



# Plan Local d'Urbanisme

## Rapport de Présentation



APPROBATION par délibération du Conseil Municipal le 28 MARS 2013  
MISE A JOUR par arrêté du Maire le 19 JUIN 2015

Le Maire, Dominique Le Vouëdec



SOMMAIRE	1
<b>1 PREAMBULE</b>	<b>5</b>
PRESENTATION DE LA COMMUNE	5
JUSTIFICATIONS DE LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE 2002	7
LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)	8
METHODE UTILISEE POUR EVALUER LES EFFETS DU P.L.U.	9
GAVRES ET SON HISTOIRE	11
<b>2 - DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE DE LA COMMUNE</b>	<b>15</b>
2.1 - LA POPULATION ET LES MENAGES	16
2.2 - L'HABITAT	20
2.3- LE CONTEXTE ECONOMIQUE	23
2.4 - DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS	28
2.5 - LES EQUIPEMENTS	34
<b>3 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>39</b>
3.1 - ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGE	40
3.1.1 - Environnement physique	40
3.1.2 - Trois grandes entités paysagères maritimes fortes	46
3.1.3 - Les grands ensembles naturels et leur gestion	50
3.1.4 - Une préservation renforcée par des mesures réglementaires et la présence militaire	57
3.1.5 -Les principaux enjeux environnementaux	58
3.2 - LA QUALITE DU CADRE DE VIE	60
3.2.1 - Risques majeurs	60
3.2.2 - Pollutions et nuisance	62
3.3 – AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET PATRIMOINE	65
3.3.1 - Occupation spatiale et occupation humaine	65
3.3.2 - les éléments du patrimoine communal	72

<b>4 - CONCLUSIONS GENERALES ET GRANDES ORIENTATIONS</b>	<b>75</b>
<b>5 - JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS</b>	<b>77</b>
5.1 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.	78
5.2 -LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	82
5.3 - CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES	83
5.3.1 - Les zones urbaines (U)	83
5.3.2 – les zones à urbaniser (AU)	85
5.3.3 – Les zones naturelles (N)	86
5.3.4 – les autres éléments apportés au plan de zonage	88
5.4 - CHOIX RETENUS POUR LA LIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL (INSTAUREE PAR LE REGLEMENT ECRIT) ET CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT	92
5.5 – ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DETERMINATION DES BESOINS	97
<b>6 - LA COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET LES PRESCRIPTONS SUPRA COMMUNALES</b>	<b>101</b>
6.1 - APPLICATION DE LA LOI LITTORAL DU 3 JANVIER 1986	103
6.2 - AUTRES LOIS D'AMENAGEMENT	107
6.3 - LES DISPOSITIONS SUPRA-COMMUNALES	111
6.3.1 - Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de LORIENT	111
6.3.2 - Le Plan de déplacement urbain	115
6.3.3 - Le Programme local de l'habitat	115
6.3.4 - Le SDAGE et le SAGE	116
6.3.5 Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage	117
<b>7 -EVALUATION DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ; MESURES PRISES POUR LES EVITER, LES REDUIRE OU LES COMPENSER</b>	<b>119</b>
7.1 – ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU PADD	121
7.2 - EVOLUTION DU ZONAGE	124
7.2.1 - Analyse générale	124
7.2.2 -La mutation des anciennes zones militaires (« Um » et « Ndm ») – apparition de zones « Nh » et« Ni »	127
7.2.3 - Extension de la zone « Nds »	129
7.2.4 - L'évolution des zones N	130
7.2.5 - L'évolution des zones AU	132

7.2.6 – Evolution des zones U	133
7.2.7 - L'évolution des zones Up	134
7.2.8 - Conclusion	135
7.3 – INCIDENCES SUR LA ZONE « NATURA 2000 » ET MESURES PRISES	137
7.4 – AUTRES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES	141
7.5 – PROPOSITIONS D'INDICATEURS DE SUIVI	145
<b>8 - RESUME NON TECHNIQUE</b>	147
8.1 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	149
8.2 – LE PROJET	152
8.3 - EFFETS DU PROJET ET MESURES PRISES POUR LES ATTENUER, LES SUPPRIMER, LES COMPENSER	153



# 1 - PREAMBULE

---

## PRESENTATION DE LA COMMUNE

Située à l'embouchure de la rade de LORIENT, face à l'île de Groix, la commune de GAVRES occupe une presqu'île entre l'océan Atlantique et la petite mer de Gâvres.

La commune est bordée au nord par l'anse de Gâvres, à l'ouest par l'embouchure du Blavet, au sud par l'océan et à l'est par la commune de Plouhinec.

La commune réunit 768 habitants au dernier recensement de 2009 sur un territoire de 183 hectares (cadastre et calcul informatique 2006), soit une densité de 440 hab/ha supérieure à la moyenne constatée dans l'agglomération lorientaise (402 hb/km<sup>2</sup>).

Administrativement, la commune fait partie de l'arrondissement de Lorient et elle également une des 9 communes du canton de Port-Louis.

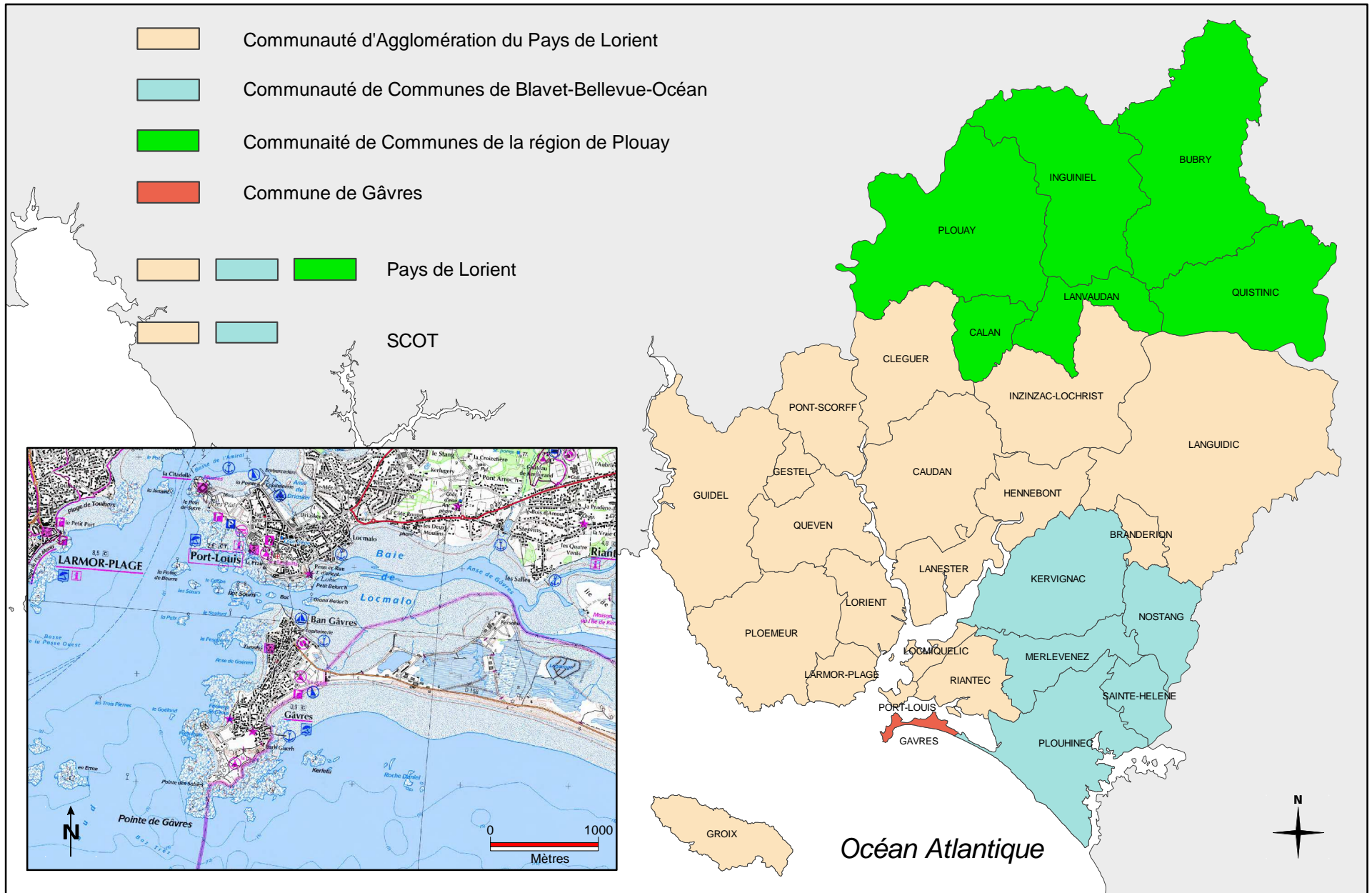
Elle fait partie depuis 1996, de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient qui comprend 19 communes et exerce ses compétences dans le domaine du logement, de la collecte et du traitement des déchets ménagers, de l'aménagement, de l'assainissement, de la protection de l'environnement et de la mise en valeur des espaces naturels, des déplacements et des transports collectifs, du développement économique et universitaire.

Le territoire de Gâvres est qualifié de presqu'île et comporte deux entités :

- Le bourg présente l'aspect d'un bas plateau, au relief peu marqué. Les altitudes maximales sont de l'ordre de 15 m ; les pentes y sont très faibles ;
- L'isthme qui la relie au continent, avec le cordon dunaire (altitude maximale de l'ordre de 8 m), dont la pente est relativement forte au sud, mais plus faible au nord, en transition avec le marais d'arrière littoral et la Petite Mer.

Avec une altitude moyenne inférieure à 5 m et un point culminant à 10 m, la presqu'île de Gâvres est un espace littoral côtier fragilisé sur lequel certains quartiers se trouvent exposés aux risques de submersion.





## JUSTIFICATIONS DE LA REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE 2002

Bilan du POS4 % depuis 1999.

Le rythme de construction constaté depuis 2000 (5 logements/an), bien que supérieur aux prévisions faites en 2002 (4 logements/an), a principalement favorisé l'habitat secondaire.

La révision de 2002 affichait également les orientations suivantes :

- Le développement de l'emploi par la création d'une zone d'activité,
- l'aménagement des terrains libres en zone U et NA,
- le développement la fréquentation touristique dans le respect des espaces naturels.

La dégradation économique s'est poursuivie sur la commune au cours de cette décennie en l'absence de terrains pouvant accueillir des activités artisanales. Par ailleurs, le morcellement parcellaire de la zone NA n'a pas permis son urbanisation.

Aussi, la présente révision constitue un enjeu important : celui d'optimiser au mieux les espaces disponibles dans le bourg, d'intégrer les terrains et bâtiments rendus disponibles après la fermeture du Gerbam pour l'accueil d'entreprises et la mise en œuvre d'une politique de protection et de valorisation des espaces naturelles remarquables.

Cette dernière décennie a connu également des événements importants :

- la fermeture du Gerbam et la fin des servitudes militaires sur près des 2/3 du territoire communal,
- la prise en compte du risque de submersion.

Les exigences et les problématiques urbaines ont évolué. De nouvelles préoccupations environnementales se sont fait jour, le tout lié à de nouvelles lois incitant à de nouvelles démarches dans l'approche de l'aménagement de l'espace.

Ainsi, le conseil municipal de Gâvres a-t-il prescrit en septembre 2009, la révision du POS de la commune (approbation le 26 octobre 1999) ainsi que

sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) suivant le contenu et la procédure définis par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.).

### De nouveaux principes d'aménagement induisant une évolution du contexte réglementaire

Le P.O.S. est un document reconnu pour son efficacité dans la définition du droit des sols. Il est en revanche peu adapté pour l'application des politiques de renouvellement urbain. Il a donc été donné naissance à un nouveau document d'urbanisme qui le remplace, le Plan Local d'Urbanisme, plus riche et plus complet.

Face aux nouvelles nécessités territoriales et aux problématiques émergentes, deux nouvelles lois ont été votées: la loi « S.R.U » et la loi « Urbanisme et Habitat ». Elles s'ouvrent sur de nouvelles approches dans l'aménagement du territoire.

1 - La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U.)

Parue le **13 décembre 2000**, la loi S.R.U porte sur trois grandes thématiques:

- les politiques urbaines et territoriales.
- la politique de la ville et de l'offre d'habitat diversifiée et de qualité.
- la mise en oeuvre d'une politique des déplacements au service du développement durable.

Elle introduit ou réaffirme des notions de «cohérence territoriale», de «développement durable» ou de «mixité sociale».

2 - La loi « Urbanisme et Habitat »

Parue le **2 juillet 2003**, elle complète et apporte des rectifications à la loi S.R.U suite à des difficultés rencontrées lors de sa mise en application.

## **LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)**

Le **P.L.U** est le nouveau document d'urbanisme qui remplace le Plan d'Occupation des Sols.

### **Un document global**

Le P.L.U. précise comment les élus de la commune envisagent et définissent l'avenir de la commune:

Le rapport de Présentation évalue notamment les besoins dans différents secteurs (déplacements, logements, équipements, activités, environnement, etc...). Puis il détermine les orientations et les choix adoptés pour un développement harmonieux de l'espace communal au sein de son environnement et en relation avec le territoire dans lequel il s'inscrit.

Il est donc d'abord l'expression de la vision des acteurs de l'aménagement au premier rang desquels figurent les habitants eux-mêmes et la municipalité en charge des affaires.

L'association des habitants à l'élaboration de ce projet commun s'étale pendant toute la durée de la procédure.

Le P.L.U. englobe donc l'ensemble des thématiques d'aménagement qui concernent la commune : l'habitat, les déplacements, le développement économique, les équipements, les protections paysagères et le patrimoine bâti et naturel.

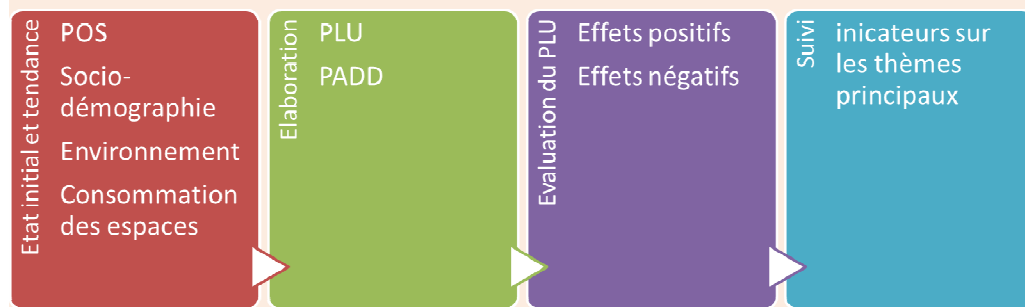
### **Un document réglementaire**

Le P.L.U., comme le P.O.S. avant lui, a pour fonction de définir le droit des sols. Il détermine les droits à construire et sert de référence à l'instruction des diverses demandes d'occupation et d'utilisation du sol (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable). Il a valeur juridique et s'impose à tous, particuliers, entreprises ou administrations ainsi qu'à la commune.

## METHODE UTILISEE POUR EVALUER LES EFFETS DU P.L.U.

### Méthode générale

Le PLU de Gâvres est soumis à évaluation environnementale en raison des effets potentiels de sa mise en œuvre sur des sites « Natura 2000 ». Les effets du PLU et du PADD peuvent être définis comme la différence entre les effets de l'application du POS actuel s'il était maintenu et les effets prévisibles du PLU lorsqu'il sera appliqué. La méthode d'évaluation environnementale est schématisée dans le diagramme ci-après.



Nous avons effectué l'évaluation thème par thème. La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement met particulièrement en exergue les thèmes suivants :

- La limitation de la consommation d'espace agro-naturel ;
- la préservation des continuités écologiques ;
- la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre.

Ces thèmes ne devant pas conduire à omettre d'autres aspects : l'eau, les risques majeurs, la nécessité d'offrir des logements à la population, des espaces aux activités économiques...

L'analyse des éléments géographiques du PLU (zonage, prescription) s'est appuyée sur le croisement des données à l'aide d'un Système d'Information Géographique (SIG), et l'observation fine de chaque élément de ce croisement. L'analyse des éléments non géographiques s'appuie sur des références bibliographiques.

### Analyse par thème

L'évaluation comprend 4 étapes :

- L'analyse de l'état actuel : POS, état initial de l'environnement et sociodémographique, analyse des enjeux, des atouts et des contraintes.
- Élaboration du PLU et du PADD en prenant en compte les enjeux environnementaux, les besoins en logements et en activités.
- Évaluation des effets du PLU et du PADD. Au fur et à mesure de l'analyse le projet de PLU est modifié et amélioré pour réduire, autant que possible, les effets négatifs.
- Proposition d'indicateurs pour suivre les principaux effets.

**Le processus d'élaboration du PLU est itératif, ceci explique que les effets négatifs résiduels soient très faibles.**

#### L'eau et la trame bleue

L'analyse de l'état initial du contexte hydrologique s'appuie :

Sur les données cartographiques disponibles (IGN, BD Carthage...) pour situer les grands axes hydrologiques, déterminer les bassins versants...

Sur les outils de connaissance existants : captage d'eau potable (données de l'Agence Régionale de Santé), masses d'eau (données de l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne)...

Sur les études spécifiques menées conjointement ou préalablement au PLU : **inventaire des zones humides** et des cours d'eau.

Sur la reconnaissance de terrain.

L'analyse sur SIG a permis de vérifier la prise en compte de ces éléments (notamment les zones humides) dans le PLU et de localiser les secteurs à enjeux.

### La faune, la flore, les continuités écologiques et la trame verte

L'analyse de l'état initial s'appuie sur :

La consultation des différents sites consacrés au patrimoine naturel (DREAL, CARMEN, NATURA 2000, Bretagne Environnement).

La consultation du DOCOB concernant les Natura 2000.

L'intégration de la cartographie des habitats des Natura 2000, fournie par la DREAL.

Les études et suivis spécifiques, pilotés par Cap L'Orient.

La prospection de terrain par parcours à pied, donnant lieu à des caractérisations et des reportages photographiques illustrant le rapport.

Dans la phase des effets nous avons vérifié que les aménagements permis ou prévus par le PLU tenaient compte des éléments naturels identifiés, en particulier pour ne pas empiéter sur les habitats cartographiés et les zones humides. Une attention particulière a été portée à la prise en compte des sites « Natura 2000 ».

### La géologie

Les caractéristiques géologiques ont été déterminées à partir de la carte géologique du BRGM au 1/50 000 et des observations de terrain.

Le PLU ne prévoit pas de zone d'extraction de matériau.

### L'air, le climat, la réduction de la consommation énergétique

Les données météorologiques correspondent à des moyennes sur trente ans fournies par Météo-France. La qualité de l'air provient des données d'Air Breizh.

Les transports en commun et les liaisons douces ont été répertoriés. Il n'a pas été effectué de point zéro de la consommation d'énergie dans les bâtiments actuels.

L'analyse *a priori* des effets du PLU reste difficile, des indicateurs de suivi ont été proposés.

### La consommation des espaces agro-naturels

Une carte de l'occupation actuelle du sol a été établie par photo-interprétation et vérification sur site.

L'évolution de la population et les besoins en logement ont été réalisés à partir des données de l'INSEE et des perceptions des élus de Gâvres.

Le croisement sur SIG des zonages du POS et du PLU a permis de quantifier les évolutions, de les localiser, et de les qualifier.

## GAVRES ET SON HISTOIRE

Le nom de Gâvres vient du breton "gavr" (crevette).

La présence d'un tumulus (inscrit à l'inventaire des monuments historique) témoigne d'une occupation datant de la période néolithique (2450 ans avant J.C). Sa construction est unique : parfaitement en « équerre », il est composé d'un couloir d'accès de 9m et d'une longue chambre de 17m (divisée en quatre compartiments). Son état de conservation est extraordinaire, quelques dalles sont gravées, le sol présente encore des traces de dallage. Les dalles de soutien sont séparées par des murets de galets et de terre.

Le dolmen du Goërem de Gâvres a été classé Monument Historique en 1965 et appartient à l'Etat depuis 1970.

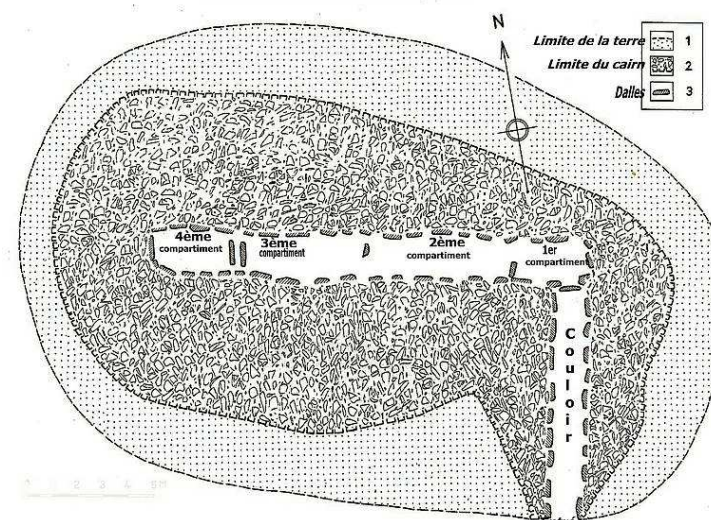
On n'a signalé sur ce coin de terre aucun monument celtique, mais la période romaine y est largement représentée par des briques, des poteries, et des monnaies des IIIème et IVème siècles de notre ère, trouvées à Kersahu.

Au XIème siècle, on y fonda un prieuré sous la juridiction de l'abbaye de Saint-Gildas de Rhuy qui possédait alors toutes les terres de Gâvres. La chapelle, dédiée à saint Gildas, fut démolie au mois de mars 1880 et remplacée par l'actuelle église en 1891.

L'existence de salines à Gâvres est mentionnée dès 1636. L'exploitation de marais salants sur le site de Kersahu est plus récente et n'est évoquée qu'en 1848. Cette activité connaît par la suite des difficultés, de part la compétition des salines du sud et disparaît progressivement au profit de l'activité militaire apparue en 1745 à l'extrême ouest du site.



Plan du monument du Goërem



Le tumulus du Goërem

Cette presqu'île, avec son isthme et l'île de Kersahu, a été érigée en commune le 1er février 1867 après séparation avec la commune de Riantec, et en paroisse succursale le 20 septembre 1868

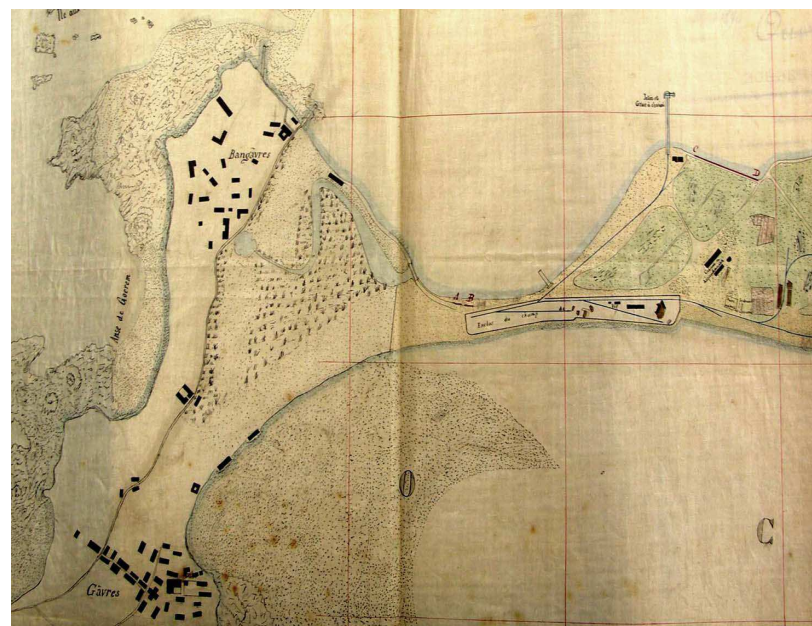
En 1891, sa superficie n'est que de 155 hectares, mais sa population atteint le chiffre de 1227 habitants, grâce à la pêche de la sardine et aux industries qui en dépendent. L'économie de la pêche a été à son apogée dans les années 1950 et 1960. En 1957, la flottille gâvraise se compose de 53 bateaux dont 46 arment à la sardine et 7 au chalut. Chaque sardinier embarque 10 hommes et un mousse à chaque sortie.



Gâvres au milieu du 18<sup>ème</sup> siècle



Deux usines de conserveries sont présentes dans le bourg pour traiter cette pêche. Aujourd'hui, seules deux petites unités côtières mouillent à Ban-Gâvres et il ne subsiste que le bâtiment occupé par l'ancien garage Guillevic comme témoin de l'activité de transformation.



Devenant une place stratégique aux XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècles, parallèlement au développement des ports de Lorient et de Port-Louis, Gâvres accueille des fortifications dès 1695 avec la batterie de Porh-Puns.

L'importance militaire du port de Lorient pendant la deuxième guerre mondiale s'illustre par la présence de quelques blockhaus sur la Pointe des Saisies.

La Marine Nationale développera à partir du 1830 un lieu d'expérimentation de tir pour la marine, ancêtre du GERBAM. Elle occupe l'ensemble du tombolo, le village abandonné de Kersahu et procède à de nombreux aménagements (digues, bâtiments, voies de chemin de fer).

Son activité s'arrête en 2010 à la suite de la fusion des différents sites de tirs nationaux à Biscarosse.



*Le fort de Porh-Puns (1695 - 1878 )*



*Le centre de tir de la marine*



## **2 - DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE DE LA COMMUNE**

---

## 2.1 -LA POPULATION ET LES MENAGES

### Une baisse structurelle de la population

La baisse de la population est continue depuis 1975 malgré un rebond au recensement de 1999. Gâvres a perdu 30 % de sa population en 40 ans. Au dernier recensement de 2008, la commune comptait 772 habitants soit une baisse de 14 % en 10 ans.

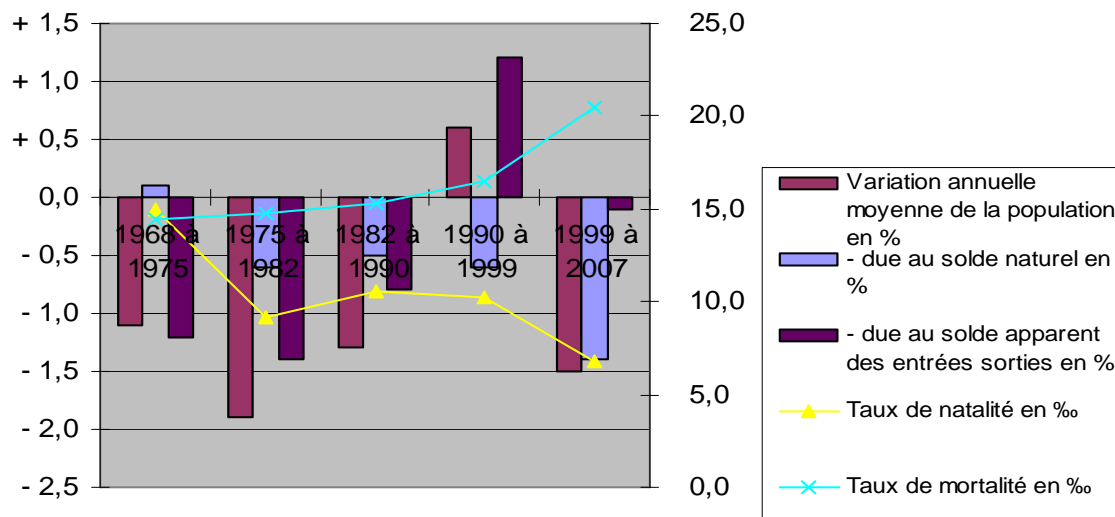
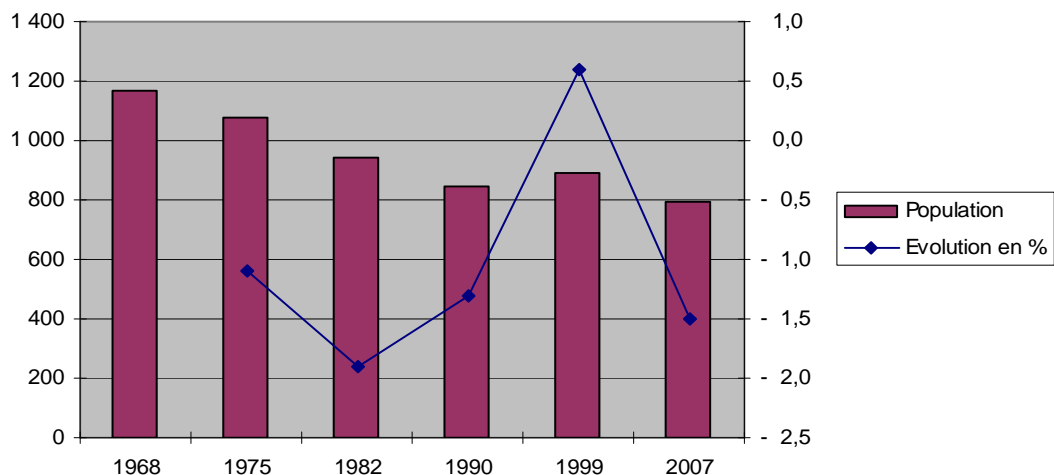
Pendant la même période l'agglomération lorientaise connaît une croissance démographique de 0,33 % et le département + 1,09 %.

La disparition des activités traditionnelles (pêche, conserverie), la fermeture du centre d'essai de la Marine national et l'enclavement de la commune sont les facteurs de cette crise démographique.

Jusqu'en 1990, la baisse de la population gâvraise est due à un déficit important du flux migratoire. Depuis 1999, le vieillissement de la population (solde naturel négatif qui correspond au rapport entre les naissances et les décès) est le facteur essentiel de la baisse et non plus le déficit migratoire qui est faible (- 0,1 %) pendant cette période.

Paradoxalement en période estivale, la population gâvraise est multipliée par 3. Le territoire dispose d'une attractivité liée à son cadre de vie et son environnement insulaire.

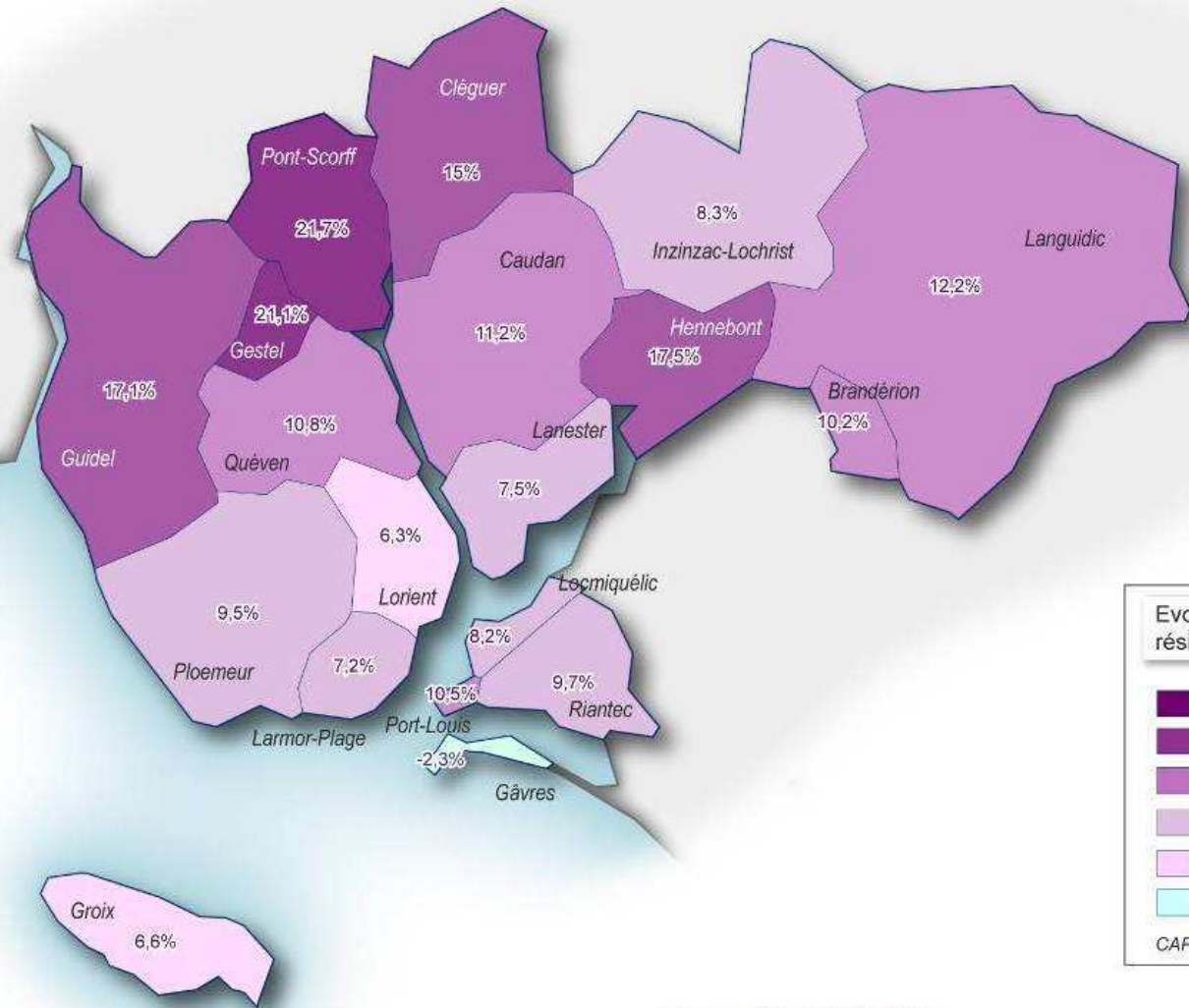
La population féminine représente 53,5 % de la population totale



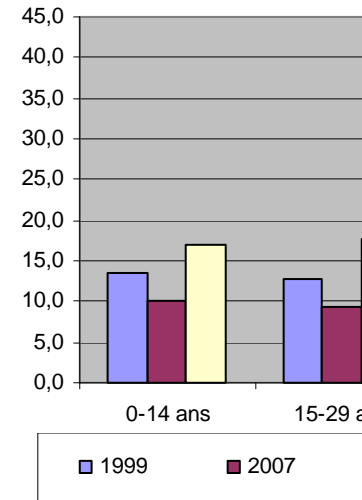
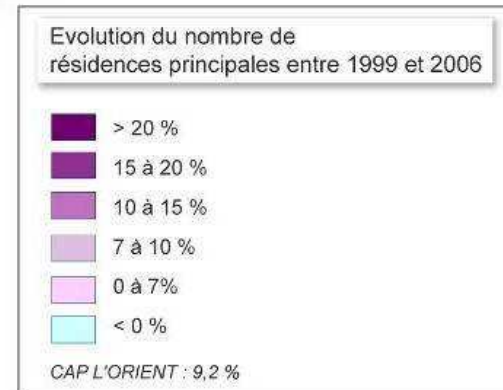
(graphique de droite : Sources : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombremets- RP 1999 et RP 2007 exploitations principales- État civil)



## Evolution du nombre de résidences principales entre 1999 et 2006



Source : INSEE, RGP 2006



Les plus de 60 ans représentent 45,2 % de la population (24 % dans l'agglomération lorientaise). Le poids de cette tranche d'âge a augmenté de 8 points depuis 1999 tandis que les moins de 30 ans passe de 26,2 à 19,4 % entre 1999 et 2007 (34,6 % dans l'agglomération).

Le poids des plus de

60 ans est accentué par l'attrait des jeunes retraités pour cette commune.

La part des 30-59 ans étant stable entre les deux recensements, les mouvements se font entre les 2 tranches extrêmes.

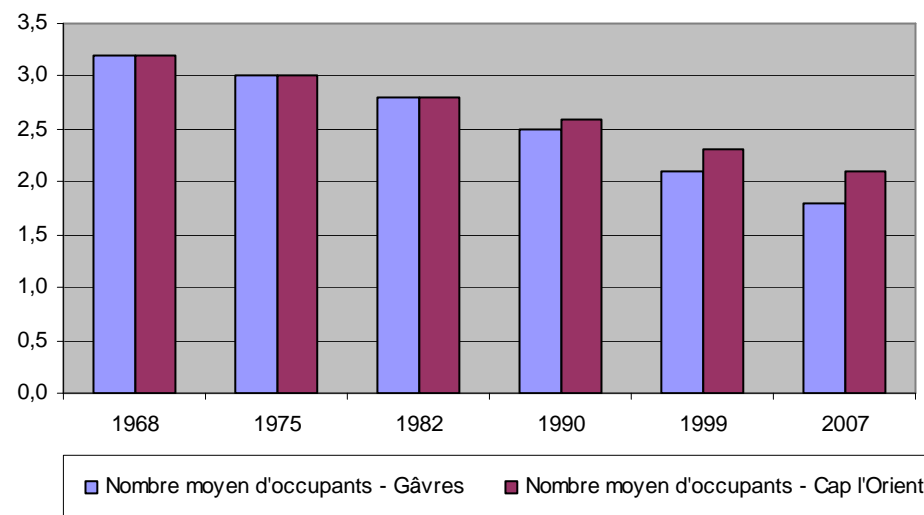
### Composition de la population

Une conséquence de ce vieillissement est l'état matrimonial des ménages qui met en évidence le poids plus élevé du veuvage (18 %) par rapport au canton (10 %).

### Les ménages

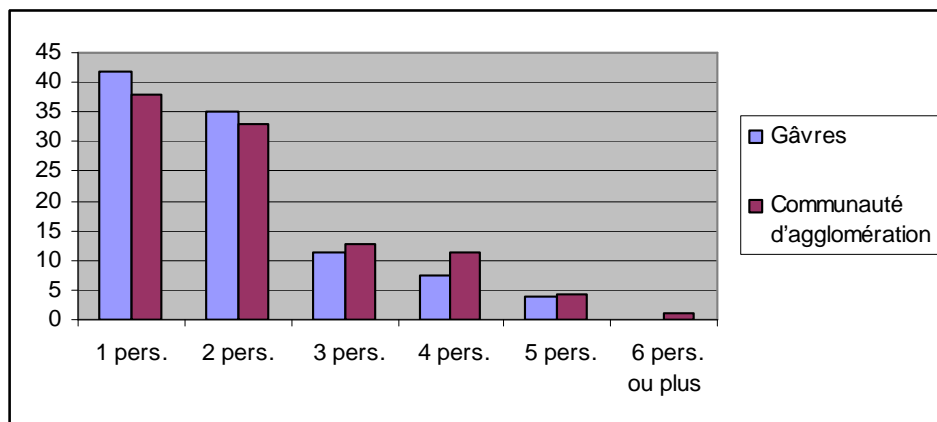
En 2006, Gâvres accueille 413 ménages en baisse de 2,6 % par rapport à 1999. On constate que cette diminution est moins forte que celle de la population (-11 %) ce qui s'explique par l'augmentation de la décohabitation c'est-à-dire un nombre moindre de personnes par ménages (tableau ci-dessous).

### Composition des ménages



(Sources : INSEE, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales)

Le phénomène de décohabitation s'accroît pour atteindre en 2007 1,9 personnes par ménage soit un recul de 14,3 % depuis 1999. La part des ménages composés d'une personne présente près de 42 % des ménages soit un taux supérieur à celui constaté sur la communauté d'agglomération (38,1 %).



(Sources : INSEE, RP2006 exploitations principales)

	Aucun enfant	1 enfant	2 enfants	3 enfants	4 enfants ou plus	Total
famille monoparentale	16	8	0	0	12	15,6%
couple sans enfant	123	0	0	0	0	<b>53,2%</b>
couple avec enfant	12	36	24	0	0	31,2%
Total	<b>65,4 %</b>	19%	10,4%	0	5,2%	

### Motorisation des ménages

Le taux de motorisation des ménages est plus bas que celui constaté sur l'agglomération lorientaise. Près de 70 % des ménages disposent au moins d'une voiture soit un taux de motorisation inférieur à celui de l'agglomération (82,1 %). Les ménages disposant d'une seule voiture atteignent 73,4 % des ménages disposant d'au moins une voiture (60 % dans l'agglomération).

Peu de ménages possèdent deux voitures ou plus.

	2007	%	1999	%	Dans l'agglomération en 2007 (en %)
Au moins une voiture	305	69,5	283	66,7	82,1
1 voiture	224	51,3	210	49,5	49,9
2 voitures ou plus	80	18,3	73	17,2	32,2

(Sources : INSEE, RP1999 et RP2007 exploitations principales)

### Ressources des ménages

Le revenu moyen en 2006 (17 343 euros) des foyers fiscaux est inférieur à la moyenne de l'agglomération (20 384 euros). Le vieillissement de la population et la taille réduite des ménages (veuvage, célibat) sont des facteurs de fragilisation de la population locale.

### Perspective d'évolution de la population

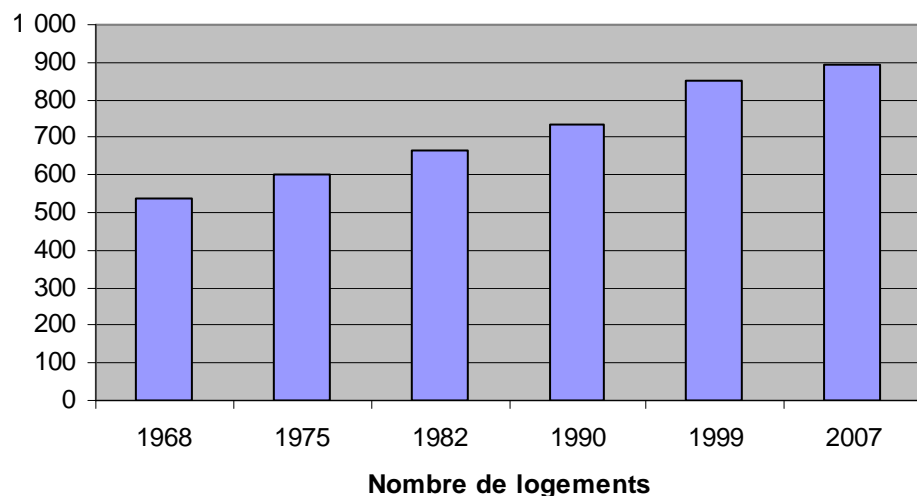
La population connaît une baisse structurelle malgré le rebond de 1999. Gâvres a perdu 30 % de population entre 1968 et 2008. Parallèlement, la part des + de 60 ans atteint 38 % de la population. Le vieillissement de la population est un phénomène structurel que la commune souhaite inverser. L'objectif communal est de permettre l'accueil de nouveaux habitants et privilégier des ménages jeunes et permanents.

## 2.2 - L'HABITAT

### Les caractéristiques de l'habitat à Gâvres

Le parc communal s'est accru de plus de 60 % en quarante ans et compte 894 logements en 2007. La forte augmentation entre 1982 et 1999 (plus de 27 %) correspond à l'urbanisation des derniers secteurs disponibles.

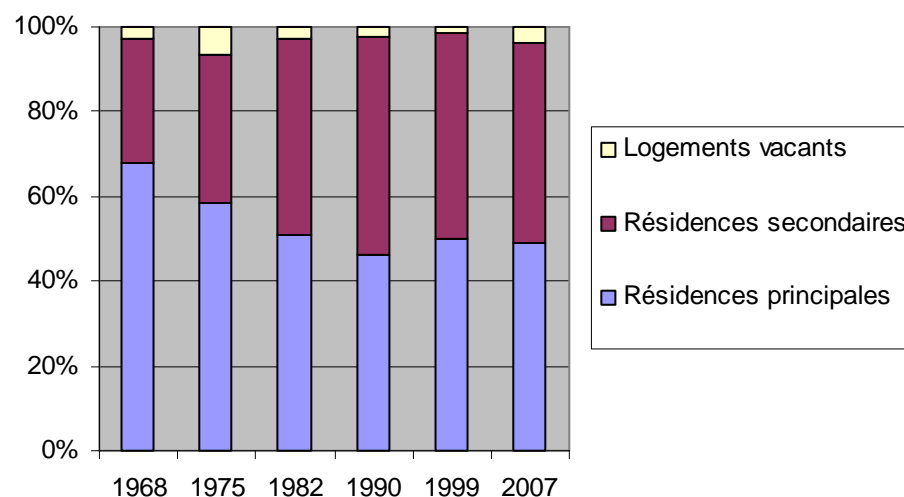
La production constatée entre 1999 et 2007 (+5,10 %) est nettement moindre que le nombre de logements construits durant la même période sur le canton de Port-Louis (+19,6 %). 44 logements ont été construits entre 1999 et 2007, soit plus de 5 logements par an répondant. Néanmoins, cette production s'est faite essentiellement au profit de la résidence secondaire.



(Sources : INSEE, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales)

Gâvres compte un nombre important de résidences secondaires qui représentent 47,4 % des logements en 2007 (7,6 % sur Cap l'Orient et 14,5 % au niveau du canton). Ce chiffre a plus que doublé entre 1975 et 2006,

contrairement aux résidences principales (+13 %). Gâvres peut être qualifiée de commune littorale touristique avec une population multipliée par 3 en période estivale.

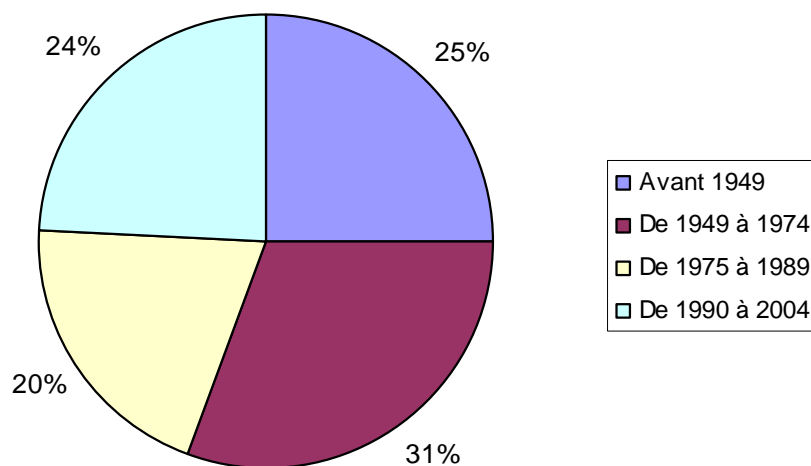


(Sources : INSEE, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2006 exploitations principales)

Ce marché connaît aujourd'hui un profond bouleversement. Près de 60 % des achats immobiliers entre 2007 et 2010 ont été fait par des résidents extérieurs au département. Il convient aujourd'hui plus de parler de bi-résident que de résident secondaire tant la durée de fréquentation de la résidence s'accroît sous l'influence de la réduction et de l'aménagement du temps de travail et de l'amélioration des dessertes ferroviaires (ligne TGV entre Rennes Lorient et Auray).

Le nombre de logements vacants, lui, est en forte progression par rapport à 1999 (+ 18 logements). On peut donc s'interroger sur ce constat : inadaptation de l'offre, procédure de succession rendue difficile par l'absence d'héritier, spéculation immobilière.

### Résidences principales selon la période d'achèvement



(Source : Insee, RP2007 exploitation principale)

Paradoxalement, l'âge des constructions principales n'illustre pas une baisse de la construction liée à la réfection des terrains sur la commune au moins jusqu'à 2004. Plus de 24 % des logements ont été construits après 1990 (15 % au niveau de l'agglomération). La proportion des logements construits avant 1949 est supérieure à la moyenne constatée sur le canton (20 %). Ces chiffres sont à relativiser néanmoins en raison de l'importance des logements secondaires qui se concentrent principalement dans les secteurs anciens de Gâvres.

L'habitat individuel est dominant sur la commune (84,7 % des logements) dans des proportions comparables aux communes du canton. La taille moyenne des logements est cependant plus petite (4 pièces) ce qui s'explique par la part des logements anciens de petites tailles.

On constate également une inadaptation entre la taille des logements et celle des ménages **En effet, 22 % des logements ont entre 1 à 2 pièces tandis que 81 % des ménages ont entre 1 à 2 personnes.**

En 2007, 77 % des ménages habitent depuis plus de cinq ans dans la commune. Il existe une mobilité assez faible, s'expliquant logiquement par le vieillissement de la population.

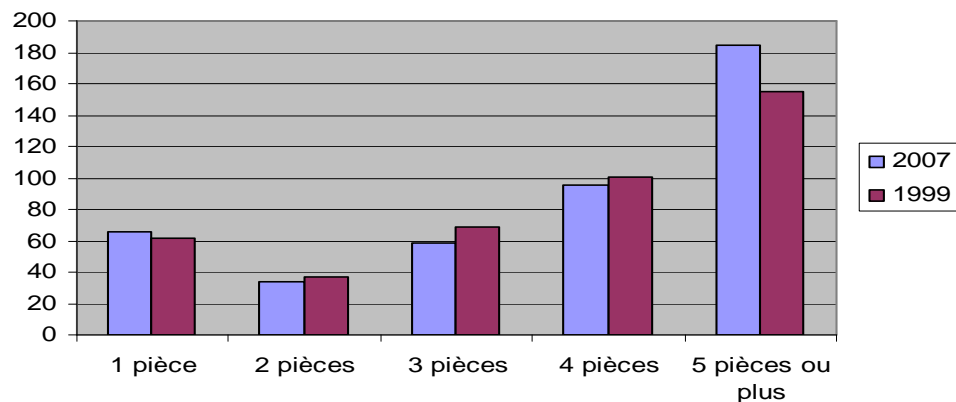
Statut d'occupation des résidences principales sur Gâvres en 2007	%
Propriétaire occupant	<b>60,6</b>
Locataire	35,1
Dont d'un logement locatif aidé	23,6
Locatif HLM/SEM	21,5
Autres	4,3

(Source : Insee, RP2007 exploitation principale)

La part des propriétaires occupants à Gâvres est comparable à la moyenne constatée l'agglomération lorientaise. Le chiffre significatif est la faiblesse du logement locatif privé qui représente 33 % du parc locatif sur la commune (57% dans l'agglomération et 74 % sur le canton).

Gâvres a un parc locatif social important représentant 23,5 % (103 logements en 2007) du nombre total de résidences principales nettement supérieur à la moyenne départementale de 9,8 %. Cependant très peu de logement relève de l'initiative privée et le parc se compose principalement des 59 logements du foyer des personnes âgées. La demande est constante dans ce type de logement (17 dossiers en 2009) et le délai moyen d'attente sur la commune est de 21 mois, supérieur à la moyenne de la Communauté d'Agglomération de Lorient qui est de 11 mois.

### Résidences principales selon le nombre de pièces



La typologie des logements (part élevée des petits logements) questionne sur les moyens que le PLU doit donner afin d'accroître la taille de ceux-ci et permettre l'accueil de jeunes ménages.

(Source : Insee, RP1999 2007 exploitation principale)

La typologie des logements par nombre de pièces a peu évolué entre 1999 et 2007 à l'exception des grands logements (+20 %). L'information essentielle est la part importante des logements de 1 à 2 pièces qui représente près de 23 % des résidences principales (7,6 % dans le canton). Ce chiffre illustre le poids des logements anciens de type « maison de pêcheurs ».

Le prix du mètre carré s'élève entre 2 501 et 3 000 €, sur la commune de Lorient ce prix est moins élevé, entre 1 501 et 2 000 €.

### Conclusion :

L'habitat de Gâvres se caractérise par une part de plus en plus importante de résidence secondaire, une difficulté à répondre à la demande sociale et un foncier élevé. Répondre à ce constat suppose de maîtriser l'urbanisation des dernières disponibilités foncières afin de diversifier l'offre et garantir l'habitat permanent.

## 2.3 - LE CONTEXTE ECONOMIQUE

### Emplois et activité économiques

#### La population active

En 2007, la part de la population active est de 33,5 % de la population communale (265 personnes) soit une baisse de 11 % par rapport à 1999 à l'inverse de l'évolution constatée au niveau du canton (+15%). Le taux d'activité des 15 à 64 ans s'élève à 61,5 % en 2008 (70,5 % dans le département).

La population de 15 ans ou plus ayant un emploi est de 230 personnes dont près de 80 % de salariés. 35,8 % travaillent dans la commune en 2007. L'emploi à Gâvres concerne 129 personnes dont 75 % sont salariés en 2008. Plus de 87 % de l'emploi local est occupé par des agents de la fonction publique ainsi que des salariés en contrat à durée indéterminée.

L'évolution du poids des actifs habitant et travaillant sur la commune a longtemps été en décalage avec la tendance observée sur Cap l'Orient. Jusqu'en 1982, 73 % des actifs travaillaient et résidaient à Gâvres contre 55 % sur Cap l'Orient. La part des actifs travaillant à l'extérieur de la commune a fortement progressée par la suite passant de 37 % en 1982 à 53 % en 1999. Après une stabilité entre 1990 et 1999, on constate une baisse de 25 % de l'emploi local en 2007.

Le taux de chômage des 15 à 64 ans s'élève à 14,3 % en 2007 (11,9 % au niveau du Pays de Lorient) contre 22,7 % en 1999. Cette baisse, qui s'explique par le vieillissement de la population, ne doit pas cacher la fragilité de la population active gâvraise. Près de 28 % des jeunes (15-24 ans) sont au chômage en 2007 (25 % dans l'agglomération).

Les chiffres de 2010 montrent une progression du taux de chômage de Gâvres (15,6 %), soit un taux supérieur à la moyenne nationale (10 %).

Composition de la population active en 2006 (en %)	Gâvres en %	Pays de Lorient en %
<b>1 : Agriculteurs exploitants</b>	0	<b>0,9</b>
<b>2 : Artisans, commerçants, chefs entreprises</b>	<b>9,5</b>	6
<b>3 : Cadres et professions intellectuelles supérieures</b>	9,5	<b>11,6</b>
<b>4 : Professions intermédiaires</b>	25,4	<b>26,3</b>
<b>5 : Employés</b>	<b>30,2</b>	29,9
<b>6 : Ouvriers</b>	<b>25,4</b>	25,3

(Source : Insee, RP 2007 exploitation principale)

Les cadres supérieurs et professions libérales représentent 19 % de la population active ayant un emploi. Ce chiffre illustre l'attrait de la commune et participe au coût élevé de l'immobilier local.

#### Les dynamiques socio-économiques

##### - Absence du secteur primaire et secondaire

En ce qui concerne le secteur primaire, l'activité agricole est inexistante sur Gâvres.

Le secteur de la pêche a cependant été la principale activité de la commune. On comptait 60 chaloupes à voiles qui faisaient travailler plus de 350 hommes. L'économie gâvraise a d'ailleurs été à son apogée dans les années 1950 et 1960 avec les pinasses sardinières. Mais par la suite Gâvres verra ses usines pour traiter le poisson disparaître ce qui entrainera une chute des emplois et donc de la population. Il reste encore quelques

traces du passé puisque l'on dénombre environ 200 inscriptions maritimes gérées par l'association des usagers et des plaisanciers dont 126 à Ban Gâvres, 45 à Port Guerh et 23 à Port Puns.

En matière d'activité industrielle, la présence des ateliers du Gerbam à l'entrée du bourg rappelle que Gâvres a accueilli pendant près de 200 ans une activité liée à l'armement (centre d'essai). Les bâtiments, désaffectés depuis 2008, se composent d'ateliers et de bureaux pour une surface utile de plus de 3000 m<sup>2</sup>.

On dénombre seulement cinq entreprises sur la commune. « Idélium », un bureau d'études spécialisé dans l'éclairage, « Mix Control » spécialisé dans le conseil en marketing, « Christian Raillon » conseiller en gestion de patrimoine, « Norcy Oswald » une entreprise de peinture et « Le point marine évason » qui s'est ouverte le 1<sup>er</sup> janvier 2009, qui propose la location de bateaux à moteur avec ou sans permis du mois d'avril au mois de septembre.

De six artisans en 2004, la commune compte désormais 3 artisans, deux électriciens et une entreprise d'entretien du bâtiment.

Le contexte géographique local et l'absence de foncier permettant l'accueil de nouvelles entreprises expliquent cette tendance à l'érosion de l'activité artisanale.

#### - Les services et commerces

##### *Des services médicaux présents*

La commune est bien dotée en services médicaux avec un médecin, un kinésithérapeute, trois infirmières et une pharmacie. On note également la présence d'un foyer logement, situé rue de l'Église. Ces équipements illustrent le poids important d'une population âgée.

##### *Un faible tissu commercial*

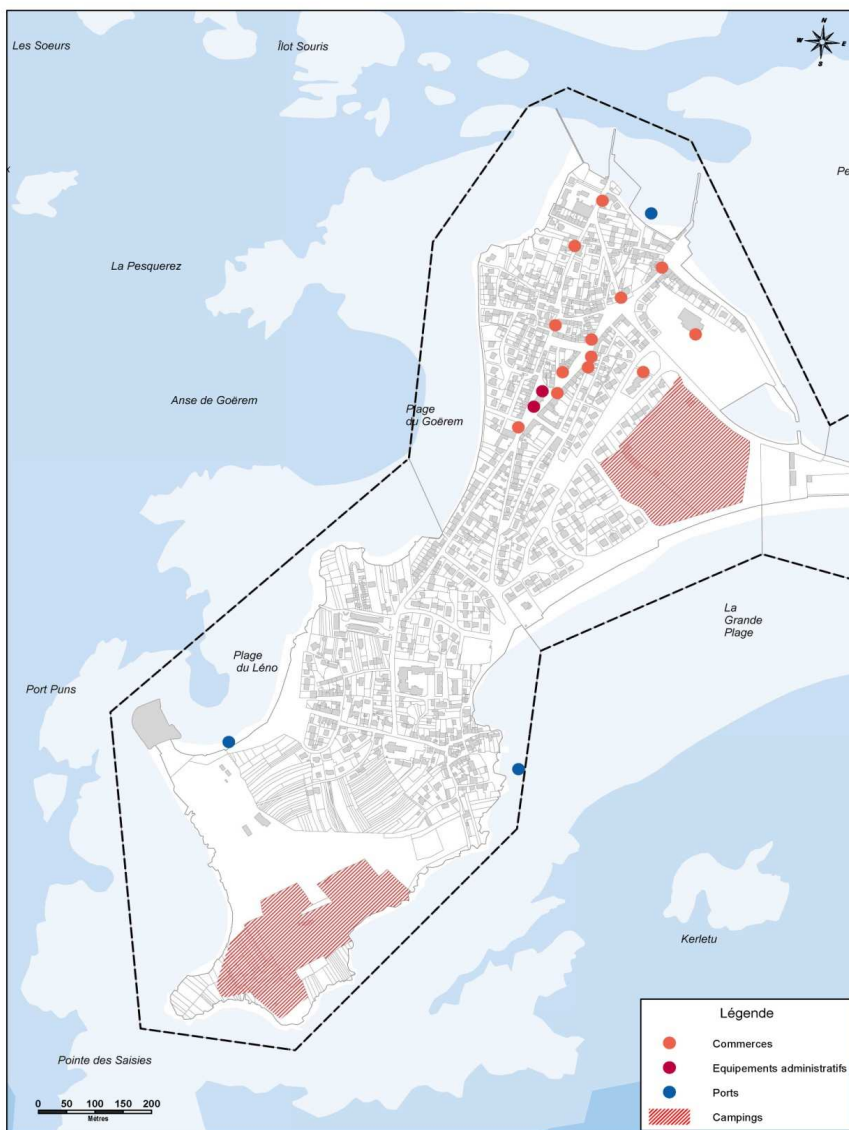
Le tissu commercial est cohérent avec la taille de la commune. On dénombre 9 commerces gâvrais et ce nombre évolue peu. Ils sont

inégalement répartis et incomplets, on note en particulier l'absence d'une boulangerie. On perçoit une faible centralité commerciale. Néanmoins, le secteur de Ban Gâvres, même s'il ne forme pas une continuité commerciale, regroupe pratiquement toutes les activités économiques de la commune. On y retrouve également les équipements sportifs, la Mairie et la poste.

Des travaux de voirie autour de la mairie doit permettre une meilleure lisibilité de cette centralité en favorisant les déplacements doux. La commune est également acteur de l'activité commerciale par la mise à disposition de locaux (locaux occupés par une superette et une laverie).



*Commerce rue de l'Église*



## Le tourisme

### **La mer, gisement touristique à développer**

Commune littorale, le tourisme est l'activité principale de Gâvres, il concerne principalement les activités liées à la mer :

- Le nautisme et la plaisance de port de Ban-Gâvres
- Les sports de glisse
- Les activités de plage
- La pêche à pied

La petite mer de Gâvres offre un site connu en matière de faune et de flore. Mais l'activité de la pêche à pied est sujette aux contraintes sanitaires pouvant interdire le site. En effet, on constate de plus en plus d'arrêtés préfectoraux interdisant la pêche. Le départ de l'armée offre la possibilité de développer le tourisme tout en maîtrisant et respectant le milieu naturel. Par exemple, en limitant un périmètre pour les sports de glisse, en réglementant la pêche à pied, en installant des postes d'observations pour les oiseaux...

La population permanente est multiplié par 3,5 en période estivale et atteint près de 2500 habitants.

Ainsi, l'activité touristique possède un poids socio-économique prépondérant à l'échelle du territoire communal. Sur le littoral Gâvres-Quiberon, le tourisme est devenu le secteur le plus important, faisant vivre près d'un tiers de la population permanente dans certaines communes. Cependant, les emplois créés restent précaires. De plus, l'activité économique est liée à la fréquentation touristique, variable d'une année à l'autre. A ce titre, certains commerces ne sont ouverts qu'en période estivale.

## Le tourisme vecteur d'emplois

Le tourisme développe également de nombreuses activités parallèles génératrices d'emplois telles que la voile ou le surf. Les estivants peuvent profiter des équipements structurels des communes avoisinantes de Port Louis ou encore Rianteq pour les plus proches. En outre, les alentours offrent de multiples visites du patrimoine culturel et naturel riche et varié.

La préservation du site possède par conséquent un intérêt économique évident : elle assure la durabilité des activités touristiques locales. La protection de l'environnement ne va donc pas à l'encontre du développement économique de la région. Au contraire, elle assure la cohérence et la solidité de la vie économique locale en créant des emplois à cette période.

## Une hôtellerie de plein air dominant

Elle se compose de:

- 1400 lits dans les campings
- 258 lits dans les autres hébergements

Près de 90 % de l'offre est assuré par les deux campings municipaux.

Les deux campings et le nombre élevé de résidences secondaires augmentent considérablement la population en période estivale. (On observe un « Gâvres hiver » et un « Gâvres été » où la commune change véritablement d'aspect). Avec plus de 1 600 lits touristiques soit 8,1% de la capacité d'accueil de Cap Lorient, la commune affirme une réelle légitimité.

Le Ministère de la Défense dispose d'un centre de vacances situé sur la pointe des Saisies. Sa fermeture est programmée en 2012.



*Le camping des Joncs à l'entrée du bourg*

En l'absence d'hôtellerie traditionnelle l'hôtellerie de plein air domine très largement et constitue la principale offre d'hébergements marchands. Néanmoins, il s'agit d'une hôtellerie de plein air traditionnel accessible uniquement deux mois par an. Cette offre marchande semble peu adaptée aux mutations de la consommation touristique. Son taux moyen d'occupation est de 50 %. Les contraintes liées à la proximité du littoral (loi Littoral et plan de prévention des risques littoral) ne permettent pas l'installation d'habitat léger de loisir.

## Conclusions :

Le taux de chômage a diminué mais reste tout de même supérieur à la moyenne nationale. Les Gavrais travaillent en majorité dans les communes de leur département de résidence. Les secteurs primaire et secondaire sont absents cependant on note l'activité de la pêche. Les services médicaux sont satisfaisants et répondent à la population vieillissante.

La commune n'ayant pas de secteurs spécialement appropriés aux activités artisanales, l'acquisition des terrains de l'ancien centre d'essai offre une opportunité afin de dynamiser l'activité économique de la commune. Il faut donc envisager la structuration d'un foncier à finalité artisanale pour favoriser l'implantation de nouvelles entreprises et ainsi enrayer l'érosion des activités de la commune.

Il faudrait également améliorer la continuité commerciale pour recréer une polarité et une véritable identité de cœur de village afin de soutenir cette activité.

Le tourisme a un impact important sur la commune, il génère des emplois et fait de Gâvres une commune littorale et touristique. On retrouve un nombre élevé de résidences secondaires et deux campings. Cependant les campings sont peu adaptés aux nouvelles tendances et ne sont ouverts que deux mois à l'année. Il serait intéressant d'élargir la période d'ouverture des deux campings actuellement limitée aux mois de juillet et août pour allonger la saison, prolonger la durée des séjours des touristes et capter de manière accrue les potentiels touristiques. La commune doit également réfléchir à de nouvelles formes d'hébergement touristique (éco-tourisme) qui serait un moyen d'attirer une nouvelle population estivale.

## 2.4 - DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

La commune de Gâvres est accessible par la mer à partir du port de Ban Gâvres et par la route départementale 158 en provenance de Plouhinec. Cette voie est classée voie de grande circulation. (2900 voitures/jour – comptage 04/2008 – Conseil Général).

Les caractéristiques de la commune (un bourg concentrant toutes les habitations sur une superficie limitée, une absence de relief) favorisent les déplacements doux.

### Le réseau viaire

Le réseau viaire se compose de la route départementale (voie de grande circulation) et des voies communales concentrées sur le bourg.

La route départementale, située dans l'emprise des terrains militaires et pendant longtemps soumise aux impératifs du centre d'essai, fait l'objet de réflexion en vue d'améliorer sa configuration. Actuellement, on constate :

- des vitesses excessives qui ne favorisent pas la circulation douce,
- un stationnement sauvage afin d'accéder à la plage et à la Petite Mer.

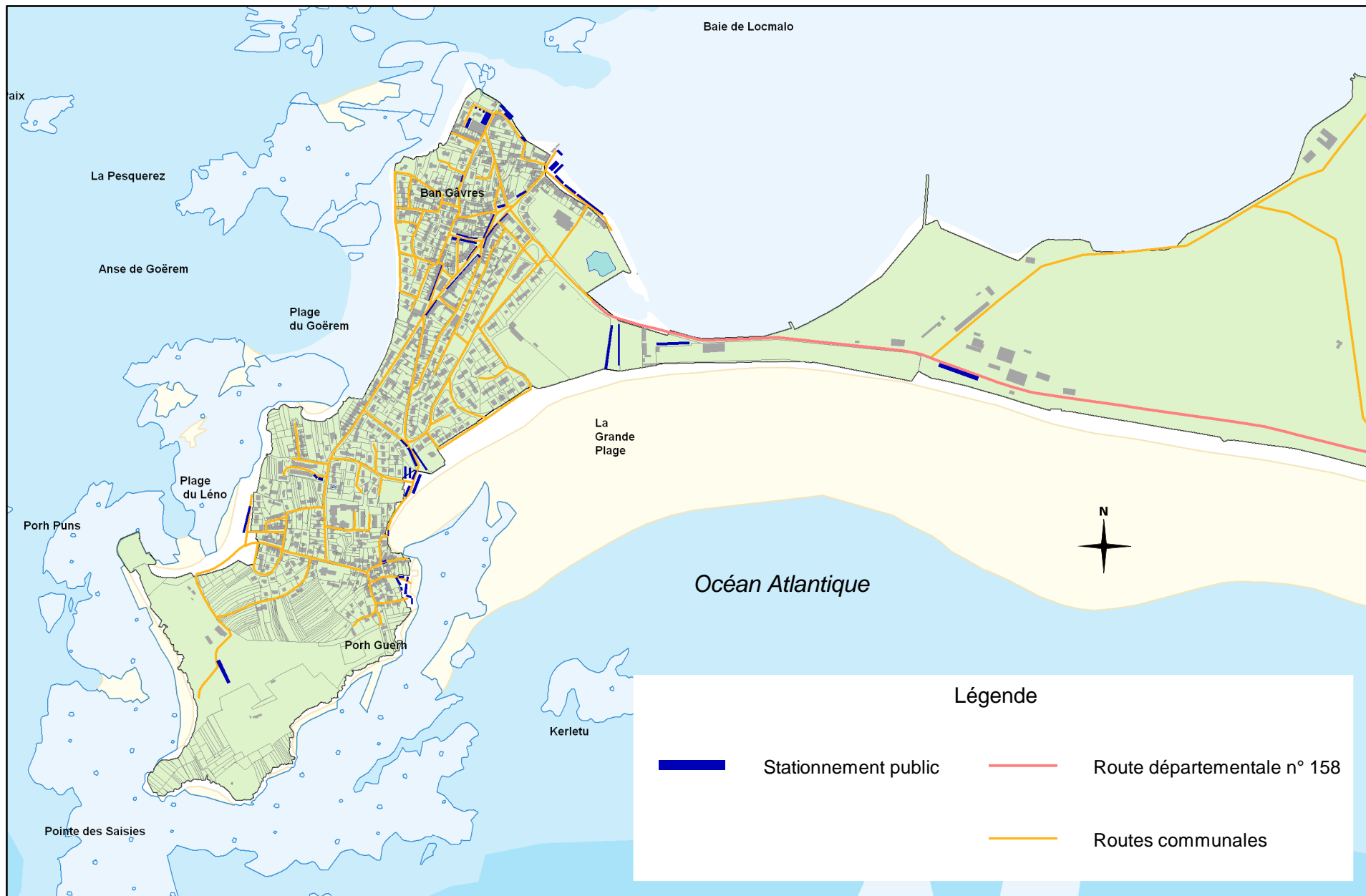
La rétrocession des terrains militaires aux collectivités territoriales et organismes publics (conservatoire du Littoral) doit permettre d'engager une réflexion en vue d'encadrer la fréquentation touristique afin de limiter l'impact sur les espaces naturels et le bourg. Les hypothèses possibles sont de limiter l'accessibilité des voitures par la réalisation de parkings relais et de favoriser l'usage des déplacements doux.

La trame viaire dans le bourg est composée exclusivement par la voirie communale. La vitesse y est limitée à 30 km/h sur l'ensemble de cette

voirie. L'axe principal est composé par la rue des Sardiniers et la rue de l'Eglise qui relie Ban Gâvres aux vieux villages de Porh Guerh et Pors Puns.

Le stationnement public est important dans le bourg (environ 400 places)

Les voies existantes et l'importance des aires de stationnement accentuent l'emprise des espaces bitumés. Une réflexion est engagée en vue de requalifier ces espaces en faveur des déplacements doux.



## Les transports en commun

Gâvres fait partie du réseau lorientais de transport en commun (CTRL). Ainsi, la ligne 73 traverse le village en 5 minutes de l'embarcadère de Gâvres jusqu'à Porh Puns (11 rotations).

Deux rotations sont également assurées par la ligne 16 gérée par le Conseil Général en direction de Pouhinec à destination essentiellement des enfants scolarisés.

Entre Gâvres et Port Louis, le batobus (ligne 13), qui traverse l'embouchure de la petite mer de Gâvres en 6 minutes, assure 26 rotations journalières, toutes les 30 minutes environ. L'histoire de cette navette commence le 7 juillet 1774 par la création d'un affermage. Avant cette date, il ne semble pas avoir existé officiellement de navire de passage entre Gâvres et Port-Louis.

Ce bateau a transporté 68500 voyageurs en 2010 soit +3% par rapport à 2009. c'est un lien essentiel entre la commune et le centre de l'agglomération lorientaise.



*Le Trait d'Union*



*le bus de la ligne 73*



## Gâvres

# Le Trait d'union a fait traverser 69 068 passagers en un an

D'octobre 2009 à septembre 2010, 69 068 passagers ont été comptabilisés sur la ligne 13, le bateau bus qui relie Gâvres à Locmalo. C'est dire l'importance de ce service pour l'ensemble des habitants du village et les visiteurs qui l'empruntent.

### Presqu'île

Excentré dans le pays de Lorient, Gâvres n'est relié au continent que par une seule et unique voie d'accès terrestre, la route de la Falaise, d'où son appellation de presqu'île. Une situation géographique qui en fait son charme, mais qui rend aussi la vie des autochtones un peu plus compliquée, ce qui fait dire aux gens du cru qu'« on ne vient pas habiter ici par hasard. »

### 365 jours par an

D'où le succès du dispositif maritime mis en place par la CTRL qui, en moins de cinq minutes, permet à tous de débarquer de l'autre côté de la rade, à Locmalo. Un dispositif qui fonctionne 365 jours par an, 1<sup>er</sup> mai inclus (horaires aménagés les dimanches et jours fériés). Au quotidien, les rotations débutent dès 6 h 30 le matin et se succèdent au rythme de 26 par jour jusqu'à 19 h 30, heure de la dernière rotation. Un minibus circule aussi dans le village pour transporter les voyageurs. Collégiens, lycéens, étudiants voire travailleurs, beaucoup l'empruntent quotidiennement pour vaquer à leurs occupations à l'image de Pierre, en terminale au lycée Saint-Louis.

### Pratique

« C'est pratique. Moi, je prends le bateau depuis ma sixième, en 45



Cinq passeurs se relaient pour assurer ce service. Ici, Mikael et Jérôme qui entourent Joséphine, de Lanester, venue rendre visite à ses petits-enfants.

minutes je suis à mon lycée situé en plein centre-ville de Lorient. Seul inconvénient, quand on arrive à Locmalo, on n'a toujours pas d'abri pour attendre le bus, alors quand il pleut... » Mais il y a aussi, tous les autres, ceux qui pour rompre l'isolement ou pour des raisons administratives utilisent ce service, sans

oublier les visiteurs qui affluent dès le printemps : un atout incontestable pour le tourisme local.

### Les chiffres

Et les chiffres parlent d'eux-mêmes. De novembre à mars, le Trait d'union transporte en moyenne 3 000 passagers par mois, un chiffre qui double

dès l'arrivée des beaux jours, voir quadruple en juillet et août. Les chiffres : octobre 2009 : 4 900. Novembre : 3 050. Décembre : 3 400. Janvier 2010 : 3 002. Février : 3 002. Mars : 3 009. Avril : 6 050. Mai : 5 003. Juin : 6 002. Juillet : 12 350. Août : 13 650. Septembre : 5 650.

Ouest-France 27/10/2010

## Les voies douces : piétons, vélos, randonnées

Ils concernent les déplacements à pieds ou en vélo. Ils ont fait l'objet d'un recensement local et intercommunal et comprennent :

- les chemins de randonnées en cours de validation pour partie,
- le réseau vélo intégré au schéma cyclable de l'agglomération,
- les liaisons piétonnes dans le bourg composées de venelles internes.

La vitesse limitée dans le bourg ne justifie pas la mise en place d'aménagement spécifique. Des arceaux de stationnement sont présents sur les sites et équipements importants de la commune.

Des travaux de protection ont été réalisés sur les espaces naturels remarquables situés à l'ouest du bourg.



*A proximité du camping « La Lande » vers la pointe des saisis, aménagement du sentier côtier*

Le plan de zonage renforce ces itinéraires en identifiant les circuits et garantissant un bouclage entre les quartiers et les secteurs en évolution.

La rétrocession de la RD 158 permet d'envisager sérieusement la réalisation d'une voie verte qualifiée d'équipement structurant au niveau du SCOT, le long de cet axe. En effet, les modes doux sont peu utilisés (15% des visiteurs du grand site – 4 500 pers/an entre Gâvres et le Linès).

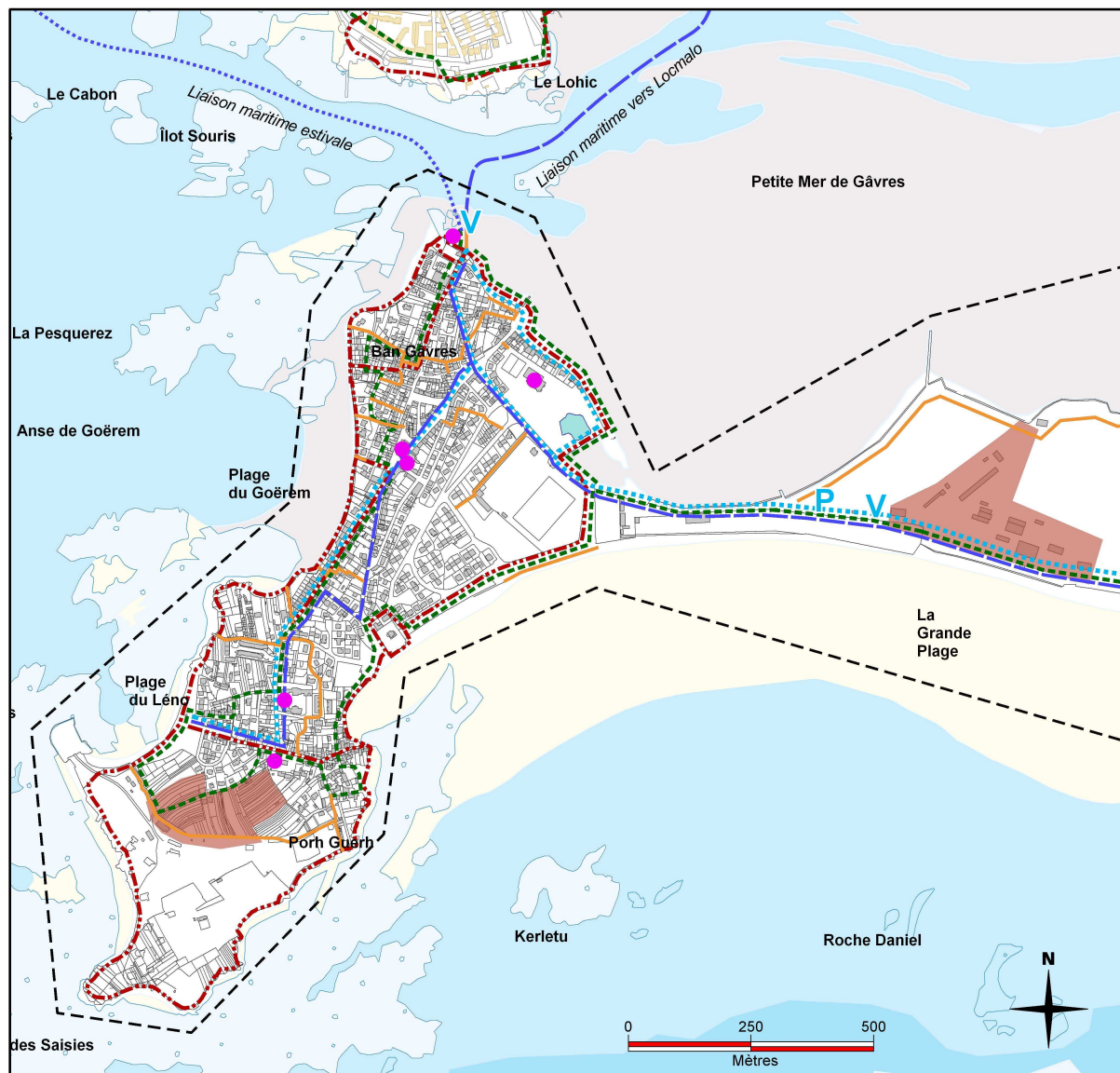
## Conclusion

Le niveau de transport en commun et les caractéristiques de la commune (population concentrée sur le bourg) participent à l'émergence de déplacements alternatifs à la voiture. Ce constat est illustré par un taux de motorisation inférieur à la moyenne.

En vue du départ du GERBAM et de la session des anciens terrains militaires, l'enjeu sur Gâvres est de requalifier la voirie traversant l'espace naturel.

Puisque Gâvres est une commune littorale et une commune touristique, il est pertinent de renforcer les voies douces pour les vélos et piétons.

Aussi, étant tout de même éloignée des plus grosses communes telles que Lorient, Lanester, Larmor, la desserte en transport en commun pourrait encore être améliorée afin d'encadrer la fréquentation touristique. En effet, l'enjeu est de limiter les impacts des flux automobiles sur les milieux naturels et le village.



Légende

- P V** Parking relais et station-vélo
- Equipements
- Transport en commun
- ⋯ Liaison maritime estivale
- - - Réseau vélo identifié
- ⋯ Liaison piétonne structurante
- Liaison piétonne à conforter
- - - Circuit de randonnée pédestre
- Secteurs mutables

## 2.5 - LES EQUIPEMENTS

---

Le niveau d'équipements publics et de services sur la commune est satisfaisant au regard de la taille de la commune. Mais la baisse démographique est susceptible de remettre en question la pérennité de certains d'entre eux. La libération de bâtiments militaires situés à l'entrée du bourg et l'extension de la salle Tabarly permettront d'améliorer l'accueil des associations.

### Équipement et réseaux

#### Équipements

##### Équipements scolaires et para-scolaires

La commune compte désormais 1 école publique (école Anita Conti) comprenant une classe de maternelle et une classe de primaire et accueillant en 2010 34 enfants. Ce chiffre atteignait à 63 élèves en 1999 soit une baisse de près de 50 % en 10 ans.

Les élèves scolarisés dans l'enseignement secondaire fréquentent les collèges et lycées de Port-Louis, Riantec, Hennebont et Lorient.

En matière d'accueil péri-scolaire et d'animation pour la jeunesse, Gâvres fait partie d'une structure intercommunale comprenant également les communes de Locmiquélic et Port-Louis.

Cette structure propose un relais parents assistantes maternelles et un accueil de loisirs qui propose toute l'année des activités éducatives et ludiques aux enfants âgés de 3 ans à 11 ans et pour les 11 ans et plus.

La commune fait partie du syndicat intercommunal du Lycée d'Hennebont et du collège de Riantec.

##### Équipements administratifs

La Mairie et l'agence postale de Gâvres sont regroupées dans le même bâtiment au centre du bourg.

##### Équipements sportifs et touristiques

Ces équipements se composent :

- d'une salle omnisport située dans la salle polyvalente Eric Tabarly. Deux terrains de tennis sont contigus à cette salle,
- d'un terrain de football situé à l'entrée du bourg,
- Aire dédiée à la boule bretonne.

Un centre nautique ouvert pendant la période estivale. Cet équipement est géré par la SELLOR, organisme chargé de l'exploitation d'équipements de plaisance et de loisirs sur l'agglomération lorientaise.

Une aire de stationnement pour les camping-cars et caravanes est également présente sur le camping des Landes.

##### Équipements socio-culturels

Les activités socio-culturelles sont accueillies dans la bibliothèque située en mairie et dans la salle polyvalente Eric Tabarly. Celle-ci fait l'objet d'une extension de 220 m<sup>2</sup> en 2012.



*La salle polyvalente Eric Tabarly*

L'extension de cette salle et la réaffectation des locaux dits de la Falaise doivent permettre d'améliorer l'accueil des associations dynamiques sur la commune.

Gâvres compte 18 associations aux activités diverses.

#### Les équipements sanitaires

Ouvert en 1991, le foyer-logement de Gâvres comprend 64 appartements dont la vocation est l'accueil des personnes âgées autonomes voire semi-valides.



*Le Foyer logement –rue de l'Eglise*

Les services médicaux locaux se composent d'un médecin, d'un kinésithérapeute, d'un cabinet comprenant 3 infirmières et d'une pharmacie.

#### Le cimetière

Ce dernier a fait l'objet d'une extension en 2011 afin de répondre à la saturation du site existant (superficie totale de 3000 m<sup>2</sup>).

## Équipements portuaires

Il existe 3 ports à Gâvres.

Les ports de Porh Guerh et Port Puns sont des zones de mouillage pouvant accueillir chacun une trentaine de bateau de petites tailles.



*Le port de Port Guerh*

Le port de Ban Gâvres est un port départemental dont l'exploitation est concédée à la communauté d'agglomération du Pays de Lorient. Il comprend 57 places à flots dont 8 places visiteurs. Le port est équipé d'un ponton de plaisance d'une capacité d'accueil de 45 places, d'un ponton brise-clapots destiné aux navires de pêche pouvant en accueillir une dizaine, d'un ponton destiné aux bateaux de la CTRL. On trouve une capitainerie à proximité du port construite en 2008.. Ce site comprend également une cale de débarquement ainsi qu'un parking destiné aux remorques.

Un projet d'extension doit permettre de conforter l'activité de plaisance de ce port.



*Le port de Ban Gâvres*

## Réseaux

### L'assainissement

#### *Les eaux pluviales*

Le collecteur principal de 500 mm de diamètre est posé le long de la rue des Mouettes à l'Est du bourg. Il rejette les eaux dans la vasière de Ban Gâvres fermé par une digue. Il existe aussi un réseau de canalisations en amiante ciment de 200 et 300 mm de diamètre recueillant les eaux de la voirie des particuliers.

Des travaux au cours de l'année 2012 doivent permettre d'améliorer l'évacuation des eaux pluviales dans le secteur sud-est du bourg afin d'éviter une inondation comparable à celle de 2008.

#### *Les eaux usées*

La station d'épuration mise en service en novembre 1983, se situe sur le Polygone de tir de Gâvres. Elle est de type lagunage aéré et dispose d'une capacité nominale de 3320 équivalents habitants, 199 kg DBO5/J et 500 m3/J.

Les affluents arrivent donc en refoulement sur cette station d'épuration dont l'exutoire se situe dans un étier se déversant lui-même dans la petite mer de Gâvres. Cette station dont la capacité nominale excède largement les besoins de la commune en période ordinaire, voit en été sa charge organique augmenter de façon à atteindre sa capacité de traitement nominale. L'ensemble du territoire est couvert par le réseau de collecte eaux usées qui comporte deux postes de refoulement l'un à Port Puns et l'autre au niveau de la rue du Polygone.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012, la compétence est assurée par la communauté d'agglomération du Pays de Lorient.

L'assainissement individuel est inexistant.

### Les eaux potables

Tout comme l'assainissement, la gestion de l'eau potable est assurée sur Gâvres par la communauté d'agglomération du pays de Lorient. Deux stations de pompage en bordure du Blavet et du Scorff, assurent l'approvisionnement en eau. L'exploitation du réseau est concédée à la SAUR.

La commune de Gâvres est alimentée par une conduite de 150 mm de diamètre en provenance de Plouhinec.

### Autres

Gâvres n'a pas de réseau de gaz.

La commune est sur le réseau ERDF. Elle fait partie du syndicat intercommunal d'électrification Hennebont / Port-Louis et celui départemental du Morbihan.

### La communication numérique

En matière de connexion au haut débit, l'ensemble de la zone urbaine de la commune dispose d'un accès satisfaisant à l'ADSL avec des débits variant de 2 à 8 Mbits. Cette couverture est assurée par le réseau cuivre traditionnel.

L'aménagement de la zone d'activité du Parc impliquera la mise en place du réseau téléphonique permettant d'assurer l'offre numérique.

Le développement du très haut débit est prévu dans le cadre du projet initié par les opérateurs privés et les collectivités publiques en vue de couvrir l'ensemble du territoire de l'agglomération d'ici 2020. Cette technologie pouvant être assurée par la fibre optique ou des liaisons WIMAX (hertzien).

### Collecte et traitement des déchets

La collecte et la gestion des déchets est une compétence de la communauté d'agglomération du pays de Lorient. 3 bacs sont mis à disposition des habitants et collectés une fois par semaine. Un tri sélectif à partir de ces 3 bacs permet de distinguer les bidéchets, les emballages et les déchets résiduels

Le papier et le verre sont collectés par apport volontaire à partir de conteneurs disponibles sur le domaine public.

Les ordures ménagères sont dirigées vers l'usine de broyage de Lann Sévelin située sur la commune de Caudan. Les déchets résiduels sont ensuite stabilisés puis enfouis en centre de déchets ultimes stabilisés à Kermat sur la commune d'Inzinzac-Lochrist.

Par ailleurs, une déchetterie est située sur la commune voisine de Riantec et permet une collecte sélective d'autres déchets.(branchages, pièces métalliques, tout venant...) en vue d'un recyclage.

## **3 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---

## 3.1 - ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGE

---

### 3.1.1 - ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

#### **La géomorphologie communale : une presqu'île**

L'essentiel de l'urbanisation s'est concentré sur l'extrémité rocheuse, un long cordon dunaire, appelé tombolo, a la singularité de relier la commune au continent. D'un point de vue géologique, ce dernier s'étend sur près de 6 kilomètres entre Porh-Guerh et Linès. Il s'est progressivement constitué, lors de la transgression flandrienne, par l'accumulation de sables d'origines marine et éolienne. Légèrement concave et parallèle au continent, lors des marées descendantes, le tombolo isole la Petite Mer de Gâvres, qui devient dès lors un vaste estran sablo-vaseux d'une superficie de 350 ha.

Large de 800 mètres en son centre, au niveau de Kersahu, le cordon dunaire se rétrécit jusqu'à une cinquantaine de mètres au niveau de ses points d'ancrage. Il se prolonge à l'est par un massif dunaire jusqu'à la presqu'île de Quiberon et forme sur 25 km, le plus vaste ensemble dunaire de Bretagne. A l'Ouest, il vient se rattacher aux deux îlots granitiques de Porh-Guer et Ban-Gâvres, reliés par la dune de sable de Goërem.

#### **Un milieu maritime marqué par son cadre physique : géologie et relief**

Avec une altitude moyenne inférieure à 5 m et un point culminant à 15 m sur la pointe sud de la commune, Gâvres présente un relief peu marqué, comportant de faibles variations d'altitudes.

Le territoire communal repose sur un socle constitué de deux formations géologiques majeures :

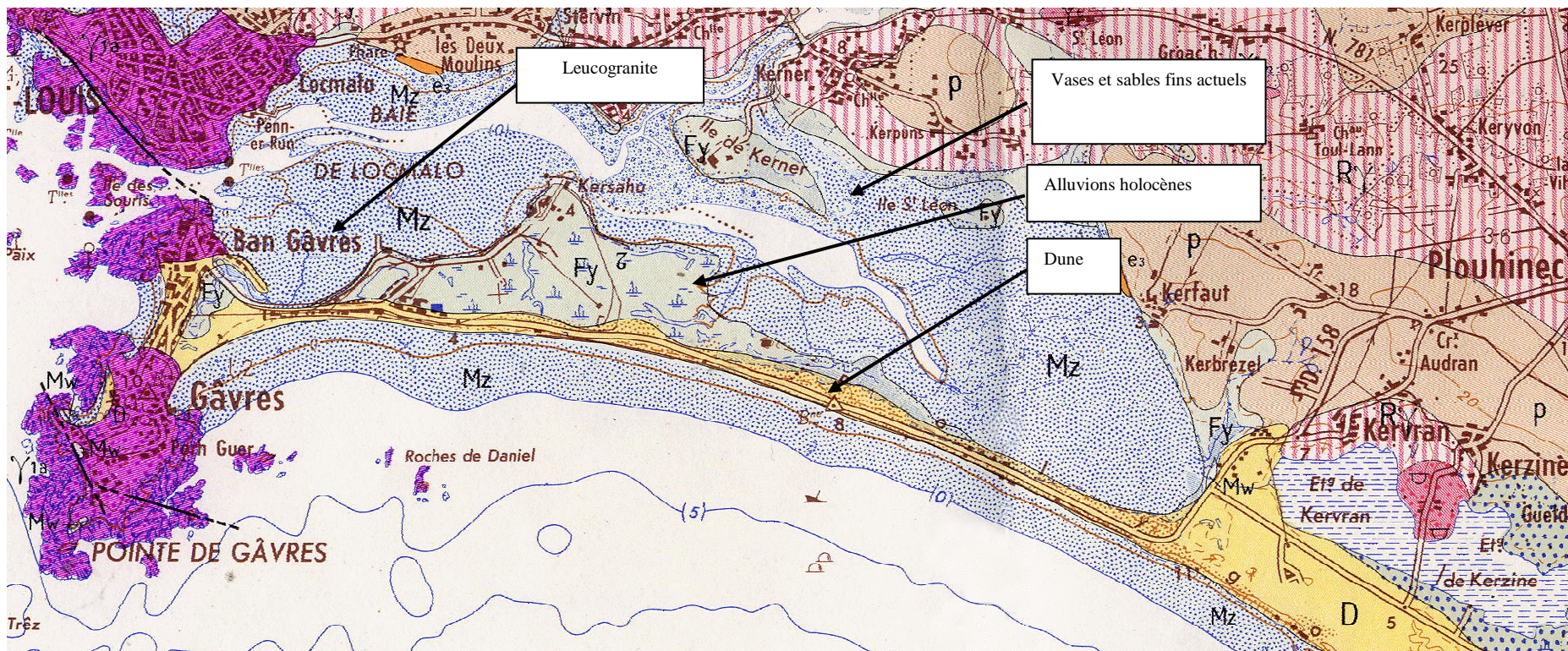
- L'une composée de roches magmatiques (Leucogranites tardifs), structurant l'extrémité Ouest de la commune,

- L'autre constituée de dépôts sédimentaires tertiaires : ensemble du cordon dunaire (dunes, galets de calcaires, blocs rocheux et sables),
- et d'une transformation de type « marais arrière littoral » entre le cordon dunaire et Kersahu. Elle correspond au secteur des anciens marais salants, composée d'alluvions holocènes (schorres) et de vases.

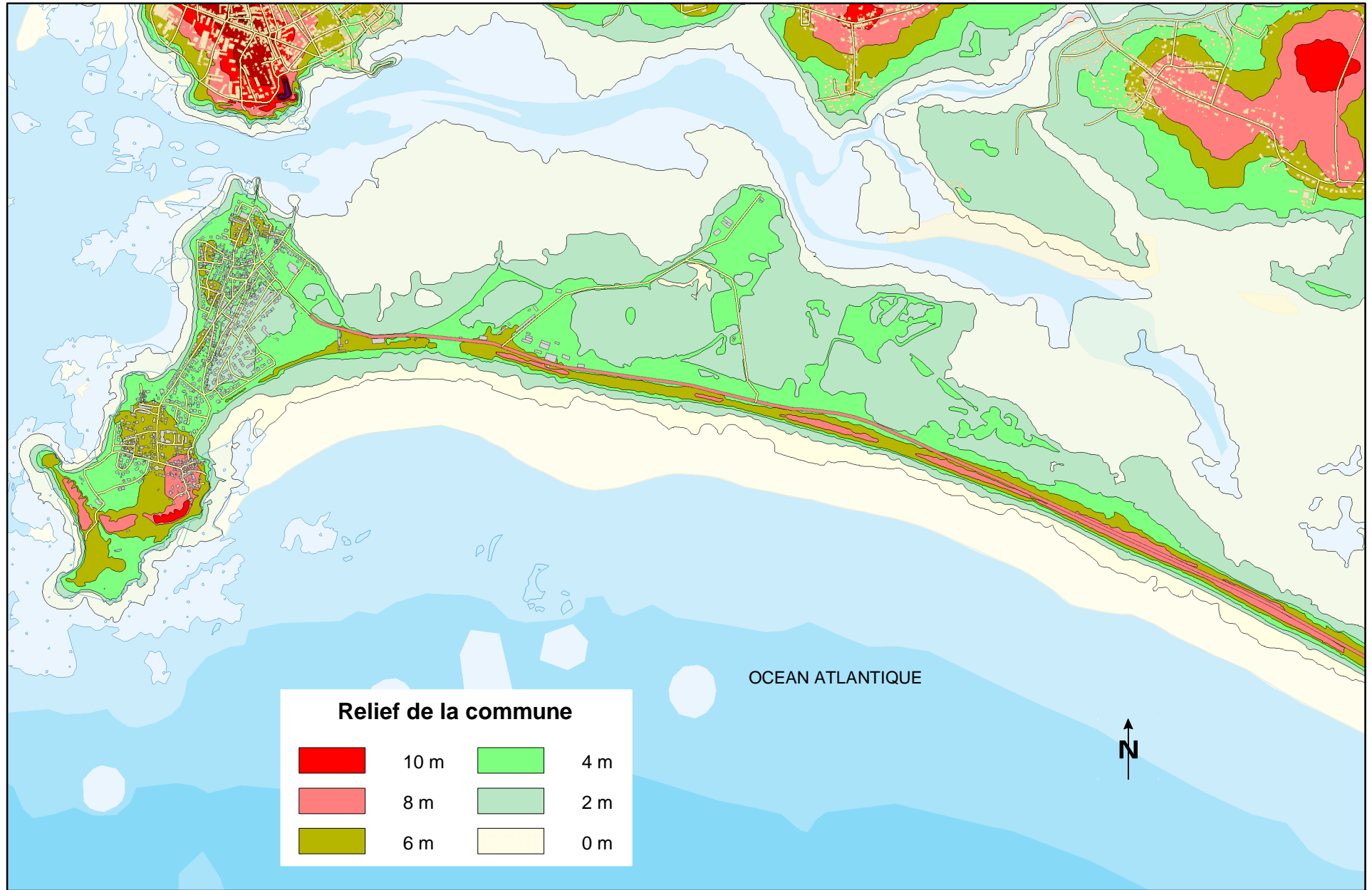
Au cours des périodes des 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècles, le littoral gâvrais a fait l'objet d'un certain nombre de transformations, ayant un impact sur l'évolution de ses paysages :

- modification de l'arrière-côte (remblaiement d'une lagune et développement de l'urbanisation) ;
- modification du trait de côte (artificialisation et fixation progressive par des ouvrages de défense contre la mer des rivages de Goërem, la Grande Plage et du cordon dunaire) ;

modification de l'avant-côte (fort abaissement du niveau du sable).



Carte géologique (Source : BRGM, 1972)



## Un réseau hydrographique inexistant

Bien que l'eau soit omniprésente à l'échelle de la commune, le territoire ne comporte pas de réseau hydrographique en tant que tel. On ne relève aucun cours d'eau sur la presqu'île rocheuse, et deux petits cours d'eau se jetant dans la Petite Mer de Gâvres (chenaux de marée).

La partie méridionale de la Petite Mer de Gâvres, au relief très bas et plat, offrait de vastes estrans sablo-vaseux, marqués par l'écoulement des eaux résultant d'un ensemble de petits chenaux créés par les marées. Il se forme entre le marais et la partie halophile du schorre, une petite zone humide estuarienne qui englobe une partie de ruisseau temporaire provenant de l'étang de Kervran.

Les marais salants de Gâvres et de Kersahu, et les différentes activités qui y sont associées ont permis de faire perdurer une circulation de l'eau sur l'ensemble de ces secteurs, au travers des ouvrages hydrauliques ayant pour vocation de contrôler la circulation et le niveau de l'eau (vannes, buses...). Ainsi, cinq prises d'eau ont pu être inventoriées en Petite Mer de Gâvres, qui selon l'étude du « Plan de gestion des marais de Kersahu – Diagnostic et orientations de gestion, réalisée par J.-P. Ferrand et E. Le Cornec – avril 2008 », « cinq unités hydrauliques sont bien distinctes : la grande vasière de Kersahu, les vasières et salines orientales de Kersahu, les salines de Kersahu, la grande vasière de Gâvres, et, les salines de Gâvres ».

**La CLE du Sage a considéré l'inexistence de cours d'eau sur la commune dans le cadre de l'inventaire des cours d'eau. Concernant les zones humides, celles-ci sont d'origine marine et se localisent essentiellement sur le tombolo. Elles ont été validées par la CLE.**

## Le climat

### ➤ Températures et précipitations

Les données climatologiques sont similaires à celles du Morbihan. Gâvres bénéficie d'un climat océanique tempéré, aux caractéristiques douces, venteuses et relativement humides. Directement soumise aux influences maritimes, de par sa situation géographique, la quantité de précipitations enregistrée est beaucoup moins importante que celle observée à l'intérieur des terres.

Les faibles amplitudes thermiques observées révèlent une tendance à des hivers doux (moyenne de 8 °C) et des étés frais (16 °C en moyenne) avec des maximales inférieures à 23 °C. Le nombre de jour de gelée est inférieur à 30 jours par an, soit une moyenne de 4,8 jours en moyenne par mois répartis entre novembre et avril.

Les données pluviométriques sont disponibles auprès de la station Météo France de Lorient-Lann-Bihoué, notamment pour la période 2001-2010. Les relevés pluviométriques montrent que la hauteur moyenne annuelle cumulée de 917 mm est relativement forte et répartie sur l'ensemble de l'année. On note par ailleurs, que la période la plus sèche se situe entre les mois de juin et septembre, légèrement supérieur à 40 mm de précipitations, ainsi qu'au mois d'avril, alors que de fortes précipitations sont enregistrées aux mois de novembre (supérieur à 110 mm) et mai. Novembre apparaissant comme le mois le plus humide. Ces dernières décennies, il est de plus en plus fréquent d'enregistrer des changements climatiques qui ne sont pas sans répercussions en matière environnementale (période de sécheresses estivales et hivernales). Ainsi, la répartition pluviométrique peut paraître abondante sur l'ensemble de l'année, il n'est pas rare de constater un déficit hydrique, de juin à août, observable dès mai certaines années. Ces résultats obligent à une certaine vigilance en prévision d'éventuelles pénuries d'eau, qui seraient accentuées en période touristique.

### ➤ Durée d'ensoleillement

Sur le littoral breton, le seuil d'insolation moyenne dépasse rarement les 2000 heures d'ensoleillement. Sur le littoral lorientais, l'insolation moyenne annuelle est légèrement supérieure à 2000 heures, ce qui permet de classer Gâvres parmi les communes particulièrement ensoleillées. Cet élément s'avère ne pas être anodin pour le développement touristique.

On assiste depuis quelques années à l'étalement de la période touristique. Compte tenu des conditions météorologiques, la saison peut démarrer dès avril (vacances de Pâques), pour s'achever au mois de novembre (vacances de la Toussaint).

### ➤ Le régime des vents

Les données sont mesurées par la station Météo France de Lorient-Lann-Bihoué. Le régime des vents montre des vents dominants de secteur Ouest avec une forte représentation des vents de secteur sud-ouest, puis des vents plus faibles de secteur Nord.

Les vents de nord-est, relativement fréquents, se traduisent par des brises de terre durant la saison estivale, et des vents de type anticyclonique au printemps et en été. En revanche, rares sont les vents d'orientation sud-est, Nord-Nord-Ouest.

On retrouve régulièrement les indications suivantes sur les relevés météorologiques et prévisions marines :

- En été (juillet-août) : Principalement un régime de brise thermique, d'orientation Ouest (force 15-18 nœuds) ;
- Pour les autres saisons : Régime dépressionnaire, avec une rotation du vent de secteur sud au secteur nord-ouest (force du vent de 15 à plus de 30 nœuds selon les jours) ;

La direction et la force du vent sont des éléments importants pour la navigation et les sports de glisse, ainsi des lieux comme la Grande Plage sont très prisés des amateurs de sensations fortes.



La Grande Plage – prise de vue Est/Ouest vers Gâvres



Végétation rase du cordon dunaire



Effets du vent et des embruns sur la végétation arbustive

Le phénomène de violence des tempêtes est accru lorsque les vents sont de direction sud/sud-ouest. Le vent a une action à la fois mécanique et physique, qui a la particularité de modeler la végétation locale. On constate, par conséquent, un effet plus ou moins abrasif selon les secteurs exposés.

### **Des éléments naturels caractéristiques : impact sur la frange littorale**

La commune offre, dès la première visite, une véritable mosaïque de milieux riches en biodiversité, où le vent joue un rôle prépondérant. Par ailleurs, l'absence de relief multiplie le risque de vagues déferlantes, qui se sont souvent abattues sur la presqu'île lors des tempêtes, inondant les zones urbanisées, dévastant les dunes et les plages de sables.

Malgré la douceur de son climat, la Bretagne n'est pas exempte d'aléas climatiques, ni de phénomènes météorologiques extrêmes. Ainsi, lors de la tempête du 10 mars 2008, d'une rare violence sur l'ensemble du littoral de Cap l'Orient agglomération, la presqu'île de Gâvres fut particulièrement touchée. La conjugaison de vents forts (plus de 120 km/h) avec un coefficient de marée élevé (106) et une surcote de 70 cm, a provoqué la submersion marine du secteur urbanisé de la Grande Plage et causé de lourds dégâts au mur de défense du Goërem. Une montée des eaux, d'origine salée, atteignant à certains endroits une hauteur de 1m20, inonda une zone de 16 ha comprenant une soixantaine de logements.

Si la presqu'île de Gâvres est bien protégée des houles dominantes provenant du sud-ouest par l'île de Groix, elle n'en demeure pas moins exposée aux houles de tempêtes d'orientations Ouest et sud, dont la force sous l'action du vent et de la mer contribue à endommager les ouvrages de protection.

Certaines formes littorales sont plus sensibles aux dommages causés par l'érosion côtière, telles que les dunes, flèches sableuses et cordons dunaires. Leur évolution dans le temps peut se retrouver totalement perturbée, et parfois de manière irrémédiable en l'absence de la mise en œuvre d'une intervention appropriée et concertée.

### 3.1.2 - TROIS GRANDES ENTITES PAYSAGERES MARITIMES FORTES

L'entité maritime est omniprésente sur l'ensemble de la commune, les perspectives sont différentes du nord au sud, avec plus particulièrement trois façades très diverses :

- Au Nord, Port-Louis séparée de Ban Gâvres par un bras de mer d'une largeur de 250 mètres, similaire à un goulet entre la Petite Mer et l'Océan ;
- Au sud-est, une longue plage de sable fin orientée plein Sud, face à l'Océan Atlantique ;
- Au sud, de vastes platiers rocheux se découvrent à marées descendantes, et se prolongent en direction du sud-ouest sur une distance de 2 Km, jusqu'aux récifs des Errants. Vision panoramique sur les remparts, et l'île de Groix dans le prolongement, vers le large.

#### Une façade littorale ouverte sur l'océan : un espace dunaire au linéaire fragile

C'est une entité paysagère qui s'étire sur plus de 5 Km d'Ouest en Est, à partir de l'Enclos du Parc jusqu'au Linès. Il s'agit d'un espace caractéristique des milieux dunaires, où prédominent des espèces végétales de type oyat.

Directement ouverte sur l'océan, cette frange littorale offre un mince cordon dunaire reliant l'extrémité de la presqu'île au continent. C'est un espace fragile, pour lequel des moyens sont mis en œuvre pour le préserver des aléas climatologiques et maritimes qui l'érodent successivement.

Confrontée périodiquement à la violence des éléments naturels, la frange côtière est soumise aux effets de l'érosion. Celle-ci s'avère être plus accentuée à l'Ouest qu'à l'est du territoire communal.

Le secteur Ouest, face à la Rade de Lorient, est protégé par un mur de défense contre la mer, localisé dans l'anse de Goërem et long d'environ 500 m. Depuis plusieurs années, le mur a subi de nombreuses dégradations successives, mettant en péril les habitations situées à l'arrière.

#### . Sur la partie septentrionale, la richesse d'une anse bordée par la Petite Mer de Gâvres

La Petite Mer de Gâvres, offre un paysage de vasière qui se dénote de l'ensemble côtier maritime. Constituée de marais et d'anciennes salines, sa zone traditionnelle de pêche à pied, de palourdes et de coques est très connue.



*Anse de la Petite Mer : pratique de la pêche à pied*

Elle se caractérise par une baie fermée de l'ordre de 500 hectares, de forme étirée suivant un axe Est-Ouest, ne s'ouvrant sur l'océan que par un étroit goulet entre Ban Gâvres et Port-Louis. On peut également la décrire comme « une baie qui s'exonde presque totalement lors des basses mers de vives eaux, et pour lequel, seul un chenal peu profond situé dans sa partie Ouest, est constamment immergé. Elle reçoit dans sa partie septentrionale plusieurs cours d'eau riverains de faible débit ».



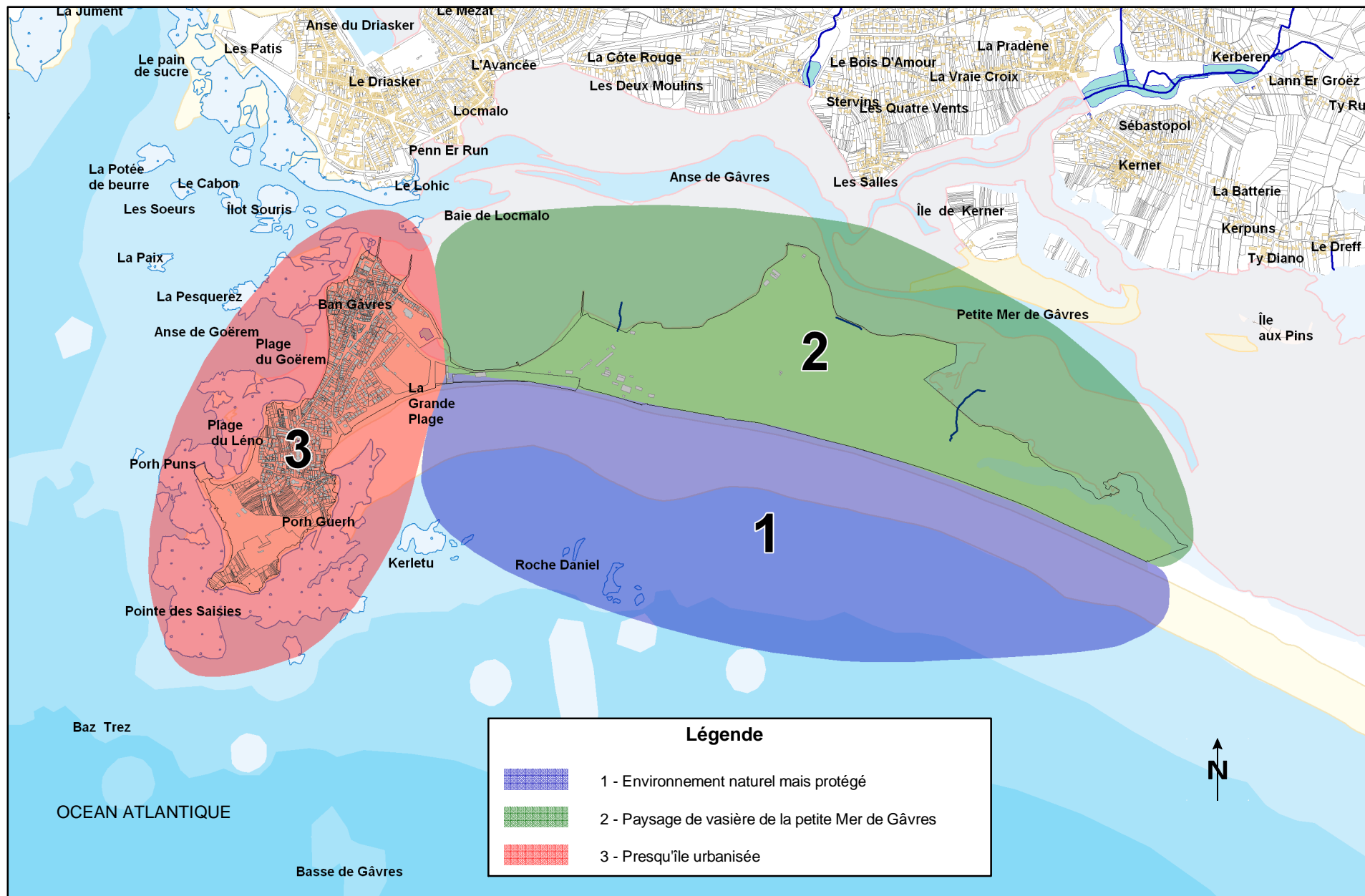
*Face interne du cordon dunaire*

Le long de la face interne du cordon dunaire, des marais d'origine saline ou saumâtre se sont développés à l'emplacement des zones de vasières bordant la Petite Mer, au niveau de Kersahu. La physionomie du milieu a été profondément transformée par les activités humaines :

- Dès l'époque gallo-romaine, par l'aménagement de salines,

- A différentes périodes, pour des raisons militaires, le paysage a été façonné pour intégrer des voies ferrées, des dessertes routières, des zones de remblais et la construction de bâtiments,
- Depuis 1982, sur d'anciennes salines, par l'implantation de bassins de lagunage de la station d'épuration pour traiter les effluents engendrés par le bourg de Gâvres et les diverses installations du Polygone.

Ces paysages de prairies humides et de marais dans le secteur de Kersahu représentent un site exceptionnel en matière de faune et de flore (végétation de type halophile, dunaire, de marais saumâtres), ainsi que de vastes espaces naturels en partie préservés par un zonage spécifique aux usages des terrains militaires. Toutefois, il est à noter que ces espaces ont été, pour l'essentiel, façonnés par l'homme au fil des siècles.



**Légende**

	1 - Environnement naturel mais protégé
	2 - Paysage de vasière de la petite Mer de Gâvres
	3 - Presqu'île urbanisée

## Une presqu'île urbanisée, d'une longueur de 2 Km du nord au sud

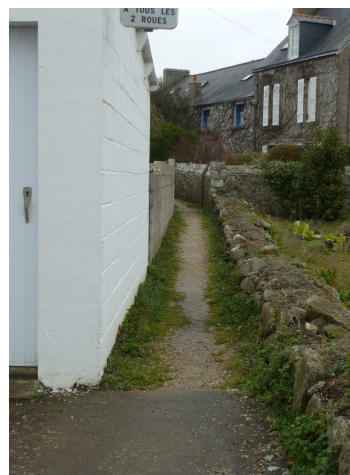
La commune se singularise par l'implantation de son urbanisation essentiellement concentrée (sur une soixantaine d'hectares) sur l'extrémité de la pointe rocheuse. Située en position stratégique à l'entrée de la Rade de Lorient, trois formes d'urbanisation se distinguent dans l'architecture des constructions, correspondant à trois époques bien distinctes :

- Une première période, dont l'histoire s'est construite autour des métiers de la pêche côtière et de la pêche hauturière, plus particulièrement la sardine, avant de devenir un lieu stratégique au cours des XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles, parallèlement au développement des ports de Lorient et de Port-Louis. A partir des deux pôles villageois anciens et denses de « Ban-Gâvres » au Nord abritant le port face à la citadelle de Port-Louis, et « Gâvres » au sud composé des hameaux de Porh-Guerh et du Léo, situés de chaque côté de l'église Saint-Gildas.
- L'urbanisation s'est poursuivie par une extension progressive des deux villages de pêcheurs, le long des axes de communication les reliant.
- Jusqu'à des extensions plus récentes sur le reste de la commune, à dominance pavillonnaire, au tracé de voirie bien différent des petites ruelles étroites, aux habitations non mitoyennes occupant plus d'espaces.

- Urbanisation typique des petits ports de pêche, secteur de Ban-Gâvres, au nord de la commune :



Rue de la Butte



Venelle rue du Port



Avenue des Sardiniers

### 3.1.3 - LES GRANDS ENSEMBLES NATURELS ET LEUR GESTION

- Secteurs aux densités variées dans la partie sud de la commune aux abords de l'église Saint-Gildas :



Densification de l'habitat à proximité de l'église Saint-Gildas



Secteur pavillonnaire

La préservation du milieu naturel fait en effet l'objet d'une politique de gestion globale tenant compte de toutes autres activités inhérentes aux territoires concernés.

#### **Les grands ensembles naturels du territoire et leur mode de gestion : Natura 2000, ZNIEFF, ZPS, ZICO**

Le territoire de Gâvres est concerné par :

- Des Zones « NATURA 2000 » : une Zone de Protection Spéciale (ZPS), une Zone Spéciale de Conservation (ZSC).
- Une Zone Naturelle d'Inventaire Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1,
- Une Zone Naturelle d'Inventaire Ecologique Faunistique et Floristique ZNIEFF de type 2,

Les espaces d'intérêt européen

- **La « Zone Spéciale de Conservation »** : La Petite Mer, les anciens marais salants et la plus grande partie du tombolo font partie d'un vaste ensemble, riche d'un patrimoine faunistique, floristique reconnu d'intérêt moyen aux niveaux régional, national et européen qui a été proposée comme site Natura 2000 au titre de la directive européenne **92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages** couramment dénommée « directive habitats ».

➤ **La « Zone de Protection Spéciale »** : le fond de la Petite Mer est reconnu comme étant une zone de repos pour plusieurs espèces d'oiseaux, à ce titre elle a été classée comme ZPS au titre de la directive européenne **2009/147/CE du 30 novembre 2009** concernant la **conservation des oiseaux sauvages**, dite « directive Oiseaux ». Elle fait partie intégrante de la zone « Natura 2000 ».

Un grand nombre d'espèces d'oiseaux vient survoler l'espace dunaire, s'alimenter dans les milieux humides ou nicher dans les fourrés, telles que : échasse blanche, vanneau huppé, chevalier gambette, sterne pierregarin, tadorne, passereaux nicheurs...



*Aigrette garzette (dans le plan d'eau du parc)*

Pour chaque site Natura 2000, un programme d'actions dit « Document d'Objectifs » (DOCOB) définit, en concertation avec les différents acteurs, la gestion à mettre en œuvre.

Le DOCOB établi pour le massif dunaire Gâvres-Quiberon indique, pour la commune :

*« Sur Gâvres, on trouve le marais de Kersahu : anciens marais salants à l'abandon. Certains « compartiments » artificiellement créés sont relativement abrités de l'influence maritime et accumulent l'eau douce provenant des pluies et de la nappe phréatique. Ces différentes zones humides se raccordent à la dune souvent par l'intermédiaire de prairies humides ou mésophiles. En fonction de l'hygrométrie et de la salinité, on observe donc ici une étonnante diversité de milieux humides. » (extrait).*

Le DOCOB indique également que « La Petite Mer de Gâvres peut être considérée comme une dépression humide arrière dunaire ouverte sur la mer ».

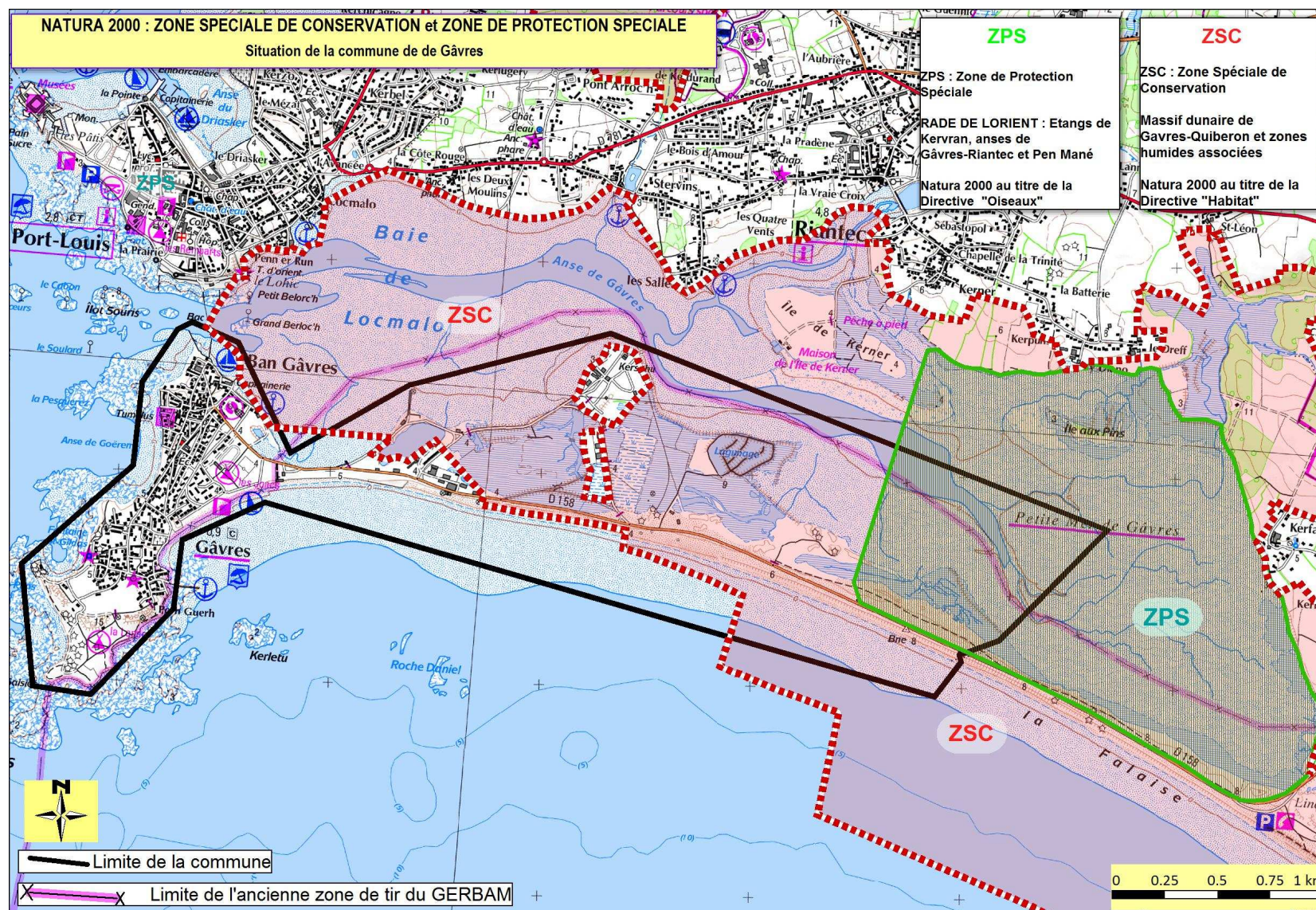
Une grande variété d'oiseaux utilise les vasières pour leur alimentation. Le site joue également un rôle important :

- Importance du site pour l'hivernage et le repos migratoire des limicoles, notamment le pluvier argenté, le grand gravelot, le courlis cendré, le chevalier gambette... ;
- Hivernage de la bernache cravant et de divers canards dont les tadornes de belon ;
- Présence occasionnelle d'espèces rares comme la bernache nonnette, la spatule blanche ;
- Nidification d'un grand nombre de passereaux paludicoles (phragmite, cisticole, gorgebleue...), du vanneau huppé, de l'échasse blanche, de l'avocette...

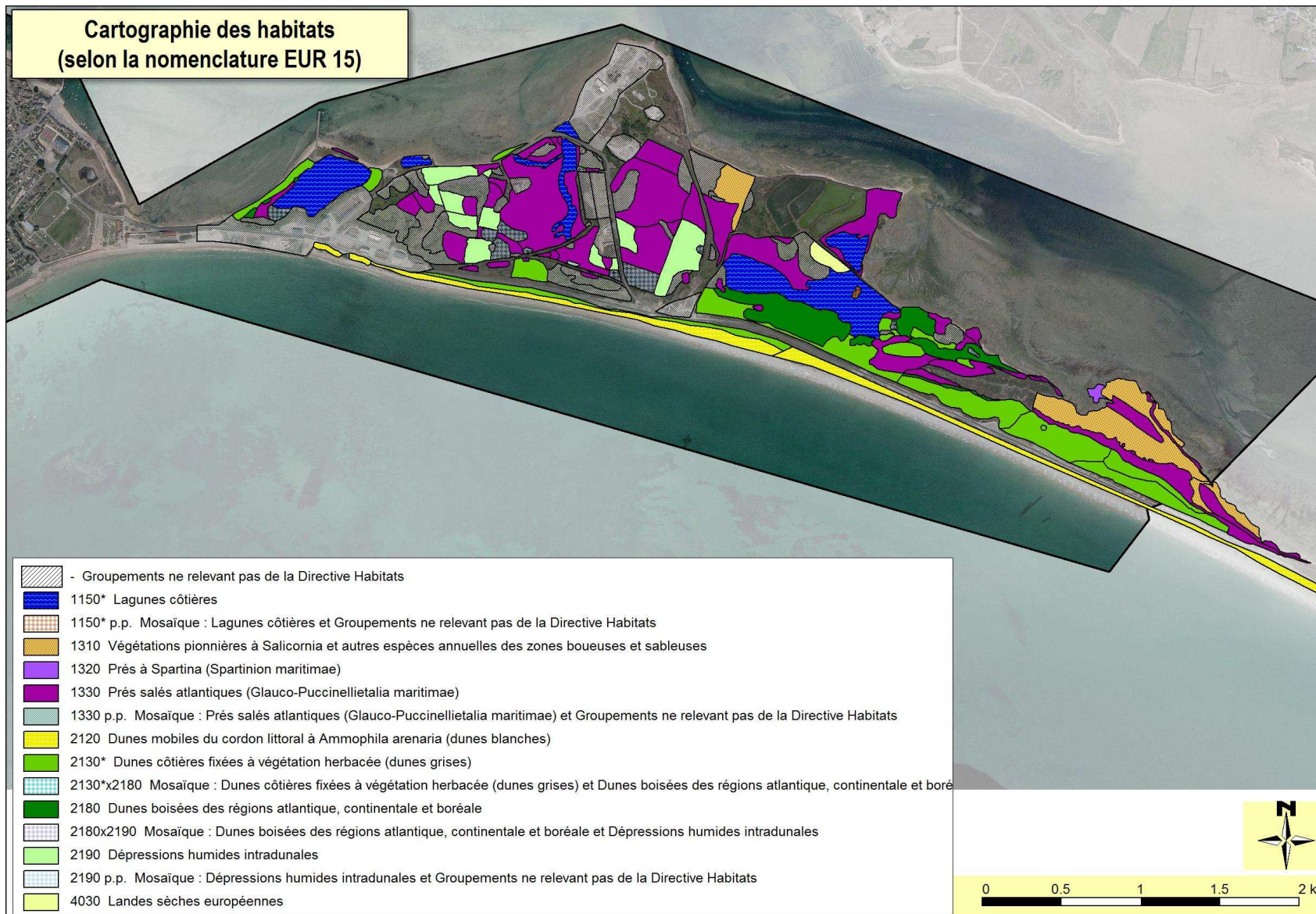
Les emprises respectives de ces zones figurent sur la carte ci-après.

Le territoire de Gâvres est ainsi concerné par le site **Natura 2000 FR 5300027 dit « Massif dunaire Gâvres-Plouhinec et zones humides associées »** qui couvre 2 500 ha de domaine terrestre et s'étend de la Pointe de Gâvres à la Presqu'île de Quiberon.

**Ce site concerne environ 272 ha de territoire terrestre et maritime sur la Commune de Gâvres.**



**Cartographie des habitats  
(selon la nomenclature EUR 15)**



(Données cartographiques fournies par la DREAL)

On notera que les habitats concernés débordent, quoique faiblement, du périmètre strict de la Natura 2000, en particulier dans une petite emprise grossièrement triangulaire, située entre la RD 158 et le chemin d'accès à Kersahu, en longeant la digue marquant la rive sud de la Petite Mer. La Petite Mer et le secteur du Dreff constituent des zones d'alimentation et de repos pour les **oiseaux d'eau (oies, canards et limicoles)**.

On relèvera que, à Gâvres, la totalité des habitats inventoriés se situe à l'intérieur du périmètre militaire. A ce sujet, le DOCOB relève que « *La servitude de tir existant sur le littoral entre Gâvres et Plouharnel a eu un impact environnemental bénéfique majeur : **l'urbanisation du littoral a été très restreinte**. Il est incontestable que la présence d'activités militaires a permis de préserver l'intégrité du cordon dunaire.* Le syndicat mixte Grand-Site Dunaire Gâvres-Quiberon, créé en 2005, a engagé de multiples actions pour la protection de la faune et de la flore sur l'ensemble des 2 500 hectares du littoral allant de Gâvres à Quiberon. Parmi les objectifs fixés figure la volonté de maintenir, voire d'améliorer la biodiversité des marais, la gestion de ces sites en veillant à préserver un équilibre entre activités économiques et préservation du patrimoine naturel. Ainsi, près d'une centaine d'actions sont inscrites au programme, encadrées par les gardes littoraux de l'Opération Grand Site.

Certaines actions ont également pour objectif la réduction de la prolifération d'espèces invasives, comme le chardon, le Baccharis et l'herbe de la Pampa.

Les principales menaces identifiables sur ces milieux, dans le secteur de Gâvres, sont :

- Erosion, agressions dues à la mer,
- Fréquentation et sur-fréquentation,
- Invasion par des plantes exogènes : le Baccharis est déjà très présent dans le secteur.



*Le Baccharis hamillifolia (sénéçon en arbre, faux-cotonnier) est un arbuste d'origine nord-américaine, introduit et cultivé comme ornementale. Très prolifique (jusqu'à un million de graines par pied), il peut aussi rejeter à partir de la souche. Sa présence – ici à l'ouest de l'ancien laboratoire de résistance au feu – est une menace réelle et directe sur la biodiversité du secteur.*

➤ **Une zone d'importance communautaire pour les oiseaux (ZICO)** qui concerne :

- La Petite Mer de Gâvres,
- L'île de Kerner et l'île aux Pins,

- Les marais du Dreff.

Cette zone couvre la totalité du territoire de Gâvres.

### **Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF)**

La présence d'espèces rares et menacées sur l'ensemble des espaces naturels a conduit à créer, de par l'intérêt écologique de certains secteurs, des périmètres de Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF).

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les « ZNIEFF de type 1 », d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- Les « ZNIEFF de type II », qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

L'inventaire des ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe.

Le territoire communal est couvert par :

Une ZNIEFF de type I qui couvre :

- La Petite Mer de Gâvres,

- la zone de mouillage et le parc de Ban Gâvres,
- Une partie du tombolo, à l'est.

Une ZNIEFF de type II qui couvre :

- La Petite Mer de Gâvres,
- La partie terrestre de Gâvres.

La quasi-totalité du territoire de Gâvres est ainsi couverte par cette ZNIEFF.

L'intérêt de préserver la Petite Mer et les espaces naturels terrestres qui la ceinturent ont conduit à mettre en place des mesures de sauvegarde et de protection sur certains secteurs.

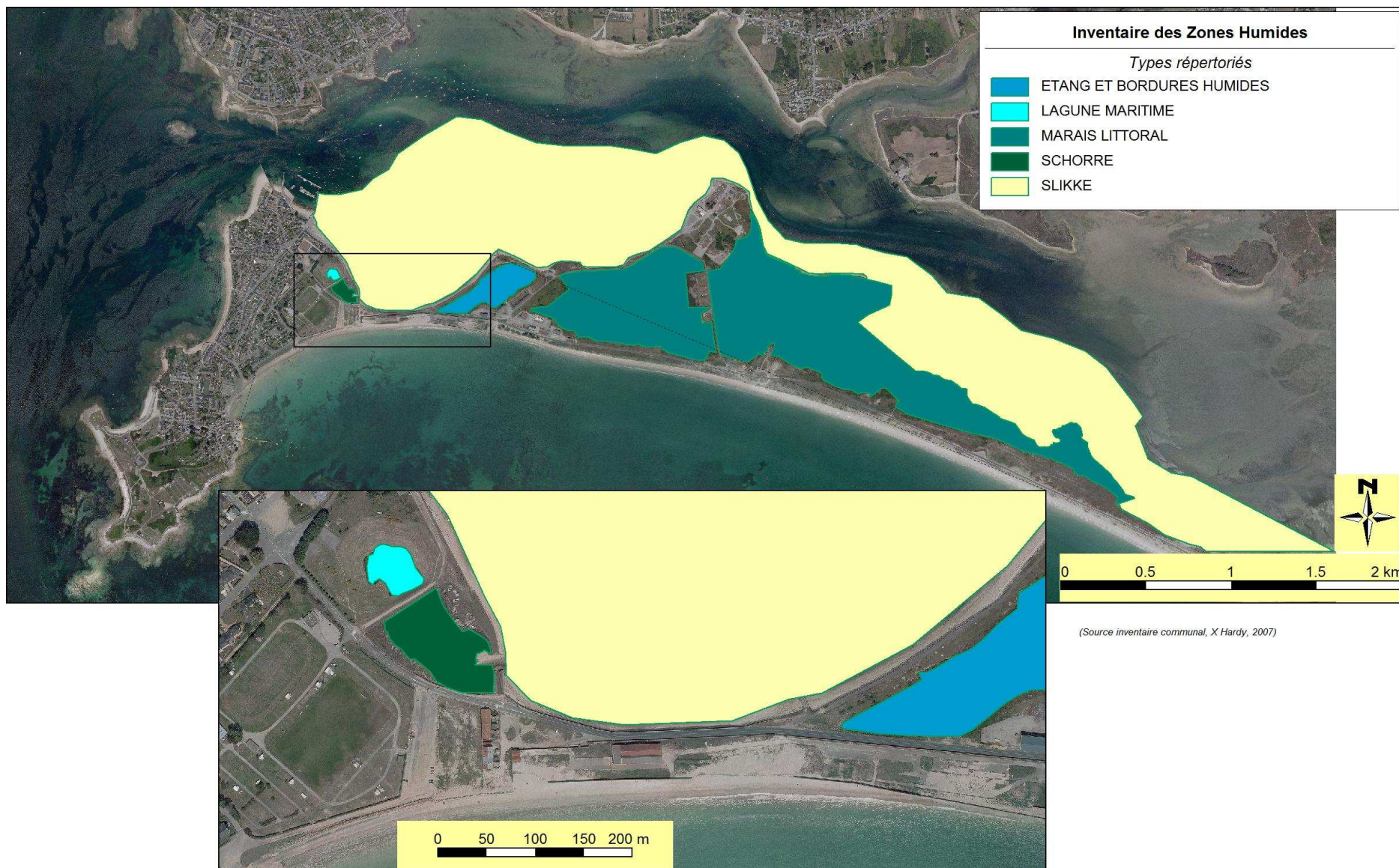
### **Les sites d'intérêt local**

La pointe sud de la commune (secteur situé entre une ligne Porh Puñs – Porh Guerh et la Pointe des Saisies), quoique relativement marquée par le passé militaire de la commune et l'Occupation (fort de Porh Puñs, plusieurs bunkers et installations attenantes, à l'ouest du camping de la Lande, poste d'observation...), constitue une zone naturelle, en partie couverte de landes et de broussailles, et où s'est installé le camping de la Lande. Celui-ci en intègre d'ailleurs une partie, comme élément de son cadre.

### **Zones humides**

L'étude réalisée en 2007 sur la Commune de Gâvres, a identifié les zones humides à préserver. Elles sont figurées sur la carte ci-après.

Cet ensemble de zones humides fait partie d'un ensemble plus vaste correspondant à la Petite Mer et ses bordures.



*Les zones humides de la commune*

Un groupe de travail constitué d'élus et du syndicat mixte du grand Site Gâvres-Quiberon a participé à ce recensement qui a fait l'objet d'une délibération le 2/05/2010 et a été validé en mai 2010.

### La trame bocagère

La trame bocagère est inexistante à Gâvres. Les arbres présents le sont isolément, en petits bosquets lâches, ou en plantations ornementales (bourg). Le contexte maritime est peu propice à la formation de massifs boisés ou de haies, d'autant que l'existence et l'entretien d'une trame bocagère sont par nature liés à la présence d'une activité agricole, qui n'existe plus à Gâvres.

Les quelques linéaires boisés constitués sont des haies ornementales, ou de limites privatives.



*Thuyas façonnés par le vent (port en drapeau), camping de la Lande.*

Les arbres présents, essentiellement des conifères, sont le plus souvent de taille réduite et leur forme traduit la forte influence d'un climat venteux.

Dans le marais, la végétation arborée se fixe sur les zones hautes et colonise les bordures des roselières.

### 3.1.4 UNE PRESERVATION RENFORCEE PAR DES MESURES REGLEMENTAIRES ET LA PRESENCE MILITAIRE

#### - Par une application de la Loi Littoral :

L'ensemble du massif dunaire de Gâvres – Quiberon (sauf les zones dites de loisirs), classé au Plan Local d'Urbanisme en **NDs**, ou **NDm** pour ce qui concerne les terrains militaires, peut être protégé au titre de la Loi Littoral.

#### - Par l'appellation en Site inscrit :

Il s'agit de préserver des espaces qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire. Les enjeux de paysage doivent être pris en compte sur les périmètres des sites, mais aussi sur leurs abords, les orientations du PLU doivent, par conséquent, être en cohérence avec les enjeux. Aussi, les sites inscrits sont des servitudes d'utilité publique qui doivent être reportées au plan local d'urbanisme.

L'objectif consiste à veiller à la conservation des milieux et des paysages dans leur état actuel, de préserver les villages et bâtiments anciens, et d'assurer la surveillance des centres historiques existants.

Sur le territoire communal de Gâvres, une partie du tombolo et des marais de Kersahu a été identifiée sous le qualificatif de site inscrit.

#### - Par une servitude militaire :

Jusqu'à présent, une grande partie du secteur était concernée par une servitude militaire qui interdisait toute urbanisation. Cette servitude a d'une certaine manière contribué à sauvegarder le massif dunaire.

La fermeture du centre de tirs du GERBAM conduit la Marine, propriétaire des terrains à prévoir la cession des secteurs naturels au conservatoire du Littoral.

Une convention d'objectifs et de moyens va se mettre en place entre le Conservatoire du Littoral, le syndicat mixte du Grand Site Gâvres-Quiberon et Cap l'orient agglomération. La gestion et la préservation de ce secteur doivent être réalisées au travers d'une démarche concertée, en raison du caractère remarquable du site, dont le secteur des marais de Kersahu a été reconnu d'intérêt européen.

- Par le respect de l'application de mesures réglementées :

Dans ce cas, il faut veiller à ce que l'interdiction de divers usages et activités soit bien respectée en milieu naturel, tels que : la circulation interdite de véhicules motorisés, la cueillette de plantes protégées comme le Panicaut maritime (*Eryngium maritimum*), l'implantation de camping sauvage, tout type de dépôt divers et variés, le prélèvement de sable... Chaque infraction doit pouvoir être sanctionnée et verbalisable dans un souci de préservation de l'environnement.

- Par une étude de l'évaluation des incidences environnementales d'un projet sur l'environnement :

En application de l'article R.123-2 -1 du Code de l'Urbanisme, et compte tenu du renforcement de la réglementation et de la jurisprudence concernant l'évaluation d'incidence au titre de Natura 2000, une évaluation environnementale renforcée est à réaliser dans le cadre de la réalisation de projets de travaux, ouvrages, ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du Code de l'Environnement susceptibles d'affecter de façon notable les sites Natura 2000 (site Natura 2000 – FR5300027 « Massif

dunaire Gâvres-Quiberon, zones humides associées (ZSC) » et le site Natura 2000 « Rade de Lorient » (ZPS).

### 3.1.5 LES PRINCIPAUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

**La zone Natura 2000** : clairement délimitée, son emprise sera prise en compte dans le zonage du PLU. La cartographie des habitats étant réalisée, ceux-ci seront intégralement protégés.

Le diagnostic établi en octobre 2004 sur le périmètre « Natura 2000 » met en évidence l'altération du milieu naturel et les interventions à entreprendre pour améliorer la qualité de ce milieu. Ces interventions consistent principalement à :

- Lutter contre les espèces invasives (**baccharis**, herbe de la pampa, spartine anglaise),
- Lutter contre les dépôts sauvages,
- Gérer les réseaux d'assainissement pour maintenir la qualité des fonds de baie,
- Gérer la fréquentation pour assurer la tranquillité d'espèces d'oiseaux,
- Gérer de façon durable les usages de l'estran...

Par ailleurs, la **cession du domaine militaire** (hors bâti) au **Conservatoire du Littoral** permettra à la fois d'en assurer la pérennité et la gestion.

Enfin, les quelques zones naturelles d'intérêt identifiées en bordure de la « Natura 2000 » mais hors de celle-ci devraient également être préservées.

#### **Les ensembles naturels d'intérêt : « zones réserves » et connexions écologiques.**

Les connexions entre les « zones réserves » sont un élément permettant d'assurer une variabilité des populations en nombre d'espèces, et au sein même des espèces (diversité génétique), ce qui est un des garants de leurs capacités d'adaptation. Inversement, le cloisonnement induit :

- un effet d'insularité : plus l'espace est restreint, moins le nombre d'espèces y vivant est élevé ;
- une homogénéisation génétique au sein des espèces, faute d'échanges avec l'extérieur : ces populations sont alors moins adaptables et fragilisées.

Hormis la zone « Natura 2000 » elle-même, la seule « zone réserve » identifiable sur la commune est la pointe sud de la presqu'île, où des zones de landes, de friches et de broussailles s'intercalent entre les emplacements de camping, les zones de promenades et les jardins et propriétés. Ici, comme à l'est de la commune, la présence des installations militaires a joué un rôle notable dans la préservation du site.

Toutefois, hormis l'intérêt porté sur les habitats particuliers, **la configuration particulière de la commune de Gâvres ne permet pas d'établir de liaison terrestre** ; les landes et broussailles de la pointe sud étant totalement déconnectées des zones naturelles de l'est. De ce point de vue, cette partie de la commune fonctionne de manière insulaire. Pour les oiseaux, cet isolement relatif n'est pas un problème, puisque ce secteur, et les zones de rochers découverts à marée basse, sont proches

de la Petite Mer et accessibles sans difficultés. L'absence d'accès carrossables sur une grande partie de la pointe y garantit une relative tranquillité. La circulation des piétons y est canalisée par les sentiers balisés.

Ces derniers ont eu un effet bénéfique sur la reconstitution du couvert végétal.

Le fonctionnement des écosystèmes, indépendamment de toute notion de protection, requiert la possibilité pour les espèces végétales et animales, de pouvoir s'abriter, se déplacer, se nourrir, se reproduire, et éventuellement migrer.

Dans le cas présent, la faune à protéger étant essentiellement constituée d'oiseaux, la continuité terrestre n'est pas à ce titre un enjeu majeur. **La conservation des habitats, constituant des zones de nourrissage et d'abri, est en revanche primordiale.**



*Effet du balisage dans le secteur de la Pointe des Saisies : en 5 ans, les zones dégradées ont partiellement reconstitué le couvert végétal qui avait disparu.*

## 3.2 - LA QUALITE DU CADRE DE VIE

---

### 3.2.1 - RISQUES MAJEURS

D'une manière générale, la définition du risque majeur se caractérise par deux critères fondamentaux qui se traduisent par une faible fréquence et une gravité extrême du phénomène (nombreuses victimes, dommages importants aux biens et coûts énormes des dégâts matériels, impacts sur l'environnement).

Gâvres a subi un certain nombre d'évènements qui se sont produit sur le territoire communal, engendrant des conséquences plus ou moins graves et réversibles, telles que : 1999, une marée noire due au naufrage de l'Erika, 2001-2008 catastrophes naturelles liées aux tempêtes extrêmement violentes, 2009-2010 l'échouage de marées vertes sur les plages...), néanmoins, par mesure de précautions plusieurs dispositifs ont été mis en place :

- Dès 2000, par la réalisation d'un suivi photographique dans le cadre du fonctionnement d'un observatoire à cap l'Orient agglomération ;
- Dès 2006, par l'approbation du SCOT du Pays de Lorient, et la prise en compte des risques littoraux ;
- Dès 2009, l'arrêté préfectoral du Schéma de Prévention des risques Littoraux de la presqu'île de Gâvres (arrêté le 3 août) ;  
La décision du Conseil Municipal, au mois de novembre, de créer une Réserve communale de sécurité Civile ;
- Dès 2010, par l'approbation au mois de décembre, d'un Plan de Prévention des Risques Littoral (PPRL) ;

#### Les risques naturels

La commune de par sa localisation et sa configuration géographique est particulièrement sensible aux risques naturels de type risques « Tempête – Inondation – Erosion côtière et Séisme ».

- o Les risques « Tempête et Inondation »

« Certains quartiers de Gâvres situés sous le niveau des Hautes-mer, ont subi d'importants dommages lors des tempêtes de 2001 et 2008. Ceci a justifié que Gâvres devienne une commune test pour le « Schéma départemental de prévention des risques littoraux », mis en place par le Conseil Général du Morbihan et ses partenaires. L'élaboration d'un « Schéma de défens » est en cours pour protéger la digue contre les assauts de la mer durant les violentes tempêtes, présentant de forts coefficients de marée, ou contre les surcotes liées à la combinaison de la marée haute, du vent venant de la mer et d'une forte dépression météorologique continentale ».

L'arrêté préfectoral du 6 décembre 2010 a arrêté le schéma de prévention des risques littoraux. C'est un document d'orientation, établi pour 5 ans, qui définit les grandes lignes de la politique en matière de connaissance et de prévention des risques littoraux. Il encadre la réalisation des Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL).

**Le Schéma de prévention des risques a été instauré par la loi Risques n°2003-699 du 30 juillet 2003. Il est mis en œuvre par l'Etat. Son objectif est de définir les actions permettant de réduire la vulnérabilité des populations face aux risques naturels.**

En l'absence de cours d'eau significatifs, la commune n'est pas soumise au risque d'inondation d'origine fluviale.

- Le risque « Séisme »

La commune est exposée au risque « séisme » en tant que zone 2 « négligeable mais non nulle ». L'application de règles spécifiques parasismiques pour les constructions neuves est imposée pour certains bâtiments.

- Le risque « érosion côtière »

La presqu'île de Gâvres est soumise aux risques littoraux et plus particulièrement aux risques de submersions marines. A ce risque, s'ajoute un risque d'érosion du trait de côte, notamment dans le secteur de la Grande Plage et du tombolo, qui permet à la presqu'île de joindre le continent.

L'évolution régressive du trait de côte du Pays de Lorient, la dégradation des dunes et des parties sommitales des falaises rocheuses, ont entraîné des risques sur des secteurs à forts enjeux humains (risques d'accidents), économiques (détérioration des zones d'habitat et zones d'activités, des routes, des sentiers littoraux) ou environnementaux (endommagement voire la destruction des habitats naturels et des espèces présentes, flore et faune). Pour y remédier, des aménagements ou l'édification d'ouvrages de protection contre l'érosion côtière ont été réalisés, au coup par coup, souvent dans l'urgence. Ces interventions se sont avérées extrêmement coûteuses pour la collectivité, sans pour autant avoir complètement résolu les problèmes.

La fragilité du cordon dunaire soulève un certain nombre de questions et une prise de conscience avant de le voir disparaître un jour. En effet, à chaque tempête ce milieu fragile est grignoté, laissant apparaître plusieurs brèches et un transfert de sable vers l'arrière dune.

L'intervention humaine semble nécessaire pour essayer d'enrayer le phénomène, protéger la frange côtière et éviter que Gâvres ne devienne une île.

Des travaux sont en cours sur les secteurs de la plage du Goërem et de la Grande Plage par la mise en place d'épis et le réensablement de ces zones.



*Secteur de la Grande Plage – phénomène d'érosion littorale*



*La Grande-Plage : Mesures de protection des zones urbanisées*

Dans l'objectif d'assurer durablement la préservation du littoral et la fixation du trait de côte, plusieurs ouvrages de défense contre la mer ont été érigés par étape (Goërem, au niveau du tombolo, et dans le secteur de la Grande Plage).

### **Les risques technologiques**

Sont considérés comme « Risques Technologiques », les risques « Industriels, liés aux Transports de matières dangereuses, et Rupture de barrages ».

La Commune de Gâvres, comme les communes limitrophes, ne dispose pas sur son territoire d'installations classées à risques ou à hauts risques. Les seuls établissements de ce type dans l'agglomération lorientaise et qui présentent un risque technologique se trouvent sur le site du port de commerce de Lorient, à Lanester (CCA Guerbet, Air Liquide) ou à Quéven (Sicogaz) : l'existence de ces industries ne présente pas de risques pour la Commune de Gâvres (source : DRIRE : 18/06/2002).

Les installations militaires encore présentes sur la commune ne sont plus en activité à ce jour.

La Commune de Gâvres n'est pas répertoriée comme commune à risques dans le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) de 2009, tant en ce qui concerne le risque lié au transport de matières dangereuses que le risque de « rupture de barrage ».

A noter, qu'en décembre 1999, le naufrage de l'Erika au large des côtes avait occasionné une Marée Noire, dont la pollution des plages a été assez importante. En cas de risque de ce type, la municipalité doit appliquer le Plan Polmar, informer la population et interdire l'accès aux plages polluées.

### **Les risques bactériologiques ou épidémie**

« Le gouvernement français considère la menace d'une pandémie grippale comme majeure, et a pris en compte les recommandations de l'OMS. Il a rendu public dès 2005, un plan de prévention à l'échelle nationale contre la

pandémie grippale. Des actions précises doivent être appliquées sur chaque commune, en cas de pandémie déclarée, la municipalité doit suivre le protocole suivant :

- Appliquer le Plan Grippe Aviaire en vigueur, quelque soit le type de virus ;
- Informer la population par une diffusion d'une maquette « des gestes d'hygiène » et par un flash info ;
- Dans le cas de la grippe aviaire, recenser les volatiles domestiques ou sauvages, ou tout autres animaux infectés ;
- Organiser une permanence dans les locaux de la Mairie pour porter assistance aux personnes malades, isolées ;
- Prévoir et organiser la distribution des masques dans le cas de la grippe A, au personnel municipal ;
- Prévoir un plan de continuité d'activités pour l'ensemble du personnel communal.

Toutes ces mesures extraites sont inscrites dans le DICRIM Presqu'île de Gâvres.

## **3.2.2 - POLLUTIONS ET NUISANCE**

### **Nature et importance des émissions polluantes**

#### **Sur la qualité de l'air**

Sur le Pays de Lorient, aucun établissement industriel soumis à la taxe générale sur les activités polluantes Air (TGAP – Air) n'a été répertorié.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient est membre de l'association Air Breizh. C'est un organisme chargé de la surveillance, de l'étude et de l'information sur la qualité de l'air en Bretagne. Elle calcule l'indice ATMO depuis le 2 août 2000 pour l'agglomération de Lorient. L'association dispose de 2 stations de mesures sur Lorient, localisées au Bois Bissonnet et au CTM. L'application d'analyseurs permet de faire un suivi en continu des concentrations dans l'air ambiant des polluants suivants :

- le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) ;
- l'ozone (O<sub>3</sub>) ;
- le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) ;

- les particules fines : PM 10 et PM 2.5 ;
- le monoxyde de carbone (CO) ;
- le benzène (C6H6), toluène, éthyl-benzène et xylènes (BTEX).

La pollution atmosphérique se caractérise par une « modification de la composition naturelle de l'air, par l'introduction de substances étrangères ou par variations importantes des proportions de ses composants ».

On constate que si tous les seuils réglementaires ont été respectés en 2010, des dépassements très ponctuels du seuil d'information ont pu avoir lieu, pour le dioxyde d'azote et les particules. Cependant, des épisodes de pollution aux particules (PM10) peuvent apparaître en cas d'advection de masses d'air polluées depuis d'autres régions et/ou lorsque les conditions météorologiques sont stables et défavorables à la dispersion des polluants. Par ailleurs, même si l'année 2010 n'a pas connu de « pic » d'ozone, les concentrations peuvent être relativement élevées en période estivale. Gâvres, bénéficiant d'un éloignement relatif des axes de circulation et d'une exposition aux vents, doit bénéficier d'une qualité supérieure.

### Sur la qualité de l'eau

Le SDAGE Loire-Bretagne, approuvé le 15 octobre 2009 a fixé les grands objectifs à atteindre sur la période 2010 – 2015, pour faire respecter l'objectif de « bon état écologique des eaux ».

La zone de baignade et de loisirs de la grande plage est localisée sur le périmètre du SDAGE Loire-Bretagne.

Le réseau d'assainissement des eaux pluviales est géré par la commune de Gâvres.

Pas de captage sur la commune.

Un arrêté préfectoral, en date du 17 février 2010, définit le « classement de salubrité pour les zones de production de coquillages vivants, destinés à la consommation humaine, pour le département du Morbihan. La commune est particulièrement concernée par la zone n°56.04.4, intitulé « Lorient – Petite Mer de Gâvres ». Le zonage comprend l'ensemble de la Petite Mer de Gâvres.

Le territoire de Gâvres est concerné par deux masses d'eau au regard de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE). Ces masses d'eau servent d'unité d'évaluation de la qualité des eaux. Il s'agit de :

La « DCE prévoit que la qualité de l'eau et des milieux aquatiques doit être principalement abordée au travers de la biodiversité. C'est la notion d'état écologique. Celui-ci se décline en cinq classes : très bon état, bon état, état moyen, état médiocre, mauvais état. Le bon état écologique correspond à un bon fonctionnement des écosystèmes du milieu aquatique. La DCE définit le bon état écologique comme l'objectif à atteindre pour toutes les eaux de surface : cours d'eau, plans d'eau, estuaires et eaux côtières. L'échéance à laquelle le bon état devra être atteint est fixée dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux – le SDAGE. Pour 61% des cours d'eau, l'échéance est 2015, pour les autres c'est 2021 ou 2027.

Dans les eaux souterraines, il n'y a que très peu de vie aquatique et la notion d'état écologique ne s'y applique pas. L'évaluation se fait alors au travers de deux notions : l'état quantitatif et l'état chimique. Comme son nom l'indique, le premier consiste dans un bon équilibre entre prélèvements et ressources. Le second porte principalement sur les teneurs en nitrates et pesticides, les deux principales familles de polluants qui affectent les eaux souterraines » (source : Agence de l'Eau, ONEMA, DREAL - L'état des eaux évalué en 2009 - Notice explicative).

Ces deux masses sont :

- masse d'eau côtière : Lorient – Groix (FRGC34) ;
- masse d'eau souterraine : Golfe du Morbihan (code FRGG012).

L'état écologique évalué en 2009 par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne, montrent que le délai d'atteinte du bon état , respectivement écologique et chimique, est fixé à 2015 pour ces deux masses d'eau.

Il n'existe pas de captage sur la commune de Gâvres, et aucun périmètre de protection ne prend d'emprise sur le territoire communal.

L'arrêté préfectoral du 17 février 2010 définit le classement de salubrité pour les zones de production de coquillages vivants, destinés à la consommation humaine, pour le Morbihan. La commune est directement concernée par la **Zone n°56.04.4 ("Lorient - Petite Mer de Gâvres")** qui englobe l'ensemble de la Petite Mer. Les groupe 2 (Bivalves fouisseurs) et 3 (Bivalves non fouisseurs) peuvent être récoltés mais ne peuvent être mis

sur le marché pour la consommation humaine directe qu'après avoir subi pendant un temps suffisant, un traitement.

### **Sur la pollution des sols**

Aucun site et sols pollués ou potentiellement pollués, nécessitant une action des pouvoirs publics, que ce soit à titre préventif ou curatif, n'ont été répertoriés sur la commune.

En ce qui concerne l'ensemble de la zone militaire, il est difficile d'accéder aux données.

### **Sur la gestion des déchets**

Le stockage et l'élimination des déchets font partie des points sensibles de la qualité de l'environnement. Les déchetteries ont pour fonction de lutter efficacement contre les décharges sauvages ou brutes, car ces dernières peuvent engendrer d'importants impacts au niveau environnemental et sur la ressource en eau.

Des conteneurs spécifiques pour le tri des verres et papiers sont mis à différents endroits de la commune pour leur récupération. Le ramassage des autres déchets (verts, encombrants et ferraille) est effectué selon un calendrier disponible en Mairie.

La commune ne dispose pas de déchetterie, elle se trouve dans la zone d'activités de Villemarion à Riantec.

### **Origine des nuisances**

#### **Sonore : le bruit**

Seules les infrastructures de transports terrestres peuvent être considérées comme source potentielle de nuisances sonores sur le territoire de Gâvres. En application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, le recensement de ces infrastructures, dont le trafic moyen journalier annuel est supérieur à 5 000 véhicules/jour (4 000 pour le Morbihan) a été effectué par le Préfet.

Sur le territoire communal, on recense peu de source potentielle pouvant engendrer des nuisances sonores, et, en ce qui concerne les infrastructures routières, aucune voie n'a été répertoriée.

### **Santé publique : problématique des échouages des algues vertes**

Le phénomène de prolifération des algues de type Ulva et leur échouage, à plus ou moins grande intensité, constituent une nuisance préoccupante. Il révèle de manière visible un dysfonctionnement de l'environnement par une eutrophisation du milieu.

L'apparition des marées vertes n'est pas un phénomène nouveau, il a toujours été constaté de petites quantités d'algues vertes le long des côtes bretonnes, en revanche leur présence s'est particulièrement renforcée ces dernières décennies. La cause de leur développement est complexe, combinant différents facteurs (géographiques, climatiques et chimiques), toutefois, la prolifération constatée cette année dès le mois de mai, a été accentuée par la douceur des températures au printemps et l'apparition de chaleurs précoces.

Les échouages importants d'ulves entraînent, de par leur décomposition, une nuisance olfactive avérée, et peuvent provoquer des risques sanitaires liés, dans certaines conditions, aux dégagements de gaz toxiques issus de ces dépôts d'algues vertes en état de putréfaction avancée.

Différents sites bretons ont été étudiés, notamment par l'Ifremer et le CEVA (Centre d'Etude et de Valorisation des Algues), afin d'observer les échouages d'algues vertes et en définir leurs origines. C'est dans ce contexte, que la Rade de Lorient fait également l'objet de suivis.

Les plages ne sont pas épargnées par ces échouages. Les suivis effectués par le CEVA permettent de déterminer les secteurs les plus sensibles, Gâvres en a subi aussi les impacts, notamment plus importants depuis 2009, avec des échouages sur la Grande Plage et l'anse de Goërem.

## 3.3 – AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET PATRIMOINE

---

### 3.3.1 - OCCUPATION SPATIALE ET OCCUPATION HUMAINE

#### Un littoral conquis par l'urbanisation

- *Jusqu'au milieu du 16<sup>ème</sup> siècle : un milieu dunaire et lagunaire peu attractif :*

La présence du tumulus de Goërem, datant de 2500 ans avant J.C. ainsi que des marais salants à Kersahu, vraisemblablement établis à l'époque gallo-romaine, confortent l'idée d'une occupation très ancienne du littoral gâvrais.

Dès le 18<sup>ème</sup> siècle, la ferme de Kersahu, en arrière du tombolo et le village de Porh-Guerh ont été reportés sur les cartes.

L'implantation de la batterie de Porh-Puns (1695) a permis de renforcer le système de fortification de Port-Louis, réhabilitée dès les années 1744 – 1745, puis d'autres batteries verront le jour, en 1744 au sud du village de Porh-Guerh, et en 1745, la « Batterie Verte » située sur la partie la plus étroite du tombolo.

A cette période, le cordon dunaire constitue un stock de sédiments qui évolue en fonction des saisons. Aucune perturbation majeure ne viendra rompre l'équilibre du milieu naturel.

La Petite Mer de Gâvres, dans sa partie méridionale, présentait une configuration propice à l'établissement de marais salants, dont la production de sel est devenue une activité importante. Les terres humides situées en arrière du cordon dunaire et en limite des plus hautes eaux ont été progressivement conquises et transformées lors de multiples interventions humaines (travaux de drainage, d'élévation de digues...) jusqu'à être configurées en bassins de retenu.

- *1860 – 1945 : organisation d'une trame viaire et urbaine :*

Dès le milieu du 19<sup>ème</sup> siècle, fort de l'essor de la pêche à la sardine, des presses à sardines et des conserveries, la commune se développant principalement autour des deux villages de pêcheurs : Ban Gâvres et Porh Guerh.

Se dessinent, dès lors, deux axes de circulation distincts, l'un depuis l'embarcadère « Port-Louis / Ban-Gâvres » vers Porh-Guerh traversant le cordon dunaire de Goërem, et, l'autre induit par la présence militaire, dont le tracé mène au Polygone d'essai de tirs par une passerelle, située au-dessus de l'embouchure de la lagune. Cette dernière a été détruite en 1884

- *Depuis 1945 : pression humaine et perturbation des équilibres naturels :*

En 1940, les troupes d'occupation ont prélevé d'importantes quantités de sables et de galets sur l'estran et la dune pour la construction de la base des sous-marins de Kéroman.

Après la libération de Gâvres, ces ouvrages de défenses côtières ont été construits progressivement par étapes, en pied de dunes, permettant ainsi de fixer le trait de côte de Goërem, de la Grande Plage et du tombolo.

Ces ouvrages devaient « protéger » une urbanisation pavillonnaire qui allait se développer d'une part, en prenant appui sur les hameaux anciens de Ban-Gâvres et Porh-Guerh, d'autre part en s'étendant le long de la route qui les relie sur la dune de Goërem, ainsi qu'en recouvrant le secteur (remblayé) auparavant occupé par la lagune (la commune avait acquis, le 6 février 1953, selon la procédure de

concession à charge d'endiguage, un terrain de 13 hectares « les joncs » qui dépendait du Domaine Maritime).

Le phénomène d'érosion sous l'action du vent et de la mer, a souvent été aggravé par une urbanisation implantée en bordure proche du rivage.

La protection de la zone côtière d'aménagement excessif résultant d'une certaine spéculation immobilière est codifiée dans les articles L 146-1 et L 146-9 du Code de l'urbanisme.

Les objectifs sont spécifiés à l'article premier (L321-1 du code de l'environnement) et reflètent bien une volonté de développement durable.

La loi Littoral fait obligation aux acteurs publics de l'urbanisme de protéger les espaces naturels remarquables et interdit toute construction et installation nouvelle à moins de 100 mètres du rivage, en dehors des zones urbanisées.

### **l'espace bâti de nos jours, une identité de presqu'île affirmée**

L'urbanisation s'est essentiellement concentrée sur la pointe rocheuse. Géographiquement proche de Lorient, il n'en demeure pas moins que l'accès sur la commune par la seule route empruntant le tombolo à partir de Plouhinec semble limiter les migrations journalières et peu desservie en transport en commun.

Sa localisation géographique en entrée de rade lui a conféré au cours de certaines périodes historiques une véritable position stratégique ouverte sur l'océan. Aujourd'hui, la commune donne l'impression d'être éloignée du reste de l'agglomération.

A partir des deux principaux villages de pêcheurs, l'urbanisation s'est progressivement étendue le long des principaux axes de circulation.

Leur cœur se distingue par un bâti dense aux maisons resserrées contribuant à l'é étroitesse des rues. Les constructions plus récentes se singularisent tout d'abord par un tracé de voirie différent laissant apparaître des rues plus larges au tracé courbe. Les impasses intègrent des espaces plus conséquents avec des « aires de retournement », que l'on ne retrouve pas dans les modèles d'urbanisation plus anciens. Le bâti ne forme plus une barrière frontale en bordure de chaussée, mais les maisons individuelles sont désormais plutôt construites en retrait de la route. Ces constructions individuelles sont implantées en milieu de parcelle, de manière mitoyenne ou non.

Contrairement aux petites maisons de pêcheurs où, afin de protéger les habitations des rafales de vent chargées de sable, on veillait à ce que l'espace entre les façades soit le plus étroit possible ; les nouvelles constructions n'ont plus forcément tenu compte de ces caractéristiques architecturales.

Peu d'arbres, des buissons disséminés, une végétation relativement rase rappellent l'impact du vent et des embruns sur leur croissance. Les champs généralement de petite dimension étaient autrefois entourés de murets coupe-vent. Les rares terres en lanières étroites situées sur la partie sud de la presqu'île laissées à l'abandon sont au fur et à mesure envahies par les ronces et les broussailles.



*Quartier pavillonnaire vers Saint Gildas*



*Venelle – passage étroit*



*Rue des Lutins*

Il n'y a pas actuellement de lieu-dit ou d'écarts, l'ancienne ferme de Kersahu a été incorporée au dispositif militaire de la zone de tir

### **L'occupation actuelle du territoire communale**

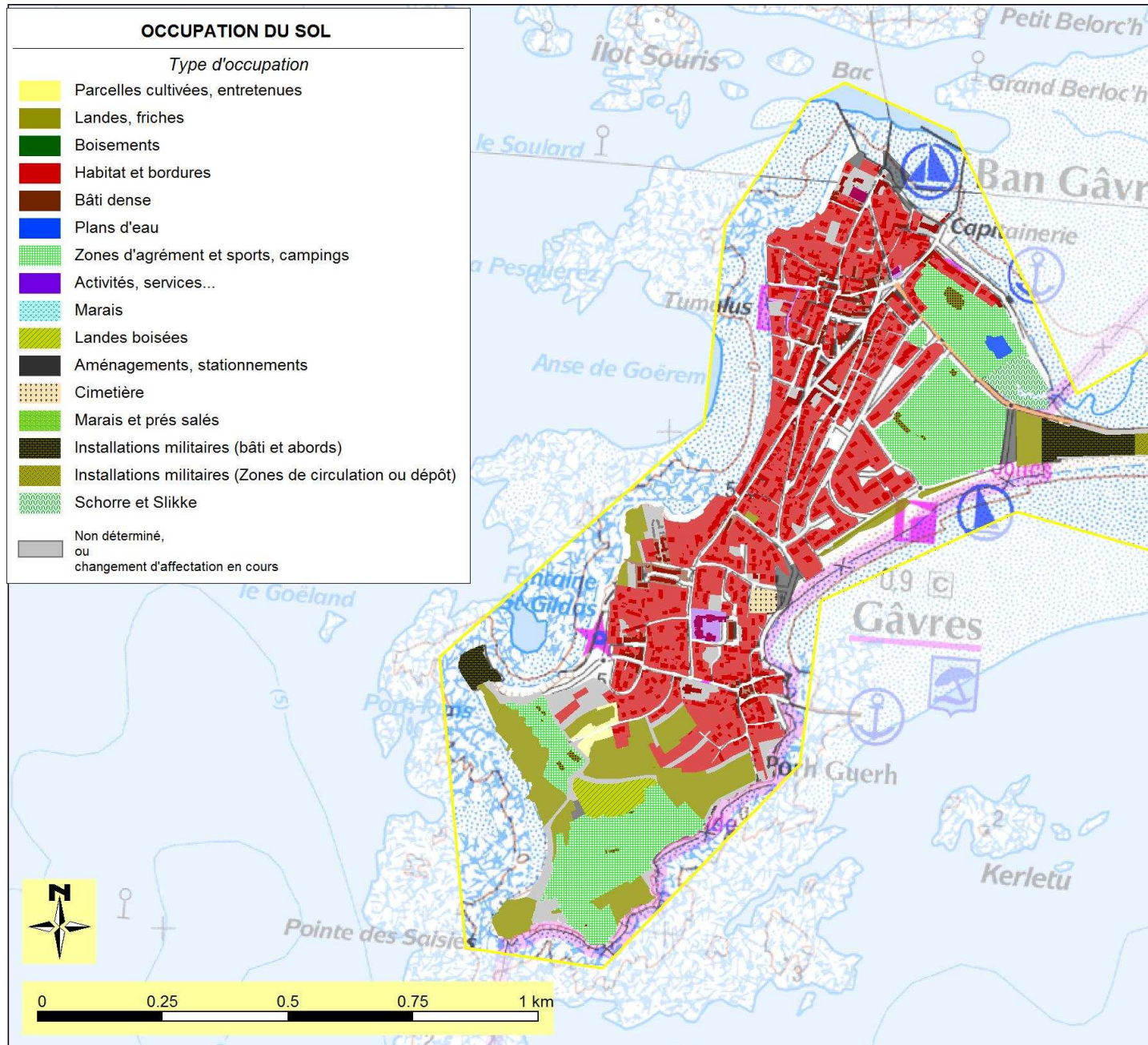
L'observation de l'occupation de l'espace sur le territoire de la commune de Gâvres reflète l'histoire et les contraintes géographiques de la commune.

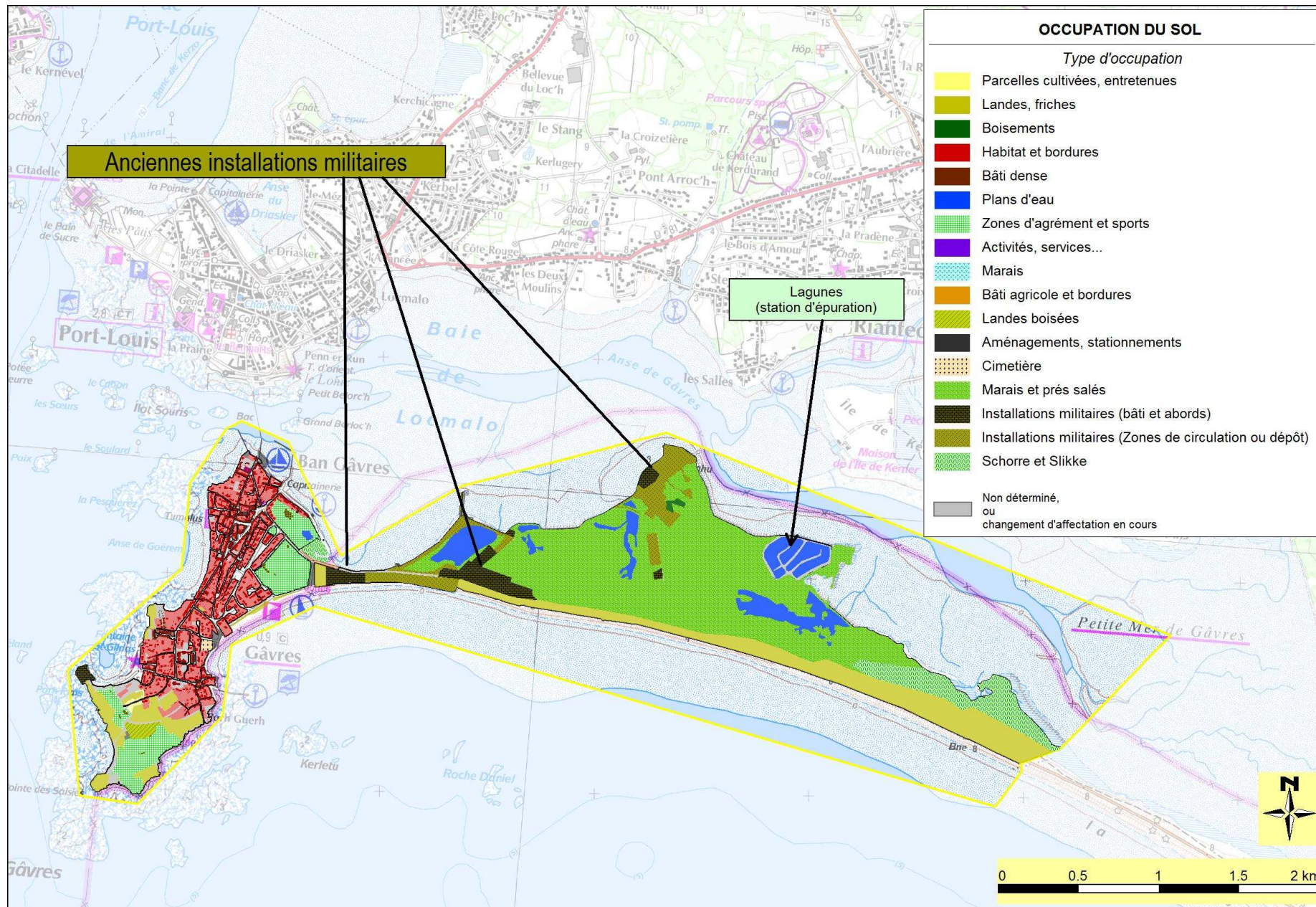
On peut, schématiquement, distinguer trois entités :

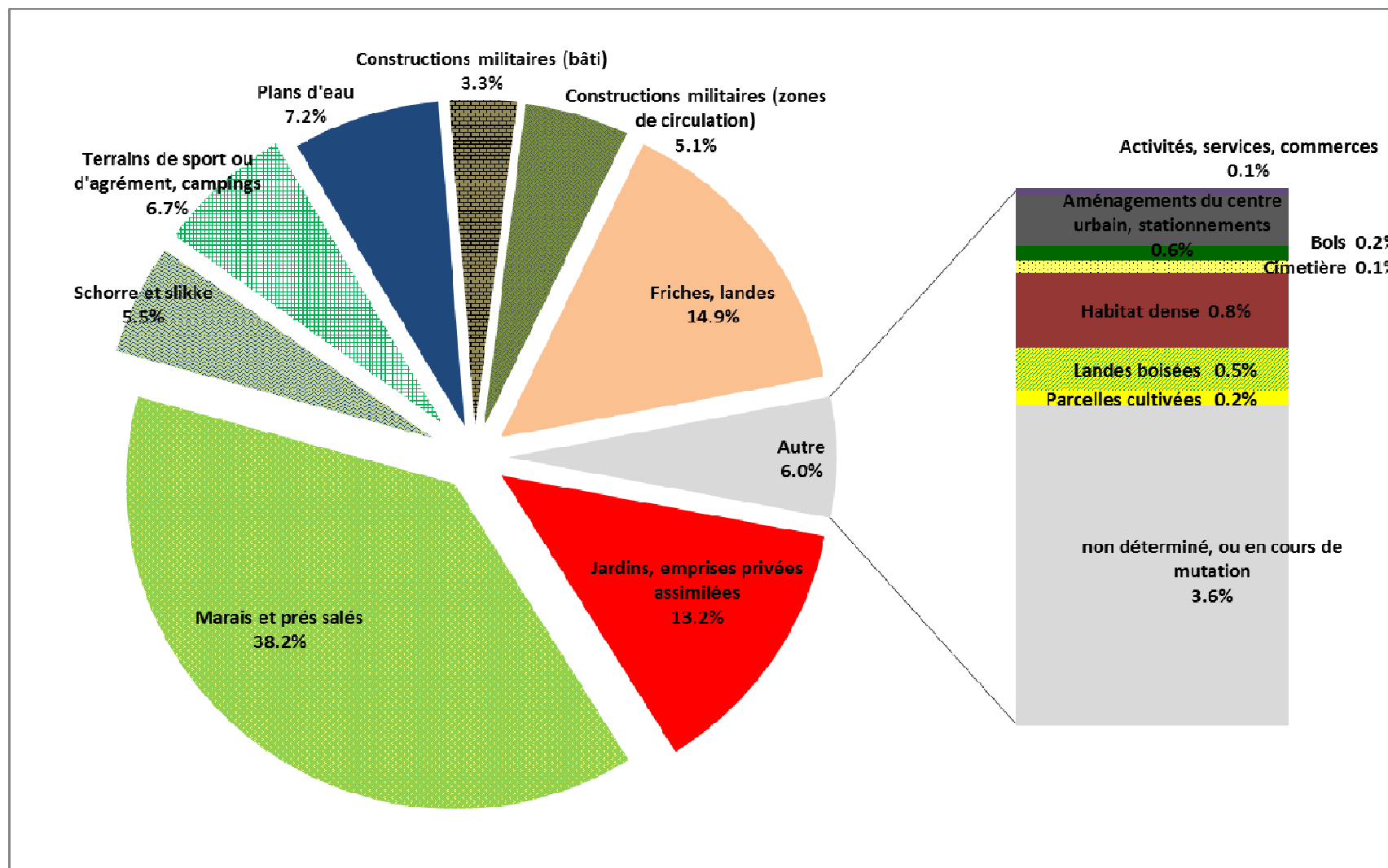
- La partie urbanisée, occupant l'extrémité ouest du territoire ; elle correspond à la zone rocheuse du territoire, située à la sortie de la ria du Blavet ; le tissu urbain est aujourd'hui continu, les constructions récentes ayant joint les anciens villages de Ban Gâvres, Porh Guerh et Gâvres ;
- Au sud, une zone en partie libre d'urbanisation associe des espaces de jardins, reliques du parcellaire agricole ancien, des zones de landes et broussailles, et le camping de la Lande, qui englobe les blockhaus ;
- La zone militaire, qui comporte des implantations bâties, et une vaste zone naturelle recouvrant le tombolo et les marais et prés salés d'arrière littoral.

Il n'y a pas de bois ou même de forêt sur la commune, même si les arbres sont localement présents.

De même, il n'y a pas de zone agricole. La « zone urbaine » de la commune de Gâvres a ainsi une configuration relativement compacte.







Le graphe ci-dessus indique la répartition des principaux types d'utilisation du sol sur le territoire de la commune.

## Analyse de la consommation des espaces naturels

Le programme « Corine Land Cover » suit, au niveau de l'Europe et de la France, l'occupation des sols. Les années analysées sont 1990, 2000, 2006. Une zone est définie à partir de 25 hectares, les évolutions sont notées à partir de 5 hectares.

Les données disponibles dans ce cadre permettent de discerner qu'**aucune évolution notable de l'occupation du sol** n'a eu lieu depuis 1990. Le rapport de présentation annexé au POS révisé en 2002, constatait que l'enveloppe urbaine était dans sa totalité construite et que les potentiels constructibles se localisaient sur la zone Na située sur la pointe des Saisies et les parcelles nues situées en zone U. Depuis 2002, 31 logements ont été construits uniquement en zone U.

Le territoire de la commune se partage approximativement entre (d'ouest en est) :

- « Tissu urbain discontinu » (code 112) : environ 85 ha, cette zone englobe la pointe sud ;
- « Zones industrielles et commerciales » (code 121) : environ 26 ha, correspond en fait aux installations militaires ;
- « Landes et broussailles » (code 322) : environ 94 ha,
  
- « pelouses et pâturages naturels » (code 321) : environ 23 ha.

La partie maritime est référencée comme « zone intertidale » (code 423), ce qui correspond aux estrans.

Actuellement, la densité moyenne d'habitations (sans distinction de mode d'occupation) est de l'ordre de **25,7 logements/ha** dans la partie urbanisée de Gâvres.

Un nombre d'habitants à l'année qui ne semble pas assez suffisant pour maintenir le tissu commercial.

La population est plutôt vieillissante, du fait de l'installation sur la commune de nombreux retraités qui viennent y habiter. L'implantation d'une maison de retraite fortement appréciée a contribué à accentuer la venue de cette catégorie de population.

Par ailleurs, plus la population est âgée, plus les besoins en commerces et services de proximité seront importants. La recherche de résidences principales ou secondaires par des personnes extérieures au fort pouvoir d'achat va contribuer à provoquer une hausse des prix de l'immobilier et conduire à une fuite des populations jeunes, dont les conséquences pourront se répercuter sur la commune par une baisse du taux de natalité.

## 3.3.2. - LES ELEMENTS DU PATRIMOINE COMMUNAL

### 2.1. Le petit patrimoine inventorié

#### 2.1.1. Sites et vestiges archéologiques

- **Le dolmen de Goërem** : monument mégalithique, classé monument historique, de 3000 ans avant JC. Le long de la digue de l'anse de Goërem, au milieu des maisons un tumulus recouvre un dolmen en équerre, classé par arrêté Monument Historiques depuis 1965. Il est voué à disparaître si aucune mesure n'est prise, en raisons des nombreuses dégradations qu'il subit.
- **Les vestiges romains de Kersahu** : Près de 1500 pièces de monnaie romaine, des briques et des poteries ont été trouvées sur le site mettant en évidence l'intérêt qui était porté au site pour l'exploitation de marais salants.

#### 2.1.2. Un patrimoine historique et culturel

La partie sud de Gâvres possède un riche patrimoine historique lié au positionnement de la commune sur la rade.

- **Le fort de Porh-Puns** a été érigé en 1695 pour protéger Port-Louis des attaques par voies maritimes. Il représente le premier site de défense de la rade de Lorient.
- **Trois batteries viendront compléter le système défensif.** Au cours de la Seconde Guerre Mondiale, deux batteries et le fort seront réutilisés par les allemands qui feront construire quatre Blockhaus, un poste de tir ainsi que des abris personnels. La pointe de Gâvres ayant pour vocation de protéger l'entrée de la Rade de Lorient sera un passage redoutable pour l'armée alliée.



*Les stigmates de la Seconde guerre Mondiale – mémoire historique*

### 2.2. Le patrimoine architectural religieux

#### 2.2.1. L'église Saint-Gildas

- De style roman (1892) en forme de croix latine et entièrement de granit.



*Différentes perspectives de l'église Saint-Gildas*

### 2.2.2. Fontaine et calvaire

- **La fontaine Saint-Gildas (XVIIe siècle)** : sorte de puits voûté, enterré sous la dune, auquel on accède par un escalier de 17 marches, a donné son nom à l'anse Porh-Puns qui signifie en breton : le port du puits.





## **4 CONCLUSIONS GENERALES ET GRANDES ORIENTATIONS**

---

Il s'agit de multiplier et diversifier les emplois sur la commune et de reconquérir une certaine population tout en préservant l'environnement naturel, exceptionnellement riche en biodiversité du territoire communal.

- Située en entrée de Rade de Lorient, la commune de Gâvres n'est pas isolée, la commune a au contraire une identité à conforter.

- Promouvoir la spécificité de l'espace bâti local, véritable patrimoine bâti très caractéristique du milieu (maisons de pêcheurs, étroitesse des rus, venelles...), et en même temps inciter dans le cadre de projets d'urbanisation future les démarches d'écoconstructions, les opérations ayant pour référence la H.Q.E.

- Veiller à contrôler le prix du foncier. Pour limiter un habitat individuel de plus en plus cher et sélectif. En zone littorale, les prix du foncier sont particulièrement élevés, pour peu d'offres diversifiées.

- Conforter et favoriser le développement de la vie locale, mettre à profit les diversités présentes. Conjuguer l'existant à l'innovant, fédérateur de vie locale.

- Renforcer la notion de bourg, améliorer la visibilité des commerces, recentrer l'espace publique de vie.

- Une commune forte de ses richesses, mais à mettre en valeur, et faire découvrir le territoire communal sous une autre forme : identification de nombreux usages : plaisance, pêche à pied récréative, sports de glisse, vélos...

- Maintenir les activités économiques, notamment artisanales et préserver le patrimoine naturel rare et fragile.

- Rationaliser les stationnements : optimisation et réaménagement de certaines aires de stationnements, recul d'autres. Adaptation des périmètres aux usages réels, éviter les zones désertes, identifier des parkings relais.

- Gérer les flux et développer des moyens de transport alternatifs.  
- préserver la biodiversité littorale – valoriser le potentiel des espaces naturels en ouvrant des espaces clairement identifiés au public et en fermant d'autres pour préserver la biodiversité.

- La mer offre véritable potentiel pour la commune : touristique, économique... : capitaliser sur les atouts des filières tant nautique que de la pêche (développer une zone de carénage...), valoriser les atouts du port de plaisance, le rendre attrayant

- Favoriser les liaisons maritimes intercommunales, en liaison avec la CTRL, faciliter les déplacements vers les centres d'intérêts : Lanester, Hennebont et Lorient.

- Promouvoir une mise en réseau de découverte des sites de défenses militaires (au cours des siècles) à l'échelle de Cap L'Orient agglomération.

- Favoriser les pratiques du tourisme durable, diversifier les capacités d'accueil

- Proposer une offre intermédiaire entre le camping et les résidences secondaires

- Développer un nouveau tourisme du type éco-tourisme
- Développer toutes les formules qui permettent d'allonger la saison touristique

- Mener des actions de préservation de l'ensemble de la frange littorale, protéger le territoire communal contre les risques de submersion marine et mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire les risques d'exposition de la population à ces risques. Accroître la sécurité des sites répertoriés comme plus sensibles aux facteurs exogènes.

---

## 5 - JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

### 5.1 - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune est un document qui expose la politique communale en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les quelques années à venir.

La commune de Gâvres veut disposer des moyens de son intégration et de son développement au sein du pays de Lorient en pleine expansion tout en garantissant son identité géographique. La mise en œuvre du PLU prend en compte les attentes qui se manifestent dans la commune (revitalisation démographique et économique, protection de l'environnement). Le projet communal porte notamment sur un développement à partir de l'agglomération existante, la mise en œuvre de son désenclavement et la valorisation d'un environnement naturel de qualité.

Le choix de chacune de ces orientations est le résultat d'une réflexion menée au sein de l'équipe municipale et de la commission mise en place qui ont exprimé des objectifs pour préserver les principales caractéristiques de la commune.



## UNE IDENTITE A CONFORTER DANS LE PAYS DE LORIENT

Axe 1 : Garantir un équilibre démographique raisonné	
Justification du projet	Objectif du développement durable auquel le projet répond
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La fin de ces activités a conduit au départ de nombreux actifs et de leurs familles se traduisant par une perte de plus 30 % de la population en 50 ans. Gâvres comptait 768 habitants au recensement de 2009.</li> <li>• La population gâvraise vieillit et ne garantit plus le renouvellement démographique. 35 % des gâvrais ont plus de 65 ans</li> <li>• Commune littorale, Gâvres connaît également une pression foncière liée à la part importante de l'habitat secondaire qui représente 47,6 % des logements.</li> <li>• Le contexte géographique de la commune offre peu de disponibilité foncière. Le plan de prévention des risques littoraux accentue la pression foncière en interdisant les constructions neuves sur près du tiers de la partie agglomérée.</li> <li>• L'objectif de la commune est d'atteindre une population de 1000 habitants en 2020. Cette volonté suppose l'accueil de près de 90 ménages en 10 ans soit un rythme de croissance démographique de près de 3 % par an. Cet objectif répond aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) en permettant la construction de 10 logements par an.</li> <li>• Conforter le bourg en permettant une densification et la réhabilitation du tissu existant. Le règlement du plan d'occupation des sols applicables actuellement impose des règles peu favorables à la densité.</li> </ul> <p>Diversifier le parc de logements afin de répondre aux besoins des populations existantes et attirer de nouvelles populations (notamment des jeunes ménages), lutter contre la spéculation immobilière et intervenir sur le logement vacant (30 logements en 2007),</p>	<p>Prévision des capacités suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat ainsi que d'équipements publics. L'objectif de 1000 hab en 2020 s'inscrit dans le confortement des équipements existants.</p> <p>Utilisation économe de l'espace. La zone 1AU représente 1,7 % du territoire communal</p> <p>Protéger la population contre les risques naturels</p> <p>Développement urbain maîtrisé qui s'inscrit en continuité du bourg (art. L.146-4)</p> <p>Assurer la mixité sociale en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat. Acquisition foncière publique sur la zone AU et parcelles isolées dans le cadre action du PLH.</p> <p>Extension limitée de l'urbanisation des Espaces Proches du Rivage.</p>

<b>Axe 2 : PROMOUVOIR L'ACTIVITE LOCALE AUTOUR DE LA MER</b>	
<b>Justification du projet</b>	<b>Objectif du développement durable auquel le projet répond</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>développer un nouveau tourisme orienté vers l'écologie par la découverte des espaces naturels remarquables classés,</li> <li>développer la plaisance estivale en renforçant l'attractivité du port,</li> <li>diversifier l'hébergement touristique pour allonger la saison, sédentariser davantage les visiteurs et s'inscrire dans les actions menées dans ce secteur au niveau communautaire. En effet, le tourisme de plein air qui représente 90 % des lits connaît un taux d'occupation moyen de 50 % concentré sur les 2 mois estivaux, enrayer l'érosion des activités de la commune en structurant un foncier à finalité économique pour répondre à la demande locale et favoriser l'implantation de nouvelles entreprises,</li> <li>développer une économie en lien avec l'environnement maritime de la commune,</li> <li>améliorer la continuité commerciale pour recréer une polarité commerciale et une véritable identité de cœur de village afin de soutenir cette activité,</li> <li>sécuriser les sites et assurer leurs évolutions face aux risques de submersion.</li> </ul>	<p>Assurer la mixité sociale en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat... ...d'activités économiques, notamment commerciales,...</p> <p>Satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'activités sportives ou culturelles, ainsi que d'équipements publics</p> <p>Permettre une meilleure lisibilité du centre-bourg (voirie requalifiée) et intervenir sur certains locaux commerciaux (droit de préemption)</p> <p>Développer une activité liée à la mer sur le site du centre de vacances de la Pointe des Saisies.</p>

<b>Axe 3 : GARANTIR DES DEPLACEMENTS RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT</b>	
<b>Justification du projet</b>	<b>Objectif du développement durable auquel le projet répond</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Renforcer les liaisons douces vers le centre de l'agglomération et les secteurs en mutation de la pointe des Saisies et de la zone du Parc,</li> <li>Assurer et valoriser les cheminements doux existants sur les zones naturelles cédées par l'Etat et conforter le sentier côtier,</li> <li>Conforter les transports en commun et assurer les liens vers les zones mutables,</li> <li>Canaliser l'automobile dans le bourg en particulier en période estivale et le long de la RD 158 afin de limiter la pollution et l'impact sur les espaces naturels.</li> <li>Ces objectifs s'inscrivent dans les orientations du plan de déplacements urbains (PDU) de l'agglomération lorientaise en cours de révision et dont fait partie Gâvres.</li> </ul>	<p>Maîtriser les besoins de déplacement (autre que automobile)</p> <p>Développer les circulations douces (pour les piétons et les cyclistes)</p>

## UN TERRITOIRE A PRESERVER ET A VALORISER

<b>Axe 1 PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET VALORISER LEURS POTENTIELS</b>	
<b>Justification du projet</b>	<b>Objectif du développement durable auquel le projet répond</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• conforter la protection des espaces naturels et poursuivre la mise en valeur de ces espaces dans le cadre de la cession de ces espaces au conservatoire du Littoral,</li> <li>• canaliser la fréquentation de ces espaces naturels tout en développant leur potentiel.</li> <li>• Apporter une meilleure lisibilité des continuités naturelles en assurant une transition entre les espaces naturels remarquables et les unités bâties</li> <li>• Mettre en oeuvre une gestion des eaux pluviales et des eaux usées en amont des projets afin de limiter les pollutions sur les espaces aquatiques environnants (plages et de la petite mer de Gâvres).</li> </ul>	<p>Préserver les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques</p> <p>Assurer la protection des milieux naturels et des paysages</p> <p>Maintien des coupures d'urbanisation</p> <p>Assurer la salubrité publique et la prévention des pollutions et des nuisances...</p>
<b>Axe 2 VALORISER LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER</b>	
<b>Justification du projet</b>	<b>Objectif du développement durable auquel le projet répond</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• identifier le patrimoine local au niveau du bâti dans le bourg, les vieux villages et les espaces verts publics,</li> <li>• promouvoir les anciens sites de défense militaire sur l'ensemble de la rade de Lorient,</li> <li>• inciter à la réalisation d'opérations à haute qualité environnementale (H.Q.E),</li> <li>• valoriser l'entrée de ville et le futur site artisanal par une étude paysagère.</li> </ul>	<p>Sauvegarder le patrimoine bâti</p>
<b>Axe 3 SE PROTEGER FACE AUX EVENEMENTS CLIMATIQUES</b>	
<b>Justification du projet</b>	<b>Objectif du développement durable auquel le projet répond</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• de protéger la commune contre les risques de submersion marine et contrôler l'évolution urbaine et l'exposition de la population des zones soumises à ce risque,</li> <li>• garantir le développement de la commune en mettant en place les moyens de lutter contre ces risques.</li> </ul>	<p>Assurer la prévention des risques naturels prévisibles</p>

## 5.2 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le Plan Local d'Urbanisme comporte à présent des orientations d'aménagement et de programmation conformément à la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et du nouvel article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans le secteur à urbaniser 1 AU dans le respect des orientations générales du PADD.

Elles s'expliquent par le fait de maîtriser l'urbanisation de ces secteurs dans un souci d'économie de l'espace, de préservation du milieu environnant afin d'intégrer ces projets dans le tissu proche existant notamment par la réalisation et l'identification d'une trame verte des îlots à urbaniser, de mixité sociale et urbaine par l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux pavillonnaires ou collectifs, de préservation du milieu naturel par une perméabilité des surfaces viaires (chaussée drainante, noues...), de maîtrise des déplacements par la réalisation de liaisons douces en accompagnement de voirie, de maillage et de hiérarchisation des voies, et le respect du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

### **Extension d'urbanisation du secteur Porh Guerh au regard de la loi Littoral**

Le futur secteur d'urbanisation est situé en continuité de la partie agglomérée de Gâvres (le bourg). Les orientations d'aménagement prévoient une densité d'environ 26 logements/ha afin de prendre en compte la notion d'une extension limitée et contenue affichée par la loi littoral. Le bâti, dense en limite du quartier de Porh Guerh, sera plus aéré en frange avec les espaces naturels.

Au regard des critères permettant d'apprécier le caractère limité d'une extension d'urbanisation prévu par la loi, le projet respecte la typologie du bâti existant et apporte une urbanisation mesurée (+ 6% du parc de logement actuel). L'opération s'inscrit dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique en vue de garantir une maîtrise foncière par la commune, des dernières espaces urbanisables et de répondre ainsi aux enjeux démographiques.

Le site proposera une offre diversifiée de logements permettant à une population aux revenus et à la composition familiale différente de trouver

des offres adaptées. Ce programme proposera un habitat diversifié afin de faciliter le maintien d'une population « permanente » sur la commune et enrayer, ainsi, la perte constante de résidents à l'année au profit de résidents temporaires. La volonté est ferme de la commune de produire 100 % de logements aidés.

La proportion envisagée serait de :

- 30 % de logements locatifs sociaux financés en Prêt locatif à usage social (PLUS) ;
- 70 % de logements en accession aidée (prêt à taux zéro, prêt social location-accession...). Ce produit permettant l'accueil de primo-accédants sur la commune est à privilégier et le pourcentage pourrait être revu à la hausse voire l'ensemble de l'opération « accession »..

Le morcellement des disponibilités foncières situées dans le tissu urbain existant ne permettent pas d'envisager la mise en œuvre d'orientations d'aménagement prévues par l'article R.123-3-1 du code de l'Urbanisme.

## 5.3 - CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

La commune traduit son **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** au travers d'un **zonage** qui définit les grands types de zones suivants : **les zones U** (urbaines), **les zones AU** (à urbaniser), **les zones N** (naturelles et forestières), lesquelles comprennent souvent des secteurs particuliers. La commune ne comprend pas de zones agricoles.

Ils sont matérialisés en termes de zonage notamment :

- Les zones urbaines U (Uaa, Uab, Uab1, Uab2, Uba, Uba1, Uba2, Uba3, UI1, UI2, Up, Up1, Up2)
- Les zones à urbaniser AU (1AUa, 1AUb)
- Les zones naturelles et forestières N (Na, Na1, NI, NI1, NI2, Nh, Ni, Np, Nzh, Nds)

### 5.3.1 LES ZONES URBAINES (U)

Ces zones concernent :

- les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;
- les secteurs constructibles où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<b>Conforter le développement du centre-bourg</b>	<b>Maintien des secteurs Ua et Ub (secteurs urbains du centre-bourg) par rapport au POS initial</b> Les secteurs <b>Ua</b> et <b>Ub</b> autorisent des conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives et des hauteurs de construction différentes suivant la densité du secteur urbain considéré. L'emprise au sol est moindre en secteur Ub.  Des ilots sur le secteur de Ban Gâvres passent de Uba en Uab en raison de : <ul style="list-style-type: none"><li>- La typologie des constructions de ces parcelles (constructions implantées sur les 2 limites séparatives, emprise au sol élevée rue de la Caserne) sont similaires à celle constatée en Uab,</li><li>- permettre une densification d'ilots situés à proximité du centre-bourg.</li></ul>
<b>Protéger les espaces naturels et les paysages</b>	Tous les secteurs Ua, Ub ont une capacité suffisante des réseaux pour desservir les constructions à implanter.  La création d'une zone non aedificandi sur la parcelle AD1319 interdit toute construction neuve sur la partie occupée actuellement par le stationnement aérien non bâti de cette copropriété afin de conforter le caractère naturel de ce site localisé entre des zones Nds et Na et en bordure du littoral.
<b>Assurer la mixité des fonctions urbaines</b>	

	<p><b>Création d'un secteur UI</b> Ce secteur initialement classé en zone NI correspond à la salle des fêtes Eric Tabarly située à l'est du bourg. Cette modification est motivée par l'adaptation du périmètre du domaine public maritime qui couvrait ce secteur.</p>
<b>Conforter l'activité portuaire</b>	<p><b>Création d'un secteur Up (« p » comme portuaire)</b> Ce secteur initialement classé en zone Uip (au POS) correspond aux ports de la commune. Ils sont confortés et garantissent dans le périmètre actuel, des possibilités d'évolution.</p>
<b>Prise en compte du risque de submersion</b>	<p>Le choix retenu a été de reprendre dans le règlement et sa traduction graphique, la carte des aléas annexée au plan de prévention des risques littoraux. Il conduit à la création de sous-secteurs en zone U.</p>

### 5.3.2 - LES ZONES A URBANISER (AU)

Ces zones correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le classement en « 1AU » signifie une constructibilité à court ou moyen terme lorsque les réseaux existants en périphérie de la zone sont de capacité suffisante pour la desservir.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p><b>Privilégier un développement cohérent d'ensemble visant à une organisation optimale de l'urbanisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- atteindre une population de 1000 habitants en 2020.</li> <li>- Diversifier le parc de logements afin de répondre aux besoins des populations existantes et attirer de nouvelles populations (notamment des jeunes ménages),</li> <li>- Lutter contre la spéculation immobilière et intervenir sur le logement vacant (30 logements en 2007),</li> <li>- Favoriser la mixité urbaine et sociale par une offre adaptée pour garantir « un parcours résidentiel » local. Cette mesure passe par l'accroissement du parc locatif aidé adapté aux jeunes ménages. Le délai d'attente est d'environ 21 mois (11 mois au niveau de l'agglomération).</li> </ul>	<p><b>Création de la zone 1Aua (en substitution de l'ancienne zone Na)</b></p> <p>Déjà identifié au POS, cette zone doit permettre une extension d'urbanisation réfléchie du bourg sur le secteur de Porh Guerh. Ce secteur est un enjeu essentiel de redynamisation de la commune et occupe une superficie de 2,6 hectares soit un potentiel de 65-70 logements. Ainsi, elle répondra aux attentes en matière d'accueil des jeunes ménages et de diversification de la typologie des logements.</p> <p>Ce secteur se compose d'une multitude de parcelles en lanière occupées par des caravanes et tentes installées pendant la période estivale ainsi que de petites dépendances.</p> <p>L'extension de cette zone vers le sud est d'assurer une cohérence d'aménagement de ce secteur tout en conservant une coupure naturelle sur le camping et en excluant les espaces compris dans la bande des 100 mètres.</p> <p>Les principes d'aménagement exposés au chapitre « Orientations d'aménagement » visent une meilleure cohérence d'ensemble, des liaisons véhicules, piétons et voire cyclistes entre cette zone et les équipements publics et le centre-bourg.</p> <p>L'objectif à atteindre est d'éviter le plus possible des opérations de lotissements les unes à côté des autres sans réflexion d'organisation urbaine d'ensemble à terme. En outre, la démarche de prise en compte des contraintes environnementales et de mixité sociale ont été réaffirmées.</p> <p>Conditions de desserte en équipements des zones 1AU :</p> <p>Les capacités du réseau d'alimentation en eau potable et des réseaux d'évacuation des eaux pluviales et usées sont suffisantes pour desservir les futures zones à urbaniser (prise en compte dans le schéma directeur des eaux pluviales et le zonage d'assainissement).</p> <p>La voirie communale permet un bon accès à ce secteur de développement. Ponctuellement des travaux de voirie sur voie existante seront réalisés et la création de deux emplacements réservés garantiront une sécurisation de la circulation.</p> <p>La <b>zone 1Aub</b> aux caractéristiques d'occupation semblables à celle de la zone 1Aua, a vocation à devenir une réserve foncière pour la commune. Elle s'étend jusqu'en limite du quartier du Porh Guerh afin de garantir une cohérence urbaine et des liaisons vers ce secteur.</p>

### **5.3.3 - LES ZONES NATURELLES (N)**

Ces zones regroupent des secteurs, équipés ou non, de nature très variée (art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme) :

- à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (notamment esthétique, historique ou écologique...) ;
- à garantir la pérennité de locaux d'habitation et d'activité situés hors de la zone agglomérée ;
- à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Quatre types de zones naturelles ont été définis, en fonction des différents objectifs de développement et de préservation de la commune. Le PPRI conduit également à créer des sous-zones en fonction des aléas.

Objectifs affichés dans le P.A.D.D.	Traduction dans le zonage
<p><b>Préserver les espaces remarquables (au titre de l'art. L-146-6- du CU)</b></p>	<p><b>Maintien strict de la zone Nds</b>            Nds : zone de protection des espaces naturels. Elle comprend les secteurs spécifiques de protection du littoral. Les seules constructions autorisées dans ces zones sont celles strictement nécessaires à la sécurité et à la gestion de ces espaces, ou d'utilité publique.</p> <p>Cette zone comprend en tout ou partie les anciens secteurs Ndm affectés aux activités militaires. La fin de ces activités amène la commune à retenir ce zonage en raison de la qualité du site reconnue par des périmètres de protection (natura 2000, ZNIEFF, site classé et inscrit).            Ce sont des zones à protéger en raison de la qualité remarquable de leur environnement.</p>
<p><b>Satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'activités sportives et touristiques</b></p>	<p><b>Zone NI</b>            Ces zones sont réservées aux constructions, aménagements et installations nécessaires à la gestion des eux terrains de camping-caravaning et du terrain de sport. Ne sont autorisées ni les habitations légères de loisirs ni les résidences mobiles de loisir.            Cette zone ne connaît pas de modifications de son périmètre.</p>
<p><b>Protéger les espaces naturels et les paysages</b>  <b>Poursuivre l'amélioration du cadre de vie par la réalisation d'aménagements urbains</b></p>	<p><b>Zone Na</b>            Ce zonage couvre les espaces naturels en périphérie immédiate du bourg et disposant d'habitat dispersé et d'aménagement léger. Il est destiné à assurer une protection de ces milieux et des paysages qui y sont associés (vues sur l'océan, la rade) et garantit une transition vers des espaces naturels remarquables.            Cette zone correspond aux anciennes zones Nda ainsi que les terrains militaires classés en Um.</p> <p>Le zonage <b>Nzh</b> correspond aux zones humides présentes hors du secteur Nds du tombolo. Ces espaces ont été répertoriés dans le cadre du SAGE Blavet.</p>

<p><b>Assurer la pérennité des secteurs bâtis situés en dehors du bourg</b></p>	<p><b>Zones Nh (« habitat ») et Ni (« activité »)</b>  Le Ministère de la Défense dispose d'un ensemble de bâtiments situés à l'entrée du bourg. Composés de locaux d'habitation et d'activité, ces derniers ne sont plus utilisés. La commune prévoit la réhabilitation de ces bâtiments pour du logement et la création d'une zone d'activité inexistante sur le territoire.</p> <p>L'absence de continuité avec le bourg justifie un zonage N qui autorise uniquement la réhabilitation des bâtiments existants et une extension limitée de ces derniers hors de la bande des 100 m du littoral.</p>

### **5.3.4 - LES AUTRES ELEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE**

Dans toute zone, le document graphique fait apparaître :

**Les Emplacements Réservés** (Cf Liste des emplacements réservés).  
La commune a créé 2 emplacements réservés supplémentaires en vue d'améliorer les déplacements vers la zone 1AU. Les emplacements inscrits au POS actuel sont maintenus (voies d'accès à la zone AU et élargissement d'une voie sur le secteur de Porh Puns).

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
1	Elargissement de la voirie Liaison douce dans la zone 1AUb	Commune	335
2	Elargissement de la voirie - Désenclavement de la rue de Larmor	Commune	123
3	Elargissement de la voirie - Rue Porh Puns/ Rue de l'Eglise Commune	Commune	10
4	Elargissement de la voirie Commune	Commune	128

#### **Les Chemins pédestres à conserver ou à privilégier**

Le plan de zonage figure un réseau de chemins pédestres à conserver qui pour la plupart ont fait l'objet d'une inscription au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée.

Dans le bourg, un inventaire a permis de répertorier les cheminements piétons à conserver.

La commune ne dispose pas de patrimoine végétal reconnu.

**Le périmètre des sites archéologiques** : Deux sites archéologiques sont inscrits sur le plan de zonage correspondant au tumulus du Goërem et à la parcelle AD 1537.

Un **périmètre de protection architecturale** couvrant les vieux villages de Porh Guerh et de Porh Puns se superpose au zonage du PLU. Ce périmètre assure le respect et le maintien du caractère traditionnel du noyau ancien, par le biais du règlement et de prescriptions architecturales annexées au règlement. En plus des contraintes architecturales, un **permis de démolir** est obligatoire pour les constructions existantes dans ce périmètre.

Des bâtiments sont également répertoriés dans le cadre d'un inventaire des bâtiments intéressants du point de leur qualité architecturale et historique. Toute modification et démolition doivent faire l'objet d'une autorisation au titre du 7<sup>ème</sup> de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme. Cette mesure s'applique également pour le petit patrimoine de la commune ainsi que les espaces verts municipaux.

La localisation des **zones basses de submersion** est assurée par une délimitation du niveau d'élévation du niveau marin centennal + 0,60 cm à échéance 2100 matérialisée sur le plan de zonage à titre d'information et détaillée en annexe du règlement.

Par décret en date du 03/06/2009 et porter à la connaissance de la commune, la route départementale 158 est classée en route à grande circulation. Ce classement interdit toute construction et extension de part et d'autres de cette voie hors agglomération dans une bande de 75 m.

## Les bâtiments intéressants (extrait)





## légende

-  Protection architecturale
-  Immeubles intéressants
-  Muret de pierres à conserver
-  Petit patrimoine
-  1 Dolmen du Goëren
-  2 Eglise saint Gildas et croix communautaire
-  3 Fontaine saint Gildas
-  4 Fort de Porth Puns
-  5 Mur d'enceinte
-  6 Blockhaus

## Le patrimoine local



mur d'enceinte Porh Guerh



croix commémorative



Eglise St Gildas



Fort de Porh Puns



fontaine St Gildas



Blockhaus

## 5.4 - CHOIX RETENUS POUR LA LIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL (INSTAUREE PAR LE REGLEMENT ECRIT) ET CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT

---

Le Plan Local d'Urbanisme comprend un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1.

Le zonage et le règlement traduisent le projet d'aménagement et de développement durable explicité plus haut.

Dans ce règlement, seuls deux articles sont obligatoires pour toutes les zones (U, AU, A, N) :

- l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6)
- l'article relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art. 7)

### LES ARTICLES 1 ET 2

Le règlement de la zone U (en son article 2) préconise que seront autorisées les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux, les services et les activités compatibles avec l'habitat. Toutes ces occupations et utilisations du sol doivent assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, ceci dans l'esprit de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000.

L'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite en zone U et AU. Ce type de construction ne s'insère pas dans la composition architecturale de la commune en particulier dans les vieux villages. En secteur pavillonnaire traditionnel couvert par le PPRI, ces structures ne sont en mesure de respecter les prescriptions particulières du règlement. Enfin, la rareté du foncier ne permet pas de développer un habitat qui caractérise une occupation principalement secondaire.

Les règlements des secteurs UI et Up n'autorisent que les constructions, aménagements et installations liés aux équipements et services publics d'intérêt général ou collectif et activités portuaires.

Dans les secteurs n'accueillant pas de constructions nouvelles (Nh et Ni), l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes seront autorisées, sous réserve de ne pas nuire aux espaces naturels et d'être compatibles avec les dispositions relatives aux zones submersibles et à la loi Littoral.

Des sous-secteurs dont la nomenclature repose sur la carte des aléas, définissent les possibilités de construire en zones soumises aux risques de submersion.

Les articles 10 et 11 des dispositions générales définissent les principes généraux du PPRI ainsi que la carte de submersion marine (jointe en annexe du règlement).

En zone AU, ne sont possibles que les opérations réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé).

### LES ARTICLES 3 ET 4

Le règlement de la zone U (Ua, Ub) impose des voies d'une largeur minimale de 3 mètres (3,50 m dans le POS actuel). En AU, cette règle peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement.

Dans les zones et secteurs où la construction est autorisée, pour qu'un terrain soit constructible, il doit :

- être desservi et raccordable au réseau d'alimentation en eau potable,
- disposer d'un accès sur voie publique ou privée (sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil),
- être desservi et raccordable au réseau d'alimentation électrique et aux réseaux numériques,
- être desservi par un réseau public d'assainissement des eaux usées.

## **L'ARTICLE 5**

L'article 5 qui précise la superficie minimale des terrains, n'est plus réglementé dans le P.L.U. de Gâvres. Cette disposition qui répond aux besoins d'assurer le fonctionnement d'un système d'assainissement autonome ne se justifie pas sur le territoire communal couvert par le réseau collectif.

## **LES ARTICLES 6 ET 7**

D'une manière générale, la rédaction de ces articles doit éviter une interprétation de ces derniers et constituer un risque contentieux.

En zone U, les constructions pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Afin de favoriser une densification du bâti, l'implantation de la construction (à implanter) par rapport aux limites séparatives doit se faire soit en limite séparative soit à 1,50 ou 2 mètres en présence de vues.

En zones UI, Up, il est maintenu un recul de 3 m.

## **L'ARTICLE 8**

L'article 8 n'est plus réglementé. Les conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété relèveront du bon sens des propriétaires.

## **LES ARTICLES 9, 10**

Une emprise au sol de 100 % en secteurs Ua (secteur le plus dense du bourg) est maintenue, ce qui paraît tout à fait justifié dans un souci de densification des espaces urbains, sans porter préjudice aux paysages urbains du secteur concerné.

En secteurs Ub cette emprise est portée de 50 à 80 % afin de permettre une densification des dernières parcelles disponibles et des extensions du bâti existant dans un souci d'une meilleure habitabilité des logements. Les zones AU dispose également de cette emprise afin de respecter la notion d'urbanisation limitée.

En secteurs Nh et Ni (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée), l'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 10%

de l'emprise des constructions existantes (à la date d'approbation du présent P.L.U.).

La hauteur maximale des constructions est modifiée par rapport au P.O.S. initial. En effet, le POS autorisait en zone U un gabarit de RDC+combles tout en permettant de s'aligner sur la hauteur des bâtiments voisins plus hauts. La hauteur est dorénavant portée à 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout de toiture. Cette majoration apporte une capacité de constructibilité supplémentaire pour l'habitat et répond également à la problématique liée aux zones submersibles.

La toiture à 2 pentes est affirmée sur l'ensemble des secteurs afin de conforter les caractéristiques architecturales dominantes du bourg. Les toitures à faible pente sont limitées en hauteur sans pouvoir permettre le toit-terrasse absent du paysage local.

## **L'ARTICLE 11**

Le règlement de la zone U (Ua, Ub) reprend les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Le règlement du secteur Up préconise l'utilisation de matériaux de toiture d'aspect et de ton ardoise.

Des prescriptions sont également définies en zone U pour la réalisation de clôtures.

L'annexe 2 du règlement édicte des recommandations architecturales sur les secteurs patrimoniaux de porh Guerh et Porh Puns.

## **LES ARTICLES 12, 13 ET 14**

Le code de l'urbanisme ne rendant pas obligatoire la création de places de stationnement (R123-9), la commune de Gâvres n'impose plus un nombre de places (art. 12) sous réserve de respecter les dispositions législatives en vigueur (place de stationnement PMR).

Ce choix résulte du constat d'une surcapacité des aires de stationnement présentes sur le domaine public. Par ailleurs, les règles actuelles du POS ne favorisent pas l'aménagement d'un parcellaire de petites tailles.

En matière de déplacement doux, les opérations d'habitats collectifs doivent fournir des locaux deux roues conformément à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation.

Le règlement du PLU généralise l'absence de prescriptions en matière de réalisation d'espaces verts (article 13) à l'ensemble des zones, une obligation de replantation s'appliquait uniquement en zone Ua, secteur dense de la commune !

L'article 14 (coefficient d'occupation des sols) est réglementé uniquement en zones Ub et 1AU où le COS passe de 0,5 à 1.

Zonage	Uaa	Uab			Uba				UI	Up
		centre bourg			zones pavillonnaires				salle polyvalente	Zone portuaire
Typologie du secteur	vilage ancien dense	Uab	Uab1 PPRL (aléa faible)	Uab2 PPRL (aléa moyen)	Uba	Uba1 (aléa faible)	Uba2 (aléa moyen)	Uba3 (aléa très fort)		Activité portuaire
<b>Art. 6 Implantation par rapport voies</b>	en limite imposé	Implantation entre 0 et 5 m ou dans alignement existant			entre 3 et 6 m				en alignement ou 10 m minimum	pas de règles d'implantation pour équipement public, portuaire
<b>Art. 7 Implantation par rapport</b>	implantation sur les 2 limites	Sur au moins 1 limite et possibilité de retrait de 1,50 m et 2 m si ouverture			Sur au moins 1 limite et possibilité de retrait de 1,50 m et 2 m si ouverture				3 m mini	en limite si coupe feu. Autrement recul mini de 3 m
Aux limites séparatives										
en fond de propriété		3 m à l'égout			3 m à l'égout				sans objet	sans objet
<b>Art. 9 CES</b>		100%			80%				100%	100%
<b>Art. 10 hauteur</b>									pas de limite	
Faitage		10 m			10 m					7 m
Egout		6 m			6 m					4
sommet		3,50 m			3,50 m					
<b>Art. 12 stationnement</b>	pas de règles minimales de stationnement									
<b>Art. 14 COS</b>		pas de COS			100%				pas de COS	pas de COS

Zonage	1AUa	1AUb	Na				Nds	Nzh	NI			Nh	Ni
Typologie du secteur	Urbanisation à court terme	urbanisation après réalisation de 1AUa	Na	Na1 (aléa faible)	Na2 (aléa moyen)	Na3 (aléa très fort)	espaces naturels remarquables	zones humides	NI	NI1 (aléa moyen)	NI2 (aléa très fort)	secteur à capacité d'accueil limité (habitat)	secteur à capacité d'accueil limité (activité)
			Affecté à la protection stricte des sites et paysage						camping des Saisies		stade et camping		
<b>Art. 6 Implantation par rapport voies</b>	Entre 0 et 5 m		A au moins 10 m sauf alignement prévu au PLU					Pas de règles			A au moins 5 m de la voie		
<b>Art 7 Implantation par rapport</b>			possibilité ou imposer en limite									alignement des bâtiments voisins	possibilité ou imposer en limite
Aux limites séparatives	Sur au moins 1 limite et possibilité de retrait de 1,50 m et 2 m si ouverture												
en fond de propriété	En limite, hauteur maxi de 2,50 hors tout	En limite, hauteur maxi de 2,50 hors tout	sans objet										
<b>Art. 9 CES</b>	80%		sans objet										
<b>Art. 10 hauteur</b>			Surélévation interdite - hauteur des extensions limitée aux bâtiments existants					maxi un RDC			Pas de règles de hauteur pour bât d'intérêt collectif		
Faitage	10 m												
Egout de toiture	6 m												
sommet	3,50 m												
<b>Art. 12 stationnement</b>	pas de règles												
<b>Art. 14 COS</b>	100%		pas de COS										

## 5.5 – ANALYSE DE LA CONSOMMATION D’ESPACE ET DETERMINATION DES BESOINS

Les objectifs de réduction de la consommation d’espace sont au cœur des orientations du Grenelle 2 de l’environnement. Cet objectif implique que l’on définisse les consommations réalisées lors de la période récente, afin de diminuer ces consommations, tout en assurant la réponse aux besoins de la commune.

La commune de Gâvres n’a pas connu la problématique de la consommation des espaces agricoles et naturels en raison de son territoire essentiellement marin et des servitudes militaires. La construction au cours des 10 dernières années s’est constituée sur le bourg à partir des terrains nus et de la requalification des sites bâtis. Près de 10.000 m<sup>2</sup> de terrain (sur terrain nu et après démolition) ont été aménagés dans le bourg pour la production de 30 logements.

Le Plan Local de l’Habitat du Pays de Lorient 2012-2017 (P.L.H.) du 16.12.2011 a pour objectif une densité de 35 logements/hectare pour les nouvelles opérations tout en imposant la réalisation de 30 % de logements locatifs sociaux dans ces opérations.

L’objectif du P.L.H. pour Gâvres est la construction minimale de 10 logements par an soit 60 logements sur 6 ans.

La commune de Gâvres affiche un objectif de redynamisation de sa population afin de revenir à 1000 habitants en 2020, pour conforter la vie du bourg et les équipements de la commune. Cela suppose de pouvoir accueillir 90 nouveaux ménages d’ici 10 ans.

Pour atteindre cet objectif et répondre aux enjeux du PLH, la commune dispose uniquement des réserves foncières déjà affirmées dans le dernier POS composées par les zones 1AU. Cette extension du bourg est certes sensible, mais il ne porte pas atteinte aux espaces naturels remarquables. Par ailleurs, celles-ci (zone 1AUa) font l’objet d’une intervention foncière de la communauté d’agglomération dans le cadre du PLH. L’objectif est de proposer 65-70 logements de type locatif aidé ou en accession sociale.

L’action de la commune doit également se porter sur le potentiel de renouvellement urbain du bourg. Près de 8500 m<sup>2</sup> de terrains (23 lots)

sont non bâtis actuellement. Le morcellement de la propriété et la pression liée à la résidence secondaire limite le potentiel à 10 résidences principales soit un tiers de la capacité de ces terrains.

### Bilan des surfaces disponibles

localisation	Surfaces disponibles	Potentiel Résidence principale	densité	échéance
Zone 1AUa	2,54 ha	65-70	26	< 5ans
Réhabilitation habitat Falaise		8	-	< 5 ans
densification	0,85 ha	10	35	<10 ans
péréemption sur logement secondaire		5	--	<10 ans
Zone 1AUB	0,84 ha	21	25	>10 ans

Le PLH apporte des moyens aux communes littorales afin de lutter contre la spéculation liée à la résidence secondaire dans le cadre du droit de préemption sur des terrains nus ou bâtis. Ce potentiel peut être estimé à 5 logements sur 10 ans. Enfin, la réhabilitation des bâtiments d’habitation de la Falaise pourra accueillir 8 ménages d’ici 5 ans.

Certaines parcelles actuellement non-bâties n’ont pas été prises en compte dans le potentiel foncier en raison de leur classement en aléa fort du PPRI qui interdit toute construction nouvelle.

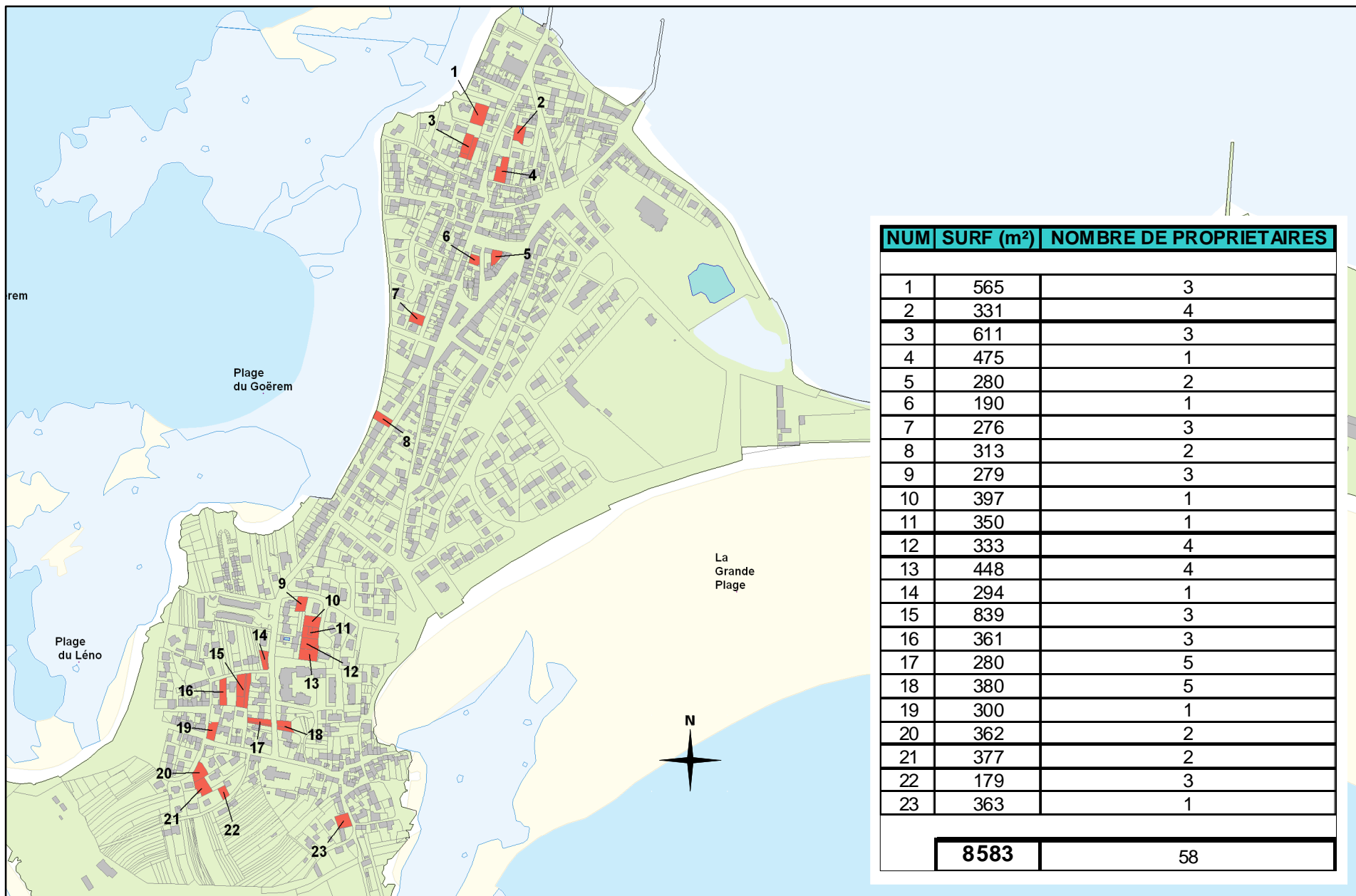
Le potentiel est en adéquation avec les objectifs de la commune en terme d’arrivée de population mais également de capacité d’accueil au regard des infrastructures existantes.

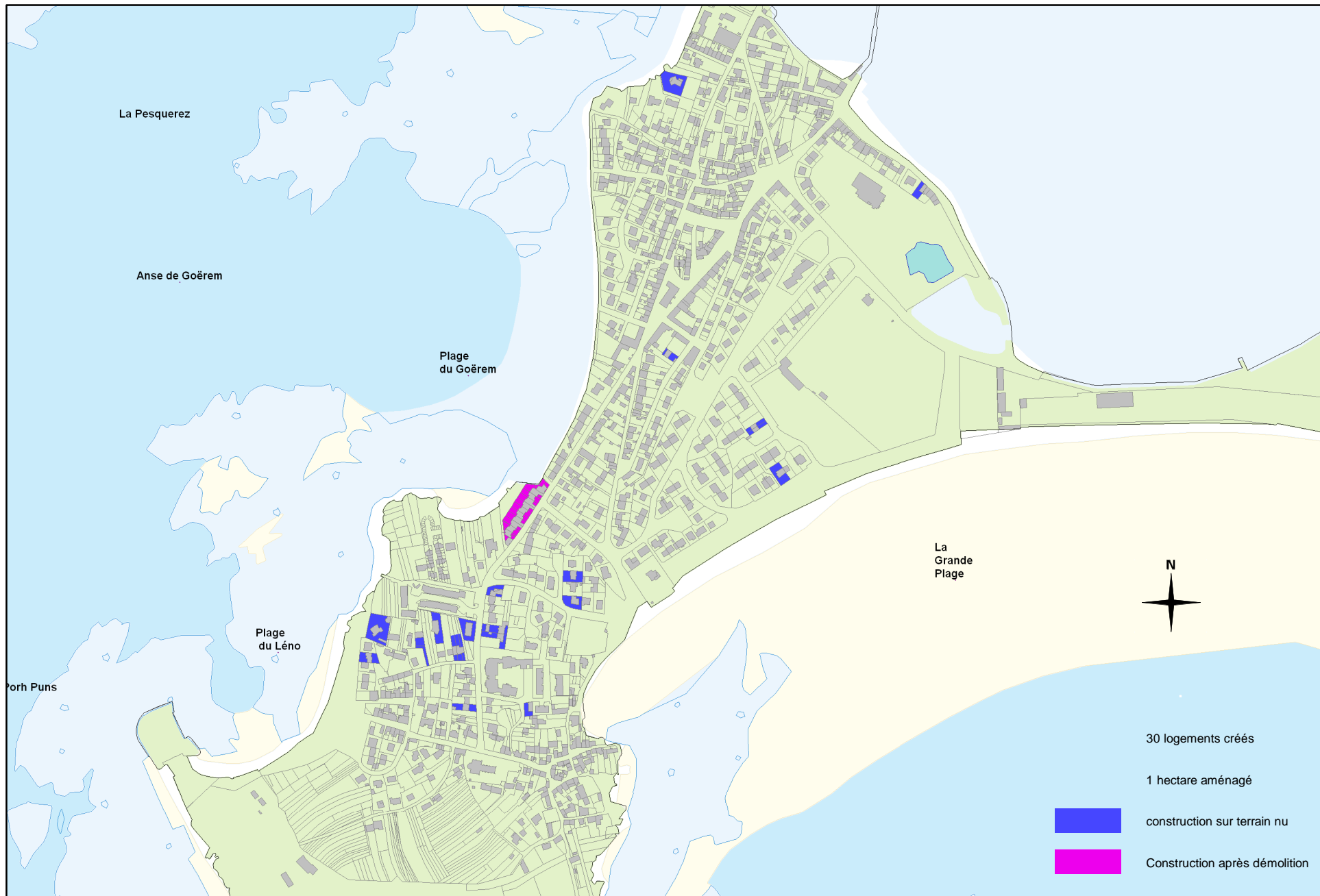
L’article L123-12-1 du code de l’urbanisme stipule que « Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d’urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l’organe délibérant du conseil municipal sur les résultats de

l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation

des équipements correspondants ». A ce titre, la commune de Gâvres des indicateurs afin de mesurer l'analyse de l'application du Plu sur l'habitat et la maîtrise de la consommation de l'espace.

<b>Objectifs / enjeu</b>	<b>Indicateurs proposés</b>	<b>État initial de référence</b>	<b>Commentaire Modalités du suivi</b>
Proposer le renouvellement urbain	Nombre de logement vacant Nombre de logement autorisé en zone U	18 (2007) Pas de référence	Suivi par la commune.
Proposer une offre de logements adaptée, visant à lutter contre les situations d'exclusion	% de résidence principale % du logement aidé Nombre de logement autorisés	50,6 % (2007) 23,5 % des résidences principales (2007) Pas de référence (5 logt/an PLH)	Suivi par la commune.





## **6 - LA COMPATIBILITE AVEC LES LOIS D'AMENAGEMENT ET LES PRESCRIPTIONS SUPRA COMMUNALES**

---



## 6.1 – APPLICATION DE LA LOI LITTORAL DU 3 JANVIER 1986

---

L'article L.146-1 du CU stipule que « Les dispositions du présent chapitre ont valeur de loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L.111-1. Elles déterminent les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres dans les communes littorales (...). »

Aussi, la commune de Gâvres, (commune littorale) est soumise aux dispositions de la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986, appelée loi « Littoral » déclinées dans les articles L.146-1 à 146-8 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de la révision de son P.O.S. et de sa transformation en P.L.U., la municipalité devra veiller au respect de cette loi d'aménagement et d'orientation majeure.

### **La détermination de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser (article L146-2 du CU)**

Les objectifs de la commune ont été fixés en tenant compte de la préservation des espaces naturels, de l'importance relative de l'agglomération et des capacités de densification que présente aujourd'hui le territoire déjà urbanisé de la commune. En ce sens, le PLU exposé est économe d'espace et ne touche pas les secteurs actuellement naturels. Les espaces naturels remarquables ont été préservés et même confortés. L'impact de l'urbanisation prévue a été mesuré, et les mesures réglementaires susceptibles de les limiter ont été mises en oeuvre et sont détaillées dans le présent document.

Comme présenté dans le volet assainissement, le taux de charge de la station est à moins de 30% (et porter à 90 % en période estival), en adéquation avec l'objectif de population (capacité d'accueil) : 1000 habitants d'ici 2020. Le document d'orientations d'aménagement détaille

le potentiel constructible actuel, ventilé par zone d'urbanisation. La zone AUa réservée à l'habitat et susceptible d'être ouverte à court et moyen terme représente près de 2,6 hectares, à vocation d'habitat. L'urbanisation peut se faire selon une moyenne de 26 logements à l'hectare, correspondant aux tissus résidentiels d'un bourg, alternant tissu pavillonnaire (23 logts/ha) et habitat plus resserré (33 logts/ha).

Ces 2,6 ha, urbanisables selon des densités variables permettront la réalisation d'environ 65-70 logements. A raison de 2,7 habitants en moyenne par logement, cela représente environ 190 nouveaux habitants.

Les autres possibilités d'accueil se concentrent sur les parcelles non bâties dans le bourg et la zone bâtie de la Falaise en entrée du bourg et sont déjà desservies par les réseaux.

### **- La préservation des coupures d'urbanisation L146-2**

Le territoire communal de Gâvres présente deux espaces semi-naturels distincts présentant les caractères d'une « coupure d'urbanisation » au titre de l'article L.146-2 du C.U. :

- La frange naturelle située à l'ouest et séparant la zone à urbaniser de la pointe des Saisies,
- l'entrée du bourg à l'est

### **La limitation des extensions d'urbanisation sur l'ensemble de la commune**

Au titre de l'article L 146-4-1, l'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des agglomérations ou villages existants ou en hameau nouveau intégré à l'environnement. Il n'y a pas de projet de hameau nouveau sur le territoire. Un seul projet constitue une extension d'urbanisation qui se fait en extension du bourg (secteur AU) pour le

conforter, dans une enveloppe géographique limitée et dans une logique de proximité (déplacements doux, commerces du centre, équipements publics ...).

### **Extension en espaces proches du rivage article L146-4-I du code de l'urbanisme**

La circulaire ministérielle du 14 Mars 2006 prévoit que les Espaces Proches du Rivage soient délimités dans les SCOT et les PLU. La définition de cette limite est de la responsabilité des collectivités et découle d'une analyse multicritères tels que : - La co-visibilité - La distance - Le caractère urbanisé des espaces - L'existence de coupures physiques. Ces dispositions ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un Schéma de Cohérence Territoriale. Or pour Gâvres, le SCOT de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient est opposable.

L'ensemble du territoire communal est compris dans les espaces proches du rivage définies dans le document d'orientations générales (D.O.G) du SCOT.

L'extension de l'urbanisation dans ces espaces n'est à retenir que si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation des quartiers dans lesquels elle s'inscrit ou si elle modifie de manière importante les caractéristiques du quartier selon la jurisprudence.

La zone AU est située dans les espaces proches du rivage. Elle est contiguë au bourg existant et constitue une extension d'urbanisation limitée sans modifier les caractéristiques du tissu urbain.

### **. L'inconstructibilité de la bande des 100 mètres**

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations dans la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage sont interdites, sauf pour des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la

proximité immédiate de l'eau. Cette interdiction ne permet pas l'extension des bâtiments isolés dans la bande des 100 mètres. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme tient compte de cette interdiction. Par contre, comme le prévoit l'article 27 de la loi SRU, «la reconstruction à l'identique, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire» est autorisée.

Une partie importante du territoire communale est comprise dans la bande des 100 m en raison du caractère semi-insulaire de la commune. Les espaces urbanisés du bourg y sont exclus.

Le règlement du PLU comporte la mention d'interdiction de construction dans la bande littorale des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés.

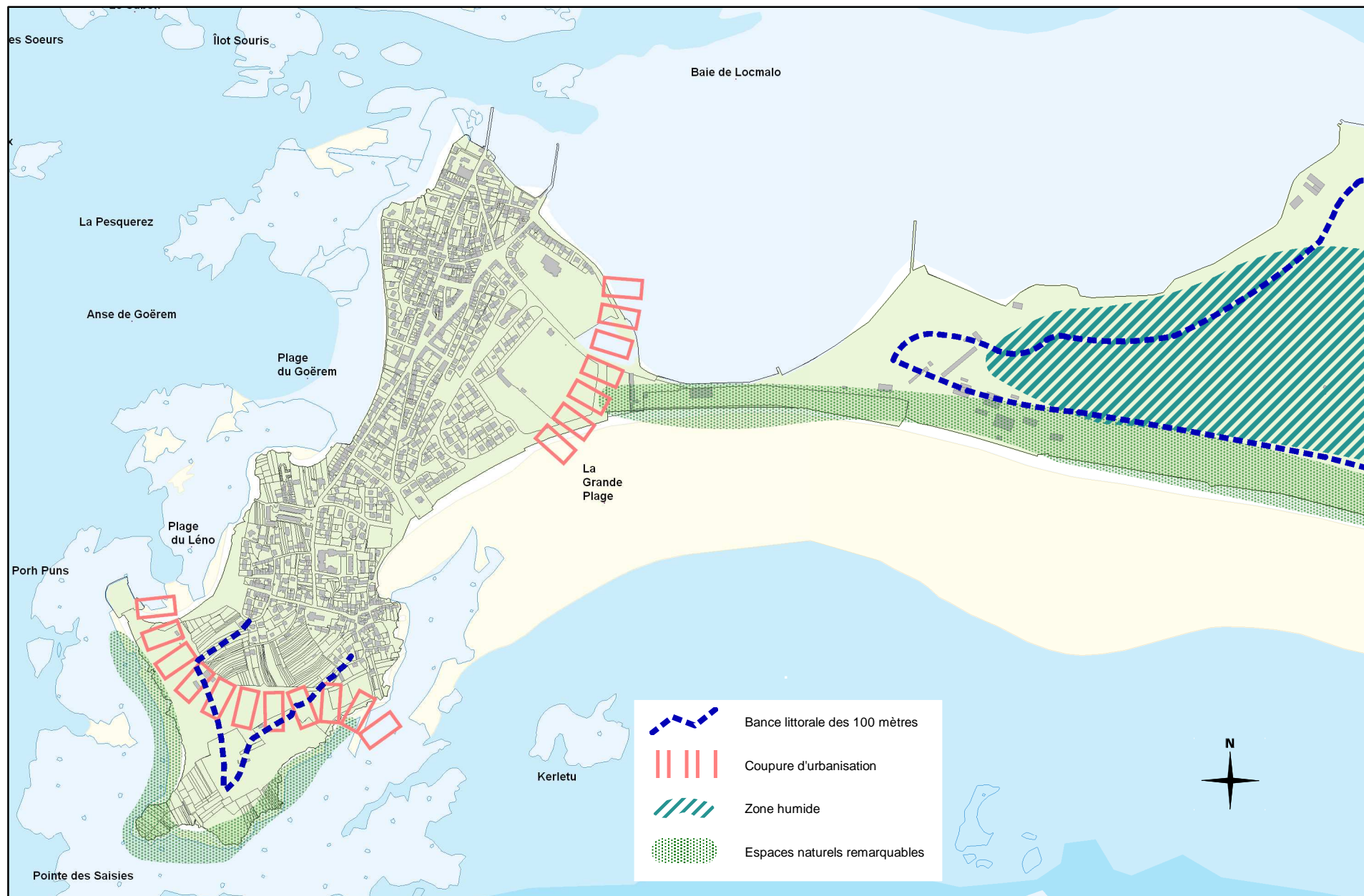
### **Camping – article L.146-5 du code de l'urbanisme**

L'aménagement et l'ouverture de terrains de campings ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet au Plan Local d'Urbanisme. Ils respectent les dispositions des articles L 146-4-1 II et III de la loi littoral relatives à l'extension de l'urbanisation et ne peuvent, en tout état de cause, être installés dans la bande littorale des 100 mètres.

La commune de Gâvres dispose de 2 campings existants. Il n'est pas prévu de modifications de leur périmètre ni des types d'occupation (uniquement tentes et caravanes).

Le projet municipal pour ces campings est d'affirmer leur attractivité par l'amélioration de l'accueil (rénovation des équipements existants) et par une communication renforcée.

En outre, conformément à l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. doit identifier, délimiter et assurer la **préservation des espaces terrestres et marins remarquables** ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.



**Préservation des espaces terrestres et maritimes, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et du milieu nécessaire au maintien des équilibres biologiques – article L146-6 du code de l'urbanisme**

Sur la commune de Gâvres, ces espaces naturels ont déjà été identifiés comme espaces marins et terrestres remarquables par les services de l'Etat, et figurent déjà au P.O.S. applicable en secteur Nds et NDm

La zone estuarienne comprend le site de la petite mer de Gâvres, classée au titre de NATURA 2000, entre autre, pour son gisement de palourdes européennes.

Ils font également partie intégrante des trames verte et bleue prévues par le SCOT du Pays de Lorient..

**Exceptions à l'inconstructibilité prévues par la loi**

En principe, cet espace est inconstructible et doit être préservé. Toutefois, trois types d'exceptions sont prévus par la loi, cependant, certaines incertitudes de nature jurisprudentielle subsistent encore.

*Les nécessités techniques impératives*

Peuvent être autorisés les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (art. L.146-8 du C.U.).

*Conservation du milieu*

Peut être admise la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, après enquête publique, suivant les modalités de la loi du 12 juillet 1983 (art. L.1466 du C.U.).

*Gestion et mise en valeur des espaces*

Peuvent être implantés des aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à la mise en valeur notamment économique ou le cas échéant, à leur ouverture au public (art. L.146-6 du C.U.).

## 6.2 - AUTRES LOIS D'AMENAGEMENT

---

### MARGES DE REcul

L'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme pose un principe d'inconstructibilité dans une bande de 100 m de part et d'autre des axes routiers à grande circulation (autoroutes, voies express) ou dans une bande de 75 mètres pour les autres routes classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés.

Gâvres est concernée par une route départementale, la RD 158 classée à grande circulation.

### LOI RELATIVE AU RENFORCEMENT ET A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT DU 2/02/1995 ET LOI RELATIVE A LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS DU 30/07/2003

La région Bretagne est concernée par les risques sismiques. Les décrets 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et 2010-1255 portant sur la délimitation des zones de sismicité nationale sont entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2011 et classent la commune au niveau 2 (faible). Le PLU prend en compte ces décrets au travers des autorisations d'urbanisme délivrées.

Le risques liés aux phénomènes littoraux est également pris en compte dans le cadre du plan de prévention des risques littoraux concernant la Grande Plage. Ce plan est intégré dans les documents écrits et graphiques du règlement.

Le PLU ne prévoit pas l'ouverture de zones non urbanisées actuellement et soumises à risques.

### LES RISQUES DE SUBMERSION MARINE

La commune de Gâvres est concernée par les risques de submersion marine.

Conformément à l'article L 121-2 du code de l'urbanisme, une cartographie du niveau marin centennal (NMC) à + 20 cm et + 60 cm a été transmis à la commune dans le cadre du Porter à Connaissance du Préfet.

Cette élévation du niveau de la mer due au changement climatique présente des risques d'inondation sur certaines parties du territoire communal à échéance 2100.

Le PLU prend en compte (tracé sur le règlement graphique) les risques de submersion marine tant dans les espaces déjà urbanisés que naturels : niveau marin centennal + 0,60 m.

### LA LOI RELATIVE A L'ELIMINATION DES DECHETS DU 13 JUILLET 1992

La commune fait partie de la Communauté d'agglomération du pays de Lorient qui assure le transport, la valorisation et le recyclage des déchets.

### ORDONNANCE DU 3 JUIN 2004 ET DECRET DU 27 MAI 2005 RELATIFS A L'EVALUATION DES INCIDENCES DE CERTAINS PLANS ET PROGRAMMES SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Gâvres est concernée par l'alinéa 1 de l'ordonnance qui stipule :

« ... lorsqu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ....doivent faire l'objet d'une « évaluation des incidences Natura 2000 » les documents de planification... »

Le PLU de Gâvres est concerné par 1 site Natura 2000 :

- massif dunaire Gâvres – Quiberon et zones humides associées. FR. 52 00027

Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale afin d'appréhender les effets du PLU au regard des enjeux environnementaux.

### **LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Les servitudes d'utilité publique figurent sur le plan des servitudes du P.L.U. et se composent :

AC 1 : servitude relative à la protection d'un monument historique (dolmen de Gâvres – citadelle et remparts de Port-Louis)

AC 2 : servitude relative à la protection des sites naturels (site classé et site inscrit des dunes)

AR 3 : servitude relative à un polygone d'isolement (site classé en Na à l'entrée du bourg)

AR 6 : servitude relative aux abords des champs de tir (site classé en Nds)

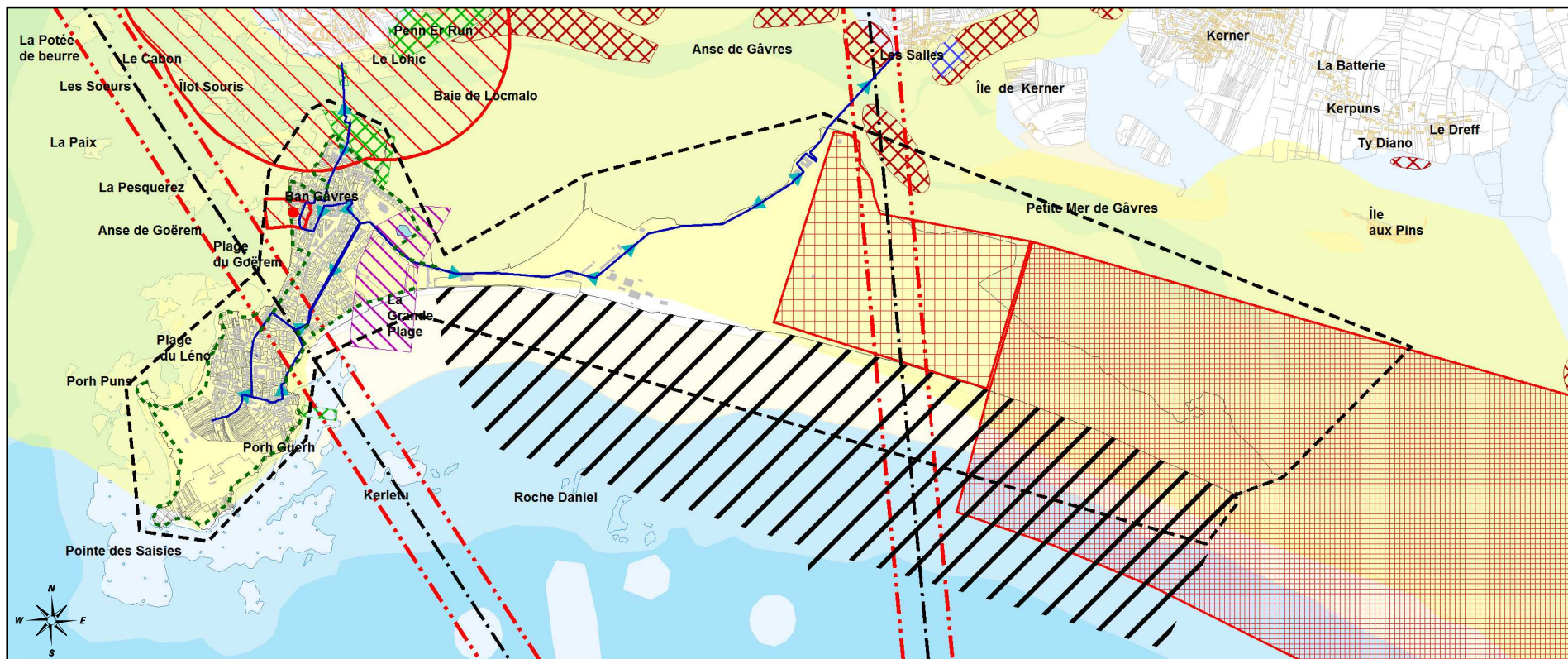
EL 9 : Servitudes de passage des piétons le long du littoral

I 4 : servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (tracé repris sur plan de servitude)





T7 : servitude relative aux zones de dégagement (concerne tout le territoire communal et s'applique aux ouvrages de grande hauteur).






### **PROJET D'INTERET GENERAL**

Aucun projet d'intérêt général n'affecte le territoire communal.



Servitudes d'utilité publique


-  AC1 - Protection des monuments historiques classés
-  AR6 - Abords des champs de tir
-  AC2a - Protection des sites et monuments naturels classés
-  AC2b - Protection des sites et monuments naturels inscrits

-  AR3 - Conservation des poudres et explosifs
-  PT2 - Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
-  Liaisons Hertiennes
-  I4 - Protection de réseaux électriques
-  EL9 - Passage des piétons sur le littoral

Servitudes concernant tout le territoire communal

- A5 - Servitudes attachées aux canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement
- T7 - Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement

Protections foncières

-  ZNIEFF (1 et 2)

Ports et mouillages

-  Port Communal
-  Port Départemental
-  Mouillage AOT Individuel

Divers

-  Dolmen du Goërem





## 6.3 - LES DISPOSITIONS SUPRA-COMMUNALES

### 6.3.1 - LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU PAYS DE LORIENT (EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-1 ET DE L'ARTICLE L.122-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Le territoire de la commune de Gâvres est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient (SCOT) et à ce titre, le P.L.U. doit être compatible avec celui-ci. Ce dernier a été approuvé le 18 décembre 2006.

La grille ci-jointe permet d'évaluer le respect des dispositions principales du Document d'Orientations Générales (D.O.G.)

Points de compatibilité		Rapport de présentation	PADD	Règlement/document graphique	Orientations d'aménagement et de programmation
<p><b>Economiser l'espace pour assurer l'aménagement foncier, urbain et économique du territoire</b></p>	<p>Gérer strictement la consommation de l'espace</p> <p>Garantir un aménagement économique, rigoureux et économe de l'espace</p>	<p>Evaluation de la consommation de l'espace depuis 10 ans</p> <p>Potentialité en renouvellement urbain</p> <p>Implantation des activités et habitat proches des infrastructures</p>	<p>Densifier le centre bourg</p> <p>Maîtriser le foncier en zone AU et par application du droit de préemption</p> <p>Privilégier l'habitat résident et la mixité du type d'occupation et du type de logement</p>	<p>Accroissement des capacités de construction : Implantation en limites séparatives ou à 1,50 m – hauteur, CES et COS</p> <p>Zone AU en continuité du bourg</p> <p>Suppression d'un nombre minimum de place de stationnement par opération</p>	<p>Réalisation d'un schéma sur la zone 1AU. Densité de 35 logts/ha</p> <p>Mixité de l'habitat et des formes d'habitat</p>
<p><b>Maîtriser les déplacements à la source par une urbanisation rationnelle</b></p>	<p>Maîtriser les déplacements</p> <p>Développer les modes de transports alternatifs à l'automobile</p> <p>Valoriser les sites stratégiques en optimisant leur accessibilité</p> <p>Favoriser l'accessibilité du territoire et intégrer les infrastructures de transport</p>	<p>Implantation de l'urbanisation proche des pôles d'équipement</p> <p>Analyse des déplacements</p> <p>Inventaires des besoins</p> <p>Identification des itinéraires doux</p>	<p>Maillage piétonnier</p> <p>Itinéraires verts</p> <p>Optimiser la desserte par les transports publics</p> <p>Développer les liaisons piétonnes inter quartiers</p> <p>Limiter les déplacements automobiles dans le bourg</p> <p>Mise en place de parkings relais en entrée du bourg</p>	<p>Suppression de l'obligation de réalisation de places de stationnement</p> <p>Emplacements réservés afin de sécuriser les déplacements</p> <p>Identification des liaisons douces dans le bourg</p>	<p>Maillage des voies</p> <p>Voies mixtes</p> <p>Qualibrage des voies en faveur des déplacements doux</p> <p>Privilégier les déplacements doux en regroupant le stationnement</p>

Points de compatibilité		Rapport de présentation	PADD	Règlement/document graphique	Orientations d'aménagement et de programmation
<b>Répondre aux besoins en logement de tous dans des quartiers de qualité</b>	Offrir à chacun un logement correspondant aux besoins	Analyse de la typologie et des caractéristiques des logements Besoins en logements répertoriés	Augmenter l'offre de logements locatifs aidés Maîtriser le foncier Diversifier l'offre de logements	Zone AU avec maîtrise foncière Pourcentage de logements locatifs aidés dans les zones AU (30 %) Classement en AU du dernier secteur mutable	30 % de logements locatifs aidés Diversification des types et des formes d'habitat Identification et réalisation d'une trame verte des îlots à urbaniser Mixité de l'habitat
	Concevoir de véritables projets de quartiers	Identification des bâtiments et quartiers de valeur architecturale et historique	conforter l'activité commerciale du bourg par l'accroissement de l'habitat résident Continuité des itinéraires piétons vers les équipements		
	Favoriser les équilibres du maillage commercial Concilier les impératifs économiques et la qualité urbaine	Améliorer la lisibilité commerciale en requalifiant la voirie. Intervenir sur les transactions immobilières afin d'éviter le changement de destination de certains locaux commerciaux (droit de préemption)	améliorer la continuité commerciale pour recréer une polarité commerciale et une véritable identité de cœur de village afin de soutenir cette activité,		

Points de compatibilité		Rapport de présentation	PADD	Règlement/document graphique	Orientations d'aménagement et de programmation
<b>Affirmer l'eau comme élément structurant du territoire</b>	<p>Préserver les milieux aquatiques, les grandes vasières et maintenir l'état naturel du rivage de la mer</p> <p>Garantir la lisibilité du réseau hydrographique</p> <p>Renforcer la présence de la mer des vallées dans les paysages</p> <p>Gérer les E.P. et prévenir les inondations</p> <p>Garantir la sécurité en eau potable</p> <p>Poursuivre l'amélioration des systèmes d'assainissement</p>	<p>Inventaire des cours d'eau, des zones humides. Absence de cours d'eau</p> <p>Analyse des incidences sur les sites NATURA 2000</p> <p>schéma directeur des eaux pluviales EP annexé</p> <p>Schéma d'assainissement des eaux usées annexé</p>	<p>Liaisons douces le long du rivage</p> <p>Identification d'une trame verte et bleue</p> <p>Aménagement qualitatif du trait de côte</p>	<p>Zonages des zones humides (Nzh)</p> <p>Coefficient d'imperméabilisation</p> <p>Stockage des EP à la parcelle</p>	<p>Perméabilité des surfaces (chaussée drainante, noues, aires de stationnement...)</p> <p>Maillage avec voies douces en accompagnement de voirie</p>
<b>Evoluer vers une gestion intégrée du littoral</b>	<p>Poursuivre la valorisation et la réhabilitation du littoral</p> <p>Promouvoir des équilibres durables autour de la rade</p> <p>Associer durablement villes et ports</p> <p>Poursuivre un développement maîtrisé des ports de plaisance</p>	<p>Délimitation des espaces proches du rivage</p> <p>Cartes des coupures d'urbanisation et des grandes entités paysagères</p> <p>Conforter le port de Gâvres</p> <p>Evaluation environnementale</p> <p>Repérage, des coulées vertes et bleues</p>	<p>Préserver les caractéristiques paysagères et la richesse environnementale de la commune</p> <p>Préserver les continuités écologiques entre la petite mer, la rade et les grands espaces naturels</p> <p>Aménagement qualitatif du trait de côte</p> <p>Valorisation et réhabilitation</p>	<p>Délimitation des EPR</p> <p>Coupures d'urbanisation en zones N</p>	<p>Valorisation de l'eau</p> <p>Gestion aérienne des Eaux Pluviales</p>

<p><b>Préserver la biodiversité et maintenir la proximité entre la ville et la nature</b></p>	<p>Préserver la flore, la faune et la biodiversité</p> <p>Inscrire l'agglomération dans une trame verte et bleue</p> <p>Miser sur notre identité et sur la qualité des paysages et de l'environnement</p> <p>Assurer la cohérence de l'aménagement touristique du territoire</p>	<p>- Identification des enjeux écologiques du site du tombolo</p> <p>Développer un éco-tourisme</p>	<p>des espaces naturels</p> <p>Maillage vert</p> <p>Protection de la frange littorale</p> <p>Mise en valeur du site naturel de la petite mer</p>	<p>Classement du site du tombolo en Nds.</p>	<p>Maintenir une frange naturelle entre zone Au et pointe des Saisies</p>
<p><b>Promouvoir une bonne gestion de l'environnement urbain</b></p>	<p>Réduire les risques industriels</p> <p>Améliorer la performance énergétique</p>	<p>Absence du risque industriel</p> <p>Prise en compte du risque de submersion marine, érosion</p>	<p>Promouvoir la desserte du très haut débit (fibre et aérien)</p> <p>Promotion des énergies renouvelables</p> <p>réaliser des bâtiments basse consommation</p>	<p>délimitation des zones exposées aux risques de submersion</p>	<p>orientations d'aménagement prenant en compte l'environnement bâti et naturel existant</p> <p>privilégier des orientations pour optimiser l'ensoleillement</p>

### **6.3.2 - LE PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN**

En Bretagne, le secteur des transports routiers est le principal émetteur de polluants atmosphériques dans l'air extérieur. La réduction de ces émissions polluantes ne peut s'opérer qu'en favorisant des modes alternatifs à la route.

Les programmes d'aménagement urbain qui dépendent des choix effectués par les collectivités locales doivent mieux prendre en compte les nuisances générées par les transports et leur impact sanitaire en évitant au maximum la dispersion des zones d'habitat et d'activités, et en densifiant les secteurs déjà desservis par les réseaux de transport collectif. Le Plan de Déplacement Urbain qui concerne les agglomérations de plus de 100 000 habitants vise la diminution du trafic automobile et le développement du transport collectif.

La Commune de Gâvres, comme toutes les villes bretonnes, est confrontée à ce phénomène et le Plan de Déplacement Urbain de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient dont Gâvres fait partie doit contribuer à favoriser une réduction des émissions de polluants atmosphériques.

Un premier PDU a été approuvé en 1987 sur 7 communes, puis un second le 18 mai 2001 sur 19 communes avec 10 objectifs :

- Un urbanisme pour construire une ville plus proche de l'habitat
- Valoriser, rendre compatible, sécuriser la marche à pied
- Promouvoir le vélo dans la ville, améliorer sa sécurité
- Promouvoir les transports collectifs urbains
- Favoriser l'intermodalité des transports collectifs

- Partager la rue, améliorer sa sécurité
- Les grandes voiries de l'agglomération
- Maîtriser le stationnement
- Prendre en compte le transport de marchandises
- Suivi du PDU, création d'une agence de l'éco mobilité.

Une révision du PDU est en cours.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte le PDU en :

- confortant le bourg et un urbanisme proche des réseaux de transport,
- en identifiant les liaisons interquartiers,
- en assurant une voirie plus sécurisée.

### **6.3.3 - LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

Le Programme local de l'habitat dont le programme d'action a été approuvé le 16 décembre 2011 définit 3 grands défis à réaliser sur la période 2011 – 2017.

Le PLH est un **PLH de croissance** qui propose une approche stratégique se résumant par : « **un nouveau PLH, pour un nouveau modèle de développement** ».

#### **Les grands objectifs du PLH à l'échelle de Cap l'Orient Agglomération :**

L'objectif **quantitatif de production de 1000 nouveaux logements/an est associé à un objectif qualitatif** visant à accueillir les jeunes familles et ce afin d'attendre **200 000 habitants à l'horizon 2020** pour tirer partie de la croissance démographique de la Bretagne Sud.

Pour remplir les objectifs du PLH, les conditions de la réalisation et 3 défis majeurs ont été arrêtés. Pour la bonne réalisation du programme les trois défis ont été déclinés en 20 actions.

### **Défi n°1 : produire des logements à coûts abordables**

Ce défi vise à produire des logements aptes à offrir un parcours résidentiel à coût abordable pour tirer profit des dynamismes démographiques de la Bretagne Sud. Il s'articule autour de plusieurs objectifs notamment :

Le développement et le rééquilibrage de **l'offre locative sociale**. Le PLH fixe un pourcentage de logements sociaux par commune à partir d'un seuil de construction. Ce pourcentage est de 30 % pour Gâvres

Le développement **d'une offre en accession à coût encadré et à coût abordable** en neuf mais également dans l'ancien..

### **Défi n°2 : mettre en œuvre les principes du développement durable**

Ce défi vise à mener une politique urbaine permettant le développement des offres de logements et le maintien de l'attractivité du parc ancien, selon les principes du développement durable par des aides à la réhabilitation.

Ces principes de développement durable trouvent leur application dans différents champs d'intervention notamment dans une réflexion accrue sur les formes urbaines pour une gestion économe de l'espace et un accroissement de la maîtrise foncière en lien avec Foncier de Bretagne

### **Défi n°3 : répondre aux besoins des populations spécifiques et du mal logement**

Le cadre réglementaire du PLH spécifie que ce document doit reprendre les principales actions mentionnées dans les autres plans et schémas s'appliquant sur le territoire. Cela concerne plusieurs types de populations dites « spécifiques » : les plus démunis cumulant les difficultés (financières voire de comportement), les jeunes (apprentis, stagiaires, en difficulté), les seniors (structures spécialisées médicalisées ou non), les gens du voyage.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte le PLH en vigueur. Le PADD, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation favorisent la mise en œuvre d'une politique de l'habitat conforme au PLH avec notamment :

- l'obligation de réaliser 30 % de logements locatifs publics dans les futures opérations,
- les moyens de produire 10 logements/an,
- La diversification de l'offre,
- La maîtrise du foncier tant par l'Etablissement public Foncier Régional. que par la communauté d'agglomération et la commune.

### **6.3.4 - LE SDAGE ET LE SAGE**

Le Schéma Directeur de Gestion et d'aménagement des Eaux du bassin Loire-Bretagne a été approuvé le 18 novembre 2009 pour la période 2010-2015.

Ce document fixe les orientations en matière de prise en compte de l'eau et des milieux aquatiques sur l'ensemble du territoire du Bassin. Il se

décline, localement, au travers des « Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux » (SAGE) définis par zones géographiques correspondant à des bassins-versants ou ensemble de bassins, formant des unités cohérentes.

La compatibilité du projet de P.L.U. avec les orientations du S.D.A.G.E. se traduit plus particulièrement en la prise en compte de la problématique de la gestion des eaux pluviales urbaines et à d'éventuelles impositions de mesures pour une meilleure gestion des eaux pluviales.

Le SAGE du bassin versant du Blavet a été approuvé le 16 février 2007.

Ce Schéma est entré dans le processus de la première révision.

Il décline des préconisations, dont certaines sont spécifiquement indiquées pour chacune des communes du SAGE.

Pour Gâvres, le SAGE demande la définition des zonages d'assainissement et la mise en place d'une fiabilisation des systèmes d'assainissement. Dans le cadre du PLU, ces études sont réalisées et annexées à ce document afin de prendre en compte l'impact des projets de la commune. Cette action s'inscrit également dans l'amélioration de la qualité des eaux de baignade et de la Petite Petite Mer de Gâvres.

La gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'un diagnostic dans le cadre des études de protection contre le risque de submersion. Un schéma directeur est annexé au PLU.

Aucun cours d'eau n'a été répertorié sur la commune tandis que les zones humides identifiées sur le secteur naturel à l'est, ont été validées par la commission locale de l'eau (CLE) du SAGE. L'isolement de ce secteur par rapport aux zones urbanisées ou agricoles assure leur protection.

### **6.3.5 LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE**

Approuvé le 25 octobre 2009, ce schéma définit les conditions d'accueil et s'impose aux communes de plus de 5000 habitants ou des communes de moindre taille si des besoins étaient identifiés. Gâvres n'est pas soumise à cette obligation et ne dispose pas de lieu d'accueil. L'aire la plus proche est située à Plouhinec (5 emplacements).



## **7 - EVALUATION DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ; MESURES PRISES POUR LES EVITER, LES REDUIRE OU LES COMPENSER**

---



## 7.1 - ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU PADD

---

Il convient tout d'abord de s'interroger sur les évolutions prévisibles de l'environnement en général en l'absence de nouveau plan d'urbanisme.

Le POS actuel a assuré depuis de nombreuses années, la protection des espaces naturels remarquables et les contraintes géographiques de ceux-ci garantissent leur pérennité.

L'absence de terrains agricoles ne pose pas la question d'une pression foncière

La question du risque de submersion marine pose également la question du devenir du bourg face à ces enjeux climatiques.

La problématique que se pose la commune au travers du PADD, est la valorisation de ce patrimoine naturel et l'amélioration des interactions avec le bourg.

Ainsi, le POS actuel nécessite d'être adapté aux changements climatiques, environnementaux et sociaux et aux adaptations en cours dans les politiques d'aménagement du territoire afin de favoriser un développement équilibré des territoires.

Analyse environnementale des orientations du PADD

### **Explication des choix retenus par le PADD**

A partir des conclusions du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement, la municipalité a défini un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui doit permettre à la commune de poursuivre un développement respectueux des espaces naturels et des paysages favorisant une maîtrise des déplacements, et des coûts collectifs. Ce projet doit aussi servir une qualité de vie des habitants.

Il s'agit par ce projet de préserver l'identité de la commune et de valoriser les fondements de cette identité tout en permettant une diversification résidentielle, économique, source d'équilibre et de mixité sociale.

La construction du projet de PLU a du rechercher une harmonie entre les contraintes du territoire et les choix politiques. Les contraintes du territoire sont nombreuses, notamment en raison de la présence importante des risques naturels, nécessitant des mesures de protection de la population, en matière de préservation des qualités paysagères et naturelles.

Il convient de justifier les choix retenus par la commune au regard des enjeux du développement durable.

Les enjeux de diversifications sociales, générationnelles et résidentielles ont été pris en compte.

Le PLU de Gâvres dans ses choix, prévoit une diversification de l'offre résidentielle permettant de répondre aux besoins en logements des parcours résidentiels. Cette diversification de l'offre est essentiellement destinée à maintenir des jeunes ménages sur la commune : ainsi le logement intermédiaire qu'il soit locatif ou en accession sociale fait partie des orientations d'aménagement et de programmation. Enfin la poursuite du développement de l'offre locative sociale est inscrite dans le PLU qui l'impose dans les grosses opérations de construction.

### **La maîtrise des déplacements**

Le PADD a pris en compte la problématique des déplacements en orientant le développement urbain sur les secteurs desservis par les transports en commun (Porh Guerh) .

De plus il affirme des orientations favorisant le développement des modes doux qui sont ensuite traduits dans l'orientation d'aménagement et de programmation et les documents graphiques du PLU.

### **La maîtrise des émissions de GES et les Energies renouvelables**

Le PADD et le contexte géographique garantie le développement d'un maillage piétonnier, une compacité bâtie et une plus forte densité pour tous les développements résidentiels qui devraient contribuer à maîtriser les émissions de GES : moins de déplacements automobiles, moins de déperdition énergétique des nouvelles constructions.

### **La maîtrise de la consommation foncière et le renouvellement urbain**

Une utilisation économe de l'espace est clairement retenue dans le PADD communal. En effet le PLU entraîne une plus forte densité de construction et une optimisation des espaces déjà construits. Les hauteurs sont ainsi majorées, les densités augmentées et les normes de stationnement abandonnées afin de garantir le renouvellement du bâti et assurer l'accueil des ménages avec enfants.

En ce qui concerne l'économie, l'enjeu est la requalification d'un site d'activité abandonné par l'armée et qui constitue l'unique potentiel pour la commune. Situé en espace proche du rivage et hors de l'agglomération, la commune a retenu uniquement la possibilité d'une requalification des bâtiments existants.

Le PLU constitue uniquement la première étape nécessaire à la mise en place de ces réflexions qui auront lieu en préalable à l'aménagement.

### **Les enjeux de qualité résidentielle et de réponse aux besoins**

Le PADD affirme fortement une volonté d'amélioration de la qualité résidentielle qui passe à la fois le comforts des logements et à la fois par la qualité des espaces extérieurs dans la commune.

Cela se traduit par les possibilités d'extension et par la protection du patrimoine local (bâtiment, mur en pierre).

### **Les enjeux d'équilibre entre le développement démographique et les pôles d'emploi**

Le PADD du PLU affiche une volonté d'un développement équilibré dans lequel le développement démographique doit s'accompagner d'une offre d'emplois. Aussi des secteurs d'accueil économique sont identifiés à partir des zones existantes.

### **Les enjeux de préservation paysagère et patrimoniale**

Ils ont aussi été pris en compte dans le PADD. En effet la municipalité a fait le choix de mettre en place de prescriptions,

et de protéger les espaces à forte sensibilité. Ce choix est fondé sur un objectif de préservation et de valorisation du patrimoine identitaire communal.

### **Les enjeux de préservation des milieux naturels**

Ils sont majeurs sur le territoire communal. Ils concernent particulièrement le tombolo et la pointe des Saisies. La municipalité a retenu le principe de préservation de ces espaces qui constituent une richesse à une échelle communale et supra communale.

Les corridors de fonctionnement écologiques ont été pris en compte par le PADD

### **Analyse des solutions**

La commune ne dispose qu d'une seule solution à savoir l'urbanisation sur l'enveloppe urbaine du centre mais avec des incidences sur les coûts collectifs et les délais de mise en œuvre. En effet les opérations de renouvellement urbains sont coûteuses, complexes et longues à mettre en place: (acquisition, démolition, dépollution, portage foncier...). Si le PLU de Gâvres inscrit une partie de son développement futur sur cette action, il est nécessaire de pouvoir développer un autre type d'offre plus facilement mobilisable. C'est l'enjeu de la zone à urbaniser de Porh Guerh.

## 7.2 - EVOLUTION DU ZONAGE

---

La terminologie des zonages dans les POS et les PLU n'est pas la même. Pour permettre une comparaison et une analyse des évolutions, les codes du zonage du POS sont transcrits dans la nomenclature des types du PLU. Nous décrivons ensuite les sites concernés **de manière notable** par la mise en œuvre du P.L.U. Le croisement au moyen d'un Système d'Information Géographique (SIG) de l'ancien zonage du POS ainsi transcrit et du zonage du PLU permet de localiser les évolutions et de les quantifier. Les surfaces sont celles calculées par le SIG, **elles sont donc supérieures aux surfaces cadastrées.**

Par ailleurs, le découpage des zones urbaines a été rendu plus complexe du fait de la prise en compte de l'aléa « risque de submersion marine ». Cette contrainte a généré des « sous-zones » destinées à traduire ce risque dans la carte du PLU.

### **Du POS au PLU, des impacts globalement positifs**

En effet, le PLU entraîne le remplacement des zones Um et Ndm par le zonage NDs essentiellement.

Ces changements ont pour effets positifs :

- la protection des zones naturelles, ce qui permet de préserver la biodiversité communale et le fonctionnement naturel du territoire ;
- préserver la cadre de vie et les paysages ;
- préserver les équilibres environnementaux en général en optimisant les potentialités d'augmentation de la population à l'échelle communale.
- Le réinvestissement de l'espace urbain notamment pour la production de logements
- La prise en compte des risques et des nuisances.

Par ailleurs le choix de la densification et du renouvellement urbain, aura également des impacts positifs sur l'environnement notamment en ce qui concerne les déplacements, l'assainissement.

### **7.2.1 - Analyse générale**

Le tableau ci-après présent de façon synthétique, les évolutions de surface entre le zonage du POS et celui du PLU.

NB : cette comparaison tient compte des emprises terrestres ; la zone maritime n'étant pas couverte par le POS, une comparaison sur ces emprises n'aurait donc pas de sens.

Zones POS	Zones PLU							Total général
	AU	N	Nd	Nh	Ni	U	Up	
Na	2,8							2,8
Nd		15,92	2,67			1,11	0	19,7
Ndm	0,37	6,2	115,24	0,94	2,45			125,2
U	0,23	0,1	0,16			32,45	0	32,94
Uip						0,02	4,83	4,85
Um		3,79	4,1	0,04	0,24			8,17
<b>Total général</b>	<b>3,4</b>	<b>26,01</b>	<b>122,17</b>	<b>0,98</b>	<b>2,69</b>	<b>33,58</b>	<b>4,83</b>	<b>193,66</b>

Un premier examen d'ensemble permet d'observer les grandes tendances :

- L'apparition des zones « N »,
- La disparition des zones militaires « Um » et « Ndm »,
- L'augmentation spectaculaire, conséquemment, des zones « Nd »,
- La relative stabilité (légère augmentation) des zones « U » et « AU ».

Les cellules en jaune correspondent aux surfaces des emprises dont le type de zone n'a pas été modifié.

Le **devenir** des surfaces du POS vers le PLU se lit horizontalement. Par exemple, il y avait 32,75 hectares de surface en zone urbaine (U) au POS : 0,04 ha ont basculé en 1AU (zone à urbaniser), 0,1 hectares sont passés en zone naturelle (N), 0,16 ha ont basculé en zone Nd, 32,45 ha sont inchangés, et quelques emprises de très faible superficie ont été affectées à la zone Up (ajustements de tracé).

L'**origine** des surfaces du PLU se lit verticalement. Par exemple, sur les 3,35 hectares classés au PLU en zone urbanisable (1AU), 2,80 hectares l'étaient déjà, 0,04 proviennent d'une ou plusieurs zones U (urbaines), 0,14 ha de zones Nd, et 0,37 ha proviennent de la zone naturelle militaire (Ndm).

La faible dimension de certaines de ces mutations est liée au fait que la révision du document d'urbanisme s'accompagne de réajustements de tracés « à la marge » dans certains secteurs.



### 7.2.2 -La mutation des anciennes zones militaires (« Um » et « Ndm ») – apparition de zones « Nh » et « Ni »

La reprise et la gestion des anciennes emprises militaires, élément déterminant pour l'avenir de la commune, est un des enjeux majeurs et l'évolution essentielle du projet de PLU. Ces zones couvrent en effet la quasi-totalité des zones naturelles d'intérêt : **Natura 2000**, zones humides (excepté l'étang du parc et ses abords).

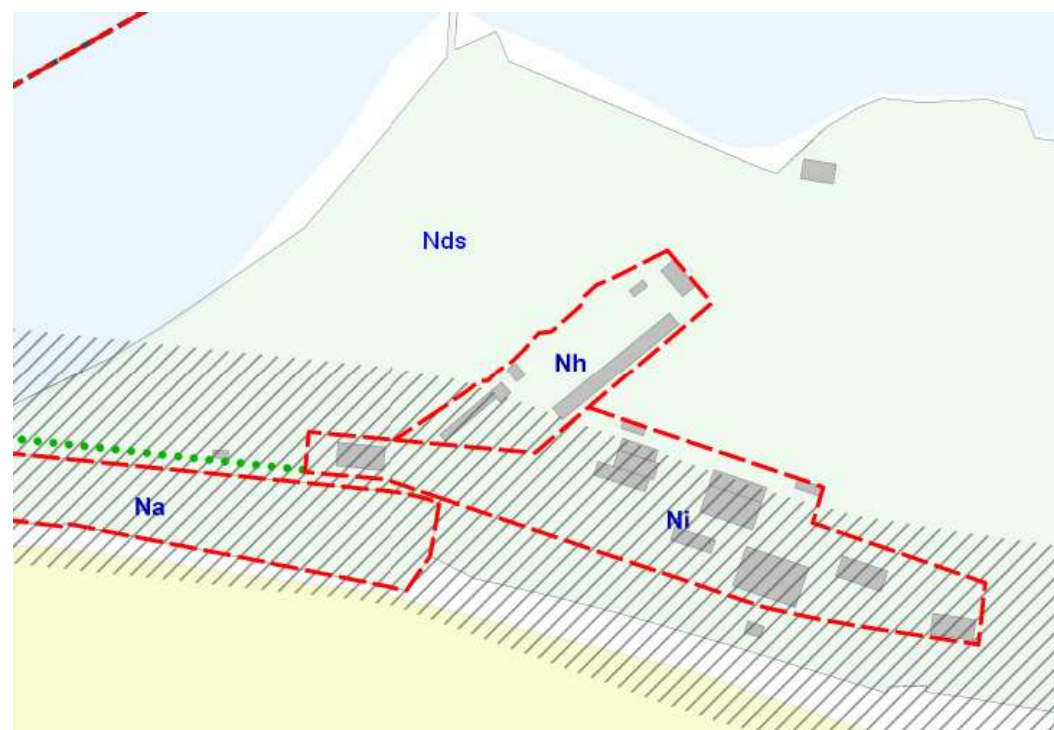
**Elles disparaissent entièrement du territoire de Gâvres**, au profit :

- De zones naturelles « Na », avec le sous-découpage Na1, Na2, Na3... lié à la superposition avec les zones d'aléa « submersion »,
- De zones naturelles « Nds »,
- De zones naturelles « Nzh » visant spécifiquement la protection de zones humides,
- De zones « Nh », correspondant à des logements dans la zone militaire, destinés à être réhabilités en logements civils,
- De zones « Ni » correspondant à la future « zone d'activités du Parc » ;
- De zones « NI » pouvant recevoir des installations légères de loisir, avec le sous-découpage NI1, NI2, également lié aux zones d'aléa « submersion »,
- Une zone « 1 AUa », au sud du bourg.

### La zone Nh et la zone Ni

L'apparition de ces deux zones :

- Résulte d'un **redécoupage complet** des anciennes zones « Um » et « Ndm »
- Correspond aux zones des bâtiments et leurs abords, respectivement des logements et les anciens ateliers et laboratoires. L'objet de ces zones est de permettre la reprise de ces bâtiments, dans l'usage qui était le leur : logements et activités.



Elle permet dans le même temps d'en délimiter l'emprise et, donc, de tenir compte au mieux des zones naturelles environnantes.

À noter que dans la zone Nh, la **réhabilitation** de logements **ne permet pas l'augmentation** de leur nombre.

De même, dans la zone Ni, le règlement permet que les bâtiments existants soient réhabilités, **sans toutefois autoriser d'extension**, même limitée. La commune souhaite favoriser l'accueil sur ce site d'activités économiques liées à la mer.

### **Secteur sud – Porh Puñs, Porh Guerh, Pointe des Saisies**

Au sud du bourg, l'ancienne zone « Ndm » est répartie entre les zones « Na », « NI » (camping de la Lande), « Nds » et « 1 AUa ».

La zone « Na » créée dans cette zone Ndm en déborde largement ; dans ce secteur, elle matérialise au PLU la « coupure verte » entre la limite sud de l'urbanisation, et le camping de la Lande. Cette zone englobe également les emprises et installations du centre de vacances (hormis le bâtiment pris dans la zone « 1 AUa » évoqué ci-avant).

La zone 1AUa prise sur la zone Ndm est le prolongement et la bordure de la zone d'extension de l'urbanisation, en continuité de l'existant.

Cette bordure étend l'ancienne zone « Naa 2 » du POS, également reprise dans la zone 1AUa.



### 7.2.3 Extension de la zone « Nds »

Elle résulte essentiellement de la réaffectation, à l'est, des anciennes zones « Um » et « Ndm », une partie de

la zone « Um » étant, en bordure du bourg, re-classée « Na ».

Hormis l'enclave formée par les zones « Ni » et « Nh » précédemment évoquées, cette zone forme ainsi un ensemble uni, homogène et cohérent, qui recouvre les milieux naturels inventoriés (habitats d'intérêt communautaire, zones humides) et permettra ainsi d'en assurer la protection.



#### **7.2.4 - L'évolution des zones N**

Les zones N strictement dites **font leur apparition** sur le territoire de Gâvres. Elles correspondent :

À des zones « Na », sous-zonées localement « Na1 », Na2 » et Na3 » par recoupement avec les zones d'aléa « submersion » de niveau faible, moyen et fort ;

À des zones « NI », sous-zonées localement « NI1 », NI2 » et NI3 » pour les mêmes raisons. Ces zones correspondent aux campings et aux terrains de sports associés ;

Ces zones sont issues de :

- Ajustement de tracé de zone AU (« Na » en termes de zonage POS) : moins de 0,01 ha,
- Réaffectation de zones Nd : 15,92 ha,
- Ajustement de zones U : 0,10 ha,
- Ajustements avec la zone Uip/Up : moins de 0,01 ha,
- Mutation de la zone Um : 3,79 ha,
- Mutation de la zone Ndm : 6,26 ha.

## Analyse des surfaces nouvelles en N

### **De Nd en N : 15,6 ha**

Les principales modifications sont liées au classement en zone naturelle à vocation de loisir « NI » des campings et des terrains de sports associés.

Les zones « Nzh » correspondent aux zones humides du bourg, à savoir l'étang du parc à l'entrée, ainsi que la zone de mouillage (schorre) située à proximité.

### **De Um en N : 3,79 ha**

Une fraction est prise en zone Nzh en prolongement de celle précédemment évoquée (le Schorre de la zone de mouillage).

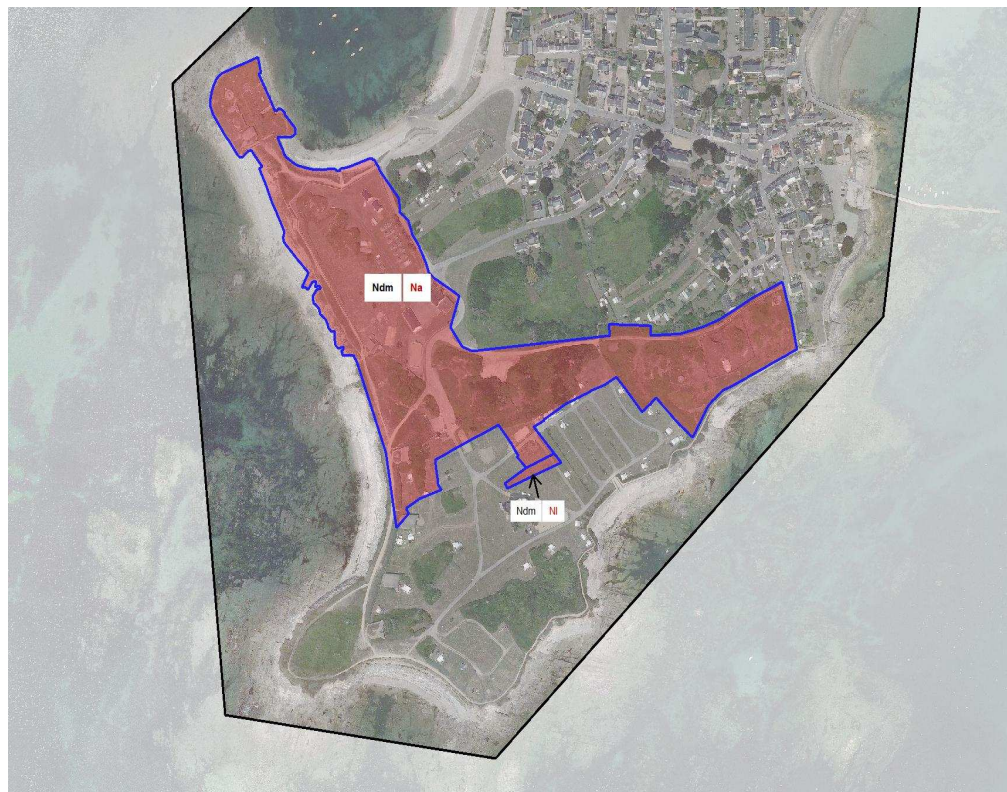
Pour l'essentiel, il s'agit du déclassement des installations militaires les plus proches du bourg, qui ne seront pas réaffectées à d'autres usages, hormis éventuellement l'aménagement – restreint – de zones de stationnements



## De Ndm en N : 6,26 ha

Cette mutation concerne exclusivement la pointe sud :

- Ajustement minime en bordure du camping (zone « NI »)
- Re-classement de la zone militaire en zone naturelle, matérialisant la zone proche du littoral et la coupure verte entre le bourg (extensions comprises) et le sud.



## L'évolution des zones « Nd »

Les zones « Nd » sont celles qui connaissent la plus forte variation, en raison de la réaffectation des anciennes zone militaires : la superficie passe de 20 à un peu plus de 122 ha :

- 2,67 ha sont inchangés,
- Un peu plus de 17 ha sont perdus, au profit :
  - De la zone « N » : 15,92 ha, il s'agit essentiellement des zones NI du camping des Ajoncs (cf. point d)),
  - De la zone « U » : 1,11 ha – voir « évolution des zones U »,
- Inversement, **un peu plus de 119 ha sont récupérés** :
  - Sur la zone « U » : 0,16 ha
  - Sur la zone « Um » : 4,10 ha
  - Surtout, **sur la zone « Ndm » : 115,2 ha.**

## 7.2.5 L'évolution des zones AU

Les zones AU ont légèrement augmenté, de 0,54 hectares soit environ 19%.

- 2,8 hectares sont inchangés (des zones « Naa » retraduites dans la terminologie équivalente du PLU : « 1AU »), il s'agit des emprises Naa1 et Naa2 au sud du bourg, redessinées et réparties entre les zones AUa et 1AUb ;
- 0,3 ha correspondant à des fonds de parcelles bâties situées dans le quartier de Porh Guerh,
- 0,37 ha ont été « récupérés » sur la zone Ndm ;
- Quelques ajustements minimes de tracé avec la zone « U », en bordure des zones déjà bâties.

La zone d'extension urbaine au sud du bourg est ainsi, en quelque sorte, reconfigurée, pour tenir compte des données actuelles et de la

### Analyse des surfaces nouvelles en AU

Les nouvelles surfaces en AU (1AU pour être exact) sont presque entièrement prises sur la zone Ndm. Il s'agit du même secteur du sud du bourg :



Enfin, une bande est reprise sur la zone « U » (0,037 ha) à l'est. Cette emprise coïncide par ailleurs avec un **emplacement réservé, destiné à permettre l'élargissement d'une liaison douce.**

réglementation.

### 7.2.6 - L'évolution des zones U

Les zones U augmentent légèrement (environ 1 ha) soit 2,5 %. Cette variation est due, pour l'essentiel, à des échanges avec la zone Nd.

- 32,4 hectares sont inchangés,
- 1,11 hectares sont désormais classés en zone U, provenant de l'ancienne zone Nd (salle Tabarly)
- Un ajustement à la marge est effectué avec la zone portuaire Up :
- Inversement, 0,3 hectares ne sont plus en zone U au PLU :
  - 0,16 hectare classé désormais en zone naturelle « Nd »,
  - 0,04 hectare suite à l'ajustement avec la zone 1AU,
  - 0,1 hectare classés en zone Naturelle (N) : il s'agit de multiples ajustements de tracé sur la périphérie du bourg, principalement dans le secteur de Porh Guerh ;

## Analyse des surfaces nouvelles en U

### **De Nd en U : 1,33 ha**

Il s'agit pour l'essentiel :

1°) du reclassement d'une partie de la zone Nd en zone « UI » - zone de loisir. Ce secteur correspond aux courts de tennis, à la salle polyvalente, et aux abords (stationnements, plates-bandes) ;

2°) D'un ajustement de la bordure entre la zone « Uba » du bourg et la zone « NI » du camping, anciennement « Ub » et « Nd » ;

Pour le reste, de multiples ajustements de tracé ont lieu aux bordures entre le bourg et la zone Nd qui l'entoure

## Analyse des surfaces perdues en U

### **De U en Nd : 0,25 ha**

Il s'agit :

1°) D'un ajustement de tracé, touchant une très faible surface (Porh Guerh).

2°) D'un recul de la zone urbaine réparti sur la frange littorale ouest (anse du Goërem). Il s'agit également d'ajustements et de rectifications.



## 7.2.7 - L'évolution des zones Up

Les zones « Uip » – zones portuaires – deviennent « Up », elles diminuent à la marge, de 0,02 hectares soit 0,3 % :

- **4,83 hectares sont inchangés,**
- Un ajustement minime (200 m<sup>2</sup>) est effectué au profit de la zone U.

## 7.2.8 - Conclusion

L'analyse globale, affinée par l'analyse géographique, met en évidence :

- De multiples ajustements de tracés, essentiellement sur les bordures entre la zone urbaine et les zones naturelles qui l'entourent,
- La reconversion des anciennes emprises militaires, avec une nouvelle répartition des zones permettant la reprise du bâti, tout en préservant les zones naturelles ;
- Une prise en compte des zones « Natura 2000 » : toutes les surfaces comprises dans la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) sont classées en zone N ; ce point est développé spécifiquement au « 2-incidences sur la zone « Natura 2000 » et mesures prises » ci-après ;

- Une intégration de la protection des zones humides, classées en Nzh ou intégrées à la zone Nds ;
- La matérialisation de l'intention d'extension du bourg au sud, **qui existait déjà au POS** mais est ré-ajustée en fonction des données actuelles (anciennes zones Naa aujourd'hui bâties, bordure de 100 m par rapport au littoral, prise en compte de l'ancienne zone Ndm et de la « coupure verte ») ;

On notera au passage que cette extension du bourg s'inscrit dans la continuité de celui-ci et respecte donc de fait le principe de « compacité » de la zone urbaine.



La zone d'extension d'urbanisation au sud, dans le POS et dans le PLU.



## 7.3 - INCIDENCES SUR LA ZONE « NATURA 2000 » ET MESURES PRISES

---

### La ZPS

La « Zone de Protection Spéciale » établie dans l'est de la Petite Mer vise à protéger des espèces d'oiseaux et leurs habitats. Trois types d'incidences peuvent être appréhendés :

- Atteintes aux zones de nichages et d'abri : destruction directe ou induite,
- Atteinte aux zones de chasse, d'alimentation,
- Dérangement (passage de véhicules ou de promeneurs).

Un premier niveau de protection, pour ce que le PLU permet, est la couverture de la ZPS, pour la partie située sur le territoire de Gâvres, par la zone **Nds** qui succède à la zone Ndm du POS.

Le règlement des zones « N » indique que cette zone « est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en, raison de l'existence d'exploitations forestières. »

### Le camping et le caravanage sont interdits dans le secteur « Nds ».

Le règlement de la zone Nds permet des aménagements légers, destinés précisément à **contenir la fréquentation du site** et à lutter contre le stationnement et le camping sauvages. Non directement liée au PLU, mais consécutif à la disparition des zones militaires, la reprise du site par le Conservatoire du Littoral s'accompagnera de ces aménagements. Guider la fréquentation touristique est une manière de la canaliser, et de réserver autant que de besoin des zones non accessibles, garantissant la tranquillité des abris et zones de nourrissage des oiseaux.

Dans la mesure où :

- La portion de cette ZPS recouvrant le territoire de Gâvres se situe à l'est, et au plus loin des zones susceptibles d'être urbanisées ou aménagées, le risque **d'atteinte directe** (aménagements destructifs) est donc nul,
- Le zonage du PLU ne prévoit pas de zones aménageables **en bordure** de cette ZPS,

**L'incidence de la mise en œuvre du PLU sur la protection des oiseaux dans la Petite Mer sera nulle.**

### La ZSC

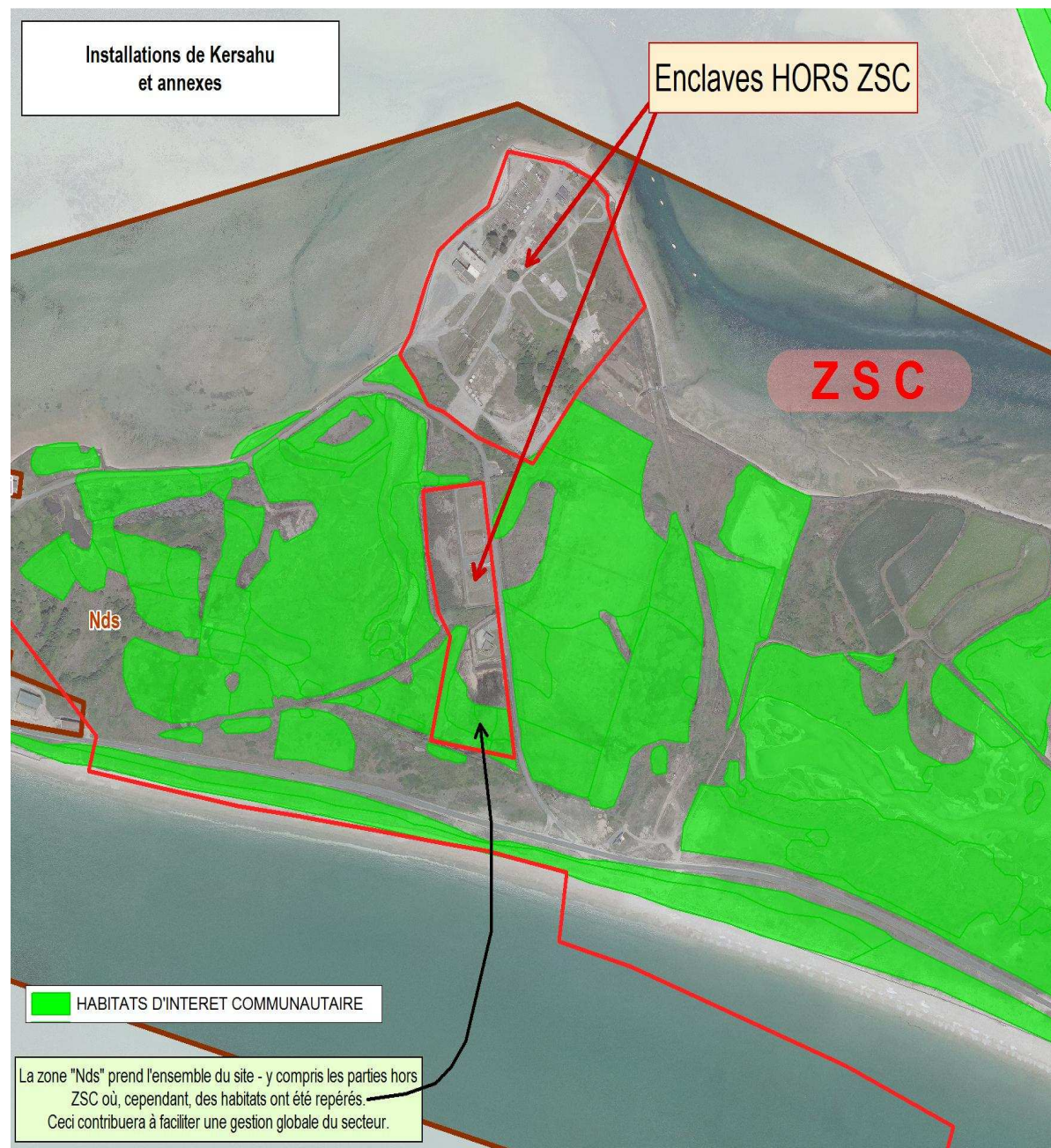
L'emprise de la « Zone Spéciale de Conservation », qui vise donc la protection d'**habitats** visés par la directive européenne, recoupe une partie importante du territoire terrestre d'application du PLU sur la commune de Gâvres, essentiellement à l'est, mais également aux abords des anciens bâtiments militaires. Sur la partie maritime, le périmètre de ZSC vient en bordure du port de Ban Gâvres.

Dans les grandes lignes, la ZSC se retrouvera prise au PLU dans les zones « Nds ». Sur quelques franges cependant, on aura un « empiètement » de zones urbaines sur le périmètre de la ZSC :

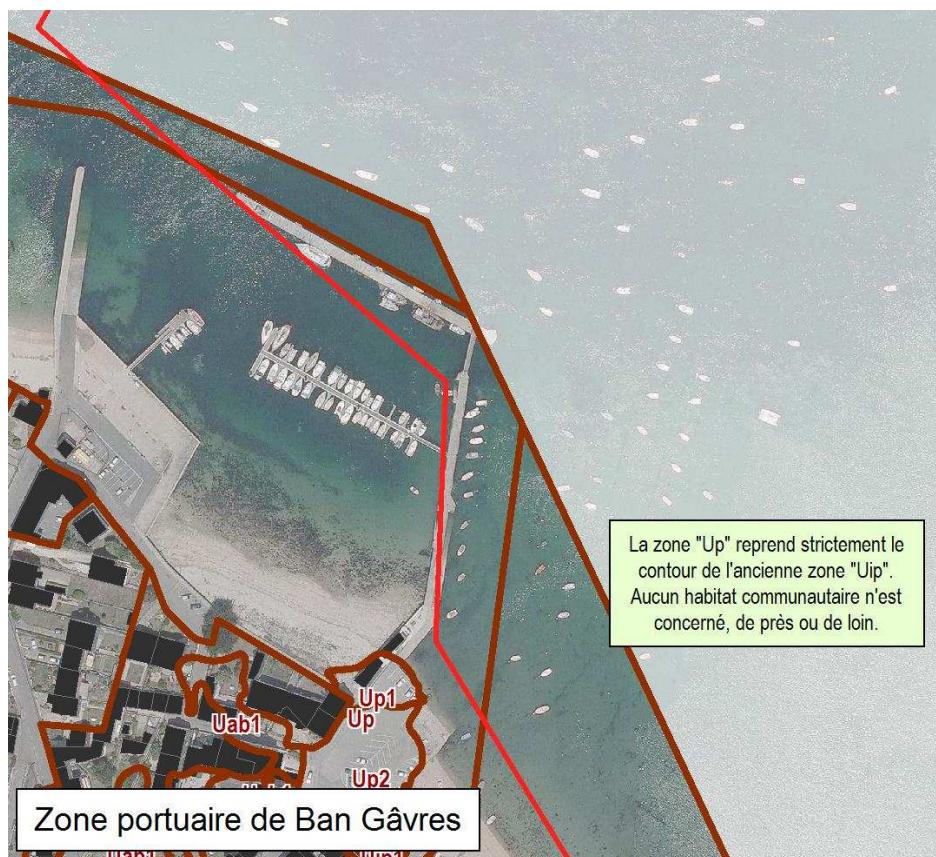
Les zones Ni des anciennes installations militaires débordent légèrement dans la ZSC : une « encoche » en bordure du groupe de bâtiments le long de la RD 158, fait partie des abords immédiats (clôturés) des bâtiments. Ce débord est en réalité lié à l'échelle de tracé de la limite des ZSC, effectué au 1/25 000 (IGN), qui ne permet pas de tenir compte de détails de terrain. Ces zones Ni restent toutefois **en dehors des habitats naturels d'intérêt communautaire et des zones humides**.

Ni l'une ni l'autre zone n'empiètent sur des habitats d'intérêt communautaire.

Inversement, **la zone Nds recouvre les deux enclaves hors ZSC** correspondant aux installations de Kersahu, et à une zone d'entreposage située au sud de celles-ci :



D'autre part, la zone Uip du port de Ban Gâvres – qui devient zone « Up » mais le tracé est inchangé - déborde sur la ZSC, mais ce débord correspond plutôt à un empiétement de la ZSC dans la rade même et les abords immédiats du port.



Ces débords sont minimes. Ils ont manifestement, ici aussi, pour origine le fait que les contours des zones Natura 2000 ont été tracés à une précision correspondant à l'échelle 1/25 000 (fond IGN) et non à l'échelle du cadastre (1/2 500).



## 7.4 - AUTRES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES

---

La configuration géographique de la commune de Gâvres ne permet pas d'établir de liaison terrestre ; du reste la partie du territoire communal constituant une « zone réserve » d'intérêt est située à l'est. La continuité à maintenir est donc celle qui relie cette extrémité du massif dunaire au reste de l'ensemble qui se prolonge sur la commune voisine de Plouhinec.

Dans la mesure où cette partie du territoire est classée **Nds**, et que dans cette zone de nouvelles constructions ne sont pas autorisées, la connexion avec les zones dunaires de Plouhinec est assurée.

En soi, la préservation des habitats contribue au maintien d'un élément du réseau, qui est bien plus vaste que le seul territoire de Gâvres et des communes riveraines, des trajets des oiseaux (déplacements locaux, migrations).

### Les zones humides

Le SDAGE Loire Bretagne stipule que les PLU doivent incorporer dans les documents graphiques les zones humides dans une ou des zones suffisamment protectrices et, le cas échéant, préciser le règlement les dispositions particulières d'occupation du sol.

Dans le cas présent, les zones humides inventoriées ont été classées en zones :

- **Nzh** : l'étang du parc, , et le « schorre » de la zone de mouillage à l'est de Ban Gâvres,
- **Nds** : toute la zone de « marais littoral » entre le cordon littoral et Kersahu, ainsi que les zones maritimes associées.

**La slikke** identifiée dans la bordure de la Petite Mer est répartie, selon le secteur, dans les zones Na et Nds qui bordent la commune et couvrent également la partie maritime ; la zone **Up** de Ban Gâvres chevauche la bordure ouest de cette zone (tracé de l'ancienne zone « Uip »), mais le règlement écrit indique que « *Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...* »

Le marais littoral, situé dans l'ancienne zone militaire du GERBAM, fait partie des secteurs qui seront repris par le Conservatoire du Littoral.

### Agriculture et consommation de l'espace

Le PLU vise à conforter et accompagner la restructuration du bourg, et à organiser d'une part les extensions urbaines prévisibles dans le secteur de Saint Gildas, et d'autre part la reprise et la conversion des anciens bâtiments militaires situés à l'est du bourg.

Ce sont aujourd'hui les seules zones de « pression urbaine » sur le territoire de Gâvres, sachant que ce dernier subit les contraintes :

- De préservation des « espaces proches du littoral », ce qui concerne surtout la pointe sud,
- De préservation des espaces naturels à l'est (ZPS, ZSC, zones humides), avec la transition à gérer suite au départ de l'armée.

On observera au préalable que, du fait de sa situation particulière et de son histoire, la commune de Gâvres :

- **N'a plus d'activité agricole sur son territoire,**
- N'a pas de zone « C » au POS, zone correspondant à la zone « A » des PLU (zone naturelle à vocation agricole).

Il n'est pas prévu d'en créer.

Les espaces pressentis dans le cadre du projet pour des aménagements de type urbain sont :

- Déjà bâtis, pour ce qui concerne les installations militaires ; il n'est prévu **aucune possibilité d'extension** de ces espaces bâtis ;
- Au sud, formant une entité compacte en continuité du bourg.

## L'eau, les déchets

### Eaux pluviales

Parallèlement à l'élaboration du PLU, la commune a mené une réflexion en vue de l'établissement d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Cette étude donnera les orientations à venir pour la gestion des eaux de ruissellement générées par les aménagements actuels et futurs.

La réalisation de contrôles de branchements, et la recherche de branchements erronés d'eaux usées sur le réseau pluvial, contribueront à une amélioration de la situation, notamment des risques de contamination des eaux de baignade.

Les opérations futures en particulier sur la zone 1AU ont pour enjeu de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le règlement du PLU définit également des obligations en matière de gestion des eaux polluantes (parking) par l'installation de système de traitement.

### Eaux usées

La totalité des habitations de Gâvres, ainsi que les installations militaires, sont desservies par le réseau d'assainissement collectif.

La station d'épuration, de type lagunage, est dimensionnée à 3 500 EH de capacité nominale. Par conséquent, l'objectif de 1000 habitants affichés par la commune est compatible.

La centralisation du traitement sur un seul site permet d'une part d'en optimiser les performances, et d'autre part de simplifier le suivi (un seul point de sortie des eaux épurées).

Cette station connaît exceptionnellement des pics de saturation en matière hydrauliques liée à l'infiltration d'eaux pluviales. Des travaux en cours dans le centre-bourg doivent réduire ce phénomène. Par ailleurs, cette station devra rapidement régulariser son arrêté de rejet.

### Les déchets

La gestion des déchets ménagers et assimilés est une compétence de Lorient Agglomération. 11 déchetteries sont en service sur le territoire de la communauté d'agglomération, la plus proche étant située à Riantec.

### L'air et le climat

Deux éléments sont à prendre en compte, au niveau d'un document de planification urbaine, pour réduire conjointement les émissions polluantes (notamment les gaz à effet de serre) :

- Les déplacements,
- La consommation d'énergie.

Les éléments du PLU contribuant à la réalisation de ces objectifs sont :

- **Favoriser la compacité urbaine**, ce qui revient, dans le cas de Gâvres, à prendre appui sur le secteur urbain existant, et à conforter la trame urbaine afin de la densifier, ce qui contribue tout à la fois à réduire les distances de déplacement et d'accès aux services et commerces de proximité en cœur de bourg, et d'autre part à diminuer les pertes énergétiques, la compacité de l'habitat permettant de réduire les pertes calorifiques.  
De plus, une densité élevée de logements est plus favorable à la mise en place de réseaux collectifs (réseau de chaleur...).

- **Réserver la possibilité de créer des voies dédiées aux « déplacements doux »** (voies piétonnes et/ou cyclables), de façon à former une trame cohérente et lisible, incitant à utiliser ces modes de déplacement plutôt que la voiture.
- **Prévoir la création de parcs-relais**, notamment à l'entrée est du bourg (zone « Na »).

De plus, un emplacement réservé est créé entre la zone U et la zone AU, afin de permettre l'aménagement et l'élargissement d'une liaison douce dans le secteur de Porh Guerh.



*Des « circulations en mode doux » existent déjà sur le site du Parc. Elles pourront servir de support pour les futurs trajets de liaison avec le bourg.*

La desserte par **les transports en commun** est une compétence de Lorient Agglomération. Gâvres est desservie par la ligne 73 qui parcourt le bourg, cette ligne est relayée par le « batobus » 13 qui relie Ban Gâvres à Port Louis (Locmalo).

En revanche il n'y a pas de liaison terrestre.

## 7.5 - PROPOSITION D'INDICATEURS DE SUIVI

---

Conformément aux dispositions de l'art **R.123-2-1** du code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement au plus tard à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de son approbation (**6 ans** si l'on tient compte de l'article **L123-13-1** du Code de l'Urbanisme).

Les indicateurs à mettre en place ne visent pas un suivi exhaustif des données environnementales, ils doivent être établis en fonction :

- Des **enjeux** réellement identifiés sur la commune,
- Des **moyens disponibles** pour en assurer le suivi,
- De leur **lisibilité**.

Par ailleurs, afin d'en consolider la pertinence, ils devraient **se référer à un « état zéro » clairement établi**. Enfin, les indicateurs énoncent, idéalement, le sens des évolutions éventuellement constatées : dans quelle mesure telle ou telle évolution est révélatrice d'une incidence positive ou négative, et **quelles sont les actions éventuellement nécessaires à mettre en oeuvre pour infléchir ou, au contraire, accentuer** cette évolution ?

À cette fin, les indicateurs doivent être clairs et compréhensibles. Leur mise en place ne devrait pas être une source de coût supplémentaire rédhibitoire.

La principale difficulté réside dans le fait que l'évolution constatée peut ne pas être liée (ou pas seulement) à l'application du document d'urbanisme.

En matière d'environnement naturel, de nombreux facteurs interagissent, aussi bien localement que globalement, et discerner la part spécifique du PLU peut s'avérer délicat. D'autre part, l'ensemble des indicateurs devrait être considéré comme un tableau de bord, et analysé dans son ensemble : dans quelle mesure une évolution jugée négative sur un indicateur, ne résulte-t-elle pas de choix qui se traduisent positivement sur d'autres ?

Enfin, ce « tableau de bord » ne doit en aucun cas apparaître comme figé : si, au cours de la période, certains semblent inadaptés ou non pertinents, **leur adaptation voire leur abandon, doit pouvoir être envisagée** ; inversement, d'autres indicateurs, non prévus au départ, devraient pouvoir être mis en place.

Pour la commune de Gâvres, les principaux enjeux identifiés sont :

- La préservation et la valorisation des espaces naturels liés aux anciennes emprises militaires,
- La préservation de la dune et de la bande côtière.

Les indicateurs de suivi devraient permettre, dans cette perspective, de vérifier « en temps réel » les effets attendus et les évolutions espérées.

A cette fin, les indicateurs et modalités retenus sont présentés dans le tableau suivant.

Ces indicateurs servent d'appui à l'évaluation au titre du 5ème de R.123-2 du code de l'Urbanisme.

## Indicateurs au titre du L 123-13-1 du code de l'urbanisme

Objectifs / enjeu	Indicateurs proposés	État initial de référence	Commentaire Modalités du suivi
Favoriser une densification du tissu urbain Privilégier une urbanisation des espaces proches du bourg	Suivi du nombre et de la localisation des permis de construire et de rénovation. Suivi de la typologie des logements. Suivi de la densité de logements	Étendue et densité actuelles de la « tache urbaine » de Gâvres 2012.	Suivi par la commune.
Préservation et valorisation du patrimoine existant	Analyse des permis de construire et des déclarations de travaux.	État actuel sur la base du recensement du patrimoine bâti.	Suivi par la commune.
Préservation des habitats de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC)	surface bénéficiant d'une protection réglementaire au PLU (zones Na, NDs)	Zonage du PLU : 148,5 ha	Suivi par la commune.
Les déplacements doux	Suivi du linéaire de sentiers pédestres et cyclables, Nombre de parcs à vélo	Situation actuelle (linéaire existant).  situation 2012	suivi par commune
Tes transports publics et réduction des gaz à effet de serre	Statistiques sur le nombre de voyageurs Nombre de véhicule fréquentant la RD % de foyer disposant de 2 véhicules et +	68500 voyageurs/an - 2010 2900 véhicules/j – 2008 18,3 % ds ménages - 2007	Lorient Agglomération Conseil Général INSEE
État des milieux dunaires	Nombre de verbalisations pour stationnement non autorisé.	État actuel	Gendarmerie
Qualité hydrologique	Qualité des eaux de baignade  classement de la zone conchylicole de la petite Mer	Anse du Goërem : A (2012) Grande Plage : A (2012) Groupe 1 : N Groupe 2 : B Groupe 3 : B	Agence régionale de Santé  Site EauFrance
Pollution	Taux de charge organique de la station d'épuration Production de déchets ménagers	période normale : 30 % (2009) Période estivale : 84 % (2009) Rapport annuel 2012	Lorient Agglomération  Lorient Agglomération
Les risques	Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle	Inondation : 1999 Chocs dus aux vagues : 2001, 2008	Préfecture



# RESUME NON TECHNIQUE

---



## 8.1 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

---

### Relief

Le territoire de Gâvres comporte deux entités :

- Le bourg présente l'aspect d'un bas plateau, au relief peu marqué. Les altitudes maximales sont de l'ordre de 15 m ;
- L'isthme qui le relie au continent, avec le cordon dunaire (altitude maximale de l'ordre de 8 m), dont la pente est relativement forte au sud, mais plus faible au nord.

### Hydrologie et masses d'eau

Le territoire de Gâvres ne comporte pas de réseau hydrographique au sens où on l'entend. Il n'y a pas de cours d'eau sur la commune ; les écoulements visibles sur les bordures sont des chenaux de marée.

Au sud, elle est bordée par l'Océan Atlantique.

Au nord, elle est séparée de Port Louis et Riantec par la Petite Mer.

Le territoire de Gâvres est concerné par 2 « masses d'eau » au sens de la directive-cadre :

- **masse d'eau côtière : Lorient – Groix (FRGC34) ;**
- **masse d'eau souterraine : Golfe du Morbihan (code FRGG012).**

Le délai d'atteinte du bon état , respectivement écologique et chimique, est fixé à 2015 pour ces deux masses d'eau.

L'arrêté préfectoral du 17 février 2010 définit le classement de salubrité pour les zones de production de coquillages vivants, destinés à la consommation humaine, pour le Morbihan. On retiendra que les

coquillages bivalves peuvent être ramassés, mais pas consommés directement. Les gastéropodes, échinodermes, tuniciers, ne peuvent être récoltés ni pour la consommation humaine directe, ni pour le reparaillage, ni pour la purification.

### Faune et flore

Le Réseau « NATURA 2000 » est composé des sites désignés par chacun des états membres en application des directives européennes dites « Habitats » et « Oiseaux » aux titres desquelles sont instituées des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et des Zones de Protection Spéciales (ZPS).

Le territoire de Gâvres est concerné par deux sites **Natura 2000** :

- La ZSC dite « Massif dunaire Gâvres-Plouhinec et zones humides associées » qui couvre 2 500 ha de domaine terrestre et s'étend de la Pointe de Gâvres à la Presqu'île de Quiberon. Sur Gâvres, ce site concerne toute la partie est du territoire ;
- Une zone de protection spéciale qui s'étend sur l'est de Petite Mer et l'île aux Pins (arrêté ministériel du 1/2/05). Gâvres est concerné à l'extrémité est.

Par ailleurs, Le territoire communal est également couvert par deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique), dont une couvre la totalité du territoire et une ZICO. Ces zones sont un outil d'information et de connaissance.

Enfin, près de 77 hectares de zones humides ont été inventoriés sur le domaine terrestre.

La trame bocagère est inexistante.

### **Climat**

Le caractère maritime se marque nettement dans les données climatiques : pluviométrie plutôt faible pour la Bretagne, températures minimales moyennes supérieures à 0°C, températures maximales moyennes peu élevées, gelées peu nombreuses.

### **Géologie, sismicité**

La géologie de la commune se caractérise par une formation magmatique, le leucogranite de Ploemeur, qui forme le socle de l'extrémité ouest (secteur du bourg), des formations superficielles sédimentaires (le cordon

dunaire), les « alluvions holocènes des estuaires », correspondant au secteur des anciens marais salants entre le cordon dunaire et Kersahu.

Gâvres se trouve en « zone de sismicité faible » (article D563-8-1 du code de l'environnement).

### **Le risque majeur**

Gâvres est concernée par le risque d'érosion côtière. Elle fait partie des communes concernées par l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) prioritaire.

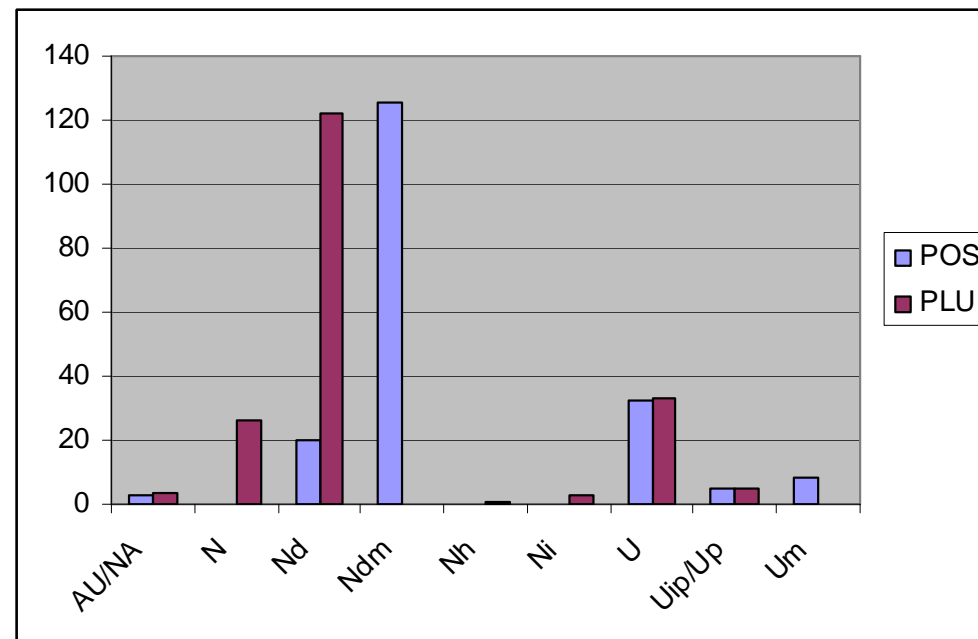
Elle n'est pas concernée par le risque industriel ni par le risque transport de matières dangereuses.



## 8.2 – LE PROJET

L'évolution des zones et de leurs superficies est indiquée dans le tableau et le graphique ci-après.

	POS	PLU	Evolution	
			Ha	En %
<b>AU/NA</b>	2,80	3,20	0,40	+ 21,4
<b>Na</b>	0,00	26,39	26,2	ns
<b>Nd</b>	19,84	122,17	102,62	+ 515,6
<b>Ndm</b>	125,26	0,00	- 125,26	- 100,00
<b>Nh</b>	0,00	0,97	0,97	ns
<b>Ni</b>	0,00	2,69	2,69	0s
<b>U</b>	32,75	33,4	0,65	+ 2,00
<b>Uip/Up</b>	4,85	4,83	- 0,01	- 0,3
<b>Um</b>	8,16	0,00	- 8,16	- 100,00
<b>Total</b>	193,66	193,66		



- **Disparition des zones militaires Um et Ndm** ; la plus grande partie est reclassée en zone naturelle Nd ;
- apparition des zones naturelles N
- Légère augmentation des zones urbaines U et urbanisables AU.

## 8.3 - EFFETS DU PROJET ET MESURES PRISES POUR LES ATTENUER, LES SUPPRIMER, LES COMPENSER

### Eau

Tous des logements sont raccordés au réseau public d'assainissement. Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration, établie à l'est de Kersahu.

Cette station, qui fonctionne selon le principe du lagunage naturel, est dimensionnée pour **3 500 équivalents-habitants**.

### Faune et flore

Les extensions urbaines à venir sont limitées aux abords sud du bourg. La conversion des installations militaires (site du Parc) restreint à l'existant le bâti utilisable, de sorte que les habitats naturels et les zones humides sont préservés.

Les espaces naturels intéressants sont préservés (habitats d'intérêt communautaire, zones humides).

Les zones réserves du point de vue de la flore et la faune sont prises en compte dans le zonage du PLU :

- Les zones « Nh » et « Ni » du Parc se limitent strictement à l'existant (bâtiments militaires) : les zones naturelles inventoriées (habitats d'intérêt communautaire et zones humides) sont incorporées à la zone naturelle « Nds » ;
- La coupure verte au sud du bourg est matérialisée par une zone naturelle « Na », reprise pour l'essentiel de l'ancienne zone militaire « Ndm ». Les bordures maritimes et la pointe des Saisies sont reprises dans la zone naturelle « Nds ».

### Concernant les sites NATURA 2000 :

- Leur emprise terrestre est, pour l'essentiel, classé en zone « Nd » ; les habitats d'intérêt communautaire sont intégralement pris dans cette zone y compris ceux situées hors du périmètre « Natura 2000 ».
- Le règlement ouvre la possibilité d'aménagements très limités, mais de nature à permettre des mesures de restriction du stationnement.

Le risque de dérangement supplémentaire des oiseaux de la Petite Mer est nul, puisque l'urbanisation existante et à venir se situe à l'opposé, géographiquement, de la « zone de protection spéciale » située au fond de la petite Mer.

Le zonage et le règlement associés visent à permettre et encadrer la reprise et la gestion ultérieure du secteur par le Conservatoire du Littoral.

Les sites concernés par la ZNIEFF de type I ne sont pas concernés par les secteurs en mutation. Pour la ZNIEFF de type II et la ZICO, le risque d'une dégradation est très limité étant donné que les secteurs mutables sont déjà bâtis ou partiellement aménagés (caravaning).

### **Air, climat et énergie**

Les principales actions de protection de la qualité de l'air sont la diminution de l'usage de la voiture et la mise en œuvre d'habitat à faible consommation. Les éléments du PLU contribuant à la réalisation de ces objectifs sont :

- **Favoriser la compacité urbaine**, ce qui revient, dans le cas de Gâvres, à prendre appui sur le secteur urbain existant, et à conforter la trame urbaine afin de la densifier, ce qui contribue tout à la fois à réduire les distances de déplacement et d'accès aux services et commerces de proximité en cœur de bourg, et d'autre part à diminuer les pertes énergétiques, la compacité de l'habitat permettant de réduire les pertes calorifiques.
- De plus, une densité élevée de logements est plus favorable à la mise en place de réseaux collectifs (réseau de chaleur...).

### **Agriculture et consommation de l'espace**

Gâvres ne comporte plus d'activité agricole.

Les zones de développement urbain sont limitées, et contiguës au bourg, ce qui maintient sa compacité.

Sur le site du Parc, la reconversion ne concerne que le bâti existant, il n'y aura pas d'extension.



## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

Mise en compatibilité SCoT et divers points réglementaires

Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 26 juin 2024

Le Maire,



Christian CARTON



Commune de Gâvres

Mairie de Gâvres  
avenue des Sardiniers  
56680 GÂVRES

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



# SOMMAIRE

<b>I. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1</b> .....	5
<b>II. CHOIX DE LA PROCÉDURE</b> .....	6
<b>III. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS</b> .....	7
A] MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE SCOT.....	7
B] MODIFICATION DE ZONAGES U AU PORT .....	17
C] AUTRES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES .....	19
D] MISE À JOUR DE CERTAINES ANNEXES .....	26
 <b>COMPATIBILITÉ AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX</b>	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	<b>Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT</b>	Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Lorient adopté le 16 mai 2018	Règlement graphique Règlement écrit
B	<b>Modification de zonages U au port</b>	Modification d'un zonage Up -> Uab	Règlement graphique
C	<b>Autres modifications réglementaires</b>	Actualiser certaines dispositions qui s'avèrent obsolètes ou peu pertinentes	Règlement écrit
D	<b>Mise à jour de certaines annexes</b>	Mise à jour des SUP et des cartes de submersion marine	Plans des annexes concernées

# 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.

## 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 ont été 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.

### 3. 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher) ;
- Obligation de 50% de logements à prix encadré (opérations > 30 logements et/ou plus de 2 500 m<sup>2</sup> 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. 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 Ua.

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, les commerces dont la surface de vente est inférieure à 1 250 m<sup>2</sup> peuvent s'agrandir jusqu'à 1 500 m<sup>2</sup>.

### **II. 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.

### III. 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 ».

#### 14. 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 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 :

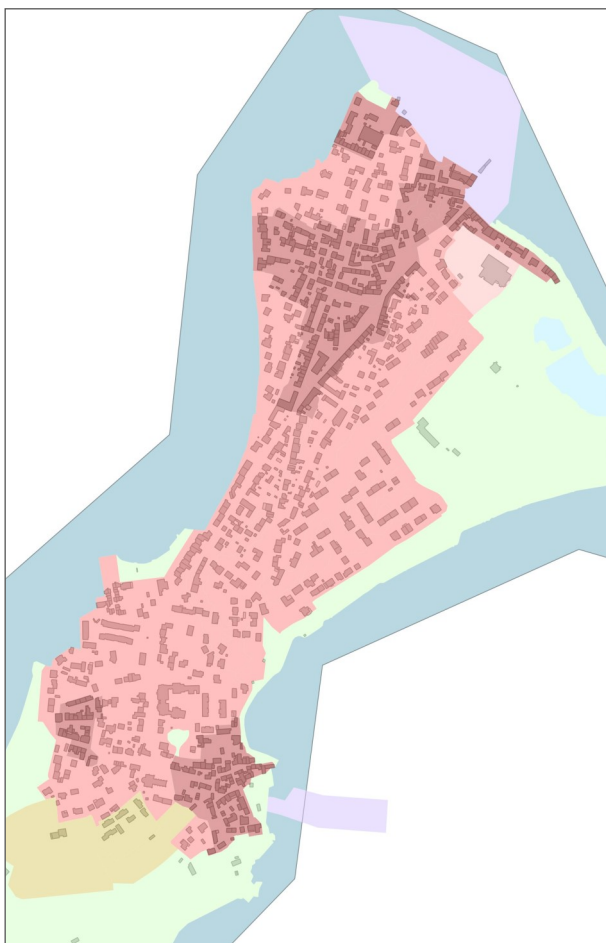
- le commerce automobile et motocycle, et le commerce ou la concession de bateaux de plaisance,
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de vente de services ou la prestation de services et accessoirement la présentation de biens,
- la restauration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

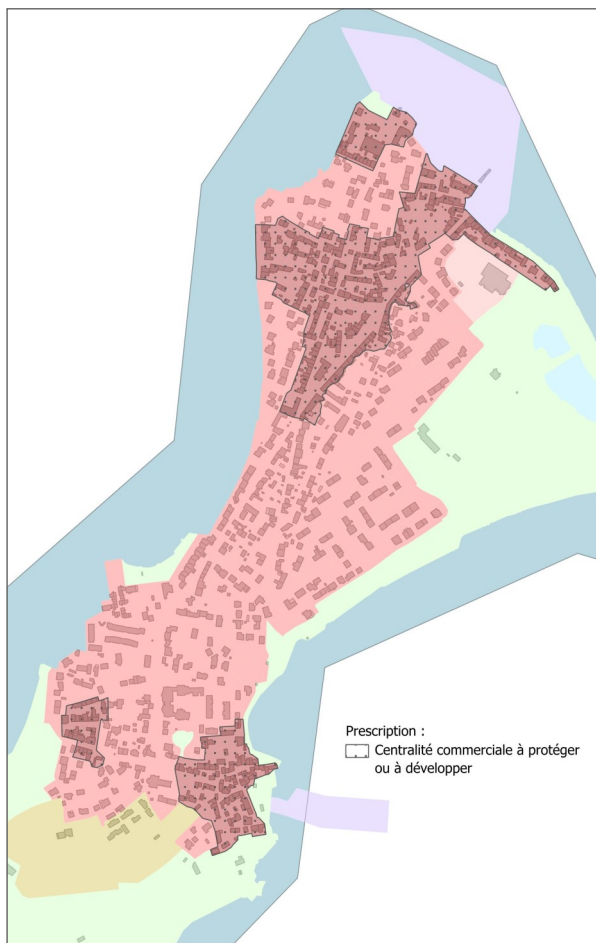
#### **La centralité commerciale du bourg (libellé SCoT : centralité commerciale de type 4)**

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

##### **Avant modification**



##### **Après modification**



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 m<sup>2</sup>.

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

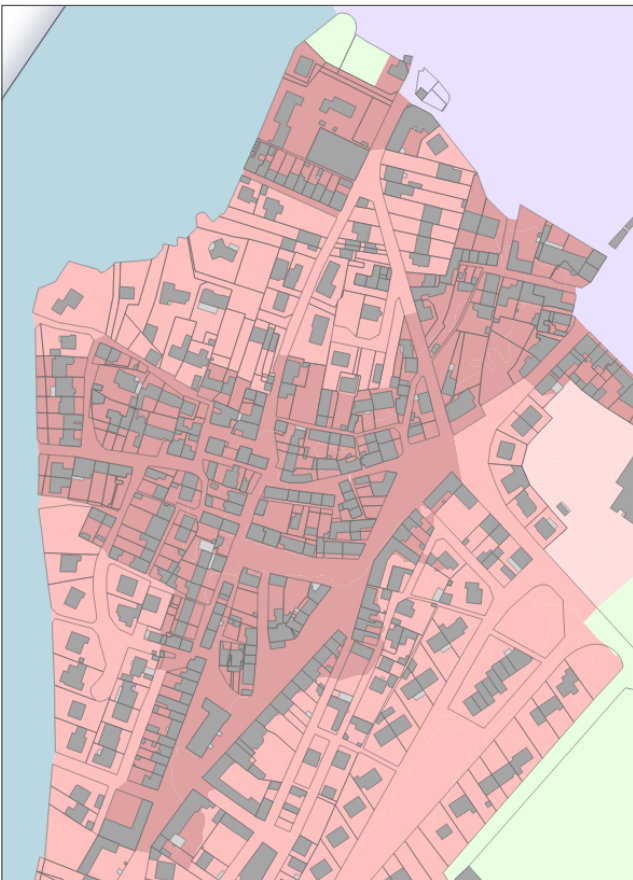
- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 1 250 m<sup>2</sup>, une croissance dans la limite de 20% maximum de cette surface initiale est autorisée ;
- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 1 250 m<sup>2</sup>, un agrandissement jusqu'à 1 500 m<sup>2</sup> est possible.

### **Protection des rez-de-chaussée commerciaux**

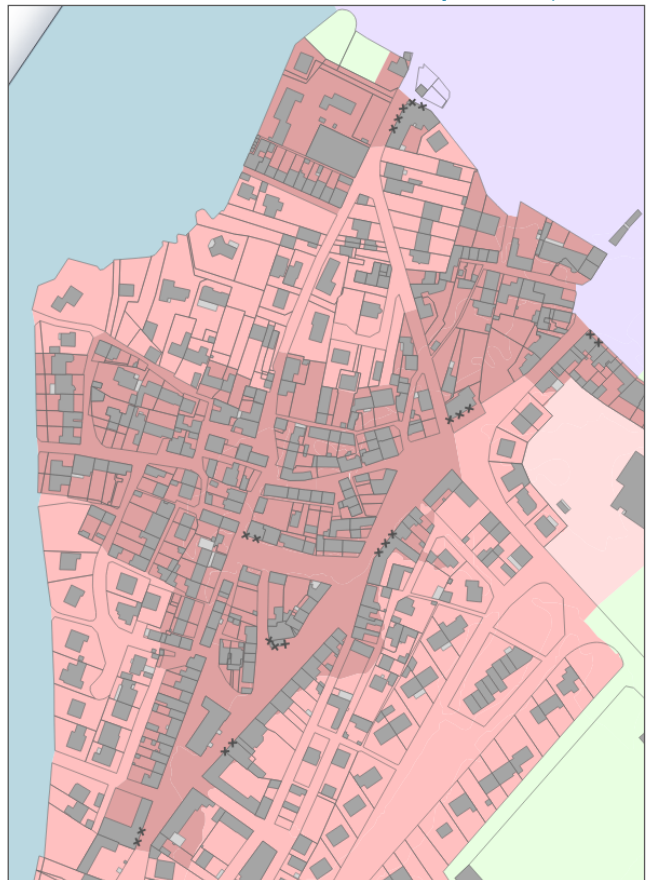
Les rez-de-chaussée des constructions repérés au document graphique comme « linéaire commercial protégé » doivent être prioritairement affectés à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif, selon les dispositions suivantes :

- La transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou les activités de services, ou un équipement d'intérêt collectif ou, alternativement, une activité tertiaire, est interdite. Cette prescription s'applique aussi lors de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble sous réserve que la taille de ces locaux soit limitée au strict nécessaire ;
- Le changement de destination de surfaces de bureaux en rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou les activités de services est interdite ; cette disposition ne s'applique pas en cas de création de locaux nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou aux activités de service.

**Avant modification**



**Après modification**



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

#### IV. SUPPRESSION DES SECTEURS NH ET NI ET CREATION 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 III – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NM

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

La zone **Nm** correspond à l'emprise actuelle du centre d'essai de lancement de missiles destiné exclusivement 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 non mentionnées à l'article Nm2.

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

En secteur Nm seules sont admises les constructions et installations à usage militaire.

### **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 au 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 Nm2 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 Nm2. 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 Nm 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE Nm 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 Nm 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **ARTICLE Nm 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 Gâvres 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 >500m<sup>2</sup>, et de bureaux >1000m<sup>2</sup> 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 >500m<sup>2</sup>, 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 500m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/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.

### **III. 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 CO<sub>2</sub>.

### **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 ENERGETIQUE

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 m<sup>2</sup> 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 DE ZONAGES U AU PORT

### 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 ».

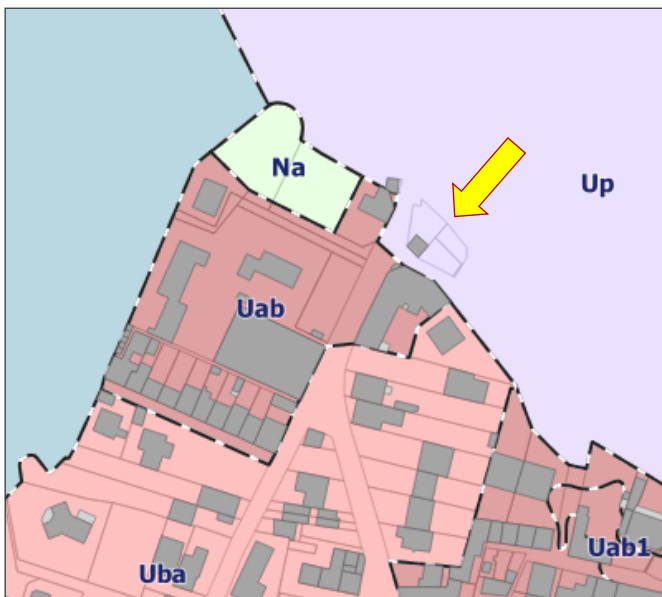
La commune a donc choisi d'adapter son PLU en intégrant les constructions concernées, actuellement zonées Up, en zone Uab.

### 2. MODIFICATION PROPOSÉE

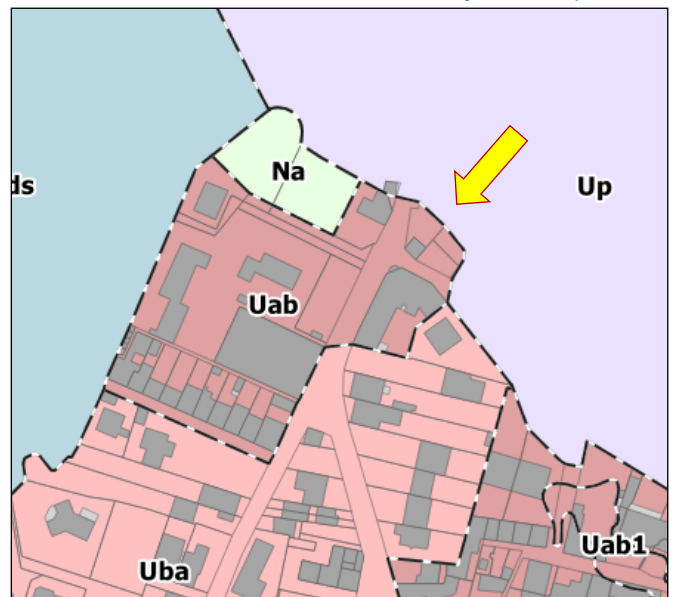
Afin de permettre l'installation de la terrasse du restaurant évoqué plus haut, il est envisagé de modifier le règlement graphique de la façon suivante :

Les parcelles AB 766, 1034, 1035 et la voie les desservant sont désormais intégrées à la zone Uab pour une superficie totale d'environ 590 m<sup>2</sup>.

Avant modification



Après modification



## C] AUTRES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

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 au 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.111-26 : 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 aérodromes 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> ;
  - 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'excède pas 5 m<sup>2</sup>.

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.151-24 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 14 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 28, 38 et 65 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. MISE À JOUR DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

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 - PPRL - Constructible avec prescriptions niveau 2
	PM1 - PPRL - Constructible avec prescriptions niveau 1
	PM1 - PPRL - Inconstructible
	PM1 - PPRL - Zones hors PAU
	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 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.

### 3. COMPLÉMENT APPORTÉ À L'ANNEXE « DROIT DE PRÉEMPTION »

Si le périmètre du droit de préemption n'a pas évolué par rapport au document d'urbanisme précédemment opposable, un nouveau bénéficiaire figure désormais sur le plan du DPU, à savoir l'établissement public foncier de Bretagne (EPF Bretagne) en partie sud du territoire communal.

## **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.



## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

### (ADDITIF)

Périmètre « résidences principales » et divers ajustements réglementaires

**Approuvée** par délibération du Conseil Municipal le 18 février 2026

Le Maire,

**Christian CARTON**



Commune de Gâvres

Mairie de Gâvres  
Avenue des Sardiniers  
56680 GÂVRES

Téléphone : 02 97 82 56 45  
Messagerie : [mairie.gavres@orange.fr](mailto:mairie.gavres@orange.fr)



# SOMMAIRE

<b>I. OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2</b> .....	5
<b>II. CHOIX DE LA PROCÉDURE</b> .....	6
<b>III. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS</b> .....	7
A] Périmètre « résidences principales » .....	7
B] Ajustements du règlement écrit .....	9
C] Mise à jour de certaines annexes .....	11
<b>IV. COMPATIBILITÉ AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX</b>	
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.

	<b>INTITULÉ</b>	<b>OBJET DE LA MODIFICATION</b>	<b>PIÈCES MODIFIÉES</b>
<b>A</b>	<b>Périmètre de résidences principales</b>	Inscription d'un périmètre délimitant un secteur où les constructions nouvelles seront à usage exclusif de résidence principale	Règlement graphique Règlement écrit
<b>B</b>	<b>Ajustements du règlement écrit</b>	Mise à jour du chapitre dédié au PLH et ajout de nouvelles dispositions concernant la collecte des déchets	Règlement écrit
<b>C</b>	<b>Mise à jour de certaines annexes</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ajout de l'annexe 7 « DPU-DPENS »</li><li>- Modification de l'annexe 10 « ZPPA »</li></ul>	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. »*

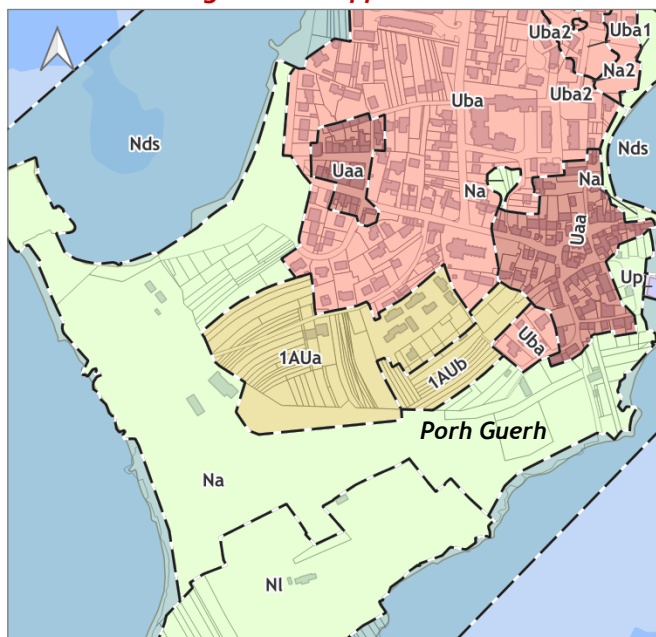
Le taux de résidences secondaires dans la commune s'élève à **52,1 %** (INSEE 2022). Ce taux est donc supérieur à celui de 20 % mentionné dans l'article ci-dessus. En conséquence, la commune est éligible à la mise en place de ces mesures de délimitation de secteurs réservés à la construction de résidences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

## 1. MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

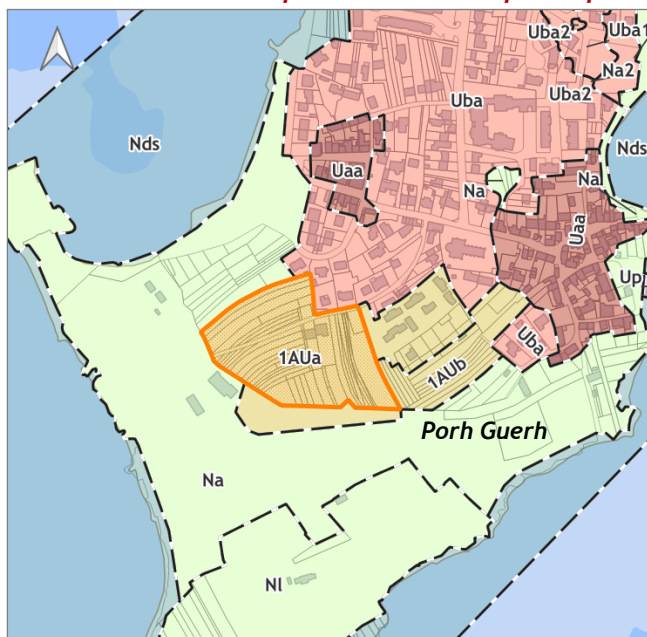
Une trame prescriptive est inscrite sur une partie de la zone 1AUa à Porh Guerh.

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 Porh 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 déport 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 3m<sup>2</sup> 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 manoeuvrable 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 <sup>2</sup>	Si surface totale du commerce < 70 m <sup>2</sup>
	Si surface totale > 70 m <sup>2</sup> $> 3 + [0,2 \times (\text{surface totale du commerce en m}^2 - 70)]$

*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 AGGLOMÉRATION**

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.