

GESTEL-Approbation du Plan Local d'Urbanisme(PLU)-Note de synthèse annexée au projet de délibération et transmise à la convocation aux conseillers municipaux-Conseil Municipal du 24 février 2020

RAPPEL

Le projet de délibération dans son introduction rappelle les objectifs de cette révision prescrite le 31 août 2016 à savoir :

- 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 LES ENJEUX MAJEURS DU PLU

A Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu le 12 novembre 2018 a permis à la suite, d'un diagnostic paysager et urbain mais aussi d'un état initial de l'environnement de la commune et de différents débats et réunions, d'exprimer au travers de 3 axes transversaux des orientations à l'échéance 2030 du PLU:

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

Les objectifs communaux

L'approbation de ce document de planification permettra l'engagement de nouvelles opérations en lien avec les objectifs énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Outre le règlement écrit, les principaux secteurs à enjeux sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier du PLU.

► Logements

Compte tenu à la fois du contexte démographique et économique communal, des projections démographiques intercommunales et de l'ambitieux projet urbanistique des élus, le scénario démographique suivant a été adopté :

- environ **3000 habitants à l'horizon 2030** soit **200 habitants supplémentaires** par rapport à 2015 ;
- un taux de croissance annuelle moyenne équivalent à celui du SCoT : **0,50%** ;
- une poursuite du desserrement toutefois « ralentie » par l'accueil de jeunes ménages : **2,31 personnes / ménages** ;

Cette hypothèse réaliste compte tenu de l'attractivité réelle de la commune induit un besoin de 195 nouveaux logements sur le marché d'ici 2030.

On sait que :

- **66 logements** (dont 42 aux Jardins de Stangalen et 24 sur le site de la friche de la gare) sont soit en cours de constructions ou autorisés, entre 2015 (date des dernières données INSEE) et 2018 (date du dernier relevé communal) ;
- **88 logements**, correspondant à environ 6 hectares de foncier en secteurs U, ont été identifiés lors de l'analyse des capacités d'intensification des tissus urbains existants ; cette analyse ayant donné lieu à un important travail de terrain ;
- **1 bâtiment** a été identifié comme susceptible de changer de destination et muter en logement au sein des espaces agro-naturels.

Il reste donc environ 40 logements à mettre sur le marché en ayant recours à des **extensions d'urbanisation**.

Un secteur est fléché pour ce faire :

- **le secteur de Penfrat-Kerlédan** encadré par l'OAP n°7 de la rue des Menhirs ne sera ouverte à l'urbanisation que si les OAP de centralité sont achevés.

Cette OAP encadre les possibilités de construction et concerne 1,5 ha dont environ 1,17 ha effectivement construit, le reste de l'espace étant dévolu à la trame verte.

► **Équipements et Activités**

En matière d'activité économique, un zonage particulier (le zonage Ui) caractérise les secteurs d'activités existants de la commune.

Par ailleurs, le PLU traduit les dispositions du SCoT relatives à l'organisation de l'activité commerciale en identifiant le cœur de centralité de Gestel, zonée Ua, comme centralité commerciale où sont permises les implantations d'activités commerciales.

Quant aux équipements :

- il convient de rappeler que les zonages urbains courants ne font pas obstacle à la réalisation d'équipements au sein des périmètres qu'ils englobent. Certains équipements sportifs de plein-air font l'objet d'un zonage U spécifique à l'exemple du stade des Korrigans et du skate park ;
- la continuité du site du golf de Val Quéven est couverte par un zonage Ng qui permet les installations légères liées ou nécessaires à l'exercice ou la gestion du golf.
- le Domaine du Lain est quant à lui préservé par un zonage N destiné aux installations légères liées ou nécessaires à l'accueil d'activités de loisirs et de plein air sur la durée du PLU.

► **Consommation d'espace du projet de PLU**

La commune a fait le choix d'un urbanisme plus compact et de limiter au maximum l'extension de la tache urbaine agglomérée, la consommation de l'espace prévue au PLU sera par conséquent réduite pour produire l'estimation de 195 logements à échéance 2030 :

-La consommation des espaces libres à l'intérieur de la tâche urbaine relève de l'effort de densification de la commune ; elle est de l'ordre de 148 logements théoriques si on y inclut les logements en cours de réalisation ;

_Le PLU prévoit une consommation foncière en extension de **1,5 hectare**. ;

Le projet de PLU est conforme aux objectifs de réduction de la consommation d'espace des lois portant Engagement National pour l'Environnement (lois Grenelle) : la consommation d'espace entre 2006 et 2013 ayant été estimée à 8 ha, le projet de PLU présente une consommation foncière théorique de 1,5 ha et réduit ainsi d'environ 90% sa consommation foncière sur les dix prochaines années par rapport à l'exercice précédent.

2 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

-Décisions de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) du 31 décembre 2018 et 7 mars 2019

► **Avis favorable**

-Avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 24 juillet 2019

➤ **Avis favorable** (mettre en conformité le règlement des sous zones Ng et NI avec l'article R151-25 du code de l'urbanisme

-Avis du préfet du 21 août 2019

➤ **Avis favorable** sous réserves :

Mettre en conformité le règlement des zones Ng et NI avec l'article R151-25 du code de l'urbanisme

Le classement en U de secteurs urbanisés qui ne présentent pas un nombre et une densité significatifs de constructions (matérialisés en Un au document graphique) sans possibilité de construction à l'intérieur du périmètre bâti constitue une fragilité juridique

Le PLU ne comprend pas d'élément de programmation des OAP entre elles alors que le DOO du SCOT vise à prioriser l'urbanisation du bourg.

Et quatre observations sur la cohérence du document.

Avis de la Préfecture de la Région Bretagne du 19 juillet 2019

➤ **Avis favorable** et information sur les zones de protection demandées au PLU au titre de l'architecture

Avis de LORIENT AGGLOMERATION du 26 juillet 2019

➤ **Avis favorable.**

PLH : Compatible avec le PLH, préciser le nombre de logements produits et la localisation des logements sociaux.

PDU : Compatible avec diverses recommandations.

PLAN CLIMAT : Une recommandation.

Avis de la Chambre d'Agriculture du Morbihan du 2 août 2019

➤ **Avis favorable** en prenant en compte certaines remarques (précisions page 44 et 46 du règlement littéral et interrogation sur le site du domaine du Lain et du golf).

Avis de la Région Bretagne du 31 juillet 2019

➤ **Avis favorable**

Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Morbihan du 20 juin 2019

➤ **Avis favorable** avec une remarque afin d'interdire le commerce de gros en centre-ville (page 49 du règlement).

Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière BRETAGNE-PAYS DE LA LOIRE du 16 juillet 2019

➤ **Avis favorable**

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

➤ **Pas de remarque** à formuler du fait qu'il n'y a pas d'incidence directe.

Avis du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient (SCoT) du 7 août 2019

➤ **Avis favorable** avec quelques remarques sur des erreurs de frappe et des précisions a apporté à l'article G3, N1 et A1 du règlement écrit sur les champs photovoltaïques.

3 RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur a émis le 6 décembre 2019 un avis favorable au projet de révision du PLU de Gestel assorti de réserves et recommandations.

Réserves :

-Réduire le nombre de logements à construire sur la durée du PLU, en zonant une partie de l'OAP n°7 rue des Menhirs en 2AU

-Revoir la justification du classement des 3 hameaux de Kerlarmet, Loquion et Kerlec en zone agricole.

Recommandations :

-Création d'un parking relais et covoiturage en liaison avec la halte ferroviaire et amélioration de la signalisation

-Amélioration de la protection ZNIEFF type 2 « Scorff et forêt de Pont Calleck » par réduction de la surface classée de zone naturelle vers la zone agricole par rapport au PLU en vigueur

-Amélioration de l'OAP n°1 rue de l'Argoat

4 MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET ARRETE

Le projet de PLU arrêté le 13 mai 2019 a été modifié pour tenir compte des avis des PPA, de commissions, des conclusions du commissaire enquêteur et parfois des observations du public.

Les modifications concernent parfois un ou plusieurs documents du PLU à l'exception du PADD.

A Le règlement graphique

➤ Modifications liées aux avis des PPA

1 Les villages de Loquion, Kerlec et Kerlarmet ont été matérialisés en Un comme les trois villages de Moustouric Kergornet et Kerguestenen .En effet, s'ils ne sont pas des secteurs urbanisés présentant un nombre et une densité significatifs de constructions, ils ne peuvent être des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les extensions sont possibles ainsi que des logements de fonction pour les agriculteurs mais pas de constructions nouvelles. (Préfet)

2 La zone 1AU de la rue des Menhirs ('OAP n°7) a été réduite à 40 logements pour tenir compte d'une réduction des logements à construire sur la durée du PLU et permettre une programmation des OAP entre elles (Préfet, CE et Lorient Agglomération)

➤ Modifications liées aux conclusions du commissaire enquêteur (notées CE avec la référence à ses conclusions)

3 La zone 1AU de la rue des menhirs a été réduite à 1,5 hectare (cf. point 2) et au lieu du classement proposé en zone 2AU, elle ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après l'achèvement des autres OAP de centralité. (CE n°3.2.5 et réserves)

4 Les secteurs de Loquion, Kerlec et Kerlarmet ont été matérialisés en Un (cf. point 1) comme Moustouric, Kergornet et Kerguestenen (CE n°3.2.6 et réserves)

5 Les plans d'eau ont été réactualisés (CE n°3.2.2)

6 Au Nord et au Sud du bourg ont été matérialisés des zonages Ab (CE n°3.2.1.1)

7 Le zonage Ub autour du bourg n'a pas changé (CE n°3.1 n°15) sauf pour le secteur de kerloic pour une emprise sur la route RD 163 (CE n°3.2.3) et la parcelle ZD 113 (CE n°3.1 n°1)

8 Une plus grande protection de la ZNIEFF a modifié certaines parcelles de A en N au Nord et au Sud du village de Kerlarmet (CE n°3.2.1.2 et recommandations)

9 La zone Uc a été étendue à Kerlédan (CE n°3.1 n°3 et 4)

B Le règlement écrit

➤ Modifications liées aux avis des PPA et des commissions

10 Le règlement de la zone Ng ne permet plus que les installations légères liées ou nécessaires à l'exercice ou la gestion du golf et le règlement de la zone Nl que les installations légères liées ou nécessaires à l'accueil d'activités de loisirs et de plein air. (Préfet, CDPENAF et Chambre d'Agriculture)

11 Le règlement de la zone A a été modifié pour tenir compte des champs photovoltaïques (page 44) et l'alinéa 6 (page 44) a été supprimé. (Chambre d'Agriculture)

12 Le règlement des zones G3, N1 et A1 est complété pour autoriser les champs photovoltaïques dans les secteurs délaissés par l'activité humaine ainsi que des erreurs de frappe (SCot Pays de Lorient)

- 13 Le règlement (page 49) interdit la création de commerce de gros en centre bourg(CCI)
- 14 Le règlement de la zone Ui souligne le secteur comme « inondations potentielles »(Préfet)
- 15 Le règlement de la zone Un autorise la construction nouvelle de logement de fonction pour les agriculteurs(Préfet)

►Modifications liées aux conclusions du commissaire enquêteur (notées CE avec la référence à ses conclusions)

- 16 Un règlement de zone Ab a été rajouté (CE n°3.2.1.1)
- 17 Le règlement des zones Ng et NI n'autorise que les installations légères liées ou nécessaires au golf (Ng) ou aux activités de loisirs et de plein air (NI) (CE n°3.2.7)
- 18 La zone Ai page 42 a été supprimée (CE n°3.2.10)

C Les orientations d'Aménagement et de Programmation

►Modifications liées aux avis des PPA

19 L'OAP n°7 a été modifiée de 70 à 40 logements et de 2,5 hectares à 1,5 hectare afin de réduire le potentiel de production de logements sur l'échéance et une programmation indiquée afin de l'ouvrir à l'urbanisation que lorsque les OAP de centralité auront été achevées (Préfet et Lorient Agglomération).

►Modifications liées aux conclusions du commissaire enquêteur (notées CE avec la référence à ses conclusions)

- 20 L'OAP n°1 a été modifiée afin de ne pas autoriser de trafic Est/Ouest à l'exception de véhicules de service (CE n°3.1 n°15, n°3.2.4 et recommandations)
- 21 L'OAP n°6 a été complétée pour la réalisation d'un parking relais et covoiturage (CE recommandations)
- 22 L'OAP n°7 a été modifiée comme souligné au point 19 (CE n°3.2.5 et réserves)

D Les annexes

Les annexes ont été revues afin de tenir compte des remarques du Préfet, du Préfet de région et du commissaire enquêteur (CE n°3.2.10)

E Le rapport de présentation

Le rapport de présentation a été modifié pour prendre en compte l'ensemble des modifications apportées aux différents documents du dossier de PLU (mentionnées ci-dessus) et pour parfois compléter de manière plus explicite l'argumentaire du projet.

D Economie générale du projet

1 Évolution du zonage du règlement graphique

Zonage / PLU	<u>Projet de PLU à approuver</u>	Projet de PLU arrêté le 13/05/2019	Différentiel
Naturel	251,7 ha	236,6 ha	+15,1 ha
Agricole	248 ha	275,6 ha	-27,6 ha
À Urbaniser	1,5 ha	2,5 ha	-1ha
Urbain Dont le zonage Un	120,9 ha	107,3 ha	+13,6 majoritairement lié au zonage UN
Espace Boisé Classé	154,1 ha	154,1 ha	/

Le secteur agricole se divise désormais en deux zonages distincts : Aa et Ab dont les superficies s'élèvent respectivement à 244,5 ha et 3,5 ha.

2 Les protections et autres dispositions dans le plan de zonage

La surface des espaces boisés de la commune est identique à l'arrêt du PLU et les autres protections et dispositions comme les emplacements réservés ou le zonage des zones humides n'ont pas évoluées.

De manière générale, on peut observer que les modifications apportées au projet de Règlement graphique du PLU sont relativement modestes au regard des grands équilibres du territoire.

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Seules les orientations n°1 rue d'Arvor, n°6 Friche de la gare et n°7 rue des Menhirs ont été complétées ou modifiées pour tenir compte des remarques suite à l'enquête publique rappelées dans le paragraphe 4.

4. Conclusion

Les modifications, adaptations et corrections apportées au projet de PLU arrêté ne remettent pas en cause les orientations du PADD (qui n'a pas été modifié) et l'économie générale du Projet.

RAPPEL : Un dossier du PLU complet en version papier est également disponible pour consultation en mairie en sus de l'intégralité du dossier transmis par lien de téléchargement à votre adresse mail.