



Guidel

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération municipale du 24 septembre 2013

Modification n°1 approuvée par délibération municipale du 05 juillet 2016

Mise à jour par arrêté municipal du 25 juillet 2017

Modification n°2 approuvée par délibération municipale du 03 juillet 2019

Mise en révision générale par délibération municipale du 03 juillet 2018

Modification n°4 approuvée par délibération municipale du 28 mai 2019

MODIFICATION N°5

Additif au Rapport de Présentation



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 1er octobre 2019
Le Maire, Joël DANIEL



LORIENT
AGGLOMÉRATION

TABLE DES MATIÈRES

I.	OBJET DE LA MODIFICATION.....	4
II.	CHOIX DE LA PROCÉDURE	4
III.	PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION.....	6
A.	Une surface commerciale moteur en terme d'attractivité	6
B.	Occupation actuelle du site des Cinq Chemins Est	11
C.	Un projet de requalification d'une surface commerciale dans Guidel- Centre,	12
•	sur le site de Kergroëz :	12
•	sur le site des Cinq chemins :	12
D.	Parking silo : une nouvelle entrée de ville, un défi architectural et paysager	13
E.	Prise en compte de l'aspect paysager et environnemental sur le site des Cinq Chemins	13
F.	Modification des Orientations d'aménagement et de programmation existantes sur la zone des Cinq Chemins	14
G.	Modifications des règlements graphique et écrit.....	18
IV.	COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES.....	23
A.	La loi « Littoral »	23
•	La capacité d'accueil des espaces urbanisés.....	23
•	L'extension d'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages.....	23
•	L'urbanisation dans les espaces proche du rivage	23
•	Les coupures d'urbanisation	23
•	La préservation des espaces terrestres et marins et des espaces boisés.....	24
B.	Le Schéma de Cohérence Territoriales (SCoT) du Pays de Lorient.....	24
C.	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne et les SAGEs	27
D.	Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Lorient Agglomération	27
E.	Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération	27

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 (*Modification n°1 approuvée le 05 juillet 2016 / Mise à jour approuvée le 25 juillet 2017 / Modification n°2 approuvée le 03 juillet 2018 et mise en révision le 03 juillet 2018 / Modification n°4 approuvée le 29 mai 2019*).

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 à niveau d'un projet commercial, en passant par une procédure de modification. Le tableau ci-dessous expose l'objet de la présente modification :

INTITULÉ	OBJETS DE LA MODIFICATION	PIÈCES MODIFIÉES
Zone Ucc de Kergroëz (devenue Ucc1)	- permettre l'extension de la grande surface existante ainsi que la réalisation d'un parking sur trois niveaux	Règlement écrit Règlement graphique OAP
Zone 1AUib des Cinq Chemins	- permettre l'implantation d'un bâtiment de stockages et de location de matériels divers.	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.

Il s'agit de permettre l'extension du supermarché de Kergroëz sur son site actuel (de 2 ha) dans le centre-ville de Guidel et la construction d'un bâtiment de stockages et de location de matériels divers sur un terrain classé 1AUib, aux Cinq Chemins Est.

La commune s'inscrit dans une politique volontariste de développement, compte-tenu notamment de l'accroissement de sa population.

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

- Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone naturelle, agricole ou forestière ;
- 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 Ucc dans une proportion qui peut dépasser les 20% de majoration de construction possible résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

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

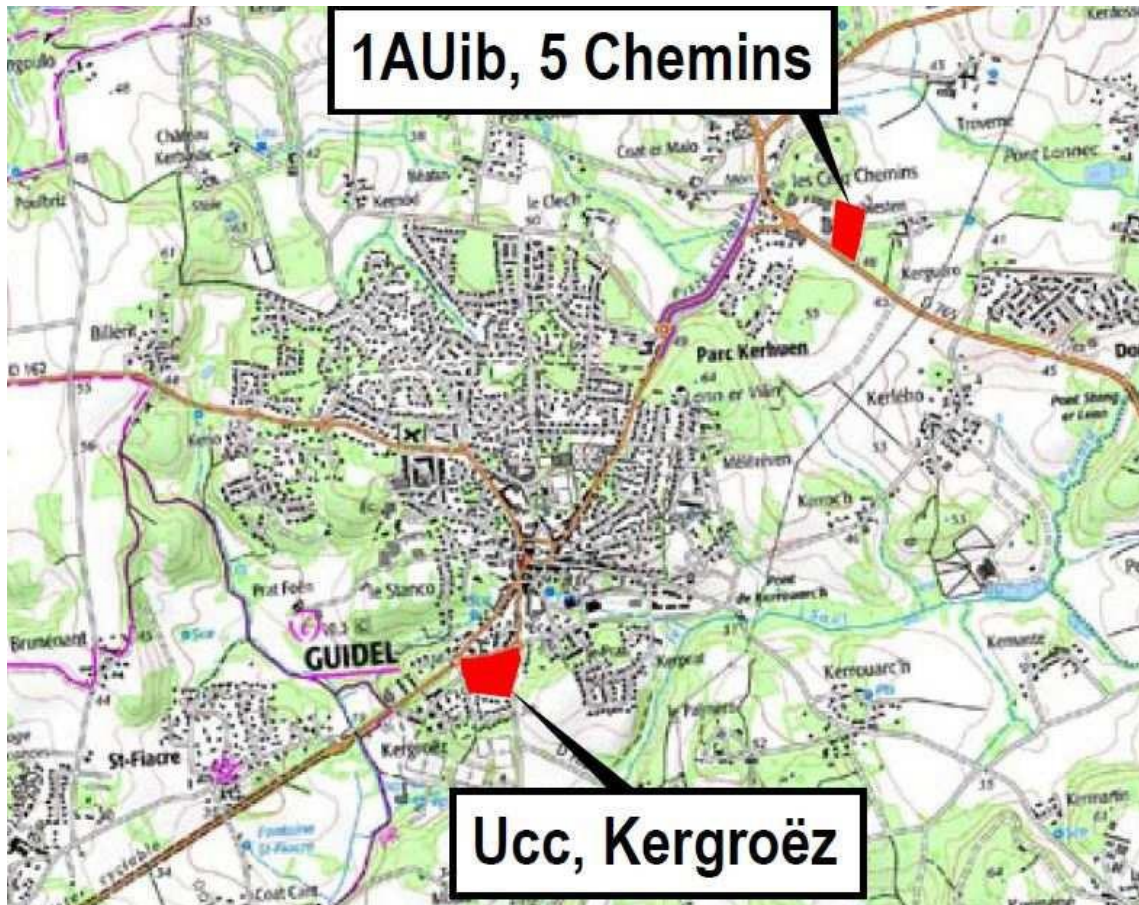
Avant l'ouverture de l'enquête publique, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code.

III. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

A. Une surface commerciale moteur en terme d'attractivité

La surface commerciale est située en entrée Sud-Ouest de Guidel-Centre, sur le secteur de Kergroëz. Elle occupe une surface d'environ 2 ha et est rapidement accessible depuis les carrefours giratoires de la Porte de l'Océan et de la rue de Carrigaline. Son aire de stationnement longe la rue de Carrigaline. Sa situation géographique, à proximité de la RD 306 (qui permet de rejoindre rapidement Guidel-Plages) et du carrefour giratoire de la Porte de l'Océan, en fait une centralité forte et un repère important en entrée de ville.

Situation de la grande surface commerciale dans Guidel-Centre



La grande surface commerciale propose plusieurs services : le supermarché Super U (produits alimentaires, équipements de la personne et de la maison / laverie automatique / location de véhicules / distributeur de carburants / station de lavage automatique de véhicules et matériel...) et un point vente de presse indépendant. L'emprise du bâtiment s'étend sur environ 7 000 m² et comprend les espaces de vente (3500 m²) et de stockage.

Si la surface de vente s'est accrue au fil du temps, il n'en est pas de même des laboratoires inchangés depuis l'origine, ni surtout des locaux sociaux (bureaux, salle de pause...). De 45 personnes en 1995, l'effectif est passé à 100 personnes aujourd'hui (150 l'été). La refonte du bâtiment est l'occasion d'offrir aux personnels de meilleures conditions de travail.

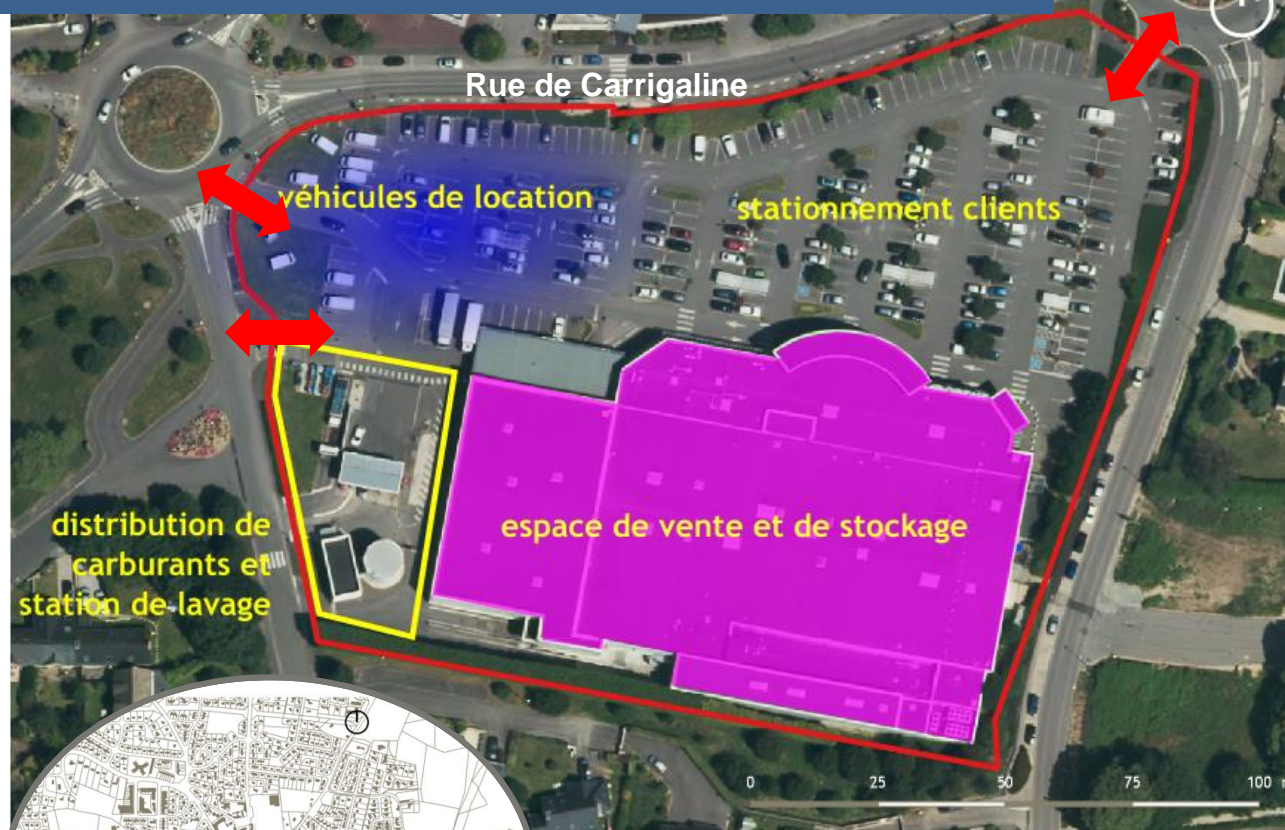
Le reste de l'emprise se répartit entre le stationnement réservé pour les voitures de location (63 véhicules dont la moitié environ occupe le parking actuel), les véhicules de la clientèle (soit 297 places), la station-service et de lavage automatique. L'hiver, le personnel se gare sur le parking ; mais, en été, il n'a pas l'autorisation par manque de place en heure de pointe. Enfin, ce parking est utilisé occasionnellement par les clients des commerces voisins, les riverains et les clients du marché dominical.

L'accès à la surface commerciale se fait principalement à partir des 2 carrefours giratoires situés aux extrémités est et ouest de la rue de Carrigaline. La clientèle vient majoritairement en voiture cependant un arrêt de bus se situe à proximité (arrêt Guidel-Centre) où passe le bus CTRL n°10.

La grande surface étant dans Guidel-Centre (le centre-ville à 400 mètres et la quasi-totalité de la ville à moins d'1,5 km), il est accessible à pied facilement pour les habitants du centre.

Plan masse d'ensemble de la surface commerciale et de ses extérieurs

Surface commerciale —Plan d'organisation actuelle



Vue depuis la rue du 19^e Dragon



L'environnement urbain autour du site de la surface commerciale est constitué de secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire et de quelques secteurs d'habitat collectif dont les hauteurs peuvent monter jusqu'à au R+ 3+C.

Carte spécifique sur les hauteurs



Vues depuis la rue de Carrigaline et de la rue Joseph Léna





Vues depuis la rue de Carrigaline

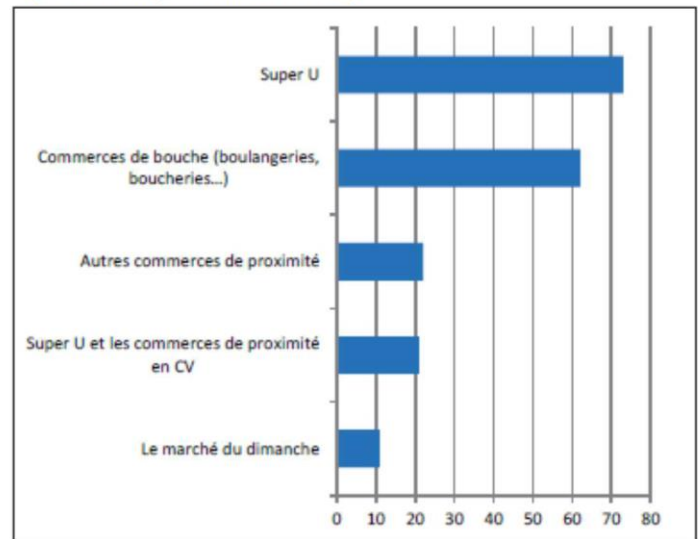
Le parc de véhicules de location s'élève à environ 63 véhicules, dont la moitié est constituée de fourgons, de 3 minibus et le reste, de voitures en location courte ou longue durée.

La station-service, comprenant le lavage automatique, occupe aujourd'hui une superficie d'environ 1 000 m², elle aussi insuffisante du fait de l'exiguïté des pistes, notamment pour les camping-cars, particulièrement nombreux dans le secteur en période de vacances.

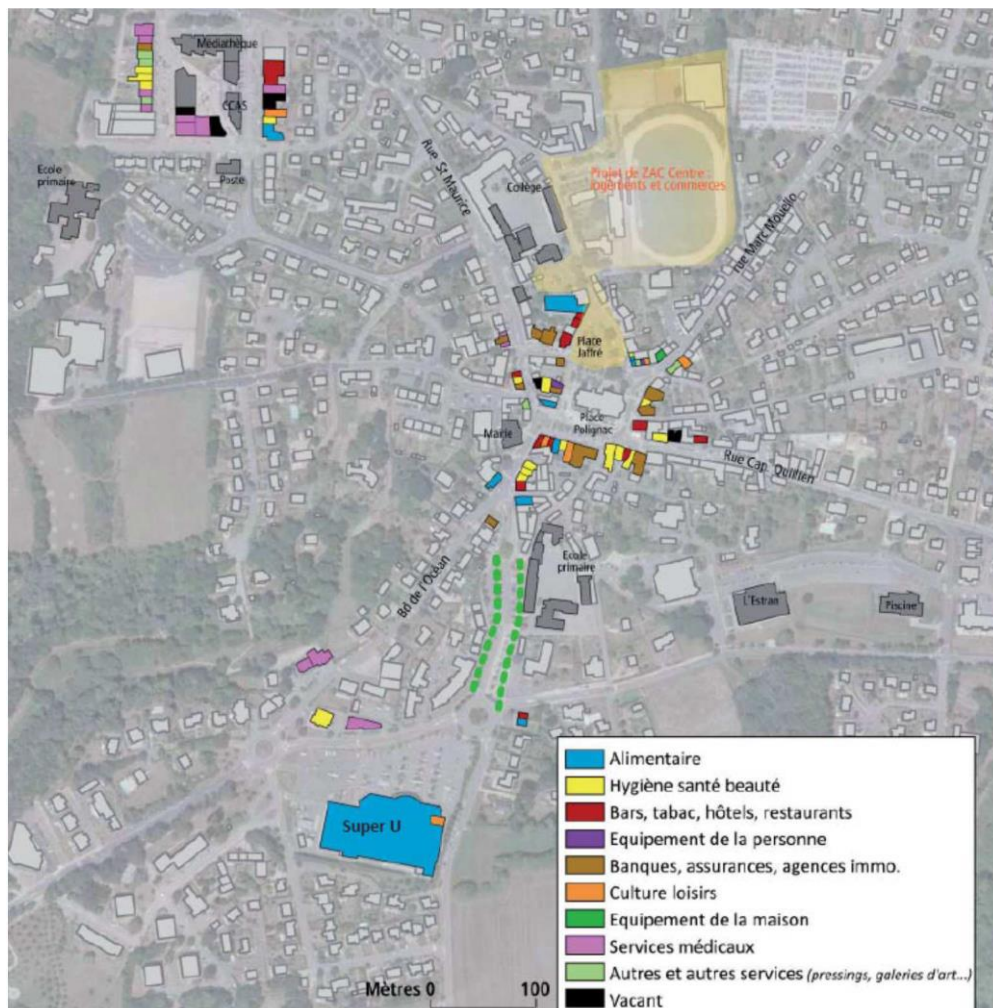
La grande surface est installée à Guidel-Centre (Kergroëz) depuis 1995 (avec une première extension en 2011) et peut se définir comme un commerce « **locomotive** » pour Guidel-Centre par sa capacité d'attraction. Elle joue un rôle moteur dans l'animation du centre-ville et la création de flux de consommateurs profitant ainsi aux autres commerces.

Ainsi, selon une enquête menée par l'Audelor en 2014, sur 255 personnes interrogées « *Pour les consommateurs, la locomotive commerciale du centre-ville est identifiée comme étant le Super U (72 citations), juste devant les commerces de bouche (62 citations). Cette perception des consommateurs va se confirmer car l'enquête a permis de mesurer concrètement que les flux de fréquentation de l'hypermarché bénéficiaient au centre-ville.* »

Les locomotives commerciales selon les consommateurs
 (cités plus de 10 fois)
 (source : enquête Audelor 2014)



Localisation de la surface commerciale au regard des autres commerces de Guidel-Centre
 (Extrait de Diagnostic commercial et éléments de stratégie Commune de Guidel, Audelor, p 20, 2014)

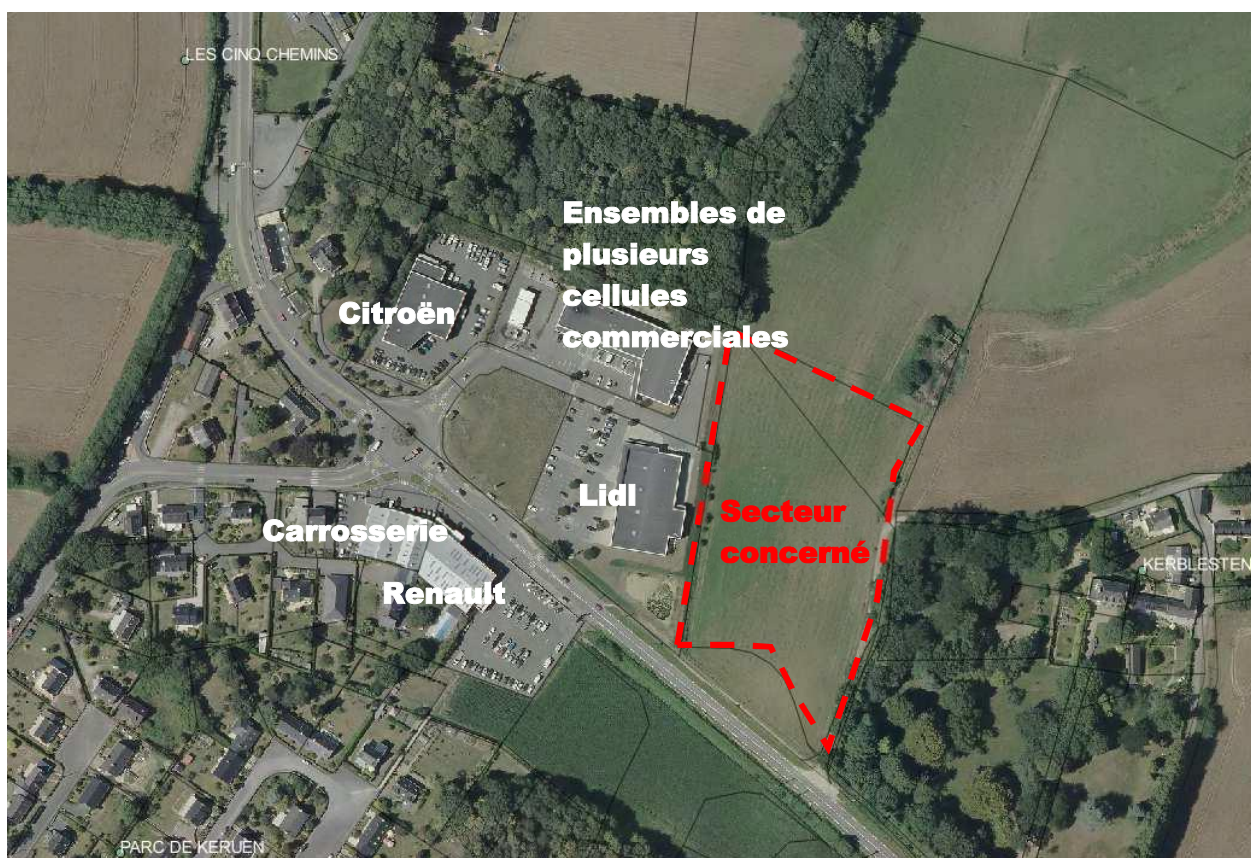


B. Occupation actuelle du site des Cinq Chemins Est

Ce site est localisé au Nord de la RD 765, en continuité avec la zone commerciale existante. Le terrain, d'origine agricole, est cultivé. Il est bordé, à l'ouest, par le magasin Lidl et les autres commerces de la zone commerciale et par une voie et un boisement à caractère ornemental aux abords des habitations du secteur de Kerblesten (chênes pédonculés, châtaigniers, résineux exotiques...), à l'est. En arrivant par l'Est depuis la RD 765, ce secteur est perçu comme relativement « ouvert » donc bien visible comme l'est actuellement, le magasin Lidl.

La surface concernée par l'implantation du nouveau bâti accueillant les réserves et stockage représente 1,28 ha environ et ne portera que sur le secteur Nord d'une zone classée en 1AUib (vocation de développement économique).

Plan masse d'ensemble de la zone commerciale des Cinq Chemins Est



Le secteur est concerné par une marge de recul dite loi Barnier de 75 m à partir de l'axe de la RD 765. Le projet doit s'y conformer.



Zone 1AUib des Cinq Chemins : vue vers le nord depuis la D 765 (à gauche), et vers l'ouest (à droite).
 Le talus artificiel en bordure de zone commerciale et la sente le long de la D 765 sont visibles.

C. Un projet de requalification d'une surface commerciale dans Guidel-Centre, en entrée de ville

Actuellement, cette surface commerciale a besoin d'être modernisée pour :

- rester attractive et continuer de jouer son rôle de locomotive commerciale ;
- participer ainsi à la lutte contre l'évasion commerciale ;
- répondre à la demande d'une population en augmentation (+1547 habitants entre 2011 et 2016) sur le territoire, de façon générale et spécifiquement sur le centre (grâce aux nouvelles opérations en cours).

À partir des scénarios envisagés de déplacement vers un autre site, il a été retenu qu'il était finalement important que cette enseigne reste dans Guidel-Centre pour maintenir l'attractivité qu'elle génère. Les surfaces de réserves actuelles sont petites. Il faut décorrérer :

- La gestion du quotidien qui doit rester locale ;
- Les gros volumes de stockage intermédiaire qui peuvent être délocalisés aux Cinq Chemins.

Ainsi, le projet a pour objectif de permettre au travers du PLU, une restructuration complète de la grande surface commerciale et un transfert d'une partie des activités actuelles.

La programmation envisagée est :

- **sur le site de Kergroëz :**

- un agrandissement de l'actuel bâti pour offrir un rayonnage plus important et donc une offre de produits et de services, plus étendue,
- une requalification d'ensemble architecturale et paysagère (rénovation de la façade, aménagement intérieur et extérieur ...) de la grande surface commerciale,
- la création d'un parking silo sur l'aire de stationnement actuel afin de répondre au besoin de nouveaux stationnements, lié à l'agrandissement des surfaces de vente,
- une requalification de l'entrée Sud-Ouest de ville de Guidel-Centre par un projet architectural valorisant.

Cette surface commerciale doit aussi mieux répondre aux besoins des consommateurs et quitter son aspect de supermarché d'origine. Ainsi sont prévus :

- la création d'espaces de déambulation plus aérés,
- l'accroissement d'espaces dédiés aux produits frais,
- l'accroissement de la surface de vente de la maison de la presse,
- l'accroissement de la capacité du drive existant sur place.

- **sur le site des Cinq chemins :**

- un transfert d'une partie des réserves actuellement situées sur le site de Kergroëz (afin de libérer de la place sur le site actuel) vers la zone commerciale des Cinq Chemins Est et donc la construction d'un bâtiment de stockage et de location de matériels divers,
- un service de location de matériels divers et de boxes de faible surface,
- le stockage et la vente de bouteilles de gaz afin d'éviter le stockage de ces produits en centre-ville de même que le transit des camions de livraison.
- la réalisation d'une aire de location de véhicules,
- la réalisation d'une station de lavage (partie Sud-Ouest hors périmètre de la modification),
- un aménagement paysager afin de valoriser l'opération et prendre en compte sa situation en entrée de la ville.

Ce projet répond à une véritable volonté de renouvellement urbain et commercial dans Guidel-Centre et de valorisation par un projet architectural fort, d'une entrée de ville. Ce secteur doit être distingué dans le règlement Uc par ce qu'il autorise, de la zone commerciale des Cinq chemins.

Les besoins en stationnement sont importants et estimés à un doublement des surfaces actuelles sur l'emprise foncière du site de Kergroëz. Le règlement Uc dans son chapitre 9, doit être modifié afin de pouvoir véritablement densifier le site actuel puisqu'il est envisagé de pouvoir construire jusqu'à sur 90% de sa parcelle et de monter en R+2 pour le parking silo, (afin d'augmenter fortement les capacités de stationnement actuelles).

Les incidences du projet sur le site des Cinq Chemins sur la faune et la flore semblent extrêmement faibles du fait que le terrain concerné, a une vocation agricole et qu'il ne participe pas aux continuités écologiques (cf. annexe 1 additif à l'évaluation environnementale).

D. Parking silo : une nouvelle entrée de ville, un défi architectural et paysager

Le projet de parking silo prévoit la réalisation d'un parking silo de deux niveaux (R+1) dont le toit terrasse permet la possibilité d'un 3ème niveau aérien qui se traduirait en hauteur uniquement par la mise en place d'un parapet. Ces deux niveaux (340 places) ne suffisent pas pour accueillir tout au long de l'année les clients de l'enseigne, le personnel et autres usagers. Le 3° niveau permettra d'accueillir les clients pendant les périodes de forte affluence mais également les nouveaux clients liés à l'essor de la population guidénoise prévu.

Il est prévu la végétalisation de certains espaces périphériques au projet.

Il est souhaitable de prendre en compte les contraintes environnementales pour diminuer les consommations d'énergie et s'adapter aux nouveaux modes de déplacement :

- ampoules LED sur l'ensemble du magasin,
- vitrines frigorifiques fermées,
- nouvelle centrale de froid,
- panneaux solaires sur l'extension,
- recharge pour véhicules électriques dans le parking voiture,
- parking dédié aux vélos.

L'intégration du parking silo de Kergroëz, dans le quartier se fera par une architecture soignée, qui sera examinée attentivement par la municipalité.

E. Prise en compte de l'aspect paysager et environnemental sur le site des Cinq Chemins

Sur le site des Cinq Chemin, les surfaces artificialisées seront réduites au minimum et les parkings seront en matériaux drainants. Un traitement paysager accompagnera l'entrée de ville. Afin d'économiser de l'espace, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation précise la localisation de la voie d'accès à l'Est.

A titre compensatoire, les zones non utilisées de la zone 1AUib des Cinq Chemins seront également arborées selon les phases de réalisation, permettant ainsi une meilleure intégration du projet dans l'environnement existant.

F. Modification des Orientations d'aménagement et de programmation existantes sur la zone des Cinq Chemins

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.

Seule l'OAP n°16 du PLU, concernant la zone 1AUib des Cinq Chemins Est, est modifiée (Cf. annexe 2). En effet, Monsieur le président du Conseil Départemental du Morbihan a signifié à Monsieur le Maire de Guidel par courrier en date du 07 août 2018 que le Département ne prévoyait pas le prolongement du projet de contournement Est de la ville vers le nord et que celle-ci était libre de disposer de ce terrain comme elle le souhaitait.

Extrait du courrier datant 07 août 2018

Reçu le
9 AOUT 2018

Vannes, le 07 AOUT 2018

DATE : 07 AOUT 2018

MAIRE ☐ DGS ☐

Elus ☒ Services ☒

g.rh ☒ SD ☒

D6 ☒ CCA ☒

P+3 ☒

Monsieur Jo DANIEL
Maire de Guidel
Mairie
11 place de Polignac
56520 GUIDEL

DIRECTION GÉNÉRALE
DES INFRASTRUCTURES
ET DE L'AMÉNAGEMENT

Objet : parcelles ZN 896 et 893
 Réf. : votre courrier JD/CG en date du 3 juillet 2018

Monsieur le Maire,

Par lettre visée en référence, vous souhaitez connaître la position du département quant à un éventuel prolongement de la future déviation de Guidel vers le nord.

Le projet aujourd'hui engagé ne prévoit pas ce prolongement ; les différents dossiers constitués pour obtenir les autorisations administratives n'y font nullement référence.

Le département n'a aucun début d'étude pour un prolongement et la commune est donc libre de disposer de ses terrains comme elle le souhaite.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Par ailleurs, l'obligation de liaisons piétonnes ou vélo entre la zone existante où est implanté le Lidl et la future zone à aménager n'ont pas lieu d'être car l'accès au secteur se fera surtout en voiture, ou en camion depuis le futur rond-point, départ nord du futur contournement Est. Il devrait être aménagé sur la RD°765 (dans la mesure où cette zone d'activités commerciales est vouée à de la location de véhicules, réalisation d'un bâtiment de stockages et de location de matériels divers, et d'une station de lavage).

Les modifications proposées sur l'OAP **apparaissent en rouge.**

Proposition de modifications des OAP sur la zone commerciale des Cinq Chemins

« LA SITUATION

Le secteur est situé au Nord-Est du centre-ville, à l'entrée Est de l'agglomération, de part et d'autre de la RD 765. Cet espace constitue un prolongement de la zone essentiellement commerciale déjà existante à l'Ouest du secteur. Cette zone est bordée d'un espace boisé au Sud-Ouest et à l'Est et par un espace agricole et des zones humides au Nord.

La zone est concernée par des marges de recul de 75 m situées de part et d'autre de l'axe de la RD 765 classée «voie à grande circulation». Le secteur ne sera donc constructible qu'après la réalisation d'une étude «loi Barnier» d'entrée de ville permettant la réduction de ces marges.

La superficie est d'environ 3,4 ha.

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT EN PARTIE SUD-OUEST DE LA RD 765

Le rond-point permettant le raccordement de la future voie de contournement à la RD 765 ne pourra accueillir qu'une branche supplémentaire en partie Sud. Cette branche sera l'accès principal à la zone;

Le long de la RD 765, une bande verte sera réservée afin d'y réaliser un cheminement piéton/vélo et d'y planter un linéaire d'arbres à haute tige (dito ZA La Garderie) ;

Les structures de chaussées et d'aires de stationnement et/ou de manœuvre seront réalisées en matériaux drainants, tant en fondation qu'ensurface.

LES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT EN PARTIE NORD-EST DE LA RD 765

Le rond-point permettant le raccordement de la future voie de contournement à la RD 765 ne pourra accueillir qu'une branche supplémentaire en partie Nord. Cette branche sera l'accès principal à la zone ;

Une emprise de voie future est à respecter, dans le cas où il serait nécessaire et possible de réaliser une jonction entre le rond-point et la RD 306 à hauteur de Troverne

Une piste piétons/cycles permettra d'aller de la voie en impasse située en limite Est de la zone commerciale actuelle jusqu'au rond-point de la RD 765, elle sera accompagnée d'un traitement paysager.

Les matériaux utilisés pour réaliser le stationnement devront permettre une infiltration des eaux pluviales, comme par exemple : des dalles engazonnées ou un pavage avec joints engazonnés.

LES EAUX PLUVIALES

L'opérateur ou l'aménageur devra réaliser une étude hydraulique du site.

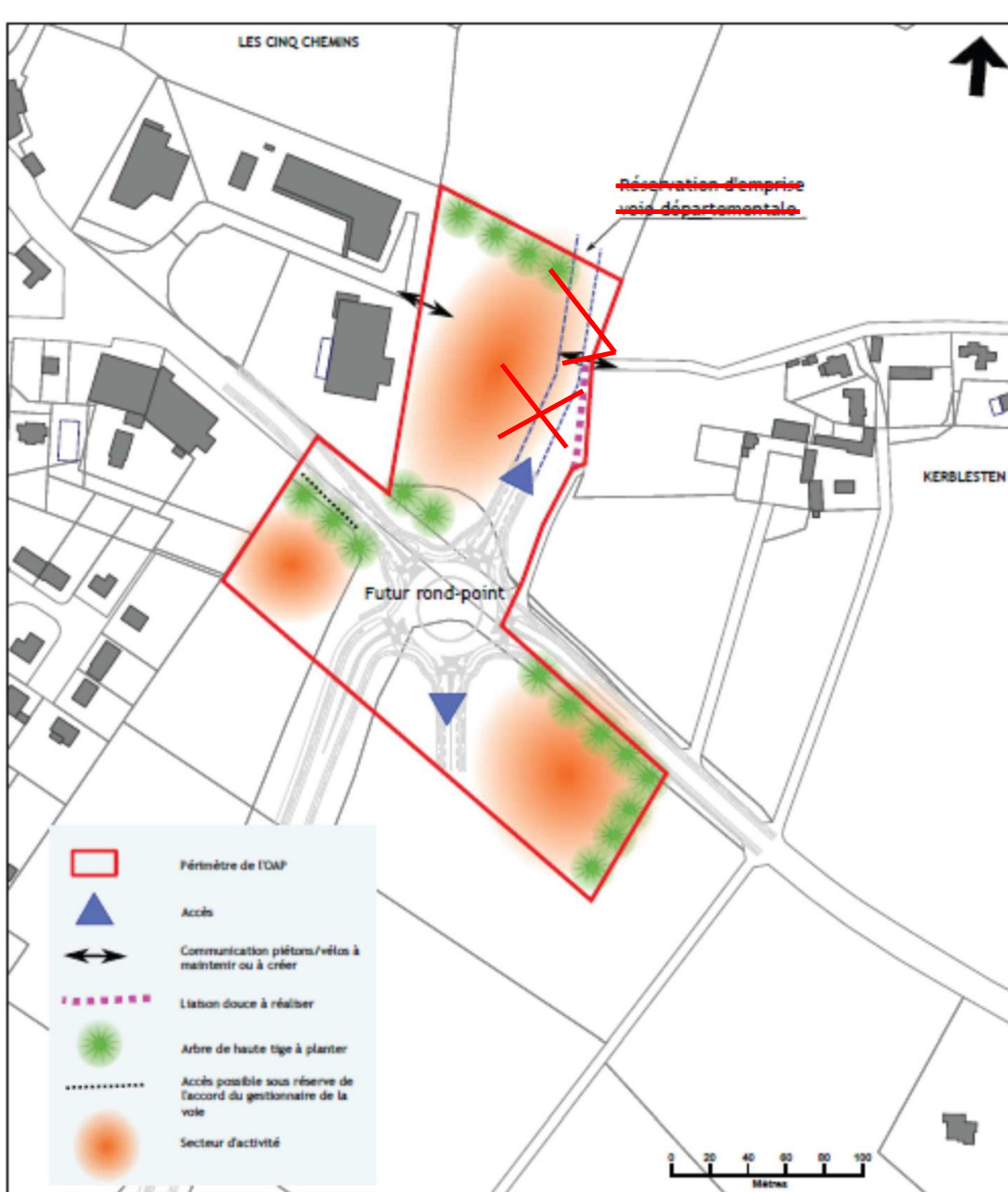
La régulation des eaux pluviales de l'ensemble du secteur devra être assurée.

Chaque installation devra disposer d'une cuve de retenue et/ou d'un puisard filtrant (en fonction de la perméabilité du sol).

LE PLAN MASSE

Le plan masse, avant tout dépôt de permis d'aménager ou de permis de construire, devra présenter les principes de circulation véhicules et piétons, de stationnement couvert et non couvert, de régulation des eaux pluviales, de volumétrie et de densité de construction. Ces documents devront être associés à un relevé réalisé par un géomètre-expert précisant notamment la topographie et la végétation existante. »

Modification de la carte des OAP sur le secteur des Cinq Chemins



Proposition de modifications des OAP sur la zone commerciale des Cinq Chemins Est

Secteur des Cinq Chemins



G. Modifications des règlements graphique et écrit

Les modifications proposées sur le règlement écrit et sur le règlement graphique, apparaissent en rouge. Des extraits complets de chaque zone modifiée sont annexés au PLU (annexe 3).

• Sur le site de Kergroëz

Actuellement, le site est classé en zone Ucc.

Proposition de modifications du règlement écrit de la zone Uc (extraits)

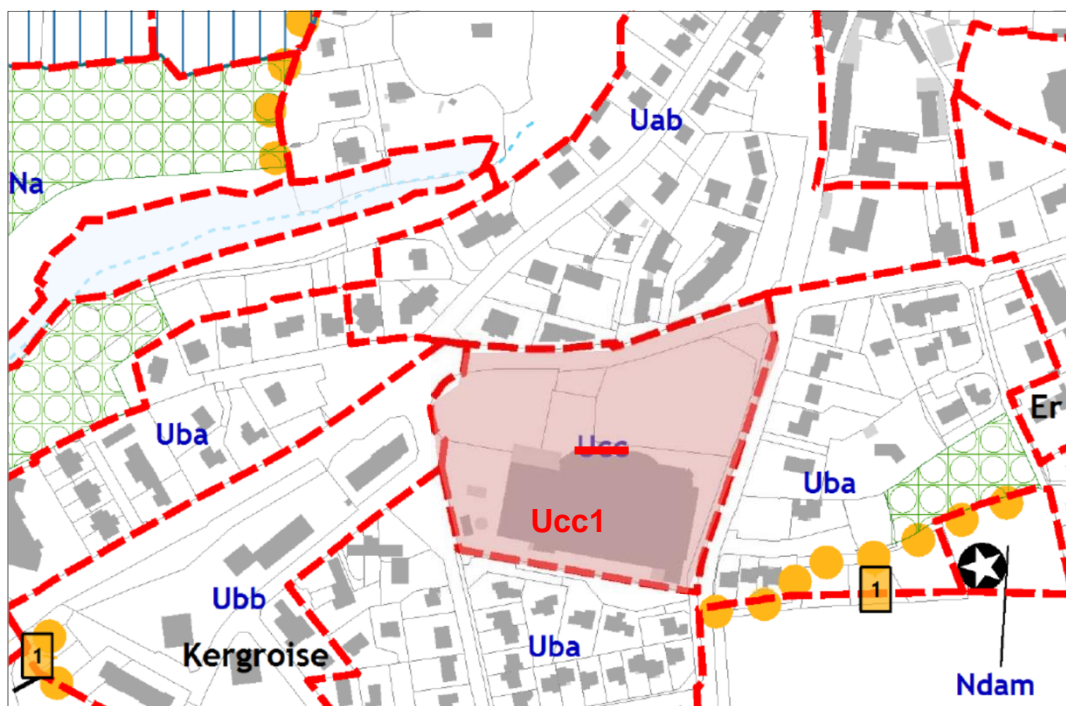
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

« La zone Uc est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'habitat plutôt collectif et aux équipements d'intérêt collectif selon une urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels.

Elle comprend également les secteurs :

- Uca destiné aux équipements sportifs, touristiques et de loisirs couverts ou non ;
 - Ucb destiné aux groupes scolaires ;
 - ~~Ucc destiné aux activités commerciales.~~
 - Ucc1 destiné aux activités commerciales sur le secteur de Kergroëz situé à Guidel-centre ;
 - Ucc2 destiné aux activités commerciales sur la zone commerciale des Cinq Chemins.
- (...) »

Proposition de modifications du règlement écrit de la zone Uc (extraits)



Proposition de modifications du règlement écrit de la zone Uc (extraits)

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS PARTICULIÈRES DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

(...)

En outre, en secteurs **Ucc1 et Ucc2** :

- Les constructions à usage de commerces, de stockage, d'artisanat et de services ainsi que les stationnements nécessaires à leur exploitation ~~sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances trop importantes.~~

(...)

ARTICLE UC 3 VOIRIE ET ACCÈS

(...)

La pente de toute rampe d'accès lieux de stationnement de véhicules ne doit pas excéder 6 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie, ~~15~~ **16** % au-delà.

(...)

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eaux pluviales

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

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain, ~~exception faite en zone Ucc1 où l'emprise au sol des constructions est limitée à 90 % de la superficie du terrain.~~

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(...) La hauteur maximale des constructions, mesurée :

– au faîtage pour les toitures qui comprendront uniquement deux pentes comprises entre 35° et 45°,

– au sommet pour les autres toitures (toitures pentes < 35°, toitures terrasses, éléments de liaison...),

est fixée comme suit :

SECTEUR	FAÎTAGE des toitures à 2 pans	SOMMET
Uca	15 m	12 m
Ucb	17 m	14 m
Ucc1 Ucc2	12 m 12 m	9 m 13 m 9 m

(...)

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

(...) Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant **ou en harmonie avec le bâti existant dans le cadre d'une extension.** (...)

Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture **dans le cas d'une toiture dont la pente est supérieure à 35° . Ils ne dépasseront pas de l'acrotère pour les autres toitures.**

(...)

- **Le site des Cinq Chemins Est**

Actuellement, le site est classé en zone 1AUib.

Proposition de modifications du règlement écrit de la zone 1AUib

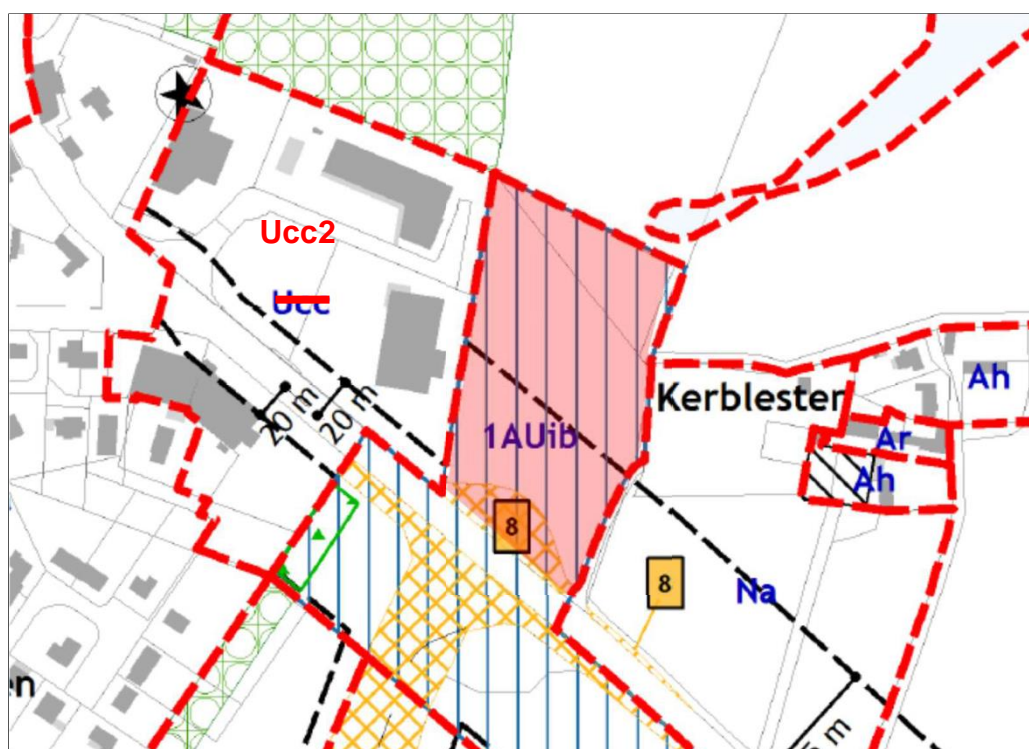
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

« Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle correspond à des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté.

Les zones 1AU comportent différents secteurs :

- 1AUa affecté à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat ;
- 1AUh affecté à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat dans les secteurs situés en dehors des agglomérations ;
- 1AUhm affecté à de l'habitat et à des activités compatibles avec l'habitat dans les secteurs situés en dehors des agglomérations en espaces proches du rivage (E.P.R.) au sens de la loi « littoral » ;
- 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" ;~~
 - **Bâtiment destiné aux stockages et à la location de matériels divers ;**
 - Activités culturelles et de loisirs. (...) »

Proposition de modifications du règlement écrit de la zone 1AUib



ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

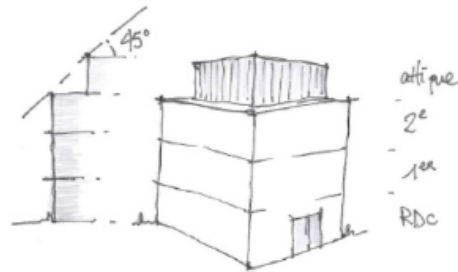
- Au faîtage pour les toitures qui comprendront uniquement deux pentes comprises entre 35° et 45° ,
- Au sommet pour les autres toitures (toitures pentes < 35° , toitures terrasses, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit :

	Habitat individuel ou intermédiaire		Habitat collectif ou intermédiaire
SECTEUR	FAÎTAGE	SOMMET	SOMMET (uniquement toit terrasse ou à faible pente)
1AUa	9 m	4 m	rez-de-chaussée + 2 niveaux + attique compris dans un gabarit de 45° , dans la limite de 14 m.

	Habitat individuel, intermédiaire ou collectif	
SECTEUR	FAÎTAGE	SOMMET
1AUh	9 m	4 m
1AUhm	7 m	4 m

	Bâtiment d'activités
SECTEUR	SOMMET (uniquement toit terrasse ou à faible pente)
1AUib	12 m



ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

CLÔTURES

(...) En secteur 1AUib :

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 mètres, doublés de haies végétales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement **ou pour les clôtures de cours d'aires de stockage, dans ce cas la hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2,60 mètres.**(...)

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

A. La loi « Littoral »

- **La capacité d'accueil des espaces urbanisés**

Le PLU en vigueur offre la possibilité aux nouvelles activités économiques de s'implanter en densification ou continuité des agglomérations ou villages existants. Le PADD évoque la possibilité de renforcer les activités économiques compatibles avec l'habitat dans Guidel-Centre et offre des possibilités de développement économiques en continuité de la zone commerciale des Cinq Chemins.

- **La requalification et réhabilitation de la surface commerciale sur son site de Kergroëz**, s'inscrivent dans une volonté de densification dans l'enveloppe urbaine existante, de valorisation de l'entrée de ville. Cette extension sur site ne remet pas en cause la capacité d'accueil de la commune définie dans le PLU en vigueur, car ce secteur est situé à l'intérieur de l'enveloppe urbaine dans une poche déjà urbanisée bénéficiant des réseaux et équipements existants.
- **Sur le site des Cinq Chemins**, le PLU en vigueur avait estimé les besoins en urbanisation supplémentaire en matière d'accueil d'entreprises en classant certains secteurs en limite de ce secteur en future zone d'accueil d'entreprise (1AUib). Cette urbanisation s'inscrit donc dans cette logique en aménageant l'un de ces secteurs, elle ne remet pas en cause les capacités d'accueil prévues dans le PLU en vigueur.

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

- **L'extension d'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages**

Le secteur de Guidel-Centre est considéré par le PLU et le SCOT du Pays de Lorient comme une « agglomération » au sens de la loi « Littoral », l'extension de l'urbanisation doit donc se faire en continuité de l'urbanisation existante.

- **Sur le site de Kergroëz**, il s'agit d'une densification commerciale sur un site déjà urbanisé se situant dans la tâche urbaine de l'agglomération (réhabilitation du bâti existant et construction d'un parking silo sur l'aire de stationnement). Sur ce secteur n'est pas concerné par cette disposition du Code de l'Urbanisme.
- **Sur le site des Cinq Chemins**, la construction d'un bâtiment de stockages et de location de matériels divers, d'une station de lavage de véhicules et l'aménagement d'une aire de stationnement pour de la location de véhicules, se feront sur un terrain en continuité de la zone d'activités commerciales et plus particulièrement de l'enseigne LIDL notamment. **Il n'y a pas de coupure d'urbanisation.**

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

- **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

- **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.

- **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°5 est conforme avec la loi « Littoral ».

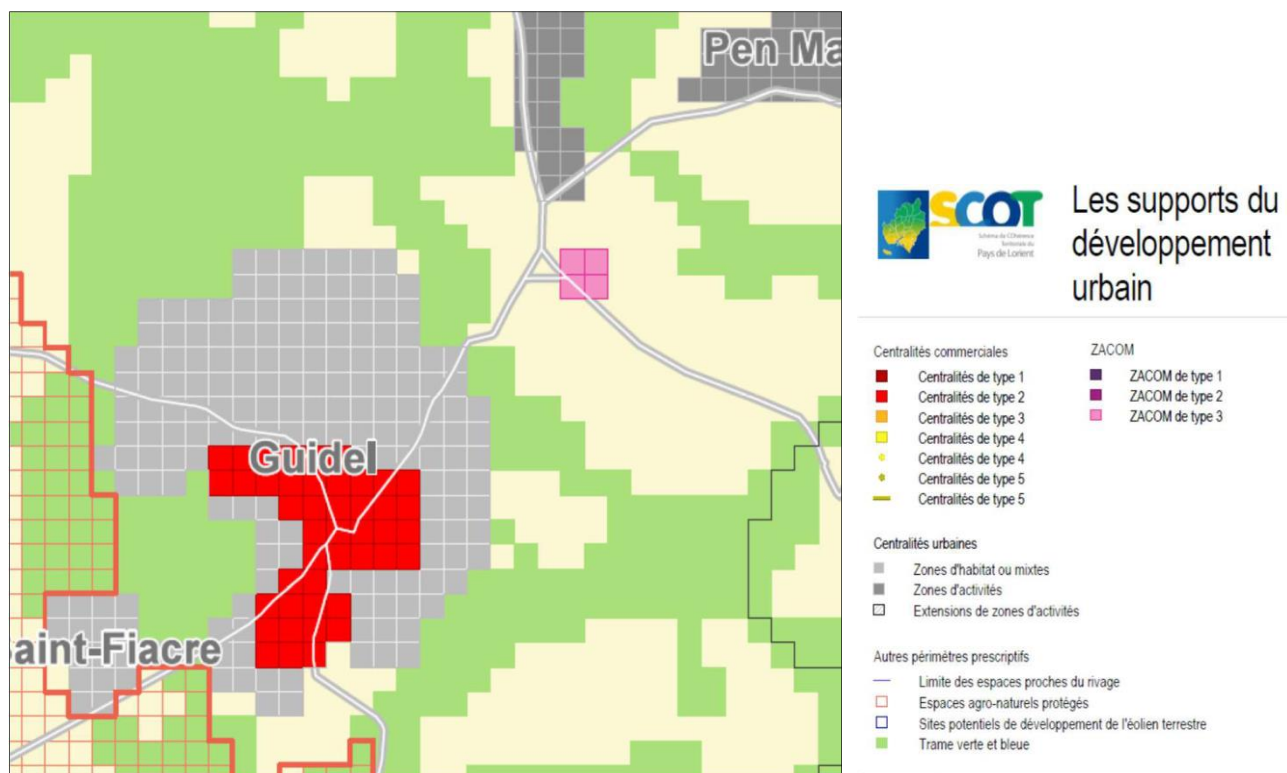
B. Le Schéma de Cohérence Territoriales (SCoT) du Pays de Lorient

Le SCOT du Pays de Lorient a été approuvé le 16 mai 2018, antérieurement au PLU en vigueur. Dans le PADD les objectifs en matière de commerce sont notamment :

- **Accorder la priorité aux centralités pour l'accueil d'activités commerciales ;**
- **Limitier le développement commercial en périphérie ;**
- **Assurer un équilibre entre les grandes zones périphériques.**

Le Document d'Objectifs et d'Orientations comporte un volet spécifique sur le commerce intitulé « une organisation de l'offre commerciale au service de la vitalité des centralités » où il précise que « *L'activité commerciale, associée aux autres fonctions des centralités urbaines (habitat, emplois, loisirs...), est une composante essentielle du vivre ensemble, du lien social et de l'attractivité de notre territoire. Ces activités constituent aussi des services de proximité à maintenir au plus près des habitants, dans les centralités urbaines.* » (Extrait du SCOT du Pays de Lorient, p 136).

Extrait de la carte annexe au SCOT du Pays de Lorient intitulé « les supports du développement urbain » (16 mai 2018)



Le document d'orientations précise les activités commerciales qui sont soumises à des prescriptions bien spécifiques dans un chapitre préalable intitulé « les activités commerciales concernées par les dispositions commerces du DOO et du DAAC ».

Extrait du SCOT du Pays de Lorient, p 135.

Activités commerciales concernées par le DOO et le DAAC	Activités non concernées
<ul style="list-style-type: none"> Commerce de détail Activités de service avec clientèle Cinéma Drives et points de retrait de marchandises commandées via internet Commerce de gros si activité significative de commerce de détail Points de vente liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production. 	<ul style="list-style-type: none"> Restauration et hôtellerie Commerce automobile et motocycles Commerce et concession de bateaux de plaisance Commerce de gros sans activité significative de commerce détail Points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production.

Ainsi « Le commerce automobile et le commerce de gros **ne sont pas concernés par les dispositions en matière de commerce** compte-tenu des modalités d'accès qui leur sont nécessaires et des besoins spécifiques en termes de surface qu'ils génèrent. Il en va de même pour les hôtels et restaurants qui constituent des éléments d'animation de la vie locale répartis sur tout le territoire et qui ont un impact modéré sur les flux » (p135, SCOT du Pays de Lorient).

➤ **Privilégier les centralités commerciales pour l'accueil de nouveaux commerces**

Les centralités commerciales constituent les lieux privilégiés pour l'implantation du commerce et des marchés. Elles peuvent accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat.

Extrait du SCOT du Pays de Lorient, p 141.

Niveaux de fonctions commerciales	Communes concernées	surfaces de vente autorisées	Typologie des commerces	Quotas ³ de droits à construire	Autres conditions d'implantation
Centralité de type 1	-Lorient	Toutes	Tous	Aucun	Aucune
Centralité de type 2	-Guidel -Hennebont -Lanester -Ploemeur -Plouay -Quéven	Toutes	Tous	Aucun	Aucune

Les centralités commerciales de type 2 correspondent essentiellement aux pôles relais de l'agglomération et aux pôles d'appui. Elles ont vocation à **accueillir de façon préférentielle les nouvelles implantations commerciales de rayonnement intercommunal**. Guidel-Centre en fait partie.

- **Accueillir dans les zones d'activités commerciales (ZACOM) uniquement les commerces non compatibles avec les centralités**

La zone commerciale des Cinq Chemins de Guidel fait partie des ZACOM de type 3, elles correspondent à des zones commerciales de rayonnement local accueillant déjà des équipements commerciaux. Ces zones n'ont pas vocation à évoluer vers des ZACOM de type 1 ou de type 2, mais elles permettent de limiter les déplacements vers les ZACOM de type 1 ou 2 (**sites commerciaux périphériques majeurs** ou en disposant d'une offre en produits occasionnels).

- **Spécialiser et densifier les ZACOM**

« Dans les ZACOM, les implantations de commerces destinés aux achats courants et quotidiens ne sont pas autorisées compte tenu du rôle structurant de ces commerces en termes de flux de clientèle et d'animation. Seuls ceux destinés aux achats occasionnels et exceptionnels peuvent s'implanter dans les ZACOM. Les PLU (ou le document en tenant lieu) précisent les natures d'activités commerciales correspondant aux besoins courants et quotidiens, interdits dans les ZACOM. » (Extrait du SCOT du Pays de Lorient, p 143).

Extrait du SCOT du Pays de Lorient, p 148.

Niveaux de fonctions commerciales	Communes concernées	surfaces de vente autorisées	Typologie des commerces	Quotas ⁵ de droits à construire	Autres conditions d'implantation
ZACOM de type 3	- Guidel : ZACOM des 5 Chemins	au moins 500 m ²			
	- Larmor-Plage : ZACOM de Quélisoy	et 2000 m ² maximum (+20% possible pour les surfaces de ventes dépassant les 1667 m ² à la date d'approbation du SCoT)	Tous commerces, sauf besoins courants et quotidiens et cinémas	-	Pas de fragilisation des tissus commerciaux des centralités concernées par les nouvelles implantations
	- Riantec : ZACOM de Kersabiec	Pour les commerces en équipement de la maison (bricolage, jardinage, matériaux), le plafond de 2000 m ² s'applique à la surface de vente couverte	Pas de galeries		

- **Sur le site de Kergroëz**, il s'agit d'une densification commerciale dans le secteur de Guidel-Centre, désignée comme une centralité de type 2, où le commerce de détail est autorisé, sans restriction de surface.
- **Sur le site des Cinq Chemins**, la construction d'une station de lavage de véhicules et l'aménagement d'une aire de location de véhicules ne font pas partie de la catégorie des commerces définis par le SCOT pour laquelle les prescriptions du SCOT sont applicables.

Ils appartiennent à la catégorie « Commerce automobile et motocycles » dans les activités non concernées (cf. tableau-ci-dessus).

Les bâtiments de stockages et de location de matériels divers, ne font pas partie des commerces liés à des besoins courants et quotidiens. Ils sont donc autorisés dans la ZACOM de type 3 des Cinq Chemins.

En conclusion, la modification n°5 est compatible avec les dispositions du SCOT du Pays de Lorient.

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-Laïta.

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°5 du PLU d'accéder à une grande surface commerciale dans un secteur déjà commerçant, desservi par une ligne de bus (10), 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.