



Modification simplifiée n°1 du PLU de Guidel

Additif au rapport de présentation



© Lorient Agglo - Y. Zedda

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 4 juillet 2024
et modifié le 26 février 2026



Le Maire, Joël DANIEL



Envoyé en préfecture le 02/03/2026

Reçu en préfecture le 02/03/2026

Publié le

ID : 056-215600784-20260302-DEL_2026_22A-DE

Sommaire

Préambule

Section I : Objet et choix de la procédure de modification

Section II : Présentation et justification des modifications

Section III : Compatibilité avec les dispositions supra-communales

I - Le SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE Scorff et Ellé-Isole-Laiïta

II - Le SCoT du Pays de Lorient

III - La loi littoral

IV - Le PDU de Lorient Agglomération

V - Le PLH de Lorient Agglomération

VI - Le PEB de l'aéroport de Lann-Bihoué

Envoyé en préfecture le 02/03/2026

Reçu en préfecture le 02/03/2026

Publié le

ID : 056-215600784-20260302-DEL_2026_22A-DE

Préambule

Le plan local d'urbanisme de la commune de Guidel a été approuvé par délibération municipale le 4 juillet 2024.

Afin de poursuivre les objectifs de la commune affichés dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), d'ajuster le PLU et de corriger certaines erreurs matérielles, il s'avère nécessaire de procéder à une évolution du document grâce à une procédure de modification simplifiée.

Située en limite Ouest du département du Morbihan, Guidel est séparée du Finistère par la Laita, à équidistance entre Lorient et Quimperlé (11 kilomètres). Elle jouxte les communes finistériennes de Quimperlé, Clohars Carnoët et Rédéné l'ouest. Côté Morbihan, elle est voisine de Pont-Scorff au nord-est, Gestel et Quéven à l'est, Ploemeur au sud.

Elle est rapidement accessible depuis Lorient et Quimperlé grâce au passage de la RN 165 sur son territoire, et bénéficie d'une desserte par plusieurs routes départementales (RD 765, RD 306, RD 162, RD 152). Elle est desservie par la ligne n°10 du réseau de transport en commun Izilo.

Guidel comptait 11 947 habitants au 1er janvier 2021 (INSEE, population municipale légale). Avec l'essor des déplacements et le phénomène de périurbanisation, le territoire connaît une croissance démographique continue depuis les années 60, alternant les périodes de forte (1975 à 1990) et de faible croissance.



Section I : Objet et choix de la procédure de modification

Objet de la procédure

Les objectifs de cette procédure de modification simplifiée sont, comme l'indique l'arrêté du maire n°2025-183 en date du 16 juillet 2025 :

- Apporter des ajustements au règlement écrit, notamment : correction d'erreurs matérielles, mises en cohérence, clarification de dispositions, ajout et modification de définitions du lexique, ajustements liés aux règles de stationnement, de réglementation des clôtures, d'implantations, de mutualisation des accès, de coefficient de biotope, de protection d'éléments naturels et patrimoniaux, d'architecture, des abris de jardin, des règles d'extension mesurée (notamment mise à jour de la date de référence), intégration du programme local de l'habitat, mise à jour des destinations du code de l'urbanisme
- Apporter des ajustements au règlement graphique, notamment : correction d'erreurs matérielles en lien avec la limite de la zone Abr, correction de la légende
- Mettre à jour les annexes selon les dernières données disponibles

Choix de la procédure

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

En l'espèce, la modification envisagée ne rentre pas dans le champ de la révision puisque la commune n'envisage pas :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Par ailleurs, la procédure ne rentre pas dans le champ d'application de la modification de droit commun au regard de l'article L153-41 du même code puisqu'elle n'a pas pour effet :

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

>> Le choix de la procédure de modification simplifiée du PLU est donc justifié au regard des dispositions du code de l'urbanisme.

Déroulement indicatif de la procédure

Les grandes étapes sont les suivantes :

- Arrêté du maire lançant la procédure de modification simplifiée (16 juillet 2025) ;
- Réalisation du dossier de modification ;
- Examen par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale d'un dossier de Cas par Cas
- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées pour avis ;
- Mise à disposition du public, du dossier de modification simplifiée ;
- Approbation de la Modification simplifiée du PLU par délibération du conseil municipal.

Section II : Présentation et justification des modifications

Récapitulatif des modifications opérées :

page	Thème	Modification envisagée	Pièces modifiées
12	1. Clarification, actualisation, amélioration de règles	1. Extensions mesurées	RE
14		2. Marges de recul aux routes départementales	RE
15		3. Programme Local de l'Habitat	RE
16		4. Reprise du lexique	RE
16		5. Adaptations mineures	RE
17		6. Implantation des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations	RE
17		7. Mise à jour des destinations du code de l'urbanisme	RE
20		8. Corrections des articles N1 et N4	RE
23		10. Correction des articles A1 et A4	RE
24		11. Mise en cohérence des règles relatives aux équipements d'intérêt collectif et services publics	RE
25		12. Clarification des dispositions de la zone Ui	RE
26		2. Erreurs matérielles	Correction d'erreurs de rédaction et de dessins variées qui dénaturent l'esprit de la règle

page	Thème	Modification envisagée	Pièces modifiées
30	3. Protections environnementales	1. Renforcement des règles de biodiversité et espaces libres (coefficient de biotope, pleine terre...)	RE
31		2. Création de règles relatives à la protection des landes	RE
32		3. Création d'un cône de vue et renforcement des règles liées	RE
34		4. Protection des abords des Espaces Boisés Classés	RE
34		5. Obligation de créer des espaces communs en zone Urbaine	RE
35		6. Renforcement de la qualité environnementale des zones urbaines à vocation économique	RE
36	4. Abris de jardin	1. Précision des règles relatives aux abris de jardin et à leur aspect	RE
38	5. Accès	1. Renforcement des règles relatives à la mutualisation des accès sur voirie	RE
39	6. Architecture	1. Modulation des règles pour mieux correspondre aux différentes typologies architecturales guideloises	RE
41	7. Changement de destination	1. Modification des autorisations d'extension mesurée des bâtiments pouvant changer de destination	RE
42	8. Clôtures	1. Renforcement des règles d'intégration des clôtures dans leur environnement	RE

page	Thème	Modification envisagée	Pièces modifiées
44	9. Energie	1. Isolation thermique des bâtiments	RE
44		2. Adaptation au changement climatique	RE
45		3. Production d'énergies renouvelables	RE
47	10. Hauteurs et gabarits	1. Reprise du tableau des hauteurs sans modification des gabarits autorisés	RE
48	11. Implantations	1. Implantations et préservation de l'environnement	RE
49		2. Implantation par rapport aux limites séparatives en zones A et N	RE
50		3. Règles alternatives en cas de configuration spécifique d'une parcelle en zone U	RE
52		4. Implantation des extensions en zone Ui	RE
53	12. Stationnements	1. Exonérations	RE
53		2. Modalités de réalisation des stationnements	RE
55		3. Nombre de places à créer	RE
	13. Annexes	Mise à jour de leur contenu	Annexes

Fonctionnement de l'additif :

Chaque proposition de modification est présentée comme suit :

TITRE

Pages concernées

Proposition de modification : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Extrait du
PLU après
MS1** Formulations **retirées** et **ajoutées**

1. Clarifications, actualisations, améliorations de règles

1. Extensions mesurées

Proposition de modification : En application de l'avis du Conseil d'Etat n°490405 en date du 30 avril 2024, la date de référence utilisée pour définir les extensions mesurées passe de la date d'approbation du PLU (2024) à la date de promulgation de la loi littorale (1986).

Lexique (pp. 17 et 19)

Extrait du
PLU après
MS1

Extension : agrandissement d'une construction existante, soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol. Une extension ne peut être de dimension égale ou supérieure à celles de la construction à laquelle elle s'intègre, et présente un lien physique avec celle-ci. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, en cas d'extension au sol, il sera pris en compte l'emprise au sol de la construction existante **à la date de référence (1986, date de promulgation de la loi littoral) d'approbation du présent PLU.**

Extension mesurée (en zone A, N) d'une construction existante : toute construction qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant. La création d'emprise au sol supplémentaire doit rester subsidiaire par rapport à l'existant, à la date de référence (**date de promulgation de la loi littoral (1986) d'approbation du présent PLU ou, si elle est ultérieure, la date de construction de l'habitation faisant l'objet du projet d'extension mesurée**), **et s'applique bâtiment par bâtiment**. Piscines et terrasses surélevées constituent une création d'emprise au sol supplémentaire. Comme précisé dans la Charte Agriculture et Urbanisme 2020 du Morbihan, toute extension mesurée du bâti peut atteindre 50% de l'emprise au sol existante, dans la limite de 50 m².

Extensions au sol mesurées des habitations existantes (p. 39)

Extrait du
PLU après
MS1

Les extensions mesurées des **habitations, ou bâtiments à usage principal de logement** existantes sont autorisées (**bâtiment par bâtiment**) dans la limite de 50% de l'emprise au sol totale **des habitations ou des constructions à usage principal de logement** sur l'unité foncière, à la date de référence et 50m² d'emprise au sol, .

Il est rappelé que l'extension mesurée peut se faire en une seule ou plusieurs fois, pourvu que l'emprise au sol générée cumulée n'excède pas le ratio défini ci-dessus. **Dans le cas d'une construction comportant plusieurs logements, l'extension mesurée s'entend pour l'ensemble de la construction et non pour chacun des logements.** Quel que soit le projet d'extension mesurée, la date de référence pour l'emprise au sol **autorisée est la date de promulgation de la loi littoral (1986) d'approbation du présent PLU ou, si elle est ultérieure, la date de construction de l'habitation faisant l'objet du projet d'extension mesurée.**

Article N1—Destinations des constructions (p.74)

Extrait du
PLU après
MS1

En secteur Na sont également autorisés :

- l'extension mesurée des habitations ou bâtiments à usage principal de logement à la **date de référence d'approbation du présent PLU**, sans création de logement nouveau et sans possibilité d'élévation du bâti principal (dans les conditions fixées au présent règlement, partie Généralités, Chapitre E, Paragraphe III « Maîtrise de l'urbanisation en zones naturelles et agricoles ») ; (...)

Plus précisément :

En secteur Nil1r (Kergaher) : les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 30m² et de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date **de référence d'approbation du présent PLU**.

En secteurs Nil2r (campings) : les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 30m² et 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date **de référence d'approbation du présent PLU**, et le seul remplacement des hébergements de loisirs existants, dans le respect strict des autorisations en vigueur, sont autorisées. (...)

En secteur Nil4r (Sémaphore), sont également autorisés :

- Le changement de destination dans le respect de la loi littoral destiné à la vocation de la zone et sous réserve :

- D'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,
- De ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.

- Les extensions des constructions directement liées à la vocation de la zone, y compris les locaux techniques, sanitaires, ou équipements spécifiques à la vocation de la zone. Ces extensions ne peuvent dépasser 50m² et 50% de l'emprise au sol des constructions existantes qu'elles étendent à la date **de référence d'approbation du présent PLU**. (...)

En secteur Nv sont également autorisées :

- Les aires de stationnement (véhicules, caravanes...)

- L'extension des installations et constructions existantes dont l'emprise au sol ne peut excéder 20% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date **de référence d'approbation du présent PLU**.

En secteur Nic (Croix-Notre-Dame) : les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 300m² et 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date **de référence d'approbation du présent PLU**.

2. Marges de recul aux routes départementales

Proposition de modification : La formulation peu claire du PLU opposable est amendée sans changements sur le fond.

Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation—I. Périmètres de projets (p. 36)

Extrait du
PLU après
MS1

Départementales : La RD 765 est classée à grande circulation au titre de la loi Barnier (article L111-6 du Code de l'urbanisme) les constructions ou installations sont interdites dans une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route classée, en dehors des espaces urbanisés. Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes dans les conditions rappelées ci-dessus.

Les routes départementales 162, 306, et 152 sont assujetties à une marge de recul d'une largeur de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de ces voies. Cette marge de recul est non aedificandi (sauf cas particuliers précisés à l'article G4 des Dispositions Générales). **Cette marge est réduite à 20 mètres de part et d'autre de l'axe en zone urbaine, y compris hors agglomération et en zones à urbaniser. Selon le contexte local, ces routes départementales sont assujettie, ou non, d'une marge de recul en zones urbaines situées en agglomération (Se référer au règlement graphique).**

3. Programme Local de l'Habitat

Proposition de modification : Les formulations utilisées dans le PLU opposable sont amendées pour davantage de clarté dans l'application du PLH.

IV—Dispositions relatives au PLH (p.40)

Extrait du
PLU après
MS1

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 minimaux de densité pour chaque commune, tels que prévus par le SCoT. Ainsi, à Guidel, toute opération de construction de 6 logements doit respecter une densité minimale :

- **En coeur de centralité (zone Ua)** de 80 logements par hectare
- **Au sein des autres secteurs U** : une densité supérieure de 30% par rapport à la densité du tissu bâti environnant ; **sans toutefois dépasser les 80 logements par hectare sauf dans le cadre de la réalisation de projets créant 100% de logements locatifs sociaux**
- **En extension urbaine (zones AU)** de 35 logements par hectare.

Un projet dont la densité serait très supérieure à ces seuils et qui ne permettrait 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—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 Guidel les obligations suivantes en matière de diversification de l'offre de logements :

- Au moins 35% de logements locatifs sociaux pour toute opération de plus de 6 logements ou hébergements

Extrait du
PLU après
MS1

- Au moins 10% de logements en accession abordable pour toute opération de plus de 20 logements **ou hébergements, dont une part minimale de 60% de ces produits en accession sociale dont au moins 60% d'accession sociale en BRS.**

Le PLH de Lorient Agglomération 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 »**

Si le nombre de logements à créer n'est pas entier, il sera tronqué au nombre inférieur. Par exemple, pour 7.1 et 7.9, on retient 7 logements. Se référer au PLH et aux délibérations prises en application du PLH pour les prix, plafonds, typologies et modes de financement 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.

En secteurs de renouvellement urbain, et quand les projets d'ensemble sont portés par une maîtrise d'ouvrage publique et/ou un bailleur social, les objectifs de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable sont calculés à l'échelle du périmètre d'opération, en incluant les logements conservés et/ou réhabilités. Dans le cas de demandes d'urbanisme concomitantes sur un même îlot, les objectifs peuvent être calculés à l'échelle de l'îlot, sous réserve de justification dans chacune des demandes d'urbanisme concernées.

4. Reprise du lexique

Proposition de modifications : Pour plus de clarté, la rubrique « vocabulaire de la construction » du lexique est supprimée. Les définitions qu'elle contient sont versées au lexique général.

Sont ajoutées les définitions des termes Habitation, Logement et Hébergement.

Le terme « limite de fond de parcelle » remplace « fond de propriété » dans le lexique et l'ensemble du règlement.

Extrait du
PLU après
MS1

Lexique p.17

Habitations : Elles regroupent toutes les constructions dont la sous-destination est logement/hébergement

Logements : Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements. Ce sont notamment les maisons et immeubles collectifs

Extrait du
PLU après
MS1

Hébergements : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services. Ce sont notamment les maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs.

Fond de propriété Limite de fond de parcelle : limite séparative n'aboutissant pas sur la voie

5. Adaptations mineures

Proposition de modifications : Pour plus de clarté, les règles relatives aux adaptations mineures et dérogations sont précisées comme suit.

Extrait du
PLU après
MS1

VI. Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives (p. 32)

Les règles et servitudes définies par le PLU de la commune de Guidel ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties **dans les règlements de chaque zone ou dans les Généralités du présent document** de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives, quand elles sont énoncées dans le présent règlement, ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme et d'accorder ces dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme. **Leur utilisation devra être autorisée après demande motivée dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.**

6. Implantation des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations

Proposition de modifications : Afin de clarifier le propos, les dispositions générales renvoient à l'article du règlement plus précis.

Extrait du
PLU après
MS1

III. Maîtrise de l'urbanisation en zones naturelles ou en zones agricoles – Bâtiments pouvant changer de destination (p. 39)

Les changements de destination concernés par des périmètres sanitaires autour d'exploitations d'élevage peuvent se faire sous réserve du respect des dispositions de l'article L. 111-3 du code rural **telles qu'expliquées à l'article G4 du présent PLU** (accord des parties concernées).

7. Mise à jour des destinations du code de l'urbanisme

Proposition de modifications : L'article G1 est modifié pour mettre à jour les destinations et sous-destinations prévues et définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 et modifié par l'arrêté du 22 mars 2023 et inscrites dans le Code de l'urbanisme. Le tableau est remplacé par :

Extrait du
 PLU après
 MS1

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole ou forestière	<p>Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.</p> <p>Exploitation forestière : constructions et entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines, permettant l'exploitation forestière.</p>

Destinations	Sous-destinations
Habitation	<p>Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p> <p>Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination <i>Hébergement</i>. La sous-destination « logement » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p>

Extrait du
PLU après
MS1

**Commerces et
activités de
service**

Artisanat et commerce de détail : destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

Restauration : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Activité de service avec accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens.

Hôtels : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques : constructions telles que les résidences de tourisme et villages de vacances, ou parcs résidentiels de loisirs, etc.

Cinéma : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>Salles d'art et de spectacles : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>Equipements sportifs : équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p>Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination <i>Equipement d'intérêt collectif et services publics</i>. Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.</p> <p>Lieux de culte : constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p>
---	---

<p>Extrait du PLU après MS1</p>	<p>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</p>	<p>Industrie : constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>Entrepôt : constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</p> <p>Bureau : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.</p> <p>Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p> <p>Cuisine dédiée à la vente en ligne : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.</p>
---	--	---

8. Corrections des articles N1 et N4

Proposition de modifications : L'article N1 relatif aux destinations autorisées en zone N est repris pour éviter les redondances et améliorer sa clarté. Un paragraphe de l'article N4 est supprimé car les règles qu'il contient existent déjà en N1.

Articles N1 et N4 (p.76 et 78)

<p>Extrait du PLU après MS1</p>	<p>En tous secteurs (y compris pour les zones Nzh, et sous réserve de respecter strictement les dispositions du SDAGE Loire Bretagne et des SAGE Scorff et Ellé-Isole-Laiïta), lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative, sont autorisés les installations et ouvrages strictement nécessaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ À la défense nationale ; ➔ À la sécurité maritime et aérienne ; ➔ À la sécurité civile ; ➔ À la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable; ➔ À la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (ex : mobilier desti-
---	---

Extrait du
PLU après
MS1

né à l'accueil ou à l'information du public, poste d'observation de la faune, sentier piétonnier ou équestre, chemin de passage du bétail, aire naturelle de stationnement, ...), sous conditions de permettre un retour du site à l'état naturel ;

- Aux mises aux normes environnementales et ce, notamment, en agriculture, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus, et ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels ;
- **à des travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ;**
- à des travaux réalisés dans un objectif d'amélioration du fonctionnement des milieux aquatiques (mise en œuvre de mesures compensatoires, création de frayères à brochets, restauration hydromorphologique de cours d'eau...);

Paragraphe supprimé de l'article N4 :

Extrait du
PLU après
MS1

Habitations

Les extensions au sol des habitations existantes sont autorisées aux conditions suivantes, à partir de l'emprise au sol totale des bâtiments présents sur l'unité foncière aux conditions prévues à l'article E-III des Généralités du présent PLU :

- L'extension au sol doit rester mesurée. Elle est plafonnée à 50m² et 50% d'extension **d'approbation du présent PLU**. L'extension mesurée peut se faire en une ou plusieurs fois, pourvu que l'emprise au sol générée cumulée n'excède pas ce ratio.
- Les extensions ne peuvent créer de nouveaux logements ;
- Les annexes détachées sont interdites.

Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas des constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers qu'elles peuvent présenter, ni dans le cas des logements de fonction agricoles.

Autres destinations

Les annexes sont interdites. Seules les extensions au sol, par définition accolées à la construction principale, avec ou sans lien fonctionnel, sont autorisées (se reporter à l'article N1 Destination des constructions).

Paragraphe corrigé de l'article N1

Extrait du
PLU après
MS1

En secteur Na sont également autorisés : En complément, sont également autorisés les travaux listés ci-après , pour chacun des secteurs suivants :

Dans les secteurs Na :

- L'extension mesurée des constructions existantes à vocation d'habitation à la date **de référence d'approbation du présent PLU**, sans création de logement nouveau et sans pos-

Extrait du
PLU après
MS1

sibilité d'élévation du bâti principal (dans les conditions fixées au présent règlement, partie Généralités, Chapitre E, Paragraphe III « Maîtrise de l'urbanisation en zones naturelles et agricoles ») ;

→ l'extension mesurée des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; **les annexes détachées sont interdites**

→ le changement de destination, uniquement pour les bâtiments identifiés aux documents graphiques du règlement, sans extension possible du bâtiment à la date d'approbation du PLU et sous réserve :

- d'être situés en dehors de la bande des 100 mètres telle que définie par la loi littoral et dans les conditions fixées au présent règlement, partie Généralités, Chapitre E, Paragraphe III « Maîtrise de l'urbanisation en zones naturelles et agricoles »), paragraphe changement de destination ;3
- d'être à destination d'habitation.

10. Corrections des articles A1 et A4

Proposition de modifications : De la même manière que pour les articles N1 et N4, un paragraphe de l'article A4 est supprimé car redondant par rapport aux informations fournies par l'article A1

Articles A1 et A4 (p. 85 et 87)

Extrait du
PLU après
MS1

Habitations

Les extensions au sol des habitations existantes sont autorisées aux conditions suivantes, à partir de l'emprise au sol totale des bâtiments présents sur l'unité foncière aux conditions prévues à l'article E-III des Généralités du présent PLU :

→ L'extension au sol doit rester mesurée. Elle est plafonnée à 50m² et 50% d'extension à la **d'approbation du présent PLU**. L'extension mesurée peut se faire en une ou plusieurs fois, pourvu que l'emprise au sol générée cumulée n'excède pas ce ratio.

→ Les extensions ne peuvent créer de nouveaux logements ;

→ Les annexes détachées sont interdites.

Ces possibilités ne sont pas admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers qu'elles peuvent présenter.

Autres destinations

Les annexes détachées sont interdites. Seules les annexes accolées à la construction princi-

11. Mise en cohérence des règles relatives aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Proposition de modifications : Les paragraphes d'introduction des règles relatives à la qualité des espaces bâtis pour chaque zonage (p.78 en N,p.86 en A, p.96 en U, p. 106 en Ui, p. 116 en AU) rappellent que « La destination équipements d'intérêt collectif et services publics est soumise exclusivement aux règles des articles G4, G5 et G6 des Dispositions applicables à l'ensembles des zones du présent règlement ». Plusieurs incohérences doivent être corrigées dans le règlement des zonages pour correspondre effectivement à cette règle.

Extrait du
PLU après
MS1

U5 - Hauteurs et gabarits :

Il n'est pas fixé de règles de hauteur et de gabarit pour les équipements d'intérêt collectif et de service public, sauf dans les espaces proches du rivage : Uaar, Ubar, Ubar1, Ublr où la hauteur maximale est fixée à 20 mètres.

Ui5 – Hauteurs et gabarits

Il n'est pas fixé de règles de hauteur et de gabarit pour les équipements d'intérêt collectif et de service public.

G5—Hauteurs et gabarits :

Il n'est pas fixé de règles de hauteur et de gabarit pour les équipements d'intérêt collectif et de service public, sauf dans les espaces proches du rivage : Uaar, Ubar, Ubar1, Ublr où la hauteur maximale est fixée à 20 mètres.

U6—Architecture et paysage des espaces bâtis

En secteur Ue : Une hauteur supérieure pouvant aller jusqu'à 2,40 m est autorisée.

Si la hauteur des clôtures dépasse les hauteurs autorisées citées ci-dessus : c'est-à-dire 1,50 m pour celles en limite d'espace public et 1,80 m pour les autres, elles devront être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois.

Un dépassement de la hauteur maximale de 2,40 m peut être autorisé pour des raisons de sécurité impérative liées au caractère de l'établissement.

G6—Architecture et espaces bâtis

Les clôtures situées autour des équipements d'intérêt collectif et service public doivent respecter les principes suivants :

- une hauteur maximale de 2.40m ;
- si leur hauteur dépasse 1.50m en limite d'espace public et 1.80m ailleurs, les clôtures doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois ;
- Pour des raisons de sécurité impérative liées au caractère de l'établissement, une clôture d'aspect et de dimension différente peut être autorisée en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

12. Clarification des dispositions de la zone Ui

Proposition de modification : La commune souhaite limiter les équipements d'intérêt collectif et services publics à ceux compatibles avec la vocation des zones urbaines destinées aux activités. .

Ui1—Destination des constructions (p. 105)

Extrait du
PLU après
MS1

En tous secteurs sont par ailleurs autorisé(e)s :

- Les constructions et installations répondant à la vocation de la zone ;
- L'extension des construction existantes à **usage d'habitation (hors logement de gardiennage)** pour une utilisation non directement liée ni nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol, sans surélévation du volume principal, en contiguïté de la construction existante, sans création de logement nouveau, et sous réserve que cette extension soit en harmonie avec la construction existante. A l'intérieur des limites précédemment définies et sans pouvoir être cumulées, les annexes détachées de la construction principale (abris de jardin, garages...) peuvent être autorisées à condition que l'emprise au sol totale (extension + annexes détachées) reste inférieure ou égale à 30 m² ;
- L'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre la vocation existante ou future de la zone ;
- **Les équipements publics et d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.**

2. Erreurs matérielles

Depuis l'approbation du PLU de Guidel en juillet 2024, plusieurs erreurs matérielles sont apparues - notamment au fil des demandes d'autorisations d'urbanisme reçues. Un des objets de la présente modification est de les corriger.

P.36 - Généralités

Proposition de modification : Suppression d'une phrase incohérente avec la nature des zones A et N qui, par définition, ne permettent pas la création de lotissements.

Extrait du
PLU après
MS1

Division /projet d'ensemble en lotissement en zone U et AU (R.151-21 du Code de l'urbanisme)

Le règlement ne s'oppose pas à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : ainsi, dans les zones U et AU, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Dans les autres zones, les règles du présent PLU sont applicables à chacun des terrains créés.

P.8g - A6 Architecture des espaces bâtis

Proposition de modification : Une erreur matérielle a amené le PLU à interdire en zone A toutes les formes de clôtures qualitatives autorisées dans les autres zones. Suppression de cette interdiction.

Extrait du
PLU après
MS1

Pour rappel, sont interdits :

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- ➔ Haies et talus plantés ;
- ➔ Grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois ;
- ➔ Mur en pierres apparentes ou recouvert de parement de pierres ;
- ➔ Mur bahut **maçonné d'une hauteur maximale de 1,00m**, éventuellement surmonté de lisses ajourées, d'un grillage ou d'un système à claire-voie ;
- ➔ Panneaux de bois ou éléments en bois, de qualité, végétalisés ou pas ;
- ➔ Ganivelles.

P.90 - A7 Biodiversité et espaces libres

Proposition de modification : Il n'existe pas de coefficient de biotope à respecter pour les zones agricoles et naturelles au PLU opposable. Une coquille a subsisté à l'article A7 qui fait référence à un tel coefficient. La présente modification propose de supprimer cette erreur matérielle.

Extrait du
 PLU après
 MS1

Un coefficient de biotope d'au moins 50% de la superficie de terrain d'assiette du projet doit être atteint, comme précisé à l'article G7 des Dispositions Générales du présent règlement.

Dans le cas de projets d'intérêt public bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique et/ou de projets d'intérêt général, la dégradation ou la destruction impérative et justifiée par l'absence d'alternative avérée d'une zone humide est compensée de la manière suivante :

→ Par la création ou la restauration de zones humides cumulativement équivalentes sur le plan fonctionnel, équivalentes sur le plan de la qualité de la biodiversité et situées dans le bassin versant de la masse d'eau ; en dernier recours et à défaut de la capacité à réunir les trois critères précédents, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4,00m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver, sauf impératifs techniques démontrés.





























P.84 - A1 Destinations des constructions

Proposition de modification : L'ensemble des l'articles A1 et N1 étaient désorganisés, notamment dans la hiérarchisation des autorisations de zones. La présente modification propose de remettre en ordre cette erreur matérielle, en détaillant les destinations de constructions autorisées dans l'ordre suivant :

<p>INTERDICTIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En tous secteurs , • Dans la bande littorale des 100m, <p>AUTORISATIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En secteurs Azh exclusivement, • En secteurs Abr également, • En secteurs Aa également, • En secteur Av également. 	<p>INTERDICTIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En tous secteurs • Dans la bande littorale des 100m, <p>AUTORISATIONS :</p> <ul style="list-style-type: none"> • En secteurs Nds • Dans les autres secteurs N dont Nzh et Nzhs • Dans les autres secteurs que Nds et Nzh également, • En secteur Na également, • En secteur Nf également, • En secteur Ne également, (...)
---	--

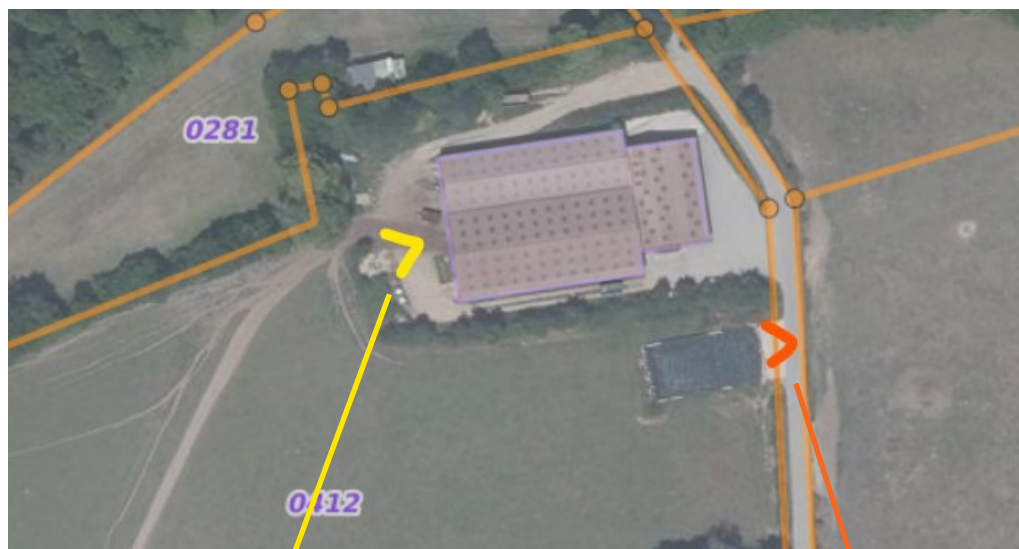
Règlement graphique

Proposition de modification : Une première erreur matérielle du règlement graphique est corrigée en reprenant l'intégralité de la légende pour que les intitulés correspondent aux figurés.

LÉGENDE		Extrait du PLU après MS1	
ZONAGE		ZONAGE	
	Secteurs Ub et Uc		Secteurs Ua
	Autres secteurs U		Secteurs Ub et Uc
	Secteurs à urbaniser (AU, 1AU, 2AU)		Autres secteurs U
	Secteurs à urbaniser (1AU, 2AU)		Secteurs à urbaniser (1AU, 2AU)
	Secteurs urbanisés d'activités (Ui)		Secteurs urbanisés d'activités (Ui)
	Secteurs militaires (Nm)		Secteurs militaires (Nm)
	Secteurs d'équipements en franges urbaines (Ne)		Secteurs d'équipements en franges urbaines (Ne)
	Secteurs naturels (N)		Secteurs agricoles (A)
	Secteurs forestiers (Nf)		Secteurs naturels (N)
	Zones humides (Nzh-Azh)		Secteurs forestiers (Nf)
	Zones humides (Nzh, Azh)		Zones humides (Nzh, Azh)
	Espaces naturels du littoral (Nds)		Espaces naturels du littoral (Nds)
	Espaces naturels du littoral (Nds)		Secteurs maritimes (Nmer)
	Limites de zone		Limites de zone

Proposition de modification : Le tracé de la zone Abr en vigueur a englobé par erreur des espaces qui ne présentent aucune co-visibilité entre la mer et la terre du fait de l'existence d'un talus haut (voir photos ci-après), et se situent donc hors Espaces proches du rivage (EPR). Le tracé de la limite de la zone Abr est donc corrigé pour correspondre à la réalité du terrain. Les zonages du règlement graphique évoluent donc, en décalant la limite entre la zone Aa et la zone Abr de 20 mètres vers l'Ouest environ. Cette correction conserve la compatibilité du tracé avec la délimitation des EPR sous forme de carroyage du SCoT du Pays de Lorient.





P.95—U₁ Destination des constructions

Proposition de modification : en zones Urbaines constructibles **Ua, Ub, Uca et Ud**, les constructions à destination d'habitation sont autorisées par définition (habitations et leurs annexes) ; une erreur matérielle est donc corrigée en explicitant la règle en vigueur :

Extrait du
PLU après
MS1

En secteurs Ua, Ub, et Ud, toute autre occupation ou utilisation du sol est, par ailleurs, interdite, à l'exception :

- Des habitations **et leurs annexes** ;
- Des activités compatibles avec l'habitat ;
- Des équipements d'intérêt collectif ou de services publics ;
- Des activités commerciales dans le respect des périmètres des centralités commerciales précisés au chapitre E-II des « Généralités » et au règlement graphique.

NB : La même correction est effectuée pour la zone « Uca ».

Envoyé en préfecture le 02/03/2026

Reçu en préfecture le 02/03/2026

Publié le

ID : 056-215600784-20260302-DEL_2026_22A-DE

3. Protections environnementales

Un axe majeur de la présente modification du PLU de Guidel est le renforcement des protections environnementales qu'il contient. La plupart des interventions consistent à renforcer des règles existantes en les reformulant ou en augmentant leur exigence.

1. Renforcement des règles de biodiversité et espaces libres (coefficient de biotope, pleine terre...)

Proposition de modifications : L'objectif des articles 7 du règlement qui imposent le respect d'un coefficient de biotope, dont la moitié doit être réalisé en pleine terre, est de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de créer des milieux favorables à la biodiversité. Afin de s'assurer de la bonne réalisation de ces objectifs, les règles relatives à la pleine terre (et sa définition) sont renforcées. Par exemple, une taille minimale est exigée, et pour certains projets, une partie doit être réalisée d'un seul tenant. Les règles relatives aux zones agricoles et naturelles sont précisées.

Plusieurs règles sont adaptées afin de garantir la préservation d'éléments végétaux remarquables (implantations notamment).

P.20– Lexique

Extrait du
PLU après
MS1

Pleine terre : un espace non construit peut être qualifié de pleine terre s'il est perméable à l'eau, **végétalisé**, si son sous-sol est libre de toute installation (hors passage de réseaux) **et s'il peut recevoir des plantations. Il mesure au minimum 2mx2m. (modalités de réalisation à l'article G7).**

P.63– Article G7

Extrait du
PLU après
MS1

Les projets doivent concourir à un renforcement de la nature en milieu urbanisé et des continuités écologiques, notamment par l'utilisation d'essences locales. Alternativement, l'utilisation d'essences exogènes peut être autorisée si elle est justifiée dans la notice explicative par la création d'une ambiance particulière en lien avec un projet spécifique ou avec l'histoire de la commune

Dans tous les cas, le projet de construction s'organise en tenant compte de la végétation existante. L'implantation des constructions, nonobstant les règles d'implantation propres à chaque zone, tient compte de la végétation en place pour garantir sa pérennité.

Les plantations existantes doivent, **par ordre de priorité :**

- être maintenues
- **Ou, en cas d'impossibilité technique ou d'absence d'intérêt environnemental ou paysager être remplacées par des plantations équivalentes (essence, taille, volume végétal) en cas de destruction**

Dans tous les cas, le projet de construction s'organise en tenant compte de la végétation

Extrait du
PLU après
MS1

tion existante afin de garantir sa pérennisation.

Pour toute opération (hors zones agricoles et naturelles), un certain pourcentage de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être atteint par le **coefficient de biotope** comme précisé dans le tableau ci-dessous. Par ailleurs, **au moins la moitié du coefficient de biotope exigé doit être atteint par les surfaces en pleine terre. Lorsqu'un projet (à l'exception des extensions mesurées prévues au E-III Généralités) porte sur un terrain déjà bâti ne respectant pas le coefficient de biotope et pleine terre minimal requis, il ne peut avoir pour effet d'aggraver la situation en réduisant la surface de pleine terre. Une surface à minima équivalente doit être conservée ou rétablie.**

Les zones agricoles et naturelles ne sont pas soumises au respect d'un coefficient de biotope. La majorité de la surface des unités foncières en A et N doit cependant être préservée en pleine terre.

Précisions sur les surfaces de pleine terre :

Dans le cas d'une construction neuve, elles doivent être réalisées d'un seul tenant pour les 2/3 de leur superficie.

Pour tous projets, afin d'être considéré comme de la pleine terre, sa largeur minimale est de 2 m et sa surface minimale de 2 m x 2 m.

Un arbre de haute tige doit y être planté tous les 100 mètres carrés de pleine terre réglementairement due, sans qu'il puisse être exigé plus de 3 arbres pour les projets de permis de construire portant sur 2 logements ou moins.

En cas d'opération d'ensemble de type ZAC ou lotissement, le coefficient de biotope s'applique à l'ensemble de l'opération

2. Création de règles relatives à la protection des landes

Proposition de modifications : Le règlement graphique complémentaire du PLU opposable répertorie les espaces de landes. Une protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme leur est appliquée, qui est renforcée par la présente modification.

Extrait du
PLU après
MS1

P. 34—Dispositions relatives à la protection du cadre bâti et paysager

→ Landes et secteurs de végétation de milieux ouverts

Les landes forment un ensemble d'habitats naturels ou agro-naturels caractérisés par une végétation rase à arbustive adaptée à des contraintes environnementales fortes (sols pauvres, relief, vents dominants...). **Par conséquent, par application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, il est interdit d'y planter des arbustes et arbres (notamment prunelliers et pin maritime), ainsi que les espèces invasives, mentionnées à l'annexe B du présent règlement.**

Extrait du
PLU après
MS1

Tout projet réalisé sur un terrain couvert partiellement ou entièrement par de la lande doit être conçu dans son implantation et son intégration architecturale en prenant en compte les caractéristiques paysagères et les sensibilités écologiques du milieu. Les constructions y sont autorisées sous réserve de compenser toute destruction de lande par des plantations d'essences similaires (ajoncs, bruyère...). La plantation d'arbustes et arbres sur la lande (notamment prunellier et pin maritime), ainsi que d'espèces invasives (mentionnées en annexe du présent règlement) est interdite. Tout projet qui entraîne la destruction de la lande doit intégrer une compensation.

3. Création d'un cône de vue et renforcement des règles liées

Proposition de modifications : Le PLU opposable comprend une règle relative à la protection des cônes de vue, mais aucun n'est repéré au règlement graphique. La présente modification propose la création d'un cône de vue rue au dessus de la rue du Palmero, cône de vue repéré au règlement graphique, et le renforcement des règles liées.

Extrait du
PLU après
MS1

P. 34—Dispositions relatives à la protection du cadre bâti et paysager

Points de vue remarquables

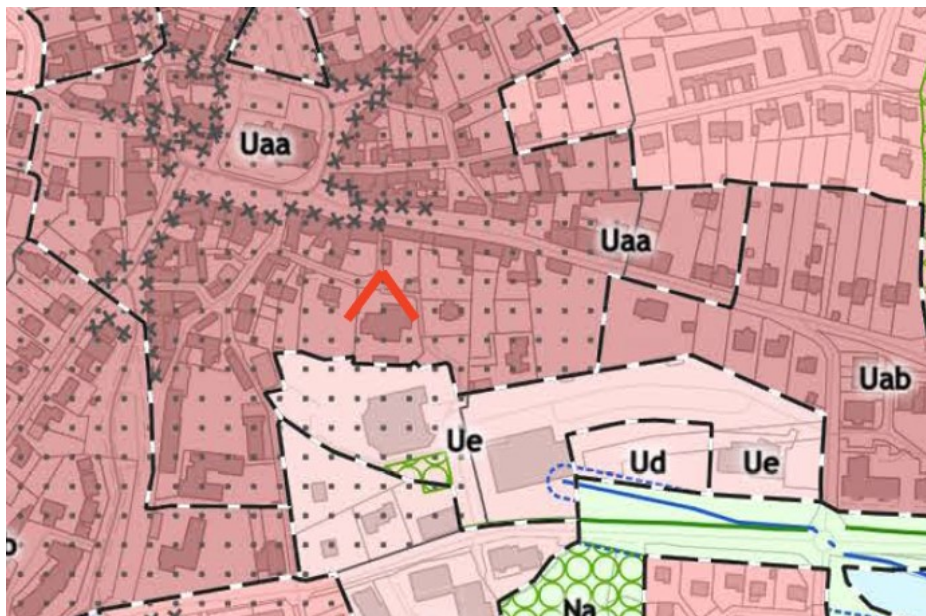
Les points de vue remarquables éventuellement identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme au règlement graphique du présent PLU doivent être préservés. Dans le cas d'une demande d'occupation du sol concernant un projet situé à l'intérieur d'un cône de vue, les pièces du dossier doivent permettre d'apprécier l'impact de ce projet sur le point de vue à préserver. **Les projets qui empêcheraient la préservation de ces points de vue pourront être refusés.**





Points de vue sur la rue du Palmero.

Extrait du
PLU après
MS1



4. Protection des abords des Espaces Boisés Classés

Proposition de modification : Les Espaces Boisés Classés sont une protection forte des boisements. La commune de Guidel souhaite assurer cette protection en renforçant les limitations de constructibilité à leurs abords immédiats. Pour ce faire, la présente modification propose d'introduire des marges de recul autour des EBC. Ces dispositions seront également intégrées au sein du règlement de chaque zone.

P. 33 - Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager

→ Classement en Espaces boisés classés (EBC)

Extrait du
PLU après
MS1

Les terrains boisés identifiés au règlement graphique comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements .
- Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du Titre IV du livre III du Code forestier.
- Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tout matériau imperméable (ciment, bitume ainsi que remblais par exemple).
- Les accès aux propriétés y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
- En limite d'EBC, tout projet de construction ou d'aménagement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. **Les EBC créent une marge de recul inconstructible de 5m à partir du houppier des arbres pour les constructions, et de 10m à partir du tronc pour les réseaux et sous-sols.**

5. Obligation de créer des espaces communs en zone Urbaine

Proposition de modification : Afin de renforcer la qualité des projets en zone urbaine, la commune souhaite imposer la création d'espaces communs végétalisés et supports d'usage pour les opérations dès 5 lots créés.

P. 101 - U7 Biodiversité et Espaces libres

Extrait du
PLU après
MS1

Les opérations d'aménagement d'ensemble (habitat, activités, équipements) doivent intégrer, en rapport avec leur importance, des espaces libres qui concourent à une ambiance paysagère de qualité, notamment par l'alternance de strates herbacées, arbustives et arborées, et à la constitution de lieux de vie et de lien social, notamment par des aménagements

Extrait du
PLU après
MS1

adaptés à l'accueil de public.

Pour les plus petites opérations notamment, l'aménagement de voiries partagées et pay-sagées peut tenir lieu d'espace libre remplissant ces objectifs.

Pour les opérations dès 5 lots et hors des secteurs d'OAP, cet espace libre se matérialise par un espace commun à dominante végétalisée devra . Ces espaces doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- **constituer une surface représentant au moins 10% de la surface de l'assiette fon-cièrre totale du projet**
- **être réalisés d'un seul tenant pour au moins les 2/3**
- **Être à dominante végétale, et comporter trois strates de végétation (herbacée, arbustive et arborée) et peuvent intégrer les ouvrages de gestion des eaux pluviales (jardins de pluie, noues...)**

Alternativement, en cas de proximité avec un espace naturel ou paysager accessible au pu-blic et/ou d'impossibilité technique dûment justifiée, il pourra être dérogé à l'obligation d'intégration d'espaces libres dans l'opération dans la mesures des objectifs déjà remplis par ailleurs et à la condition d'aménagement de connexions douces entre l'opération et l'es-pace naturel ou paysager.

6. Renforcement de la qualité environnementale des zones urbaines à vo-cation économique

Proposition de modification : La commune souhaite renforcer les règles relatives à la végétalisa-tion et à la qualité paysagère des zones d'activité économique. Elle propose ainsi de mieux quali-fier les bandes paysagères imposées par le PLU

P. 108- U17 Biodiversité et Espaces libres

Extrait du
PLU après
MS1

En secteurs U1a, U1b et U1c, les projets doivent notamment prévoir la création d'une bande paysagère en interface avec la voirie. Cette bande paysagère d'une largeur minimale de 3 mètres doit être plantée d'une strate herbacée, arbustive **et arborée** et aménagée :

- **par défaut sur** l'espace privé ;
- **Sinon sur le domaine public si une opération d'aménagement d'ensemble le prévoit;**

Elle constitue la lisière avec l'espace public, assure la cohérence paysagère à l'échelle de plusieurs lots et doit par conséquent être traitée avec soin.

Les coffrets techniques et transformateurs privés ou publics rendus nécessaires par l'opération doivent être intégrés à l'aménagement de cette bande paysagère.

4. Abris de jardin

Proposition de modifications La commune souhaite clarifier les règles relatives aux abris de jardin afin de mieux les règlementer. Leur définition est ainsi étoffée, notamment pour ce qui relève de l'aspect architectural et des finitions des abris de jardin, en opposition à celles des autres annexes. En application stricte de l'article L. 151-21 du code de l'urbanisme, leur nombre est également dorénavant limité à 1 par lot à bâtir dans le cadre de ZAC ou lotissements.

P.20– Lexique

Extrait du
PLU après
MS1

Annexe : construction secondaire de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de cette dernière. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint à celle -ci afin de marquer le lien d'usage. Elle n'a pas d'accès direct depuis la construction principale et peut y être accolée ou non. La destination d'une annexe est réputée identique à celle de la construction à laquelle elle s'attache. **En dehors des abris de jardin, les annexes sont des constructions non précaires qui présentent des finitions idéalement proches de celles de la construction principale.**

Abri de jardin : petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, vélos... **L'abri de jardin est une annexe légère, sa hauteur est limitée à 2.50m.** Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière ou par lot à bâtir dans le cadre d'une ZAC ou d'un lotissement. Il est usuellement identifié comme annexe.

P.61– G6 Architecture et paysages des espaces bâtis

Extrait du
PLU après
MS1

Le projet doit répondre par exemple aux critères suivants :

- ➔ Prendre en compte la morphologie du terrain naturel qui l'accueille en utilisant au mieux les courbes de niveau (les lignes de crête et les points hauts isolés sont à éviter) et la végétation existante ou à créer (appui de talus ou haies plantées, limites de bosquets ou de bois, ...);
- ➔ Ne pas faire fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituant des pastiches d'architectures, à l'exception des habitats légers permanents;
- ➔ Ne pas présenter un aspect précaire ou inachevé (par exemple : plaques de béton moulé, parpaings apparents...). **Les abris de jardin pourront toutefois présenter des finitions moins abouties que la construction principale et les autres annexes.**

P.48– ZOOM Dispositions applicables aux abris de jardin

Extrait du
PLU après
MS1

ZOOM : Dispositions applicables aux abris de jardin

Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière **ou par lot à bâtir dans le cadre d'une ZAC ou d'un lotissement**. Il ne peut pas être réalisé antérieurement à la construction principale. Par ailleurs, il ne doit pas être visible depuis les voiries, et son emprise au sol ne peut pas dépasser 12m².

Implantation des constructions :

Comme précisé à l'article G4 (p.60), l'implantation de l'abri de jardin doit veiller à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles projetées.

Une implantation à proximité ou en limite de voirie ou emprise publique peut être admise sous réserve que l'abri de jardin respecte l'une ou l'autre de ces conditions :

- Être dissimulé complètement par une trame végétale ou une clôture répondant aux règles du présent règlement. Les mesures de dissimulation sont détaillées dans la demande d'autorisation d'occupation du sol
- Être réalisé dans les matériaux et/ou les couleurs identiques à ceux de la construction principale
- Être accolé au volume principale existant lorsque le règlement de la zone le précise (en zones A et N)

Architecture de l'abri de jardin :

Les abris de jardin ne dépassent pas 2.50m de hauteur totale.

Ils doivent respecter une qualité architecturale telle que détaillée à l'article G6 du présent règlement (p. 61) : prise en compte de la morphologie du terrain, aspect extérieur... Le traitement architectural des abris de jardin ne doit pas porter préjudice ni masquer les qualités des bâtiments existants. En tant que volumes secondaires, ils ne sont pas soumis aux règles de toiture. **Les abris de jardin pourront présenter des finitions moins abouties que la construction principale et les autres annexes.**

Coefficient de biotope :

L'abri de jardin, comme toute nouvelle construction, doit respecter un certain pourcentage de la superficie du terrain d'assiette en pleine terre. Se référer à l'article G7 (p. 63).

Dispositions spécifiques aux différentes zones :

Dans le secteur Ubl2 (Coët Mor) est autorisé un abri de jardin par hébergement. Il doit être d'une superficie inférieure à 10m² et contigu à l'hébergement de loisirs.

En zones Ui, destinées aux activités, se référer à l'article Ui1 du présent règlement.

5. Accès

Proposition de modifications : La commune souhaite empêcher la multiplication des accès sur les voies. Pour ce faire, la présente modification propose de clarifier la règle (un seul accès autorisé par unité foncière) en introduisant une obligation de mutualisation des accès quand la configuration des lieux le permet.

P. 49 - G2 Equipements, réseaux, consommations et rejets

Extrait du
PLU après
MS1

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur des fonds voisins par application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux stricts besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres maximum pour les logements et activités tertiaires. Tout accès potentiellement dangereux est interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière. **sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière accueille un parc de stationnement. De plus, il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet. Dans le cadre d'un projet d'ensemble, d'un lotissement ou d'une simple division foncière, la mutualisation des accès est imposée. Toutefois, un nombre supérieur d'accès peut être autorisé ou imposé par le gestionnaire de voirie quand la configuration de la parcelle le contraint (terrains bordant plusieurs voies, déclivité importante, configuration atypique du terrain d'assiette...) et sous réserve que ces accès ne portent pas atteinte à la sécurité et à la commodité des circulations sur la voie (piétons dont PMR, cycles, véhicules légers et poids lourds, transports en commun...)**

Les accès doivent présenter une pente inférieure à 5% sur les 5 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise publique, et 15% au-delà.

Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à produire la moindre gêne pour la circulation publique, éviter tout danger et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile, de la protection des piétons et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies (publiques ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

Aucun accès ne peut être aménagé dans les éléments de bocage existants, identifiés ou non par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Le cas échéant, des mesures de protection doivent être prises afin d'éviter la disparition du talus. Selon la nature du talus, des mesures de compensation peuvent être demandées **comme précisé au I.D.2. des Généralités. dans le cadre d'un secteur d'OAP.**

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les sentiers piétons. Toutefois, leur traversée est autorisée. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée dès que la configuration des lieux le permet.

6. Architecture

Depuis l'approbation du PLU en juillet 2024, plusieurs règles relatives à l'architecture du bâti se sont révélées inopérantes, ou leurs effets étaient contradictoires avec l'objectif poursuivi. La présente modification propose ainsi de réajuster ces règles ponctuelles, sans compromettre l'esprit général de préservation du bâti guidelois.

Proposition de modifications : Le PLU opposable interdit à toutes constructions de présenter un aspect inachevé. Après échanges avec des représentants de la profession agricole, il s'avère que cette règle pose problème pour les constructions agricoles, qui par leurs modes constructifs spécifiques et adaptés à l'usage peuvent présenter un aspect inachevé.

Une autre règle interdit les bardages de façade en ardoise. Or, plusieurs lotissements anciens de Guidel présentent des bardages ardoise sur toute la façade (au Scubidan, à l'ancien CE Air France...). Cette interdiction empêche donc de conserver une unité dans ces lotissement caractéristique (Rue de Kerbernès, voir photo).

Enfin, une règle du PLU opposable exonère les volumes secondaires de toutes règles de toiture. Afin de clarifier le propos, et pour préserver la cohérence architecturale et patrimoniale dans les hameaux historiques repérés, la règle doit évoluer.

La présente modification propose donc d'introduire des exceptions à ces différentes règles.



P. 61 - G6 Architecture et paysage des espaces bâtis

Extrait du PLU après MS1

Le projet doit répondre par exemple aux critères suivants :

- Prendre en compte la morphologie du terrain naturel qui l'accueille en utilisant au mieux les courbes de niveau (les lignes de crête et les points hauts isolés sont à éviter) et la végétation existante ou à créer (appui de talus ou haies plantées, limites de bosquets ou de bois, ...);
- Ne pas faire fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituant des pastiches d'architectures, à l'exception des habitats légers permanents ;
- Ne pas présenter un aspect précaire ou inachevé (par exemple : plaques de béton moulé, parpaings apparents...), **Cette règle ne s'applique pas aux constructions agricoles.**

Par ailleurs :

- ➔ Les bardages en ardoise se sont pas autorisés en façade, **sauf dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante comportant des bardages en ardoise comme élément d'identité du bâti (programme d'ensemble, bâti symbolique...) sans qu'il puisse être substitué par un autre matériau.** ils sont toutefois autorisés en pointe de pignons (jusqu'à l'égout de toiture) ;
- ➔ Les croupes, les pointes « en diamant » et autres imbrications de toiture sont interdites (voir ci-dessus).

(...)

Les volumes secondaires ne sont pas soumis aux règles **architecturales** de toiture détaillées au présent article, **sauf dans les ensembles bâtis à protéger repérés au règlement graphique.**

P. 99 - U6 Architecture et paysage des espaces bâtis

Extrait du PLU après MS1

Les bardages en ardoise ne sont pas autorisés sur les façades, sauf **dans les cas prévus à l'article G6.** Ils sont toutefois autorisés en pointe de pignons jusqu'à l'égout de toiture.

7. Changements de destination

Proposition de modifications : Le PLU opposable présente des règles strictes de préservation du bâti dans le cadre de changement de destination de bâtiments agricoles vers du logement. Ces règles tendent à bloquer certains projets, car elles empêchent notamment les extensions par surélévation. Le bâti rural ancien n'est pas toujours adapté aux besoins actuels en termes de logement, la commune souhaite donc alléger quelque peu les règles architecturales liées au changement de destination pour permettre à davantage de projets de voir le jour.

P. 39 - Dispositions générales - Maîtrise de l'urbanisation en zones naturelles ou en zones agricoles

Extrait du PLU après MS1

Bâtiments pouvant changer de destination (se référer à la liste exhaustive à l'annexe F du présent règlement)

Dans les zones A et N, seuls peuvent changer de destination les bâtiments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-11 du CU. Ils sont présentés en détail en annexe du présent règlement écrit. L'accord de changement de destination d'un de ces bâtiments doit être soumis à l'avis de la Commission départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction du permis de construire. Le changement de destination ne peut être accordé que sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les changements de destination concernés par des périmètres sanitaires autour d'exploitations d'élevage peuvent se faire sous réserve du respect des dispositions de l'article L. 111-3 du code rural (accord des parties concernées).

Les travaux de restauration doivent contribuer à la sauvegarde et à la mise en valeur du patrimoine bâti de la commune : ils seront donc réalisés **dans la limite des volumes existants et** dans le respect rigoureux des caractéristiques architecturales du bâtiment (nature des matériaux utilisés, proportion des baies, couverture de toiture, ...). **Les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que le projet assure la mise en valeur architecturale de l'ensemble. Dans le cas de constructions imbriquées, ou dont les pignons ne présentent pas de caractéristique patrimoniale particulière, sont également permises les extensions par surélévation sans création de niveau supplémentaire.**

Pour le patrimoine rural traditionnel, au-delà du règlement écrit du PLU, il est vivement conseillé de se reporter également aux préconisations développées dans l'annexe du présent PLU en ce qui concerne la restauration du bâti ancien rural.

Chaque étoilage permet la création d'un seul logement. Toutefois, du fait de la configuration spécifique des lieux, la création de plusieurs logements est autorisé dans les ensembles repérés suivants :

- **Kerizouët**

8. Clôtures

Proposition de modifications : La commune souhaite poursuivre son objectif d'imposer la réalisation de clôtures qualitatives. La présente modification propose ainsi : une meilleure prise en compte de l'existant, notamment pour les murs en pierre, et une meilleure intégration des clôtures dans leur environnement immédiat.

P.61 - G6 Architecture et paysage des espaces bâtis

Extrait du
PLU après
MS1

Le réseau de clôtures constitue la trame paysagère, l'interface entre espace public et privé : certaines règles doivent donc être respectées afin de contribuer au maintien de la qualité du paysage, de celle des rues ou voies qu'elles bordent (voies de bourg, voies routières, voies de desserte, chemins...) plutôt qu'à leur détérioration. **Une harmonie d'ensemble doit être recherchée. Un projet peut être refusé s'il est de nature à remettre en cause l'unité paysagère ou architecturale, ou vient en rupture de l'harmonie de l'unité d'une rue, d'un lotissement ou d'une opération comportant des caractéristiques architecturales spécifique.** (...)

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, les clôtures comportant des ferronneries...doivent être conservées et entretenues. **En cas de réhabilitation ou d'inscription du projet dans un linéaire de clôture patrimoniale ou un front bâti patrimonial continu (repéré au règlement graphique ou non), un mur plein, en pierres, d'une hauteur supérieure à 1,00m pourra être autorisé ou imposé** (...)

Les parties non maçonnées de la clôture sont constituées de matériaux disposés de manière à présenter une claire-voie. **Une harmonie avec les clôtures voisines existantes doit être recherchée et peut être imposée, notamment pour l'orientation de la clairevoie (verticale ou horizontale).**

P.89 - A6 Architecture et paysage des espaces bâtis

Extrait du
PLU après
MS1

Pour rappel, sont interdits les clôtures sur rue doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

- Haies et talus plantés ;
- Grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois ;
- Mur en pierres apparentes ou recouvert de parement de pierres ;
- Mur bahut **maçonné d'une hauteur maximale de 1,00m**, éventuellement surmonté de lisses ajourées, d'un grillage ou d'un système à claire-voie ;
- Panneaux de bois ou éléments en bois, de qualité, végétalisés ou pas ;
- Ganivelles.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,50m. La hauteur de la partie pleine (maçonnée ou empierreée) est limitée à 1 mètre. La partie non-maçonnée est composée de matériaux à claire-voie.

P.100 - U6 Architecture et paysage des espaces bâtis (et articles 6 de chaque zone)

Extrait du PLU après MS1

En bordure de l'espace public, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

- Haies et talus plantés ;
- Grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois ;
- Mur en pierres apparentes ou recouvert de parement de pierres ;
- Mur bahut **maçonné d'une hauteur maximale de 1,00m**, éventuellement surmonté de lisses ajourées, d'un grillage ou d'un système à claire-voie ;
- Panneaux de bois ou éléments en bois, de qualité, végétalisés ou pas ;
- Ganivelles.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,50m. La hauteur de la partie pleine (maçonnée ou empierrée) est limitée à 1 mètre. La partie non-maçonnée est composée de matériaux à claire-voie.

9. Energie

Sur la forme, l'ensemble de l'article G3 est réorganisé pour mettre en avant les dispositions relatives à l'adaptation au changement climatique. Sur le fond, les modifications sont exposées ci-après :

1. Isolation thermique des bâtiments

Proposition de modifications : La commune souhaite améliorer la qualité de l'aspect des Isolations Thermiques par l'Extérieur, notamment dans les situations de mitoyenneté dans lesquelles seule une partie des bâtiments mitoyens bénéficie de l'ITE.

P.56 - G3 Prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique

Extrait du
PLU après
MS1

Objectif : Favoriser la rénovation thermique du bâti

Les travaux d'ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur) 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.

Les traitements d'ensemble (rez-de-chaussée + étages ou mitoyennetés) doivent être privilégiés. En cas de dissociation des travaux d'ITE dans le cadre d'une mitoyenneté, l'alignement du nu extérieur de façade est obligatoire.

La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 60cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le présent règlement.

2. L'adaptation au changement climatique

Proposition de modifications : Les dispositions relatives à l'adaptation des habitations au changement climatique, et notamment à la surchauffe, sont renforcées par la présente modification. Plusieurs dispositifs architecturaux sont ainsi nouvellement imposés pour améliorer le confort d'été : pare-soleils, bi-orientations etc...

P.56 - G3 Prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique

Extrait du
PLU après
MS1

III. Adaptation au changement climatique et bioclimatisme

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.

Tout nouveau projet de collectif doit garantir :

- L'accès à des espaces extérieurs pour chaque logement (balcon, loggia, jardin...). Ces espaces doivent être utilisables et aménageables, leur surface minimale est de 3m² pour chaque logement.
- Une orientation traversante ou bi-orientée pour tout logement de typologie T2 ou plus. La bi-orientation et les orientations traversantes doivent être prévues dès le stade de la conception
- L'installation d'une protection solaire (brise-soleils, casquette...) sur toutes les ouvertures en façade sud et ouest. Les brise-soleils orientables sont à privilégier sur les baies afin de favoriser une bonne ventilation des logements en période nocturne.

Les projets de maison individuelle peuvent suivre les recommandations suivantes :

- 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 mettent 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 **sur le terrain d'assiette et sur les terrains voisins** 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.

3. Production d'énergies renouvelables

Proposition de modifications : La présente modification propose de mettre à jour le contenu de ce paragraphe en intégrant les règles liées à la production d'EnR et à la gestion des eaux pluviales sur les parcs de stationnement. De plus, les règles relatives à la production d'EnR sur les bâtiments publics sont assouplies.

P.56 - G3 Prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique

Extrait du
PLU après
MS1

I. Production d'énergies renouvelables

Prescriptions. En fonction de leur destination, nature et emprise au sol, les projets neufs de bâtiments peuvent devoir intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables ou

**Extrait du
PLU après
MS1**

un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation. Ce dispositif s'applique, à compter du 01/01/2023, à partir de 500m² de surface de toiture, sur 30% de la superficie. Il convient de se référer directement à l'article L111-18-1 du code de l'urbanisme pour le détail de cette disposition

Conditions de mise en œuvre. Toute installation photovoltaïque en toiture doit présenter un rendement supérieur à 110 kWh/m²/an et être correctement orientée

Dispositifs constructifs. Toutes les constructions (agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, **équipements publics**) neuves de plus de 500m² d'emprise au sol, à l'exception des structures légères comme les tunnels et les serres en zone agricole, doivent permettre la pose de panneaux photovoltaïques, par une conception du bâti adéquate. Le pétitionnaire devra attester d'une structure suffisante pour supporter la surcharge d'une installation photovoltaïque future.

Obligations de rendements. En tous secteurs, tout équipement public, hors volumes secondaires, doit justifier d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (chaleur et/ou électricité) intégré au bâti ou à proximité, y compris dans les zones de stationnement. L'installation doit couvrir un minimum de 30% de sa consommation en chaleur et/ou électricité. Le choix de l'installation de production tient compte des usages de l'équipement afin de mieux répondre aux besoins. D'autres prescriptions concernant les parkings ou installations industrielles et commerciales seront présentes aux article G8 et U13 du présent règlement.

Recommandations. 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. Pour les besoins particuliers de l'autoconsommation individuelle, une orientation est-ouest peut être privilégiée.

La loi Climat résilience du 22 août 2021 et la loi relative à l'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables du 10 mars 2023 ont introduit des obligations de gestion des eaux pluviales pour certains parcs de stationnement.

10. Hauteurs et gabarits

Proposition de modifications : Reprise du tableau des hauteurs pour le clarifier, sans modifications sur le fond. Les règles sont désormais regroupées selon qu'elles s'appliquent aux toitures « pente » ou toitures « terrasse », pour plus de lisibilité pour les pétitionnaires :

Extrait du
 PLU après
 MS1

Zonage	Gabarit— Toiture pente (Hauteur maximale au faitage)	Gabarit Toiture terrasse (Hauteur maximale au sommet)
(...)	(...)	(...)
Ubl1	R+1+comble, 10 mètres	R+1, 7 mètres
Ubl2	4 mètres	3.5 mètres
Ubl3	Hauteur n'excédant pas celle des bâtiments existants	Hauteur n'excédant pas celle des bâtiments existants
Ublr	9m	6.5m
Ubz (ZAC site Saudraye)	R+2+comble, 13 mètres	R+2+attique, 13 mètres
Ub (Saint-Fiacre et Le Hirgoat)	R+1+comble, 10 mètres	Non autorisé
Uca (village densifiable de Parc Kerhuen, Locmaria et Keranna)	R+1+Comble, 10 mètres	Non autorisé
Ucb (Secteurs Déjà Urbanisés)	R+1+comble, 10 mètres	Non autorisé
Ud	R+3+comble, 15 mètres	R+3, 13 mètres
Ud1 (Place Le Montagner)	R+2+comble, 12 mètres	R+2+attique, 12 mètres
Ue	Limité aux stricts besoins du projet	

P.97—Uij Hauteurs et Gabarits

Proposition de modifications : Il n'existe aucune réglementation de hauteurs pour les zones Uia et Uib au PLU opposable. La présente modification propose d'en introduire.

Extrait du
PLU après
MS1

En secteurs **Uia**, **Uib** et Uicc : la hauteur des bâtiments est limitée aux stricts besoins du projet.

11. Implantations

1. Implantations et préservation de l'ensoleillement

Proposition de modifications : La règle relative à la préservation de l'ensoleillement est renforcée, afin de prendre en compte non seulement les ombres portées sur les bâtiments existants sur le terrain d'assiette du projet mais également sur les terrains voisins.

P.60—G4 Implantation des constructions

Extrait du
PLU après
MS1

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, **à la fois sur le terrain d'assiette du projet et sur les terrains voisins (conformément aux dispositions de l'article G3).**

2. Implantation par rapport aux limites séparatives en zones A et N

Proposition de modifications : La commune observe que les règles d'implantation décrites à l'article A4 et N4 sont trop contraignantes par rapport à l'objectif poursuivi en secteur peu dense et agricole. Elle souhaite ainsi alléger ces règles en imposant uniquement une recherche d'harmonie d'ensemble (en plus du respect des normes sanitaires et des principes énoncés dans les dispositions générales comme la limitation de l'emprise et des accès).

Extrait du
PLU après
MS1

P.87 - A4 Implantations

Pour rappel, les implantations des constructions doivent tenir compte des marges d'isolement exigées par les servitudes d'utilité publique annexées au présent PLU, (notamment le long des voies bruyantes) et de la réglementation applicable aux ICPE ou du règlement sanitaire départemental.

Ainsi, à proximité des cours d'eau, des sources, des puits, des zones de captage, les installations d'élevage doivent également respecter les marges d'isolement prévues dans la règle-

Extrait du
PLU après
MS1

mentation applicable aux ICPE ou du règlement sanitaire départemental.

Les marges de recul dématérialisées aux documents graphiques le long de la route nationale RN165 et des routes départementales délimitent la zone non aedificandi.

Par rapport aux voies et emprises publiques

→ Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques ou impératifs techniques ou sanitaires, les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Par rapport aux limites séparatives

→ Un recul **supplémentaire** peut être exigé pour respecter une marge d'isolement prévue par la réglementation applicable aux ICPE ou du règlement sanitaire départemental. Les constructions renfermant des animaux vivants (établissement d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU et N. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable ;

→ La réutilisation de bâtiments existants d'élevage, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones U, AU et N proches.

i. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions nouvelles à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ne peuvent être admises que sous conditions de respecter les dispositions inscrites au chapitre A1 dans le volet Autorisations soumises à conditions particulières.

Les constructions doivent être implantées **en recherchant une harmonie d'ensemble, notamment** en prenant en compte de manière optimale :

- Le paysage et la topographie : en particulier, les constructions longues s'implantent de préférence parallèlement aux courbes de niveaux et en-dessous de la ligne de crête ;
- L'ensoleillement, les vents dominants et les éléments naturels ;
- Les possibilités d'extensions futures
- **Les principes énoncés aux articles G4 et G7 du présent règlement**

Extrait du
PLU après
MS1

P.78 - N4 Implantations

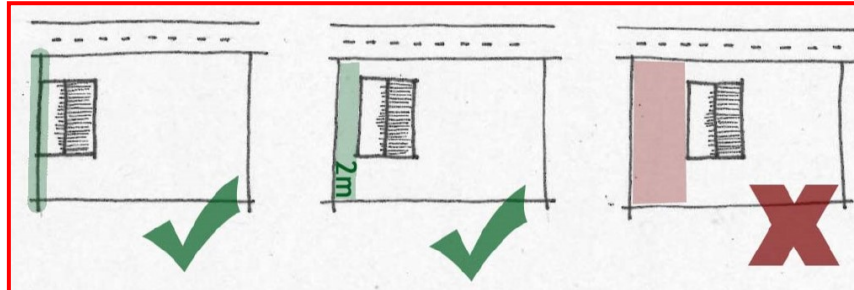
Par rapport aux voies et emprises publiques

- Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques ou impératifs techniques ou sanitaires, **les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées**

à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

Par rapport aux limites séparatives

- Sauf impératifs techniques ou sanitaires, **les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative, ou à une distance de 2 mètres d'une limite séparative.**



Les constructions doivent être implantées en prenant en compte de manière optimale :

- Le paysage et la topographie : en particulier, les constructions longues s'implantent de préférence parallèlement aux courbes de niveaux et en dessous de la ligne de crête ;
- L'ensoleillement, les vents dominants et les éléments naturels ;
- Les possibilités d'extensions futures.

L'implantation des constructions nouvelles se fait dans le respect des principes énoncés aux articles G4 et G7. Elles contribuent à préserver les espaces naturels et les végétaux existants, et à limiter les emprises et accès.

3. Règles alternatives en cas de configuration spécifique d'une parcelle en zones U

Proposition de modifications : Les règles d'implantations des zones Uaa, Uab, Uaz et Ud comprennent toutes une possibilité de règles alternatives aux règles d'implantation en cas de configuration spécifique de la parcelle. Ce n'est pas le cas des zones Ub, Uc et mêmes secteurs indicés « r », ni pour les interventions sur l'existant. La présente modification propose ainsi d'introduire cette dérogation. Par ailleurs, le sous-titre I. Constructions principales est complété pour mieux correspondre au contenu du paragraphe.

P.96 - U4 Implantations

i. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET VOLUMES COUVERTS DÉDIÉS AU STATIONNEMENT

En secteurs Uaa, Uab, Uaz et mêmes secteurs sous-indicés « r »

Par rapport aux voies et emprises publiques

La construction principale et/ou les volumes secondaires couverts (accolés ou non) dédiés au stationnement doivent être implantés à l'alignement ou dans une bande de 0 à 2 mètres

Extrait du
PLU après
MS1

par rapport aux voiries et emprises publiques. Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- ➔ Le volume principal peut s'implanter sur la ligne d'implantation dominante ;
 - ➔ Un retrait est autorisé pour préserver ou édifier un élément **végétal ou** patrimonial de qualité ou un mur ou muret en pierre assurant la continuité bâtie en limite de voirie ;
 - ➔ Une implantation différente peut être autorisée pour tenir compte de la configuration de la parcelle (par exemple à l'angle de deux voies ou pour un terrain en second rang) pourvu que la construction principale soit implantée sur au moins une limite de la parcelle ;
- Dans le cas d'une démolition/reconstruction d'un bâtiment, le front bâti continu, s'il existe, est maintenu (sauf impératif technique dûment justifié).

(...)

En secteurs Ub, Uc et mêmes secteurs sous-indicés « r »

Par rapport aux voies et emprises publiques

La construction principale et/ou les volumes couverts dédiés au stationnement doivent être implantés dans une bande de 0 à 6 mètres par rapport aux voies publiques ou privées et/ou emprises publiques. Une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :

- ➔ Le volume principal peut s'implanter sur la ligne d'implantation dominante ;
- ➔ Un retrait est autorisé pour préserver ou édifier un élément **végétal ou** patrimonial de qualité ou un mur ou muret en pierres assurant la continuité bâtie en limite de voirie ;
- ➔ **Lorsque la configuration de l'unité foncière ne permet pas ou ne rend pas pertinente une implantation par rapport aux voiries et emprises publiques telle que prescrite (parcelle divisée en 2nd rang ou à l'angle de 2 voies, implantation de la construction existante à distance de la voirie par exemple), il n'est pas fait application des règles précédentes ;**

II. AUTRES CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX

En tous secteurs :

Les annexes (**par définition, détachées du bâti existant**) hors **piscines et volumes couverts dédiés au stationnement** doivent être implantées sur au moins une limite de la parcelle sauf si la construction principale est déjà implantée sur une des limites de l'unité foncière.

Lorsque la configuration de l'unité foncière et des constructions existantes ne rend pas pertinente une implantation en limite de parcelle, les règles précédentes pourront être adaptées afin de garantir une harmonie d'ensemble.

Cas particulier des piscines : elles doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies publiques ou privées et/ou emprises publique et par rapport aux limites

séparatives.

4. Implantation des extensions en zone Ui

Proposition de modifications : Les règles de la zone Ui interdisent toute implantation dans une marge de 5m par rapport aux emprises publiques. Cela pose problème dans le cadre de constructions existantes implantées dans cette bande de 0 à 5m qui souhaitent réaliser une extension. La présente modification propose ainsi d'exonérer les extensions de règles d'implantations en Ui.

Extrait du
PLU après
MS1

P. 106 Ui4 - implantations

Les volumes principaux des constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport aux emprises publiques.

Ces volumes doivent être implantés de façon à ménager :

- des espaces principaux de stationnement en limite latérale et non en présentation ;
- des espaces de stockage non visibles depuis l'espace public ;
- un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites de zones Urbaines à dominante habitat (Ua, Ub, Uc)

Par ailleurs, toutes les constructions doivent être implantées en prenant en compte de manière optimale :

- le paysage et la topographie, et en particulier les constructions longues qui s'implantent de préférence parallèlement aux courbes de niveaux et en-dessous de la ligne de crête. Par ailleurs, les constructions doivent s'adapter au terrain naturel et ne pas s'implanter en point haut ;
- l'ensoleillement, les vents dominants et les éléments naturels ;
- les possibilités d'extensions futures

Les extensions ne sont pas soumises aux règles d'implantations. Elles doivent cependant veiller à ne pas aggraver une situation préexistante non conforme.

NB : l'autorisation des implantations en retrait pour la préservation d'un **élément végétal de qualité** concerne l'intégralité des zones U et AU.

12. Stationnements

1. Exonérations

Proposition de modifications : Le PLU opposable prévoit qu'en cas de changement de destination d'un commerce vers 1 ou 2 logements nouveaux, aucune nouvelle place de stationnement n'est requise. La présente modification propose d'introduire la réciprocité : en cas de changement de destination d'un logement en un commerce, aucune place n'est requise. Par ailleurs, en hyper-centre (Uaa), une exonération est intégrée si moins de 2 places sont à créer.

P.64 G8 - Stationnements

Extrait du
PLU après
MS1

Les changements de destination

Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement à réaliser est défini par la différence entre le nombre de places existantes et les besoins du projet par application des règles du présent PLU. Une exonération est possible dans le cas d'un changement de destination de commerce en 1 ou 2 logements nouveaux et **d'un logement en un commerce**, pour lesquels aucune nouvelle place de stationnement n'est requise.

P.101 U8 - Stationnements

Extrait du
PLU après
MS1

En Uaa, et lorsque le nombre de places de stationnement à créer est inférieur ou égal à 2, aucune création de place n'est exigée. Si le projet engendre un besoin de plus de 2 places, alors la totalité doit être réalisé.

2. Modalités de réalisation des stationnements

Proposition de modifications : L'article G8 relatif au stationnement, à ses modalités de réalisation et au nombre de places à créer est repris pour intégrer des dispositions relatives à l'adaptation au changement climatique et à la biodiversité, ainsi qu'à l'aspect des stationnements couverts. Par ailleurs, une erreur matérielle est corrigée (suppression des dispositions relatives aux collectifs de moins de 11 logements entre l'arrêt et l'approbation de la révision du PLU).

P.67 G8 - Stationnements

Extrait du
PLU après
MS1

Modalités de réalisation

Pour rappel :

- La place de stationnement est comptée pour 25m², **dégagements aires de manœuvres** comprises.
- Les calculs sont arrondis à l'unité supérieure.
- Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques **minimales** suivantes : longueur : 5m, largeur : 2,50 m.

Extrait du
 PLU après
 MS1

- **Tous les projets (sauf en cas de création d'une ou deux maisons individuelles maximum) doivent intégrer la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement**

(...)

Habitat collectif : si moins de 12 logements = 1 place au minimum par logement, dont 50% couvertes pour les constructions nouvelles + 1 place banalisée par tranche même incomplète de 250m² de surface de plancher. **Les places couvertes sont prioritairement réalisées en ouvrages légers et paysagers et peuvent être non clos ou partiellement clos pour une meilleure insertion.**

À partir de 12 logements : 1 place au minimum par logement, dont 50% des places à l'intérieur du bâtiment en rez-de-chaussée ou souterrain pour les constructions nouvelles + 1 place par tranche même incomplète de 250m² de surface de plancher

Par dérogation, en zone Uaz : 1 place au minimum par logement, dont 50% couvertes pour les constructions nouvelles.

3. Nombre de places à créer

Proposition de modifications : Le PLU opposable règlemente le nombre ou la surface maximum de stationnement pour la plupart des destinations, mais le minimum à créer n'est jamais mentionné. Par ailleurs, de nouvelles destinations sont ajoutées au tableau.

P.67 G8 - Stationnements

Extrait du
 PLU après
 MS1

Destina-	Sous-destinations	Règles
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Au maximum : 60% de la surface de plancher, sauf nécessité dûment justifiée Au minimum : 30% de la surface de plancher (SDP)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Au maximum : 30% de la surface de plancher sauf nécessité dûment justifiée. Au minimum : 15% de la SDP
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Au maximum : 50% de la surface de plancher de l'établissement. Au minimum : 25% de la SDP
	Salles d'art et de spectacles	Au maximum : 1 place de stationnement pour 5 personnes assises. Au minimum : 15% de la SDP
	Equipements sportifs	Au maximum : 30% de la surface de plancher de l'équipement pour les salles, 10% de la surface des terrains pour les stades. Au minimum : 1 place pour 10 personnes assises
	Autres équipements recevant du public	Au maximum 50% de la surface de plancher de l'établissement. Au minimum : 25% de la SDP

Extrait du
PLU après
MS1

Destinations	Sous-destinations	Règles
Commerces et activités de service	Artisanat	Au maximum : 30% de la surface de plancher
	Commerce de détail	1 place de stationnement au minimum par commerce pour les constructions nouvelles. A partir de 300m ² de surface de plancher : minimum 2 places pour 100m ² de surface de vente
	Restauration	1 place pour 10m ² de salle de restaurant
	Commerce de gros	A partir de 1500m ² de surface de plancher : maximum 1.5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux, avec un minimum de 4 places pour 100m ² de surface de vente.
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Au maximum : 60% de la surface de plancher, sauf nécessité dûment justifiée. Au minimum : 30% de la SDP
	Cinéma	Selon une étude des besoins et en fonction de la capacité maximale d'accueil du public, des besoins en salariés, de leur situation géographique au regard des transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. Au maximum 1 place pour 3 fauteuils. Au minimum : 1 place pour 6 fauteuils
	Hébergement hôtelier	1 place par chambre/hébergement.
Autres activités du secteur primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie,	Au maximum 20% de la surface de plancher créée (minimum fixé en fonction des besoins du projet)
	Entrepôts	Au minimum 2 places par tranche entamée de 500m ² de surface de plancher et au maximum 20% de la SDP créée
	Bureaux	Au maximum 60% de la SDP créée (minimum 30%)
	Centre de congrès ou d'exposition	Au maximum 30 de la SDP créée (minimum 15%)
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	2 à 3 places de stationnement 2 roues imposées

13. Annexes

Le contenu des annexes, notamment des SUP, est mis à jour.

Section III : Compatibilité avec les dispositions supra-communales

I - Le SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE Scorff et Ellé-Isole-Laïta

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 des SDAGE et SAGE.

II - Le SCoT du Pays de Lorient

Le PLU de Guidel, approuvé à l'été 2024, est compatible avec les orientations du SCoT. Les ajustements et corrections apportées par la présente modification (notamment dans la correction d'une erreur matérielle dans le tracé de la limite de l'Espace Proche du Rivage au Puil) ne compromettent pas cette compatibilité.

III - La loi Littoral

La commune de Guidel est une commune littorale. Ainsi, les dispositions de la loi Littoral s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, et les dispositions du règlement écrit en tiennent compte.

Les ajustements et corrections apportés ne contredisent pas les dispositions de la loi Littoral.

IV - Le PDU de Lorient Agglomération

Le PLU de Guidel, approuvé en 2024, est compatible avec les orientations du PDU de 2019, lesquelles sont intégrées dans le SCoT de 2018.

Les ajustements et corrections apportés ne compromettent pas cette compatibilité.

V - Le PLH de Lorient Agglomération

La présente modification du PLU propose de faire évoluer la rédaction des règles relatives au PLH afin d'améliorer leur applicabilité. Sur le fond, toutes les règles énoncées par le PLH qui s'appliquent à la commune de Guidel en terme de densités et de créations de logements locatifs sociaux et en accession sont intégrées.

Cette procédure est donc compatible avec le PLH de Lorient Agglomération.

VI - Le PEB de l'aéroport de Lann Bihoué

Les modifications opérées n'affectent pas la compatibilité à ce document.