régional de la propriété forestière

Avis favorable sans observations.

### 3.4-Chambre d'agriculture

Le bilan montre une consommation d'espace réduite et une bonne densité des logements à construire. Le projet privilégie la mobilisation de la capacité résiduelle urbaine.

La chambre d'agriculture donne un avis favorable au projet de PLU présenté sous réserve de prise en compte des remarques suivantes :

- Le règlement écrit est à faire évoluer afin de respecter l'article R151-23 du code de l'urbanisme : préciser au 5<sup>ème</sup> alinéa (page 44) à l'exclusion des champs photovoltaïques,
- L'alinéa 6 page 44 est à supprimer,
- Il conviendrait dans les 2 STECAL, qui représentent 52 ha, de différencier les parties constructibles de celles devant rester naturelles.

### 3.5-M. le Préfet du Morbihan-DDTM Service Urbanisme et Habitat-

Donne un avis favorable au projet de PLU présenté sous réserve de prise en compte des remarques suivantes :

#### 1. Observations concernant la légalité et la sécurité juridique du document

##### Urbanisation et prise en compte des espaces naturels et agricoles

##### Le règlement des zones Hq et NI

Le projet définit des zones NG et NI dans lesquelles il autorise la création et l'extension de constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et la gestion du golf et à l'accueil d'activités de loisirs. Or l'article R151-25 n'autorise que des bâtiments agricoles, forestiers ainsi que l'extension des maisons d'habitation et la construction d'annexes.

##### Le zonage Un

En application de l'article R151-18 le PLU définit des zones Un. Toutefois ces dernières ne constituent pas des secteurs urbanisés présentant un nombre et une densité suffisante de constructions et le PLU y interdit toute occupation du sol en dehors des extensions mesurées des habitations. Ce classement U sans possibilité de construction à l'intérieur du périmètre bâti présente une fragilité juridique.

##### Les OAP

Le PLU prévoit, dans l'enveloppe agglomérée, 6 secteurs réservés à l'habitat faisant l'objet d'OAP et un secteur en extension urbaine de 2,5 ha permettant de créer 70 logements. Le PLU ne comprend pas d'éléments de programmation des OAP entre elles permettant de justifier une compatibilité avec le SCoT (visant à prioriser l'urbanisation du bourg).

#### 2. Observations concernant la cohérence du document

##### A. Politique du logement et de l'habitat

La prévision de 225 logements sur 10 ans dépasse les objectifs du PLH. Le scénario de développement retenu page 114 du rapport de présentation qui aboutit à 200/250 logements n'est pas explicité.

La production de logements sociaux est assurée majoritairement par l'OAP 7 en extension du bourg ; il conviendrait de renforcer la maîtrise de la production de logements sociaux dans les premières années du PLU.

##### B. Prise en compte des risques

Le Nord de la zone Ui est identifié par Géorisque comme secteur d'inondations potentielles ; le règlement devrait en faire mention.

##### C. Numérisation

Rappel de l'obligation de numérisation des documents au format CNIG (ordonnance 2013-1184 du 19 décembre 2013).

#### 3. Annexes

Sites archéologiques Le tableau répertoriant les zones de protection archéologique doit être intégré au rapport de présentation et les zones reportées sur le règlement graphique.

Servitudes d'utilité publique

Le tableau des servitudes doit être séparé en 3 lignes T4, T5 et T7.

### **3.6-Lorient Agglomération**

Lorient Agglomération constate que l'objectif de la commune est la réalisation de 20 à 25 logements par an pendant 10 ans soit 200 à 250 logements sur la durée du PLU. Ce chiffre est supérieur à celui préconisé par le PLH qui prévoit un maximum de 6 logements par an pour la commune, soit 34 logements pour la période 2017-2022. Lorient agglomération propose une réduction des objectifs ou de justifier davantage ce choix au regard du PLH.

Concernant les logements sociaux à créer il serait préférable de les localiser dans certaines OAP, notamment la N° 6 en cœur de bourg.

Le projet de PLU est compatible avec le Plan de Déplacement Urbain et le Plan Climat. Le PADD préconise de s'appuyer sur les infrastructures de transport collectifs dans la perspective de l'action 19 du PDU. Ce thème mériterait d'être développé d'avantage dans le PLU.

### **3.7-Syndicat mixte pour le schéma de cohérence territorial du Pays de Lorient**

Donne un avis favorable au projet de PLU mais trouve paradoxal le choix de situer l'OAP 6 au Sud de la friche de la Gare, l'éloignant ainsi du centre bourg.

### **3.8-Région Bretagne**

La région n'a pas de remarques sur le projet de PLU. Le projet Breizh Cop porte le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires qui posera les règles que les documents d'urbanisme infra régionaux devront appliquer. Avant l'approbation du STRADDET la région souhaite l'engagement des collectivités à s'engager sur un ou plusieurs des 38 objectifs dans le cadre des documents de planification.

### **3.9-Institut national de l'origine et de la qualité**

N'a émis aucune remarque sur le projet de PLU.

### **3.10- Chambre de commerce et d'industrie**

Elle se félicite de l'adoption d'un périmètre de centralité pour le commerce de détail sur le seul zonage Ua du centre bourg et s'étonne que le règlement n'interdise pas la création le commerce de gros.

### **3.11- Liste des PPA n'ayant pas transmis d'avis**

- Chambre des métiers du Morbihan,
- Conseil départemental du Morbihan,
- Mairie de Guidel,
- Mairie de Queven,
- Mairie de Pont Scorff.

## **4-Organisation et déroulement de l'enquête**

### **4.1-Organisation de l'enquête**

La décision du 11 juin 2019 de M. le Président du Tribunal Administratif de Rennes (E19000192 / 35) me désigne comme commissaire enquêteur pour la révision générale du PLU de la commune.

Le 27 juin : réunion de présentation du dossier en mairie, calage des dates et mise au point des modalités de l'enquête. Présence de M. Dagorne Michel (Maire), M. Touati Azais- pour Lorient agglomération -Pôle aménagement environnement et transports-Direction de la planification et du droit des sols, M. Le Parc Christian (DGS) et Mme Amossé Christine pour Lorient Agglomération zonages d'assainissement. L'enquête sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été réalisée conjointement avec celle concernant les zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales.

L'arrêté municipal 2019-0087 du 9 septembre 2019 précise l'organisation de l'enquête publique sur la révision générale du PLU :

- Elle se déroulera du 8 octobre à 8 heures 30 au 7 novembre 2019 à 17 heures,
- le dossier d'enquête publique et le registre seront consultables en mairie de Gestel durant les heures habituelles d'ouverture des bureaux, ce dossier sera également disponible sur le site internet de la commune ([www.cala56.fr](http://www.cala56.fr)),
- un registre dématérialisé ([www.registredemat.fr/plu-gestel-2019](http://www.registredemat.fr/plu-gestel-2019)) ainsi qu'une adresse mail ([plu-gestel-2019@registredemat.fr](mailto:plu-gestel-2019@registredemat.fr)) seront disponibles pour dépôt des observations et propositions,
- le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Gestel:
  - mardi 8 octobre 2019 de 8 h 30 à 12 h,
  - samedi 20 octobre 2019 de 9 h à 12 h,
  - jeudi 7 novembre 2019 de 13 h 30 à 17 h.

Le 23 septembre : visite de la commune et contrôle affichage ; préparation et visa du dossier en mairie.

## **4.2-Composition du dossier d'enquête**

### **4.2.1. Dossier Procédure de révision générale du PLU**

- Délibérations : prescription du PLU, débat du PADD, bilan de la concertation, arrêt du PLU, validation inventaire zones humides
- Arrêté municipal : prescription de l'enquête publique,
- Attestations, certificat d'affichage : avis d'affichage dans la presse, avis d'affichage dans la commune

### **4.2.2. Dossier Avis des Personnes publiques associées (PPA) et autres autorités**

#### **1. TABLEAU DE DIFFUSION DU PLU ARRETE AUX PPA**

#### **2. AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe)**

- Dossier de saisine de la MRAe
- MRAe : décision initiale
- Demande de recours gracieux auprès de la MRAe
- Réponse positive de la MRAe au recours gracieux

#### **3. AVIS DE LA CDPENAF DU 24 JUILLET 2019 REUNIE LE 23 JUILLET 2019**

#### **4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)**

- Avis de l'Etat du 21 août 2019
- Avis Lorient-Agglomération du 26 juillet 2019
- Avis du Syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient (SCoT) du 07 août 2019
- Avis de la Chambre d'Agriculture du Morbihan du 02 août 2019
- Avis du Conseil Régional de Bretagne du 31 juillet 2019
- Avis de la Chambre de Commerce et d'industrie du Morbihan du 20 juin 2019

#### **5. AVIS DES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES**

- Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière de Bretagne (CRPF) du 16 juillet 2019

- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) du 14 août 2019

#### **4.2.3. Dossier Projet de PLU arrêté le 15 février 2019**

##### **1. RAPPORT DE PRESENTATION :**

- Rapport de présentation
- Annexe au rapport de présentation

##### **2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**

##### **3. REGLEMENT ET ANNEXES :**

- Règlement écrit :
  - Annexe A : Liste des Emplacements Réservés
  - Annexe B : Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination
  - Annexe C : Préconisations architecturales pour le bâti rural ancien
  - Annexe D : Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne
- Règlement graphique
- Règlement graphique annexe : paysage et petit patrimoine

##### **4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

##### **5. ANNEXES DU PLU :**

- Pièces graphiques annexes
  - Annexe 1a : Plan des Servitudes d'Utilité Publique
  - Annexe 2a : Plan des sites archéologiques
  - Annexe 3a : Plan Classement sonore des Infrastructures de transport terrestre
  - Annexe 4 : Plan des canalisations d'eau potable
  - Annexe 5a : Projet du plan d'assainissement des eaux usées
  - Annexe 6a : Projet du plan d'assainissement des eaux pluviales
  - Annexe 7a : Plan indicatif des éléments du petit patrimoine
  - Annexe 8 : Plan des déplacements actifs
  - Annexe 9a : Hydrographie et zones humides
  - Annexe 10 : Plan des zones concernées par le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles
- Pièces écrites annexes
  - Annexe 1b : Liste des Servitudes d'Utilité Publique
  - Annexe 2b : Liste des sites archéologiques
  - Annexe 3b : Arrêté classement sonore des infrastructures de transport terrestre
  - Annexe 5b : Projet de notice d'assainissement des eaux usées
  - Annexe 6b : Projet de notice d'assainissement des eaux pluviales
  - Annexe 7b : Liste des éléments du petit patrimoine
  - Annexe 9b : Délibération inventaire des zones humides et cours d'eau

### **4.3-Publicité et affichage**

#### **4.3.1. Parution dans la presse**

Parution, à la demande de la commune, en rubrique annonces légales, de l'avis d'enquête :

- les 17 septembre et 9 octobre 2019 pour Ouest France Edition du Morbihan,
- les 17 septembre et 9 octobre 2019 pour Le Télégramme édition Morbihan,

Une copie de ces parutions est jointe au dossier d'enquête.

#### **4.3.2. Affichage de l'avis d'enquête**

L'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé par la commune sur l'ensemble de son territoire, sur les panneaux communaux et sur des panneaux provisoires. J'ai vérifié certains affichages lors de mes visites

sur le terrain. L'ensemble du territoire était bien couvert par 2 affiches A3 (fond jaune) sur des panneaux communaux (Salle du lain, Place du colonel Muller et sur la baie vitrée à l'entrée de la mairie) et 7 affiches A2 sur fond jaune sur des panneaux provisoires (Entrée Ouest, Est et Sud du bourg, Entrée coté Kerlédan, entrée coté Kergonet et domaine du lain ). Ces affichages sont repérés sur un plan de la commune, ce plan est accompagné des 10 photos de ces avis d'enquête. Ce plan, les photos et le certificat d'affichage de Monsieur le Maire, en date du 8 novembre 2019, sont joints au dossier d'enquête.

#### **4.3.3. Annonce sur le site internet de la commune**

Sur le site internet de la commune, en page d'accueil, sous le titre GESTEL INFO SPECIALE, était annoncée l'enquête publique du 8 octobre au 7 novembre 2019. Le lien renvoyait à la page enquête publique PLU. Cette page permettait de consulter et télécharger l'ensemble du dossier et un lien renvoyait vers le registre dématérialisé Registre Demat Révision générale du PLU de GESTEL permettant de consulter le dossier et de déposer des observations. Une adresse mail permettait aussi le recueil des dépositions du public : plu-gestel-2019@registredemat.fr  
Une copie des pages du site internet est jointe au dossier d'enquête.

#### **4.3.4-Annonce dans LE MAG Gestel**

Le numéro Printemps-Eté 2019 du magazine communal présentait, en page 7, la procédure de révision du PLU et annonçait l'enquête publique du 8 octobre au 7 novembre 2019.  
Un exemplaire de cette revue est joint au dossier d'enquête.

### **4.4-Déroulement de l'enquête publique**

Suivant l'organisation définie dans l'arrête municipal N° 2019-0087 du 9 septembre 2019 l'enquête s'est déroulée du lundi 8 octobre au vendredi 7 novembre 2019. Pendant toute la durée de l'enquête le dossier papier concernant la révision générale du PLU ainsi que le registre d'enquête sont restés à disposition du public dans la salle du conseil en mairie. Ce dossier était aussi disponible pour téléchargement et consultation sur le site internet de la commune. Le registre dématérialisé, resté ouvert toute la durée de l'enquête, permettait le recueil des dépositions du public et la consultation et le téléchargement du dossier. Les services de la mairie ont assuré le transfert sur le registre dématérialisé des dépositions papier et courriers.

La fréquentation du public en mairie a été très faible : 30 personnes seulement comme le montre la liste des visiteurs jointe au registre d'enquête.

Les principales dates concernant le déroulement de l'enquête sont les suivantes :

Le mardi 8 octobre : Permanence de 8 h30 à 12 h 00 - 11 visiteurs en mairie, 4 dépositions (2 courriers et 2 sur le registre).

Le samedi 26 octobre : Visite sites OAP N° 1 et secteur le Verger-Permanence de 9 h 00 à 12 h 00 – 6 visiteurs en mairie-Dépôt de 2 courriers.

Le vendredi 7 novembre : Visite hameau de Kerlamet et abords, domaine du Lain et site de l'ancien EHPAD-Permanence de 13h 30 à 17 h 00 - 6 visiteurs en mairie-Dépôt de 2 observations registre papier et de 3 courriers

Le vendredi 15 novembre 2019 : Remise du procès verbal d'enquête en mairie,

Le vendredi 29 novembre 2019 : réception par messagerie du mémoire en réponse au procès verbal d'enquête (courrier postal arrivé le samedi 30).

## 4.5-Bilan de l'enquête

La publicité réalisée dans la presse : Ouest France et Le Télégramme, dans les délais réglementaires ; l'affichage de l'avis d'enquête réalisé sur tout le territoire de la commune (10 au total) ont permis une bonne information du public.

A la clôture de l'enquête il y a 15 observations déposées. Le nombre des visiteurs en mairie est de 30 personnes. La fréquentation du registre dématérialisé est un peu supérieure, on note :

- 209 visiteurs,
- 97 visionnages des pièces du dossier d'enquête,
- 71 chargements de ces pièces.

La fréquentation du site internet de la mairie de Gestel ne peut être comptabilisée.

La plupart des demandes concernent la constructibilité de terrains dans les hameaux ou en zone agricole. Trois personnes s'inquiètent des problèmes de circulation qui vont apparaître dans le secteur de l'OAP N° 1 rue d'Arvor.

## 5-Examen des observations du public

### 5.1-Résumé des observations classées par ordre d'arrivée

Les dépôts sur le registre et les courriers arrivés en mairie ont été, au fil de l'eau, intégrés sur le registre dématérialisé par les services de la commune. Toutes les dépôts sont numérotés par ordre d'arrivée sur le registre dématérialisé. Il faut noter que les 5 dernières arrivées dans les dernières heures de l'enquête (courriers N° 11 à 14 et registre papier N° 15) n'ont pas été intégrés au registre dématérialisé.

N°1 : Mme Le Bris Marcelle-9 chemin de la laiterie-56 530 Gestel-Parcelle ZD 113 :

Souhaite le classement de 1150 m<sup>2</sup> de la parcelle ZD 113 pour agrandir le secteur constructible à l'Est de la partie prévue en Ub au projet de PLU. Cette modification :

- Répondrait à l'axe 1 du PADD : poursuivre un développement urbain et maîtrisé,
- Ne remettrait pas en cause l'axe 3 du PADD : préserver et mettre en valeur les richesses et les ressources du patrimoine.

La parcelle est située à 500 m du centre bourg. Ce classement permettrait de conforter le bourg dans ses limites actuelles. La parcelle reste en dent creuse, il existe des bâtiments à l'Est, à l'Ouest et au nord, le muret Sud constitue une limite naturelle de l'enveloppe du bourg.

L'urbanisation de la parcelle permettrait d'accueillir de nouvelles populations à proximité immédiate du bourg ; l'inconstructibilité rend difficile la rénovation des bâtiments existants que ce soit en terme d'extension ou de valorisation du bâti existant (piscine, annexe).

Ce classement des 1150 m<sup>2</sup> en zone Ub ne remettrait pas en cause le corridor écologique identifié et permettrait de réaliser notre projet d'installation familiale sur l'ensemble de la parcelle.

N°2 : M. Le Clanche Jean Pierre : souhaite que les parcelles ZB 159, 114 et 223 situées au village de Kerlamet restent constructibles comme dans le PLU actuel, sinon je souhaite un dédommagement.

N° 3 : M. Corticelli Gérard-2 rue de Brocéliande-56 530 Gestel- pour les Consorts Corticelli, Dewyse et Nicolas-parcelle ZE 620 : souhaitent le classement en zone constructible de la parcelle pour commercialiser 2 lots à construire dans le prolongement des parcelles ZE 565, 566 et 577 voisines.

N° 4 : M. Quioc Bernard-10 impasse de Kerledan-560530 Gestel-parcelle ZV 557 :

Pourquoi la zone constructible Uc est réduite dans le projet de PLU. L'assainissement non collectif a été réalisé sur le secteur dont le classement est prévu en Aa. Le terrain est amputé de 40 % de sa surface constructible, quelles sont les possibilités de construction ?

N° 5 : Anonyme : Pour l'OAP N° 1 l'accès par la rue de Bretagne n'est pas souhaitable. Il est périlleux de rentrer et sortir de chez moi (à 25 m de la rue de l'Argoat) certains véhicules arrivent parfois très vite. L'augmentation du trafic entrainera un accroissement du risque.

N° 6 : M. Le Clanche Michel-GESTEL- parcelle ZB 247 : aborde plusieurs points :

1. Attend une réponse écrite de la mairie concernant la demande de classement en urbanisation au Nord de la parcelle ZB 247,
2. N'est pas d'accord avec le secteur rocheux annoncé par la carte des aptitudes à l'assainissement individuel (figure 32, page 49 de la notice de présentation assainissement des eaux usées,
3. Conteste le classement du hameau de Kerlamet en zone agricole entraînant des pertes de zone constructibles. Ce classement gonfle artificiellement la surface agricole,
4. Conteste l'urbanisation des communes voisines entraînant une augmentation de circulation,
5. Conteste le classement des parcelles ZB 60, 65 et 67 en zone naturelle,
6. Le bois n'étant plus utilisé dans les fermes, il serait peut être bon d'utiliser certaines surfaces boisées pour la construction et laisser les parcelles cultivables pour une meilleure utilisation.

N° 7 : Mme Mazurier Angèle et M. Penverne Patrick-Allée du Puits-Kergonet-56530 Gestel-Parcelle ZH 173 à Loquion: demandent le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle auprès des habitations.

N° 8 : Mme Monique Bienvenu-2 impasse du Prat-Ar-Poult-Penfrat-56630 Gestel :

- Demande la constructibilité d'une partie de la parcelle ZE 374,
- Demande la constructibilité totale ou partielle de la parcelle ZE 5,
- Demande le maintien de la constructibilité de la parcelle ZE 293 au village de Penfrat.

N°9 : M. Le Clanche Jean Pierre : souhaite le classement de la parcelle ZC 130 au village de Kerlamet en zone agricole Aa et non en zone naturelle Na.

N° 10 : Mme Le Clanche Irma-Parcelles ZC 131 et ZB 156 hameau de Kerlamet-Représentée par la société d'avocats EZ, 3 rue Emile Masson Nantes.

Document déposé sur le registre dématérialisé par mail les 5 et 7 novembre, par mail au service urbanisme de la mairie de Gestel le 7 novembre et par courrier recommandé au commissaire enquêteur en mairie de Gestel.

- Parcelle ZB 156 : elle est située au cœur du hameau de Kerlamet : classée actuellement en zone U par le PLU en vigueur. Le projet de PLU classe l'ensemble du hameau en zone agricole pour mettre fin au mitage des espaces agro naturels (rapport de présentation page 14). L'ensemble des hameaux n'est pas concerné par ce déclassement sans aucun élément objectif de justification. Il existe au milieu de la parcelle une ruine en mitoyenneté avec le bâtiment de la parcelle ZB 189 qui est un reste d'une longère historique datant du 17<sup>ème</sup> comportant 2 pignons en pierre de 5 à 6 m de largeur et d'un mur de façade de 2 m et ceci sur 15 m de longueur. La présence de cette ruine s'oppose à une utilisation agricole. Le zonage Aa de la parcelle apparaît illégal et doit être modifié.
- La parcelle ZC 161 étant en zone agricole Aa ce zonage devrait s'étendre à la partie qui se trouve à l'état de prairie. Le classement en zone naturelle de cette partie de la parcelle n'est pas justifié selon l'article R151-22 et 24 du code de l'urbanisme au vu de son potentiel agronomique et économique.



N° 11 : Mme Courio Janine et Maurice-5 route du Moulin Neuf-Kerlamet-56630 Gestel-Parcelle ZC 26 :  
Souhaite pouvoir agrandir l'abri de jardin présent pour réaliser un petit logement. Elle possède sa maison sur la parcelle voisine ZC 16.

N° 12 : Mme Monique Bienvenu-2 impasse du Prat-Ar-Poult-Penfrat-56630 Gestel : "Je suis propriétaire d'une parcelle ZE 374 à Gestel (proche du lotissement de Kerdurod et du terrain communal ZE 12). La parcelle ZE 12 appartient à la commune de Gestel mais fait partie de la commune de Guidel. Suite à ma demande (N° 8) je suis favorable à un échange de terrains Guidel/Gestel.

N° 13 : Mme Noëlla Rougerie-18 rue de Bretagne-56530 Gestel : S'inquiète pour la circulation rue de Bretagne à cause de l'implantation d'une nouvelle zone pavillonnaire. Nous avons connu des désagréments avant la création de l'accès direct à la zone d'activité et du fait de nouveaux arrivants. La vitesse rue de Bretagne est excessive. Les habitants du quartier vont perdre leur zone verte, quelles seront les compensations ?

Les plots servant à la limitation de circulation ont été enlevés pour le passage des camions d'une des entreprises.

N° 14 : M. et Mme Munoz Pierre-Yves et Florence-6 impasse Prat Hoat-Kerlec-56530 Gestel-Parcelles ZB 201, 210, 242 et 250 : demande le passage en zone constructible des parcelles ZB 201, 210, et 242 en totalité et en parti pour la ZB 250.

N° 15 : M. Luhandre Pascal-11, rue Moustoiric-56530 Gestel-Parcelle ZH 530 : demande pourquoi son terrain qui était constructible passe en zone verte.

## 5.2-Synthèse et analyse des observations

A la clôture de l'enquête, il y a 15 observations déposées, plusieurs thèmes sont abordés :

- 8 demandes de constructibilité de parcelles agricoles,
- 3 demandes de maintien de constructibilité dans les hameaux,
- 2 demandes d'extension de la zone urbaine,
- 3 refus d'augmentation de la circulation causée par l'OAP N° 1 rue de l'Argoat.

## 5.3-Procès verbal de synthèse

J'ai remis le procès verbal de synthèse le vendredi 15 novembre 2019 à 9 heures 30, lors d'une réunion en mairie de GESTEL, étaient présents :

- M. Dagorne Michel-Maire,
- M. Le Parc Christian- DGS
- M. Brazidec Jacques-adjoint aux travaux,
- M. Touati Azaïs pour Lorient agglomération,
- Mme Dumoulin Maéva pour Lorient Agglo

Ce procès verbal de synthèse est joint au dossier d'enquête. Il fait le bilan de l'enquête et demande des précisions sur le dossier. Ces demandes sont reportées au chapitre suivant.

## 5.4-Questions du commissaire enquêteur au maitre d'ouvrage

### 1-Zonage agricole

Zone Ab autour du bourg : il n'existe pas de zonage Ab dans le projet de PLU (il n'y en a pas dans le PLU en vigueur). Le zonage Ab permet d'éviter toute construction en zone agricole, il peut être utilisé pour éviter des nuisances affectant les zones urbaines et aussi pour préserver des parcelles de toute construction pour une urbanisation future à moyen ou long terme.

Modification de classement de Na en Aa à proximité des cours d'eau : Plusieurs parcelles classées Na dans le PLU en vigueur sont classées Aa par le projet). Plusieurs secteurs sont concernés :

- A l'Est du verger : Les parcelles ZA 73, 67 et 65 (en partie) classées en Na et EBC sont prévues en Aa au projet, elles sont entourées par des espaces naturels Na et des EBC,
- Au Nord de Kerlamet une partie des parcelles ZB 41 et 148 classée en Na sont prévues Aa au projet. La partie Aa, entourée de zone Na et EBC se trouve à 30 m de l'étang. Le secteur est couvert par la zone de préemption des Espaces Naturels Sensibles, est compris dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 "Scorff et Forêt de Pont Calleck" et ne devrait pas, à mon avis, comporter de zone Aa mais être classé en zone naturelle.
- Au Sud de Kerlamet et à l'Est de Kerlec la parcelle ZC 158 classée en zone Aa est en 2 point trop proche du ruisseau. Le secteur est couvert par la zone de préemption des Espaces Naturels Sensibles, est compris dans le périmètre de la ZNIEFF de type 2 "Scorff et Forêt de Pont Calleck" et ne devrait pas, à mon avis, comporter de zone Aa mais être classé en zone naturelle.

La carte des zones agricoles, page 129 du rapport de présentation, comporte quelques erreurs par rapport au règlement graphique.

## **2-Cours d'eau et zones humides :**

Il manque sur les documents graphiques un plan d'eau à la pointe Sud-est de la commune sur le secteur du golfe de Queven. Sur la carte page 83 du rapport de présentation figurent 2 plans d'eau en liaison avec cours d'eau. Un de ces plans d'eau est peut être sur la commune de Queven.

## **3-Zonage U autour du bourg**

Dans son observation N° 15 M. Luhandre Pascal demande pourquoi sa parcelle ZH 530 n'est plus classée en zone Ub. Au Nord de cette parcelle il existe le château d'eau, le cimetière et 4 maisons dont le classement est prévu en Ub mais qui sont exclus du zonage d'assainissement collectif des eaux usées. Il y a me semble-t-il une incohérence, faut-il limiter le zonage Ub ou agrandir le zonage d'assainissement collectif ?

Secteur Kerloic Sud-est bourg route RD 163 classée en Ub sur 110 m, quelle est l'utilité de ce classement alors que la maison à rénover est dans le secteur NI ?

## **4-Classement hameaux en Un**

Quels sont les critères de choix du classement Uv vers Un ou Aa ? Le zonage Un lui aussi interdit les nouveaux logements le seul avantage est une extension 60 m<sup>2</sup> maxi au lieu de 50 m<sup>2</sup> en A et N (idem 50% emprise au sol et annexes 40 m<sup>2</sup>). La DDTM a des doutes sur la sécurité juridique du zonage Un ne permettant pas de construction.

## **5-Règlement des zones Ng et NI :**

Pour la DDTM dans les zones N l'article R151-25 n'autorise que des bâtiments agricoles, forestiers ainsi que la construction d'annexes et l'extension des maisons d'habitation. Ne faut-il pas prévoir des STECAL spécifiques pour chaque besoin de construction dans ces secteurs ?

## **6-Limites cadastrales avec Guidel**

Au Sud-ouest de la commune le plan de zonage figure, à hauteur du lotissement de Kerdurod, un petit secteur Na dont la moitié est en EBC. Sur le cadastre de la commune de Gestel ce secteur correspond aux parcelles ZE 605 et 610 (partie EBC). Le cadastre de la commune de Guidel englobe la parcelle ZE 610 sans la numéroter. Le règlement graphique du PLU de Guidel classe la parcelle en Aa mais fait figurer une

limite de commune qui exclu cette parcelle de son territoire. La carte IGN attribue la parcelle 610 à la commune de Gestel. La vue satellite nous montre bien une parcelle ZE 610 boisée.

#### **7-OAP N°1 rue d'Argoat :**

Le plan de circulation proposé paraît idéal pour assurer une bonne desserte vu la configuration du terrain. Actuellement pour assurer la tranquillité des riverains de la rue de Bretagne toute communication entre celle-ci et la rue d'Arvor desservant la zone d'activité est coupée ; cette situation me semble la meilleure possible actuellement. Trois personnes sont venues pour s'opposer à une circulation supplémentaire rue de Bretagne. Le projet d'OAP fit déboucher la desserte rue d'Arvor et il me semble difficile de la dévier vers la rue de Bretagne. Est-il possible de ne conserver que l'entrée Est et créer une aire de retournement à l'intérieur de l'OAP.

#### **8-Nombre de logements à construire sur la durée du PLU**

Le PADD prévoit de créer 200 à 250 logements sur les 10 ans. Pour la DDTM ce choix n'est pas justifié. Le PLH prévoit pour Gestel 6 logements par an, ce qui représente 60 logements sur la durée du PLU. Lorient Agglomération demande de revoir le chiffre de logements à construire ou de justifier au regard du PLH.

Le calcul réalisé, page 120 du rapport de présentation, annonce 154 logements en densification et renouvellement, plusieurs chiffres posent question :

- Projets en cours : Jardins de Stangalen 42 logements, que reste-t-il à réaliser ?
- Périmètre en attente de projet d'aménagement global (Ex EHPAD) le chiffre de 26 logements est-il réaliste ? quel est le délai ?

Si je retire ces 2 opérations il reste 86 logements, ajoutés au 70 de l'OAP en extension cela fait 156 logements ce qui est largement au-dessus des 60 préconisés par le PLH. Pour atteindre un nombre de logements à construire plus petit la seule solution c'est de phaser l'OAP 7 rue des menhirs ; la partie classée en 2AU pouvant être ouverte à l'urbanisation, lors du besoin, par une modification du PLU.

#### **9-SNCF**

La commune est traversée par une ligne SNCF, il n'y a pas de zonage spécifique pour ces installations. Il n'y a pas de trace de consultation des services SNCF sur le projet de PLU, est-ce un oubli ? En général les services SNCF ont des exigences concernant les clôtures.

Dans les documents conclusion et avis du commissaire enquêteur je vais, en m'appuyant sur l'étude du dossier soumis à enquête, sur les observations du public et sur les réponses du maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse, analyser les impacts du projet sur l'environnement et émettre un avis.

A MUZILLAC le 5 décembre 2019



Alain GUYON

### **Pièce jointe : Mémoire en réponse au procès verbal d'enquête**

# REVISION DU PLU DE GESTEL

## OBSERVATIONS AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR DU 15 11 2019

Enquête publique du 8 octobre au 7 novembre 2019

### A DEROULEMENT DE L'ENQUETE

☞ Pas d'observations

### B QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### 1a Zonage agricole (Absence de zone Ab autour du bourg)

☞ Une ceinture verte majoritairement classée en zone N et même en zone boisée classée est matérialisée en interface des zones U du bourg (80% de l'interface environ).

Néanmoins un zonage Ab peut, ponctuellement, être envisagé pour préserver certaines des zones urbaines de nuisances éventuelles liées à des constructions agricoles.

Le choix du zonage est de permettre en zone Aa aux agriculteurs de pouvoir notamment réaliser des abris pour des animaux.

#### 1b Modification de classement de Na en Aa à proximité des cours d'eau

☞ L'emprise des cours d'eau est matérialisée en N (Nzh). L'opportunité de modifier parfois le classement à proximité de ces cours d'eau va être étudiée, mais, vraisemblablement le zonage Aa ne sera pas modifié. En effet le PADD souligne dans son objectif 2 que le but est de pérenniser l'activité agricole en inventoriant les parcelles réellement exploitées, c'est pourquoi ces dernières ont été classées ont été classées **volontairement en zone A** dans le PLU. Les parcelles ZC 130 et 161 seront également classées en totalité en Aa.

Pour une meilleure protection, de part et d'autres des cours d'eau, une marge de recul de 35 m en zone A et N pour 15 m en zone U a été matérialisée sur le document graphique. Les mouvements de terrain sont notamment interdits dans ces marges de recul (page 66 du rapport).

#### 2 Cours d'eau et zones humides

☞ L'implantation réelle des plans d'eau va être vérifiée.

#### 3 Zonage U autour du bourg

☞ L'opportunité d'un classement partiel en zone U va être étudié pour la parcelle ZH 530.

☞ Le classement en zone Ub de la portion de route à l'Est de Kerloic est effectivement inopportun et sera classé dans la continuité du zonage Aa contigu.

#### 4 Classement hameaux en Un

☞ Le choix du classement en zone Un de certains secteurs d'habitat avait pour but de permettre des extensions du bâti supérieures à celles permises aux zones A et N (page 132 du rapport).

Les services de l'Etat soulignent dans leurs observations concernant la légalité et la sécurité juridique du document que ... ces dernières ne constituent pas des secteurs urbanisés présentant un nombre et une densité significatifs de constructions...que le classement de ces secteurs urbanisés, sans possibilité de construction à l'intérieur du périmètre bâti constitue une fragilité juridique...

**Aussi l'opportunité de modifier ce classement va être étudié afin de garantir la sécurité juridique du document.** La réflexion portera également sur le village de Kerlarmet sur lequel une observation a été déposée à l'enquête publique.

#### 5 Règlement des zones Ng et Nl

☞ Des STECAL pouvaient effectivement être matérialisés au plus près des constructions **mais le parti pris a été de ne pas prévoir d'évolution du bâti dans cet espace.**

Pour répondre notamment aux remarques de la CDPENAF et des services de l'Etat ...que la zone N (conformément à l'article R151-25 du code de l'urbanisme) n'autorise que des bâtiments agricoles, forestiers ainsi que la construction d'annexe et l'extension des maisons d'habitations...

Pour confirmer le parti pris énoncé précédemment :

Le règlement de la zone Ng va être repris **pour n'autoriser que les installations légères liées ou nécessaires à l'exercice du golf** (dans la continuité du zonage Ng du golf sur Quéven).

Le règlement de la zone Nl va être repris **pour n'autoriser que les installations légères liés ou nécessaires à l'accueil d'activités de loisirs et de plein air** autour du domaine du Lain.

#### 6 Limites cadastrales avec Quéven

☞ La limite cadastrale avec Quéven va être vérifiée.

#### 7 OAP n°1 rue d'Arvor

☞ L'accès à l'Ouest de l'OAP n°1 sur la zone d'activité sera limité aux engins de service et un lot (à supprimer dans l'esquisse) pourra permettre une raquette de retournement afin que l'opération n'engendre pas de flux de véhicules Ouest/Est.

#### 8 Nombre de logements à construire sur la durée du PLU

☞ -L'OAP n°7 (rue des menhirs) qui programme 70 logements sur le site va être étudiée afin de réduire cette extension tout en restant conforme au PADD débattu. Cette diminution permettra ainsi de réduire le volume de logements à construire.

Les jardins de Stangalen qui représentent 42 logements dans le potentiel sur 10 ans en densification et renouvellement (225 logements) **sont réalisés**.

Le Périmètre en attente de projet d'aménagement global est matérialisé pour 5 années maximum sur le site de l'ancien EPHAD.

S'agissant du site de la gare, il accueillera un projet locatif social en prenant en compte dans le périmètre de l'OAP la nécessité de réaliser des surfaces conséquentes de stationnement mutualisé et de proximité. Le permis a été délivré pour 6 maisons individuelles et 18 logements collectifs.

-Le Préfet, le Président de Lorient Agglomération pour la compatibilité au PLH et le Président du Pays de Lorient ont émis **un avis favorable au PLU**.

Néanmoins le scénario de développement de la commune qui envisage l'accueil de 200 habitants pour atteindre environ 3000 habitants à l'horizon 2030 et la construction d'environ 225 logements **sur plus de 2 durées d'un PLH** sera, conformément notamment à leurs demandes, plus explicité dans le rapport.

Le scénario démographique de croissance observée sur la commune depuis des années est de +1%, le choix a été fait de limiter cette croissance à **environ 0,50 % par an** pour préserver l'identité de « village » de la commune et également être conforme au scénario démographique du SCOT.

S'agissant de l'objectif de production de logements fixé par le PLH de 34 logements (6 par an), il convient de préciser que **celui-ci n'est que pour la période 2016/2022**. Le PLU s'inscrit dans ses prévisions sur **une durée de plus de 2 PLH**. Néanmoins afin de répondre à certaines observations, comme il a été souligné précédemment l'OAP n°7 (rue des Menhirs) va être étudiée **pour réduire le nombre de logements et une programmation va être mise en place pour privilégier la réalisation des OAP du Bourg avant l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP n°7**.

**Les prévisions de 225 logements sur la durée du PLU**, compte tenu de la réalisation effective des 42 logements des jardins de Stangalen à la date d'approbation du PLU et d'une réduction estimée de 30 logements sur l'OAP n°7, **ne seraient plus que de 153 logements prévisionnels sur 10 ans**.

## **9 SNCF**

☞ Il n'est pas prévu de mettre un zonage spécifique sur l'emprise de la voie ferrée.