

- PLAN LOCAL D'URBANISME -

Liste des pièces de procédure



COMMUNE DE GESTEL

- Pièces de procédure -

- ❖ Délibération d'approbation de la modification simplifiée n° 1 du PLU du 09 novembre 2023
- ❖ Délibération d'approbation du PLU du 24 février 2020

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 09 novembre 2023

L'an deux mil vingt-trois, le neuf du mois de novembre, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de GESTEL, légalement convoqué le deux du mois de novembre, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Michel DAGORNE, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23

Etaient présents :

Monsieur Michel DAGORNE
Madame Françoise MERRET
Monsieur Loïc QUEGUINER
Madame Catherine AUDRAN
Monsieur Yves LE SAUCE
Madame Elisabeth LIEUTIER
Madame Sophie BRETON
Monsieur Christophe CARER
Monsieur Laurent DUHENOY
Madame Gwénaëlle GUEPEY

Monsieur Jean-Marie GUYMARD
Monsieur Frédéric HONORE
Monsieur Ludovic KARABOUE
Madame Yvonne KARABOUE
Monsieur Matthieu LECOMTE
Monsieur Ewan MAILLET
Monsieur Mickaël OLLIERO
Madame Annelise RALEC
Madame Suzanne WEIL

Absents excusés :

Madame Nadia AVONDE
Madame Khanitta JOMMUANG

Madame Sylvie LE CROM
Madame Jannick QUERRIEN

Pouvoirs :

Madame Sylvie LE CROM à Monsieur Frédéric HONORE

Secrétaire de séance : Monsieur Laurent DUHENOY

OBJET : BILAN DE LA MISE A DISPOSITION ET APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLU DE GESTEL

Contexte :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gestel a été approuvé le 24 février 2020.

Pour rappel, les objectifs poursuivis par cette modification simplifiée, prescrite par un arrêté du Maire en date du 21 avril 2023, sont les suivants :

- La suppression d'une servitude de « Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global » sur le secteur de l'ancien EHPAD ; et la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur ce même périmètre, afin de cadrer les futurs aménagements ;
- La mise en place de l'outil « protection de linéaire commercial » afin de renforcer la protection du dynamisme commercial du centre-bourg ;
- L'apport d'ajustements au règlement écrit : ajout de définitions au lexique, ajustements liés au stationnement des véhicules, ajout de la possibilité d'implantation des constructions en retrait pour préserver un élément patrimonial, et dispositions liées à la végétalisation notamment ;
- La mise à jour des annexes au dossier de PLU.

Le projet de modification simplifiée du PLU a fait l'objet d'une décision de dispense d'évaluation environnementale le 30 juin 2023, suite à examen au cas par cas par l'Autorité environnementale. Le projet a également été notifié aux Personnes Publiques Associées qui ont disposé de deux mois pour formuler leurs éventuelles remarques avant que le dossier ne soit mis à la disposition du public.

Par une délibération en date du 11 septembre 2023, le conseil municipal de Gestel a prévu les modalités de consultation du public pour cette procédure.

Bilan de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU :

Parmi l'ensemble des Personnes Publiques Associées sollicitées, ont émis un avis :

- La commune de Guidel : pas d'observation particulière, avis émis le 24/07/2023 ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan, remarque portant sur la clarification de la règle de protection des linéaires commerciaux, avis émis le 24/07/2023 ;
- La Chambre d'Agriculture du Morbihan, remarques portant sur des précisions à apporter au règlement écrit (lexique à compléter par la définition du « terrain d'assiette », règles portant

sur les clôtures en zone agricole à assouplir, supprimer l'obligation des toitures sombres en zone agricole), avis favorable émis le 01/09/2023 ;

- Le Syndicat Mixte du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Lorient, information portant sur l'application de la règle de protection des linéaires commerciaux, avis favorable émis le 07/09/2023 ;
- Les services de l'Etat du Morbihan, portant sur la nécessité de rectification d'erreurs mineures (mise à jour d'articles du code de l'urbanisme) dans l'additif au rapport de présentation, avis favorable émis le 11/09/2023.

Les avis ont été intégrés au dossier mis à la disposition du public.

L'ensemble des remarques des Personnes Publiques Associées ont été prises en compte dans le dossier ci-annexé.

La mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 s'est tenue en mairie de Gestel entre le 25 septembre 2023 et le 27 octobre 2023. Le dossier de modification du PLU était disponible à la consultation en mairie et sur le site internet de la commune, et un registre en mairie permettait de recueillir les éventuelles observations du public.

Cette consultation du public a par ailleurs été précédée d'une publicité au moyen d'affiches apposées en 7 lieux de la commune, sur le site internet de la commune ainsi que dans les journaux « Ouest-France » et « Télégramme » le 16/09/2023.

La mise à disposition du public a permis de recueillir 3 observations :

- La première observation porte sur le devenir du restaurant « Les Genêts d'Or » situé rue des plages et les activités possibles sur la parcelle.

La commune maintient la mise en place de la protection du linéaire commercial sur rue, prévue dans le projet de modification initial, ce qui garantit le maintien d'une activité de restauration/bar en façade sur rue à minima. En lien avec cette observation, afin d'apporter davantage de souplesse à la programmation possible sur ce secteur précis et plus généralement dans les projets situés hors périmètre de centralité commerciale (représenté sur le règlement graphique principal du PLU), la commune précisera dans son règlement écrit que les activités de service sans artisanat commercial (exemple : cabinet médical, banque, etc.) pourront s'implanter en dehors de la centralité commerciale (sous réserve que le zonage du PLU le permette). Par ailleurs, cet ajustement du règlement écrit correspond à la doctrine du SCoT appliquée sur les autres communes du territoire disposant de PLU récents.

- La deuxième observation déposée porte sur une demande de constructibilité sur une parcelle située en campagne (hameau de Kerharnio) ; cette demande ne peut être satisfaite, notamment au regard de la loi ALUR de 2014 (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) qui ne permet plus de maintenir des zones constructibles en zone d'urbanisation diffuse.

Cette observation n'appelle donc pas d'ajustement du projet de modification initial.

- La troisième et dernière observation porte sur une demande de protection du petit bois situé sur la partie Nord du périmètre de l'ancien EHPAD (précédemment concerné par une servitude de « Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global » supprimée dans le cadre de la présente procédure).

La mise en place de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°7 « allée des Ecureuils » dans le projet de modification initial permettra de préserver les boisements significatifs présents sur la parcelle concernée. Cette observation n'appelle donc pas d'ajustement du projet de modification initial.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents :

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à 40 et L153-45 à 48,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gestel approuvé le 24 février 2020,

VU l'arrêté du Maire en date du 21 avril 2023 prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Gestel,

VU la délibération du conseil municipal du 11 septembre 2023 définissant les modalités de la mise à disposition du dossier au public,

CONSIDERANT que les avis émis par les Personnes Publiques Associées sur le projet de modification simplifiée appellent des précisions ou ajustements mineurs du dossier sans remettre en cause l'économie générale du projet,

CONSIDERANT que les résultats de la mise à disposition du public du dossier appellent une précision au projet de règlement écrit de la modification simplifiée du PLU tel qu'il est en cause de l'économie générale du projet,

CONSIDERANT que le dossier de modification simplifiée du PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

ARTICLE 1 : APPROUVE le bilan de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°1 au public ;

ARTICLE 2 : APPROUVE le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Gestel tel qu'annexé à la présente délibération ;

ARTICLE 3 : DIT que la présente délibération fera l'objet d'une transmission au Préfet et des mesures de publicité et d'affichage prévues par la loi et que le PLU ainsi modifié sera rendu exécutoire à l'issue des mesures de publicité et d'affichage précitées.

Le Maire,
Michel DAGORNE

**Département du Morbihan
Arrondissement de LORIENT
Commune de GESTEL**

N° 2020-0001

**Extrait du registre
des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 24 FEVRIER 2020**

L'an deux mil vingt, le vingt-quatre du mois de février, à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de la commune de GESTEL, légalement convoqué le six du mois de février, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Michel DAGORNE, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 22

Etaient présents :

Monsieur Michel DAGORNE
Madame Françoise MERRET
Monsieur Loïc QUEGUINER
Monsieur Jacques LE BRAZIDEC
Madame Catherine AUDRAN
Madame Elisabeth LIEUTIER
Monsieur Christophe CARER
Madame Aurélie GARGAM
Monsieur Thomas GUEGAN

Monsieur Jean-Marie GUYMARD
Monsieur Frédéric HONORE
Monsieur Ludovic KARABOUE
Madame Magali LAMOUROUX
Monsieur Yves LE SAUCE
Madame Jannick QUERRIEN
Monsieur Jean-François QUILLIEN
Madame Annelise RALEC

Absents excusés :

Madame Delphine DI MAGGIO
Madame Isabelle LE CORDROCH
Madame Pascale QUERE

Monsieur Robert LAFOND
Monsieur MELIS Paul

Pouvoirs :

Monsieur Robert LAFOND à Monsieur Jean-Marie GUYMARD
Madame Isabelle LE CORDROCH à Monsieur Jacques LE BRAZIDEC
Monsieur Paul MELIS à Monsieur Michel DAGORNE

Secrétaire de séance : Madame Jannick ROBIN

OBJET : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Il est rappelé au conseil municipal la chronologie des différentes étapes de la révision de ce PLU.

☛ La révision du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite le 31 aout 2016 avec un certain nombre d'objectifs qui sont rappelés de manière succincte :

- Conforter l'harmonie et l'équilibre entre un développement démographique et urbain mesuré et le double enjeu de préservation et de valorisation d'un cadre de vie exceptionnel.
- Préserver les espaces naturels
- Préserver les espaces agricoles
- Renforcer la place centrale du bourg
- Améliorer le cadre de vie des gestellois
- Promouvoir un urbanisme durable
- Limiter le recours à la consommation foncière
- Diversifier l'offre de logements
- Consolider la place de Gestel au sein de l'agglomération

☛ Puis le conseil municipal a débattu le 12 novembre 2018 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui s'articule autour de 3 axes transversaux (déclinés en actions) :

- Poursuivre un développement équilibré et maîtrisé
- Offrir les conditions de valorisation économique des potentialités locales
- Préserver et mettre en valeur les richesses et les ressources du territoire

Le PADD s'inscrit dans une croissance modérée de la population pour préserver l'identité de la commune et envisager la création de 200 à 250 logements pour atteindre, en 2030, une population d'environ 3000 habitants.

➤ Ensuite le projet de PLU a été arrêté en conseil municipal le 13 mai 2019 et le bilan de la concertation a été également présenté en conseil municipal le 13 mai 2019. Puis il a été soumis pour avis, notamment, aux Personnes Publiques Associées (PPA) qui disposaient de 3 mois pour émettre leur avis ainsi qu'à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

➤ L'arrêté municipal du 9 septembre 2019 a prescrit l'enquête publique qui s'est déroulée du 8 octobre 2019 au 7 novembre 2019. L'ensemble des avis reçus ont été joints au dossier d'enquête et le public a pu donc prendre connaissance du dossier et émettre des observations.

Le commissaire enquêteur a remis le 6 décembre 2019 son rapport et ces conclusions.

Il a émis un avis favorable au projet assorti de 2 réserves et 3 recommandations :

Réserves :

- Réduire le nombre de logements à construire sur la durée du PLU, en zonant une partie de l'OAP n°7 rue des menhirs en 2AU.

- Revoir la justification du classement des 3 hameaux de Kerlamet, Kerlec et Loquion en zone agricole.

Recommandations :

- Création d'un parking relais et covoiturage en liaison avec la halte ferroviaire et amélioration de la signalisation

- Amélioration de la protection de la ZNIEFF type 2 « Scorff et Forêt de Pont Calleck » par réduction de la surface déclassée de zone naturelle vers la zone agricole par rapport au PLU en vigueur.

- Amélioration de l'OAP n°1 rue de l'Argoat.

➤ Ainsi, compte tenu des avis émis, notamment, par les PPA, le public dans le cadre de l'enquête et le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur il est proposé au conseil municipal d'effectuer des modifications au projet de PLU tel qu'il a été arrêté. Ces modifications ne bouleversent pas l'économie générale du projet ni du PADD.

Ces modifications sont reprises dans la note de synthèse jointe à cette délibération et annexée à la convocation transmise aux conseillers municipaux.

Il est rappelé également que le dossier de PLU se compose de plusieurs documents qui sont :

1 Rapport de présentation et en annexe de l'Etat Initial de l'Environnement

2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3 Règlement écrit et graphique

4 Annexes

5 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Envoyé en préfecture le 27/02/2020

Reçu en préfecture le 27/02/2020

Affiché le

ID : 056-215600636-20200224-DCM_2020_0001-DE

Vu le code des Collectivités Territoriales, et notamment, ses articles L2121-10, L2121-13 et L2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 153-1 et suivants, L153-21, L153-22, L153-31 et suivants et R153-20 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 3 avril 2003 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ainsi que les délibérations du 22 février 2010 et du 05 décembre 2011 qui ont modifié le PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal du 31 août 2016 prescrivant la révision du PLU, fixant les objectifs et définissant les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du conseil municipal du 12 novembre 2018 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu les délibérations du conseil municipal du 13 mai 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;

Vu les avis du préfet et des Personnes Publiques Associées (PPA) ou consultées et autres organismes consultés dans le cadre de la transmission du projet de PLU arrêté ;

Vu les décisions de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne en date du 31 décembre 2018 et 7 mars 2019 ;

Vu l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 24 juillet 2019 ;

Vu l'arrêté du maire en date 9 septembre 2019 soumettant à enquête publique du mardi 8 octobre 2019 au 7 novembre 2019 inclus le projet de PLU arrêté par le conseil municipal ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, nommé le 20 juin 2019 par décision n°E19000192/35 du Président du Tribunal Administratif de Rennes, en date du 6 décembre 2019 ;

Vu l'entier dossier du PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération et la note de synthèse également annexée à celle-ci et à la convocation des conseillers municipaux ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique, les conclusions du commissaire enquêteur et les avis rendus au projet de PLU par notamment les PPA, justifient des ajustements ou modifications ou erreurs matérielles (exposées dans la note de synthèse annexée) au projet de PLU arrêté le 13 mai 2019 ;

Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé ;

—
Le conseil municipal, après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, par 19 voix pour et une abstention (Monsieur Jean-François QUILLIEN) :

Article 1 : DECIDE de modifier, comme indiqué dans la note de synthèse, le projet de PLU qui a été soumis à enquête publique pour tenir compte des avis et des conclusions du commissaire enquêteur ainsi que du débat de ce jour et d'inclure notamment la parcelle ZD 131 (Place de la Gare dans l'OAP n° 6 dénommée « Friche de la Gare ».

Article 2 : APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 3 : PRECISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera en outre insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération, accompagnée du dossier de PLU approuvé, sera transmise en préfecture et sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité décrites ci-dessus. Le dossier intégral du PLU sera tenu à la disposition du public en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels au public ainsi que sur le site internet de la commune ;

Envoyé en préfecture le 27/02/2020

Reçu en préfecture le 27/02/2020

Affiché le

ID : 056-215600636-20200224-DCM_2020_0001-DE

Le Maire,
Michel DAGORNE

The image shows a blue circular official stamp of the 'MAIRIE DE GENET' in 'Morbihan'. Overlaid on the stamp is a large, stylized black signature, which appears to be 'Michel Dagorne'.