

**DÉPARTEMENT DU MORBIHAN  
VILLE DE GUIDEL**

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

L'An Deux Mille Seize le 05 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.

Étaient également présents : J. Daniel, F. Ballester, AM. Goujon, D. Guillerme, P. Cormier, M. Foidart, F. Téroute, J. Grévès, F. Hervé, A. Buzaré, L. Monnerie, G. Thiery, P. Guilbaudeau L. Médica D. Capart, D. Renouf, Z. Dano, MC Couf, MM. Prévost, C. Jourdain, AM Garangé, MF Guillemot, P. Le Dro, V. Robin-Cornaud, R. Hénault M. Le Teuff, M. David, L. Detrez, PY Le Grogneac, Conseillers municipaux

Absents excusés - Procurations :

J.J. Marteil qui a donné procuration à J. Grévès

S. Caroff « à AM. Goujon

C. Pecchia « à P. Le Dro

Secrétaire : M. Foidart

Date de la convocation : 28 Juin 2016

Date de l'affichage : 29 Juin 2016

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 30

Nombre de votants : 32 (sortie de la salle de Virginie Robin Cornaud)

**2016\_67 : Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

*Rapporteur : G. Thiéry*

Par arrêté municipal du 30 juin 2015 modifié le 20 janvier 2016, la ville de Guidel a décidé d'une première modification de son PLU afin de prendre en compte :

- Le périmètre de la ZAC multi-site en centre-ville et à la Saudraye ;
- Le projet de développement de l'activité hôtelière de la Fondation Polignac à Kerbastic ;
- Le projet d'installation d'activités commerciales aux Cinq Chemins ;
- Le projet de rénovation urbaine à Scubidan sur le site de l'ancien village-vacance d'Air France ;
- Le projet d'extension urbaine à Prat-Foën ;
- Un projet de réalisation d'immeuble collectif d'habitation rue Général de Gaulle ;
- Deux erreurs matérielles à Locmaria et au Puil ;
- La réalisation de parcs paysagers, d'accès et de voies douces sur le territoire communal, ainsi que d'une aire de stationnement à Guidel-Plages ;

- Les marges de recul demandées par le Conseil Départemental de part et d'autre de la future voie de contournement du centre-ville dont l'emprise apparaît au règlement graphique du PLU ;
- La modification du règlement graphique ;
- L'amélioration de l'écriture de règlement écrit et des ajustements ponctuels.

Les modifications du PLU envisagées étaient les suivantes :

- Assigner aux deux secteurs de ZAC des zonages spécifiques (Uaz en centre-ville et Ubz à la Saudraye) permettant des dispositions particulières suivant les recommandations de l'architecte du projet ;
- A Kerbastic, en zone Nk, permettre les extensions de constructions jusqu'à 30 % de la surface de plancher déjà existante sur la propriété ;
- Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUi aux Cinq Chemins, par un changement de zonage en 1AUib, afin de permettre l'installation d'activités commerciales ;
- Modifier le zonage à Scubidan de la parcelle CM 10 (environ 9 ha) de Ubl à Uba pour permettre la réalisation de logements, en partie dans le cadre d'un renouvellement urbain, et dans le respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à élaborer ;
- Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUa, par un changement de zonage en 1AUa, à Prat-Foën pour permettre la réalisation de programmes d'habitation dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation existante au PLU en vigueur ;
- Modifier, rue Général de Gaulle sur les parcelles cadastrées BX 232, 233, 234 et 235, le zonage du secteur Uca destiné aux équipements sportifs et de loisirs en Ubb permettant la construction d'immeubles collectifs.
- La rectification de deux erreurs matérielles :
  - À Locmaria par un changement de zonage d'une parcelle classée en Ar au PLU en vigueur pour un classement en Ah ;
  - Au Puil par la suppression d'un périmètre sanitaire autour d'un bâtiment agricole entraînant la modification du zonage Aa correspondant en Ah.
- Inscrire de nouveaux emplacements réservés (ER) pour permettre la réalisation :
  - D'un parc paysager rue de l'Océan, à l'Ouest de l'EHPAD, d'une superficie d'environ 5 200 m<sup>2</sup> ;
  - D'une liaison douce le long de la VC 3 à Kerbastic sur un linéaire d'environ 700 m et d'une largeur de 3 m ;
  - D'un agrandissement de l'accès véhicules au futur Centre d'Incendie et de Secours aux Cinq Chemins, d'une superficie d'environ 300 m<sup>2</sup> ;

- Du prolongement de l'ER 15 à Kerbrest devant permettre la liaison entre la rue des Terres Fortes et le chemin de la Danaé, sur un linéaire d'environ 140 m ;
  - D'une aire de stationnement paysager à Guidel-Plages sur la parcelle YN 8 pour une superficie maximale de 3 500 m<sup>2</sup> ;
  - La régularisation de la liaison piétonne dénommée « Tro Kreiz Ker » autour du centre-ville ;
  - D'un cimetière paysager à Kergroise d'une superficie d'environ 7,5 ha.
- La modification du règlement graphique par :
    - L'ajout des marges de recul à 35 m de part et d'autre de l'axe de la future voie ;
    - La prise en compte des modifications précitées.
  - L'amélioration du règlement écrit prenant en compte les modifications précitées et des ajustements ponctuels afin d'améliorer sa lisibilité et sa compréhension.

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, trois délibérations ont été prises justifiant l'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs ci-dessous :

- Une première délibération datant du 8 juillet 2015 concernant la zone 2AUi des Cinq Chemins et approuvant cette urbanisation sur la base d'un premier périmètre ;
- Une deuxième délibération en date du 8 février 2016 modifiant ce périmètre en l'étendant à la partie nord de la zone ;
- Une troisième délibération en date du 8 février 2016 concernant deux secteurs à l'intérieur de la zone 2AUa à Prat Foën.

Le projet de modification a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) le 26 janvier 2016.

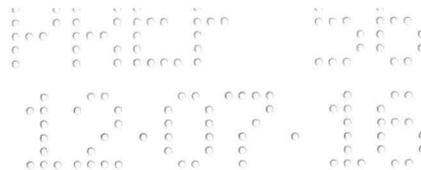
Lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18 avril au 20 mai 2016 :

- 7 observations ont été portées au registre ;
- 9 courriers et 5 mails ont été reçus.

Dans son procès-verbal de synthèse du 22 mai 2016, le commissaire-enquêteur a fait part de ses interrogations, de celle des habitants et des acteurs de la vie économique de la commune. La ville lui a apporté toutes les réponses nécessaires le 30 mai 2016.

Le Commissaire enquêteur a transmis son rapport le 13 juin 2016 assorti de son avis. Il émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU et l'assortit des réserves et recommandations suivantes :

- **Réserves** : rejeter les thèmes relatifs à :
  1. L'évolution du zonage 2AUa à Prat-Foën ;
  2. l'inscription d'un emplacement réservé (ER n°20) pour la réalisation d'une aire de stationnement à Guidel-Plages ;
  3. La modification de zonage à Locmaria ;
  4. La rectification d'une erreur matérielle au Puil.



- **Recommandations**

1. Préciser, dans le règlement du PLU, des mesures de limitation du ruissellement sur les secteurs de la ZAC Saudraye, aux Cinq Chemins et à Prat Foën, afin de maintenir la qualité des eaux littorales ;
2. Vérifier l'engagement du propriétaire de la parcelle CM 10 à Scubidan à valoriser l'espace boisé avant réalisation du projet ;
3. Réaliser une étude « Loi Barnier » ou se rapprocher de la Préfecture du Morbihan afin de diminuer les marges de recul le long de la RD 765, classée « voie à grande circulation » ;
4. Réaliser les ajustements suivants :
  - Supprimer l'ER 14 à Kerbrest ;
  - Préserver la zone humide à l'Ouest de l'EHPAD (ER 19) ou prévoir des mesures compensatoires ;
  - Dans l'OAP de Pen er Malo, faire figurer le bâtiment déclassé en gris sur le plan.

Il est proposé de donner les suites suivantes aux avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur :

	Avis Préfet	Avis Chambre d'Agriculture	Avis CCIM	Avis Commissaire Enquêteur	Suites données par la commune
<b>Ouverture urbanisation Prat Foën</b>				Devant le caractère précipité de ce projet dont la réflexion tant sur le plan environnemental que sur le plan programmation ne semble pas aboutie, il est opportun de reporter cette ouverture à l'urbanisation (p.27 et 43 du Rapport & Conclusions du CE)	<b>Abandon du projet</b> La commune abandonne le projet et reporte l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. Le zonage reprend sa destination d'origine 2AUa.
<b>Aire de stationnement à Guidel-Plages'</b>	Nécessité d'une procédure de révision pour la création d'une aire de stationnement à Guidel-Plages en Nds			Nécessité d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'Autorité Environnementale. En l'absence de ces documents, la commune a d'elle-même abandonné ce projet avant le début de l'enquête publique. Il conviendra néanmoins de supprimer l'ER 20 inscrit dans la modification (p.33/34 et 42 du Rapport & Conclusions du CE)	<b>Abandon du projet</b> Le projet d'aire de stationnement à Guidel-Plages est abandonné et l'ER 20 est supprimé.
<b>Ouverture urbanisation Cinq Chemins</b>			Diminuer la superficie d'ouverture à l'urbanisation aux Cinq Chemins et la ramener à 5 000 m <sup>2</sup>	Avis favorable du CE dans la mesure où il n'est pas prévu de transfert de la totalité des activités de l'enseigne commerciale située en centre-ville mais seulement l'implantation d'une station-service, d'une station de lavage, d'une aire de stationnement de véhicules de location et éventuellement d'un entrepôt « drive » (p.25 du Rapport & Conclusions du CE)	<b>Maintien du projet</b> La commune maintient le projet initial et limite l'activité commerciale aux seuls services prévus : - station de distribution de carburant - centre de lavage de véhicules - installation de location de véhicules - commerce « drive-in » - éventuellement activités culturelles et de loisirs
<b>Changement de zonage à Locmaria</b>		Conserver le zonage tel qu'existant aujourd'hui car le périmètre est concerné par un bâtiment d'élevage situé à moins de 100 m.		Le CE se range à l'avis de la Chambre d'Agriculture et demande le retrait de cette modification de zonage (p.29 et 43 du Rapport & Conclusions du CE).	<b>Abandon du projet</b> La commune abandonne le projet. Le zonage reprend sa destination d'origine Ar.

	Avis Préfet	Avis Chambre d'Agriculture	Avis CCIM	Avis Commissaire Enquêteur	Suites données par la commune
<b>Changement de zonage au Puil</b>		Conserver le zonage tel qu'existant aujourd'hui car, même s'ils ne contiennent pas d'animaux, les bâtiments annexe de l'exploitation d'élevage doivent eux aussi comporter un périmètre sanitaire de 100 m suivant les préconisations de la Charte Agriculture et Urbanisme		Le CE suit les préconisations de la charte Agriculture et Urbanisme signée, entre autres, par l'association des maires du Morbihan, évoque la loi Littoral et ses jurisprudences sur la densification dans les hameaux, se range à l'avis de la Chambre d'Agriculture et demande le retrait de cette modification de zonage (p.31 et 44 du Rapport & Conclusions du CE).	<b>Abandon du projet</b> La commune abandonne le projet. Le zonage reprend sa destination d'origine Aa.
<b>Règlement écrit : date de référence pour la prise en compte des superficies de base servant au calcul des extensions en zones A et N</b>	Le POS du 12 octobre 1984 demeure la référence en matière d'extension limitée des bâtiments existants en zone agricole ou naturelle.			« La commune annule sa demande et se conforme à la position de l'Etat » (p.36 du Rapport & Conclusions du CE).	<b>Abandon du projet</b> La date de référence du 12 octobre 1984, initialement inscrite au PLU en vigueur, est donc conservée.
<b>Règlement écrit : zonage Nds</b>	La modification tend à permettre la réalisation de projets d'intérêts collectifs ou de services publics en Nds ce qui n'est pas autorisé.				<b>Rectification règlement Nds</b> Le projet de modification du PLU n'a pas changé cette possibilité qui existait déjà au PLU en vigueur. Néanmoins, une précision a été apportée au règlement interdisant désormais la réalisation de tout projet en secteur Nds.
<b>Cimetière paysager à Kergroise</b>	Nécessité d'une procédure de révision pour la création du cimetière paysager à Kergroise.			Avis favorable du CE à l'implantation d'un nouveau cimetière et de l'ER 17. L'EBC déjà implanté sera intégré au projet pour allier accueil du public et espace naturel (p.32 du Rapport & Conclusions du CE).	<b>Maintien du projet</b> Le projet de cimetière paysager ne portera pas atteinte à l'EBC et respectera la réglementation en vigueur concernant cet espace protégé. La procédure actuelle est donc la bonne puisqu'aucune zone de protection n'est impactée.

**LE CONSEIL MUNICIPAL**, après en avoir délibéré,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les L.153-32, L153-36 et suivants ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU l'arrêté municipal n°2015-73 du 30 juin 2015, modifié par l'arrêté municipal n°2016-08 en date du 20 janvier 2016, prescrivant la modification n°1 du PLU ;

VU les délibérations du Conseil Municipal du 8 juillet 2015 et du 8 février 2016 approuvant l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU<sub>i</sub> aux Cinq Chemins ;

VU la notification du projet de modification du PLU au Préfet et aux personnes publiques associées en date du 26 janvier 2016 ;

VU les avis des Personnes Publiques Associées ;

VU la décision du 11 février 2016 du Conseiller délégué du Tribunal administratif de Rennes désignant Monsieur Dominique LEON en qualité de commissaire enquêteur ;

VU l'arrêté municipal n°2016-27 en date du 17 mars 2016, modifié par l'arrêté municipal n°2016-33 en date du 30 mars 2016, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme, laquelle s'est déroulée du 18 avril au 20 mai 2016 ;

VU le dossier d'enquête publique ;

VU le rapport et les conclusions favorables avec réserves et recommandations du commissaire enquêteur en date du 8 juin 2016 ;

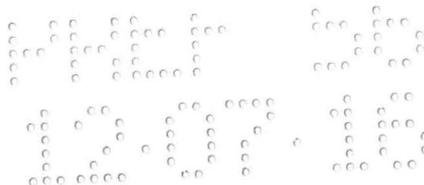
VU le projet de modification n°1 du PLU présenté ;

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 21 juin 2016 ;

CONSIDÉRANT que les observations des Personnes Publiques Associées et que les résultats de l'enquête publique justifient des ajustements relatifs au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme mis à l'enquête, concernant :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU<sub>a</sub> à Prat-Foën ;
- La réalisation d'une aire de stationnement à Guidel-Plages ;
- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU<sub>i</sub> aux Cinq Chemins ;
- Le changement de zonage à Locmaria ;
- Le changement de zonage au Puil ;
- La limitation des extensions de constructions en zones agricoles et naturelles ;
- La protection du secteur Nds ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme ;



**DÉCIDE** d'ajuster le dossier de modification n°1 du PLU en :

- Supprimant les deux zones 1AUa à Prat Foën ;
- Supprimant l'emplacement réservé n°20 dédié à la réalisation d'une aire de stationnement à Guidel-Plages ;
- Précisant la vocation de la zone 1AUib comme dédiée aux services suivants :
  - station de distribution de carburant
  - centre de lavage de véhicules
  - installation de location de véhicules
  - commerce « drive-in »
  - éventuellement activités culturelles et de loisirs
- Reprenant le libellé initial du zonage au PLU approuvé au Puil (Aa) et à Locmaria (Ar) ;
- Reprenant la date de référence du POS du 12 octobre 1984 en matière d'extension de bâtiment dans les zones A et N ;
- En inscrivant l'interdiction de tous travaux, même d'intérêts collectifs, en zone Nds.

**DÉCIDE** d'approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

*La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-21 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 et, conformément à l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme, après transmission au Préfet.*

*Le dossier de modification n°1 du PLU approuvé sera tenu à la disposition du public en mairie, aux jours et horaires habituels d'ouverture.*

**Adopté par 27 voix pour et 5 abstentions (R. Hénault, M. David, M. Le Teuff, L. Detrez, PY Le Grogneq) –(sortie de la salle de V. Robin Cornaud)**

-----  
POUR EXTRAIT CONFORME,  
GUIDEL, le 06 Juillet 2016  
Le Maire,  
François AUBERTIN

