

**Pôle Aménagement
Environnement et Transports**

Personne chargée du dossier :

Valérie Le BEC

DGA Pôle Aménagements Environnement Transports
Tél. : 02 90 74 72 00



Monsieur le Maire
1 Place du Colonel Muller
56 530 GESTEL

Lorient, le **26 JUL. 2019**

Objet : Avis de Lorient Agglomération sur le PLU arrêté de Gestel.

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de PLU arrêté par délibération du 13 Mai 2019 et je vous en remercie.

Ce projet appelle les remarques suivantes :

Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Au regard du PLH adopté le 7 février 2017 et dans le cadre de sa territorialisation, Gestel fait partie du secteur 4 dont les enjeux consistent à :

- Continuer à accroître la mixité sociale ;
- Poursuivre l'intervention sur le parc existant dans les centralités.

Les principes affichés par la Commune dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'inscrivent dans ceux écrits dans le PLH notamment à travers :

- L'axe 1 intitulé « poursuivre un développement équilibré et maîtrisé » qui vise à projeter un essor démographique raisonnable et favoriser une offre de logements variée, adaptée et de qualité et à améliorer l'image du cœur de bourg et conforter le « bien vivre ensemble ».

L'objectif communal de construire 200 à 250 logements (soit 20 à 25 logements par an pendant 10 ans) est supérieur à l'objectif fixé dans le PLH qui prévoit un maximum de 6 logements par an. En effet, dans un souci d'équilibre entre construction neuve et parc ancien et de non concurrence entre les communes et les produits, le PLH prévoit la réalisation de 6 600 logements pour la période 2017-2022 dont 34 à Gestel. Il conviendrait de revoir à la baisse cet objectif ou justifier davantage ce choix au regard du PLH de l'agglomération.

Concernant les objectifs de densité inscrits dans le PLU, 2 OAP offrent des densités égales à celles du PLH à savoir : 50 lgts/ha en centre-bourg et 35 lgts/ha en extension d'urbanisme. Les autres s'appuient sur la dérogation permise par ce dernier, en respectant bien le principe de densité minimale correspondant au moins à la densité du tissu environnant majoré de 30 %, semblent pouvoir accueillir un nombre de logements plus important.

7 OAP sectorielles (dont 6 en centralité) à dominante habitat sont inscrites dans le PLU :
OAP en centralité :

- L'OAP 1 « rue d'Arvor » d'environ 18 logements et d'une densité de 24 lgts/ha ;

- L'OAP 2 « rue des plages » d'environ 10 logements et d'une densité de 24 lgts/ha ;
- L'OAP 3 « rues de Moustoiric et de Kergoret » d'environ 18 logements et d'une densité de 24 lgts/ha ;
- L'OAP 4 « rue de Kergoret » d'environ 2 logements et d'une densité de 13 lgts/ha
- L'OAP 5 « rue de Quéven » de 4 logements et d'une densité de 24 lgts/ha
- L'OAP 6 « friche de la gare » de 20 logements minimum et d'une densité de 70 lgts/ha.

OAP en extension :

- L'OAP 7 « rue des Menhirs » de 70 logements dont 21 logements locatifs sociaux et de 7 logements en accession abordable et d'une densité de 35 lgts/ha

Concernant les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux et de production de logements en accession à prix encadré, la commune s'engage à atteindre les objectifs par le PLH (11 logements locatifs sociaux et 4 logements en accession à coût encadré sur la période 2017-2022) en prévoyant la production de ces logements sur l'ensemble du territoire à travers les règles générales édictées dans son règlement écrit.

Même si le PLU affiche une ambition forte en termes de diversification de l'habitat, l'objectif de production de logement social se concentre sur une seule OAP, l'OAP 7, ce qui fait reposer sur cette seule opération d'aménagement la totalité de la production de logement social.

Il pourrait apparaître pertinent, au regard du nombre de logements sociaux à produire, de localiser la production dans certaines OAP (et notamment l'OAP 6 située en cœur de bourg) en y instaurant une servitude de mixité sociale, ou encore en utilisant l'emplacement réservé pour logements sociaux.

Enfin, il faut signaler et saluer la réalisation d'OAP spécifiques concernant les thématiques « biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie », et « prise en compte de l'énergie dans les projets d'urbanisme ». Cette dernière, qui vise à accompagner les ménages dans leur projet de rénovation ou de construction, est une synthèse des bonnes pratiques, en matière d'énergie, afin d'aiguiller les pétitionnaires dans le choix de conception de leur logement.

Une erreur matérielle est signalée page 42 : « Quéven » au lieu de Gestel

Au regard des différents éléments cités (production, densité, localisation des logements sociaux...), le PLU de Gestel est compatible avec le PLH mais demande à être précisé sur le nombre de logements produits et la localisation des logements sociaux.

Concernant la compatibilité au PDU :

Les préconisations du PDU 2012 ont pour objectifs d'amener une réduction de la part modale de la voiture et un changement des comportements de déplacements. La prise en compte des objectifs du PDU dans les documents d'urbanisme permet d'offrir une diversité et une pertinence des modes de déplacements aux habitants de la commune.

Afin de réduire les besoins en déplacements et faciliter « la ville de proximité » pour les habitants, il est nécessaire de réfléchir à une forme d'urbanisation dense et compacte, en proximité des services et commerces du bourg, et du réseau de transports collectifs. Pour faciliter l'intermodalité, l'ensemble est soutenu par un maillage en site propre des circulations douces

(piétons, vélos) et qui privilégie un accès, le plus direct et le plus agréable possible, vers les centralités.

Rapport de présentation :

La compatibilité avec le PDU est présentée dans les règlements et OAP, dans lesquels les axes suivants sont mis en avant :

- La concentration de l'habitat, des activités commerciales et des services de proximité permet de favoriser l'accès par les modes doux aux services et équipements.
- L'habitat est globalement concentré autour de l'axe de desserte en transport collectif afin de favoriser son usage pour rejoindre les communes de Guidel, Quéven, Lorient (bus) et les gares.
- L'implantation des espaces en OAP permet une densification de l'habitat ou l'élargissement de zones économiques dans des espaces proches des équipements et des transports collectifs (700m maximum) favorisant ainsi leur usage, action 1 du PDU « réduire les besoins en déplacements pour l'urbanisation nouvelle ».
- Les mobilités actives et la perméabilité sont bien prises en compte dans l'OAP de la rue des Menhirs. Cela concourt à la connexion de ce nouveau quartier avec le centre et les transports collectifs (situé toutefois à 700m).

Points de vigilance

- L'OAP 7, extension rue des Menhirs propose un quartier plutôt éloigné des transports collectifs pour des piétons (700m). Il serait intéressant pour les habitants de ce quartier de prévoir un stationnement sécurisé vélo pour permettre un rabattement en vélo vers la gare et le réseau de bus dans de bonnes conditions.

Le PADD préconisait de s'appuyer sur les infrastructures de transports collectifs desservant la commune (ligne TER, 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). Cette préconisation s'inscrivait dans la perspective de l'action 19 du PDU « Faciliter le rabattement tous modes (...) sur les lignes de transports urbains et les gares », et mériterait, à ce titre, d'être développée davantage dans le PLU.

Règlements

Liaisons douces

L'aménagement de liaisons douces lisibles et sécurisées présenté dans l'OAP thématique « biodiversité, nature en ville et qualité du cadre de vie » reprend des grands principes énoncés dans le PDU, dans les actions 72 et 73 « sécuriser les déplacements, en particulier ceux des cyclistes et des piétons pour encourager les pratiques » et « rechercher la qualité urbaine dans l'aménagement ».

Ces éléments mériteraient d'être déclinés dans le règlement graphique via l'indication d'emplacements réservés (ER) afin de rendre plus opérationnel cet objectif tout en répondant à l'enjeu indiqué au PADD, concernant « 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, Kerlaouic, Kerlarmet, Loquion ou Penfrat) au bourg, ses équipements, services et commerces (situés à 5 - 8 minutes de vélo seulement).

Stationnement

Le stationnement des cycles est bien pris en compte dans le règlement.

Le stationnement rationnel et mutualisé des véhicules motorisés s'inscrit en continuité de l'action 40 « traduire la nouvelle stratégie de stationnement dans les PLU ». La mutualisation des aires de stationnement constitue une manière de limiter l'espace dédié à la voiture pour l'utiliser à d'autres usages et inciter les citoyens à utiliser des modes de déplacements alternatifs.

J'attire votre attention sur les évolutions actuelles en matière de déplacement qui conduisent à prendre en compte, le plus possible en amont, la question des places de covoiturage et d'autopartage dans les futures opérations.

En conclusion, le PLU de Gestel mériterait d'être précisé pour renforcer sa compatibilité avec les orientations du PDU.

Concernant la prise en compte du Plan climat

Le Plan Climat porte les cinq enjeux suivants :

- Renforcer la résilience du territoire face au changement climatique ;
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
- Développer la sobriété énergétique ;
- Produire de l'énergie renouvelable ;
- Améliorer la qualité de l'air.

Le PLU s'intéresse à ces 5 enjeux et rend lisible la thématique énergie en particulier dans les bâtiments. Cette démarche est identifiée par un chapitre *ad hoc* (Article G3 des dispositions générales : prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique). Un logo particulier, renvoyant au fil du document à des règles ou dispositifs dérogatoires, permet d'identifier clairement le thème au sein du document.

L'écriture va de l'efficacité énergétique (sobriété, efficacité) à l'adaptation, en passant par la production d'énergies renouvelables ; elle s'inscrit donc parfaitement dans les enjeux globaux, tout en déclinant des règles opérationnelles.

Remarque concernant l'application réglementaire des règles de production d'énergies : afin de faciliter l'application de cette règle, concernant notamment les règles G-III-2 (alinéas 2), il pourrait être pertinent de permettre un mix ENR électricité et ENR chaleur avec la possibilité d'avoir 20 % de l'énergie totale consommée (consommation chauffage + consommation électricité).

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Pour le Président empêché
Et par délégation
Le Vice-Président

JMB
Jean-Michel BONHOMME