

**DÉPARTEMENT DU MORBIHAN
VILLE DE GUIDEL**

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

L'An Deux Mille Dix Huit, le 30 janvier 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, M. Foidart, D. Guillerme, F. Téroute, F. Hervé, AM Goujon, J. Grévès, G. Thiery, A. Buzaré, JJ Marteil, AM Garangé, P. Guilbaudeau, L. Médica, L. Monnerie, D. Renouf, MF Guillemot, C. Jourdain, Z. Dano, S. Caroff, MM Prévost, O. Huguet, A. Boudios, R. Hénault, M. Le Teuff, M. David, PY Le Grogneq, C. Pecchia, P. Le Dro, V. Robin Cornaud

Absents excusés :

P. Cormier a donné procuration à M. Foidart
MC. Couf a donné procuration à L. Médica
L. Detrez a donné procuration à R. Hénault

Secrétaire :

Marylise Foidart

Date de la convocation : 23 janvier 2018

Date de l'affichage : 23 janvier 2018

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 30

Nombre de votants : 33

2018-11 Modification n°4 du PLU (Plan Local d'Urbanisme) - Délibération justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de 2 secteurs 2AUa à Prat Foën

Rapporteur : G. THIERY

Le Maire de la commune a décidé, par arrêté n°2018_06 en date du 23 janvier 2018, la mise en modification n°4 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 septembre 2013 et modifié le 5 juillet 2016. Cette mise en modification concerne l'ouverture à l'urbanisation de 2 secteurs 2AUa à Prat Foën.

A. PROCÉDURE :

1) *Champ d'application*

En application de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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 forestière, ou d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision).

De plus, 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.»

2) Description

- ✓ La procédure de modification est engagée à l'**initiative du maire (arrêté)**, 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). Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, l'assemblée délibérante doit adopter une délibération **motivée justifiant cette ouverture à l'urbanisation**.
- ✓ Ce projet de modification est **notifié pour avis au préfet** et aux personnes publiques associées mentionnées au Code de l'Urbanisme.
- ✓ Le projet de modification est **soumis à l'enquête publique** par le maire, organisée conformément au Code de l'Environnement.
- ✓ Le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier, des **observations du public et du rapport du commissaire enquêteur**, 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.
- ✓ Le conseil municipal adopte par une **délibération** la modification du PLU.
- ✓ Cette délibération devra faire l'objet **des mesures de publicité** prévues au 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°2018-06 en date du 23 janvier 2018 prescrivant la modification n°4 du PLU.

B. HISTORIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme, en vigueur actuellement, a été approuvé par délibération du 24 septembre 2013 et une 1ère modification a été approuvée le 05 juillet 2016. La modification n°2 est en cours d'élaboration depuis le 25 janvier 2017. La modification n°3 est en cours d'élaboration depuis le 16 juin 2017.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone de Prat Foën, soit 2,89 ha en partie nord et 2,63 ha en partie sud, soit un total de 5,52 ha, faisait partie du projet de modification n°1 du PLU, approuvé le 05 juillet 2016, mais le sujet avait reçu un avis défavorable du commissaire enquêteur qui souhaitait une étude globale préalable.

Le contexte a évolué depuis 2015 :

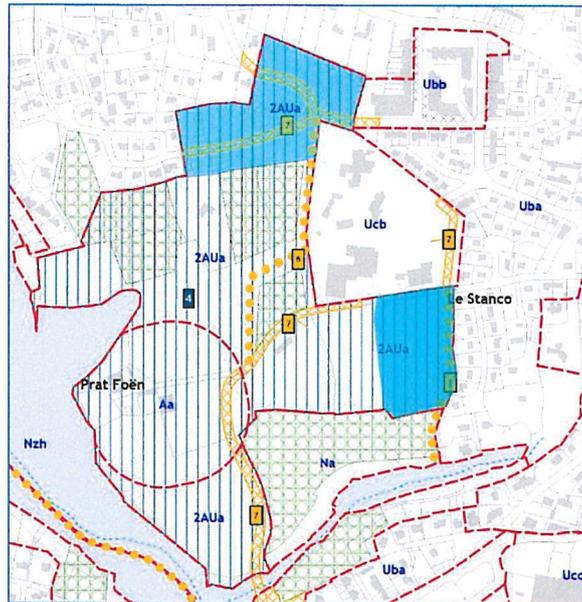
- Une étude paysagère sur Prat Foën a été réalisée par Lorient Agglomération
- Des contacts et échanges ont été établis avec le propriétaire
- La place Le Montagner a été réhabilitée
- La décision de créer une Nouvelle École Maternelle à Prat Foën a été validée
- Le Programme Local de l'Habitat 2017-2022 a été approuvé

C. LE PROJET DE MODIFICATION

Permettre l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUa à Prat Foën pour la réalisation de logements et d'activités compatibles

Il est proposé le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone de Prat Foën pour environ 4,5 ha répartis comme suit :

- Environ 2,8 ha en partie nord
- Environ 1,7 ha en partie sud



La zone 2AUa de Prat Foën, d'une superficie totale de 15,8 ha environ, comprenant des espaces boisés classés, n'a pas été modifiée depuis l'approbation du PLU le 24 septembre 2013. Cette zone est concernée par l'OAP n°4 (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du PLU en vigueur.

Ce secteur avait été classé ainsi, à l'époque, pour deux raisons :

- Il n'y avait pas alors urgence à l'ouvrir immédiatement à l'urbanisation, un nombre relativement important de zones 1AUa étant prévues au PLU, localisées pour la plupart en centre-ville et à proximité de Guidel-Plages ;
- Mais il était néanmoins nécessaire d'anticiper sur son devenir. En effet, ce secteur, déjà entouré de quartiers d'habitations, bordé à l'Ouest par une zone humide et abritant trois espaces boisés classés (d'une superficie totale de 2,9 ha env.), se devait d'être aménagé dans le souci de son intégration urbaine (formes urbaines, voies de communication, paysage) et dans la mesure où l'environnement, de qualité, serait respecté. Une OAP avait alors été dessinée qui encadre encore le développement de cette zone.

La dénomination « 2AUa » de la zone permettait de répondre à ces deux exigences.

Aujourd'hui, afin de faire face à l'évolution démographique (11 410 habitants en 2015 [population municipale légale en vigueur à compter du 1er janvier 2018 - date de référence statistique : 1er janvier 2015], +895 habitants entre 2009 et 2015), la commune souhaite poursuivre son développement urbain et plus spécialement :

- À proximité immédiate du centre-ville et des équipements et commerces qui y sont inclus ;
- Afin de désenclaver le secteur de Kerio et créer des liaisons interquartiers pour irriguer les écoles publiques ;

Le secteur de Prat Foën est donc idéalement situé pour satisfaire à ces besoins. De plus, compte-tenu notamment :

- de l'aménagement quasi-terminé des zones 1AUa du PLU en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé le 24 septembre 2013, prévoyait l'ouverture à l'urbanisation immédiate de plusieurs secteurs. Ainsi, des zones situées à proximité de l'agglomération centre ou de Guidel-Plages, étaient identifiées 1AUa :

Secteur	Zonage		Potentiel de logements	Réalisés et/ou cours
Kerbastic	1AUa	Guidel centre	36	29
Kernod			57	40
Le Gouéric Est			85	90
Le Gouéric Sud			8	-
Scubidan		Guidel-plages	70	65

Ces zones représentaient un potentiel total de 256 logements or 224 ont déjà été réalisés ou sont en cours.

- de l'objectif de réalisation de logements, pour la commune, fixé par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération, adopté le 7 février 2017, et s'élevant à 848 logements sur la durée (soit environ 6 ans) soit 141 logements neufs par an ;
- du calendrier de réalisation de la ZAC multi-sites (centre et Saudraye) dont seulement une soixantaine de logements sont en cours de commercialisation dans la partie SE de la Saudraye, la suite étant largement décalée calendairement (acquisitions foncières et transfert des équipements publics)
- des récentes évolutions réglementaires et, entre autres, des jurisprudences liées à la loi « Littoral », qui rendent désormais quasi-impossible l'urbanisation des secteurs situés hors agglomérations ;

La commune estime que le secteur de Prat-Foën peut désormais être ouvert, en partie, à l'urbanisation pour l'accueil d'environ 125 nouveaux logements.

Les secteurs ainsi ouverts à l'urbanisation seront dénommés « 1AUa ».

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

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'arrêté du maire n°2018-06 du 23 janvier 2018 prescrivant la modification n°4 du PLU ;

VU L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme ;

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 16 janvier 2018 ;

APPROUVE, dans le cadre de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme, la justification de l'ouverture à l'urbanisation de 2 secteurs de la zone 2AUa de Prat Foën pour une superficie totale de 4,5 ha environ aux conditions évoquées ci-dessus ;

Adopté à l'unanimité

Pour extrait conforme,
Guidel, le 31 janvier 2018

Le Maire,
Joël DANIEL

