

Direction départementale
des territoires et de la mer
du Morbihan
Service Urbanisme et Habitat

Affaire suivie par : Maryse Brient
Tél. : 02 97 64 85 85
courriel : maryse.brient@morbihan.gouv.fr

Objet : modification n°4 du PLU
Réf : CCa – 10 - 01
PJ : /

Vannes, le - 7 NOV. 2018

Le préfet du Morbihan
à
M. le maire de Guidel
11 place de Polignac
56520 GUIDEL

Reçu le
12 NOV. 2018

DATE : Maire de Guidel

Elus	<input type="checkbox"/>	DGS	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Vous m'avez transmis un dossier concernant le projet de modification n°4 de votre plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 24 septembre 2013 et modifié les 5 juillet 2016 et 3 juillet 2018. Le projet de modification de droit commun a été prescrit par arrêté en date du 23 janvier 2018.

La procédure porte sur l'ouverture d'une partie de la zone 2AUa à Prat Foën à l'Ouest du centre ville. Deux secteurs 1AUa destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat sont identifiés :

1. le premier se situe au Nord de la zone 2AUa et représente 2,8 ha ;
2. le second est localisé au Sud de l'espace sportif et scolaire de Prat Foën d'une superficie de 1,7 ha.

La surface résiduelle de la zone 2 AUa, hors espaces boisés classés, est établie à 9,3 ha.

S'agissant de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU, le conseil municipal a pris, en application de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, une délibération le 30 janvier 2018 justifiant le besoin de foncier supplémentaire dédié aux logements pour répondre notamment aux objectifs du programme local de l'habitat (PLH) de Lorient Agglomération de réalisation de 848 logements sur 6 ans.

L'additif au rapport de présentation mentionne les documents concernés par le projet de la modification n°4 :

- le règlement écrit :
 - article 1AU 10 « hauteur maximale des constructions »,
 - article 1AU11 « aspect et volumétrie des constructions »,
- le règlement graphique,
- l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 (OAP).

Ce dossier respecte les orientations du PADD, notamment celle visant à privilégier l'ouverture à l'urbanisation autour de Guidel centre avec un objectif de mixité sociale. La procédure de modification de droit commun est donc adaptée à l'évolution de votre PLU.

Adresse : Place du général de Gaulle – BP 501 – 56019 Vannes Cedex

Standard : 02 97 54 84 00 – Courriel : prefecture@morbihan.gouv.fr

Accueil du public : du lundi au vendredi de 9 h à 11 h 30 et de 14 h à 16 h 30 ou sur rendez-vous

Site internet : www.morbihan.gouv.fr

Toutefois, ce projet appelle de ma part les observations qui suivent.

Concernant l'article 1AU 10 du règlement écrit, il serait judicieux d'apporter une illustration de la notion du gabarit de 45° afin de faciliter la compréhension de cet article.

J'attire votre attention sur le fait que les nouvelles dispositions réglementaires s'appliqueront à l'ensemble des secteurs 1AUa de votre territoire.

Par ailleurs, je vous signale, qu'en application de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, l'urbanisation sera effectuée en continuité immédiate de celle de l'agglomération pour les deux secteurs.

Enfin, l'additif aux OAP rappelle dans sa partie « orientations générales » le dispositif adopté pour le logement social imposé par le PLH établi à 30 %. Cependant, il ne quantifie pas, pour chacun des secteurs, le nombre de logements sociaux.

En outre, il conviendra de rappeler le numéro de l'OAP (n°4) concernée par la présente modification.

Les éléments rectifiés du PLU, sous forme papier, (rapport de présentation, OAP n°4, page(s) du règlement écrit, document graphique en entier) accompagnés de la notice de présentation et de la délibération d'approbation, sont diffusés aux services et personnes publiques détentrices du PLU, afin d'être intégrés au dossier original se substituant aux pièces précédentes.

D'autre part, depuis le 1^{er} janvier 2016, toute évolution du PLU doit conduire à la réalisation du document au format CNIG et doit être disponible sur le site internet de la collectivité. Si votre PLU d'origine est d'ores et déjà au format CNIG ou COVADIS, vous transmettez aux services de l'État (DDTM Lorient – SUH / UAO) une version numérique de votre nouveau PLU.

À compter du 1^{er} janvier 2020, tout PLU devra avoir été numérisé sous format CNIG et publié sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU) (articles L 133-1 et L133-2 du code de l'urbanisme).

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,



Cyrille LE VELY

