

**DÉPARTEMENT DU MORBIHAN  
VILLE DE GUIDEL**

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

L'An Deux Mille Dix Huit, le Trois Juillet à 20 H 30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Jo. DANIEL, Maire.

Étaient également présents : F. Ballester, P. Cormier, M. Foidart, D. Guillerme, F. Téroute, F. Hervé, AM Goujon, J. Grévès, G. Thiery, A. Buzaré, JJ Marteil, P. Guilbaudeau, L. Médica, L. Monnerie, D. Renouf, MF Guillemot, Z. Dano, S. Caroff, MC. Couf, MM Prévost, O. Huguet, R. Hénault, L. Detrez, M. Le Teuff, M. David, PY Le Grogne, C. Pecchia, V. Robin Cornaud

Absents excusés :

Cécile Jourdain qui a donné procuration à Lucien Monnerie

Anne-Marie Garangé « « à Marylise Foidart

Pierrick Le Dro « « à Caroline Pecchia

Aline Boudios

Secrétaire : Marylise Foidart

Date de la convocation : 27 Juin 2018

Date de l'affichage : 27 Juin 2018

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 29

Nombre de votants : 32

**2018\_72 : Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme - Objectifs poursuivis et définition des modalités de la concertation**

La commune de Guidel décide d'engager une révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain et à son décret d'application du 27 mars 2001, à la loi du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat, aux lois portant engagement pour l'environnement du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 dites lois Grenelle I et II, à l'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et à la loi Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014.

Pour rappel, des grandes lignes du déroulement de la procédure :

La présente délibération prescrit officiellement la révision du PLU.

Elle comprendra :

**1 / Une phase d'études** afin de réaliser l'ensemble des différentes pièces du PLU dont notamment :

- Le rapport de présentation contenant le diagnostic de l'ensemble du territoire sur un ensemble de thématiques (paysage, environnement, urbanisme, démographique, habitat, économie, déplacements ...), état initial de l'environnement et les justifications nécessaires sur les choix faits en matière de projet, de réglementation, les incidences possibles ...,
- le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- le règlement écrit et le zonage correspondant,

- l'évaluation environnementale,
- les annexes
- ...

Cette phase d'études fait l'objet d'une concertation définie ci-après, mais également d'échanges avec les services de l'Etat et peut faire l'objet d'une consultation de certaines commissions spécifiques.

## 2/ Une phase administrative marquée par :

- **l'arrêt de projet du PLU** (par délibération du Conseil Municipal) et de consultation des personnes publiques associées (PPA) du dossier d'arrêt de projet du PLU,
- **l'enquête publique** : le dossier d'arrêt de projet et les avis des PPA seront soumis à l'avis du public lors de l'enquête publique. Le commissaire enquêteur formulera un rapport où les avis sont étudiés,
- **L'approbation du PLU** : le dossier d'arrêt de projet pourra faire l'objet de quelques modifications, ne remettant pas en cause l'économie générale du projet suite aux avis des PPA et ceux apportés à l'enquête publique. Le dossier de PLU sera ensuite approuvé par délibération du Conseil Municipal et transmis au Préfet.

La procédure de révision générale du PLU sera menée par la commune, avec l'aide de l'EPCI à fiscalité propre dont la commune est membre, Lorient Agglomération, par convention approuvée par le Conseil Municipal du 27 mars 2018 et signée le 22 mai 2018 ;

Les raisons suivantes sont mises en avant :

### ➤ **Contexte juridique**

Plusieurs évolutions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme et d'aménagement, ont eu lieu depuis 2007 dont notamment les lois dites Grenelle I et II et la loi ALUR.

Le PLU de Guidel approuvé le 24 septembre 2013, prend en compte les objectifs des lois Grenelle I et II. Ainsi, la prise en compte de ceux de la loi ALUR et des évolutions du contexte supra-communal avec notamment l'intégration du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération approuvé (le 07 février 2017) et du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient (approuvé le 16 mai 2018) conduisent à la nécessité de disposer d'un outil d'urbanisme répondant aux dispositions législatives et locales les plus récentes pour la commune de Guidel.

Conformément à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme, ce nouveau Plan Local d'Urbanisme devra respecter les objectifs de développement durable, visant à :

#### 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) 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) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

#### 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales 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 en particulier 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 ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° 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 ;

7° 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.

### ➤ **Contexte local**

Située en limite des départements du Morbihan et du Finistère, ainsi qu'en limite Ouest du territoire Lorientais, Guidel est une commune littorale, de 11 807 habitants (population légale 2016). La rivière de la Laïta marque la limite physique entre les deux départements.

La commune se situe à distance équivalente de Lorient ou de Quimperlé (11 km). Elle est rapidement accessible depuis ces deux villes majeures grâce au passage de RN 165 sur son territoire. Elle bénéficie d'une desserte par plusieurs départementales (RD 765, RD 306, RD 162, RD 152) lui permettant d'être rapidement accessible notamment depuis Lorient. Elle bénéficie du passage de la ligne n°60 du réseau de transport en commun CTRL.

Avec l'essor des déplacements et le phénomène de périurbanisation, le territoire connaît une croissance démographique continue depuis les années 60, avec des périodes de forte croissance (1975 à 1990) et d'autres de croissance plus faible. Le développement urbain s'est essentiellement constitué autour d'aires agglomérées de taille importante : Guidel Centre et Guidel-Plages. Néanmoins, certains secteurs bâtis en zone rurale, se sont également développés.

Son identité et son attractivité sont fortement associées à sa qualité de vie, sa campagne, la présence d'un littoral accessible, ses plages, son paysage varié, ses atouts naturels. Effectivement, sa trame boisée, la vallée de la Laïta, les étangs du Loch, de Lannenec, son environnement littoral et rural ... constituent pour le territoire de Guidel, un patrimoine écologique et paysager certain.

Mais son identité est aussi associée à la présence de nombreux services, commerces et équipements. Guidel Centre concentre plusieurs équipements dont notamment un multi-accueil pour la petite enfance, deux écoles maternelles et primaires, un collège privé, trois structures d'accueil pour les personnes âgées (MAPA, EHPAD et résidence seniors), une salle de spectacles (l'Estran), la médiathèque, trois complexes sportifs ... Un port (de 210 places à flot sur pontons, 15 places visiteurs sur pontons et 250 bouées sur la zone de mouillage) est présent à Guidel-Plages. Ce secteur est ainsi davantage tourné vers les activités maritimes, touristiques. Il compte plusieurs commerces tournés davantage vers la restauration, une école de surf ...

Cette offre tend ainsi à répondre aux besoins de plus en plus nombreux, des habitants. Il est aussi prévu de compléter l'offre de cellules commerciales dans le projet de ZAC Centre.

Enfin, la présence des parcs d'activités des Cinq Chemins, de la Garderie et de Pen Mané, sont des vecteurs d'attractivité pour la commune qui compte plus de 1400 emplois sur son territoire.

L'activité agricole a connu une évolution importante puisque le nombre d'exploitations agricoles (divisé par 3 entre 1988 et 2010) a fortement chuté mais elle reste néanmoins présente sur une large partie du territoire.

La commune de Guidel est soumise à une forte pression urbaine qui la conduit à anticiper ses choix en matière de développement, de valorisation et de préservation de son territoire.

Au vu des éléments juridiques et du contexte local actuel, il y a donc lieu de réviser le PLU sur l'ensemble du territoire communal.

Le Conseil Municipal du 29 mai 2018 a validé, par la délibération n°2018\_56 votée à l'unanimité, la liste des membres du groupe de pilotage de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Guidel.

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

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-8, L.151-1 et suivants, L. 103-4 et suivants,

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

VU la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement en date du 3 août 2009 dite loi Grenelle I,

VU la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 10 juillet 2010, dite loi Grenelle II,

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

VU la délibération de la commune de Guidel en date du 24 septembre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme, modifié par délibération le 5 juillet 2016 et mis à jour le 25 juillet 2017.

VU la délibération 2018\_56 du Conseil Municipal du 29 mai 2018 validant, à l'unanimité, la liste des membres du groupe de pilotage de la révision du Plan Local d'Urbanisme de Guidel.

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 11 juin 2018 ;

**1. DÉCIDE de mettre en œuvre** une nouvelle révision du PLU qui porte sur l'ensemble du territoire de la commune de Guidel, conformément aux articles L.151-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

**2. PREND ACTE** qu'en application de l'article L.132-10 du Code de l'urbanisme, à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat seront associés à la révision du PLU ;

**3. PREND NOTE**, qu'en application de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, à compter de la publication de la délibération prescrivant la révision du PLU, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer dans les conditions définies par l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan ;

**4. DÉCIDE**, conformément aux dispositions des articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, de notifier la présente délibération au Préfet et aux personnes publiques visées par ces



articles pour leur proposer d'être consultées, à leur demande, au cours de l'élaboration du projet (L'Etat, la Région, le Département, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat (Lorient Agglomération), les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux (s'il y a lieu), la chambre de commerce et d'industrie territoriale, la chambre de métiers, la chambre d'agriculture et la section régionale de la conchyliculture et l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCoT du Pays de Lorient) ;

**5. DÉFINIT** les objectifs poursuivis, conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- **Maintenir et valoriser l'identité de Guidel : littorale, rurale, urbaine ;**
- **Maîtriser son urbanisation ;**
- **Renforcer Guidel Centre (urbanisation, activités économiques, équipements ...) ;**
- **Adapter, développer ou étendre certains équipements en fonction des besoins futurs identifiés, et en prévoir de nouveaux ;**
- **Travailler sur l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, notamment sur les lisières urbaines de Guidel Centre et Guidel-plages ;**
- **Maintenir, renforcer et développer les activités économiques (commerce, industrie, artisanat ...) notamment sur Guidel Centre, Guidel Plages, les parcs d'activités de Pen Mané et des Cinq Chemins, et sur les secteurs d'enjeux révélés par le diagnostic ;**
- **Développer l'emploi ;**
- **Dynamiser la démographie et favoriser le maintien d'une population jeune ;**
- **Préserver les activités agricoles et valoriser une agriculture en harmonie avec l'environnement et le paysage de Guidel ;**
- **Valoriser et préserver les atouts naturels du territoire de Guidel : paysage et secteurs d'intérêt écologique (Vallée de la Laïta, étangs du Loc'h et de Lannénec ...) ;**
- **Conforter les déplacements doux (piétons, vélos ...) et fluidifier la circulation ;**
- **Intégrer le phénomène naturel de l'érosion côtière (le long des plages du Bas Pouldu, de La Falaise, du Loc'h, de Pen er Malo ...) ;**
- **Accompagner le développement touristique sur le territoire de Guidel.**

**6. FIXE** les modalités de la concertation suivantes, prévues par les articles L. 103-3 et L.103-4 du Code de l'Urbanisme, conformément à l'article L. 153-11 du même Code :

La concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU, jusqu'à son arrêt, et permettra d'associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Ainsi, il est prévu de :

- **Associer la population à cette démarche en mettant à disposition une boîte à idées et un registre destinés à recueillir les observations du public, à l'accueil de la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et en créant une adresse de courrier électronique ([plu@mairie-guidel.fr](mailto:plu@mairie-guidel.fr)) ;**
- **Mettre en place une exposition publique avec mise à disposition de registre ;**
- **Organiser des réunions publiques aux stades importants issues de la procédure réglementaire (diagnostic, PADD, ...) ;**
- **Diffuser des informations relatives à l'avancement des travaux dans la presse locale, le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.**

À l'issue de cette concertation, un bilan sera présenté au conseil municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de PLU.

**7. MANDATE** Monsieur le Maire de la commune de Guidel, pour procéder aux formalités prévues par le Code de l'Urbanisme et à la signature de tout contrat, avenant ou convention de prestation de service nécessaires à la mise en œuvre de la révision générale du PLU ;

**8. AUTORISE** Monsieur le Maire à procéder aux consultations imposées par le code de l'urbanisme sur le projet de PLU, tout au long de la procédure de révision générale du PLU ;

**9. INSCRIT** les crédits nécessaires au budget ;

**10. SOLLICITE** de l'Etat conformément à l'article L.132-15 du code de l'urbanisme qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à l'élaboration du PLU ;

**11. PRÉCISE** 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 et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, qu'elle sera en outre consultable à la mairie de Guidel et sur le site internet de la commune de Guidel.

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

**Adopté à l'unanimité.**

-----  
POUR EXTRAIT CONFORME,  
GUIDEL, le 04 Juillet 2018,  
Le Maire,  
Joël DANIEL

