

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'An Deux Mille Dix Sept le 20 Septembre 2017 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 : J. Daniel, F. Ballester, P. Cormier, M. Foidart, F. Téroute, F. Hervé, G. Thiery, A. Buzaré, AM Garangé, P. Guilbaudeau, L. Médica, D. Renouf, MF Guillemot, C. Jourdain, Z. Dano, S. Caroff, MC. Couf, O. Huguet, R. Hénault, M. Le Teuff, M. David, PY Le Grogneq, P. Le Dro.

Absents excusés :

J. Grévès qui a donné procuration		à J. Daniel
L. Monnerie	«	à M. Foidart
JJ Marteil	«	à AM Garangé
A. Boudios	«	à A. Buzaré
D. Guillerme	«	à G. Thiery
M.M Prévost	«	à F. Ballester
L. Detrez	«	à M. David
C. Pecchia	«	à P. Le Dro
AM Goujon		
V Robin Cornaud		

Secrétaire : Marylise Foidart

Date de la convocation : 14 Septembre 2017
Date de l'affichage : 14 Septembre 2017
Nombre de conseillers en exercice : 33
Nombre de présents : 23
Nombre de votants : 31

2017_120 : Modification n°3 du PLU (Plan Local d'Urbanisme) - Délibération justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi aux Cinq Chemins

Rapporteur : G. Thiery

Le Maire de la commune a décidé, par arrêté n°2017-85 en date du 16 juin 2017, la mise en modification n°3 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 totale de la zone 2AUi aux Cinq Chemins Est.

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°2017-85 en date du 16 juin 2017 prescrivant la modification n°3 du PLU.

B. HISTORIQUE :

Le Plan Local d'Urbanisme, en vigueur actuellement, a été approuvé par délibération du 24 septembre 2013 et une 1^{ère} modification a été approuvée le 05 juillet 2016.

Lors du Conseil Municipal du 31 janvier 2017, une délibération approuvant la mise en modification n°2 du PLU pour les sujets relatifs au site du sémaphore, au terrain à l'est de l'Estran et la zone 2AUi des Cinq Chemins Est, avait été adoptée.

Puis, lors du Conseil Municipal du 28 mars 2017, 2 délibérations distinctes ont été prises concernant des conventions avec Lorient Agglomération pour les modifications du PLU. L'une pour les sujets relatifs au site du sémaphore et au terrain à l'est de l'Estran et l'autre pour l'ouverture à l'urbanisation du reste de la zone 2AUi des Cinq Chemins Est.

Par ailleurs, le PLH 2017-2022 a été approuvé le 07 février 2017. Il doit être décliné dans le PLU de la commune.

En conséquence, les sujets ont été séparés :

- La **modification n°2** ne concerne à présent que les sujets relatifs au site du sémaphore, au terrain à l'est de l'Estran ainsi que la mise en compatibilité du PLU avec le PLH (Programme

Local de l'Habitat)).

Envoyé en préfecture le 26/09/2017

Reçu en préfecture le 26/09/2017

Affiché le 26/09/2017

ID : 056-215600784-20170920-2017120A-DE

Pour la prescrire, un simple arrêté municipal suffit. Cet arrêté a été pris le 30 mai 2017 (en remplacement d'un premier arrêté pris le 25 janvier 2017) et l'avis a été publié dans la presse le 07 juin 2017.

- La **modification n°3** ne concerne plus que l'ouverture à l'urbanisation du reste de la zone 2AUi des Cinq Chemins Est pour l'installation d'activités commerciales.
- Elle a été prescrite par un arrêté municipal le 16 juin 2017 et justifiée par cette délibération car elle porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone.

Cette délibération remplace celle du 31 janvier 2017 : *2017_10 : Modification n°2 du PLU : Délibération justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi aux Cinq Chemins.*

C. LE PROJET DE MODIFICATION

Permettre l'urbanisation du reste de la zone 2AUi des Cinq Chemins Est pour l'installation d'activités commerciales ;

Afin de limiter la consommation d'espaces agro-naturels et de respecter les objectifs de sobriété foncière, les documents d'urbanisme exigent de prioriser la production de logements sur les espaces déjà bâtis et de se concentrer sur les centralités urbaines (agglomérations et village). Ainsi il est demandé pour Guidel des objectifs de densité urbaine de 80 logements à l'hectare en centralité et de 35 logements à l'hectare en extension urbaine.

La ZAC Centre et Saudraye ouvre cette perspective avec un programme de 420 logements. La requalification du site commercial de Kergroëz est une nouvelle opportunité de rénovation urbaine et d'amélioration substantielle d'une des entrées de la ville. Pour cela le magasin actuel à l'enseigne Super U doit se déplacer. Il développe une surface de vente de 3500 m² mais le potentiel de Guidel, du fait de son emplacement et de la qualité de vie, est bien supérieur.

La modification n°1 du PLU a déjà permis l'ouverture à l'urbanisation, pour une superficie de 3,6 ha, d'une partie de la zone 2AUi, le long de la RD 765, dans les marges de recul de la voie classée « à grande circulation ». Cette zone s'étendait à l'origine sur 9 ha. Désormais, sur ce secteur, est autorisée l'installation d'activités liées à l'automobile, dont la distribution de carburant. Cette zone est dénommée 1AUib. Les marges de recul de 75 m n'ayant pas été supprimées, aucun projet n'a encore vu le jour sur le secteur.

Mais cette disponibilité foncière n'est pas suffisante pour l'activité que souhaite développer l'enseigne commerciale : il n'existe pas dans le PLU d'autres terrains ayant les mêmes potentialités en terme de superficie et de facilité d'accès.

La municipalité a choisi d'inscrire dans le PLU le principe et les règles nécessaires à la réalisation d'un magasin d'une surface de vente de 4 500 m² (excluant toute galerie commerciale connexe) sur le quartier des Cinq Chemins, où est déjà implanté un LIDL notamment. Cette modification du PLU suppose simplement l'ouverture à l'urbanisation des terrains, déjà classés en 2AUi.

Ce site est en façade avec le tracé de la future RD 306 bis qui constituera le barreau de contournement Est du centre-bourg de Guidel, vers les plages. Cet équipement commercial offrira par ailleurs aux usagers de la voie, une station-service, une station de lavage, et une aire d'autopartage.

La présente délibération a donc pour objet d'affirmer dans le PLU la possibilité de déplacer la grande surface actuellement en centralité de Guidel vers le quartier des Cinq Chemins, et ce à court terme (2020) et de **préparer la requalification du site actuel vers une opération d'urbanisation comprenant de l'habitat, des commerces, des services et des logements.**

Plusieurs séries d'arguments d'intérêt collectif et partagé, viennent au soutien de cette évolution du PLU.

Envoyé en préfecture le 26/09/2017
Reçu en préfecture le 26/09/2017
Affiché le 26/09/2017
ID : 056-215600784-20170920-2017120A-DE

En premier lieu, les orientations du PADD du PLU, lequel énonce que :

« Les actions à prévoir doivent être envisagées sur les zones d'activités existantes, en :

- confortant la vocation du secteur nord-est [...] en privilégiant la zone des Cinq Chemins pour le renforcement du commerce et la création de surfaces à vocation d'activités artisanales [...]
- limitant les extensions de ces zones d'activités aux seules parcelles contiguës et en bordure des voiries projetées [...] de la ZI des Cinq Chemins » (Orientation n°4).

De manière plus opérationnelle, l'OAP n°16 a défini une vocation commerciale pour les terrains classés à cette occasion en 1AUib. 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 ».

En second lieu, la modification du PLU doit se justifier en considération de 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.

Or il est indéniable que le site commercial souffre d'importantes contraintes :

- Une augmentation de la surface de vente est nécessaire pour accompagner la croissance démographique de Guidel ;
- La création d'un parc de stationnement couvert ou en silo pour accroître la capacité d'accueil serait incompatible avec la qualité architecturale et patrimoniale du centre-ville ;
- Le bâtiment actuel, s'il devait continuer d'être durablement exploité, devrait se conformer aux exigences de la Loi Grenelle II imposant aux bâtiments de plus de 2000 m² de surface, de réduire leur consommation d'énergie et d'améliorer leurs performances environnementales.

Le quartier des Cinq Chemins évolue vers une centralité, avec le déplacement des services (Centre d'Incendie et de Secours) et une diversité des fonctions (commerce, services, logement pavillonnaire) : elle constituera, avec le contournement Est qui intègre un cheminement piétons-vélos, la nouvelle entrée de Ville de Guidel ;

La requalification du site actuel de Kergroëz, sous la forme d'un programme de près de 140 logements individuels et collectifs, constituera un levier fort de densification de la zone de chalandise du centre-ville et donc de renforcement des commerces en centre-ville. L'attractivité du centre-ville est d'ailleurs constatée puisque la vacance des murs commerciaux n'existe pas en centralité. La ZAC centre viendra conforter l'offre de commerce de proximité en centre-ville (900 à 1200 m² de surfaces de vente sous la forme de cellules commerciales)

Le maintien sur le site actuel d'une surface de vente alimentaire de 1 000 m² et d'autres commerces et activités de services, ainsi que des logements, constitue un engagement contractuel étroitement lié au dépôt du permis de construire aux Cinq Chemins et du dossier CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Commercial) associé.

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°2017-85 du 16 juin 2017 prescrivant la modification n°3 du PLU ;

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

Envoyé en préfecture le 26/09/2017

Reçu en préfecture le 26/09/2017

Affiché le 26/09/2017

ID : 056-215600784-20170920-2017120A-DE

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 15 juin 2017 et du 06 septembre 2017 ;

ABROGE la délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2017 approuvant la mise en modification n°2 du PLU approuvé le 24 septembre 2013 et modifié le 5 juillet 2016 ;

APPROUVE, dans le cadre de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la totalité de la zone 2AUi aux Cinq Chemins pour une superficie de 5,4 ha environ aux conditions évoquées ci-dessus.

M. Le Maire sur proposition du groupe « Guidel autrement » demande à l'assemblée de se prononcer sur le vote à bulletin secret.

Conformement au CGCT, il est procédé au vote à bulletin secret lorsqu'un tiers des membres présents le demande.

Monsieur Robert HENAULT, Madame Michelle DAVID, Monsieur Maurice LE TEUFF et Monsieur Pierre Yves LE GROGNEC ainsi que M. Pierrick LE DRO se prononcent favorablement.

Le vote à bulletin secret est donc rejeté.

Adopté par 24 voix pour, 7 voix contre ((R. HENAULT, M. DAVID (qui a procuration pour L. DETREZ) M. LE TEUFF, PY LE GROGNEC, Pierrick LE DRO (qui a procuration pour C. PECCHIA)

POUR EXTRAIT CONFORME
GUIDEL, le 21 Septembre 2017
Le Maire,
Joël DANIEL

