



GÂVRES - Plan Local d'Urbanisme



© Erwan LE CORNEC

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 RAPPORT DE PRÉSENTATION (ADDITIF)

Périmètre « résidences principales » et divers ajustements réglementaires

Approuvée par délibération du Conseil Municipal le **XX xxx 202X**

Commune de Gâvres

Mairie de Gâvres
Avenue des Sardiniers
56680 GÂVRES

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

Le Maire,

Christian CARTON



SOMMAIRE

I.	OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2	5
II.	CHOIX DE LA PROCÉDURE	6
III.	PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS	7
A]	Périmètre « résidences principales »	7
B]	Ajustements du règlement écrit	9
C]	Mise à jour de certaines annexes	11
IV.	COMPATIBILITÉ AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	
A]	SDAGE Loire-Bretagne	12
B]	SCoT du Pays de Lorient	12
C]	PDU de Lorient Agglomération	12

I. OBJETS DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gâvres a été approuvé par délibération municipale le 28 mars 2013, mis à jour le 19 juin 2015 et le 11 janvier 2016, et modifié (modification simplifiée n°1) le 26 juin 2024.

Afin de poursuivre le développement de la commune, et dans la continuité des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU, il s'avère nécessaire de procéder à des évolutions de celui-ci en passant par une procédure de modification de droit commun. Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des points et pièces impactés par cette modification.

	INTITULÉ	OBJET DE LA MODIFICATION	PIÈCES MODIFIÉES
A	Périmètre de résidences principales	Inscription d'un périmètre délimitant un secteur où les constructions nouvelles seront à usage exclusif de résidence principale	Règlement graphique Règlement écrit
B	Ajustements du règlement écrit	Mise à jour du chapitre dédié au PLH et ajout de nouvelles dispositions concernant la collecte des déchets	Règlement écrit
C	Mise à jour de certaines annexes	- Ajout de l'annexe 7 « DPU-DPENS » - Modification de l'annexe 10 « ZPPA »	Annexes du PLU

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 :

- 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.

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°2 du Plan Local d'Urbanisme a été engagée à l'initiative du maire par arrêté le 26 juin 2025. 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 ont été mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

III. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS

A] PÉRIMÈTRE « RÉSIDENCES PRINCIPALES »

La commune, de par sa situation littorale, son aspect « village de pêcheurs » et son caractère quasi insulaire, connaît depuis des années une attractivité sans cesse croissante qui entraîne une forte pression foncière sur le territoire. Les meublés de tourisme et les résidences secondaires se font de plus en plus nombreux, rendant de plus en plus difficile, voire impossible, l'accès au logement pour une partie de la population locale (jeunes, familles).

La loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, modifiant le code de l'urbanisme par l'ajout de l'article L.151-14-1, autorise les règlements de PLU à délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

Afin de limiter la pression exercée par le développement des résidences touristiques sur le marché immobilier local dans le but de favoriser l'accès au logement des résidents permanents, la commune souhaite donc appliquer les dispositions de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.

Cette loi est insérée au code de l'urbanisme à l'article L151-14-1 qui dispose que :

« *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

Le règlement peut également délimiter des secteurs dans lesquels les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément à l'article L. 152-6-5, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

Lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à l'obligation prévue au présent article, les logements concernés ne sont plus soumis à ladite obligation. »

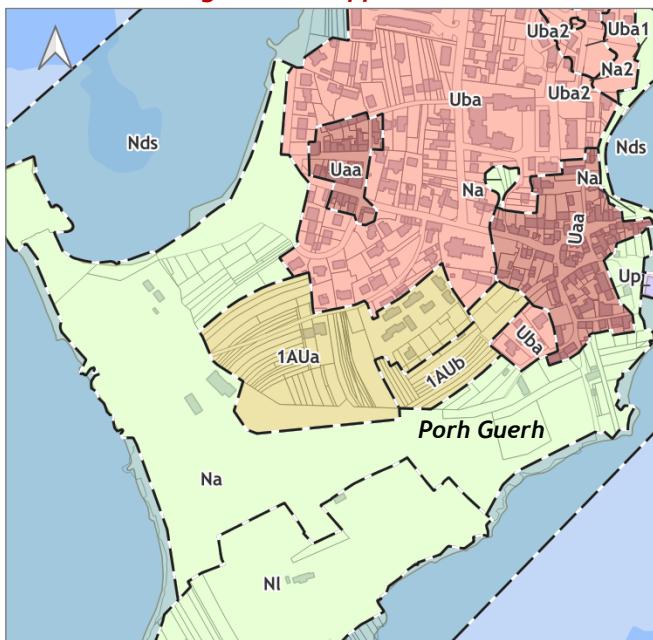
Le taux de résidences secondaires dans la commune s'élève à **52,1 %** (INSEE 2022). Ce taux est donc supérieur à celui de 20 % mentionné dans l'article ci-dessus. En conséquence, la commune est éligible à la mise en place de ces mesures de délimitation de secteurs réservés à la construction de résidences principales.

1. MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

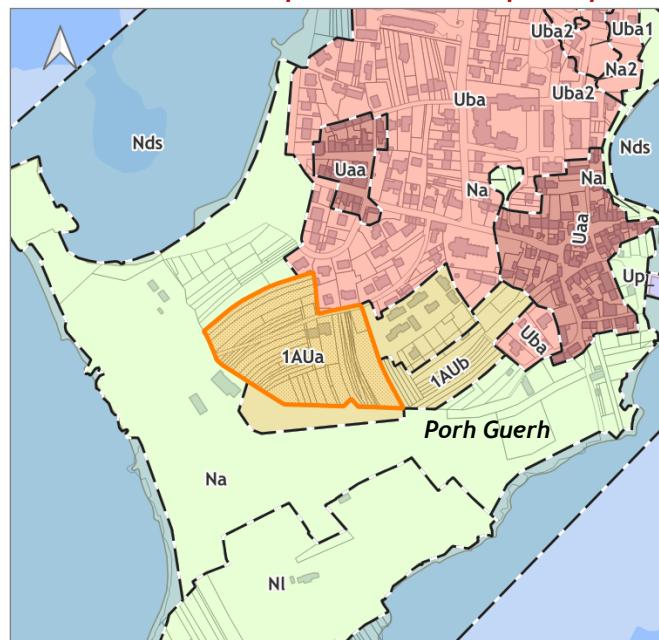
Une trame prescriptive est inscrite sur une partie de la zone 1AUa à Porth Guerh.

Les extraits de règlements graphiques ci-dessous font apparaître l'évolution proposée.

Extrait du zonage du PLU opposable



Proposition de trame prescriptive



Cette trame s'étend sur une **superficie de 1,54 ha** et concerne les parcelles suivantes :

AD0021, AD0022, AD0023, AD0025, AD0026, AD0027, AD0028, AD0029, AD0030, AD0031, AD0032, AD0033, AD0034, AD0035, AD0036, AD0037, AD0038, AD0039, AD0040, AD0041, AD0042, AD0043, AD0044, AD0045, AD0046, AD0047, AD0048, AD0049, AD0050, AD0052, AD0053, AD0054, AD0055, AD0056, AD0061, AD0062, AD0683, AD0684, AD0692, AD0851, AD0916, AD0918, AD0920, AD0921, AD0922, AD0923, AD0925, AD0926, AD0927, AD0928, AD0930, AD0931, AD0932, AD1426, AD1430, AD1579, AD1580, AD1583, AD1584.

2. MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Un nouveau paragraphe (n°19) est ajouté au Titre I « Dispositions générales ». Il interdit, à l'intérieur du périmètre concerné figurant au règlement graphique, toute nouvelle construction ou réhabilitation de bâtiment à destination de logement qui n'aurait pas un usage unique de résidence principale :

19. DISPOSITIONS RELATIVES A LA RÉGULATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET DES MEUBLÉS DE TOURISME

À l'intérieur du périmètre inscrit au règlement graphique dans la zone 1AUa de Porth Guerh, toutes les constructions nouvelles de logement sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. *Il en va de même pour tous les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation.*

À peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur les constructions soumises à l'obligation prévue au présent article, porte la mention expresse de cette servitude.

De plus, les logements concernés ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

B] AJUSTEMENTS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Deux items sont mis à jour ou ajoutés dans cette modification :

- le PLH (programme local de l'habitat) de Lorient Agglomération approuvé le 25 juin 2024
- La collecte des déchets.

1. MISE À JOUR DU CHAPITRE CONSACRÉ AU PLH

Le règlement est actualisé au regard des nouvelles dispositions du PLH (approuvé en juin 2024) qui détaille les obligations à respecter en termes de densité minimale dans les secteurs dédiés au logement et en termes de réalisation de logements sociaux (locatifs et en accession) :

18. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

~~Sur le territoire communal, les opérations de construction doivent produire au moins 30 % de logement locatif social. La présente règle s'applique aux opérations d'habitat en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements et/ou équivalent de 400 m² de surface de plancher (le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure).~~

~~Dans le cas particulier des petites opérations en individuelle pure sur lots libres, la règle PLH s'appliquera à partir de 6 lots, un lot sera mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements.~~

~~Afin de compléter l'offre de logements locatifs publics, chaque opération doit intégrer une part de logements en accession à coût abordable : le tout (locatif et accession) doit représenter 50 % de l'ensemble des logements de l'opération. Cette obligation concerne toute opération de plus de 30 logements ou 2 500 m² de Surface de plancher.~~

Densités

~~La fiche-action n°9 du PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération *Une diversité d'habitats qui conjugue sobriété et cadre de vie* rappelle les objectifs minimums de densité pour chaque commune, issus du SCoT. Ainsi, à Gâvres, toute opération de construction de plus de 10 logements doit respecter une densité minimum :~~

- En cœur de centralité (zone Ua) : **60 à 65 logements / hectare** ;
- Au sein des autres secteurs U : **une densité supérieure de 30% par rapport à la densité du tissu bâti environnant** ;
- En extension urbaine et/ou zone 1AU : **30 à 35 logements / hectare**.

~~Un projet dont la densité est très supérieure à ces seuils et qui ne permet pas d'assurer une bonne insertion dans son environnement immédiat ou de proposer un cadre de vie en accord avec l'identité de la commune pourra être refusé.~~

Logement social et abordable

~~Les fiches-action n°11 et 15 du PLH de Lorient Agglomération *Une offre équilibrée de logements locatifs sociaux sur le territoire et Développement d'une offre de logements abordables à l'accession*, fixent pour la commune de Gâvres les obligations suivantes en matière de diversification de l'offre de logement :~~

- au moins 30 % de logements locatifs sociaux dans toute opération créant plus de 10 logements et/ou hébergements .
- au moins 25 % de logements en accession abordable dans toute opération créant plus de 20 logements, dont une part minimale de 60% de ces produits en accession sociale.

~~Le PLH 2024-2029 précise que « sont retenus comme produits d'accession abordable :~~

- le Bail Réel Solidaire BRS (qui est aussi un produit d'accession sociale)
- l'accession à prix maîtrisé ;
- les terrains à bâtir avec prix de vente plafonné. »

~~Se référer au PLH et aux délibérations prises en application du PLH pour les prix, plafonds, et typologies d'accession sociale par commune.~~

Modalités particulières

~~Les obligations de production de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable ne s'appliquent pas dans les zones où la création de logements est interdite.~~

~~Les obligations de production de logement en accession abordable ne s'appliquent pas aux opérations créant exclusivement du logement social.~~

~~Le dépôt de la production de logements locatifs sociaux n'est pas autorisé.~~

2. AJOUT DES CHAPITRES 21 ET 22 CONSACRÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS

Afin de mieux organiser le stockage des déchets dans les immeubles de logements et la présentation des containers sur le domaine public, dans le but d'améliorer la salubrité des espaces dédiés et de faciliter le travail de collecte, deux nouveaux chapitres ont été ajoutés au Titre I « Dispositions générales ».

Le 21 traite des déchets ménagers, le 22 des déchets non domestiques.

Il y est question principalement de local de stockage (dimensions et raccordement aux réseaux AEP et EU, organisation intérieure), d'aire de présentation des containers (implantation, matériaux de construction, dimensions).

Le règlement est modifié comme suit :

21. COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont de la compétence de Lorient Agglomération. Ils répondent aux conditions exigées dans le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur.

Nouveaux quartiers et nouvelles opérations d'aménagement

Les nouveaux quartiers d'habitation et les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir des points de regroupement, préalablement définis avec le service compétent de Lorient Agglomération et correctement dimensionnés, ou des aires de présentation pour l'accueil des conteneurs les jours de collecte.

En fonction de la taille du quartier ou de l'opération, et au regard des points de collecte de verre et de papier avoisinants, un emplacement pour l'implantation des colonnes à verre et à papier doit être prévu.

Habitat collectif ou intermédiaire neuf (à partir de 2 logements sur une parcelle, y compris par division de l'existant)

Un local fermé, éclairé, ventilé (ventilation haute et basse), isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération. Les parois et le sol sont en matériaux imputrescibles. Ce local doit être conforme au Règlement Sanitaire Départemental. Il est en outre muni d'un point d'eau et raccordé au réseau d'eaux usées.

La taille de ce local est propre à chaque projet. Néanmoins, tous les bacs de tri doivent pouvoir y être rangés, en étant accessibles indépendamment les uns des autres.

En fonction de la taille du bâtiment, au-delà de 660 litres de déchets présentés par collecte, une aire de présentation est à prévoir. Elle doit être :

- réalisée en matériau stabilisé ;
- située sur la propriété privée, en limite de domaine public ;
- dimensionnée sur le flux présentant le plus grand nombre de conteneurs.

De plus, elle ne comporte ni :

- clôture de quelle que nature que ce soit qui entraverait l'accès des agents de collecte ;
- marche ou trottoir ou forte rampe.

L'aire doit enfin être conçue de manière à ce que les containers ne puissent pas se déplacer seuls en dehors de celle-ci, sous l'effet du vent par exemple (attention à la pente).

Les locaux abritant des activités économiques ou associatives sont soumis aux mêmes contraintes réglementaires que les bâtiments d'habitation.

Dans le cas d'opération conciliant logements et activités économiques (bureaux, restaurants, commerces, ...) : les professionnels devront disposer de leur propre local poubelle (qui soit distinct du local poubelle des logements).

Habitat individuel

Chaque logement doit prévoir un espace de stockage des containers de déchets ménagers à l'intérieur de sa propriété privée, occasionnant le moins de gêne possible pour le voisinage.

22. COLLECTE DES DÉCHETS NON DOMESTIQUES

Commerces et activités de services

Stockage. Toute cellule commerciale ou d'activité de service doit disposer d'un local indépendant, d'une capacité de stockage utile minimum de 3m² quelle que soit sa surface.

Chaque local de stockage doit être dimensionné :

- De façon à ce que chaque type de bac puisse être accessible et manœuvrable sans avoir à déplacer les autres ;
- Au regard des fréquences de collecte ;
- En respectant les surfaces suivantes :

Restaurants et commerces de bouche	Autres commerces et activités de service
$3 + (0,2 \times \text{surface totale du commerce en m}^2)$ = surface du locale poubelle en m ²	Si surface totale du commerce < 70 m ² $> 3m^2 \text{ minimum de local poubelle}$ Si surface totale > 70 m ² $> 3 + [0,2 \times (\text{surface totale du commerce en m}^2 - 70)]$

Selon les contraintes liées à la nature du commerce, l'autorité compétente pourra imposer ou autoriser une surface inférieure ou supérieure.

Le local poubelle doit, en outre, être fermé, éclairé, ventilé (ventilation haute et basse), isolé, réalisé à l'intérieur de chaque construction, doté de parois et d'un sol réalisé en matériaux imputrescibles, et conformes au Règlement Sanitaire Départemental. Ce local doit enfin être muni d'un point d'eau et raccordé aux eaux usées.

Dans le cas de surfaces commerciales ou d'activités amenées à être modulables ou subdivisées ultérieurement, le local de stockage doit lui aussi pouvoir être subdivisé ultérieurement (ou un nouveau local créé) de façon à ce que chaque cellule ainsi créée respecte les règles précédentes.

Dans le cas de changement de sous-destination ou d'enseigne d'une cellule vers une activité créatrice d'une quantité plus importante de déchets, il doit être démontré que la cellule existante ou le local de stockage existant peut être adapté de façon à créer l'espace de stockage supplémentaire nécessaire en vertu des ratios précédents.

Déchets spécifiques. Les déchets spécifiques non collectés par Lorient Agglomération doivent aussi être stockés dans un local (qui peut être le même que le local de stockage des déchets non-spécifiques) dimensionné en fonction des besoins.

Aire de présentation. Sauf possibilité de mutualisation ou existence d'une aire de présentation suffisamment dimensionnée, une aire de présentation extérieure est à prévoir pour toute nouvelle construction. L'aire doit être :

- réalisée en matériau stabilisé ;
- située sur la propriété privée, en limite de domaine public ;
- dimensionnée sur le flux le plus important en nombre de conteneurs.

Elle doit en outre être conçue de manière à ce que les containers ne puissent pas se déplacer, sous l'effet du vent par exemple, en dehors de celle-ci (attention à la pente).

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de créer une aire de présentation extérieure, le local de stockage des déchets pourra assurer cette fonction à condition que sa surface soit 30% supérieure à la surface théorique, et qu'il soit directement accessible depuis le domaine public.

Autres activités :

Le pétitionnaire pourra prendre contact avec la Direction de la Prévention et de la Valorisation des Déchets de Lorient Agglomération au n° vert 0 800 100 601.

C] MISE À JOUR DE CERTAINES ANNEXES

Deux annexes graphiques du PLU sont ajoutée ou modifiée :

- L'annexe 7 « DPU -DPENS » a été ajoutée et fait apparaître le droit de préemption urbain et le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles.
- L'annexe 10 « Zone de préemption du patrimoine archéologique », déjà existante dans le dossier de PLU opposable, n'a eu de modification que son titre.

IV. COMPATIBILITÉ AVEC LES 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] SCoT DU PAYS DE LORIENT

Au chapitre « 1.2.7 - Répondre à la demande de logements », le SCoT insiste sur la nécessité de diversifier l'offre en logements afin de :

- « Permettre l'accès à un logement adapté pour l'ensemble de la population, des jeunes aux seniors ;
- Répondre mieux à la diversité de la taille des ménages et donc des demandes ;
- Proposer davantage de solutions adaptées aux capacités financières des jeunes et des personnes isolées ;
- Faciliter la mobilité résidentielles des ménages et ainsi le renouvellement de la population des communes et des quartiers. »

La mise à jour du chapitre dédié au PLH 2024-2029 dans le règlement du PLU répond pleinement à cette exigence. De plus, l'inscription d'un périmètre de résidences principales vient également renforcer l'ensemble des prescriptions liées à la thématique du logement pour tous.

Cette modification simplifiée du PLU est donc compatible avec le SCoT du Pays de Lorient.

C] PDU DE LORIENT AGGLOMERATION

Les modifications apportées ne portent pas sur la thématique des déplacements et ne remettent pas en cause les objectifs communaux sur le sujet. Elles sont donc compatibles avec les objectifs du PDU de Lorient Agglomération.