

DEPARTEMENT DU MORBIHAN

VILLE DE GUIDEL

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'An Deux Mille Quinze le Sept Juillet 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, AM. Goujon, D. Guillerme, M. Foidart, F. Téroute, P. Cormier, F. Hervé, L. Monnerie, JJ. Marteil, P. Guilbaudeau, G. Thiery, D. Renouf, D. Capart, V. Robin-Cornaud, L. Médica, Z. Dano, MC Couf, MF Guillemot, MM. Prévost, P. Le Dro, M. Le Teuff, M. David, Laure Détrez, PY Le Grogneq, Conseillers municipaux

Absents excusés - Procurations :

Arlette Buzaré qui a donné procuration à Françoise Téroute
Jacques Grévès « « à Jean Jacques Marteil
Cécile Jourdain « « à Marylise Foidart
Anne-Marie Garangé « « à Zita Dano
Sonia Caroff « « à François Aubertin
Robert Hénault « « à Laure Détrez
Caroline Pecchia « « à Pierrick Le Dro

Secrétaire : Marylise FOIDART

Date de la convocation : 1^{er} Juillet 2015
Date de l'affichage : 1^{er} Juillet 2015
Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 26
Nombre de votants : 33

2015 - 78 : MODIFICATION DU PLU

Rapporteur : F. Aubertin

Par délibération en date du 26 mai 2015, le Conseil Municipal a validé la mise en modification du PLU approuvé le 24 septembre 2013.

Il convient d'abroger cette délibération et d'en prendre une nouvelle.

En effet, il apparaît, selon l'analyse du cabinet conseil en urbanisme de la ville, que la procédure adoptée n'est pas conforme aux dispositions de l'article L 123-13-1 du Code de l'Urbanisme.

Il relève désormais de la compétence seule du maire, de déclencher par arrêté, la modification du PLU approuvé avant une délibération du conseil.

L'arrêté engageant la procédure de modification, joint en annexe, a été pris le 30 Juin 2015.

Il convient donc que le conseil municipal délibère selon la chronologie réglementaire. Cette nouvelle délibération sera également l'occasion pour le conseil municipal de se prononcer sur le passage d'une partie de la zone 2AUi des Cinq Chemins en 1AUi.

1. 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^{er} mars 2002.

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

Le Plan Local d'Urbanisme, en vigueur actuellement, a été approuvé par délibération du 24 septembre 2013 et n'a subi, à ce jour, aucune modification ou révision.

2. PROCEDURE

Champ d'application

En application de l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les orientations du PADD du PLU 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, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

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 une **délibération** de 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 mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 du Code de l'urbanisme.
- Le projet de modification est **soumis à l'enquête publique** par le maire, organisé conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'Environnement.
- 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 à l'article R.123-25 du Code de l'urbanisme et le dossier approuvé ainsi que la délibération doivent être transmis au préfet.

La présente délibération vient donc compléter l'arrêté du maire n° 73 en date du 30/06/2015 prescrivant la mise en modification du PLU.

3. TRANSFORMATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 2AUI EN 1AUI

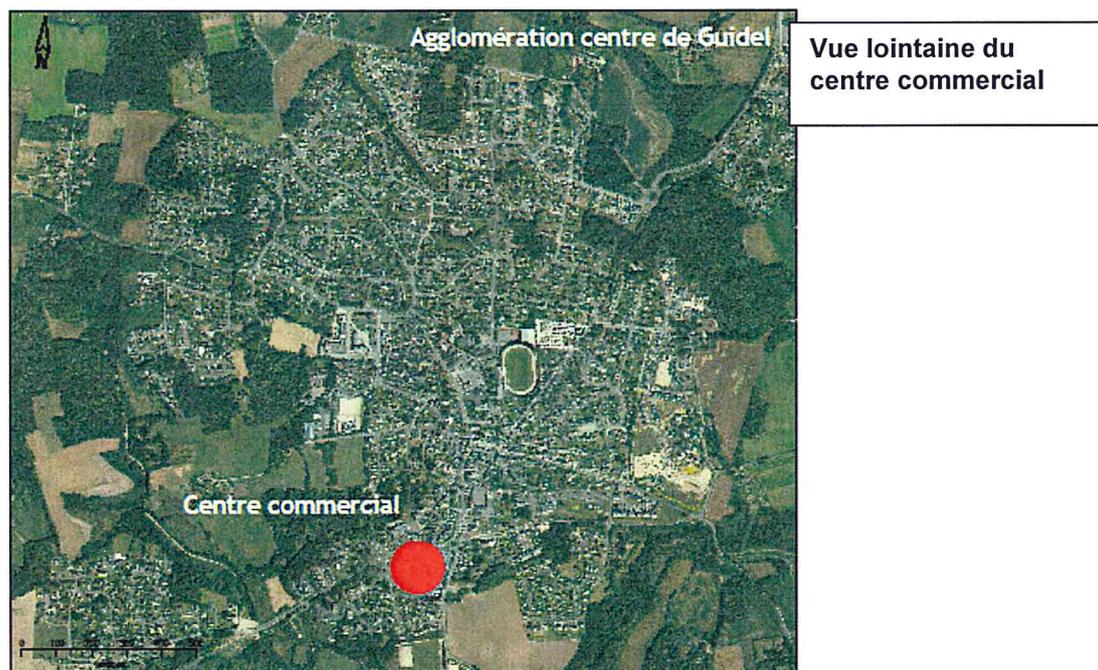
SECTEUR 2AUI AU CINQ CHEMINS : permettre l'urbanisation immédiate d'un secteur de cette zone pour :

1. Le transfert du Centre d'Incendie et de Secours (CIS) ;

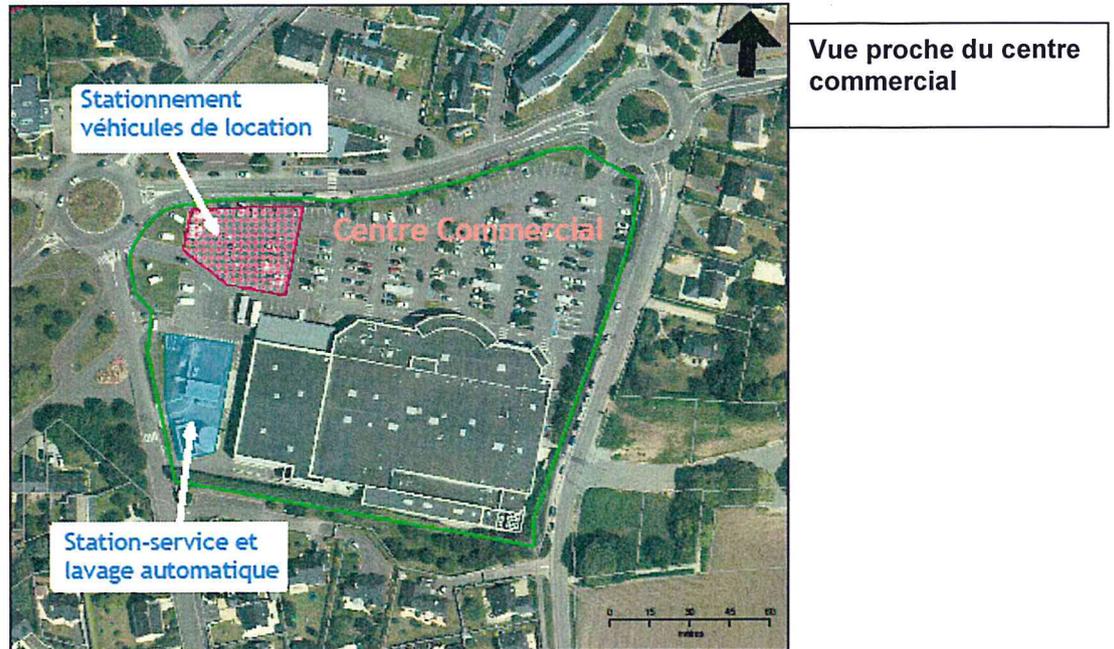


II. LA CREATION D'UNE STATION-SERVICE DE DISTRIBUTION DE CARBURANTS, D'UNE STATION DE LAVAGE DE VEHICULES ET D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT POUR VEHICULES DE LOCATION

Le centre commercial implanté en partie sud du centre-ville de Guidel a sollicité la possibilité de délocaliser une partie de ses activités, afin de récupérer, sur le site actuel, de l'emprise foncière pour la dédier exclusivement au stationnement des véhicules de sa clientèle.



DES BESOINS ACCRUS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES DE LOCATION ET UNE NOUVELLE STATION DE DISTRIBUTION DE CARBURANTS



Cette grande surface commerciale dispose actuellement d'une superficie foncière totale, en centre-ville, d'environ 2 ha, pour une surface commerciale de 3 500 m². Outre la distribution de produits alimentaires et ménagers, elle assure aussi la distribution de carburants, le lavage automatique et la location de véhicules (véhicules légers et utilitaires) dont le parc s'élève à 63 véhicules, ainsi répartis :

- 30 fourgons de 6m³ à 30 m³ ;
- 3 minibus ;
- 30 voitures en location courte ou longue durée.

On peut estimer à 1 575 m² la superficie de stationnement nécessaire à ce parc de location (25 m² par véhicule en comptant le recul nécessaire aux manœuvres). L'objectif est d'atteindre un parc d'une centaine de véhicules.

Le restant de l'espace disponible au stationnement de la clientèle est d'environ 6 000 m² soit un potentiel de 240 véhicules légers.

La station-service du centre commercial, comprenant le lavage automatique, occupe aujourd'hui une superficie d'environ 1 000 m². Elle apparaît aujourd'hui trop petite du fait de l'exiguïté des pistes, notamment pour les camping-cars, nombreux dans le secteur en période de vacances. On peut estimer qu'une surface de 2 000 m² serait plus appropriée au bon fonctionnement d'une telle station.

Les besoins cumulés de stationnement des véhicules de location et de la station-service et de lavage automatique s'élève donc à environ 3 600 m².

B. LA PROPOSITION : TRANSFORMER UNE PARTIE DE LA ZONE 2AUI EN 1AUI

Les conditions pour que ces deux projets puissent être réalisés aux Cinq Chemins sont réunies puisque :

- aucun terrain de cette taille n'est disponible dans les zones déjà urbanisées du territoire,
- ce terrain se trouve à proximité immédiate du centre-bourg de la Commune et bénéficie aussi de nombreux équipements de proximité, de commerces et de services,

- le secteur des Cinq Chemins est accessible par les transports en communs,
- la desserte par la voirie, grâce au giratoire qui sera créé pour le contournement routier de la ville, et les réseaux d'eau potable et d'assainissement sera aisée,
- Les installations sur cette parcelle seront accessibles par cheminements doux existants depuis le centre-bourg.

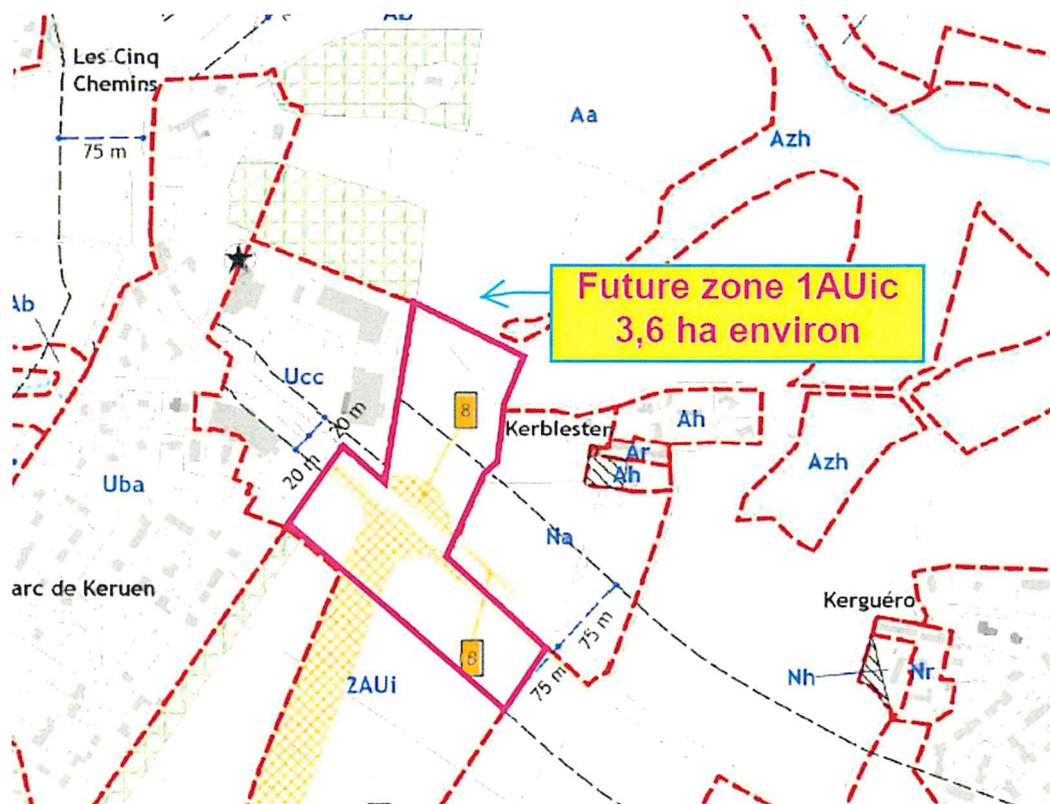
Par ailleurs, l'implantation d'une station-service, établissement relevant des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), ne peut se faire à Guidel qu'en zonage Uib.

Mais dans le même temps, les zones Uib, destinées aux activités de caractère professionnel, de services, commercial et artisanal pouvant présenter des nuisances relevant des ICPE, ne peuvent accueillir de surfaces commerciales de détail (art Ui1 du règlement du PLU).

Le rapport de présentation du PLU approuvé le 24 septembre 2013 présentait la zone 2AUi des Cinq Chemins ainsi :

« 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 termes de service public (centre de secours), d'activités ludiques et culturelles (cinéma), en termes 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. »

Le projet consiste à urbaniser, d'une façon qui reste à définir et qui sera traduite dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation, la partie du secteur située à l'Est du Lidl et du garage Renault, de part et d'autre de la RD 765.



LES CONTRAINTES

Une réservation de voie à prévoir

Même si 3 600 m² peuvent être suffisants pour réaliser les aménagements expliqués plus haut, il faut tenir compte d'une superficie supplémentaire à considérer, qui serait réservée à une possible extension du réseau routier vers le Nord, à partir du futur rond-point, jonction du contournement Est avec la RD 765. En effet, le Conseil Général du Morbihan demande à ce que cette réservation traverse la zone du Sud au Nord, permettant ainsi éventuellement, à terme, de relier la RD 765 à la RD 306, dans le but de délester le rond-point existant des Cinq Chemins.

La marge de recul par rapport à la RD 765

La RD 765 présente, de part et d'autre de son axe, une marge de recul de 75 m, hors agglomération. Les bâtiments nécessaires aux infrastructures prévues obligeront probablement à réaliser une étude d'entrée de ville « loi Barnier » qui permettra une réduction de ces marges de 75 m. Afin de permettre l'utilisation de la totalité du potentiel foncier de la parcelle, l'étude « loi Barnier » serait alors intégrée à la modification en cours du PLU.

L'accès

L'accès au secteur devra être réalisé à partir du futur rond-point, aucune autre possibilité n'étant envisageable à partir de la zone commerciale actuelle à l'Ouest, compte-tenu du fort dénivelé existant.

Il est donc nécessaire de prévoir une ou deux branches supplémentaires au futur rond-point pour la desserte du secteur, en concertation avec le Conseil Général.

C. CONCLUSION

Au cours des semaines à venir, des études d'implantation seront réalisées et aboutiront à la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le zonage prévu sera dénommé 1AUic. Il permettra notamment :

- L'implantation d'un équipement d'intérêt général ;
- l'installation d'un établissement relevant des ICPE ;
- L'installation d'une surface commerciale de vente au détail.

4. AUTRES MODIFICATIONS DU PLU PROPOSEES

Outre l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUi aux Cinq Chemins, la modification n°1 du PLU prévoit de :

1. assigner aux deux secteurs de ZAC un zonage spécifique permettant des dispositions particulières suivant les recommandations de l'architecte du projet.
2. Permettre en zone Nk la possibilité d'extension des bâtiments annexes (dénommés « communs ») de 30 % par rapport à la surface de plancher totale de la propriété.
3. permettre en zone NI4 l'installation d'activités économiques conformément aux dispositions de l'article R 146-2 du Code de l'Urbanisme
4. permettre l'urbanisation de la parcelle cadastrée CW 281 et notamment la réalisation d'un accès public à cette parcelle.
5. permettre l'urbanisation de la parcelle cadastrée CM 126 à Scubidan conformément à une Orientation d'Aménagement et de Programmation à élaborer et à intégrer à la modification de PLU.
6. permettre la réalisation de bandes ou pistes cyclables le long de certaines voies.
7. apporter des adaptations mineures au règlement.

Dans le cas où d'autres projets nécessiteraient d'intégrer la modification du PLU en cours, le Conseil Municipal en serait informé dans la durée de la procédure.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-13-1, L.123-13-2, R.123-24 et R.123-25,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le PLU approuvé le 24 septembre 2013,

VU l'arrêté du maire n° 2015-73 en date du 30/06/2015 prescrivant la mise en modification du PLU,

VU l'avis favorable de la Commission des Travaux, de l'Urbanisme, de l'Environnement, ...

CONSIDÉRANT que le Conseil Municipal doit approuver par délibération l'ouverture à l'urbanisation d'une zone lors de la mise en modification du PLU,

ABROGE la délibération du conseil municipal en date du 26 mai 2015 approuvant la mise en modification du PLU approuvé le 24 septembre 2013,

APPROUVE la transformation d'une partie de la zone 2AUI aux cinq chemins en zone 1AUI **dans le cadre de la procédure de modification du PLU** prescrite par arrêté du maire en date du 30 juin 2015. »

PREND ACTE des autres modifications proposées figurant à titre d'information dans le bordereau.

DIT que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme :

- 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 28 voix pour et 5 abstentions (M. DAVID, L. DETREZ (qui a procuration pour R. HENAULT), M. LE TEUFF, P.Y LE GROGNEC.

POUR EXTRAIT CONFORME,
GUIDEL, le 08 Juillet 2015
Le Maire,
François AUBERTIN

