



Mairie - 11 place de Polignac - 56520 Guidel  
Tél : 02 97 02 96 96 - Fax : 02 97 65 09 36  
www.guidel.com

Guidel, le 24 Juillet 2023

Monsieur le Maire  
Mairie  
1, Place du Colonel Muller – BP4

56530 GESTEL

**Secrétariat du Maire**

**Objet :** Modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Gestel

**Nos Réf :** JD/EL - 07 - 74

**Vos Réf :** MD/NLR 23-054

Monsieur le Maire, Cher Collègue,

Vous m'avez transmis pour avis le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Gestel concernant 3 points :

- la suppression d'une servitude sur le secteur de l'ancien EHPAD
- la mise en place de l'outil « protection de linéaire commercial »
- l'apport d'ajustements au règlement écrit

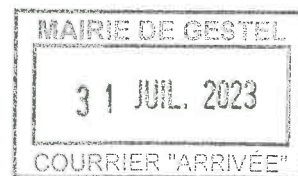
Les modifications proposées n'appellent aucune observation de ma part.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, Cher Collègue, à mes sentiments très cordiaux.

*Cordialement*

Joël DANIEL  
Maire





MONSIEUR MICHEL DAGORNE  
MAIRE  
1 PLACE DU COLONEL MULLER  
BP 4  
56530 GESTEL

Lorient, le 24 juillet 2023

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme qui prévoit de notifier la procédure de modification aux personnes publiques associées, vous nous avez transmis la notice de présentation dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, et nous vous en remercions.

La présente procédure envisage différentes évolutions du document d'urbanisme dont l'instauration d'une nouvelle servitude liée au commerce. Comme le prévoit l'article L151-16 du code de l'urbanisme, vous souhaitez protéger la vocation commerciale des rez-de-chaussée identifiés. Nous saluons cette initiative qui permet d'éviter le changement de destination, souvent irréversible, du commerce vers l'habitation notamment. L'identification dans le règlement graphique des locaux concernés par cette nouvelle règle nous semble adaptée et cohérente avec le tissu commercial existant.

Concernant la rédaction de cette disposition à intégrer au chapitre « Généralités, E, II. Activité commerciale » du règlement écrit et relative à la « protection des rez-de-chaussée commerciaux », il conviendrait de la clarifier pour éviter toute confusion entre les destinations et les sous-destinations au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme. Pour ce faire, nous vous suggérons le contenu suivant : « La transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une sous-destination autre que celles relevant de la destination - commerce et activités de service - ou de la destination - équipements d'intérêt collectif et services publics - est interdite, y compris lors de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble ».

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Philippe ROUAULT



**Monsieur Le Maire**  
MAIRIE DE GESTEL  
1, Place Colonel Muller  
BP 4  
56530 GESTEL

Lorient, le 7 septembre 2023

**NOS RÉF.** : JMB/ALM/MR

**OBJET** : Avis sur la modification n°1 du PLU

Monsieur Le Maire et cher Collègue,

Par courrier du 13 juillet 2023, reçu le 21 juillet, vous avez transmis pour avis du Syndicat Mixte, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de votre commune, prescrite par délibération du conseil municipal du 21 avril 2023.

Le projet de modification simplifiée introduit la protection de linéaires commerciaux sur une partie de la rue de Kergonet, de la rue des Peupliers, de la Place Colonel Muller, de la rue de Quéven. Ces linéaires commerciaux sont situés dans la centralité commerciale délimitée par le PLU en application des dispositions du SCoT et de son DAAC (document d'aménagement artisanal et commercial).

Par ailleurs, la modification simplifiée introduit la protection de linéaires commerciaux sur les bâtiments situés à l'angle de la rue des Plages et de la rue des Menhirs, ainsi que rue des Plages pour le bâtiment abritant le restaurant des Genêts d'Or. Ces deux protections sont instituées en dehors du périmètre de centralité commerciale.

La mise en place de la protection de linéaire commerciale présente l'atout de préserver la destination commerciale de locaux situés en dehors de la centralité commerciale ; en effet, aucune nouvelle surface commerciale ne pouvant être créée en dehors de la centralité commerciale délimitée par le PLU, le maintien de l'existant est ainsi assuré.

Dans le cas du local abritant le restaurant Les Genêts d'Or cette protection la situation est différente. Les restaurants et bars et ne sont pas concernés par les règles d'implantations décrites dans le DAAC. Ainsi, un restaurant ou un bar peut s'implanter en dehors du périmètre de centralité commerciale. Par contre, si un local abritant un bar ou un restaurant devait changer d'usage pour abriter un commerce concerné par les règles d'implantations décrites dans le DAAC, il s'agirait de création de surface commerciale ; le projet devrait alors se localiser au sein de la centralité commerciale. Dans le cas du local abritant Les Genêts d'Or, hors centralité commerciale, la

protection du linéaire commerciale permettra seulement de maintenir une activité commerciale de type bar ou restaurant.

Je n'ai pas de remarque particulière sur les autres modifications apportées au PLU.

En conclusion, j'émetts un avis favorable sur votre projet de modification simplifiée du PLU.

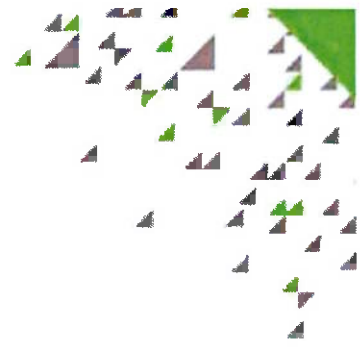
Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires,

Veillez agréer, Monsieur Le Maire et cher collègue, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Président,



**Jean-Michel Bonhomme**



Monsieur le Maire  
1 place du colonel Muller  
BP 4 56350 GESTEL

**Dossier suivi par :**

Chef du service territoire : Fabrice PIVETEAU  
Conseiller urbanisme : Pierre TOULLEC  
urbanismemorbihan@bretagne.chambagri.fr  
Tél : 02 97 46 32 03

**Objet :** modification simplifiée N°1 du PLU de GESTEL

Vannes le 1er septembre 2023

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu le 20 juillet 2023, conformément aux termes du code de l'Urbanisme, le dossier de modification simplifiée N°1 du PLU arrêté par votre conseil communal le 21 avril 2023.

Nous notons que le projet a pour objectif les modifications suivantes:

Référence	Modification prévue	Pièce(s) modifiée(s)
1	Levée d'une servitude de "Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global"	Règlement graphique Orientations d'Aménagement et de Programmation
2	Mise en place de l'outil "linéaire commercial" dans le centre-bourg	Règlement graphique Règlement écrit
3	Ajustements réglementaires	Règlement écrit
A	Lexique: Ajout de la définition de la "pleine terre"	
B	Paragraphe G4 relevant des implantations: intégrer autorisation de retrait par rapport à élément patrimonial	
C	Paragraphe G6 relevant des clôtures: ajustements concernant les portillons et autorisation de clôtures végétales en tout secteur	
D	Paragraphe G7 relevant des espaces libres: intégrer obligation de maintenir les plantations existantes (ou remplacement par équivalent)	
E	Paragraphe G8 relevant du stationnement: ajout d'un nombre de place minimum en cas de création de logement individuel (1 place)	
F	Paragraphe G8 stationnement: ajout de l'obligation d'aménager les aires de stationnement aérien en matériaux drainants	
G	Paragraphe G8 relevant du stationnement: imposer la plantation d'arbres	
H	Dispositions applicables aux zones Urbaines et IAU: Implantation du stationnement: intégration d'une alternative à l'implantation du volume de stationnement dans la bande de 0 à 6 mètres et donc permettre que le garage « suive » la maison.	
I	Annexe "Préconisations architecturales pour le bâti rural et ancien": tri entre préconisations et dispositions prescriptives	
4	Mise à jour des annexes	Annexes

- Pour la modification 3.A qui vient préciser les termes employés à l'article G7 et aux articles 7 de chaque zone, il est proposé une définition de pleine terre. Pour nous le coefficient d'imperméabilisation dont il est question est un ratio entre la surface de pleine terre et la surface du terrain d'assiette. Son application en agriculture dépend de la définition de terrain d'assiette dans la mesure où le terrain permettant un assainissement des eaux pluviales peut

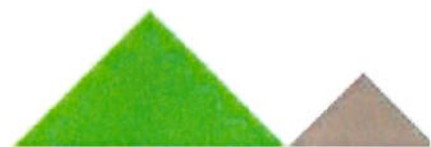
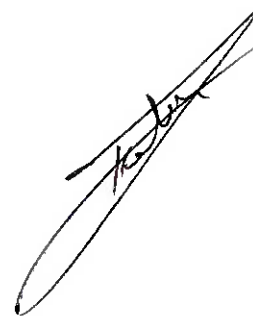


- être autour du bâti sous différents statuts juridiques. Nous demandons donc que le terrain d'assiette soit aussi précisé dans le glossaire.
- Pour la modification 3.c nous demandons de préciser que les clôtures agricoles ne sont pas règlementées.
  - Pour la modification 3.D et G, préciser : dans le respect du code civil et notamment de son article 671.
  - Pour la modification 3.I elle ne modifie pas la prescription de toitures plus sombre que le reste des constructions en A6 pour les constructions agricoles. Pourtant les toitures des bâtiments agricoles, souvent en fibro ciment, sont plutôt de teinte gris clair. Avec une intégration des problématiques climatiques et d'insolation un albedo proche de zero risque de devenir source d'inconfort pour les organismes vivants. Nous vous demandons de remplacer dans l'article A6 sombre par mat.

Nous avons bien perçu la portée urbaine de la modification. Les remarques formulées ici visent à adapter le projet de modification simplifiée N°1 aux projets agricoles qu'il englobe dans ses dispositions générales. J'émetts un avis favorable au présent projet sous réserve de la prise en compte des remarques.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Le Président,  
Laurent KERLIR





**PRÉFET  
DU MORBIHAN**

Liberté  
Égalité  
Fraternité



**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Service urbanisme habitat et construction  
Unité planification de l'urbanisme

Vannes, le **11 SEP. 2023**

Le préfet

**Affaire suivie par :** Bastien RUAMPS  
**Tél. :** 02 56 63 73 84  
**Courriel :** bastien.ruamps@morbihan.gouv.fr

à

Monsieur le maire  
Mairie de Gestel  
1 place du Colonel Muller BP4  
56530 Gestel

**Objet :** Avis de l'État concernant la modification simplifiée n°1 du PLU de Gestel

Vous m'avez transmis l'arrêté n°2023-0035 du 21 avril 2023 prescrivant la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Gestel approuvé le 24 février 2020.

Ce projet de modification entre bien dans le champ d'application de l'article L153-36 du code l'urbanisme, étant entendu que les modifications ne changent pas les orientations du PADD, qu'elles ne réduisent pas de périmètres de protection et qu'elles n'engendrent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser. La procédure simplifiée prévue à l'article L153-45 du code de l'urbanisme est justifiée notamment par le fait que les modifications n'entraînent ni une augmentation conséquente ni une réduction de la constructibilité d'une zone.

La présente modification de votre document d'urbanisme porte principalement sur la suppression d'une servitude de périmètre d'attente d'un **projet d'aménagement global (PAPAG)** et sur la protection des commerces en centre-bourg par l'instauration d'un **linéaire commercial**. Les différents points de cette modification n'appellent pas d'observations majeures.

Aux fins de consolider votre document, il conviendra cependant de rectifier les erreurs mineures relevées dans l'additif au rapport de présentation et détaillées ci-après :

- La loi climat et résilience a modifié l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Ainsi, le délai durant lequel une zone à urbaniser peut être ouverte à l'urbanisation est abaissé de neuf à six ans. Cette modification s'applique aux zones à urbaniser délimitées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018.  
Or, les justifications du choix de la procédure font référence à l'ancien délai de neuf ans (page 6 de l'additif).  
**Il conviendra de modifier ce délai**. Cette erreur demeure mineure dans la mesure où la présente procédure ne porte pas sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU ;
- La suppression de la servitude de PAPAG est justifiée (pages 8 et 9 de l'additif) par la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur cette zone. La formulation « *la mise en place de l'OAP aura pour objectif de* » induit que la présente procédure n'intègre par cette OAP au PLU, malgré la description des grands principes qui en est faite.  
**Afin d'améliorer la compréhension de cet additif au rapport de présentation, il conviendra de préciser qu'une seconde procédure (révision ou modification) actera la création de cette OAP et en définira les modalités de mises en oeuvre ;**

- Sur la forme, l'additif au rapport de présentation ne distingue pas explicitement les extraits du règlement des éléments de présentation des modifications, ce qui conduit à une lecture difficile des modifications. Une présentation sous la forme suivante (exemple du point F en page 15) permettrait d'améliorer cette lecture :

**F) Paragraphes des dispositions générales relevant des équipements, réseaux, consommations et rejets (G2) et relevant du stationnement (G8)**

<b>Explication</b>	Le PLU en vigueur prévoit la <b>disposition suivante</b> qui incite à l'utilisation de <b>matériaux drainants</b> mais <b>ne la rend pas obligatoire</b> (disposition qui apparaît au chapitre G2) :
<b>Extrait du règlement avant modification</b>	VI. Gestion <b>des eaux pluviales</b> et du ruissellement [...] • Les autres projets ne comportant pas de construction tels que voiries, aires de stationnement, ... à l'exception des aires de retournement et de stationnement des poids lourds, sont réalisés prioritairement en matériaux drainants.
<b>Explication</b>	La présente modification prévoit donc l'obligation d'utiliser des <b>matériaux drainants</b> dans le cadre de l'aménagement d'aires de stationnement., et ce afin de limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols. Cette règle sera intégrée à deux paragraphes des dispositions générales du règlement écrit afin d'en assurer son application ; la disposition actuelle sera supprimée.
<b>Extrait du règlement après modification</b>	<b>Article G2 - Équipements, réseaux, consommation et rejets</b> VI. Gestion <b>des eaux pluviales</b> et du ruissellement [...] • <b>Les aires de stationnement (hors stationnement des poids lourds) doivent être réalisées en matériaux drainants, sauf sur les secteurs prévoyant des dispositifs d'ombrière solaire incluant un système de récupération d'eau.</b>

- Le plan départemental de l'habitat (PDH) du Morbihan n'est plus en vigueur depuis 2015. **La référence qui y est faite en page 21 dans la section « Compatibilité » est donc à supprimer ;**
- Dans le paragraphe relatif à la compatibilité entre le PLU modifié et le plan de déplacements urbains (PDU) de Lorient Agglomération (page 21), il y est question du PLH au lieu du PDU. **Cette erreur est à rectifier.**

Le dernier point de la modification concerne la mise à jour de la liste et du plan des servitudes d'utilité publique. Or cette liste et ce plan ne sont pas joints à l'additif. Aucune observation n'a pu être formulée sur le sujet.

### Conclusion

A partir de l'ensemble de ces éléments, et sous réserve que vous teniez pleinement compte de mes observations, **j'émet un avis favorable à votre projet de modification simplifiée.**

Mes services restent bien entendu disponibles pour vous accompagner dans la reprise des points du projet qui doivent ainsi être ajustés.

Le préfet

Pascal BOLOT





Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Avis conforme de la mission régionale  
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne,  
sur la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme  
de Gestel (56)**

**N° : 2023-010682**

**Avis conforme rendu**  
**en application du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Bretagne dont les membres suivants (Florence Castel, Alain Even, Sylvie Pastol, Philippe Viroulaud) en ont délibéré collégialement par échanges électroniques, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R. 104-33, 2<sup>ème</sup> alinéa ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), notamment ses articles 4, 16 et 18 ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, et notamment son annexe 1 relative au référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 13 janvier 2021, 6 avril 2021, 20 décembre 2021 et 16 juin 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne, adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme, enregistrée sous le n° 2023-010682, relative à la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Gestel (56), reçue de Lorient Agglomération le 2 mai 2023 ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 16 mai 2023 ;

**Rappelant que** les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, celles de leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

**Considérant** les caractéristiques du projet portant sur la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Gestel qui vise à :

- supprimer la servitude de périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global sur le secteur de l'ancien EPHAD situé en zone urbaine sans caractère central marqué (Ub), et y créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- mettre en place un linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux dans le centre-ville ;
- apporter plusieurs modifications mineures portant sur l'implantation de stationnements (minimum de places par logement, obligation de matériaux drainant et d'implantation d'arbres, et possibilité de dérogation à leur implantation suivant configuration parcellaire), l'obligation de maintenir des végétaux existants dans les espaces libres, l'autorisation de clôtures végétales dans toutes les zones et une précision sur les clôtures à claire-voie, le renforcement des conditions d'application des dispositions architecturales pour le bâti rural ancien, la possibilité de dérogation aux règles d'implantation pour la préservation d'un

élément du patrimoine de qualité, l'ajout d'une définition au lexique et la mise à jour des plans de servitudes d'utilité publique ;

**Considérant** les caractéristiques du territoire de Gestel :

- commune rétro-littorale d'une superficie de 625 ha, abritant une population de 2 637 habitants (INSEE 2019), et dont le PLU révisé a été approuvé le 24 février 2020 ;
- compris dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Lorient modifié le 15 avril 2021, dont le document d'orientation et d'objectifs (DOO) identifie la commune comme pôle communal, favorise la sobriété foncière par des actions en faveur du renouvellement urbain, et localise de façon préférentielle les activités dans les centralités ;

**Considérant** que la suppression de la servitude d'attente de l'ancien EPHAD est suffisamment encadrée par la création d'une OAP, et n'entraînera pas de modifications susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, notamment en matière de perception paysagère, de gestion des eaux pluviales, de lutte contre les îlots de chaleur, et de biodiversité en secteur urbanisé ;

**Considérant** que la mise en place d'un linéaire de protection commerciale contribuera à limiter les déplacements sur la commune et y favorisera les modes actifs, tout en y conservant une mixité d'activités compatibles avec l'habitat ;

**Considérant** le caractère mineur des autres évolutions envisagées dont les incidences ne sont pas significatives, voire sont favorables à l'environnement ;

Considérant que l'intégration dans le règlement du PLU d'une recommandation visant à recourir, pour les plantations, à des plantes produisant peu ou pas de pollens ou graines allergisants, serait de nature à réduire en outre les incidences sur la santé humaine ;

### **Rend l'avis qui suit :**

Le projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de Gestel (56) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et il n'est pas nécessaire de le soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Gestel rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la MRAe.

Fait à Rennes, le 30 juin 2023

Pour la MRAe de Bretagne,  
le président

**Signé**

Philippe Viroulaud