



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Mise en compatibilité SCoT et divers points réglementaires

Commune de Gâvres

Mairie de Gâvres
avenue des Sardiniers
56680 GÂVRES

Téléphone : 02 97 82 56 45
messagerie : mairie-gavres@orange.fr

Approuvée par délibération du Conseil Municipal le **XX**
XXX 2024

Le Maire,

Christian CARTON

SOMMAIRE

I. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1	5
II. CHOIX DE LA PROCÉDURE	6
III. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS	7
A] MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCoT.....	7
B] MODIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES EN ZONES UP.....	18
C] AUTRES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES	19
D] MISE À JOUR DE CERTAINES ANNEXES	26
 COMPATIBILITÉ AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	27
A] SDAGE LOIRE-BRETAGNE	27
B] PDU DE LORIENT AGGLOMÉRATION	27
C] PLH DE LORIENT AGGLOMÉRATION	27

I. OBJET DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gâvres a été approuvé par délibération municipale le 28 mars 2013.

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 en passant par une procédure de modification simplifiée. Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des points et pièces impactés par la modification.

	INTITULÉ	OBJET DE LA MODIFICATION	PIÈCES MODIFIÉES
A	Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT	Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Lorient adopté le 16 mai 2018	Règlement graphique Règlement écrit
B	Modification de deux dispositions réglementaires en zone portuaire	Modification des articles Up1 et Up2	Règlement OAP
C	Autres modifications réglementaires	Actualiser certaines dispositions qui s'avèrent obsolètes ou peu pertinentes	Règlement écrit
D	Mise à jour de certaines annexes	Mise à jour des SUP et des cartes de submersion marine	Plans des annexes concernées

II. CHOIX DE LA PROCÉDURE

L'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme indique que le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée 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.

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.

Par ailleurs, la procédure de modification simplifiée n'a pas pour effet, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme :

- 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 zones urbaine ou à urbaniser.

Conformément aux articles L.153-45 du code de l'urbanisme, la commune de Gâvres a engagé une procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 28 mars 2013.

Cette modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été engagée à l'initiative du maire par arrêté le 29 novembre 2022.

Conformément à l'article L.153-47, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

III. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

A] MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT

1. PRÉSENTATION

Les textes réglementaires imposent la compatibilité entre les documents communaux et les documents supra-communaux. Cette compatibilité concerne en particulier le SCOT du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021.

La présente modification simplifiée n°1 du PLU de Gâvres a partiellement pour objet cette mise en compatibilité. Le PLU doit en effet suivre les préconisations, recommandations ou prescriptions développées dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT. L'analyse qui suit démontre cette compatibilité pour chacun des points abordés.

2. ANALYSE TRANSVERSALE DU PLU EN VIGUEUR

Le PLU dispose d'une évaluation environnementale.

I. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Diagnostic

- Pas de diagnostic agricole car pas de surface ni activité agricoles dans la commune ;
- Démographie/économie : derniers chiffres INSEE de 2007 (population, logement, emploi) ;

Occupation de l'espace

- Analyse de la consommation d'espace sur la période 2000-2010 page 99 ;
- Contient une carte des potentialités foncières page 98.

État Initial de l'Environnement

- Contient une étude des paysages p.46 et suivantes ;
- Contient une mention de la trame verte et bleue ;
- Contient une mention des boisements et du bocage page 57 ;
- Inventaire des zones humides et des cours d'eau approuvé en conseil municipal le 5 mai 2010 ;
- EU : Zonage d'assainissement des eaux usées approuvé en conseil municipal le 28 mars 2013 ;
- EP : Schéma directeur d'assainissement pluvial approuvé en conseil municipal le 28 mars 2013.

Justifications du projet

Orientation 1 : Rechercher un développement démographique raisonné

- 100 logements prévus, dont 35 % dans le tissu existant du bourg, pour 230 habitants supplémentaires (nouveaux arrivés, décohabitation, renouvellement urbain ...) ;
- Consommation d'espace :
 - Agglo (habitat) : 2,5 ha ;
 - Activités - équipements : 0 h.

Orientation 2 : Développer les activités centrées sur la mer

- Zonages Up destinés aux activités portuaires et à celles liées aux ports, à proximité immédiate des installations maritimes.

Orientation 3 : Favoriser les déplacements respectueux de l'environnement

- Deux emplacements réservés à destination de création ou d'amélioration de chemins piétons/cyclistes ;
- Protection des cheminements existants.

II. RÈGLEMENTS ÉCRIT / GRAPHIQUE

- Obligation de 30% de LLS (opérations > 6 logements et/ou 400 m² de surface de plancher) ;
- Obligation de 50% de logements à prix encadré (opérations > 30 logements et/ou plus de 2 500 m² de surface de plancher et lotissement > 20 lots) ;
- La zone Nh identifie les logements existants du secteur militaire ; elle ne permet pas la réalisation de nouveaux logements ;
- Densités pour les opérations d'aménagement d'ensemble : néant

3. POINTS MIS EN COMPATIBILITÉ AVEC LE SCoT

I. ANALYSE DU NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANT À PRODUIRE AU REGARD :

- o **Des objectifs de production de logement du SCoT** : les communes de Brandérion, Calan, Caudan, Cléguer, Gâvres, Gestel, Groix, Inguiniel, Inzinzac-Lochrist, Lanvaudan, Larmor-Plage, Merlevenez, Nostang, Plouhinec, Quistinic et Sainte-Hélène assurent ensemble la production d'environ 25% des 25 600 logements prévus par le SCoT. L'objectif de Gâvres inscrit au PADD du PLU en vigueur n'est pas modifié dans cette procédure, il est toujours de 100 logements à construire au cours de la période 2013-2023.

Pour cette raison, la modification simplifiée n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.

- o **Du ratio densification / extension** : Les 18 logements réalisés depuis l'approbation du PLU le 28 mars 2013 ont été construits, pour 6 d'entre eux à l'intérieur de la tache urbaine, les 12 autres en zonage 1AUa.

Le PLU approuvé en 2013 prévoyait 100 logements à construire dans la commune. Le projet de modification simplifiée n°1 n'augmente pas le nombre de logements à construire. Au regard des constructions réalisées depuis 2013 l'ont été pour 33 % en densification et 66 % en extension, le ratio minimal de 25-75 inscrit au SCoT est respecté.

Pour cette raison, la modification simplifiée n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.

- o **Des objectifs en matière de LLS et logements en accession aidée du SCoT** : depuis l'approbation du PLU, 17 logements locatifs sociaux (LLS) ont été réalisés sur les 18 logements construits depuis 2013. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération intégré au SCoT prévoit 9 LLS pour l'ensemble de la commune pendant la période 2017-2022. Les objectifs en la matière fixés par le futur PLH ne sont, à ce jour, pas connus.

Pour cette raison, la modification simplifiée n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.

- o **Des objectifs de densité du SCoT** : le SCoT impose une densité minimale de 60 logements/ha à l'intérieur de la tache urbaine et de 35 logements/ha en extension urbaine à Gâvres. Bien que le règlement du PLU ne mentionne pas de densités minimales à respecter, les opérations menées en secteur AU respectent les densités prescrites par le SCoT (et donc par le PLH). À noter que la présente modification n'impacte en aucune façon ce thème. Par ailleurs, le PADD, qui annonçait en 2023 10 logements à construire par an, est également compatible avec le futur PLH de Lorient Agglomération (2023-2028) qui prévoit, pour Gâvres, 58 logements à produire pendant cette période de 6 ans.

Pour cette raison, la modification simplifiée n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.

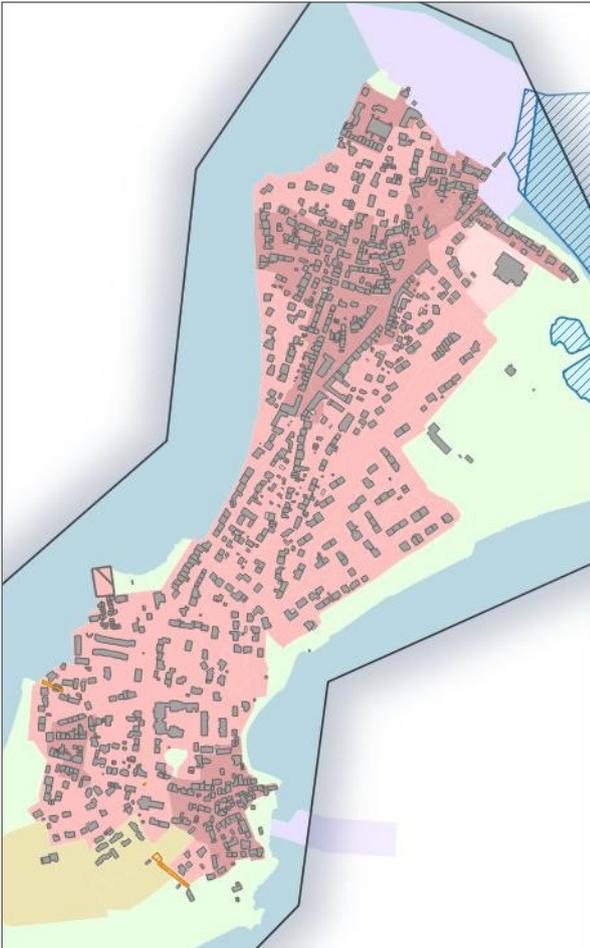
II. LA CENTRALITÉ COMMERCIALE DU BOURG IDENTIFIÉE AU DAAC

Le SCoT prescrit la définition d'un périmètre de centralité commerciale répondant aux critères suivants :

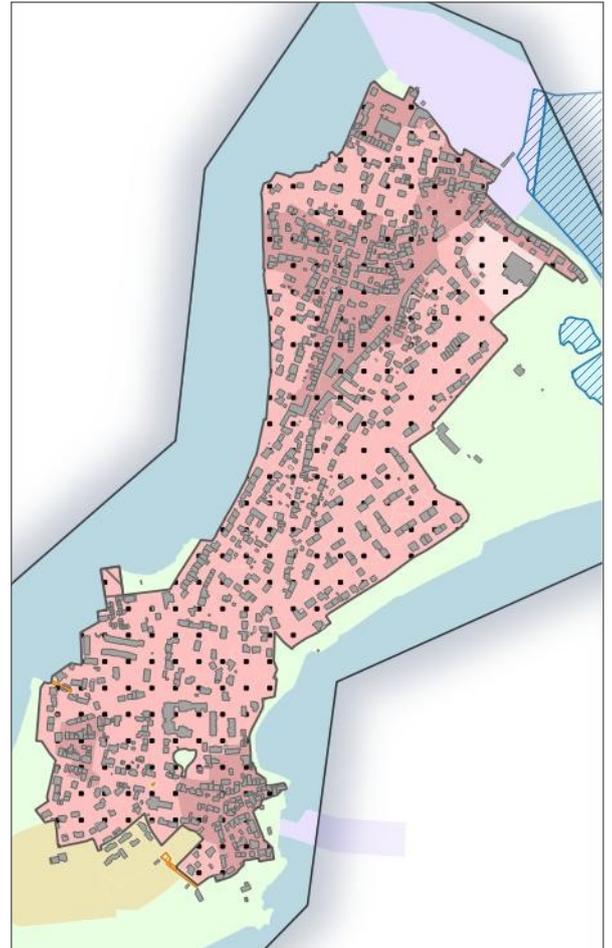
- o « Une mixité des fonctions : habitat, commerces, équipements et services ;
- o Une densité d'habitat parmi les plus élevées de la commune ;
- o Une présence d'espaces publics et de sociabilisation, fédérateurs de vie sociale ;
- o Une localisation au sein des tissus urbains existants. »

La modification simplifiée n°1 du PLU de Gâvres propose un périmètre commercial qui correspond aux zones U (à l'exception des zones Up) du bourg : Ua, Ub et Ul.

Avant modification



Après modification



Cette centralité correspond au type 4 indiqué dans le SCoT qui autorise, pour tous les types de commerces, des surfaces de vente inférieures ou égales à 1 500 m².

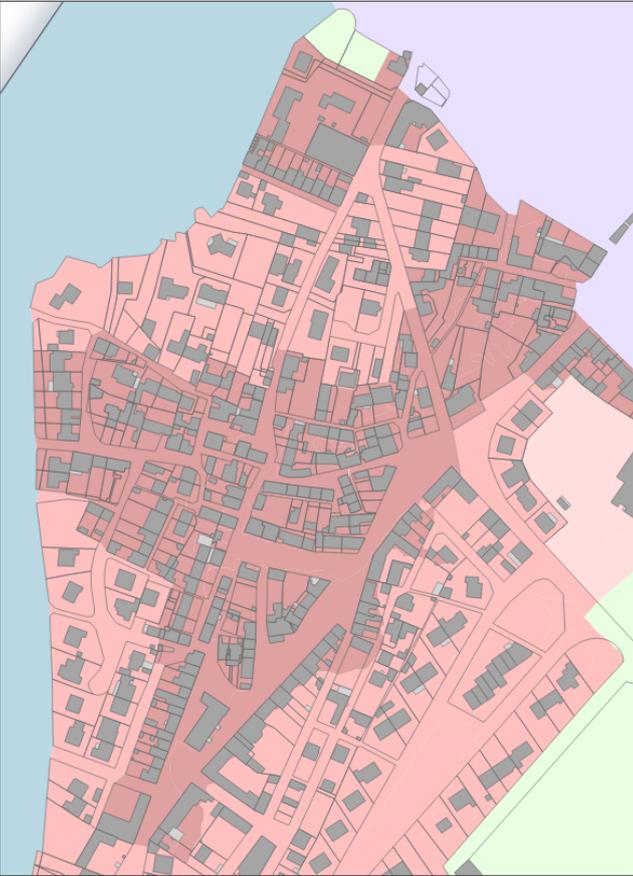
Hors de cette centralité commerciale, aucune création de commerce n'est possible (hormis les secteurs non concernés comme l'hôtellerie et la restauration par exemple).

Le SCoT prescrit en outre, dans cette centralité, une croissance limitée à 20% de la surface de vente existante pour les commerces dont la surface de vente est supérieure à 1 250 m². Par ailleurs, les commerces dont la surface de vente est inférieure à 1 250 m² peuvent s'agrandir jusqu'à 1 500 m².

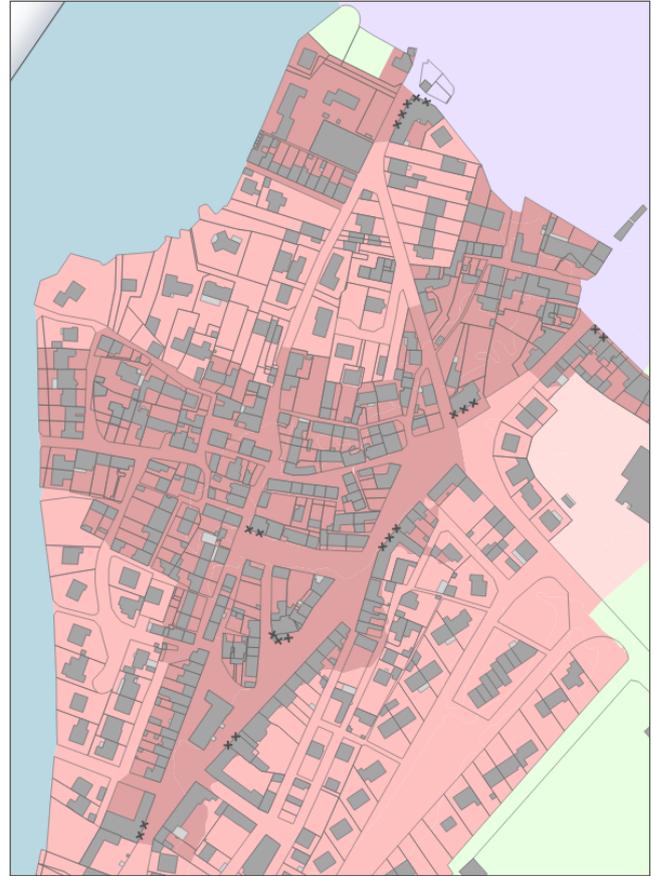
III. LA PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

Le SCoT recommande, en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, de porter « une attention particulière au maintien et au renforcement des continuités commerciales dans les rues concernées des centres-villes, des centres-bourgs et des quartiers ». La commune propose donc d'appliquer une protection à tous les rez-de-chaussée commerciaux de son centre-bourg. Cette nouvelle disposition apparaît au règlement graphique sous forme d'une trame linéaire (croisillons). De cette façon, les commerces ne pourront plus changer de destination et l'animation commerciale du bourg sera ainsi conservée et renforcée.

Avant modification



Après modification



IV. CES PROTECTIONS COMMERCIALES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit de la présente modification, en pages 16 et 17, reprend ces dispositions à l'article « Dispositions générales / Organisation de l'activité commerciale ».

15. ORGANISATION DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

Dans un souci de sobriété foncière et de renforcement des centralités urbaines, le PLU vise à développer une nouvelle organisation commerciale accordant la priorité aux centralités pour l'accueil d'activités commerciales et encadrant le développement commercial en périphérie.

Le PLU distingue donc une centralité commerciale : il en délimite le périmètre et précise les règles d'implantation en s'appuyant sur le SCOT.

Hors de cette centralité commerciale identifiée par le présent PLU, les nouvelles implantations d'activités relevant des destinations suivantes ne sont pas autorisées : commerce de détail seul ou artisanat de bouche (boucherie, charcuterie, boulangerie ...), 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. Ne sont pas concernés notamment :

- le commerce automobile et motocycle, et le commerce ou la concession de bateaux de plaisance,
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de vente de services ou la prestation de services et accessoirement la présentation de biens,
- la restauration et l'hôtellerie,

- la vente sur le lieu de production des activités artisanales non alimentaires et des activités agricoles.

Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT (16 mai 2018) en dehors de la centralité commerciale peuvent se développer, d'ici 2037, dans la limite maximale de 20% de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

La centralité commerciale du centre-ville (libellé SCoT : centralité commerciale de type 4)

Le règlement graphique définit par une trame spécifique le périmètre de la centralité commerciale de la commune.

Cette centralité cumule plusieurs critères qui lui permettent de constituer le lieu privilégié pour l'implantation du commerce et des marchés :

- Une mixité des fonctions : habitat, commerces, équipements et services ;
- Une densité d'habitat parmi les plus élevées de la commune ;
- Une présence d'espaces publics et de sociabilisation fédérateurs de vie sociale ;
- Une localisation au sein des tissus urbains existants.

Cette centralité peut accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les commerces qui satisfont à la demande locale au-delà de la commune. Tous les nouveaux équipements commerciaux et cinématographiques y sont autorisés, leurs surfaces de vente ne pouvant excéder 1500 m².

Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT peuvent se développer de la manière suivante :

- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 1 250 m², une croissance dans la limite de 20% maximum de cette surface initiale est autorisée ;
- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 1 250 m², un agrandissement jusqu'à 1 500 m² est possible.

Protection des rez-de-chaussée commerciaux

Les rez-de-chaussée des constructions repérés au document graphique comme « linéaire commercial protégé » doivent être prioritairement affectés à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif, selon les dispositions suivantes :

La transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce et l'activité de service ou un équipement d'intérêt collectif et service public est interdite, y compris lors de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble ;

Le changement de destination de surfaces de bureaux en rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat est interdite ; cette disposition ne s'applique pas en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour cette raison, la modification simplifiée n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.

V. SUPPRESSION DES SECTEURS NH ET NI ET CRÉATION D'UNE ZONE NM

Aucun secteur d'habitat, à l'exception des « secteurs déjà urbanisés » (SDU) ne peut désormais être identifié au PLU à l'extérieur de la tache urbaine.

Le zonage Nh du PLU opposable concerne les logements situés à l'intérieur du GERBAM (Groupe d'études et de recherche en balistique armes et munitions), un des centres d'essai de lancement de missiles (CELM), à presque 1 kilomètre des premières zones U du bourg. Alors que le site est toujours utilisé à des fins militaires (entraînements, manœuvres ...), ces logements sont aujourd'hui vacants. Ce zonage Nh jouxte le zonage Ni, partie « activités » de l'ancien secteur militaire, et pressenti, au moment de la révision générale du PLU, à être reconverti.

Depuis, le contexte a changé et les autorités militaires ne souhaitent plus se séparer de ce foncier.

Dans un article en date du 14 octobre 2010, le Télégramme se faisait l'écho des actualités militaires du site :

« Au mois de janvier dernier, la direction générale à l'armement fermait définitivement les portes de son centre d'essai et de lancement de missile de Gâvres (56). Depuis, une partie des installations a été reprise par la Marine nationale qui possède ici le seul champ de tir dont elle est propriétaire. À Gâvres, sur le cordon dunaire qui court jusqu'à Plouhinec, la Marine nationale s'entraîne tous les jours. Qu'il s'agisse d'armes légères ou armes lourdes, mais aussi explosifs et engins destructeurs. Pour assurer la sécurité du lieu, la Marine nationale a recruté une quinzaine de salariés de l'ancien centre de la DGA. Ils veillent, comme ils le faisaient auparavant, pour éviter tout accident sur cette zone. Commandos, fusiliers marins, pilotes de l'aéronavale comme artilleurs embarqués, la Marine nationale entend faire fonctionner à régime constant ce champ de tir qui s'étend en mer à plus d'une dizaine de kilomètres de la pointe des Poulains à Belle-Ile. La Marine possède là 400 ha de dunes auxquels il faut ajouter 1 200 ha de terrains sous servitude. »



Ces activités perdurent aujourd'hui. Le pilotage de drones aériens est de plus venu compléter le panel des entraînements militaires.

Il convient donc d'identifier clairement désormais la vocation militaire du site. À cette fin et à l'instar des autres emprises militaires présentes dans les communes avoisinantes, il est proposé d'attribuer un libellé global aux zones Nh et Ni sous la forme d'un nouveau zonage Nm. Les pages du règlement 86 à 90 intègrent les dispositions de ce zonage.

La présente évolution du document d'urbanisme propose la modification suivante :

- Les libellés Nh et Ni sont supprimés au profit de la zone **Nm**.

Le zonage Nm est un zonage spécifiquement dédié aux activités militaires. Ce nouveau zonage entraîne la création d'un nouveau chapitre au règlement écrit :

CHAPITRE V- RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nm

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

La **zone Nm** correspond au Centre d'essai de lancement de missiles destiné aux installations, équipements et activités militaires.

Conformément aux dispositions de l'article R. 421-8 du Code de l'Urbanisme, les constructions couvertes par le secret de la défense nationale sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme en raison du fait qu'elles nécessitent le secret pour des motifs de sécurité.

ARTICLE Nm 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur Nm sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les constructions à usage d'habitation autres que celles destinées au personnel militaire ou aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités ou installations autorisées dans la zone ;
- ◆ les constructions à usage hôtelier ;
- ◆ les constructions à usage de commerces et d'artisanat ;
- ◆ les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- ◆ les constructions à usage agricole ;
- ◆ les carrières.

ARTICLE Nm 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En secteur Nm sont notamment admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les constructions à usage militaire ;

- ◆ les constructions à usage d'activités industrielles ;
- ◆ les constructions à usage de bureaux et de services ;
- ◆ les installations classées ;
- ◆ les aires de stationnement ;
- ◆ les constructions à usage de stationnement des véhicules.

ARTICLE Nm 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées doivent être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE Nm 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I. Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

II. Électricité - téléphone

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

III. Assainissement

En l'absence de la possibilité d'un raccordement au réseau collectif d'assainissement, il peut être procédé à la mise aux normes des systèmes d'assainissements individuels pour les constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

ARTICLE Nm 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Nm 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 10 m de la limite d'emprise des voies.
- Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

ARTICLE Nm 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE Nm 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE Nm 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées

ARTICLE Nm 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est fixé de règles de hauteur.

ARTICLE Nm 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS -

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Il n'est fixé de règles en ce qui concerne l'architecture que les clôtures.

ARTICLE N 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas prévu de règles minimales en matière de stationnement automobiles.

ARTICLE N 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En secteur Nds :

- Les boisements et plantations nouvelles ne doivent pas compromettre la vocation générale de la zone, en particulier :
 - Le choix des essences sera conforme à la végétation locale,
 - des plantations pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le PLU s'inscrit dans le cadre des objectifs des lois portant engagement national pour l'environnement dites Grenelle 1 et 2, de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, du Plan Climat Air Énergie de Lorient Agglomération et de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021.

Le respect des dispositions du présent règlement doit être démontré dans toute demande d'autorisation ou d'occupation du sol ; ces justifications peuvent par exemple figurer dans la notice architecturale du projet.

D'une manière générale, les projets de construction doivent respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de consommation d'énergie, notamment la réglementation environnementale (RE) en vigueur.

Les travaux d'amélioration thermique des logements et l'installation de dispositifs de chauffage ou de production d'énergie renouvelable performants peuvent être aidés financièrement et notamment réduire les situations de précarité ou de vulnérabilité énergétiques. Un accompagnement personnalisé et gratuit, ouvert à tous les foyers de Riantec et de l'Agglomération de Lorient, est dispensé par l'Espace Information Habitat (EIH) de Lorient Agglomération (*Bâtiment An Oriant - 6, quai de l'Aquillon - 56100 Lorient - n° vert 0 800 100 601 - www.lorient-agglo.fr*)

I. EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

Objectif : Favoriser la rénovation thermique du bâti

- ➔ Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des constructions existantes sur l'emprise publique ou à l'intérieur des marges de recul sont autorisés aux conditions suivantes :
 - ne pas dépasser 20 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU ;
 - prendre en compte les éléments architecturaux caractéristiques des constructions ;
 - maintenir un cheminement piétonnier d'au moins 1,40 mètre de large (s'il existe).
- ➔ La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 60 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le présent règlement.
- ➔ Le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués » relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables précise les conditions dans lesquelles les dispositions des articles R-171-1 à R173-11 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) s'appliquent. Sont ainsi rendus obligatoires les travaux d'isolation thermique lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de le rapprocher des bâtiments neufs. Ce décret concerne les maîtres d'ouvrage publics et privés, les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les particuliers et les entreprises.
- ➔ De manière générale, la préservation de la qualité patrimoniale des bâtiments remarquables, identifiés ou non au PLU, doit être assurée.

Objectif : Favoriser des implantations pertinentes et le bioclimatisme

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie. Ainsi :

- ➔ Les façades vitrées principales sont orientées de préférence au sud afin de bénéficier d'apports solaires gratuits en hiver ; elles sont protégées du rayonnement solaire direct en été grâce à des dispositifs de pare-soleil ou des arbres à feuilles caduques ;
- ➔ Les matériaux et les modes de mises en œuvre optimisent l'inertie du bâtiment ;
- ➔ Les constructions sont, de préférence, compactes et bien isolées et ont recours à des matériaux biosourcés ;
- ➔ Les constructions cherchent à mettre en œuvre des systèmes énergétiques efficaces.
- ➔ Le choix de l'implantation cherche à réduire les effets indésirables d'une exposition aux vents dominants et à optimiser le confort d'été (face aux risques d'épisodes caniculaires) sans avoir recours aux équipements de refroidissement.
- ➔ Dans le cas de nouvelles constructions ou interventions sur l'existant ainsi que dans le cadre d'opérations d'ensemble, les implantations veillent à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles projetées : ainsi, les choix en matière d'implantation permettent de limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre.

II. PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

La loi Climat résilience du 22 août 2021 a introduit les dispositions suivantes :

- ➔ Pour certains projets notamment d'activités, entrepôts, parkings couverts >500m², et de bureaux >1000m² d'emprise au sol, obligation d'intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables OU de végétalisation sur au moins 30% de leur surface, en toiture ou sur ombrières (voir L171-4 du Code de la construction) ;
- ➔ Pour les parcs de stationnement extérieurs >500m², obligation d'intégrer des dispositifs végétalisés, OU des ombrières équipés de procédés de production d'énergies renouvelables, sur au moins 50% de leur surface (voir L111-19-1 du Code de l'urbanisme)

De plus, en matière de production d'énergie photovoltaïque :

- ➔ Toute construction neuve de plus de 500m² d'emprise au sol, à l'exception des constructions intégrant uniquement de l'habitation, ainsi que des structures légères comme les tunnels et les serres agricoles, doit permettre la pose de panneaux photovoltaïques, par une conception du bâti adéquate. Le pétitionnaire doit attester d'une structure suffisante pour supporter la surcharge d'une installation photovoltaïque future.
- ➔ Toute installation photovoltaïque en toiture doit présenter un rendement supérieur à 110 kWh/m²/an.

Enfin :

- ➔ À proximité de ces réseaux et lorsque l'opération le justifie, le raccordement aux réseaux de chaleur est encouragé. À compter du classement effectif des réseaux, le pétitionnaire doit se soumettre à l'obligation de raccordement qui lui incombe.
- ➔ Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, ne sont pas soumis aux règles de hauteur mentionnées aux articles 5 de chaque zone. Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur

environnement : en particulier, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.

- Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés. Pour des projets réunissant quelques bâtiments, une production de chaleur collective centralisée puis distribuée dans tous les bâtiments peut permettre des gains significatifs de chauffage grâce à une installation plus efficace et mieux dimensionnée.

I. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Les projets doivent intégrer des espaces végétalisés et perméables.
- Le recours aux matériaux naturels ou biosourcés est encouragé. S'appuyant sur des savoirs faire traditionnels ou sur des apports techniques récents, la gamme des matériaux biosourcés est désormais étendue. Bien que la majeure partie de ces matériaux actuellement sur le marché de la construction servent d'isolants thermiques, il est possible de réaliser tout ou partie d'un bâtiment en matériaux naturels ou biosourcés comme en paille, en bois ou en chanvre y compris des immeubles de plusieurs étages (pour le bois en particulier).

Ces matériaux se comportent souvent mieux que le béton dans des conditions climatiques extrêmes, en épisode de canicule notamment. Leur impact environnemental est moindre que ceux des matériaux conventionnels et certains d'entre eux stockent le CO₂.

ARTICLE Nm 16 - LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les bâtiments groupant plusieurs logements ou à usage d'activité doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques (art. R111-14 du code de la construction et de l'habitation).

Compte-tenu de la sensibilité stratégique d'un tel secteur, il est rappelé, en tête de chapitre que *Conformément aux dispositions de l'article R. 421-8 du Code de l'Urbanisme, les constructions couvertes par le secret de la défense nationale sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme en raison du fait qu'elles nécessitent le secret pour des motifs de sécurité.*

Pour autant, les dispositions du PLU doivent être respectées. Alors dans ces conditions, les dispositions réglementaires du PLU sont volontairement allégées pour ne pas venir contraindre les besoins en constructions nécessaires à l'activité militaire.

Pour cette raison, la modification n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.

V. OBJECTIFS EN MATIÈRE DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

De nouvelles dispositions sont intégrées au règlement du PLU, notamment concernant l'obligation de production d'énergies renouvelables (EnR) :

- ➔ Toute nouvelle construction de plus de 500 m² d'emprise au sol, à l'exception des habitations et des structures légères, doit prévoir soit un procédé EnR soit un système de végétalisation (art. L111-19 du code de l'Urbanisme) ;
- ➔ Il est encouragé l'utilisation de modes de construction ou matériaux permettant la réduction des dépenses énergétiques ou la production d'EnR : l'action 2 de l'orientation 2 du PADD (page 30) avait déjà évoqué la nécessité de réaliser des opérations à haute qualité environnementale (HQE).

Les articles 15 du règlement de chaque zone (voir pages précédentes l'article Nm15), intitulés « LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES », étaient jusqu'alors « sans objet ». Pour répondre aux nouvelles exigences réglementaires et notamment satisfaire aux dispositions des lois portant engagement national pour l'environnement dites Grenelle 1 et 2, de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, du Plan Climat Air Énergie de Lorient Agglomération et de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021, il est proposé d'inscrire dans ces articles 15 une série de règles, classées en 3 parties :

- Efficacité énergétique des bâtiments,
- Production d'énergies renouvelables,
- Adaptation au changement climatique.

Voir pages 32,33, pages 41,42,43, pages 49,50,51, pages 58,59, pages 67,68,69 et pages 81,82,83.

Pour cette raison, la modification n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.

B] MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE EN ZONE UP

1. CONTEXTE

La commune a délivré, le 26 août 2020, un permis de construire autorisant la SNC Topo à édifier en zone Up une terrasse couverte, servant d'annexe saisonnière au restaurant La Taverne. Cette décision a été contestée par un tiers et le tribunal administratif de Rennes saisi, dans son jugement du 15 juillet 2022, a considéré irrégulière l'implantation de cette terrasse.

Pour rappel, la zone Up est destinée aux activités portuaires et à celles liées aux ports.

Le tribunal a notamment souligné que cette salle de restauration saisonnière, si elle concourt à l'attractivité du port de plaisance, elle ne peut lui être considérée comme directement liée. En effet, le règlement du PLU n'autorise en zone Up que les « seuls commerces directement liés et nécessaires à l'activité du port ».

La commune a donc choisi d'adapter son PLU en adoptant une écriture plus précise de son règlement qui intégrerait la notion de « participation à l'animation et à l'attractivité du port ».

2. MODIFICATION PROPOSÉE

Afin de permettre l'installation de la terrasse du restaurant évoqué plus haut, il est envisagé de modifier le règlement écrit de la façon suivante :

ARTICLE Up 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées qu'elle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- Les constructions ~~à usage de bureaux, de commerces et de services~~ non ~~directement~~ liées ~~et nécessaires~~ aux activités et installations autorisées dans la zone.

[...]

ARTICLE Up 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- ~~Les constructions directement liées et nécessaires aux activités portuaires et à celles liées aux ports.~~
- Les constructions liées à l'activité portuaire, qu'elles participant à son exploitation ou sont de nature à contribuer à son animation et à son développement (accueil du public, loisirs, restauration ...).

C] AUTRES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

Cette procédure de modification simplifiée du PLU est également l'occasion d'actualiser un certain nombre de règles devenues obsolètes, incomplètes ou peu pertinentes en raison des évolutions législatives notamment. Ces modifications interviennent pour certaines au niveau du règlement écrit et pour d'autres au niveau du règlement graphique :

- ➔ Mise à jour de l'article 2 des Dispositions Générales ;
- ➔ Introduction de l'article 3 détaillant la loi « Littoral » ;
- ➔ Mise à jour de l'article concernant les vestiges archéologiques
- ➔ Mise à jour de l'article concernant le PPRL ;
- ➔ Augmentation des hauteurs maximales des constructions.

1. MISE À JOUR DE L'ARTICLE 2 DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Cet article est désormais mis à jour et complété par un sous-chapitre **a.** qui détaille les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-22 à R.111-24-2 du code de l'urbanisme, qui n'étaient jusqu'ici qu'évoquées (voir page 6 du règlement).

2. PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à 24 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.

- a.** Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20, R.111-22 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme ne sont pas applicables aux territoires dotés d'un PLU.

Néanmoins, restent applicables les articles suivants :

- R.111-2 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
- R.111-4 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R.111-15 : le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- R.111-27 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dispositions concernant le stationnement pour les logements locatifs aidés (art. L.151-35 du Code de l'Urbanisme) : il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

La suite de l'article est elle aussi actualisée : de nouvelles lois, décrets et autres documents supérieurs sont introduits (voir pages 6, 7 et 8 du règlement).

2. INTRODUCTION DE L'ARTICLE 3 DÉTAILLANT LA LOI « LITTORAL »

Un nouveau chapitre intitulé « Dispositions de la loi « Littoral » est ajouté aux Dispositions générales. Les articles du code de l'urbanisme sont repris et assortis d'un schéma général (non contractuel) présentant les différents cas détaillés dans le texte (voir pages 8, 9 et 10 du règlement).

3. DISPOSITIONS DE LA LOI « LITTORAL »

Les dispositions des articles **L.121-1 et suivants** du Code de l'urbanisme déterminent les conditions d'utilisation des espaces dans les communes littorales. Ainsi, peuvent être réalisés :

- Les ouvrages et infrastructures nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et au fonctionnement des aéroports et services publics portuaires (**L.121-4**) :
 - Autres que les ports de plaisance ;
 - Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les stations d'épuration (**art. L.121-5**) non liées à une opération d'urbanisation nouvelle.
- Les routes de transit (**art. L.121-6**), après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) si :
 - Elles sont localisées à une distance minimale de 2 kilomètres du rivage ;Par ailleurs :
 - La création de nouvelles routes sur les plages, les cordons dunaires, les dunes ou en corniche est interdite ;
 - L'aménagement des routes dans la bande littorale des 100 mètres (**art. L.121-16**) est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de contraintes liées à l'insularité.

Extension d'urbanisation

L'article **L.121-8** du Code de l'urbanisme dispose que « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». Toutefois, des possibilités d'occupation ou d'utilisation du sol demeurent, aux conditions suivantes :

- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping (**art. L.121-9, L.121-13 et L.121-18**) :
 - doivent être localisés en continuité de village ou d'agglomération ;
 - sont subordonnés à la délimitation prévue au présent PLU ;
 - Respectent les dispositions de l'article L.121-13 relative à l'extension de l'urbanisation ;
 - Sont interdits dans la bande littorale.
- Les constructions et installations agricoles, forestières ou marines (**art.L.121-10**) si :
 - Elles sont nécessaires aux activités agricoles, forestières ou marines ;
 - Elles sont situées en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des installations nécessaires aux cultures marines ;

Par ailleurs, la mise aux normes des exploitations agricoles sont autorisées à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus (**art.L.121-11**).

- Les éoliennes (**art. L.121-12**) si :
 - leurs implantations sont incompatibles avec les zones d'habitat ;
 - elles ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables ;
 - elles sont implantées en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre ;

et après délibération favorable du conseil municipal et avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage

L'article **L.121-13** du Code de l'urbanisme dispose que « l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs est justifiée et motivée dans le Plan Local d'Urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

La bande des 100 mètres

L'article **L.121-16** du Code de l'urbanisme dispose que « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage [...] ».

Toutefois, sont autorisés :

- les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (**art. L.121-17**);
- L'atterrage des canalisations et leurs jonctions lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public, souterraines et de moindre impact environnemental (**art. L.121-17**);

Ces projets doivent faire l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du Code de l'environnement.

Préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

L'article **L.121-24** du Code de l'urbanisme dispose que « Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. »

Par ailleurs, « La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise ».

Ainsi, au regard de ces dispositions sont autorisés :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur préservation :
 - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés.
 - Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires et postes de secours) quand leur localisation y est rendue indispensable (importante fréquentation du public).
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement et à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas 50 m² ;
 - Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnelles : zones de pêche et de cultures marines, conchyliculture, saliculture et élevage d'ovins de prés salés ;



- Les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'exécède pas 5 m².

Ces quatre premiers types d'aménagement ou de réfection et extensions doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Sont également autorisés :

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti, classés au titre de la loi de 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Tous ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique ou mise à disposition du public après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les dispositions d'urbanisme particulières au littoral, ci-dessus rappelées, s'imposent à « tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, création de lotissements, ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, établissement de clôtures, ouverture de carrières, recherche et exploitation de minerais et installations classées pour la protection de l'environnement ». Les dispositions du présent règlement écrit, qui autoriseraient des projets non conformes aux dispositions d'urbanisme particulières au littoral, seraient purement et simplement écartées au profit des seules dispositions d'urbanisme particulières au littoral.

3. MISE À JOUR DE L'ARTICLE CONCERNANT LES VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

De même le chapitre « 10 - Patrimoine archéologique » est supprimé et remplacé par le chapitre « 10 - Réglementation relative aux vestiges archéologiques », plus complet et plus actuel (voir pages 13 et 14 du règlement).

10. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

La liste des sites et indices de sites archéologiques est annexée au rapport de présentation du PLU

Dès lors qu'ils sont répertoriés dans le PLU, les sites sont concernés par le décret 86.192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte du patrimoine archéologique. Tout projet d'urbanisme concernant les sites figurant sur le plan de zonage doit faire l'objet d'un avis du Service Régional de l'Archéologie.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- "Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie"
- "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques"

10. RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

La protection des sites et gisements archéologiques, actuellement recensés sur ce territoire, relève des dispositions relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique dans les opérations d'urbanisme conformément au Code du patrimoine, livre V, parties réglementaires et législatives, notamment les titres II et III, au Code de l'urbanisme et au Code de l'environnement.

Le Code du patrimoine (art.R.523-1 à R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de ZAC affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

Également en application dudit décret et de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés

d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du Préfet de région.

La possibilité est en outre donnée aux autorités compétentes de prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Certains sites présentent un intérêt scientifique, culture ou patrimonial suffisamment important pour demander le maintien de leur préservation et leur conservation dans l'état actuel. Cela impose leur inscription en zone N pour une protection durable, en application de l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme. Celles-ci sont identifiées sur le tableau et délimitées sur le document graphique joint (annexe 2 du présent PLU).

Code du patrimoine, Livre V - Archéologie, notamment ses titres II et III

- Article R.523-1 du Code du patrimoine

« Les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

- Article R.523-4 du Code du patrimoine

« Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine [...] les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ».

- Article R.523-8 du Code du patrimoine

« En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

- Article L.522-5 du Code du patrimoine

« Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'État dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'État peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ».

- Article L.522-4 du Code du patrimoine

« Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'État afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. À défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'État est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'État sur le territoire de la commune ».

- Article L.531-14 du Code du patrimoine

« Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet ».

Le service compétent relevant de la Préfecture de la région Bretagne est la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne, service régional de l'archéologie, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes Cedex, tél : 02.99.84.59.00.

Code de l'urbanisme

- [Article R.111-4 du Code de l'urbanisme](#)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Code de l'environnement

- [Article L.122-1 du Code de l'environnement](#)

« Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre de Code du patrimoine, article R.525-4, alinéa 5 ».

Code pénal

- [Article 322-3-1, 2° du Code pénal](#)

« La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré ».

4. MISE À JOUR DE L'ARTICLE CONCERNANT LE PPRL

Les deux PPRL qui concernent la commune de Gâvres sont désormais listés et leur date d'approbation indiquée (voir page 15 du règlement).

11. PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES ~~SUBMERSION MARINE – PRESQU'ÎLE DE GÂVRES (façade océane) LITTORAUX~~

Le PPR est un document réglementaire de la maîtrise de l'urbanisation. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique.

Le PPRL submersion marine, ~~prescrit le 28 novembre 2008~~ réglemente l'usage du sol dans les zones submersibles en s'appliquant à :

- réduire la vulnérabilité des biens et des personnes aux inondations en limitant le développement des zones urbanisées pour ne pas augmenter la densité de population en zone à risque,
- ne pas aggraver les submersions par l'interdiction de toute construction nouvelle dans les zones d'aléas les plus forts.

La commune de Gâvres est concernée par deux PPRL :

- ➔ le PPRL "Petite Mer de Gâvres" approuvé par arrêté préfectoral le 11 janvier 2016 ;
- ➔ Le PPRL "Grande Plage de Gâvres" approuvé par arrêté préfectoral le 22 décembre 2010.

5. AUGMENTATION DES HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

Les articles Ua10, Ub10 et 1AU10 sont modifiés afin de permettre l'augmentation de la hauteur maximale des constructions, mesurée au sommet, de 3,50 m à 4,00 m.

De plus, les abris de jardin, carports et pergolas sont exclus de l'interdiction de toiture-terrasse ou à faible pente.

Voir pages 30, 40 et 66 du règlement.

Par ailleurs dans ces secteurs, les abris de jardin, pergolas et carports peuvent désormais comporter une toiture à faible pente. Les articles Ua10, Ub10 et 1AU10 sont modifiés comme suit :

ARTICLE Xx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- à l'égout de toiture et au faitage pour les constructions couvertes par une toiture à deux pentes traditionnelles symétrique de pente supérieure à 40°),
- au sommet pour les autres constructions.

[..]

□ [..]

- Les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente (< 15°) ne sont pas autorisées à l'exception des abris de jardin, pergolas, carports ...

D] MISE À JOUR DE CERTAINES ANNEXES

1. COMPLÉMENT APPORTÉ À L'ANNEXE N°1 « DROIT DE PRÉEMPTION »

La commune dispose d'un certain nombre de servitudes d'utilité publique (SUP) dont la liste apparaît ci-dessous :

	Monument historique classé ou inscrit
	AC2 : Périmètre de protection relative aux sites classés
	AC2 : Périmètre de protection relative aux sites inscrits
	AC1 : Périmètre de protection des monuments classés
	AC1 : Périmètre de protection des monuments inscrits
	PM1 : Périmètre de prévention des risques littoraux (PPRL) - Aléa faible
	PM1 : Périmètre de prévention des risques littoraux (PPRL) - Aléa moyen
	PM1 : Périmètre de prévention des risques littoraux (PPRL) - Aléa fort et moyen
	PM1 : Périmètre de prévention des risques littoraux (PPRL) - Aléa fort
	PM1 : Périmètre de prévention des risques littoraux (PPRL) - Aléa très fort
	PM1 : Périmètre de prévention des risques littoraux (PPRL) - hors parties actuellement urbanisées
	T7 : Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement (s'applique sur toute la commune hors T5)

Pour des raisons diverses (données non à jour ou inexistantes notamment), le plan des SUP annexé au PLU en vigueur est à réactualiser. Cette procédure de modification est l'occasion de procéder à certaines mises à jour. Les servitudes suivantes font donc l'objet de cette mise à jour :

- AR3 : suppression, pour le respect du « secret défense », de la servitude concernant les magasins et établissements servant à la conservation des poudres et explosifs ;
- I4 : suppression de la servitude autour des lignes de transports électriques ;
- PT2 : Suppression des servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles ;
- A5 : Suppression des servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement.

La servitude EL9 (relative au passage des piétons le long du littoral), existant dans le plan des SUP du PLU opposable, devrait également figurer sur le plan des SUP de cette modification mais, pour des raisons indépendantes de la volonté communale, cette SUP est absente des données disponibles fournies par les services de l'État. Son rétablissement sera effectué dès que possible.

2. MODIFICATION DE LA PRÉSENTATION DE L'ANNEXE GRAPHIQUE N°8

« SUBMERSION MARINE »

Les services de l'Etat exige que désormais les cartes représentant les zones de submersion marine identifiées par la circulaire du 7 avril 2010 dite circulaire « Xynthia » soit versées telles que reçues par les communes, sans mise en page supplémentaire.

Ainsi, le cartouche apposé sur le plan de cette annexe au PLU de 2013 par Lorient Agglomération ne doit plus figurer et les cartes ne doivent plus être fusionnées en un seul document.

L'annexe graphique n°8 se présente donc sous la forme « brute » d'un document regroupant 4 feuillets A4.

IV. COMPATIBILITÉ AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

A] SDAGE LOIRE-BRETAGNE

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 approuvé le 18 mars 2022.

B] PDU DE LORIENT AGGLOMÉRATION

Le projet de modification ne remet pas en cause les quatre défis définis par le PLU, 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 protection appliquée aux rez-de-chaussée commerciaux et, plus généralement aux commerces du bourg, permettra de pérenniser l'activité commerciale de proximité et ainsi de répondre au défi territorial dans la mesure où les accès aux commerces et équipements restent à proximité immédiate des quartiers d'habitation.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU est donc compatible avec le PDU.

C] PLH DE LORIENT AGGLOMÉRATION

Le PLH de Lorient Agglomération (2017-2022) est intégré au SCoT depuis l'approbation de ce dernier le 16 mai 2018.

La compatibilité avec le SCoT est démontrée plus haut dans ce chapitre.

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU est donc compatible avec le PLH.