



## PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVÉ LE 24 SEPTEMBRE 2013

MODIFIÉ LE 5 JUILLET 2016

MIS À JOUR LE 25 JUILLET 2017



## Additif au Rapport de Présentation

### MODIFICATION N°2

Approuvée par délibération municipale du 3 juillet 2018

Le Maire,

Joël DANIEL



## **I. Objet de la modification**

## **II. Choix de la procédure**

## **III. Présentation et justification des modifications**

- A. Secteur entre la salle de spectacle et la piscine
- B. Secteur du Sémaphore
- C. Mise en compatibilité du PLU avec le PLH
- D. Tableau des superficies

## **IV. Compatibilité avec les lois d'aménagement et les dispositions supra communales**



## I. OBJET DE LA MODIFICATION

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

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. Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des points et pièces modifiées par la modification.

	INTITULÉ	OBJET DE LA MODIFICATION	PIÈCES MODIFIÉES
1	<b>Secteur salle de spectacle/piscine</b>	Modification du zonage	Règlement graphique Règlement écrit
2	<b>Sémaphore à Guidel-Plages</b>	Permettre la réhabilitation du site et la réalisation de constructions complémentaires	Règlement écrit
3	<b>Mise en compatibilité du PLU avec le PLH</b>	Mise en compatibilité du PLU avec le PLH de Lorient Agglomération adopté le 7 février 2017	Règlement écrit

## II. CHOIX DE LA PROCÉDURE

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme indique que le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L.153-31 du même code.

La modification envisagée ne rentre pas dans le champ de la révision puisque la commune n'envisage pas :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD);
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le PLU et son PADD affichent une série de volontés et d'enjeux identifiés. Au registre de l'habitat, les objectifs sont, en veillant à une utilisation économe de l'espace, la mise en œuvre d'une politique de renouvellement

urbain en agglomération centre notamment. La mise en valeur du patrimoine est également inscrit au PADD : on devra s'attacher à valoriser le bâti remarquable constitutif de l'identité de Guidel tout en renforçant le fonctionnement et la vocation touristique de Guidel-Plages.

La commune s'inscrit dans une politique volontariste d'urbanisation, équilibrée entre développement et réhabilitation, entre nouveaux équipements et aménagements d'espaces naturels. Dans cette perspective d'un développement maîtrisé et équilibré, la commune de Guidel, à travers les projets de densification urbaine et de réhabilitation de sites touristiques existants, s'inscrit dans les objectifs de son PADD.

Dès lors, 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.

La procédure de modification de droit commun, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, est mise en œuvre lorsque le projet a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire;
- Soit de réduire la surface d'une zones urbaine ou à urbaniser.

Dans les autres cas, la procédure peut être effectuée conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, selon une procédure simplifiée.

Cette modification relève bien de la procédure de modification de droit commun, dans la mesure où les possibilités d'extension sont augmentées en zone N14 dans une proportion que peut dépasser les 20% de majoration de construction possible résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

**Conformément aux articles L.153-36, L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la commune de Guidel a engagé une procédure de modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 24 septembre 2013 et modifié le 5 juillet 2016.**

Cette modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme a été engagée à l'initiative du Maire par arrêté du 25 janvier 2017 modifié le 30 mai 2017.

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

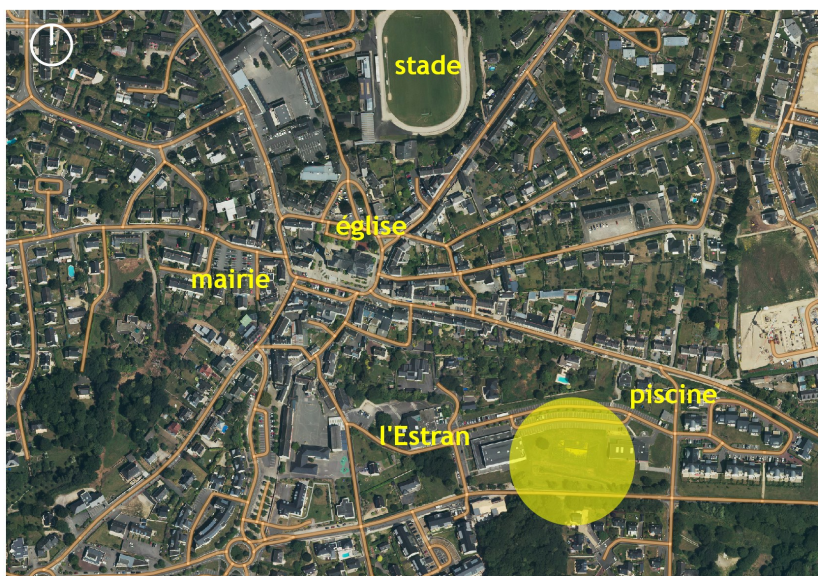


### III. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

#### A. SECTEUR SITUÉ ENTRE LA SALLE DE SPECTACLE ET LA PISCINE

La modification proposée est d'assigner un nouveau zonage à ce secteur qui permettra la réalisation d'immeubles de logements collectifs ou intermédiaires.

##### 1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES



En réponse aux nouveaux besoins en termes de logements, la commune a décidé d'augmenter l'offre d'habitat de la commune. Cette volonté s'exprime à travers l'utilisation d'un espace entre la salle de spectacle « l'Estran » et la piscine.

Cet espace, d'une superficie d'environ 5055 m<sup>2</sup>, est bordé :

- au Nord par une aire de stationnement, dédiée principalement aux équipements avoisinants;
- Au Sud par la rue Général de Gaulle;
- À l'Ouest par la salle de spectacle « l'Estran »;
- À l'Est par la piscine.

Le terrain présente une certaine déclivité Nord-Sud. Un fossé d'eaux pluviales le traverse de part en part dans sa partie basse (Sud) avant d'être busé et de disparaître sous la chaussée de la rue Général de Gaulle.



## 2. LES OBJECTIFS

Le terrain est propriété communale (voir ci-dessous) et aujourd'hui inoccupé. Aucune activité ne s'y déroule. Il est enherbé et certaines années, au printemps, planté de « prairie fleurie ».



La commune souhaite permettre, sur ce terrain, l'édification de bâtiments collectifs ou intermédiaires. Le terrain est classé Uca au PLU actuel. Le règlement du PLU précise que la zone Uca est « destinée aux équipements sportifs, touristiques et de loisirs, couverts ou non ». La vocation de cette zone n'étant pas conforme aux souhaits de la commune, il est donc nécessaire de modifier son affectation.

Le zonage qui apparaît comme le mieux approprié est Ubb. Ce zonage est déjà référencé au PLU. Le règlement dispose que la zone Ubb est destinée « à l'habitat collectif à Kergroise, rue Général de Gaulle, place Le Montagner et square Pulheim ».

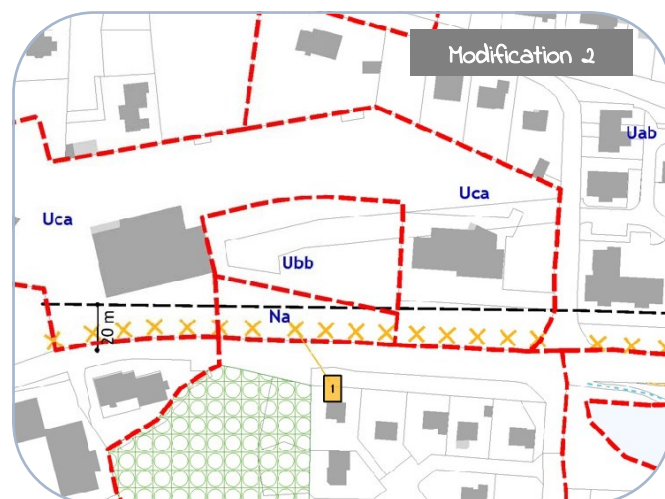
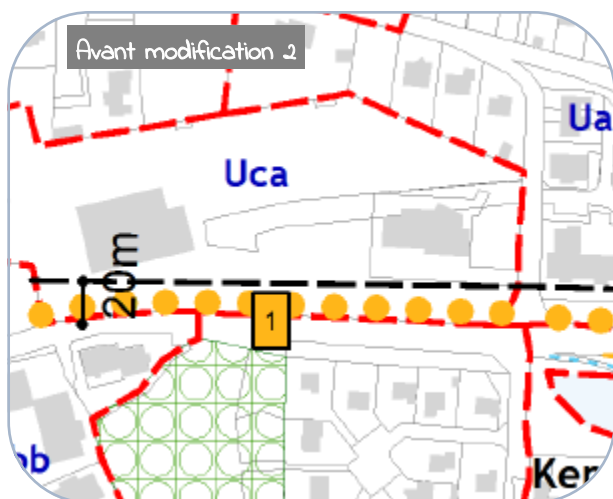
En outre, aucun projet n'étant à ce jour connu, il est donc préférable de permettre la réalisation, en plus des bâtiments collectifs, de constructions dites « intermédiaires » afin d'augmenter l'offre en types de logements.



### 3. LES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES PROPOSÉES

Le règlement du PLU est impacté à deux niveaux :

- La partie graphique intègre la nouvelle dénomination d'une partie du secteur Uca en Ubb comme représenté ci-après :
- Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 5 mars au 9 avril 2018 et au vu des conclusions du commissaire enquêteur, la commune crée une zone Na au sud du nouveau secteur Ubb afin de protéger le ruisseau présent.



- La partie littérale est modifiée au niveau du chapitre « [Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol](#) » page 24 du règlement. La mention :

« Ubb : habitat collectif à Kergroise, rue Général de Gaulle, place Le Montagner et square Pulheim »

Est complétée comme suit :

« Ubb : habitat collectif **et/ou intermédiaire** à Kergroise, rue Général de Gaulle, place Le Montagner et square Pulheim »

Le règlement écrit ne subit aucune autre modification concernant la zone Ubb.

## B. RÉHABILITATION DU SITE DU SÉMAPHORE

La modification proposée est d'autoriser le changement de destination des bâtiments existants et l'ajout de constructions pour ainsi permettre la transformation du site en centre de santé et de bien-être.

### 1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Le secteur se situe à Guidel-Plages, en bordure de la route départementale 152, dite « route côtière », au Sud du village-vacance.

### 2. RAPPEL HISTORIQUE

Datant de 1861, le Sémaphore de Guidel-Plages a assuré, pendant de nombreuses années, la surveillance du littoral, l'observation météorologique, la transmission de signaux maritimes et celle, par voie télégraphique, de nombreux messages. Il a été construit sur l'emplacement d'une ancienne batterie de 1748 dont le corps de garde et la poudrière sont toujours en place.

Désarmé à la fin de la 1<sup>ère</sup> guerre mondiale, ce site a été réarmé entre 1939 et 1943. Il a ensuite été utilisé, par la Marine Nationale, comme base de loisirs et terrain de camping pour les militaires et leurs familles. Il a, de plus, accueilli pendant quelques années, le Musée de la Marine aujourd'hui transféré à Port-Louis.

La Ville de Guidel en a fait l'acquisition en 2001.

Envisagé alors, dans un premier temps, un projet de camping et résidence de tourisme « haut de gamme » n'a pu voir le jour en raison du non respect de certaines dispositions de la loi « Littoral ».

Par la suite, divers projets ont été étudiés (lieu de loisirs, centre hippique, ...) mais aucun n'a pu aboutir. Le site, laissé à l'abandon pendant quelques années, a subi de sérieuses dégradations et de nombreux actes de vandalisme.

### 3. L'OBJECTIF ET LES CARACTÉRISTIQUES DU LIEU

L'endroit fait actuellement l'objet d'un classement en zone N<sup>14</sup> au PLU en vigueur, secteur destiné aux activités économiques ou de loisirs ou de plein air au Sémaphore.

L'objectif est, tout en conservant son identité naturelle et son histoire, d'aménager ce site en partie haute déjà bâtie (est) de la parcelle en un centre de soins et de bien-être qui **s'attachera à respecter les composantes du développement durable**. Cette exigence se justifie par la proximité immédiate de la zone Nds qui entoure complètement le site et qu'il convient de respecter et de préserver.

La commune souhaite **en conserver la propriété pleine et entière**. Elle envisage donc de conclure une convention de travaux avec de futurs porteurs de projet sélectionnés sur les bases d'un appel à projets à venir.

La commune souhaite également que **ce lieu reste ouvert au public**, au moins dans sa partie basse (ouest) où un aménagement du sol pourra être envisagé dans le respect de la faune et la flore présentes.

La parcelle est desservie par la RD152 et dispose déjà d'un accès qui nécessitera néanmoins un traitement qui assurera la sécurité des visiteurs. Les réseaux d'eaux usées, d'eau potable et d'électricité sont présents sur le site.

Les bâtiments existants (le sémaphore proprement dit, le bâtiment de corps de garde et la poudrière) présentent un intérêt historique certain. Bien que le lieu ait été clôturé il y a quelques années, ces bâtiments font encore régulièrement l'objet de dégradations. Une rénovation de l'ensemble marquerait un point final à cette situation.

Par ailleurs, Lorient Agglomération ne dispose pas d'un tel équipement sur son territoire. Il a semblé aux élus de Guidel que ce site se prêterait parfaitement à l'installation d'une activité économique de ce type sans venir concurrencer une autre installation existante.

## 4. LES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES PROPOSÉES

Afin de donner des possibilités de construction supplémentaire aux futurs porteurs de projet, il est proposé de modifier le règlement en permettant :

- D'augmenter l'occupation du sol en prenant comme référence la surface de plancher existante et en supprimant le plafond maximum de 30 m<sup>2</sup> ;
- D'augmenter la hauteur maximale en la portant à +50cm au maximum par rapport à l'existant.

Il est également précisé, en tête de chapitre de la zone N~~1~~, la nouvelle destination possible du Sémaphore.

Le règlement est donc modifié comme suit :

### Ecriture du règlement avant modification n°2 :

#### *Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol :*

*Le secteur N14 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 ».*

#### *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, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sauf en zone Nk 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 secteur Nk :*

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

*Il n'est pas fixé d'emprise au sol des constructions pour le secteur N~~14~~.*

#### *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 la hauteur au point le plus haut, au faitage ou au sommet de la construction qu'elle viendrait jouxter.*

## Ecriture modifiée du règlement :

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

Le secteur NI4 destiné aux activités économiques, de loisirs, de plein air, ou **de bien-être et de santé** du secteur du Sé-maphore 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, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas 30% de l'emprise au sol du bâtiment 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sauf en zones **s** 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 **s** Nk et **N 4** :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface de plancher totale 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 juxter.



## C. MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LORIENT AGGLOMÉRATION.

### 1. PRÉSENTATION

Le Programme (PLH) a été instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. ce document d'étude et d'analyse des problématiques de l'habitat a pour objectif d'orienter les choix des collectivités locales dans ce domaine, en cohérence avec les nouvelles compétences dévolues alors aux communes en matière d'urbanisme.

Depuis, sa portée a été renforcée dans un contexte législatif particulièrement riche en matière d'habitat.

Au fil du temps, le PLH, d'une durée de 6 ans, est devenu l'outil incontournable des agglomérations et des communes et constitue aujourd'hui un outil de programmation de l'offre de logement et d'hébergement sur le territoire, qui doit :

- o Être territorialisé à la commune (nombre et type de logements à réaliser);
- o Détailler les moyens d'actions, notamment foncier, pour parvenir à la réalisation des objectifs, et les échéances;
- o S'inscrire dans les logiques du développement durable en précisant les moyens d'action pour lutter contre l'étalement urbain.

Par délibération en date du 30 septembre 2014, Lorient Agglomération, qui compte 25 communes depuis le 1er janvier 2014 (19 auparavant), a lancé l'élaboration de son Programme Local de l'Habitat.

Ce document se compose :

- D'un diagnostic sur le fonctionnement du logement et de l'hébergement, qui dresse un portrait de la situation existante et des évolutions en cours (démographiques, économiques, ...);
- D'orientations qui expriment la politique et les objectifs en matière d'habitat que les élus du territoire souhaitent mettre en œuvre;
- D'un programme d'actions territorialisé qui définit les moyens mis en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en hébergements. Il définit la liste des principales actions envisagées pour favoriser la production d'une offre nouvelle, pour améliorer le parc existant, pour répondre aux besoins de populations spécifiques, ...

Au-delà des aspects réglementaires imposés par les textes de loi, les orientations expriment le souhait des élus de répondre aux attentes des habitants en matière de logements, au premier plan de leurs préoccupation avec l'emploi. Le logement est en effet un des éléments de qualité de vie et d'épanouissement personnel mais peut parfois être facteur d'inégalités criantes voire de ségrégation sociale. Le PLH offre l'opportunité de conjuguer l'amélioration du pouvoir d'achat des ménages, de contribuer à la transition énergétique, de s'inscrire dans un schéma d'aménagement durable du territoire et de développer l'activité économique dans le secteur du bâtiment.

Le PLH de Lorient Agglomération a été adopté par délibération communautaire le 7 février 2017.

### 2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Le PLH est composé, entre autres, d'un programme d'actions au premier desquelles figure l'obligation de mise en compatibilité des documents d'urbanisme. En effet, l'action 1 du programme d'actions s'intitule « Mettre en compatibilité les documents d'urbanisme et accompagner les communes »

Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations du PLH pour permettre la réalisation des logements prévus. Les objectifs et orientations seront ainsi repris dans les différents documents du PLU. Les préoccupations que les communes doivent intégrer dans leur documents d'urbanisme concernent plus particulièrement :

- o Les objectifs de production de logements ;
- o Les objectifs de densité ;
- o Le nombre de logements sociaux à produire ;
- o Les règles pour favoriser la création de logements sociaux et de logements en accession à prix encadré.

Le PLU doit être rendu compatible avec le PLH dans un délai de trois ans. Le PLU doit par ailleurs prendre en compte les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) qui esquissent pour les 20 ans à venir les grands axes de l'aménagement du territoire dans les domaines de l'habitat, des transports, de l'environnement et du développement économique. Toutefois, si les règles du PLH sont plus ambitieuses que celles du SCoT, le PLU devra prendre en compte les règles du PLH.

#### **Orientations et objectifs à l'échelle du territoire communautaire :**

- ***Orientation 1***

- Objectif 1 : produire un volume de 6 600 logements correspondant aux ambitions démographiques du territoire.
- Objectif 4 : favoriser l'accueil et le maintien des familles sur le territoire.
- Objectif 5 : poursuivre la production de logements abordables en adéquation avec le budget des ménages modestes.
- Objectif 6 : offrir une diversité de logements qui correspondent aux attentes, aux parcours résidentiels et aux nouveaux modes de vie.

- ***Orientation 2***

- Objectif 7 : favoriser les formes urbaines économes en foncier en adaptant les objectifs de densité aux spécificités locales.
- Objectif 9 : réorienter les dynamiques résidentielles vers les centralités.
- Objectif 10 : promouvoir la performance énergétique des logements, leur intégration urbaine et leur qualité architecturale.
- Objectif 13 : poursuivre un développement équilibré de l'offre locative sociale sur l'agglomération en ajustant les règles aux réalités communales et opérationnelles.

- ***Orientation 3***

- Objectif 17 : Pérenniser le pilotage de la stratégie habitat de Lorient Agglomération
- Objectif 20 : maintenir voire renforcer l'expertise et l'accompagnement de Lorient Agglomération auprès des communes.

### **3. Déroulement / Mise en œuvre :**

#### **Diversifier l'habitat**

- ➔ Intégrer les objectifs de production de logements dans les dispositions générales du règlement du PLU : part de logements locatifs publics, part de logements à prix encadré, niveau de densité, répartition spatiale, programmation voir typologie, foncier à mobiliser.
- ➔ Mobiliser les outils suivants :
  - o Des emplacements réservés pour le logement en vue de la réalisation de programmes de logements sociaux dans les zones urbaines ou à urbaniser.
  - o Les servitudes de mixité sociales qui imposent un pourcentage de logements sociaux dans les programmes de logements devront elles aussi être envisagées.
  - o Les servitudes de renouvellement urbain qui pourraient permettre de geler sur une durée de cinq

ans les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement global.

- ➔ Intégrer les objectifs de diversification de la production (répartition logement social, logement privé, typologie...) dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui préciseront la densité.

#### Favoriser de nouvelles formes urbaines

- ➔ Permettre par le biais du règlement la production de logements individuels sur de petits terrains et la cohabitation individuels/collectifs. Le PLU devra privilégier une implantation du bâti qui permettra, par la suite, la construction éventuelle d'autres logements
- ➔ Privilégier les règles de lotissements favorisant la densité et la mitoyenneté.
- ➔ Faciliter par des dispositions réglementaires la mise en place de solutions techniques innovantes, notamment en matière de consommation énergétiques des bâtiments, dans le respect des formes architecturales locales et des prescriptions architecturales.

Le PLU de Guidel était déjà compatible avec le précédent PLH (2012-2017). Lorient Agglomération peut alors accompagner la commune dans l'évolution de son document (hors révision générale) dès lors que ces modifications surviennent avant les modifications liées au nouveau SCoT.

Des réunions PLH/PDU/PLU seront organisées pour évaluer la compatibilité du document d'urbanisme au moment de l'arrêt de projet.

## IV. Modifications apportées au règlement du PLU

L'article 5 des Dispositions générales intitulé « Application des dispositions favorisant la diversité de l'habitat » est rédigé, au PLU en vigueur, de la manière suivante :

*« En application du Programme Local de l'Habitat adopté le 16 février 2011 et afin de compléter l'offre de logements locatifs publics, toute opération de production neuve supérieure à 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou 30 logements) et les lotissements de 20 lots et plus, comporteront 20 % de logements à coût abordable. Le tout (locatif et accession) doit représenter 50 % de l'ensemble des logements de l'opération. »*

Afin d'intégrer les nouvelles préconisations du PLH, la nouvelle rédaction de cet article est proposée comme suit :

*« En application du Programme Local de l'Habitat adopté le 7 février 2017 et afin de compléter l'offre de logements publics :*

- o *Toute opération de production neuve supérieure ou égale à 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou 10 logements et les lotissements de 10 lots ou plus, comporteront 30 % de logements locatifs sociaux. ;*
- o *De plus, toute opération de production neuve de plus de 30 logements et/ou 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les lotissements de plus de 20 lots libres comporteront, en complément de la disposition ci-dessus, 10 % de logements en accession à prix encadré. Le tout, locatif et accession, devra représenter 40 % de l'ensemble des logements de l'opération ;*

*à l'exception des dérogations prévues au PLH.»*

*Le coût encadré et abordable sera défini chaque année par délibération du Conseil Communautaire de Lorient Agglomération. »*

## D. TABLEAU DES SUPERFICIES

EVOLUTION DU ZONAGE PAR RAPPORT À LA MODIFICATION N° 1 DU PLU DU 5 JUILLET 2016

Zonage	Affectation	Superficie PLU modification 1	Superficie totale	Superficie PLU Modification 2	Superficie totale
Ua	Uaa	9,4	26,9	9,4	26,9
	Uaam	2,3		2,3	
	Uam1	0,2		0,2	
	Uam2	0,6		0,6	
	Uab	10,5		10,5	
	Uaz	3,9		3,9	
Ub	Uba	205,7	276,8	205,7	277,1
	Ubam	31,7		31,7	
	Ubb	7,7		8,0	
	Ubc	1,1		1,1	
	Ubl	1,8		1,8	
	Ublm	13,2		13,2	
	Ubs	8,8		8,8	
	Ubz	6,8		6,8	
Uc	Uca	3,2	13,8	2,7	13,3
	Ucb	5,2		5,2	
	Ucc	5,4		5,4	
Ui	Uia	54,3	80,7	54,3	80,7
	Uib	24,7		24,7	
	Uip	1,7		1,7	
1AU	1AUa	12,0	24,0	12,0	29,4
	1AUh	7,0		7,0	
	1AUhm	1,4		1,4	
	1AUib	3,6		3,6	
2AU	2AUa	15,9	21,3	15,9	15,9
	2AUi	5,4		5,4	
Nh/Nr	Nh	86,9	98,3	86,9	98,3
	Nr	11,4		11,4	
Ah/Ar	Ah	149,3	183,6	149,3	183,6
	Ar	34,3		34,3	
A	Aa	2 317,8	2 406,3	2 317,8	2 406,3
	Ab	88,5		88,5	
N	Na	779,7	2 097,3	779,9	2 097,5
	Ne	18,2		18,2	
	Nk	1,8		1,8	
	NI1	5,2		5,2	
	NI2	10,6		10,6	
	NI3	3,0		3,0	
	NI4	4,0		4,0	
	Nlv	0,4		0,4	
	Nm	80,2		80,2	
	Ndam	6,6		6,6	
	Azh/Nzh	419,0		419,0	
	Nds	768,6		768,6	
Superficies totales			5 229,0		5 229,0



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

### A. LA LOI « LITTORAL »

#### 1. LA CAPACITÉ D'ACCUEIL DES ESPACES URBANISÉS

Le PLU de Guidel intègre l'évolution démographique de la commune, le renouvellement de la population et la nécessité de créer des logements nouveaux et de nouvelles activités économiques. Le PADD privilégie « l'ouverture à l'urbanisation autour de Guidel-centre ». La possibilité de construction d'immeubles collectifs en centre-ville s'inscrit dans cette démarche et ne remet pas en cause la capacité d'accueil de la commune car ce quartier, très central, est déjà desservi en termes d'accès et de réseaux.

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

#### 2. L'EXTENSION D'URBANISATION EN CONTINUITÉ DES AGGLOMÉRATIONS ET DES VILLAGES

La présente modification ne concerne pas une extension d'urbanisation.

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

#### 3. L'URBANISATION DANS LES ESPACES PROCHE 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 désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement 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.*

**Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.**

*En l'absence de ces documents, ... »*

Le Sémaphore de Guidel-Plages est répertorié dans le SCoT arrêté (voir plus bas).

#### 4. LES COUPURES D'URBANISATION

Le PLU de Guidel prévoit de nombreux espaces naturels et notamment une « ceinture verte » tout autour du centre-ville. Les modifications projetées n'impactent en rien ces espaces.

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

#### 5. LA PRÉSERVATION DES ESPACES TERRESTRES ET MARINS ET DES ESPACES BOISÉS

Les espaces concernés par la modification sont situés hors des espaces ou paysages remarquables du littoral repéré sur la commune (zone Nds).

Toutefois, le site du Sémaphore, de part sa proximité avec une zone Nds, a justifié une évaluation environnementale, réalisée par un conseil en environnement extérieur à la commune. Cette étude préconise un certain nombre de mesures à prendre pour préserver la faune et la flore présentes sur le site qu'il conviendra de respecter scrupuleusement, tant au cours du chantier de réhabilitation ou de construction, qu'au cours de l'exploitation économique du futur équipement.

Les autres modifications envisagées dans cette procédure ne sont pas concernées.

La modification respecte l'article L.121-23 à 26 du Code de l'Urbanisme.

En conclusion, la modification n°2 est conforme avec la loi « Littoral ».

## B. LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALES (SCoT) DU PAYS DE LORIENT

Le SCoT du Pays de Lorient est, à l'heure où sont écrites ces lignes, en cours de révision. Il a été arrêté le 23 mai 2017.

En l'état, le Sémaphore de Guidel-Plages, dans l'article 1.4.10 « Valoriser le patrimoine bâti du littoral et les capacités d'accueil touristiques » du Document d'orientations et d'objectifs du SCoT arrêté, est identifié comme « élément de patrimoine, symbolique de l'histoire et de l'identité maritime du Pays de Lorient ».

Le SCoT arrêté préconise que « *le PLU peut, dans le respect des conditions décrites aux règles précédentes, prévoir la réhabilitation, les extensions ou les changements de destinations des éléments caractéristiques du patrimoine bâti du littoral ou les aménagements de nature à faciliter l'accès en vue de leur valorisation touristique (hébergement, muséographie, etc) ou économique* ».

La réhabilitation du Sémaphore tel que mentionnée au chapitre III.B du présent rapport de présentation respecte donc les préconisations du SCoT arrêté.

Il est entendu que la modification envisagée est compatible avec le SCoT arrêté et qu'elle devra être confirmée lors de l'approbation définitive de ce Schéma de Cohérence Territoriale.

Les autres modifications envisagées, qui ont pour objets de permettre la construction d'immeubles collectifs en centre-ville et mettre en compatibilité le présent PLU avec le PLH adopté le 7 février 2017, respectent les grandes orientations du SCoT en vigueur, à savoir :

- Economiser l'espace pour assurer l'aménagement foncier, urbain et économique du territoire ;
- Maîtriser les déplacements à la source par une urbanisation rationnelle ;
- Répondre aux besoins en logements de tous dans les quartiers de qualité ;
- Préserver la biodiversité et maintenir la proximité entre la ville et la nature ;
- Promouvoir une bonne gestion de l'environnement urbain.

Les modifications apportées sont donc compatibles avec les orientations du SCoT de 2006.

## C. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN 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.

## D. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU) DE LORIENT AGGLOMÉRATION

Le projet de modification ne remet pas en cause les quatre défis définis par le 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 possibilité qu'offrira la modification n°2 du PLU de construire des logements collectifs en centre-ville répond pleinement aux défis du PDU, notamment pour ce qui concerne le défi territorial dans la mesure où les déplacements doux seront privilégiés pour l'accès aux commerces et équipements à proximité immédiate.

Le projet de modification du PLU est donc compatible avec le PDU.

## E. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LORIENT AGGLOMÉRATION

Un des objets de cette modification est la mise en compatibilité du PLU avec le nouveau PLH adopté le 7 février 2017.

Le chapitre « C. Mise en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération » expose dans le détail les modifications du PLU envisagées.