

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

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Sommaire

1-Rappel du projet.....	3
1-Objet de l'enquête publique	3
Situation de la commune	3
2-Présentation du projet	3
2.1-Les différentes étapes de l'élaboration du PLU	3
2.2-Le projet de PLU	3
2.3- Le PADD.....	4
2-Déroulement de l'enquête publique.....	4
3-Conclusions du commissaire enquêteur	5
3.1-Analyse des observations du public	5
3.2-Conclusions du commissaire enquêteur	10
3.2.1-Zonage Agricole:.....	10
3.2.2- Zones humides, plans d'eau et cours d'eau	11
3.2.3-Zonage U autour du bourg :	11
3.2.4-OAP N° 1-rue de l'Argoat :	12
3.2.5-Objectifs de développement de la commune-Nombre de logements :	12
3.2.6-Classement Un des hameaux.....	13
3.2.7-Règlement zones Ug et Ul.....	14
3.2.8-Limites cadatrales	15
3.2.9-Mobilité et emprise SNCF	15
3.2.10-Diverses connections à apporter	16
4-Avis du commissaire enquêteur.....	16

1-Rappel du projet

1-Objet de l'enquête publique

L'enquête publique unique concerne la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gestel, elle se déroule conjointement avec celle sur les projets de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune.

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)

2-Présentation du projet

2.1-Les différentes étapes de l'élaboration 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.

2.2-Le projet de 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.

2.3- Le PADD

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-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.

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

Le mardi 8 octobre : Permanence de 8 h30 à 12 h 00.

Le samedi 26 octobre : Visite sites OAP N° 1 et secteur le Verger-Permanence de 9 h 00 à 12 h 00.

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.

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.

3-Conclusions du commissaire enquêteur

3.1-Analyse des observations du public

Dans ce chapitre j'ai rappelé le résumé des observations du public réalisé dans mon rapport et je donne mon appréciation sur chaque observation.

N°1 : Mme Le Bris Marcelle-Parcelle ZD 113 :

Souhaite le classement de 1150 m² 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 m² 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.

Appréciation du commissaire enquêteur : Les photos en page 6 de la déposition nous montre le terrain dont le classement en Ub est souhaité complètement nu alors que toutes les vues aériennes (Géoportail, Google Maps) montrent la présence d'arbres, les bâtiments en limite de l'EBC ont été nettoyés pour préparer leur rénovation.

Un permis de construire a déjà été accordé, puis retiré par le demandeur, pour construire un garage, rénover un bâtiment d'habitation et rénover les annexes existant à l'Est en bordure de l'EBC (documents fournis par Mme Le Bris).

La visite sur le terrain montre un mur en limite Sud de la parcelle permettant de bien la délimiter par rapport au secteur agricole, à l'Est les bâtiments créent une limite par rapport à l'EBC. La demande de classement en zone urbaine ne remet pas en cause de corridor écologique. Le réseau d'assainissement collectif est présent dans l'impasse. Je suis favorable au classement des 11150 m² demandé en zone Ub qui permettrait la réalisation d'un ou 2 logements supplémentaires dans l'emprise du bourg.

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.

Appréciation du commissaire enquêteur : Le projet de PLU classe le hameau de Kerlamet en secteur agricole car il ne représente pas un secteur à vocation résidentielle, situé au sein d'espaces agro-naturels, présentant un nombre et une densité significative de constructions. Je préconise le maintien du classement prévu en Aa. Voir aussi chapitre 3.2.6 Classement des hameaux.

N° 3 : M. Corticelli Gérard-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.

Appréciation du commissaire enquêteur : Lors de l'élaboration du PLU en vigueur il y avait semble-t-il la volonté de ne pas étendre le hameau classé alors en Uv. Le projet de PLU classe le hameau en Uc en le maintenant dans l'enveloppe précédente. L'extension de l'urbanisation dans le secteur est prévue sur la zone 1AUa située à 120 m de l'impasse de Kerledan. Il est fort possible qu'une extension future du bourg relie les hameaux de Kerledan et Penfrat et la zone 1AUa prévue au projet. Il est vrai que l'extension de la zone Uc sur la parcelle ZE 60 permettant la construction de 2 logements parcelle ZE 60 paraîtrait logique et je n'y suis pas opposé. Voir au chapitre 3.2.5 nombre de logements.

N° 4 : M. Quioc Bernard-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 ?

Appréciation du commissaire enquêteur : Le tracé de la zone constructible est réalisé au plus près des constructions existantes.

Le projet de PLU maintient le principe d'une coupure d'urbanisation avec le bourg.

M. Quioc possède la parcelle ZV 556 sur laquelle est implantée son logement et la parcelle ZV 557 supportant un garage et un hangar (non cadastré). Le projet de PLU prévoit, en zone Uc, la possibilité d'occuper 70 % de terrain par les constructions, ce qui correspond à :

- 77 m² pour la parcelle ZV 556 (déjà 87 m² réalisés),
- 256 m² pour la parcelle ZV 557 (garage existant à déduire).

Je propose le maintien du tracé prévu au projet.

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 entraînera un accroissement du risque.

Appréciation du commissaire enquêteur : Les accès à l'OAP sont prévus :

- A l'Est par la rue de l'Argoat depuis la rue de Bretagne,
- A l'Ouest par l'angle de la rue d'Arvor et de la rue de Bretagne.
- Il n'y a pas de liaison pour les automobiles entre les rues de Bretagne et d'Arvor.

La rue de Bretagne est très large, ce qui incite à la vitesse. La rue d'Arvor est l'accès à la zone d'activité depuis l'extérieur du bourg. Il me semble difficile de trouver d'autre accès à l'OAP ; pour sécuriser la rue de Bretagne des aménagements permettant d'apaiser la circulation semblent nécessaires ? Deux giratoires sont en cours d'aménagement au croisement avec les rues des Lilas et la rue du Blavet.

L'absence de liaison rue d'Arvor et rue de Bretagne pose le problème de débouché Ouest de la voie de desserte de l'OAP. Voir chapitre 3.2.4 OAP N° 1.

N° 6 : M. Le Clanche Michel - 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.

Appréciation du commissaire enquêteur :

1. *Demande déposée en mairie dans le cadre de la concertation sur le projet de PLU le 7 septembre 2016 : 2 parcelles de 40 m sur 25 m, au Sud de la ZB 246 avec chemin d'accès de 90 m, ce projet n'est pas possible avec les règles du PLU en vigueur car il représente une extension de l'urbanisation en dehors de la zone UV ; il est encore moins possible avec le projet de PLU présenté qui classe le hameau en zone agricole.*
2. *Ce point sera traité dans la révision du zonage d'assainissement des eaux usées.*
3. *Le projet de PLU classe le hameau de Kerlamet en secteur agricole car il ne représente pas un secteur à vocation résidentielle, situé au sein d'espaces agro-naturels, présentant un nombre et une densité significative de constructions. Je préconise le maintien du classement prévu en Aa. Voir aussi chapitre 3.2.6 Classement des hameaux.*
4. *Hors sujet de l'enquête en cours concernant la révision du PLU de la commune de Gestel,*
5. *Pour ces parcelles boisées classées en zone naturelle et EBC (sauf pour la ZB 67) je propose le maintien en zone Na. Et cela même si la parcelle ZB 67 comporte des constructions non autorisées et la parcelle ZB 65 est traitée en parc de loisirs.*
6. *Les surfaces boisées participent à la protection de l'environnement : captage de CO², protection de la ressource en eau, habitat pour la faune et doivent être conservées et protégées (zones naturelles et Espace Boisé Classé).*

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

Appréciation du commissaire enquêteur : *Le projet de PLU classe le hameau de Loquion en secteur agricole car il ne représente pas un secteur à vocation résidentielle, situé au sein d'espaces agro-naturels, présentant un nombre et une densité significative de constructions. Je préconise le maintien du classement du hameau prévu en Aa. Voir aussi chapitre 3.2.6 Classement des hameaux. La parcelle ZH 173 était classée en zone agricole dans la PLU en vigueur et je propose le maintien de ce classement dans le projet de PLU.*

N° 8 : Mme Monique Bienvenu :

- 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.

Appréciation du commissaire enquêteur :

- La parcelle ZE 374 est classée en zone agricole par le projet de PLU et sa vocation est de rester agricole, elle touche juste par une pointe la zone urbanisée,
- La parcelle ZE 5 est classée en zone agricole, elle est entourée d'espaces naturels boisés (EBC), elle ne touche pas la zone urbanisée, je propose le maintien du classement prévu,
- Cette parcelle ZE 293, au centre du hameau, est classée en zone Uc et par conséquent constructible en respectant les espaces de pleine terre soit 40% non construit sur la parcelle.

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.

Appréciation du commissaire enquêteur : Cette parcelle est entourée de zones naturelles et d'Espaces Boisés Classés, son classement en zone naturelle dans le cadre de la protection des réservoirs de biodiversité. Ce qui paraît anormal c'est le classement en zone agricole du Sud de la parcelle ZC 158. Voir chapitre 3.2.1.2.

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^{ème} 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.

Appréciation du commissaire enquêteur :

- Parcelle ZB N° 156 : classée actuellement en zone U (en réalité UV hameau) par le PLU en vigueur. Le projet de PLU classe l'ensemble du hameau en zone agricole comme les 4 petits hameaux du Nord de la commune, en zone urbaine Un les 3 autres hameaux au Nord et à l'Est du bourg (le règlement autorise seulement des extensions plus importantes des habitations) pour mettre fin au mitage des espaces agro naturels. Voir aussi chapitre 3.2.6 Classement des hameaux. La ruine annonce d'une longère n'existe pas sur le cadastre et le bâtiment parcelle ZB 189 n'est pas mitoyen avec la parcelle ; la photo (page 5 de la déposition) nous montre seulement un mur sous des arbres et un tas de pierres.
- La parcelle ZB 161 conserve dans le projet de PLU un classement en zone naturelle Na, ce classement est justifié par la nécessité de préserver les ressources naturelles (R151-24 du CU). Le maintien en zone naturelle permet de protéger la zone humide et la ressource en eau du cours d'eau à l'aval en interdisant toute construction (même à usage agricole) et les affouillements sur le terrain. Le classement en zone naturelle n'interdit pas l'exploitation agricole de la prairie.

N° 11 : Mme Courio Janine et Maurice-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.

Appréciation du commissaire enquêteur : *Le projet de PLU classe le hameau de Kerlamet en secteur agricole car il ne représente pas un secteur à vocation résidentielle, situé au sein d'espaces agro-naturels, présentant un nombre et une densité significative de constructions. Le règlement de la zone permet un agrandissement des logements existant de 50% de l'emprise existante ; le bâtiment étant repéré comme abri de jardin son extension n'est pas possible.*

N° 12 : Mme Monique Bienvenu : "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.

Appréciation du commissaire enquêteur : *La parcelle 12 (commune de Guidel) est isolée de la parcelle ZE 374 (commune de Gestel) par une haie à protéger et ne semble pas cultivée. Dans sa demande, observation N° 8, Mme Bienvenu demande une zone constructible parcelle 12 (le cadastre commune de Guidel ne précise pas de nom de section) et partie de ZE 374. Je n'arrive pas à saisir l'utilité d'un échange de parcelles entre communes pour obtenir une parcelle constructible, je reste sur mes conclusions de l'observation N° 8. Voir chapitre 3.2.8.*

N° 13 : Mme Noëlla Rougerie : 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.

Appréciation du commissaire enquêteur :

- A l'Est par la rue de l'Argoat depuis la rue de Bretagne,
- A l'Ouest par l'angle de la rue d'Arvor et de la rue de Bretagne.
- Il n'y a pas de liaison pour les automobiles entre les rues de Bretagne et d'Arvor en période normale.

La rue de Bretagne est très large, ce qui incite à la vitesse. La rue d'Arvor est l'accès à la zone d'activité depuis l'extérieur du bourg. Il me semble difficile de trouver d'autre accès à l'OAP ; pour sécuriser la rue de Bretagne des aménagements permettant d'apaiser la circulation semblent nécessaires ? Deux giratoires sont en cours d'aménagement au croisement avec les rues des Lilas et la rue du Blavet, d'où probablement l'autorisation de circuler pour l'entreprise en charge des travaux.

L'absence de liaison rue d'Arvor et rue de Bretagne pose le problème de débouché Ouest de la voie de desserte de l'OAP. Voir chapitre 3.2.4 OAP N° 1.

N° 14 : M. et Mme Munoz Pierre-Yves et Florence-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.

Appréciation du commissaire enquêteur : *Le projet de PLU classe le hameau de Kerlec en secteur agricole car il ne représente pas un secteur à vocation résidentielle, situé au sein d'espaces agro-naturels, présentant un nombre et une densité significative de constructions. L'ensemble du hameau est donc classé en zone agricole ou seules les extensions des logements existants sont possibles. Voir aussi chapitre 3.2.6 Classement des hameaux.*

Les parcelles ZB 201, 210, 242 et 250 classée en zone agricole dans le PLU en vigueur (hors du périmètre du zonage Uv) conservent le même classement. Je propose le maintien du classement prévu au projet.

N° 15 : M. Luhandre Pascal-Parcelle ZH 530 : demande pourquoi son terrain qui était constructible passe en zone verte.

Appréciation du commissaire enquêteur : Effectivement le projet de PLU classe la parcelle ZH 530 en zone naturelle. Les vues aériennes montrent une parcelle couverte de broussailles, ce qui expliquerait ce classement en zone naturelle Na. Voir aussi chapitre 3.2.3.

3.2-Conclusions du commissaire enquêteur

3.2.1-Zonage Agricole:

3.2.1.1-Zonage Ab autour du bourg

Question du commissaire enquêteur : 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.

Réponse de la commune : 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.

Appréciation du commissaire enquêteur : La création d'abri pour les animaux risque de les concentrer et créer plus de nuisances qu'une pâture simple sans abri. Je pense qu'il est nécessaire de zoner en Ab les secteurs d'extension future de l'urbanisation du bourg au Sud et Sud-ouest de celui-ci. Cela correspond aux parcelles ZE 703 et 5 partie Sud 617 partie Est (ce qui n'est pas EBC), 695 et 665 (au Sud de l'OAP N° 7) et 563. Ce classement Ab peut concerner seulement la partie de ces parcelles à proximité de la zone urbaine.

3.2.1.2-Protection de la ZNIEFF type 2 "Scorff et Forêt de Pont Calleck"

Question du commissaire enquêteur sur les modifications 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.

Réponse de la commune : 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 **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).

Appréciation du commissaire enquêteur : Le PADD nous donne 3 orientations qui peuvent être contradictoires :

- Axe 2-2 : "Préserver au maximum l'activité agricole qui participe activement à la vie locale, à l'entretien des paysages et à l'identité rurale du territoire",
- Axe 2-3 : "Révéler le potentiel ludique et touristique du territoire avec pour atout la présence d'espaces naturels remarquables (Etang du Verger, vallée du Scave)",
- Axe 3-1 ; "assurer la protection des milieux naturels remarquables et de la biodiversité".

Dans le projet le choix de la commune est de privilégier l'activité agricole :

- Déclassement de 4,5 ha environ de Na et EBC en A (parcelles ZA 73, 67 et 65) le classement EBC de 2003 était probablement une erreur car les photos aériennes de 2000 montrent des cultures,
- Déclassement de 5,6 ha environ de Na en A (parcelle ZB 41 et 148),
- Déclassement de 3 à 4 ha environ de Na en A (parcelle ZC 158).

La comparaison des photos aériennes de 1950-1965 à 2010 nous montre une évolution des pratiques culturales de la prairie vers le labour, plus impactant pour le milieu naturel. Les parcelles ZB 41 et 148 se situent dans une zone où il est prévu de sanctuariser les espaces naturels sur la carte de synthèse du PADD. Même remarque pour la partie Sud-est de la parcelle ZC 158.

Ce retour en arrière sur la protection des milieux naturels et de la biodiversité ne me semble pas opportun. Il me semble nécessaire de prendre en compte l'axe 3-1 du PADD : "assurer la protection des milieux naturels remarquables et de la biodiversité" (dans notre cas la ZNIEFF de type 2 "Scorff et Forêt de Pont Calleck" et les Espaces Naturels Sensibles) par un classement en zone N à au moins 100m du ruisseau et de l'étang sur les parcelles ZB 41 et 148 et ZC 158.

3.2.1.3-Règlement

Le règlement de la zone A n'autorise pas la création de structure d'accueil à la ferme dans le cadre de la diversification de l'activité, cela ne me semble pas logique.

3.2.2- Zones humides, plans d'eau et cours d'eau

Question du commissaire enquêteur : 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 le cours d'eau. Un de ces plans d'eau est peut être sur la commune de Queven

Réponse de la commune : l'implantation réelle des plans d'eau va être vérifiée.

Appréciation du commissaire enquêteur : La photo aérienne de 2000 nous montre bien ces 2 plan d'eau.

3.2.3-Zonage U autour du bourg :

Question du commissaire enquêteur : Dans son observation N° 15 M. Luhandre Pascal demande pourquoi sa parcelle ZH 530 n'est plus classée en zone Ub. A 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 au Sud-est bourg la route RD 163 est classée en Ub sur 110 m, quelle est l'utilité de ce classement alors que la maison à rénover est dans le secteur NI ?

Réponse de la commune : 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.

Appréciation du commissaire enquêteur : *Le zonage d'assainissement collectif n'intègre pas la parcelle ZH 79, ni la partie Nord de la parcelle ZH 530. Nous avons vu, Observation N° 15, que la parcelle semble couverte de broussailles, la pente du terrain ne favorise pas les possibilités de construction et de raccordement au réseau des eaux usées, je préconise le maintien du classement prévu au projet pour cette parcelle ZH 530.*

3.2.4-OAP N° 1-rue de l'Argoat :

Question du commissaire enquêteur : 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.

Réponse de la commune : 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.

Appréciation du commissaire enquêteur : *A mon avis le fait de n'autoriser l'accès à ce secteur par la rue de Bretagne, puis la rue de l'Argoat est la solution la plus sécurisante. Un accès par la rue d'Arvor pour les travaux de construction sera possible. Le point de ramassage des poubelles pourrait se situer à l'Ouest du secteur avec accès par la rue d'Arvor.*

L'OAP ne précise pas le point de rejet des eaux pluviales, ni le débit autorisé et la capacité de la rétention à prévoir.

3.2.5-Objectifs de développement de la commune-Nombre de logements :

Question du commissaire enquêteur : 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

logement 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 PL

Réponse de la commune : 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**.

Appréciation du commissaire enquêteur : *L'objectif de 153 logements sur 10 ans me paraît plus réaliste même s'il est supérieur au PLH. La commune s'est engagée à justifier ce nombre de logements dans le rapport de présentation qui sera modifié.*

Il me paraîtrait plus logique de construire, en priorité, des logements dans le centre bourg (OAP 1 à 6) qu'en périphérie (OAP 7). La seule solution pour forcer cette démarche est de classer une grande partie de l'OAT N° 7 en 2AU et de modifier le PLU dans quelques années après consommation de l'espace disponible sur les autres secteurs.

3.2.6-Classement Un des hameaux

Question du commissaire enquêteur : 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 m² maxi au lieu de 50 m² en A et N (idem 50% emprise au sol et annexes 40 m²). La DDTM a des doutes sur la sécurité juridique du zonage Un ne permettant pas de construction.

Réponse de la commune : 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 construction et 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.

Appréciation du commissaire enquêteur : Les hameaux de Kerlamet, Kerlec et Loquion comportant chacun de 25 à 30 logements sont implantés au cœur de secteurs agricole. Le classement en zone agricole est justifié dans le rapport de présentation par le fait qu'ils ne représentent pas un secteur à vocation résidentielle, situé au sein d'espaces agro-naturels, présentant un nombre et une densité significative de constructions. Le code de l'urbanisme prévoit que " peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles". Cette définition est difficilement applicable à nos 3 hameaux. Il serait de même difficile de les classer en zone naturelle. Dans la déposition N° 10 (pour Mme Le Clanche) la société d'avocats EY nous annonce plusieurs cas de jurisprudence ou des classements en zone A sans justification d'une activité agricole ou d'un potentiel économique ont été annulés.

D'un autre côté la DDTM annonce une fragilité juridique pour des zones U sans possibilités de construction nouvelle mais il ne semble pas y avoir de jurisprudence. C'est le cas des 2 hameaux classés Un qui comprennent respectivement 38 et 39 logements.

Quelle est le nombre de logements permettant de classer un hameau en secteur urbanisé ?

Au vu de la jurisprudence concernant l'impossibilité de classer des hameaux comportant un faible nombre de logements en secteur agricole, je propose un classement des hameaux de Kerlamet, Kerlec et Loquion en zone Un même si la DDTM doute de la sécurité juridique de ce classement.

3.2.7-Règlement zones Ug et Ul

Question du commissaire enquêteur : 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 ?

Réponse de la commune : 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.

Appréciation du commissaire enquêteur : j'approuve ces dispositions.

3.2.8-Limites cadastrales

Question du commissaire enquêteur : 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. Voir observation N° 12.

Réponse de la commune : La limite cadastrale avec Quéven va être vérifiée.

3.2.9-Mobilité et emprise SNCF

Question du commissaire enquêteur : 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.

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

Appréciation du commissaire enquêteur :

Zonage spécifique SNCF : En zones Na et A les réseaux d'intérêt public ou d'intérêt collectif sont autorisés, en zone U ce sont les équipements publics qui sont autorisés. Ne risque-t-il pas d'y avoir des soucis avec les règlements concernant les clôtures en zones A, Na et U ?

Halte ferroviaire : Le PADD prévoit Axe 1 de poursuivre un développement équilibré et maîtrisé avec, dans l'orientation 5 alinéa 4, un développement de la mobilité plurielle s'appuyant sur les infrastructures de transport en commun : TER ligne Vannes / Quimper en particulier.

Le principe de la halte ferroviaire est assez rare, il n'en existe que 2 sur le territoire de Lorient aggro (Brandérion et Gestel), c'est une solution pour un accès au TER sans infrastructure spécifique importante. A Gestel cette halte est très mal signalée : un seul panneau non repérable de loin pour accéder coté centre bourg. Cette halte ferroviaire devrait être couplée à un parking relais, permettant aux voyageurs venant d'une dizaine de kilomètres d'en profiter.

Sur l'ancien terrain SNCF il existe un parking proche du centre bourg et à proximité de la voie ferrée. Le PLU prévoit une opération immobilière OAP N° 6 de 20 logement. Le reste du terrain au droit de la halte ferroviaire ferait un excellent parking relais et covoiturage. Lorient Aggro ayant la compétence pour l'Organisation des transports collectifs et étant propriétaire du terrain il n'y a pas de problème d'acquisition. Cette opération permettrait d'améliorer l'utilisation du réseau ferré (déplacements locaux et déplacement à longue distance sans utiliser de voiture pour rejoindre la gare de Lorient).

Dans son avis sur le PLU en date du 25 juillet 2019 Le Pôle Aménagement Environnement et Transport de Lorient Aggro préconise cette création d'un parking relais et covoiturage qui s'intègre à la perspective de l'action 19 du PDU "Faciliter le rabattement tous modes.....sur les lignes de transport urbain et le gares".

3.2.10-Diverses connections à apporter

Le règlement écrit, page 42, annonce zone Ai qui n'existe pas.

Anomalies annexe graphique N° 1 servitudes :

- Manque 225 KV double terme Guidel – Caudan à l'ouest de la limite de commune,
- Le câble fibre optique F202 Quimper-Concarneau est mal représenté : 1 tracé s'arrête en limite de commune coté Guidel et 2 repartent mais décalés de 200m environ sur la commune de Gestel,
- Toutes les lignes 20 KV de la commune semblent en souterrain, quelques tracés sont curieux au Nord-est et Sud-ouest de la commune,
- Canalisation de distribution de Gaz : le tracé est interrompu curieusement,

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

4-Avis du commissaire enquêteur

Au vu des analyses réalisées dans les chapitres précédents :

J'émet un avis favorable au projet de révision générale du PLU de la commune de Geste présenté à l'enquête.

Cet avis est assorti des réserves et recommandations suivantes.

Réserves :

- ***Réduire le nombre de logement 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 Kerlamet, Kerlec et Loquion 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 de la ZNIEFF type 2 "Scorff et Forêt de Pont Calleck" par réduction de la surface déclassée de zone naturelle vers zone Agricole par rapport au PLU en vigueur,***
- ***Amélioration de l'OAP N° 1 rue de l'Argoat.***

A MUZILLAC Le 6 décembre 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Alain Guyon', with a stylized flourish extending from the end.

Alain GUYON