

Proposition d'avis sur la modification du Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Guidel

Le Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Guidel a été approuvé par délibération municipale le 24 septembre 2013 et modifié par délibération municipale le 5 juillet 2016.

La commune souhaite poursuivre son développement tout en suivant les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Pour cela, il est nécessaire de procéder à quelques modifications :

- Une modification du zonage sur le secteur salle de spectacle – piscine dans le règlement graphique et dans le règlement écrit afin de pouvoir y édifier des logements.
- Une modification dans le règlement écrit afin de permettre la réhabilitation du site du Sémaphore à Guidel-Plages et l'extension de constructions existantes.
- Une modification dans le règlement écrit afin d'assurer une mise en compatibilité entre le PLU et le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération, adopté le 7 février 2017.

La Commission Locale de l'Eau du SAGE Scorff n'est pas compétente pour se prononcer sur la mise en compatibilité du PLU avec le PLH et ne donnera pas d'avis sur ce point.

1. Le secteur situé entre la salle de spectacle et la piscine

La commune de Guidel souhaite augmenter son offre d'habitat sur son territoire en utilisant l'espace situé entre la salle de spectacle « l'Estran » et la piscine sur une superficie de 5 055 m².

La parcelle est traversée par un **cours d'eau intermittent, d'après la base de données de l'IGN** et non par un fossé comme il est indiqué dans le PLU. Il présente en effet toutes les caractéristiques d'un cours d'eau, à savoir, la présence de berges, un substrat différencié et un écoulement (cf. photos ci-après).

Le cours d'eau n'est pas inscrit dans le règlement graphique. Dans ces circonstances, il convient de prendre en considération la base de données de l'IGN validée au préalable par les services de l'Etat, qui prévaut sur l'inventaire intégré dans le PLU.

Cartographie IGN :



Photos du cours d'eau (photos du 24 août 2017) :



Remarque : Les inventaires intégrés dans les PLU, tels que les inventaires bocagers, les cours d'eau, les zones humides sont évolutifs. Des intégrations ou des déclassements de ces éléments peuvent avoir lieu. Il convient donc, lors de la révision du PLU, d'actualiser l'ensemble de ces inventaires afin d'être le plus exhaustif possible.

a. L'objectif de la modification

La commune souhaite que la parcelle actuellement classée en secteur Uca, c'est-à-dire, en secteur *destiné aux équipements sportifs, touristiques et de loisirs, couverts ou non*, soit classée en secteur

Ubb, c'est-à-dire, en secteur à *habitat collectif et/ou intermédiaire* à Kergroise, rue Général de Gaulle, place Le Montagner et square Pulheim.

Pour cela, les règlements écrit et graphique doivent être modifiés

- Règlement écrit :

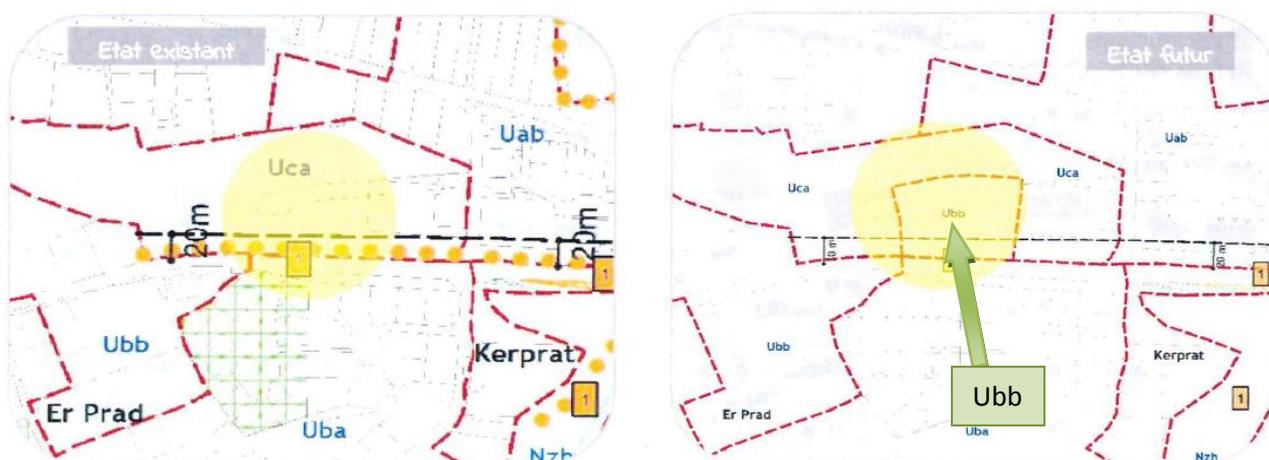
La demande de modification concerne en premier lieu le règlement écrit afin de compléter la définition du secteur Ubb. Actuellement, le zonage Ubb concerne le secteur à *habitat collectif* à Kergroise, rue Général de Gaulle, place Le Montagner et square Pulheim.

Il est proposé que la mention soit complétée comme il suit :

Le zonage Ubb concerne le secteur à *habitat collectif et/ou intermédiaire* à Kergroise, rue Général de Gaulle, place Le Montagner et square Pulheim.

- Règlement graphique :

La commune souhaite que l'espace concerné entre la salle de spectacle et la piscine soit inscrit en zone Ubb, et non en Uca, comme c'est le cas actuellement. Il convient donc de modifier la destination de la parcelle.



b. Avis de la CLE

La CLE du SAGE Scorff émet un **avis favorable** à ces modifications. Néanmoins, elle souhaite apporter une vigilance particulière sur le cours d'eau et ses abords traversant le bas de la parcelle. Le cours d'eau sera à protéger lors des futurs travaux.

2. La réhabilitation du site du Sémaphore

Le sémaphore, acquis par la commune en 2001, est situé le long de la route côtière, au niveau du secteur de Guidel-Plages. Actuellement, les bâtiments font l'objet de dégradations.

La commune souhaite transformer le site actuel, en conservant les bâtiments existants et par l'ajout de constructions en extension en y créant un centre de santé et de bien-être tout en gardant ce lieu ouvert au public ou au moins en partie.

a. L'objectif de la modification

Le sémaphore est actuellement classé en zone N/4, c'est-à-dire dans un secteur destiné *aux activités de loisirs ou de plein air du secteur du Sémaphore situé en espaces proches du rivage (EPR), au sens de la loi « Littoral »*.

La commune souhaite que plusieurs modifications soient apportées au règlement écrit :

- Augmenter l'occupation du sol en prenant comme référence la surface de plancher existante et en supprimant le plafond maximum de 30 m² ;
- D'augmenter la hauteur maximale en la portant +50cm au maximum par rapport à l'existant.

Pour cela, il convient de modifier les articles suivants :

- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol :

*Le secteur N/4 destiné aux activités de loisirs ou de plein air, **ou de bien être et de santé** du secteur du Sémaphore situé en espaces proches du rivage (EPR), au sens de la loi « Littoral »*

- Article N/2

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

- ...
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant à la date de publication du premier Plan d'Occupation des Sols de la commune approuvé le 12 octobre 1984, sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sauf en zones Nk et **N/4** où l'emprise au sol des extensions pourra atteindre 30% de la surface de plancher totale des bâtiments existants sur la zone.

- Article N/9

[...]

En secteurs **Nk et N/4** :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface de plancher total des bâtiments existants sur la zone.

~~Il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions pour le secteur N/4.~~

- Article N/10

La hauteur des constructions éventuellement autorisées dans la zone devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité.

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder **de plus de 50 cm** la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou au sommet de la construction qu'elle viendrait jouxter.

b. Natura 2000.

La parcelle sur laquelle se situe le sémaphore n'est pas incluse dans le périmètre Natura 2000 mais à proximité. Néanmoins, des habitats d'intérêts communautaires ont été recensés sur la parcelle, à savoir, des dunes grises des côtes atlantiques et des ourlets thermophiles dunaires. Il est donc nécessaire de veiller à la protection de ces habitats lors de la conception des futurs projets

d'aménagements (orienter le cheminement du public, ne pas construire de bâtiments sur ces habitats...). En revanche, la végétation de ce site pourrait permettre de participer à la qualité et à l'attractivité générale d'un projet.

c. Avis de la CLE

La CLE du SAGE Scorff émet un **avis favorable** à ces modifications. Elle souhaite être informée lorsque des futurs travaux, le cas échéant.

La CLE souhaite qu'une vigilance soit apportée sur la protection des habitats d'intérêt communautaire qui ont été recensés sur la parcelle concernée lors des futurs projets sur le territoire.

3. La mise en compatibilité du PLU avec les lois d'aménagement et les dispositions supra-communales.

La CLE du SAGE Scorff regrette que les SAGE Scorff et Ellé-Isole-Laïta ne soient pas cités dans les documents supra communaux. Pour rappel, le PLU doit être compatible avec le SAGE. De même les SAGE ne sont pas cités dans l'arrêté municipal qui concerne la modification n°2 du PLU.

4. Avis de la CLE

La CLE du SAGE Scorff émet un **avis favorable** avec **2 réserves** :

- Prendre en compte et protéger le **cours d'eau** et **ses abords** (qui devront être classés en zone Na) qui traverse le bas de la parcelle située entre la salle de spectacle « l'Estran » et la piscine.
- Prendre en compte les SAGE Scorff et Ellé-Isole-Laïta, repris dans le rapport de présentation du PLU, mais non repris dans le rapport additif dans les documents supra communaux.

La CLE souhaite également être tenue informée des futurs travaux qui se dérouleront sur la commune de Guidel, pour une meilleure concertation en amont des projets.