

**DEPARTEMENT DU MORBIHAN**

-----  
**VILLE DE GUIDEL**

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'An Deux Mille Seize, le 04 Février à 20 heures 30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur François AUBERTIN, Maire.

Etaient également présents :

J. Daniel, F. Ballester, D. Guillerme, AM Goujon, M. Foidart, F. Téroute, J. Grévès, P. Cormier, F. Hervé, A. Buzaré, L. Monnerie, G. Thiery, D. Renouf, D. Capart, L. Médica, Z. Dano, MC Couf, M.F Guillemot, AM Garangé C. Jourdain, C. Pecchia, V. Robin Cornaud, R. Hénault, M. Le Teuff, M. David, Laure Détrez, PY Le Grogneq, Conseillers municipaux

Absents excusés - Procurations :

Patrick Guilbaudeau	«	«	à François Aubertin
Sonia Caroff	«	«	à Pascal Cormier
Jean-Jacques Marteil	«	«	à Jacques Grévès
Pierrick Le Dro	«	«	à Caroline Pecchia

Absente : Marie-Madeleine Prévost

Secrétaire : Marylise FOIDART

Date de la convocation : 28 Janvier 2016

Date de l'affichage : 28 Janvier 2016

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 28

Nombre de votants : 32

-----  
**2016\_18 : Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUa à Prat-Foën**

Rapporteur : F. Aubertin

La commune a décidé, par arrêté du maire n°2015-73 en date du 30 juin 2015, la mise en modification de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 septembre 2013. Cette mise en modification concerne plusieurs projets sur le territoire communal, dont l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUa à Prat-Foën.

L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme dispose que :

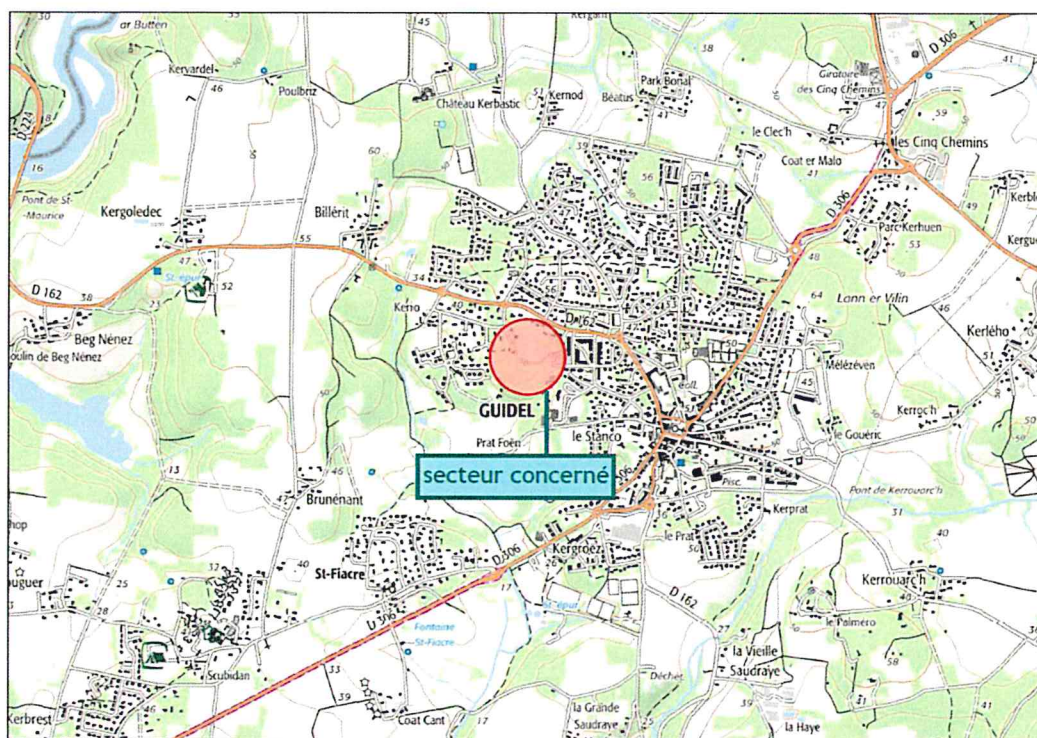
*«Lorsque le projet de modification [du PLU] porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.»*

## VI - ZONE 2AUa A PRAT-FOËN

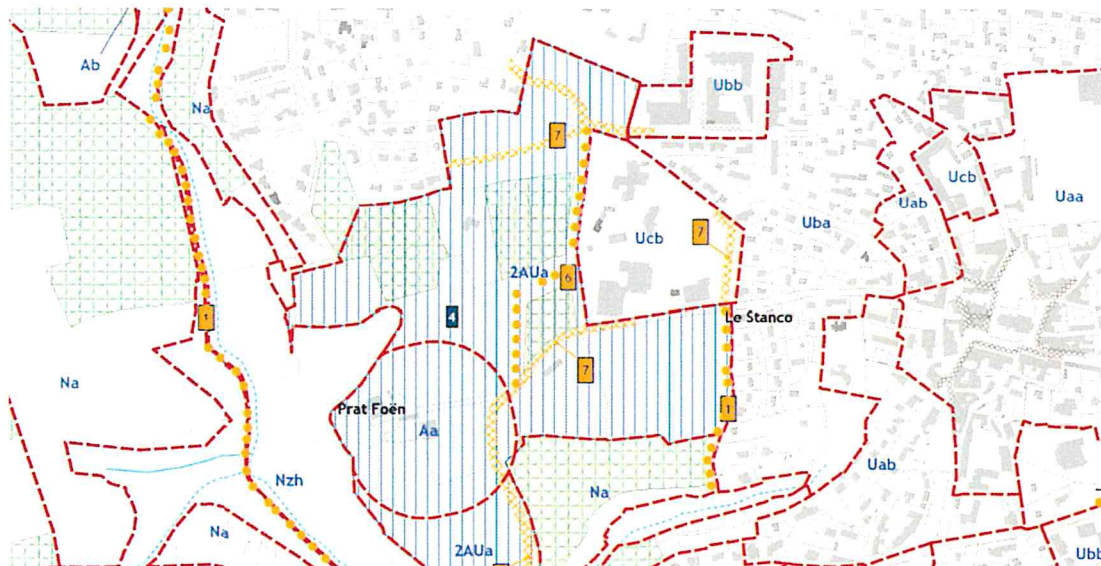
La commune souhaite permettre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUa à Prat Foën pour le projet décrit ci-après :

### A- SITUATION GEOGRAPHIQUE

Le secteur se situe en agglomération centre, à l'Est de la place Le Montagner, au Sud de la rue de Saint Maurice (RD 162).



La zone est actuellement qualifiée en 2AUa et s'étend sur une superficie de 15,8 ha dont 12,9 ha hors Espaces Boisés Classés. Elle jouxte l'école publique de Prat Foën.





## B- BILAN DE L'URBANISATION EN ZONES 1AUa ET 1AUh

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé le 24 septembre 2013, prévoyait l'ouverture à l'urbanisation immédiate de plusieurs secteurs. Ainsi, 12 zones, situées à proximité de l'agglomération centre ou de Guidel-Plages ou de certains villages, étaient identifiées 1AUa ou 1AUh:

Secteur	Zonage	Potentiel de logements
Kerbastic	1AUa	36
Kernod	1AUa	57
Le Gouéric Est	1AUa	85
Le Gouéric Sud	1AUa	8
Scubidan	1AUa	70
Kerbrest	1AUa	24
Locmaria NW	1AUh	12
Locmaria SW	1AUh	10
Locmaria SE	1AUh	6
Keranna	1AUh	56
Le Palméro	1AUh	6
Saint-Fiacre	1AUh	34

Ces zones représentent un potentiel total de 404 logements pour une superficie de 17,3 ha.

A ce jour, quelques opérations ont déjà fait l'objet d'une autorisation de permis d'aménager :

Secteur	PA accordé le	Logements libres	LLS	Accession abordable	Total
Kernod	07/07/2015	20	12	8	40
Scubidan	20/02/2015	20	16	9	45
Sur 87 % de la zone	19/03/2015	12	4	4	20
Locmaria SE	17/12/2014	8	1	-	9
Saint-Fiacre	17/12/2014	12	5		17
Sur 50 % de la zone					

Ce sont donc 131 logements qui seront prochainement construits dans ces secteurs.

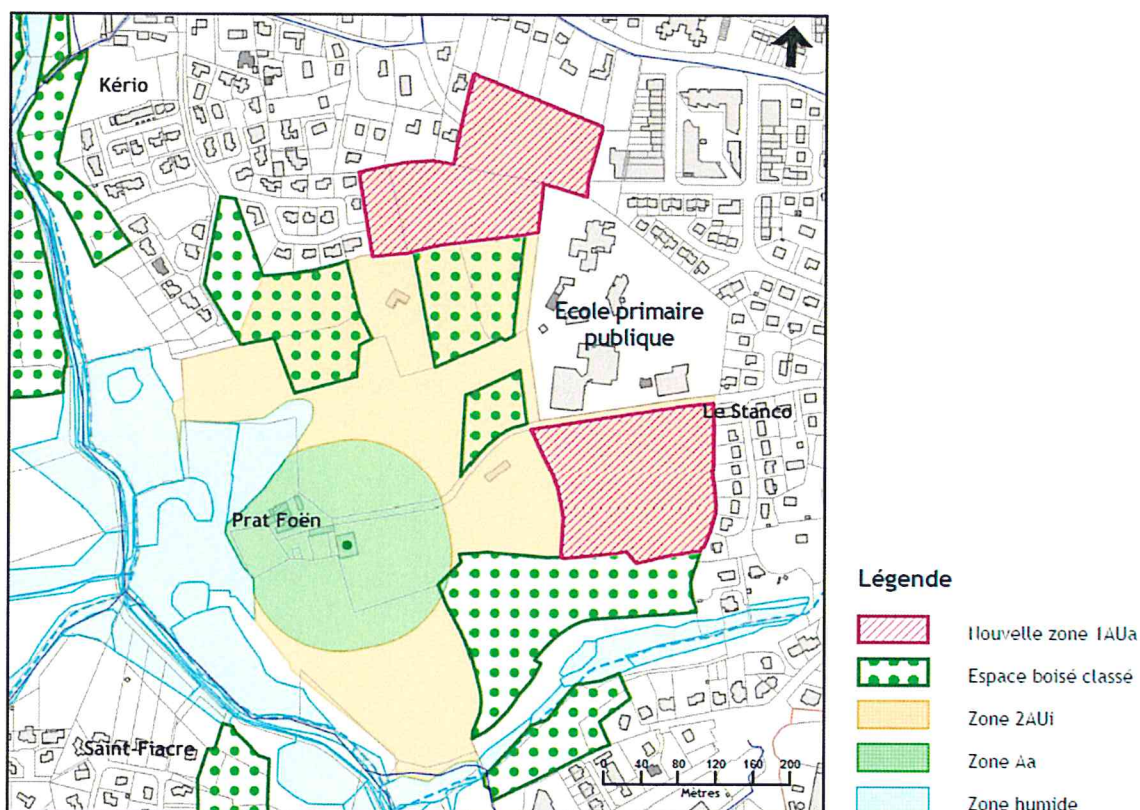
D'autres projets sont actuellement à l'étude dans les autres zones 1AUa et 1AUh.

## **C DESCRIPTIF DU PROJET**

Les deux zones concernées par la présente modification représentent à elles deux une superficie de 5,52 ha :

- 2,89 ha pour la zone Nord ;
- 2,63 ha pour la zone Est.

Ces secteurs sont dédiés à l'habitat et aux activités compatibles.



La zone 2AUa de Prat Foën, d'une superficie de 12,9 ha hors EBC est annoncée au PLU approuvé pour un potentiel de 300 logements.

Située à proximité immédiate du centre-ville et des commerces et équipements, elle représente un enjeu fort pour la commune. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) avait d'ailleurs déjà été établie au PLU approuvé qui fixait les grands principes d'aménagement du secteur (voir plus loin).

Aujourd'hui, il est souhaitable de permettre l'urbanisation d'une partie de la zone dans les secteurs les plus proches des quartiers existants.

La zone la plus au Nord, entre le quartier de Kério et l'école élémentaire publique, présente une superficie de 2,89 ha.

Ce secteur est constitué de nombreux boisements qu'il conviendra d'identifier et de préserver pour certains. Le nombre de logements qui pourront y être construits est évalué à 70.

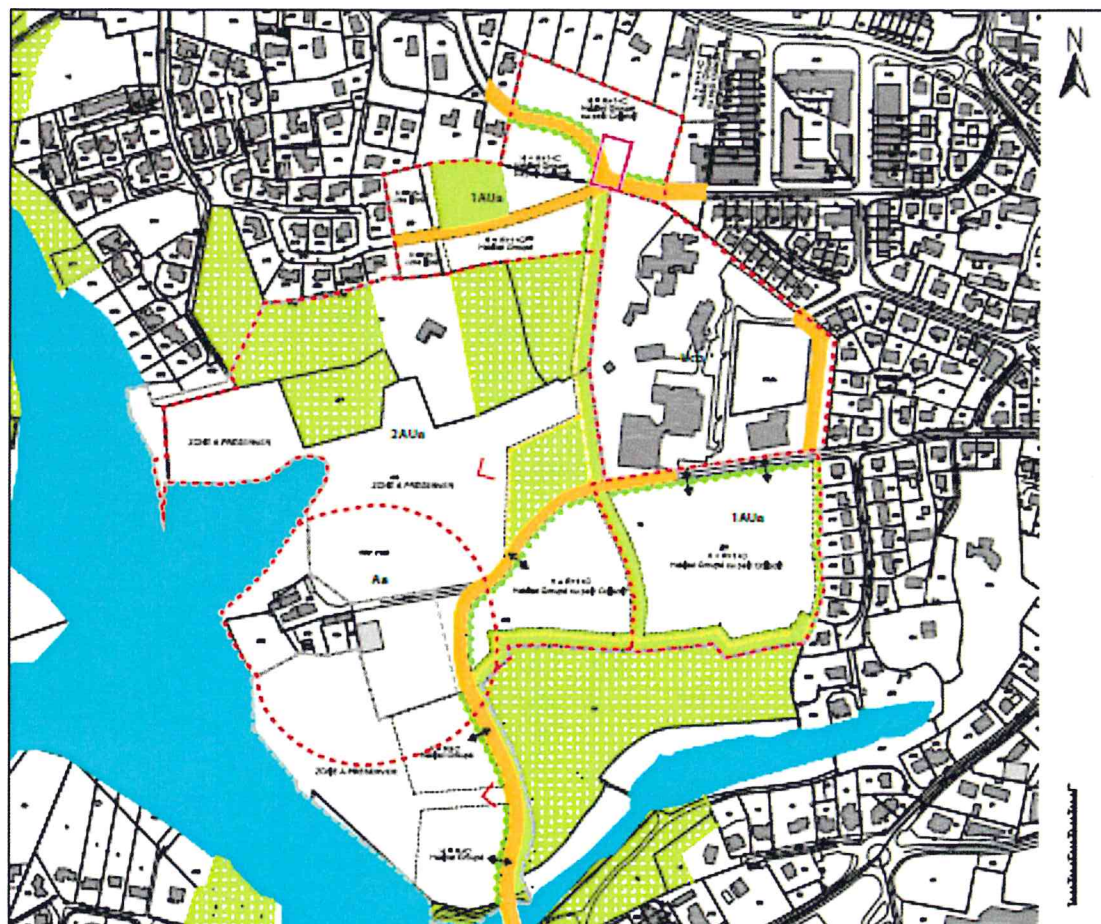
La zone Sud, quant à elle, située au Sud de l'école, a une superficie de 2,63 ha et pourrait donc accueillir environ 90 logements pour une densité de 35 logements/ha.

Les accès sont déjà prévus à l'OAP et notamment les voies interquartiers au Nord entre la rue des Ajoncs, Kério et la place Le Montagner. La zone Sud est desservie par la rue du Stanco.



Les deux terrains peuvent contenir des surfaces boisées mais pas d'Espaces Boisés Classés (EBC). Il conviendra néanmoins de réaliser une étude paysagère et arboricole afin de déterminer notamment la valeur patrimoniale des secteurs boisés et de statuer sur leur conservation.

#### EXTRAIT DE L'OAP :



LEGENDE	
	Limite de l'OAP
	Emplacement réservé
	Espaces boisés classés
	Espaces boisés existant à préserver
	Zone Humide
	Haie bocagère à planter
	Placette
	Périmètre du schéma d'orientation d'aménagement
	Voie inter quartier
	Liasons douces et mixtes
	Implantation préférentielle des espèces vertes
	Habitat Groupé
	Secteur de la hauteur maximale
	Lots libres
	Secteur de la hauteur maximale
	Cône de vue à préserver

**LE CONSEIL MUNICIPAL**, après en avoir délibéré,

VU l'avis de la commission des travaux, Urbanisme, environnement, développement durable, agriculture, sécurité, vie des quartiers et gens du voyage du 14 Janvier 2016.

**APPROUVE** dans le cadre de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUa à Prat Foën pour une superficie de 5,5 ha environ aux conditions évoquées ci-dessus.

**Adopté par 24 voix pour, 3 voix contre (P. Le Dro, C. Pecchia, V. Robin Cornaud) et 5 abstentions (R. HENAULT, M. DAVID, M. LE TEUFF, L. DETREZ, PY LE GROGNEC)**

-----

POUR EXTRAIT CONFORME,  
GUIDEL, le 08 Février 2016  
Le Maire,  
François AUBERTIN

