

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 24 SEPTEMBRE 2013, MODIFIÉ LE 5 JUILLET 2016

PROJET DE MODIFICATION N°3



Additif au Rapport de Présentation

- I. Objet de la modification**
- II. Choix de la procédure**
- III. Présentation et justification de la modification**
- III. Tableau des superficies**
- IV. Compatibilité avec les lois d'aménagement et les dispositions supra communales**

I. OBJET DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guidel a été approuvé par délibération municipale le 24 septembre 2013 et modifié par délibération municipale le 5 juillet 2016.

Afin de poursuivre le développement de la commune, et dans la continuité des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, il s'avère nécessaire de procéder à quelques ajustements de celui-ci, qui permettront la mise en œuvre opérationnelle d'un projet commercial, en passant par une procédure de modification. Le tableau ci-dessous expose l'objet de la présente modification :

INTITULÉ	OBJET DE LA MODIFICATION	PIÈCES MODIFIÉES
Zone 2AU aux Cinq Chemins	Modification du zonage pour l'installation d'une grande surface commerciale	Règlement graphique Règlement écrit OAP

II. CHOIX DE LA PROCÉDURE

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme indique que le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du même code.

La modification envisagée ne rentre pas dans le champ de la révision puisque la commune n'envisage pas :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de 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.

Le PLU et son PADD affichent une série de volontés et d'enjeux identifiés. Au registre du commerce, l'objectif est « l'extension de la zone commerciale destinée à la vente de produits alimentaires, d'équipements de la maison et de la personne [...] sur le secteur des Cinq Chemins, éventuellement dans le cadre d'une réorganisation commerciale globale ».

La commune s'inscrit dans une politique volontariste de développement, compte-tenu notamment de l'accroissement de sa population. Dans cette perspective d'un développement maîtrisé et équilibré, la commune de Guidel, à travers le projet d'aménagement du secteur commercial des Cinq Chemins, s'inscrit dans les objectifs de son PADD.

Dès lors, la présente modification respecte les conditions prévues par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où :

- o Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- o Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone naturelle, agricole ou forestière ;
- o Elle ne conduit pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou à évoluer de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification de droit commun, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, est mise en œuvre lorsque le projet a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans les autres cas, la procédure peut être effectuée conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

Cette modification relève bien de la procédure de modification de droit commun, dans la mesure où les possibilités de construction sont augmentées en zone 1AUib dans une proportion que peut dépasser les 20% de majoration de construction possible résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan. De plus, la zone 2AUi, datant de moins de neuf ans (PLU approuvé le 24 septembre 2013), n'est pas considérée comme espace naturel et conserve donc sa destination d'origine.

La procédure de modification de droit commun, avec enquête publique, est bien la procédure qui s'applique concernant la présente modification.

Conformément aux articles L.153-36, L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la commune de Guidel a engagé une procédure de modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 24 septembre 2013 et modifié le 5 juillet 2016.

Cette modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme a été engagée à l'initiative du Maire par arrêté du 16 juin 2017.

Par ailleurs, l'**article L.153-38** du Code de l'Urbanisme dispose que : « *Lorsque le projet de modification 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.* ». **Cette délibération a bien justifié l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUi lors de la séance du Conseil Municipal du 20 septembre 2017.** Elle est jointe au présent dossier.

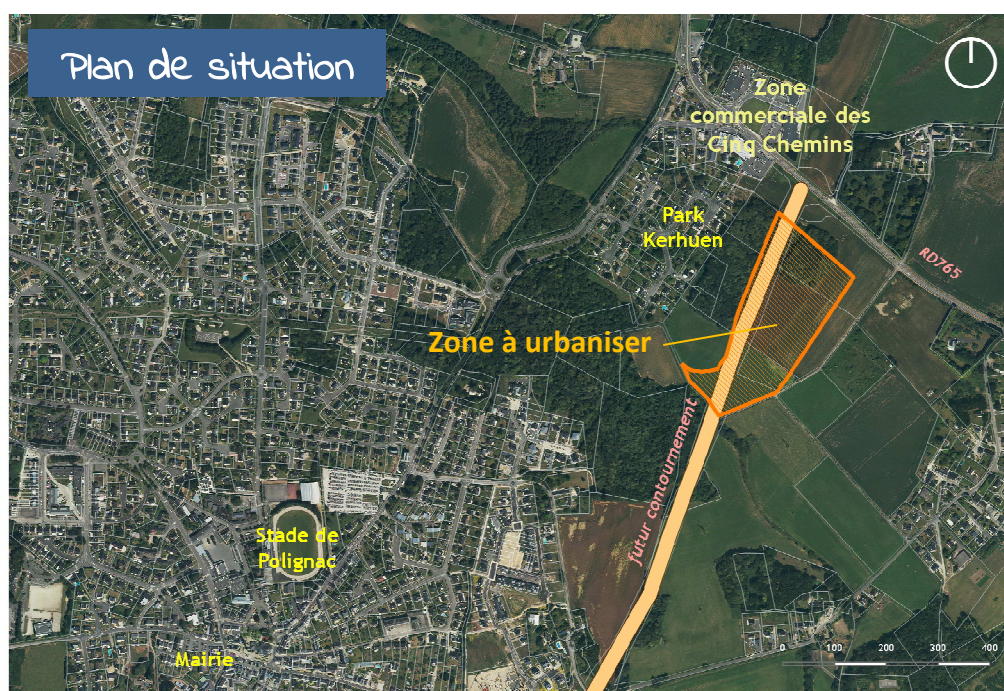
Avant l'ouverture à l'enquête publique, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code.

III. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

A. SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

La modification proposée est d'assigner un nouveau zonage à ce secteur qui permettra l'implantation d'une grande surface commerciale de vente au détail (alimentation, équipement de la personne, distribution de carburants...).

En réponse aux nouveaux besoins en termes de commerce, la commune a décidé d'augmenter l'offre commerciale de son territoire. Cette volonté s'exprime à travers la transformation du reliquat du secteur 2AUi aux Cinq Chemins en 1AUib, comme en secteur nord-est de la RD765, déjà modifié en 2016.



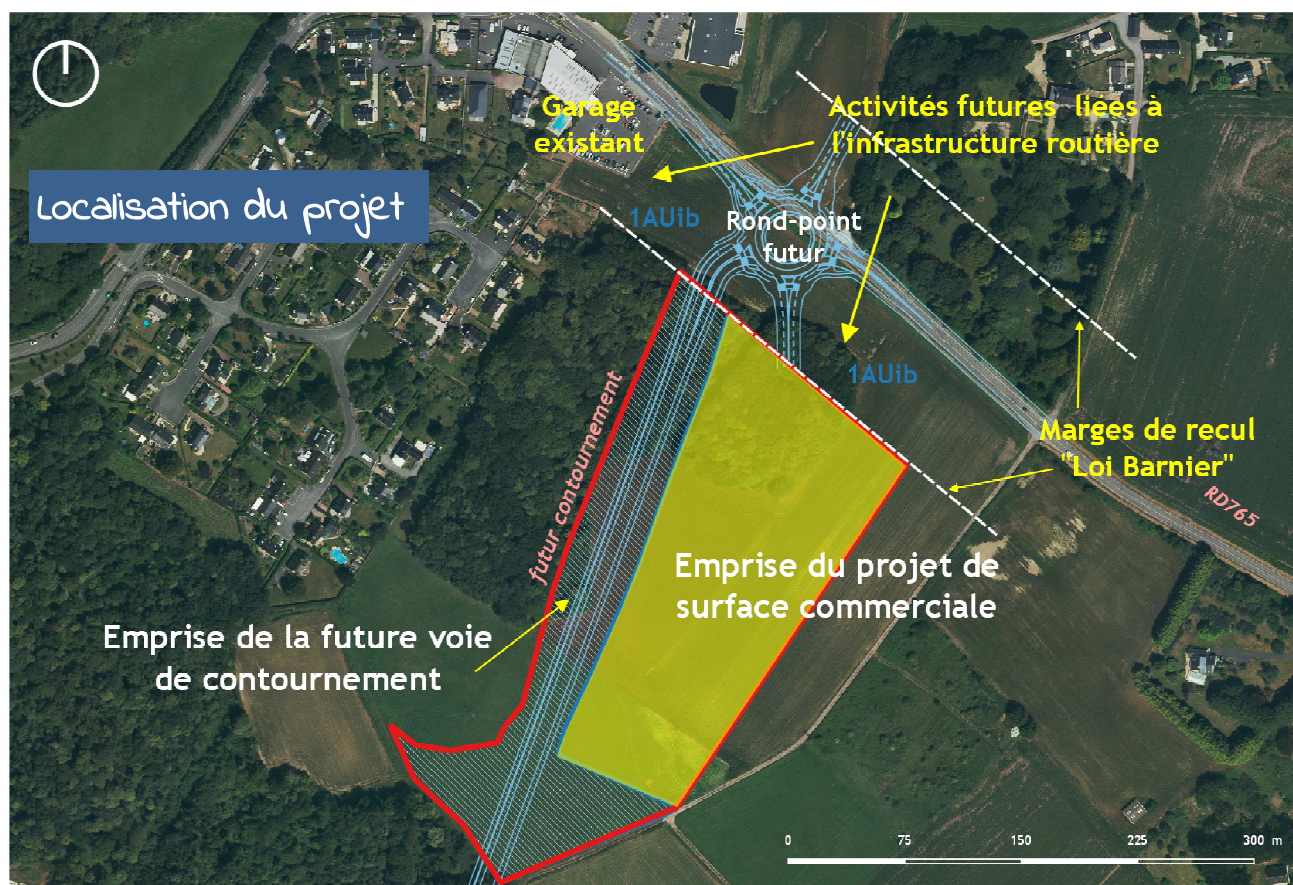
Cet espace, d'une superficie d'environ 5,38 ha dont 2,17 ha consacrés à l'emprise de la future voie de contournement, est bordé :

- au nord par une première zone 1AUib, elle-même située directement en bordure de la RD 765 ;
- Au sud et à l'est par des espaces agro-naturels ;
- À l'ouest par un espace boisé.

Le découpage parcellaire fait apparaître, en partie Ouest de la zone, l'emprise foncière de la future voie de contournement du centre-ville par l'Est. Cette nouvelle voie de circulation, sous maîtrise d'ouvrage Conseil Départemental du Morbihan, sera classée en « route départementale ». Les travaux ne sont pas encore commencés à ce jour.

2. LE PROJET

Le projet consiste à transférer la grande surface commerciale, actuellement implantée au sud du centre-ville, sur le secteur des Cinq Chemins, au sud-est de la zone commerciale, dans le prolongement du garage existant vers l'est.

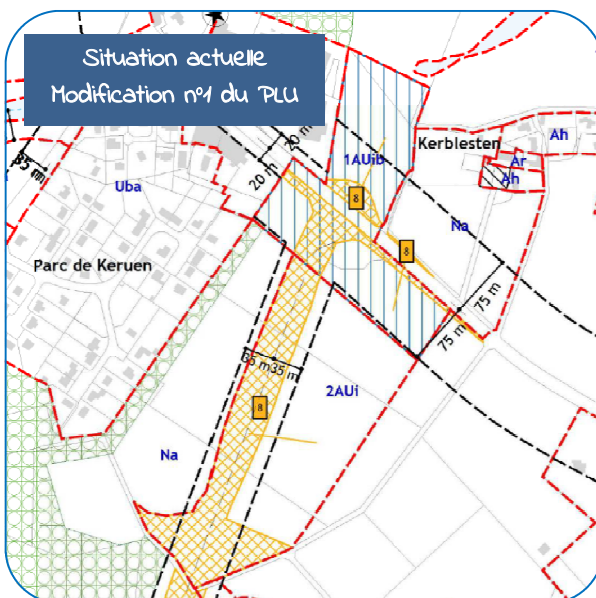


Le secteur est aujourd'hui en grande mutation. En effet, un projet de voie de contournement du centre-ville est à l'étude depuis plusieurs années et devrait voir le jour dans les mois à venir. Ce contournement sera connecté à la RD765 précisément à cette entrée de Guidel.

Au PLU approuvé le 24 septembre 2013, la totalité de la zone 2AU concernait deux secteurs, situés de part et d'autre de la RD765, l'un au nord de celle-ci, venant prolonger la zone commerciale à l'est de l'enseigne commerciale Lidl et l'autre au sud-ouest de la RD dans le prolongement du garage et le long de la future voie de contournement.

La modification n°1 du PLU, approuvée le 5 juillet 2016, a transformé une partie de cette zone 2AU en 1AUib (en hachuré bleu sur la carte ci-contre) pour l'accueil, principalement, d'une station de lavage de véhicules, d'une aire de stationnement de véhicules de location et d'une station de distribution de carburants, en partie sud-ouest de la RD765.

Il s'agit aujourd'hui de transformer la totalité de la zone 2AU en 1AUib pour permettre l'installation de l'ensemble des activités de cette grande surface commerciale (alimentaire, équipement de la personne, distribution de carburants, location des véhicules ...).



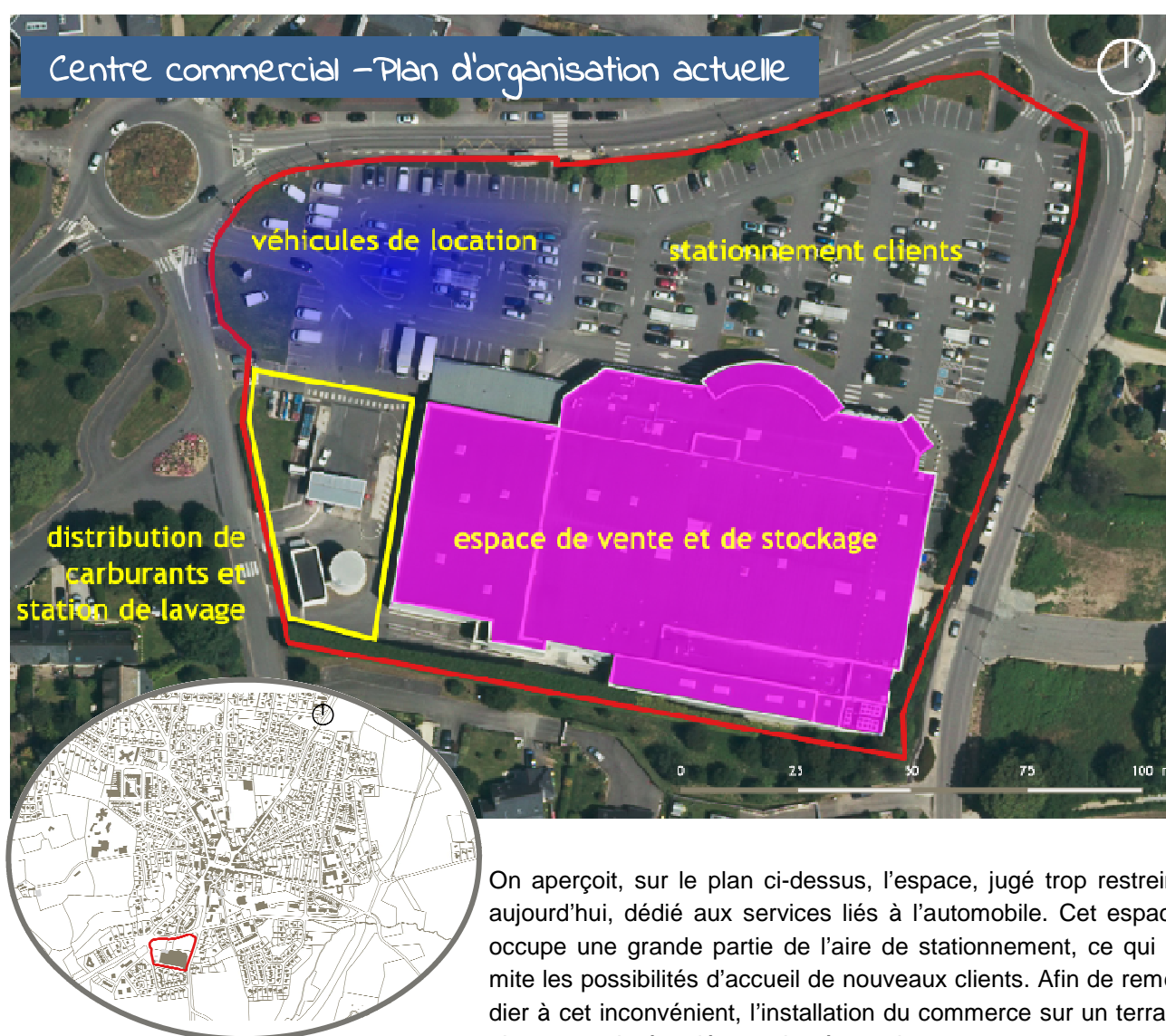
Les besoins en superficies de l'enseigne commerciale du bourg

Ce projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU aux Cinq Chemins pour l'installation d'une grande surface commerciale trouve son explication dans la situation que connaît cette enseigne aujourd'hui.

Comme il en est fait mention dans la modification n°1 du PLU approuvée le 5 juillet 2016, cette grande surface commerciale cherche actuellement à se développer.

Ce commerce est localisé rue de Carrigaline sur un terrain d'une superficie d'environ 2 ha. Cette grande surface assure la distribution de produits alimentaires et d'équipement de la personne et de la maison, de carburants, le lavage automatique de véhicules ainsi que la location de véhicules.

L'emprise du bâtiment s'étend sur environ 7 000 m² et comprend les espaces de vente et de stockage auxquels s'ajoutent la station-service (carburants et lavage) ainsi qu'une partie de la zone de stationnement dédiée aux véhicules de location. Le reste de l'emprise est réservée au stationnement des véhicules de la clientèle.



Ce secteur, dans le cas de la délocalisation de la grande surface, pourrait alors à l'avenir accueillir de nouveaux logements et commerces de proximité, et ce à 350 mètres de la place Polignac, cœur de vie du bourg de Guidel.

3. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément à la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle 2) et aux articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme, la Plan Local d'Urbanisme comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les OAP se situent dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédures, ni de montage financier ne soient connues.

Elles sont opposables, dans leurs principes, aux opérateurs et traduisent concrètement les orientations du PADD, par des choix d'aménagement permettant leur mise en œuvre sur le terrain. Ainsi, les projets d'aménagement et de construction devront être compatibles avec l'OAP définie sur le secteur concerné.

Le secteur concerné par la présente modification s'articule avec :

- D'une part, la partie du site déjà zonée 1AUib
- La RD765 et la future voie de contournement d'autre part

L'OAP, qui englobe aujourd'hui celle établie lors de la modification n°1 de 2016, prend donc en compte :

- o Le projet de rond-point qui connectera la future voie à l'actuelle RD
- o L'emprise de cette voie future (en hachuré bleu sur la carte).

Les secteurs, colorés en jaune sur la carte, sont les zones pouvant accueillir des installations liées à une activité. Le secteur hachuré bleu correspond à l'emprise de la future voie de contournement du centre-ville.

Les accès aux différents secteurs de la zone s'effectueront à partir des branches du futur rond-point spécifiquement dédiées à cet usage. Aucun autre accès ne sera autorisé directement à partir de l'une ou l'autre des routes départementales à l'exception du terrain riverain au garage existant.

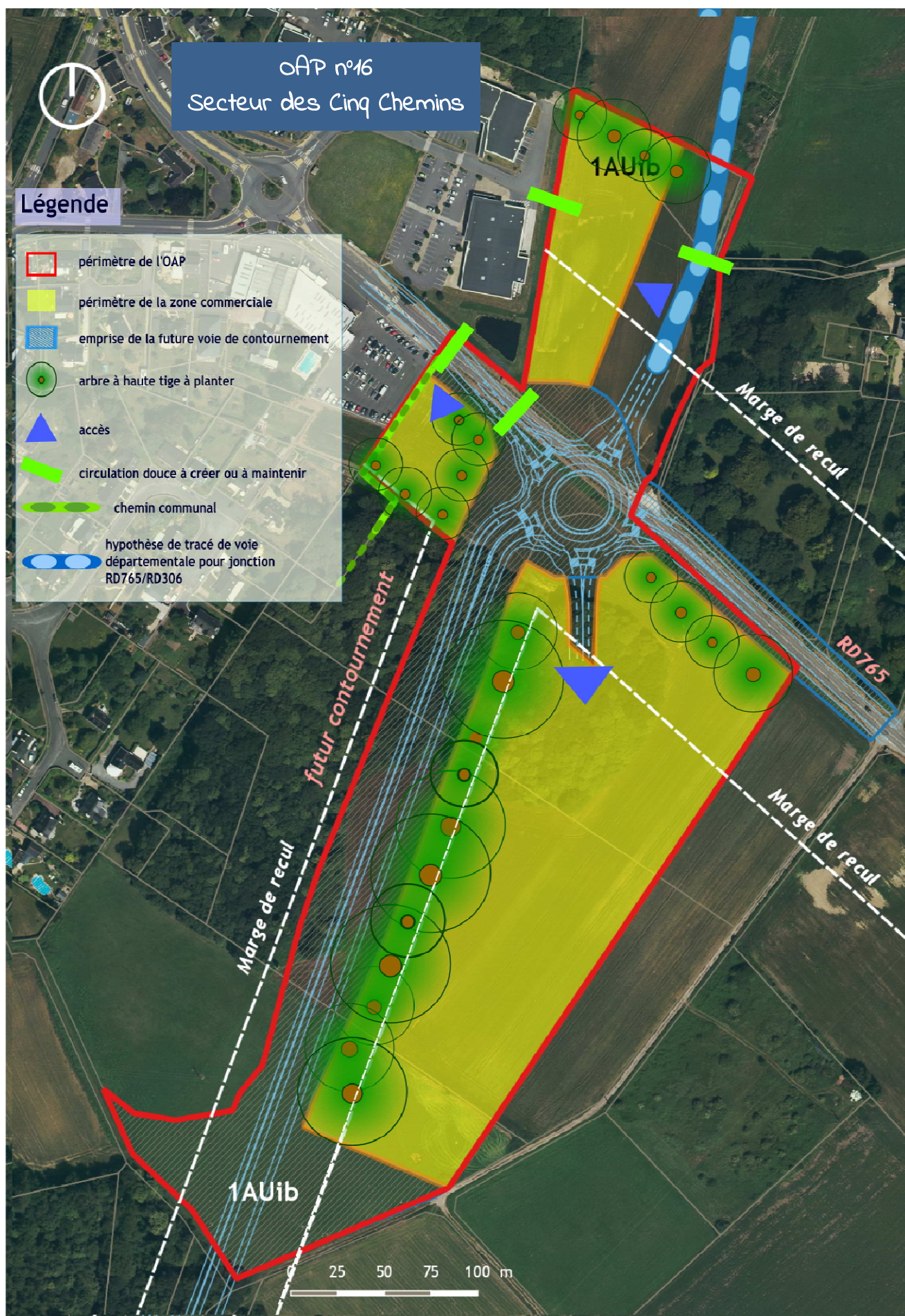
Une emprise, d'une largeur d'environ 45-50 m, en partie est du secteur nord, sera réservée pour permettre la réalisation d'une future voie départementale.

les haies, situées en périphérie des secteurs comme indiqué au plan ci-contre, seront composées d'arbres de hautes tiges qui, tout en constituant une frontière végétale entre les voies et ces espaces, permettront la visibilité de l'enseigne au travers de leurs parties basses.

Les cheminements doux devront relier :

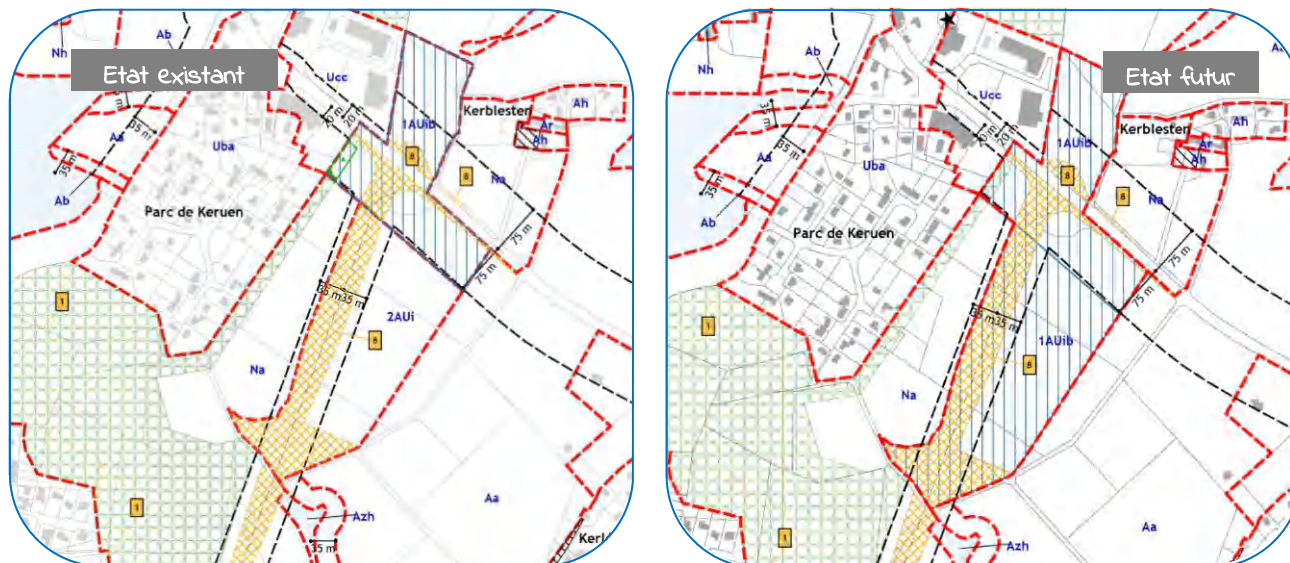
- * D'une part, en secteur nord, le quartier de Keranna à la zone commerciale actuelle, sans interruption, dans le prolongement du chemin existant ;
- * Le secteur nord au secteur sud d'autre part.

Le projet de rond-point prévoit déjà des trottoirs et passages piétons qu'il conviendra de connecter aux chemins existants ou à créer.



Le règlement du PLU est impacté à deux niveaux :

→ La partie graphique intègre les nouvelles limites de la zone 1AUib comme représentées ci-après :



→ La partie littéraire est modifiée :

- Au niveau du chapitre « [Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol](#) » page 49 du règlement des zones 1AU. La description ci-dessous :

« 1AUib affecté aux établissements commerciaux ou de service relevant ou non des ICPE et dédié aux activités suivantes :

- Station de distribution de carburants ;
- Centre de lavage de véhicules ;
- Location de véhicules ;
- Commerce « drive-in » ;
- Activités culturelles et de loisirs. »

est raccourcie et modifiée comme suit :

« 1AUib affecté aux établissements commerciaux ou de service relevant ou non des ICPE. »

- A l'article 1AU4 « Desserte par les réseaux » page 53 du règlement des zones 1AU, la mention relative à la perméabilité des zones de stationnement est complétée comme suit :

« Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavés, dalles alvéolées, sol gravillonné, etc. **à l'exception des parkings couverts (ou en silo).** »

- A l'article 1AU10 « Hauteur maximale des constructions » page 54 du règlement des zones 1AU, la hauteur maximale des constructions à leur sommet en zone 1AUib est fixée à **15 m.**

- A l'article 1AU11 page 57 du règlement des zones 1AU, au chapitre « Clôtures », les caractéristiques des clôtures autorisées dans la zone sont complétées comme suit :

« les clôtures éventuelles doivent être constituées de barreaudage ou grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,80 m., doublée de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement. **Pour les clôtures des cours de stockage, la hauteur maximale des clôtures sécurisées s'élève à 2,60 m.**

- Au niveau du chapitre « [Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol](#) » page 56 du règlement des zones 2AU. En effet, la zone 2AU_i disparaît du règlement puisque transformée en totalité en 1AU_{ib}. La mention :

« 2AU_i qui est destinée à moyen ou long terme à l'habitat et aux activités et installations participant à la vie économique ».

est supprimée.

Le règlement littéral ne subit aucune autre modification.

IV. TABLEAU DES SUPERFICIES

EVOLUTION DU ZONAGE PAR RAPPORT À LA MODIFICATION N° 1 DU PLU DU 5 JUILLET 2016

Zonage	Affectation	Superficie PLU modification 1	Superficie totale	Superficie PLU Modification 3	Superficie totale
Ua	Uaa	9,4	26,9	9,4	26,9
	Uaam	2,3		2,3	
	Uam1	0,2		0,2	
	Uam2	0,6		0,6	
	Uab	10,5		10,5	
	Uaz	3,9		3,9	
Ub	Uba	205,7	276,8	205,7	276,8
	Ubam	31,7		31,7	
	Ubb	7,7		7,7	
	Ubc	1,1		1,1	
	Ubl	1,8		1,8	
	Ublm	13,2		13,2	
	Ubs	8,8		8,8	
	Ubz	6,8		6,8	
Uc	Uca	3,2	13,8	3,2	13,8
	Ucb	5,2		5,2	
	Ucc	5,4		5,4	
Ui	Uia	54,3	80,7	54,3	80,7
	Uib	24,7		24,7	
	Uip	1,7		1,7	
1AU	1AUa	12,0	24,0	12,0	29,4
	1AUh	7,0		7,0	
	1AUhm	1,4		1,4	
	1AUib	3,6		9,0	
2AU	2AUa	15,9	21,3	15,9	15,9
	2AUi	5,4		-	
Nh/Nr	Nh	86,9	98,3	86,9	98,3
	Nr	11,4		11,4	
Ah/Ar	Ah	149,3	183,6	149,3	183,6
	Ar	34,3		34,3	
A	Aa	2 317,8	2 406,3	2 317,8	2 406,3
	Ab	88,5		88,5	
N	Na	779,7	2 097,3	779,7	2 097,3
	Ne	18,2		18,2	
	Nk	1,8		1,8	
	NI1	5,2		5,2	
	NI2	10,6		10,6	
	NI3	3,0		3,0	
	NI4	4,0		4,0	
	Nlv	0,4		0,4	
	Nm	80,2		80,2	
	Ndam	6,6		6,6	
	Azh/Nzh	419,0		419,0	
	Nds	768,6		768,6	
Superficies totales			5 229,0		5 229,0

V. COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES

A. LA LOI « LITTORAL »

1. LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DES ESPACES URBANISÉS

Le PLU de Guidel intègre l'évolution démographique de la commune, le renouvellement de la population et la nécessité de créer des logements nouveaux et de nouvelles activités économiques. Le PADD évoque le développement de la zone commerciale aux Cinq Chemins. La possibilité d'installation d'une grande surface commerciale s'inscrit dans cette démarche et ne remet pas en cause la capacité d'accueil de la commune car ce secteur est situé à proximité des accès et des réseaux.

La modification respecte l'article L.121-21 du Code de l'Urbanisme.

2. L'EXTENSION D'URBANISATION EN CONTINUITÉ DES AGGLOMÉRATIONS ET DES VILLAGES

Si l'on fait abstraction de l'emprise de la future voie de contournement, le projet de zone 1AUib, d'une superficie de 3,21 ha, jouxte une zone déjà dénommée 1AUib. Ce secteur, comme détaillé dans le rapport de présentation de la modification 1 du PLU approuvée le 5 juillet 2016, est destiné à l'installation d'une station-service, d'une aire de stationnement de véhicules de location et d'une station de lavage de véhicules.

La continuité d'urbanisation sera assurée par l'Ouest, dans le prolongement du garage existant.

La modification respecte l'article L.121-8, 10 et 11 du Code de l'Urbanisme.

3. L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHE DU RIVAGE

La présente modification ne concerne pas l'urbanisation d'un espace proche du rivage.

La modification respecte l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme

4. LES COUPURES D'URBANISATION

Le PLU de Guidel prévoit de nombreux espaces naturels et notamment une « ceinture verte » tout autour du centre-ville. Les modifications projetées n'impactent en rien ces espaces.

La modification respecte donc l'article L.121-21 du Code de l'Urbanisme.

5. LA PRÉSERVATION DES ESPACES TERRESTRES ET MARINS ET DES ESPACES BOISÉS

Les espaces concernés par la modification sont situés hors des espaces ou paysages remarquables du littoral repéré sur la commune (zone Nds).

La modification respecte l'article L.121-23 à 26 du Code de l'Urbanisme.

En conclusion, la modification n°2 est conforme avec la loi « Littoral ».

B. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALES (SCoT) DU PAYS DE LORIENT

Dans son Document d'Orientations Générales, le SCoT du Pays de Lorient, approuvé en 2006, aborde la question du développement commercial du territoire.

En page 57, au chapitre « Promouvoir un équilibre dans le maillage commercial », les orientations générales sont indiquées ci-après :

- La primauté de la liberté d'entreprendre pour les activités commerciales et artisanales dans le cadre d'une concurrence claire et loyale,

- La satisfaction prioritaire des besoins des consommateurs,
- Le développement de l'emploi,
- L'expansion de toute forme d'entreprises commerciales quel que soit leur statut juridique ou leur taille, en veillant à éviter la suppression d'emplois et une expansion trop rapide ou désordonnée de nouveaux types de commerces,
- L'équilibre entre zones urbaines et zones rurales, centres et périphérie,
- La nécessaire modernisation des équipements vieillissants, notamment pour répondre tant aux nouvelles attentes des consommateurs qu'à l'évolution de la concurrence.

Le projet est de nature à :

- o Offrir une nouvelle structure commerciale aux habitants du nord du territoire communal
- o Créer de nouveaux emplois
- o Permettre une offre commerciale supplémentaire en périphérie d'agglomération centre, proche d'une route départementale (RD765) et d'une future route départementale (voir de contournement Est du centre-ville),
- o Proposer un équipement commercial moderne et adapté aux contraintes et attentes des consommateurs.

Les modifications apportées sont donc compatibles avec les orientations du SCoT de 2006.

C. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE ET LES SAGES

Les modifications apportées ne portent pas sur la thématique de l'eau et ne remettent pas en cause les objectifs communaux sur le sujet. Elles sont donc compatibles avec les objectifs du SDAGE, du SAGE Scorff et du SAGE Ellé-Isole-Laita.

D. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU) DE LORIENT AGGLOMÉRATION

Le projet de modification ne remet pas en cause les quatre défis définis par le PDU, à savoir :

- o Le défi territorial : organiser le territoire pour que chacun puisse se déplacer de manière durable ;
- o Le défi social : assurer le droit à la mobilité pour tous et selon ses besoins ;
- o Le défi environnemental : améliorer la qualité de l'environnement grâce à des déplacements plus propres ;
- o Le défi comportemental : changer les habitudes.

La possibilité qu'offrira la modification n°3 du PLU d'accéder à une grande surface commerciale dans un secteur déjà commerçant, desservi par une ligne de bus (60), comportant un arrêt de bus et accessible à vélo grâce aux pistes cyclables existantes (les plages ↔ Cinq Chemins), répond pleinement aux défis du PDU, notamment pour ce qui concerne le défi territorial dans la mesure où les déplacements doux seront privilégiés pour l'accès aux commerces et équipements à proximité immédiate.

Le projet de modification du PLU est donc compatible avec le PDU.

E. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LORIENT AGGLOMÉRATION

Les modifications apportées ne concernent en rien le PLH puisqu'aucune construction de logement n'est prévue sur le site.

Le projet de modification du PLU est donc compatible avec le PLH.