

**DÉPARTEMENT DU MORBIHAN  
VILLE DE GUIDEL**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'An Deux Mille Dix Neuf, le premier octobre à 20 H 30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Joël DANIEL, Maire.

*Étaient également présents :*

F. Ballester, P. Cormier, M. Foidart, D. Guillerme, AM Goujon, J. Grévès, G. Thiery, A. Buzaré, JJ Marteil, AM Garangé, P. Guilbaudeau, L. Médica, L. Monnerie, D. Renouf, C. Jourdain, Z. Dano, S. Caroff, MC. Couf, MM Prévost, O. Huguet, A. Boudios, P. Le Stunff, R. Hénault, L. Detrez, M. Le Teuff, M. David, PY Le Grogneq, Y. Robert, P. Le Bec Danse, V. Robin Cornaud

*Absent (s) excusé(s) ayant donné pouvoir :*

Mme Françoise Teroute à M. Pascal Cormier  
Mme Marie-France GUILLEMOT à Mme Marylise Foidart

*Secrétaire :*

Marylise Foidart

Date de la convocation	25 septembre 2019
Date de l'affichage	25 septembre 2019
Nombre de conseillers en exercice	33
Nombre de présents	31
Nombre de votants	33

-----

**2019\_83      Approbation de la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Rapporteur : G.THIERY

Exposé des motifs valant note explicative de synthèse au sens de l'article L.2121-12 du code général des collectivités territoriales :

**A. HISTORIQUE**

Le premier Plan d'Occupation des Sols de Guidel a été approuvé le 12 octobre 1984, le deuxième le 15 juin 1992 et le troisième, le 1<sup>er</sup> mars 2002.

Ils ont fait l'objet de quelques modifications, révisions simplifiées et mises à jour.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur actuellement a été approuvé le 24 septembre 2013. Trois modifications ont été également approuvées, la première le 5 juillet 2016, la deuxième le 3 juillet 2018, la troisième le 28 mai 2019. Une mise à jour a été entre-temps arrêtée le 25 juillet 2017.

Le Plan Local d'Urbanisme a été mis en révision générale le 3 juillet 2018.

## B. PROCÉDURE

### Champ d'application

La procédure de modification peut être utilisée tant que l'économie générale du PLU et les orientations du PADD ne sont modifiées, qu'il n'y ait pas de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole, naturelle, ou d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

### Description

- La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui, assisté d'un bureau d'études ou des services de la collectivité, élabore un projet de modification (ce projet doit alors comporter un rapport de présentation et les dispositions réglementaires, graphiques et écrites, avant et après la modification). L'assemblée délibérante doit adopter par délibération la mise en modification du PLU approuvé lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone.
- Ce projet de modification est notifié au préfet et aux personnes publiques associées.
- Le projet de modification est soumis à l'enquête publique par le maire.
- Le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, à la condition toutefois que les modifications apportées ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet, faute de quoi une nouvelle enquête publique devra être organisée.
- L'assemblée délibérante adopte par une délibération le projet de modification.
- Cette délibération doit faire l'objet des mesures de publicité prévues et le dossier approuvé ainsi que la délibération doivent être transmis au préfet.

## C. MODIFICATIONS PROPOSÉES

Par arrêté municipal n°2018-144 en date du 18 septembre 2018, la ville de Guidel a décidé de procéder à une cinquième modification de son PLU, concernant la zone Ucc de Kergroëz (Guidel centre) et la zone 1AUib des Cinq Chemins Est.

Il s'agit de rendre possible le développement de l'activité de la grande surface commerciale du site de Kergroëz pour accompagner la croissance démographique de Guidel.

La restructuration du site existant à Kergroëz, en centre-ville, doit prendre en compte notamment :

- Le besoin en places de stationnement ;
- L'extension des laboratoires ;
- L'extension de la partie tertiaire (bureaux) ;
- ...

Cette restructuration se fera en conformité avec le SCoT du Pays de Lorient (dispositifs relatifs aux centralités et aux ZACOM de type 3). Elle ne sera possible qu'avec la délocalisation préalable de certaines activités périphériques sur la zone 1AUib des Cinq Chemins :

- Une partie des réserves et le stockage de longue durée ;
- Parking de véhicules de location ;
- Station de lavage des véhicules ;
- ...

Ce sujet de modification n°5 impacte plusieurs documents du PLU en vigueur :

Intitulé	Objet de la modification	Pièces à modifier dans le PLU
Zone Ucc de Kergroëz	Permettre l'extension de la grande surface : - Emprise au sol - Hauteur maximale des bâtiments - ...	- Règlement écrit
Zone 1AUib des Cinq Chemins	Permettre l'implantation d'un bâtiment de stockage aux Cinq Chemins Est : - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols - Hauteur de la clôture - Réserve pour prolongement de la voie de contournement Est - ...	- Règlement écrit  - OAP n°16

#### D. DÉROULÉ DE LA PROCÉDURE

Outre l'arrêté de mise en modification du PLU en date du 18 septembre 2018, cette modification a fait l'objet d'une délibération justifiant son lancement le 25 septembre 2018, approuvée par 32 voix pour et une voix contre.

L'évaluation environnementale a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne le 10 août 2018.

Le projet de modification a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) le 14 février 2019. Les avis sont les suivants.

PPA / MRAE	Avis / Observations
MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale)	- Dossier non étudié dans les trois mois et donc réputé sans observations à formuler
DDTM	Quelques observations : - Densification du secteur de Kergroëz - Rappel de la loi Barnier
SCoT	Avis favorable
CCI	Avis favorable
Chambre d'agriculture	- Pas de remarque sur la zone de Kergroëz - Cinq Chemins : remarque sur la loi Barnier
Morbihan Energie	Pas de remarque
Commune de Rédéné	Aucune observation
Département du Morbihan	Quelques observations : - Etude hydraulique à faire lors du dépôt de permis de construire - Connexion voie communale avec le giratoire

L'enquête publique s'est déroulée du 18 juin 2019 au 22 juillet 2019. Trois permanences ont eu lieu et le commissaire a reçu cinq personnes. Sept observations ont été formulées (deux dans le registre papier, cinq dans le registre électronique).

La remarque principale porte sur le parking en hauteur du site de Kergroëz.

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guidel assorti de deux réserves et de trois recommandations :

#### Réserves

- Indiquer dans l'OAP des Cinq Chemins, que la voie d'accès au projet dans la partie Nord soit localisée en limite du terrain (Est ou Ouest) ;
- Maintenir dans l'OAP des Cinq Chemins, la double flèche (Ouest) de connexion piétons / cycles avec la zone commerciale existante.

#### Recommandations

- Examen conjoint, municipalité / enseigne, du dimensionnement du parking silo ;
- Mesures environnementales compensatoires ;
- Voie piétons / cycles à réaliser entre le giratoire de la RD 765 et la voie en impasse située dans la zone commerciale.

Comme suite aux réserves et recommandations, l'OAP n°16 secteur des Cinq Chemins a été modifiée sur les points suivants :

- Voie d'accès au projet en limite Est du terrain ;
- Création d'une liaison piétons / cycles sur le terrain du projet entre le giratoire de la RD 765 et la voie en impasse de l'actuelle zone commerciale ;
- Végétalisation des zones non utilisées de la zone 1Aub Nord.

Bien évidemment, l'intégration architecturale du futur supermarché en centre-ville sera l'un des enjeux importants de ce projet. La municipalité veillera à l'application de l'article 11 du PLU (zonage Ucc).

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

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants ;

VU la révision du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Lorient approuvée le 16 mai 2018 ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2013, approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 5 juillet 2016 approuvant la modification n°1 du PLU ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 3 juillet 2018 approuvant la modification n°2 du PLU ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 28 mai 2019 approuvant la modification n°4 du PLU ;

VU la notification du projet de modification n°5 du PLU au Préfet et aux personnes publiques associées en date du 14 février 2019 ;

VU les avis des personnes publiques associées ;

VU l'ordonnance du Tribunal Administratif de Rennes en date du 2 avril 2019 désignant le commissaire enquêteur ;

VU l'arrêté de la ville de Guidel n°2018-144 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°5 du PLU de la ville de Guidel ;

VU le dossier d'enquête publique ;

VU le rapport et les conclusions favorables avec deux réserves et trois recommandations du commissaire enquêteur du 13 août 2019 ;

VU le projet de modification n°5 du PLU présenté ;

VU l'avis de la commission des Travaux, de l'Urbanisme, de l'Environnement et du Développement Durable, de l'Agriculture, de la Sécurité, de la Vie des Quartiers et des Gens du Voyage du 03 et du 18 septembre 2019 ;

**CONSIDÉRANT** que les observations des personnes publiques associées, les observations du public ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur justifient un ajustement relatif au projet de modification n°5 du PLU ;

**CONSIDÉRANT** que le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme mis à la disposition du public a fait l'objet des principales modifications suivantes :

- Voie d'accès au projet en limite Est du terrain.
- Création d'une liaison piétons / cycles sur le terrain du projet entre le giratoire de la RD 765 et la voie en impasse de l'actuelle zone commerciale.
- Végétalisation des zones non utilisées de la zone 1Aub Nord.

afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et des observations du public et du commissaire enquêteur.

**CONSIDÉRANT** que l'ensemble des membres du Conseil municipal ont disposé de l'intégralité des documents et informations avec la convocation ;

**CONSIDÉRANT** que le projet de modification n°5 du PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme ;

**DÉCIDE** d'ajuster le dossier de modification n°5 du PLU ;

**DÉCIDE** d'approuver la modification n°5 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;

**DIT** que la présente délibération fera l'objet :

- D'un affichage en mairie durant un mois.
- D'une mention de son affichage dans un journal diffusé dans le département.
- D'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

**DIT** que le dossier du PLU est tenu à la disposition du public à la mairie de Guidel aux jours et heures d'ouverture habituels ;

**DIT** que la délibération, accompagnée du dossier du PLU approuvé, sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité ;

La présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité précitées.

**Adopté par 19 voix Pour – 7 Contre (Louis Médica, Marie Christine Couf, Zita Dano, A. Boudios, Patricia Le Bec Danse, Anne-Maud Goujon et Olivier Huguet) - 7 Abstentions (Robert Hénault, Laure Detrez, Maurice Le Teuff, Michèle David, Pierre-Yves Le Grogneq, Yvon Robert et Virginie Robin Cornaud)**

Pour extrait conforme,  
Guidel, le 2 Octobre 2019  
Le Maire,  
Joël DANIEL

