

Département du Morbihan
Arrondissement de LORIENT

Commune de GESTEL

N° 2019-0034

**Extrait du registre
des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 13 MAI 2019**

L'an deux mil dix-neuf, le treize du mois de mai, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de GESTEL, légalement convoqué le six du mois de mai, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Michel DAGORNE, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 22

Etaient présents :

Monsieur Michel DAGORNE
Madame Françoise MERRET
Monsieur Loïc QUEGUINER
Madame Catherine AUDRAN
Madame Elisabeth LIEUTIER
Monsieur Christophe CARER
Monsieur Thomas GUEGAN
Monsieur Jean-Marie GUYMARD

Monsieur Frédéric HONORE
Monsieur Robert LAFOND
Madame Magali LAMOUREUX
Madame Pascale QUERE
Madame Jannick QUERRIEN
Monsieur Jean-François QUILLIEN
Madame Annelise RALEC

Absents excusés : Monsieur Jacques LE BRAZIDEC
Madame Delphine DI MAGGIO
Madame Aurélie GARGAM
Monsieur Ludovic KARABOUE

Madame LE CORDROCH Isabelle
Monsieur Yves LE SAUCE
Monsieur Paul MELIS

Pouvoirs : Monsieur Jacques LE BRAZIDEC à Monsieur Jean-François QUILLIEN
Monsieur Ludovic KARABOUE à Monsieur Robert LAFOND
Monsieur Yves LE SAUCE à Monsieur Frédéric HONORE

Secrétaire de séance : Monsieur Frédéric HONORE

OBJET : ARRET P.L.U.

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal les objectifs poursuivis par la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, prescrite par délibération du 31 août 2016 :

- 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.

Monsieur le Maire précise le contenu du projet de PLU : un rapport de présentation, un PADD, un règlement (écrit et graphique), des OAP ainsi que des annexes.

Le débat concernant le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) s'est tenu au sein du conseil municipal, dans sa séance du 12 novembre 2018. Il concernait les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ainsi que les principales options, orientations et règles que contient le projet de PLU (l'ensemble de ces éléments est synthétisé dans la note de synthèse annexée à la présente délibération).

Considérant que le projet de PLU est prêt à être arrêté pour être ensuite soumis à l'avis des personnes publiques associées et aux autres instances à consulter,

Considérant que le projet de PLU fera l'objet d'une enquête publique à l'issue de la consultation des PPA, conformément aux articles L153-16 à 19 du code de l'urbanisme,

Vu le code de l'urbanisme et, notamment, ses articles L153-1 et suivants

Vu la délibération du conseil municipal en date du 31 août 2016 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, fixant les objectifs poursuivis et déterminant les modalités de la concertation ;

Vu la délibération en date 12 novembre 2018 relative au débat sur le PADD,

Vu la délibération en date du 13 Mai 2019 dressant le bilan de la concertation,

Vu l'avis favorable de la commission urbanisme

Vu l'entier dossier du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'annexé à la présente délibération ;

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré,

Par 16 voix pour et 2 voix contre (Monsieur Jean-François QUILLIEN disposant du pouvoir de Monsieur Jacques LE BRAZIDEC),

DECIDE

1. d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

2. de décider de soumettre pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme aux personnes publiques associées et autres instances à consulter, notamment la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), le Préfet de département, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale etc.....

L'entier dossier du PLU et les autres documents l'accompagnant seront ensuite soumis à la procédure d'enquête publique.

Le dossier de projet de PLU tel qu'annexé à la présente délibération et arrêté par le conseil municipal sera tenu à la disposition du public aux heures d'ouverture de la mairie.

3. de préciser que, conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

**Le Maire,
Michel DAGORNE**



Arrêt du Plan Local d'Urbanisme ; annexe à la délibération n° 2019-0034 : Note de synthèse

Sommaire

1. Rappels généraux
2. Les enjeux majeurs du PLU
3. Les dispositions réglementaires du PLU
4. Evolution générale du PLU, protections et autres dispositions

1. Rappels généraux

A. Calendrier du déroulement de la procédure de révision générale du PLU

Les principales étapes ont été les suivantes :

- **Délibération de prescription** : délibération du Conseil municipal en date du 31 août 2016 ;
- **Réunion publique de présentation du PADD** : 25 octobre 2018 ;
- **Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : 12 novembre 2018 (Conseil municipal) ;
- **Exposition** : Depuis novembre 2018 (diagnostic territorial et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables) ;
- **Dernière réunion publique** : 25 avril 2019 (présentation du projet de PLU) ;
- **Arrêt du projet en Conseil Municipal** : 13 mai 2019.

La présente procédure a nécessité un travail technique important avec de nombreuses réunions du comité de pilotage municipal spécialement constitué pour le projet de PLU.

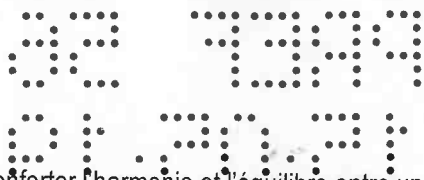
Des réunions spécifiques ont aussi eu lieu avec les Personnes Publiques Associées (PPA) à chaque étape importante de la procédure. La dernière s'est tenue le 04 avril 2019.

La suite de la procédure après l'arrêt du PLU est la suivante :

- Consultation des Personnes Publiques Associées – durée : 3 mois (printemps-été 2019)
- Enquête publique - durée : 1 mois (automne 2019)
- Le projet de PLU, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques associées, de celles formulées durant l'enquête, ou encore des conclusions du commissaire enquêteur, sera enfin approuvé par le Conseil municipal début 2020 et publié.

B. Les objectifs essentiels de la mise en révision du PLU

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



« - Conforter l'harmonie et l'équilibre entre un **développement démographique et urbain mesuré** et le double enjeu de préservation et de valorisation d'un cadre de vie exceptionnel

- **Préserver les espaces naturels**, notamment les plus remarquables, à la fois dans un souci de protection mais aussi de valorisation ;
- **Préserver les espaces agricoles** afin de protéger l'activité économique et les paysages qui y sont liés ;
- **Renforcer la place centrale du bourg** en y favorisant l'implantation et le développement des services, des commerces et des futurs logements ;
- **Améliorer le cadre de vie des 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. »

C. Les principes fondamentaux des documents de planification

En application de l'article L.151-1 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU doit respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme :

- Premier principe : l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la revitalisation des centres urbains et ruraux d'une part, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels d'autre part, la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel et enfin les besoins en matière de mobilité.
- Deuxième principe : la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ; la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.
- Troisième principe : La sécurité et la salubrité publiques ; la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ; la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et



du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ; la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE), dite Grenelle II, favorise un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques en renforçant le Code de l'urbanisme en tant qu'outil du développement et de l'aménagement durables des territoires et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans la continuité des lois Grenelle, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), renforce l'impératif de densification et d'économie des terres agricoles en rendant quasi-impossible la poursuite de l'urbanisation hors continuité des centre-bourgs et des villages.

Le PLU de Gestel vise à maintenir et à conforter les grands équilibres de son territoire, ainsi que les qualités qui participent à son 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.

D. Les documents supra-communaux

Le PLU doit être compatible avec chacun des documents suivants :

- le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) de Loire-Bretagne adopté par le Comité de bassin le 4 novembre 2015, ainsi que le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant du Scorff approuvé par arrêté préfectoral du 10 août 2015 ;
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique approuvé le 2 novembre 2015 ;
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération approuvé le 7 février 2017 ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018.

Par ailleurs, il doit prendre en compte les textes législatifs et notamment :

- la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

E. La composition du dossier général de PLU (voir annexe 1)

Le nouveau dossier de PLU, constitué de documents écrits et de documents graphiques, comprend :

- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- un rapport de présentation ;
- un règlement écrit et graphique et ses annexes ;
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- des annexes (écrites et graphiques) dont un plan des servitudes d'utilité publique.

Ces documents, ainsi que la délibération du 31 août 2016 prescrivant la mise en révision générale du PLU, sont consultables en mairie et ont été remis aux conseillers municipaux sous forme numérique en téléchargement.



2. Les enjeux majeurs du PLU

Le PLU se veut être l'expression globale d'un projet de territoire.

Le nouveau document d'urbanisme procède à la fois d'une vision prospective du développement urbain et de l'affichage d'un projet communal : ce projet politique de développement est explicité dans le PADD.

A. Contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

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 qui s'articule autour de trois axes transversaux et interdépendants détaillés ci-après :

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

B. Traduction des grands enjeux et 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 200 à 250 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 70 logements, soit près de 30% des besoins, 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 sectorielle de la rue des Menhirs

Cette OAP encadre les possibilités de construction et concerne 2,5 ha dont environ 1,9 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) maintient de manière générale 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_s spécifique à l'exemple du stade des Korrigans et du skate park ;
- la continuité du site de golf de Val Quéven est couvert par un zonage Ng qui permet les aménagements légers sur la majorité du site ;
- le Domaine du Lain est quant à lui préservé par un zonage N_l lui permettant de développer les aménagements en lien avec des activités de loisirs sur la durée du PLU.



C. Consommation d'espace du projet de PLU

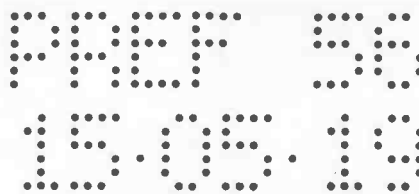
Pour une production de 200 à 250 logements, la commune ayant fait le choix d'un urbanisme plus compact et de limiter au maximum l'extension de la tâche urbaine agglomérée, la consommation de l'espace prévue au PLU sera par conséquent réduite :

< 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 **2,5 hectares** ;

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 2,5 ha et réduit ainsi d'environ 82% sa consommation foncière sur les dix prochaines années par rapport à l'exercice précédent.

Projet / Localisation	Consommation d'espace	Remarques
Zones 1AU (extension)	2,5 ha	Zone d'extension unique, dédiée à de l'habitat
Total	2,5 ha	



3. Les dispositions réglementaires du PLU

A. Les Règlements graphique et écrit

Aujourd'hui organisé autour de quatre grands types de zonages (U, AU, N et A), le règlement est complété par un certain nombre de prescriptions proposées par le Code de l'urbanisme.

Le règlement écrit se découpe en quatre sections dont deux majeures se lisent en parallèle et sont organisées de manière identique selon une nouvelle trame de 8 articles : 1 Destinations, 2 Equipements, réseaux, consommations et rejets, 3 Prise en compte de l'énergie, 4 Implantations, 5 Hauteurs & gabarits, 6 Architecture et paysage bâti, 7 Biodiversité & espaces libres, 8 Stationnement.

Les Dispositions Générales s'appliquent à tout le territoire de Gestel, quelle que soit la zone. Elles constituent un socle de règles s'appliquant à tous les projets. En parallèle, les Dispositions Complémentaires viennent parfois, en fonction des zones, apporter de nouvelles règles qui s'ajoutent à ce socle.

► *Les zones naturelles (N):*

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de la nécessité de prévenir les risques (expansion des crues notamment).

Elles sont déclinées en Na (zone naturelle courante), Nzh (zones humides), Ng (espaces de plein-air du golf de Val Quéven) et Nl (site du Domaine du Lain).

Les zones agricoles (A):

Elles correspondent à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles et forestières.

Il s'agit exclusivement de la zone agricole courante (Aa) s'appuyant sur le diagnostic agricole.

► *Les zones urbaines (U)*

Elles correspondent à des espaces de la commune déjà urbanisés (secteurs Ua, Ub, Uc, Ui) ou au moins significativement habités (secteurs Un) ou à vocation d'activités (Ui).

De manière générale, les règles de la zone U (en particulier les articles 4, 5 et 6) visent à contrer la banalisation des paysages qui la composent.

Les secteurs Ua et Ub correspondent aux zones urbaines centrales constituant l'agglomération principale et destinées à recevoir prioritairement l'habitat et les activités compatibles avec l'habitat.

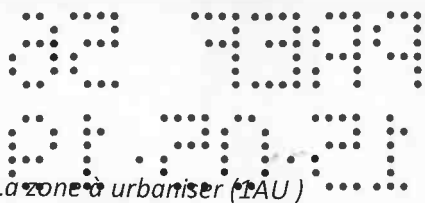
La zone Ua se distingue par son caractère plus central et structurant que ne possède pas la zone Ub. D'un côté on retrouve le centre bourg dense, cœur commerçant et commercial, siège des équipements communaux essentiels ; de l'autre un tissu résidentiel plus ou moins récent et majoritairement pavillonnaire.

Les secteurs Uc correspondent au « secteur urbanisé caractérisé par un nombre et une densité significatifs de constructions » tels que défini par le SCoT du pays de Lorient et identifié à Penfrat- Kerlédan.

Les secteurs Un concernent trois poches d'habitat non négligeables au sein d'espaces agro-naturels, sans toutefois pouvoir répondre aux critères définissant les secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions.

Les secteurs Ul sont dédiés aux activités de loisirs et de plein-air.

Enfin, La zone Ui correspond aux secteurs déjà urbanisés de la commune destinés aux activités économiques.



► La zone à urbaniser (1AU)

La zone 1AU correspond au secteur en extension urbaine destiné à être ouvert à l'urbanisation à court terme et à vocation d'habitat (1AUa). Elle se trouve entre le sud du bourg et le secteur de Penfrat-Kerlédan.

B. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU de Gestel contient d'abord deux OAP thématiques qui exposent les ambitions communales sur deux problématiques qui concernent l'ensemble du territoire gestellois à grands renforts de prescriptions, recommandations et illustrations pédagogiques :

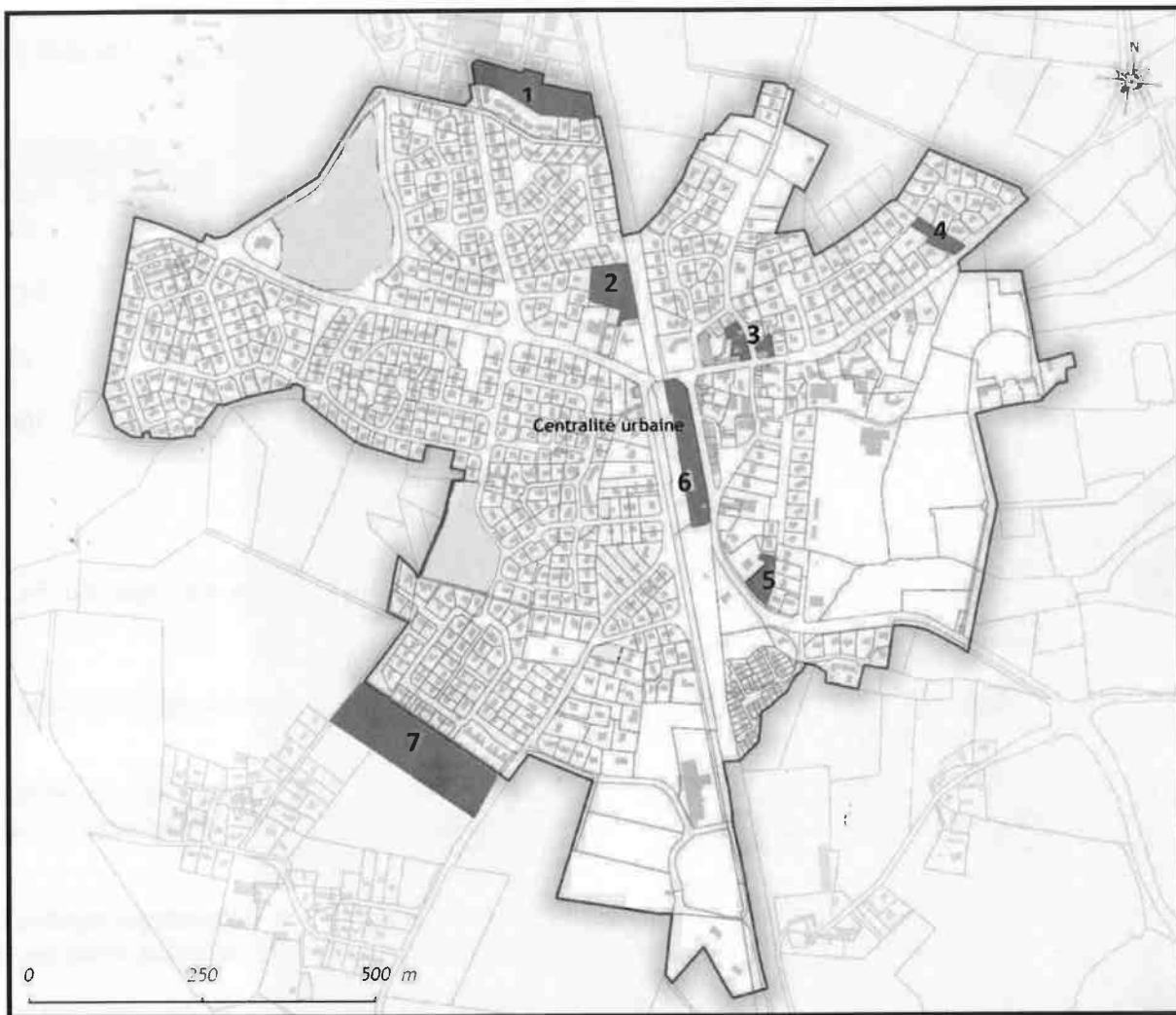
- L'OAP « Biodiversité, la nature en ville et la qualité du cadre de vie » qui aborde entre autres les thèmes de l'aménagement et l'entretien des espaces de manière écologique, la préservation et la connexion des espaces naturels, l'intégration de la trame verte dans les projets en ville, la qualification des entrées de ville et des lisières, l'apaisement des déplacements notamment actifs, ... ;
- l'OAP « Prise en compte de l'énergie dans les projets d'aménagement et d'urbanisme » pour guider les particuliers vers une meilleure prise en compte de l'énergie dans leurs projets susceptible d'amener une réduction des factures énergétiques et de leur empreinte écologique.

Le PLU de Gestel comporte également sept OAP sectorielles. Elles concernent les sites stratégiques de :

- OAP n°1 : Rue d'Arvor
- OAP n°2 : Rue des Plages
- OAP n°3 : Rues de Moustoiric et de Kergornet
- OAP n°4 : Rue de Kergornet
- OAP n°5 : Rue de Quéven
- OAP n°6 : Friche de la gare
- OAP n°7 : Rue des Menhirs (secteur en extension)

PROF 58
15.05.19

Les sites à OAP de Quéven sont localisés sur le plan ci-dessous :





4. Evolution générale du PLU, protections et autres dispositions

A. Evolution des zonages

Pour mémoire, la superficie de chaque zonage au présent PLU se trouve comparée à celle du PLU de 2007 dans le tableau ci-dessous :

Zonage / PLU	Présent PLU	PLU 2003
Naturel	236,6 ha	253,2 ha
Agricole	275,6 ha	241,4 ha
A Urbaniser	2,5 ha	26,3 ha
Urbain	107,3 ha	104,2 ha

B. Les protections et autres dispositions dans le plan de zonage du PLU

✓ Le patrimoine vert (les Espaces Boisés Classés)

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les secteurs boisés sont particulièrement présents à Gestel et implantés majoritairement au nord-est de la commune notamment en bordure du Scave. Ils présentent un intérêt majeur et constituent de véritables poumons verts communaux.

Le groupe de travail chargé de la révision générale du PLU a mis en place une méthodologie objective de délimitation des Espaces Boisés Classés sur tout le territoire communal, pour une superficie totale de 154 hectares.

Afin de conforter sa trame verte et les fonctionnalités de ses corridors écologiques, mais aussi dans le but de préserver des linéaires arborés, le groupe de travail communal a également choisi d'identifier et de préserver au titre du paysage et du patrimoine 13,8 kilomètres de linéaires arborés.

✓ Les zones humides et les cours d'eau

Les zones humides et les cours d'eau ont fait l'objet d'une mise à jour de l'inventaire existant, réalisée par le SAGE Scorff, et approuvée par le Conseil Municipal du 13 mai 2019.

Les zones humides figurent dans le plan de zonage du PLU avec un zonage spécifique Nzh. Leur emprise porte sur 44,9 ha au cumulé.

Dans le règlement du PLU, des dispositions sont prévues pour assurer leur préservation et leur pérennité.

✓ Le petit patrimoine bâti

Les principaux éléments du petit patrimoine : fontaines, lavoirs, calvaires,... ainsi que les haies et talus remarquables à conserver font l'objet d'un repérage au titre de la loi Paysage sur un plan spécifique du dossier de PLU.

PLU
2015-2019

✓ *Les emplacements réservés*

Le PLU de Gestel définit 1 emplacement réservé :

N°	Secteur(s)	Destination de l'emplacement réservé	Bénéficiaire	Superficie (m ²)	Longueur (m)	Références cadastrales
1	Rue des Plages	Élargissement de voirie pour un accès à double sens	Lorient Agglomération	133	-	AA356 et AA359

2017

2017

ANNEXE 1 : Composition du dossier d'arrêt du PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GESTEL



COMPOSITION DU DOSSIER PLU

Vu pour être annexe a la délibération du conseil municipal du 13 mai 2019
Le maire, Michel DAGORNE,

RECUEIL DES DÉLIBÉRATIONS JALONNANT LA RÉVISION DU PLU

RAPPORT DE PRÉSENTATION

VOLUME I

Portrait de territoire

Justifications

Compatibilité

Évaluation du PLU

ANNEXE AU RAPPORT : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, VERSION COMPLÈTE

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

RÈGLEMENTS

RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

ANNEXES GRAPHIQUES

PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

PLAN DES ZONES DE PROTECTION AU TITRE DE L'ARCHÉOLOGIE

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

PLAN DES CANALISATIONS DE DISTRIBUTION D'EAU POTABLE

PROJET DE PLAN D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

PROJET DE PLAN D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

PLAN INDICATIF DES ÉLÉMENTS DU PETIT PATRIMOINE

PLAN DES DÉPLACEMENTS ACTIFS

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES & COURS D'EAU

PLAN DES ZONES CONCERNÉES PAR LE DROIT DE PRÉEMPTION DANS LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

ANNEXES ÉCRITES

LISTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

LISTE DES ZONES DE PROTECTION AU TITRE DE L'ARCHÉOLOGIE

ARRÊTÉ DE CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

PROJET DE NOTICE DU PLAN D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

PROJET DE NOTICE DU PLAN D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

LISTE INDICATIVE DES ÉLÉMENTS DU PETIT PATRIMOINE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL VALIDANT L'INVENTAIRE ZONES HUMIDES - COURS D'EAU (EN ATTENTE)