

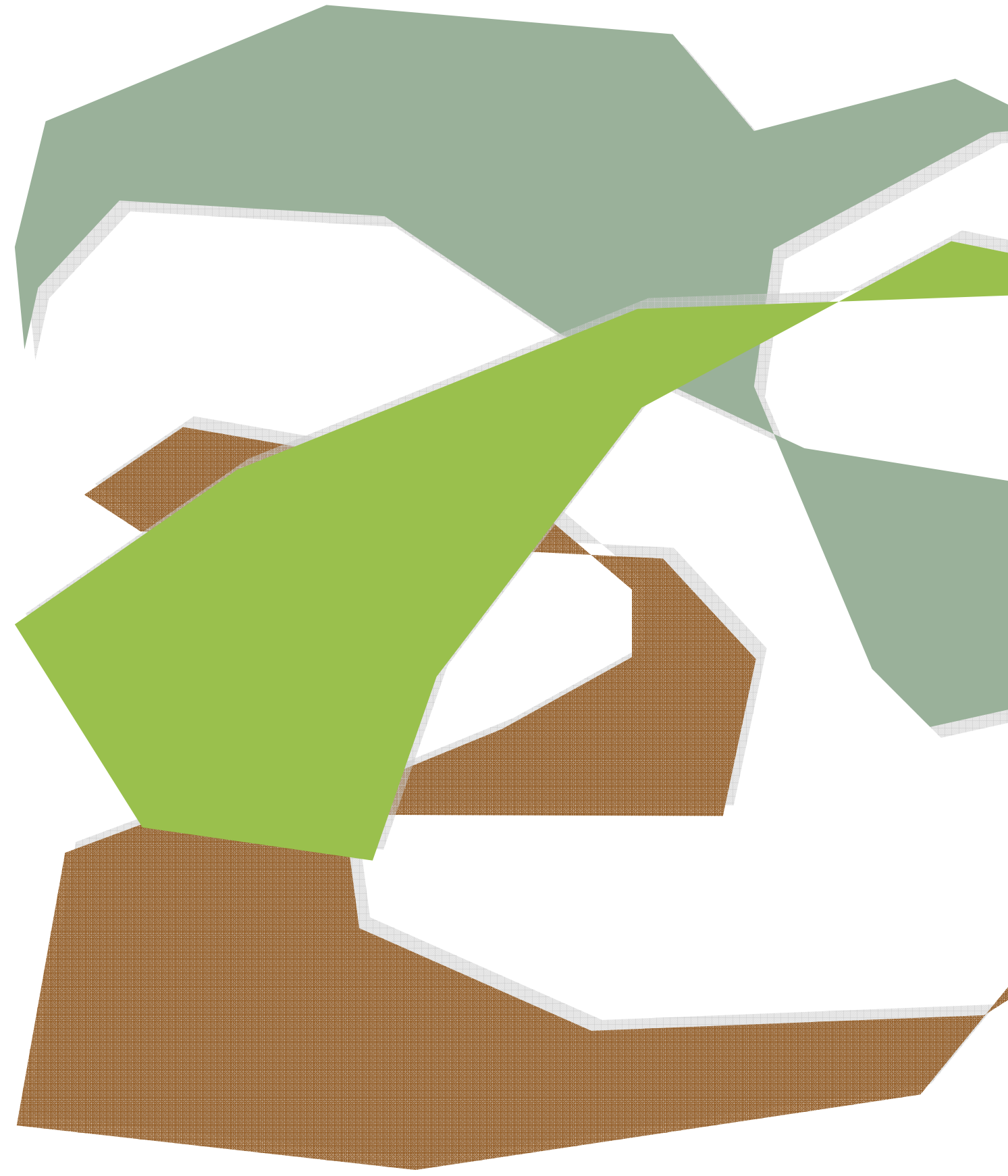
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GESTEL



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 24 février 2020
Le maire, Michel DAGORNE,





SOMMAIRE

PRÉAMBULE

AXE 1 : POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET MAÎTRISÉ

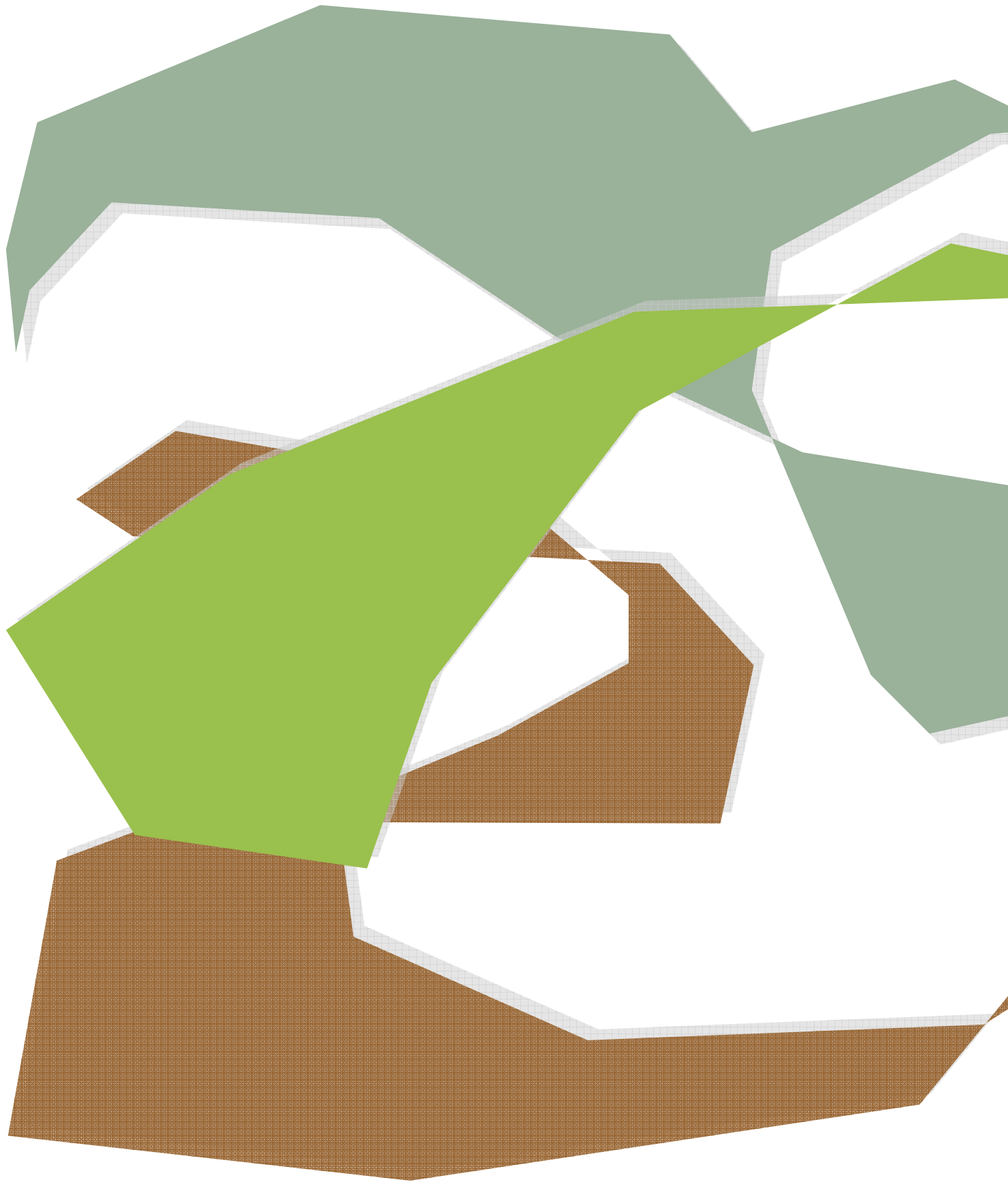
- A. PROJETER UN ESSOR DÉMOGRAPHIQUE RAISONNABLE
- B. FAVORISER UNE OFFRE DE LOGEMENTS VARIÉE, ADAPTÉE ET DE QUALITÉ
- C. ACCOMPAGNER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RECENTRÉ
- D. AMÉLIORER L'IMAGE DU CŒUR DE BOURG ET CONFORTER LE BIEN-VIVRE ENSEMBLE
- E. INCITER À UNE MOBILITÉ PLURIELLE

AXE 2 : OFFRIR LES CONDITIONS DE VALORISATION ÉCONOMIQUE DES POTENTIALITÉS LOCALES

- A. MAINTENIR LES ACTIVITÉS EXISTANTES, FAVORISER LEUR DÉVELOPPEMENT ET PERMETTRE L'ACCUEIL D'ACTIVITÉS NOUVELLES
- B. PÉRENNISER LES ACTIVITÉS AGRICOLES
- C. RÉVÉLER LE POTENTIEL LUDIQUE ET TOURISTIQUE DU TERRITOIRE
- D. MAINTENIR LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES

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

- A. ASSURER LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES ET DE LA BIODIVERSITÉ
- B. VALORISER LA QUALITÉ DES PAYSAGES, GARANTE DU CADRE DE VIE GESTELLOIS
- C. LIMITER L'EMPREINTE ÉCOLOGIQUE DE LA COMMUNE



PRÉAMBULE

Pièce centrale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le document de référence et de cohérence en matière d'aménagement et d'urbanisme puisqu'il est l'expression à la fois des orientations politiques des élus et des contraintes légales s'imposant à la commune.

Il expose la vision des élus gestellois pour leur territoire à l'horizon 2030 en fixant les objectifs à atteindre et les actions qu'ils souhaitent mettre en place pour y parvenir.

A Gestel, l'équilibre entre espaces urbains, naturels et agricoles garantit un cadre de vie convivial, aéré et arboré aux habitants ainsi qu'aux visiteurs.

Les élus gestellois souhaitent donc que leur commune conserve une taille mesurée et cette identité de « village » harmonieux capable de répondre aux besoins primaires de ses habitants (logements, équipements et services de proximité) dans un environnement protégé et valorisé aux portes de Lorient .

Pour répondre à ce souhait de vivre en harmonie durablement à Gestel, ils ont formulé un projet de territoire respectueux de cet équilibre qui s'articule autour de trois axes transversaux détaillés ci-après :

- I. Poursuivre un développement équilibré et maîtrisé de la commune
- II. Offrir les conditions de valorisation économique des potentialités locales
- III. Préserver et mettre en valeur les richesses et les ressources du territoire

AXE 1 : POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET MAÎTRISÉ

#1. Projeter un essor démographique raisonnable

Au 1er janvier 2017, Gestel comptait 2 732 habitants (chiffres 2014 de la population municipale légale) avec une croissance annuelle toujours supérieure à 1% entre 2009 et 2014 quoiqu'en baisse par rapport à la précédente période (1,45% entre 1999 et 2009).

La volonté des élus est de poursuivre cette croissance en l'adaptant aux dernières tendances socio-démographiques constatées et à leur objectif de modération compatible avec une vie de village.

Ainsi à l'horizon 2030, Gestel pourrait envisager une population d'environ 3000 habitants nécessitant la mise sur le marché de 200 à 250 nouveaux logements.

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

Afin d'accueillir ses nouveaux habitants tout en conservant ceux déjà présents, la commune de Gestel doit continuer ses efforts de diversification de son parc de logements pour faciliter la possibilité d'y effectuer un parcours résidentiel complet.

Il s'agira donc de proposer des logements variés en termes de forme (individuel, groupé, collectif) de type (accession à la propriété, location-accession, location) et de taille susceptibles de convenir à un public le plus large possible.

Pour ce faire la commune souhaite notamment :

- * permettre la mise sur le marché des logements à coût abordable à destination des primo-accédants et des ménages modestes ;
- * augmenter l'offre en logements sociaux adaptés aux demandes locales conformément au Programme de Local de l'Habitat de Lorient Agglomération ;
- * promouvoir les petits logements et les logements locatifs afin de répondre aux attentes des personnes seules et autres familles monoparentales ;
- * continuer à proposer des maisons individuelles dans des formes plus compactes, moins consommatrices d'espace ;
- * offrir des logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite.



#3. Accompagner un développement urbain recentré

Convaincus que la conservation d'une identité villageoise passe par la maîtrise de la dispersion de l'urbanisation (en particulier de l'habitat) et le maintien d'une « vie de proximité », les élus gestellois souhaitent privilégier le confortement du bourg dans ses limites urbaines actuelles.

Ainsi, les nouveaux logements seront édifiés en priorité au niveau du bourg où continueront de se concentrer services, équipements et commerces de proximité.

Outre l'opération des « Jardins de Stangalen » en entrée de ville, le renouvellement urbain sur la friche SNCF en cœur de ville et le site de l'ancien EHPAD, la mobilisation des secteurs non bâtis au sein de la centralité urbaine permettront à la commune de ne recourir que très modérément à l'extension d'urbanisation pour son développement (deux à trois hectares).

Par ailleurs, les nouvelles constructions s'adapteront aux caractéristiques urbaines et architecturales du tissu alentour afin de pérenniser son ambiance aérée et préserver notre besoin naturel d'intimité. Pour ce faire les futurs outils réglementaires se chargeront d'encadrer la qualité et la cohérence des futurs aménagements : formes urbaines, implantation du bâti, traitement des espaces non bâtis, végétalisation...



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

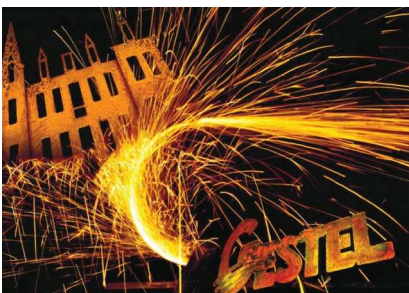
Afin de marquer l'identité rurale et villageoise et de pérenniser le cadre de vie des habitants, l'accent sera d'abord mis sur l'accompagnement du développement urbain par la création, l'accessibilité et la mise en valeur d'espaces publics mixtes support à la fois de points de rencontres, de zones récréatives et ludiques mais aussi de lieux privilégiés de détente et de respiration.

La commune souhaite en particulier renforcer le rôle paysager et social des espaces de nature situés en lisière du bourg, à proximité des principaux équipements et des habitations (Domaine du Lain, bois de Kerdurod et Moustoiric). Ces espaces seront autant que possible reliés par des cheminements doux dont un parcours champêtre ceinturant le bourg, le Tro-Kreisker.

L'attractivité du bourg de Gestel implique également :

- * la poursuite du traitement et de la mise en valeur des entrées de ville ;
- * le maintien, l'optimisation voire le renforcement de l'offre d'équipements, de commerces et de services existante ;
- * le meilleur partage de l'espace public entre les différents usagers (piétons, utilisateurs de nouveaux outils de mobilité, cyclistes, automobiles, bus et poids-lourds) .

De plus la municipalité gestelloise souhaite améliorer la qualité paysagère du tissu bâti existant. Une réflexion sera donc menée sur l'amélioration de la qualité perçue de l'existant et une attention particulière sera portée à la requalification des franges urbaines pour les quartiers en bordure d'urbanisation.



#5. Inciter à une mobilité plurielle

Les élus gestellois souhaitent repenser les conditions de déplacements à l'échelle de la commune afin de permettre une mobilité efficace et apaisée à tous les usagers et offrir des alternatives crédibles aux déplacements individuels motorisés.

Ce désir de mobilité pour tous se traduira d'abord par le développement, la sécurisation, la mise en valeur et l'étoffement du réseau de liaisons actives (piétonnes et cyclistes notamment), surtout les liaisons inter-quartiers internes au bourg (circuit Tro-Kreisker) mais aussi celles reliant les autres secteurs habités d'importance (Kerlédan, Kerguestenen, Kergornet, Moustoiric, Kerlarmet, Kerlec et Loquion) au bourg, ses équipements, services et commerces. Ces liaisons sont essentielles aux petits déplacements du quotidien qui représentent une part non négligeables de la mobilité et doivent être traitées en priorité.

Parallèlement, les connexions non motorisées du quotidien ou récréatives seront confortées ou aménagées entre les différents secteurs ruraux habités, vers les communes voisines (voie verte vers Quéven) et vers les espaces de nature remarquables (vallée du Scave, étang du Verger). Ce réseau prendra opportunément appui sur la trame verte et bleue communale qui sera ainsi à la fois préservée et valorisée.

Il conviendra ensuite de s'appuyer sur les infrastructures de transports en commun desservant la commune (ligne TER Vannes/Quimper, ligne intercommunale de bus de Lorient Agglomération) et de renforcer leur visibilité en aménageant les dynamiques urbaines autour d'elles (renouvellement urbain de la friche SNCF avec une opération de logements à terme, du stationnement mutualisé avec aire de covoiturage et parking-relais autour de la gare et des aménagements publics de qualité). Tous les déplacements des gestellois ne pourront pas s'effectuer via les transports collectifs mais placer ceux-ci au cœur de l'aménagement du bourg permettra d'offrir un panel d'outils de mobilité plus large et favorisera l'essor des déplacements multimodaux tout en diminuant la dépendance à la voiture individuelle.

Enfin afin de pérenniser cette vie de village apaisée, les élus sont conscients de la nécessité de permettre une circulation nettement plus confortable à l'ensemble des usagers en particulier les plus fragiles (piétons, cyclistes notamment les jeunes publics, les personnes à mobilité réduite et les personnes âgées). Ainsi, le traitement des voies routières en particulier en entrées de bourg devrait conduire à la fois à améliorer l'image perçue de la ville et à diminuer les nuisances subies par les habitants riverains en réduisant les vitesses automobiles au sein du tissu bâti existant et donc en sécurisant l'ensemble des déplacements.



AXE 2 : OFFRIR LES CONDITIONS DE VALORISATION ÉCONOMIQUE DES POTENTIALITÉS LOCALES

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

Le tissu économique de Gestel est particulièrement marqué par les activités du secteur secondaire (industrie, construction) et tertiaire (administration publique et services divers). Excentrée par rapport aux grandes zones d'activités de l'agglomération lorientaise, la commune offre très peu d'emplois (environ 400) par rapport à sa population active (environ 1200 personnes) ce qui oblige ses habitants à des migrations pendulaires quotidiennes.

Soucieux que leur commune ne devienne pas une cité-dortoir, la municipalité gestelloise souhaite donc conforter des activités économiques pourvoyeuses d'emplois sur son territoire.

Cela passe d'abord par la pérennisation de ses deux pôles d'activités : le bourg de la commune concentrant les services et commerces de proximité et le centre d'activités d'Arvor à l'entrée ouest du bourg regroupant les activités productives. Outre la reconnaissance de leur existence, il s'agira de les mettre en valeur et d'améliorer leur visibilité et leur accessibilité : requalification et embellissement des abords, aménagements pour les mobilités alternatives, rénovation du bâti notamment des façades, offre de stationnement mutualisée suffisante...

De plus, pour développer l'emploi il est également impératif de permettre l'accueil d'activités nouvelles par l'optimisation foncière de la zone d'activités existante mais aussi l'installation d'activités compatibles avec l'habitat au cœur du tissu urbain.



➤ #2. Pérenniser les activités agricoles

Gestel est une commune rurale dont le territoire présente la particularité d'être largement constituée de surfaces agricoles utiles (232 hectares soit 37,1% de la superficie communale).

De ce fait, la municipalité s'est fixée comme objectif de préserver au maximum l'activité agricole qui participe activement à la vie locale (activité nourricière produisant notre alimentation), à l'entretien des paysages et à l'identité rurale du territoire.

Afin de créer des conditions favorables à la pérennité de l'économie agricole et au-delà du secteur agro-naturel stratégique fléché par le futur SCoT (espaces entre Quéven et Gestel), les élus ont tout d'abord choisi de protéger strictement le foncier agricole et les bâtiments d'exploitation en activité en limitant les extensions d'urbanisation et les possibilités d'extension des bâtis existants non liés ou nécessaires aux activités agricoles en particulier s'ils sont susceptibles de nuire à leur pérennité

mais aussi en prohibant le mitage des secteurs ruraux par la construction de nouveaux développements urbains.

Conforter les activités agricoles c'est également permettre la diversification des activités agricoles pour apporter une source de revenus complémentaires à ses actifs. Le PLU veillera donc à laisser aux agriculteurs la possibilité d'évoluer vers des activités accessoires liées à l'agriculture : vente à la ferme, accueil touristique mesuré (gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes), ferme pédagogique, ...



#3. Révéler le potentiel ludique et touristique du territoire

Conformément à sa devise qui est reprise en titre du présent document, la commune de Gestel fait la part belle aux espaces agro-naturels puisque ceux-ci représentent près de 80% de sa superficie totale.

Conscients de la plus-value potentielle représentée par la valorisation de cet abondant patrimoine, les élus gestellois souhaitent se l'approprier afin d'en faire le support d'activités récréatives et d'un développement touristique mesurés. Tout en assurant une gestion dynamique des richesses naturelles et paysagères cela permettrait de générer de retombées économiques non négligeables.

Bien entendu, Gestel n'a pas vocation à devenir une commune touristique aux même titre que les communes du littoral. Pour autant la commune dispose d'atouts significatifs :

- * présence d'un équipement d'appel à rayonnement intercommunal (le domaine du Lain, son parc, son manoir et ses gîtes) ;
- * présence d'espaces naturels remarquables (étang du Verger, vallée du Scave) ;
- * accès rapide par la voie ferrée (axe Rennes/Brest), la route (RN 165) ou les airs (aéroport de Lann-Bihoué) ;
- * proximité du littoral (une quinzaine de minutes de Guidel-Plages) et de l'arrière-pays rural (zoo de Pont-Scorff et rives du Scorff à 6 km)...

Il s'agira donc de capitaliser sur cette situation géographique favorable et cette large offre de nature en :

- * lui donnant une visibilité importante (mise en place d'une communication et d'affichages) ;
- * poursuivant son aménagement (développement des sentiers de randonnées connectant les espaces de nature entre eux mais aussi avec le bourg et les communes voisines en prenant appui sur la trame verte et bleue afin de la mettre en valeur) ;
- * permettant le maintien de l'offre d'hébergement touristique existante, son étoffement et sa diversification (camping à la ferme, gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes) notamment en valorisant le patrimoine bâti en milieu rural.



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

Gestel possède aujourd'hui une offre en équipements et services de proximité de bon niveau pour une commune de sa taille.

Cette offre qui se concentre au cœur du bourg permet de satisfaire les besoins primaires des gestellois en leur assurant un service de qualité.

À l'horizon 2030, les évolutions démographiques envisagées ne devraient pas nécessiter la création de nouveaux équipements structurants. Cependant l'évolution des normes (sécurité, accessibilité notamment) et de nos modes de vie (toujours plus de confort, de modularité, de mutualisation) pourrait engendrer une évolution des installations existantes (reconstruction de l'école maternelle Marie Laurencin par exemple, modernisation et/ou agrandissement de tout autre équipement).

Afin de valoriser ces lieux de vie et pérenniser leur fréquentation, les élus gestellois envisagent de les connecter aux principales zones d'habitat par des liaisons douces permettant une mobilité rapide et intuitive (circuit Tro-Kreisker notamment).

Par ailleurs malgré sa relative proximité de la ville-centre de l'agglomération, Gestel compte encore parmi les zones rurales non entièrement desservies par le très haut débit numérique (« zones blanches »). L'horizon fixé par le Schéma de Cohérence Régionale pour l'Aménagement Numérique (SCORAN) est d'amener le très haut débit à travers la fibre optique à 100% des foyers bretons à l'horizon 2030. Afin de faciliter cet accès au numérique très haut débit, des fourreaux en attente seront prévus dans les toutes les opérations d'aménagement des espaces publics et dans les constructions individuelles pour permettre le passage ultérieur de la fibre optique.



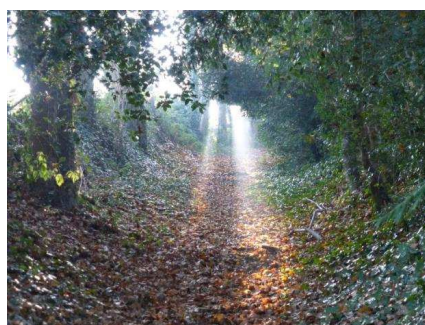
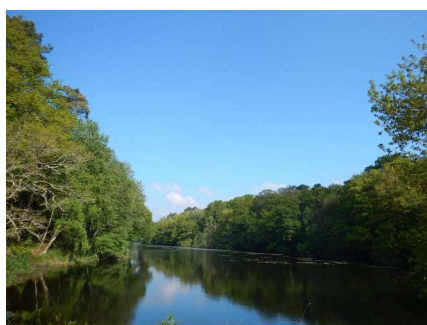
AXE 3 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES RICHESSES ET LES RESSOURCES DU TERRITOIRE

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

Forte d'un territoire majoritairement agro-naturel, la commune de Gestel souhaite conserver et renforcer son identité rurale et naturelle.

Cette volonté municipale se traduit en premier lieu par la préservation stricte des espaces naturels présentant une richesse écologique et patrimoniale reconnue (milieux naturels d'intérêt écologique, boisements, linéaires bocagers et talus plantés, zones humides, ...) en prévoyant des règles adaptées aux enjeux de protection.

Elle se manifeste également par le maintien, le renforcement et au besoin la restauration des continuités écologiques recensées sur le territoire (trame verte et bleue). Ces espaces sont en effet essentiels à la biodiversité et à la préservation des milieux puisqu'ils constituent à la fois des corridors assurant un système d'échanges pour la flore et la faune mais aussi des lieux de refuge, nidification, reproduction et alimentation pour la faune.



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

La conservation de l'identité rurale de la commune implique d'abord de protéger les secteurs agro-naturels d'importance (boisements, espaces agricoles, zones humides et cours d'eau) et les vues remarquables sur le grand paysage.

Elle passe aussi par le renforcement et la mise en scène du végétal en ville notamment au travers des connexions douces du quotidien, des chemins de découvertes et des liaisons vertes vers les espaces de nature remarquables mais aussi des espaces publics destinés aux rencontres, aux loisirs et à la détente.

Valoriser le cadre paysager de la commune au sens large, c'est aussi améliorer l'embellissement et la lisibilité du bourg historique de Gestel afin de lui donner une image plus attractive grâce à un aménagement qualitatif d'espaces publics aujourd'hui délaissés : entrées de ville routières (rue des plages, rue de Quéven, rue de Kergonet), friche de la gare et passage à niveau de la SNCF, liaisons entre les équipements publics et les commerces et services...

Garantir ce cadre de vie agréable, c'est encore favoriser un traitement végétal harmonieux des limites parcellaires et fonctionnelles qui viendra conforter le caractère rural des lieux.

Enfin il s'agit de veiller conjointement à la préservation du petit patrimoine rural (calvaires, lavoirs, fontaines...) et patrimoine bâti dont les caractéristiques architecturales sont reconnues afin d'éviter son abandon et à terme sa disparition. Plus globalement il conviendra d'encourager une certaine qualité urbaine et architecturale pour toutes les constructions nouvelles ou interventions sur le bâti existant dans un souci de cohérence avec le tissu actuel.



#3. Limiter l’empreinte écologique de la commune

Pour répondre à cet objectif, les élus gestellois ont d’abord fait le choix d’optimiser leur consommation foncière pour les futurs développements résidentiels et économiques. Ainsi, le PLU de Gestel maîtrisera l’urbanisation de la commune en prévoyant une extension limitée de son bourg, en interdisant le mitage rural et en privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même par l’utilisation des espaces libres au sein des zones déjà bâties et l’augmentation raisonnée des densités résidentielles.

Parallèlement la commune envisage de promouvoir une offre de mobilité alternative duale :

- * d’une part en s’appuyant sur le réseau ferré TER et le réseau de bus intercommunal CTRL pour des déplacements rapides et confortables hors de la ville ;
- * d’autre part en développant un réseau dense et intuitif de liaisons dédiées aux déplacements actifs (marche à pied, vélo, trottinette, ...).

La réduction de la dépendance à l’automobile permettra à la fois de :

- * maintenir un cadre de vie apaisé ;
- * diminuer les émissions de polluants et autres gaz à effet de serre ;
- * offrir une meilleure qualité d’air.

En outre, afin d’œuvrer pour une gestion plus pérenne des ressources disponibles, le futur PLU permettra l’amélioration énergétique de masse du parc de logements existants et mettra en avant de nouvelles pratiques de construction plus écologiques et respectueuses de l’environnement (formes urbaines plus compactes, bonne orientation du bâti, recours aux matériaux innovants et aux ressources locales et renouvelables, ...)

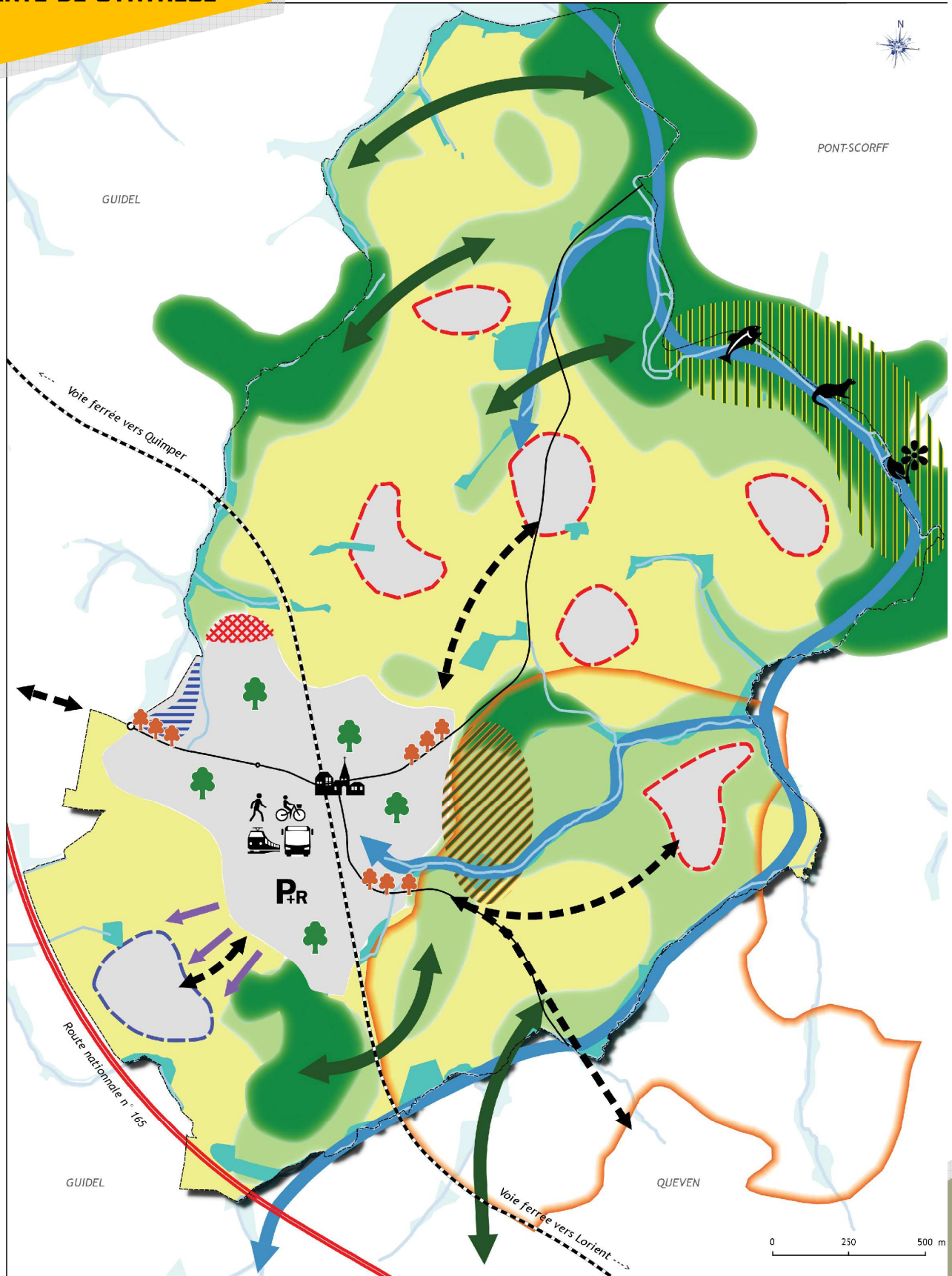
Indispensable à la vie humaine, omniprésente sur le territoire communal mais soumise à de nombreuses pressions susceptibles de porter préjudice à sa qualité et sa disponibilité, la ressource en eau sera préservée. La commune de Gestel souhaite donc :

- * protéger les espaces ayant un rôle hydraulique (zones humides, cours d’eau, talus,...) ;
- * maîtriser les rejets d’eaux usées et d’eaux pluviales dans les exutoires naturels ;
- * limiter l’imperméabilisation des sols ;
- * encourager à la sobriété des consommations.














Enfin, Gestel s’engage à poursuivre la politique volontariste menée par Lorient Agglomération en faveur d’une consommation plus raisonnée et responsable avec notamment l’objectif « zéro déchet » en point de mire.












CARTE DE SYNTHÈSE








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
-  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

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

Valoriser les potentialités économiques locales

-  Pérenniser le coeur 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)