

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

L'An Deux Mille Dix Sept le 31 Janvier 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.

Étaient également présents : J. Daniel, F. Ballester, AM. Goujon, D. Guillerme, P. Cormier, M. Foidart, F. Téroute, F. Hervé, J. Grévès, A. Buzaré, JJ. Marteil, G. Thiery, L. Médica D. Renouf, Z. Dano, MC Couf, AM Garangé, C. Jourdain, MF Guillemot, MM Guillemot, P. Le Dro, C. Pecchia, R. Hénault M. Le Teuff, L. Detrez, PY Le Grogneq, V. Robin-Cornaud (arrivée à 20 H 37) Conseillers municipaux

Absents excusés :

D. Capart qui a donné procuration à F. Aubertin  
P. Guilbaudeau «            »            à AM. Goujon  
L. Monnerie       «            »            à M. Foidart  
S. Caroff           «            »            à P. Cormier  
M. David           «            »            à L. Detrez

Secrétaire : Marylise Foidart

Date de la convocation : 25 Janvier 2017

Date de l'affichage : 25 Janvier 2017

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 28

Nombre de votants : 33

**2017\_10 : Modification n°2 du PLU incluant notamment l'ouverture à l'urbanisation  
du reste de la zone 2AUi aux Cinq Chemins**

Rapporteur : F. Aubertin

**A. HISTORIQUE :**

Le premier Plan d'Occupation des Sols de Guidel a été approuvé le 12 octobre 1984, le deuxième, le 15 juin 1992, 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 par délibération du 24 septembre 2013 et une 1<sup>ère</sup> modification a été approuvée le 05 juillet 2016.

**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 pas modifiées, qu'il n'y a 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'étude 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 devra faire l'objet des **mesures de publicité** prévues et le dossier approuvé ainsi que la délibération doivent être transmis au préfet.

## C. MODIFICATIONS PROPOSÉES

La présente modification a 3 objets :

1. **Secteur Uca sur le terrain situé à l'est de la salle de l'Estran, à Kerprat** : permettre la réalisation d'un projet comprenant des logements grâce à l'intégration du terrain dans un zonage Ubb ;
2. **Secteur 2AUi au Cinq Chemins Est** : permettre l'ouverture à l'urbanisation du reste de la zone 2AUi des Cinq Chemins Est pour l'installation d'activités à dominante commerciale ;
3. **Secteur NI4 du sémaphore** : permettre la réalisation d'un projet de centre de santé et de bien-être sur le site du sémaphore ;



### 1. Secteur Uca sur le terrain situé à l'est de la salle de l'Estran, à Kerprat : permettre la réalisation d'un projet comprenant des logements en intégrant le terrain au zonage Ubb ;

La ville de Guidel a acquis depuis de nombreuses années une réserve foncière au sud-est de son centre pour des activités culturelles, sportives et de loisirs, au lieu-dit Kerprat. Depuis ont été construites la salle de spectacle l'Estran et une piscine privée.

Un terrain de 3 200 m<sup>2</sup> environ, situé entre ces 2 installations, prévu à l'origine pour des infrastructures de loisirs, va être rendu disponible. En effet, le projet d'ensemble associatif,



culturel, sportif et de loisirs sera réalisé sur le site de l'école de Polignac dès lors qu'il aura été libéré.

Jouissant d'une adresse d'exception, dégagé de tout obstacle et offrant une orientation sud favorable, ce terrain situé entre 2 infrastructures de la ville, mérite un projet immobilier à l'architecture soignée pour s'intégrer au mieux dans son environnement. Il aura l'intérêt de combler une dent creuse et de terminer l'aménagement de ce quartier.

L'offre en logements doit évoluer pour mieux répondre aux besoins exprimés. Il existe en effet une demande en logements de qualité pour diverses populations qui en ont exprimé le souhait. Le présent projet doit y pourvoir.

Le/les bâtiments seront construits en R+3 maximum sur sous-sol abritant le parking. L'accès à ce parking se fera par une voie au sud de la piscine.

Pour permettre sa construction, ce terrain aujourd'hui classé Uca doit être reclassé en zone Ubb.

Une consultation ayant pour objet la recherche d'un opérateur pour l'achat du terrain et la réalisation de ce programme, sera ultérieurement lancée.

## **2. Secteur 2AUi au Cinq Chemins Est : permettre l'urbanisation du reste de la zone 2AUi des Cinq Chemins Est pour l'installation d'activités ;**

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.»

Il s'agit de permettre l'installation aux Cinq Chemins Est d'une surface alimentaire actuellement implantée en centre-ville, ne disposant plus de capacité à se développer.

### **ARGUMENTATION :**

**Un supermarché installé en 1995, agrandi déjà 2 fois, sur un site saturé,** qui ne permettra ni le développement commercial de l'enseigne, nécessaire à la satisfaction des besoins des Guidélois, ni son adaptation aux nouvelles normes en préparation. En effet, la construction est soutenue et la croissance de la population continue crée un déséquilibre entre l'offre et la demande.

La surface de vente est désormais insuffisante pour enrichir l'offre en termes d'articles et doit être augmentée pour limiter l'évasion commerciale ; Par ailleurs, le parking est déjà insuffisant, surtout en été, et il n'y a aucune possibilité d'extension sur place ou à proximité, de telle sorte que seule la réalisation d'un parking à niveaux permettrait d'élargir la capacité de stationnement.

À cela s'ajoutent les nuisances liées aux livraisons en centre-ville.

Et dans l'avenir, la voie de contournement Est éloignera les flux de circulation du supermarché.

D'autre part, les nouvelles normes (Grenelle II, et concernant les stations-service et de lavage) obligeront à des profondes restructurations, ce qui pose d'ores et déjà la question du maintien sur place.

**Un projet prévu notamment dans le PADD et le rapport de présentation du PLU approuvé en 2013** pour permettre la création de 4 500 m<sup>2</sup> de surface de vente, à proximité du Lidl, en façade de la voie de contournement Est, permettant de capter les clientèles du bourg, de Guidel-Plages, éventuellement de Gestel, Arzano etc...

## **PADD :**

### **D. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME**

#### **4. Conforter et développer les secteurs d'activités**

(...)

Les actions à prévoir doivent être envisagées sur :

□ Les zones d'activités existantes en :

- confortant la vocation du secteur nord-est (entre la limite de l'agglomération et la voie rapide RN165), comme espace destiné à l'activité artisanale, commerciale et tertiaire, en privilégiant la zone des Cinq Chemins pour le renforcement du commerce et la création de surfaces à vocation d'activités artisanales, avec le souci de :
  - ◇ préserver les zones humides,
  - ◇ créer des continuités vertes avec les habitations proches ou entre deux zones d'activités.
- limitant les extensions de ces zones d'activités aux seules parcelles contiguës et en bordure des voiries projetées des zones de Pen-Mané 3 et de la Z. I. des Cinq Chemins.
- étendant à l'ensemble des zones d'activités un traitement qualitatif des espaces publics.
- favorisant le regroupement sur ces zones d'activités des entreprises géographiquement isolées sur la commune, dont le développement peut être contrarié par l'existence de contraintes réglementaires.

□ l'extension de la zone commerciale destinée à la vente de produits alimentaires, d'équipements de la maison et de la personne devra être envisagée sur le secteur des Cinq Chemins, éventuellement dans le cadre d'une réorganisation commerciale globale.

(...)

## **PLU :**

### **Rapport de présentation**

#### **Traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables**

#### **1. LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.**

(...)

#### **D. « CONFORTER ET DÉVELOPPER LES SECTEURS D'ACTIVITÉS »**

(...)

#### **II. Renforcer l'activité commerciale**

La dernière décennie a vu l'activité commerciale prospérer. La moyenne surface de centre-ville a doublé sa superficie de vente, une nouvelle zone commerciale a vu le jour aux Cinq Chemins. Elle connaît un véritable succès de fréquentation. Le nombre de vitrines du centre-ville a eu tendance à progresser, bien que ce soit largement au bénéfice des établissements bancaires et des sociétés d'assurance. L'offre, place Le Montagner, s'est orientée dans le domaine médico-social et des services et s'est confortée.

#### **1. Étendre la zone commerciale des Cinq Chemins**

La double volonté de développer l'activité à proximité du futur contournement Est pour accompagner les modifications de déplacement qui en seront la conséquence, et d'organiser de façon logique les vocations du territoire (succession de la RN 165 vers le littoral : industries et artisanat, grand commerce puis zones urbanisées) conduit à créer un secteur commercial



venant en extension vers l'Est et le Sud-Est, de part et d'autre de l'abouchement du futur contournement.

Cette zone sera utilisée à satisfaire les besoins en terme de service public (centre de secours), d'activités ludiques et culturelles (cinéma), en terme commercial (station-service, location de véhicules, « drive in » ...). La logique territoriale a en effet conduit à envisager la localisation de ces équipements à proximité des nœuds routiers, des zones commerciales et industrielles existantes et à distance du littoral et des espaces préservés.

Afin d'optimiser l'utilisation des superficies situées dans les actuelles marges de recul de la RD 765, une étude d'entrée de ville «Loi Barnier» va être engagée prochainement afin de diminuer l'étendue de ces marges de recul. Il va être ainsi démontré que l'agglomération de Guidel a une vocation d'activités à s'étendre le long de cet axe, en direction de Lorient.

(...)

**Une première modification du PLU en 2016** permettait, aux Cinq Chemins, de réaliser une 1ère phase : station-service, location de véhicules et station de lavage (précédant le transfert complet du supermarché, envisagé plus tardivement).

Sur le principe, dans le cadre de la précédente révision du PLU, le Commissaire enquêteur a d'ailleurs émis un avis favorable le 8 juin 2016 :

« Ce projet est une continuité des réflexions déjà évoquées lors de l'élaboration du PLU (page 181 du Rapport de présentation). [...] La logique territoriale a en effet conduit à envisager la localisation de ces équipements à proximité des nœuds routiers, des zones commerciales et industrielles existantes et à distance du littoral et des espaces préservés ».

Le Commissaire enquêteur précisant :

« Toutefois, une station de lavage de véhicule existe déjà dans l'environnement proche, faisant craindre une concurrence commerciale peut être difficile.

Dans son mémoire en réponse, le Maire répond à une interrogation marquée de quelques citoyens dont le groupe d'opposition GUIDEL Autrement, concernant le flou quant au projet de transfert d'une partie des activités de l'enseigne Super U. La crainte de voir une délocalisation totale de l'enseigne en périphérie de la ville est levée par le fait que l'exploitant du supermarché a fourni le 30 mai à la mairie de Guidel, une étude plus détaillée qui fait apparaître des besoins conduisant à occuper la quasi-totalité de la zone 1AUi (3,4 hectares) uniquement par les activités délocalisées prévues et évoquées ci avant (station carburant / location de véhicules / station de lavage et éventuellement drive-in). Ce projet couvre à la fois les parties Nord et Sud de la RD765.

**Le doute étant désormais levé**, le Commissaire enquêteur émet un avis favorable sur cette modification ».

**Dans le PLU, l'OAP n°16 a d'ores et déjà défini une vocation commerciale pour les terrains classés à cette occasion en 1AUi.** Cette OAP énonce :

« Cet espace constitue un prolongement de la zone essentiellement commerciale déjà existante à l'Ouest du secteur. [...] La superficie est d'environ 3,4 hectares ».

**Un transfert proposé dans l'étude commerciale réalisée par Audélor, pour 2020** et des décisions à prendre sans tarder pour y parvenir.

GUIDEL - Diagnostic commercial et éléments de stratégie - déc. 2014

Après 2020 :

*Dans une seconde phase et après une nouvelle étude des besoins, se déterminer sur le transfert du Super U aux 5 Chemins avec le maintien d'une moyenne surface alimentaire et d'une galerie marchande en centre-ville.*

- Pour une réalisation en 2020, les décisions doivent être prises dès 2017 :

Calendrier prévisionnel :

- Modification n°2 du PLU en 2017
- Carrefour giratoire des Cinq Chemins Est (voie de contournement Est) en 2018
- PC 6 mois + purge des droits de recours 3 mois
- Marché de travaux et construction de l'ensemble font prévoir une ouverture en 2020.

**Un engagement nécessaire de la société exploitant le Super U, sur la réutilisation de l'emprise foncière** occupée actuellement par le magasin de Kergroëz, qui devra figurer obligatoirement dans le dossier de demande de transfert en CDAC, avec un engagement du pétitionnaire sur la requalification du site actuel qui serait constitué de :

- Habitat = une centaine de logements
- Commerce alimentaire (même exploitant qu'aux Cinq Chemins) de 800 à 1 000 m².
- Commerces de proximité, pour 500 m² de surfaces commerciales.

**3. Secteur NI4 du sémaphore : permettre la réalisation d'un projet de centre de santé et bien-être sur le site du sémaphore**

**Bref rappel historique**

Datant de 1861, le Sémaphore de Guidel-plages a assuré, pendant de nombreuses années, la surveillance du littoral, l'observation météorologique, la transmission de signaux maritimes et celle, par voie télégraphique, de nombreux messages. Il a été construit sur l'emplacement d'une ancienne batterie de 1748 dont le corps de garde et la poudrière sont toujours en place.

Désarmé à la fin de la 1<sup>ère</sup> guerre mondiale, ce site a été réarmé entre 1939 et 1943. Il a ensuite été utilisé par la Marine Nationale, comme centre sportif, tout d'abord, puis comme base de loisirs et terrain de camping pour les membres du personnel et leurs familles. Il a, de plus, accueilli pendant quelques années le Musée de la Marine aujourd'hui transféré à Port-Louis.

La Ville de GUIDEL en a fait l'acquisition en 2001.

Envisagé, alors, dans un premier temps, un projet de camping et résidence de tourisme « haut de gamme » n'a pu voir le jour en raison du recours d'une association de protection de l'environnement qui a prospéré devant le Tribunal Administratif, notamment sur la base du non-respect de certaines dispositions de la « Loi Littoral ».

Par la suite, divers projets ont été étudiés (lieu de loisirs, centre hippique, ...) mais aucun n'a pu aboutir. Le site, laissé à l'abandon pendant quelques années, a subi de sérieuses dégradations et de nombreux actes de vandalisme.



Pris en compte dans le PLU, l'endroit, situé à proximité immédiate d'un périmètre Natura 2000, fait actuellement l'objet d'un classement en secteur NI4 - destiné aux activités économiques ou de loisirs ou de plein air du secteur du Sémaphore situé en espaces proches du rivage (EPR) au sens de la loi « littoral ».

### Situation actuelle

Aujourd'hui, alors que la question du devenir de ce site communal se pose, il est suggéré d'en faire un lieu spécifique, tourné vers le bien-être et le ressourcement des personnes, le respect de la nature et le développement d'activités en lien avec l'environnement.

Sa situation géographique en bord de mer d'une part, et sa proximité immédiate de la Réserve Naturelle Régionale des Étangs du Loc'h labellisée « Espace Remarquable de Bretagne », d'autre part constituent, en effet, des atouts importants, à préserver et à valoriser dans des perspectives de réhabilitation et de revalorisation.

Pour cela, et avant le lancement prochain d'un appel à projets en vue de la conclusion d'une concession de travaux pour la réhabilitation de cet endroit, il importe de modifier quelques dispositions spécifiques du PLU adopté en Septembre 2013.

Ces modifications, qui n'affectent en rien l'économie générale du PADD, portent exclusivement sur les dispositions du règlement du PLU applicables aux zones NI et particulièrement à la zone NI4. Il s'agit notamment :

- **de l'article NI 2** et de dispositions liées à l'application du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 146-6 du Code de l'urbanisme et notamment celles qui figurent au paragraphe C qui concerne la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée de bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités liées à la zone. Ces dispositions préconisent des possibilités d'extension sur 30 % de l'emprise au sol de la construction existante dans la limite de 30 m<sup>2</sup> (page 101 et 102 du Règlement du PLU).  
La modification consistera à demander la suppression cette restriction de 30 m<sup>2</sup> (à l'instar de ce qui a été accordé pour le Domaine de Kerbastic, dans la modification n°1 du PLU validée le 05/07/2016).
- **de l'article NI 10** consacré à la hauteur maximale des constructions et particulièrement des dispositions spécifiques relatives aux bâtiments situés en zone NI 4. (page 106 du règlement du PLU). Il paraîtrait souhaitable de la modifier, en effet, la disposition ci-après précise que : « la hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur du point le plus haut, au faîtage ou au sommet de la construction qu'elle viendrait jouxter ». Cette disposition pourrait être retirée, sans perdre de vue pour autant que toute l'extension ne peut s'envisager sans « une bonne insertion dans l'environnement » (Article NI2 du règlement du PLU – page 100 du document).

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

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le PLU approuvé le 24 septembre 2013 et sa modification n°1, le 05 juillet 2016 ;

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 des 04 et 13 janvier 2017 ;

**CONSIDÉRANT** que les évolutions relèvent d'une procédure de modification puisqu'elle n'a pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

**APPROUVE** la mise en modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme concernant les raisons évoquées ci-dessus.

**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.

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

**Adopté par 25 voix pour, 5 voix contre ((R. Hénault, M. Le Teuff, L. Detrez qui a procuration pour M. David, P.Y Le Grogne) et 3 abstentions (P. Le Dro, C. Pecchia, V. Robin-Cornaud)**

-----  
POUR EXTRAIT CONFORME,  
GUIDEL, le 1er Février 2017  
Le Maire,  
François AUBERTIN

