
PLAN LOCAL D'URBANISME

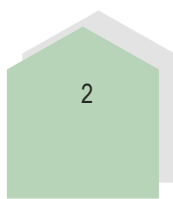


**MODIFICATION SIMPLIFIÉE 1
DU PLU DE GESTEL
- ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION -**

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 février 2020,
Modification simplifiée n°1 approuvée le XXXXXXXX

Le Maire,
Michel DAGORNE





PREAMBULE

SECTION I : LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

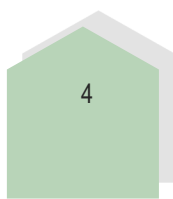
P.5

SECTION II : PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS **P.7**

**SECTION III : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS D'AMÉNAGEMENT ET LES DOCUMENTS
SUPRA-COMMUNAUX** **P.21**

PREAMBULE

Ce dossier a pour objet la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gestel, PLU approuvé le 24 février 2020.



La commune de Gestel : rappels

Gestel est une commune située en région Bretagne, dans l'ouest du département du Morbihan. Elle est intégrée au Syndicat Mixte pour le schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient qui regroupe 30 communes.

Au sein de l'aire urbaine de Lorient, son centre-ville se situe à un peu moins de 15 km de Lorient et à une dizaine de kilomètres du littoral atlantique. Elle bénéficie d'une situation géographique privilégiée, proche de l'axe Brest-Nantes.

La partie agglomérée de Gestel est traversée par la voie ferrée Nantes-Quimper et par deux routes départementales : RD306 et RD163. Enfin, la RN 165 passe en sud du centre-bourg.

Elle est entourée de Pont-Scorff au nord et à l'est, Quéven au sud et Guidel à l'ouest.

Gestel comptait 2637 habitants en 2019 (INSEE, population totale). Elle s'étend sur une superficie de 625 hectares, soit une densité de 422 habitants au km², un chiffre supérieur aux moyennes départementale et intercommunale (108 habitants au km² pour le Morbihan, 272 pour l'Agglomération).

Situation de GESTEL dans l'agglomération de Lorient



A. Objet de la procédure

L'objectif de cette procédure de modification simplifiée est, comme l'indique l'arrêté du maire n°2023-0035 en date du 21 avril 2023 :

- La suppression d'une servitude de « Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global » sur le secteur de l'ancien EHPAD ; celui-ci doit faire l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de cadrer les futurs aménagements ;
- La mise en place de l'outil « protection de linéaire commercial » afin de renforcer la protection du dynamisme commercial du centre-bourg ;
- L'apport d'ajustements au règlement écrit : ajout de définitions au lexique, ajustements liés au stationnement des véhicules, ajout de la possibilité d'implantation des constructions en retrait pour préserver un élément patrimonial, et dispositions liées à la végétalisation notamment.

B. 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 neuf 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 :

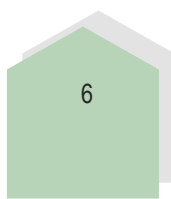
- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

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

C. Déroulement indicatif de la procédure

Les grandes étapes sont les suivantes :

- Arrêté du maire lançant la procédure de modification simplifiée (21/04/2023) ;
- 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.



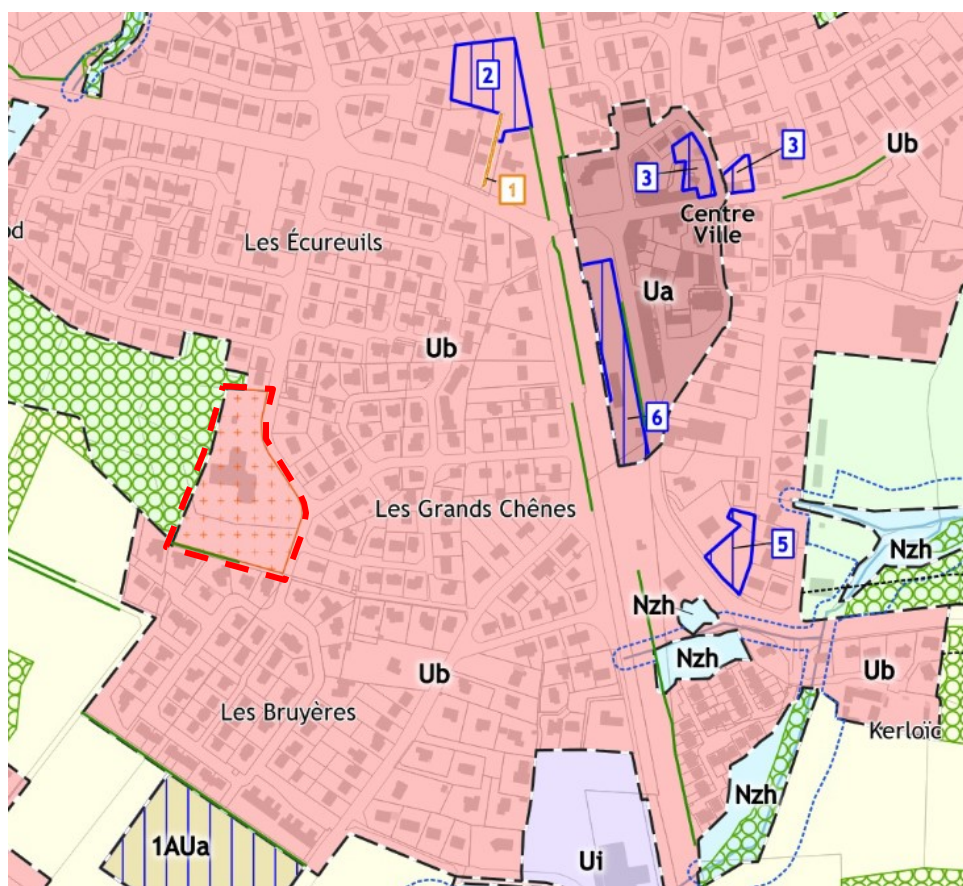
Récapitulatif des modifications opérées :

Référence	Modification prévue	Pièce(s) modifiée(s)
1	Levée d'une servitude de "Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global"	Règlement graphique Orientations d'Aménagement et de Programmation
2	Mise en place de l'outil "linéaire commercial" dans le centre-bourg	Règlement graphique Règlement écrit
3	Ajustements réglementaires	Règlement écrit
A	Lexique : Ajout de la définition de la "pleine terre"	
B	Paragraphe G4 relevant des implantations : intégrer autorisation de retrait par rapport à élément patrimonial	
C	Paragraphe G6 relevant des clôtures : ajustements concernant les portillons et autorisation de clôtures végétales en tout secteur	
D	Paragraphe G7 relevant des espaces libres : intégrer obligation de maintenir les plantations existantes (ou remplacement par équivalent)	
E	Paragraphe G8 relevant du stationnement : ajout d'un nombre de place minimum en cas de création de logement individuel (1 place)	
F	Paragraphe G8 stationnement : ajout de l'obligation d'aménager les aires de stationnement aérien en matériaux drainants	
G	Paragraphe G8 relevant du stationnement : imposer la plantation d'arbres	
H	Dispositions applicables aux zones Urbaines et 1AU : Implantation du stationnement : intégration d'une alternative à l'implantation du volume de stationnement dans la bande de 0 à 6 mètres et donc permettre que le garage « suive » la maison.	
I	Annexe "Préconisations architecturales pour le bâti rural et ancien" : tri entre préconisations et dispositions prescriptives	
4	Mise à jour des annexes	Annexes

1. Levée du PAPAG (Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global)

Contexte : un périmètre d'attente de projet d'aménagement global avait été instauré lors de la révision de PLU (approuvée le 24 février 2020) sur ce secteur occupé par un Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, bâtiment vacant depuis plusieurs années ; l'objectif était d'engager une réflexion sur ce secteur donnant lieu à un schéma d'aménagement.

Le secteur fait aujourd'hui l'objet d'un projet de réhabilitation auquel la Mairie est favorable : afin de rendre ce projet possible, le PLU de Gestel doit être modifié.



Entouré en rouge, le périmètre du « PAPAG » supprimé dans le cadre de la présente modification.

La suppression de cette servitude permettra la mise en œuvre d'un nouveau projet sur le secteur.

En parallèle et de façon à garantir un projet d'aménagement qualitatif sur ce site à enjeux (proximité du centre-bourg et interface paysagère notamment), la commune prévoit également la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP).

La mise en place de cette OAP aura pour objectif de garantir notamment :

- La réhabilitation du bâtiment existant ;
- La prise en compte du fort caractère paysager du secteur (notamment interface arborée avec allée des Ecu-reuils qui dessert le secteur par l'Est) ;

LES MODIFICATIONS OPÉRÉES

- L'interface avec le secteur boisé protégé au PLU à l'Ouest (double protection : zonage Naturel inconstructible et espace boisé classé contraignant fortement les abattages d'arbre), et le linéaire bocager dans le coin Sud-Ouest (élément de paysage également protégé au PLU en vigueur au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).



Espace boisé classé



Elément de patrimoine, paysage à protéger

Les grands principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation envisagée sont les suivants :



LEGENDE

-  Périmètre d'OAP
-  Accès
-  Bâtiment à réhabiliter
-  Zone d'implantation privilégiée pour bâtiment annexe
-  Franges boisées à conserver
-  Linéaire bocager protégé au PLU
-  Espace boisé inconstructible protégé au PLU

2. Mise en place de l'outil « linéaire commercial » dans le centre-bourg

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays de Lorient permet aux communes de mettre en place l'outil « linéaire commercial » dans leur PLU :

Recommandation : Les communes étudient, dans le cadre de l'élaboration ou la révision de leur PLU (ou du document en tenant lieu), l'intérêt et l'opportunité de la mise en œuvre de linéaires commerciaux dans lesquels peuvent être identifiés et délimités « les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détails et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. » (Article. L.123.-1-5 du code de l'urbanisme).

Capture du Documents d'Orientations et d'Objectifs du SCoT (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial)

Pour rappel, cet outil a pour effet d'empêcher les changements de destination des **rez-de-chaussée commerciaux identifiés au règlement graphique**, vers une destination autre que le commerce, l'artisanat, l'activité de service ou de l'équipement.

La commune a identifié plusieurs linéaires et secteurs qu'elle souhaite protéger afin de maintenir le tissu commercial existant, dans un contexte de pression foncière de plus en plus important constaté sur le territoire.

Ces secteurs sont identifiés ci-dessous, et feront l'objet d'une légende dédiée au règlement graphique « linéaire commercial à protéger » :



Les linéaires commerciaux à protéger apparaissent en rouge ci-dessus (source capture : Google Maps)

SECTION LES MODIFICATIONS OPÉRÉES



1



Place de la Mairie (place Colonel Muller), place centrale du bourg autour de laquelle se sont implantés les principaux commerces.

2



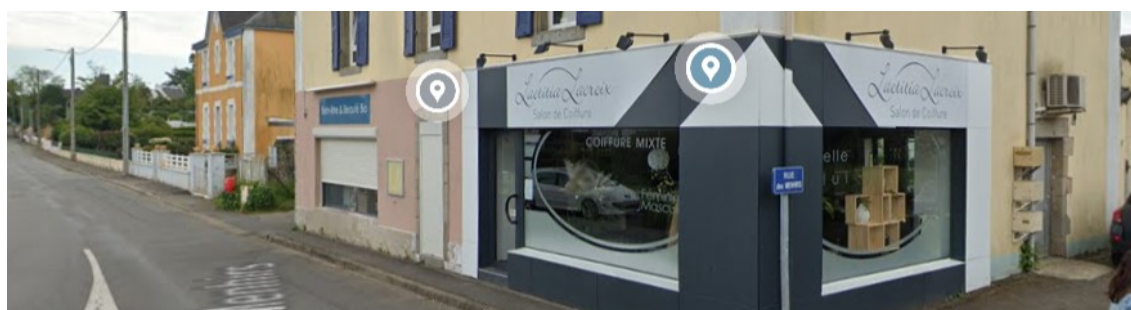
Rue de Quéven / Rue de Kergomet

3



Supérette à l'angle de la rue des Pins et rue des Peupliers

4



Locaux à l'angle des rues des Menhirs et des Plages



Restaurant sur la route de transit (route départementale vers les plages et la RN 165)

Ces linéaires seront protégés par des dispositions qui seront intégrées au chapitre II. *Organisation de l'activité commerciale* des Généralités du règlement écrit, de la façon suivante (les ajouts apparaissent en **rouge** ci-dessous) :

II. ORGANISATION DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

Dans un souci de sobriété foncière et de renforcement de sa centralité urbaine, le PLU vise à renforcer la priorité accordée à celle-ci pour l'accueil d'activités commerciales et encadrant le développement commercial en périphérie.

La centralité commerciale :

En s'appuyant sur le SCoT du Pays de Lorient, le PLU délimite donc sa centralité commerciale et précise les règles d'implantation.

À Gestel cette centralité commerciale correspond à la zone Ua.

Elle cumule en effet plusieurs critères lui permettant de constituer le lieu privilégié pour l'implantation du commerce et des marchés :

- ◆ une mixité des fonctions : habitat, commerces, équipements et services ;
- ◆ la densité d'habitat la plus élevée de la commune ;
- ◆ une présence ou une proximité d'espaces publics et de sociabilisation fédérateurs ;
- ◆ une localisation au cœur des tissus urbains existants.

Elle peut accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les commerces qui satisfont à des besoins quotidiens et de proximité à l'échelle de la commune. Tous les nouveaux équipements commerciaux et cinématographiques y sont autorisés, leurs surfaces de vente ne pouvant excéder 1500 m².

Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT peuvent se développer de la manière suivante :

- ◆ si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 1250 m², une extension dans la limite de 20% maximum de cette surface initiale est autorisée ;
- ◆ si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 1250 m², un agrandissement jusqu'à 1500 m² est possible.

Hors de cette centralité commerciale identifiée par le présent PLU, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée, à l'exception, et sous réserve des dispositions du règlement de chaque zone, de la restauration et l'hôtellerie, du commerce automobile et motocycle, du commerce et concession de bateaux de plaisance, du commerce de gros sans activité significative de commerce de détail et des points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production.

Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT en dehors de cette centralité commerciale peuvent se développer, d'ici 2037, dans la limite maximale de 20% de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

Protection des rez-de-chaussée commerciaux :

Les rez-de-chaussée commerciaux des constructions identifiés comme « linéaire commercial » au règlement graphique sont protégés et doivent être affectés à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif, selon les dispositions suivantes :

- La transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce et l'activité de service ou un équipement d'intérêt collectif et service public est interdite, y compris lors de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble.

3. Ajustements réglementaires

De manière générale, les ajustements réglementaires prévus dans le cadre de la présente procédure relèvent de compléments de règles en vigueur, et d'une meilleure prise en compte du patrimoine naturel et bâti.

A) Lexique : Ajout de la définition de la "pleine terre"

Le règlement écrit en vigueur comporte des dispositions liées à la pleine terre, sous la forme d'un coefficient minimum à maintenir dans le cadre de toute opération. Néanmoins, la « pleine terre » n'est pas explicitement définie au lexique. Il est donc prévu d'y ajouter la définition suivante, qui permettra une application plus simple et rigoureuse de la règle.

Pleine terre : un espace non construit peut-être qualifié de pleine terre s'il est perméable à l'eau, si son sous-sol est libre de toute installation (hors réseaux) et si il peut recevoir des plantations.

B) Paragraphe des Dispositions Générales relevant des implantations (G4)

La présente modification prévoit d'intégrer une implantation alternative à la règle actuelle, permettant de ménager un retrait de sa construction pour protéger un élément patrimonial naturel (arbre remarquable, talus bocager etc.) ou bâti (muret de pierres). Cette alternative sera intégrée de la façon suivante :

QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

L'adaptation des dispositions suivantes relatives aux limitations d'implantations, de hauteurs et gabarits, peut être autorisée sur justification ou imposée pour une meilleure intégration du projet de construction dans son environnement bâti.

ARTICLE G4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Certaines implantations pourront être imposées pour des raisons architecturales ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- **Aussi, un recul différent des règles d'implantation pourra être autorisé pour préserver un élément du patrimoine bâti ou naturel de qualité, ou un muret existant assurant déjà une continuité bâtie sur voie.**
- Une construction est réputée implantée sur une limite ou dans une bande déterminée si un linéaire continu de 5 m d'une des façades est implanté sur cette limite ou dans cette bande.

C) Paragraphe des Dispositions Générales relevant de l'édification des clôtures (G6)

La présente modification prévoit deux ajouts concernant l'édification des clôtures :

- **Les obligations de clôture à claire-voie lorsqu'elles existent ne s'appliquent pas au portes et portillons ;**
- **Les clôtures végétales sont autorisées en tous secteurs.**

D) Paragraphe des Dispositions Générales relevant des espaces libres (G7) :

La présente modification prévoit une meilleure prise en compte, ou a minima une obligation de compensation, des espèces végétales existantes sur les sites de projet. Pour ce faire, une disposition est ajoutée au paragraphe G7 de la façon suivante :

QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS (articles G7 et G8)


Article G7 - biodiversité et espaces libres

- Les éléments de bocage existants sur les sites de projet doivent être maintenus.
- **Sauf en secteurs AU, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.**
- Pour toute opération, les espaces végétalisés et de pleine terre doivent respecter un pourcentage minimum de la superficie du terrain d'assiette du projet comme précisé dans le tableau ci-dessous :

Zones N	Zones A	Zone Ua	Zones Ub	Zones Uc et Un	Zones AU
50%	50%	20%	25%	40%	30%

E) Paragraphe des dispositions générales relevant du stationnement : ajout d'un nombre de place minimum en cas de création de logement individuel

La commune a constaté que certains projets de création de logements ne donnait pas lieu à de nouvelles places de



stationnement, ce qui crée une pression sur l'espace public. La présente modification prévoit donc d'imposer l'aménagement **d'une place de stationnement minimum** dans le cadre de la construction d'un logement individuel.

Cette disposition apparaîtra dans les dispositions générales.

F) Paragraphes des dispositions générales relevant des équipements, réseaux, consommations et rejets (G2) et relevant du stationnement (G8)

Le PLU en vigueur prévoit la disposition suivante qui incite à l'utilisation de matériaux drainants mais ne la rend pas obligatoire (disposition qui apparaît au chapitre G2) :

VI. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

[...]

- Les autres projets ne comportant pas de construction tels que voiries, aires de stationnement, ... à l'exception des aires de retournement et de stationnement des poids lourds, sont réalisés prioritairement en matériaux drainants.

La présente modification prévoit donc l'**obligation** d'utiliser des matériaux drainants dans le cadre de l'aménagement d'aires de stationnement., et ce afin de limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols.

Cette règle sera intégrée à deux paragraphes des dispositions générales du règlement écrit afin d'assurer son application ; la disposition actuelle sera supprimée.

Article G2 - Équipements, réseaux, consommation et rejets

VI. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

[...]

- **Les aires de stationnement (hors stationnement des poids lourds) doivent être réalisées en matériaux drainants, sauf sur les secteurs prévoyant des dispositifs d'ombrière solaire incluant un système de récupération d'eau.**

Article G8—Stationnement

I. Préalables techniques

- Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas entier, il est arrondi au nombre entier supérieur.
- Quand une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigible est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- **Il est rappelé que l'article G2-VI des Dispositions Générales du présent règlement précise que les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux drainants (sauf sur les secteurs comportant des dispositifs d'ombrière solaire incluant un système de récupération d'eau).**

G) Paragraphe des dispositions générales relevant du stationnement : végétalisation des parkings

Dans une optique de limitation de l'imperméabilisation des sols et d'intégration de nature dans la ville, la présente procédure prévoit l'intégration d'une disposition visant à végétaliser les aires de stationnement.

Cette disposition sera intégrée de la même manière suivante, en préambule du paragraphe III. Véhicules motorisés, « modalités de réalisation » :

Dans le cadre de l'aménagement d'une aire de stationnement, celle-ci doit être végétalisée à raison d'1 arbre planté pour 4 places de stationnement aménagées (arrondi à l'unité supérieure), dans le cadre d'un dispositif ou aménagement global, sauf impératif technique justifié.

H) Paragraphe des dispositions applicables aux zones Urbaines et A Urbaniser, article 8 Stationnement :

Le règlement écrit du PLU en vigueur impose l'implantation des volumes dédiés au stationnement dans une bande de 0 à 6 mètres à partir de l'emprise publique :

ARTICLE U8 - STATIONNEMENT

Se reporter à l'article G8 des « Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones » du présent règlement.

En outre, pour les habitations individuelles :

- ◆ les emplacements des stationnements aériens des véhicules motorisés sont cantonnés dans une bande de 0 à 6 mètres comptés à partir de la limite de voie.

La commune a constaté une difficulté d'application dans des cas de figure spécifiques (configuration de parcelle spécifique type parcelle à l'angle de 2 rues ou en second rang).

Une alternative est donc intégrée de la façon suivante :

- **lorsque la configuration de l'unité foncière ne permet pas d'implantation par rapport aux voiries et emprises publiques (parcelle divisée en second rang ou à l'angle de 2 voies par exemple), il n'est pas fait application de la règle précédente.**

I) Annexe « Préconisations architecturales pour le bâti rural et ancien » : préconisations et dispositions prescriptives

Le règlement écrit en vigueur comporte une annexe, qui permet l'application de certaines règles spécifiques au patrimoine bâti rural de la commune ; cette annexe est présentée comme étant constituée de « préconisations », ce qui ne permet pas aujourd'hui une application aisée des dispositions qui la constituent, et peut donner lieu à des projets de réhabilitation non qualitatifs.

La présente procédure prévoit de rendre plus prescriptives certaines de ses dispositions, en renommant l'annexe en elle-même et en précisant ponctuellement son contenu :

ANNEXE C : **PRÉCONISATIONS DISPOSITIONS** ARCHITECTURALES POUR LE BÂTI RURAL ANCIEN »

Ce document présente un ensemble de **préconisations-dispositions** visant à permettre l'évolution des bâtiments ruraux anciens de la commune en conservant à la fois leur caractère architectural et l'intégrité de leur comportement hygrothermique.

[...]

I. PRINCIPES POUR LES INTERVENTIONS SUR UN BÂTIMENT ET SES ABORDS

[...]

B. LES GRANGES ET DÉPENDANCES AGRICOLES

Plan : proche du carré

Gabarit : rez-de-chaussée + combles

Caractéristiques usuelles :

- ◆ chaînage en angle
- ◆ porte de grange avec entourage en pierres de taille



De manière générale, les extensions sont déconseillées sur ces typologies au risque de perdre leurs formes traditionnelles et donc leur intérêt patrimonial. En effet, ces bâtiments ont pour la plupart une emprise au sol relativement faible et la tentation de réaliser une ou des extensions importantes viendrait « noyer » le bâtiment d'origine dans un ensemble disproportionné. **L'autorisation d'urbanisme peut alors être refusée en vertu de l'application de l'article G6.**

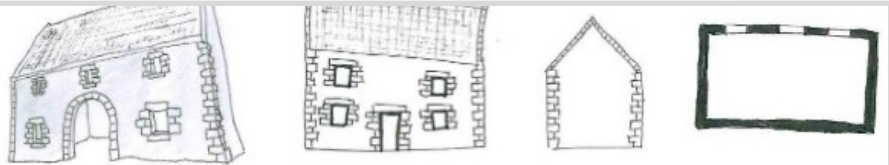
C. LES LOGIS

Plan : proche du carré

Gabarit : rez-de-chaussée + combles

Caractéristiques usuelles :

- chaînage en angle
- chaînage en encadrement d'ouverture
- corniches
- appareillage de pierres taillées



Comme pour les longères, les granges et les dépendances agricoles, et pour les mêmes raisons, les extensions peuvent être réalisées en matériaux différents de ceux du bâtiment d'origine.

Les extensions sont réalisées en accroche à la façade arrière du logis, si cette dernière ne présente pas d'éléments architecturaux notables. Dans le cas contraire, **leur conservation est vivement conseillée ceux-ci doivent être conservés.**

Les pignons et la façade principale, doivent, **dans la mesure du possible sauf impossibilité technique justifiée**, conserver leur aspect d'origine en pierres apparentes.

II. PRINCIPES POUR LA RÉNOVATION D'UN BÂTIMENT ET SES ABORDS

[...]

D. LE TRAITEMENT DE LA TOITURE

LA COUVERTURE

Les toitures sont aujourd'hui recouvertes d'ardoise, plus rarement de chaume. Afin de conserver une lecture, du patrimoine, ~~le maintien de toitures sombres est conseillé~~ **une toiture sombre doit être maintenue lorsqu'elle existe.**

~~Toutefois~~ **Alternativement**, dans l'objectif de permettre une architecture contemporaine, les toitures en zinc ou en bac acier (dont l'aspect qualitatif doit être proche de celui du zinc) dans les tons rappelant l'ardoise ~~constituent des alternatives séduisantes~~ **peuvent être autorisées.**

Le faîtage peut être réalisé en tuile d'argile dans le cas d'une couverture en ardoise. Les tuiles sont alors posées directement sur un lit de mortier de chaux-sable.

Dans le cas d'un changement de couverture en chaume au profit d'une couverture en ardoise, ~~on conserve alors~~ **doit être alors maintenue** visible la partie supérieure de la chevronnière qui correspond à l'épaisseur de la toiture en chaume, afin de permettre un éventuel retour au chaume mais à plus court terme de conserver cet élément significatif d'une époque.

LES LUCARNES

Les lucarnes sont très présentes dans les constructions rustiques et permettent d'éclairer les combles.

Si la construction comportait des ouvertures permettant la pose de lucarnes, il est alors possible de les restaurer. Dans le cas contraire, il est ~~plutôt~~ **plutôt** conseillé d'opter pour la pose de châssis de toit.

[...]

E. LA CONSERVATION DES DÉTAILS ARCHITECTURAUX

Tous les détails architecturaux représentent des particularités du bâtiment que le propriétaire doit conserver ~~dans la mesure du possible~~ afin de témoigner d'usages ou de modénatures locales : niches, linteaux (à accolade, en anse de panier, ...), chaînages d'angle, pigeonniers, escaliers, sculptures (symboles, personnages, ...).

[...]

F. LE TRAITEMENT DES OUVERTURES

LES PERCEMENTS

Lors d'une rénovation, il est conseillé de conserver les proportions des ouvertures existantes, en général plus hautes que larges.

~~Il est aussi important de~~ **Par ailleurs, les projets doivent :**

- conserver l'alignement des ouvertures d'un étage sur l'autre. Si l'on vient ajouter une lucarne pour éclairer les combles, cette dernière doit alors être alignée avec l'ouverture existante en-dessous.
- ~~De même, il est également important de~~ conserver la symétrie axiale de ces bâtis.

SECTION LES MODIFICATIONS OPÉRÉES



4. Mise à jour des annexes

Dans le dossier « Annexes » du PLU, les servitudes d'utilité publique doivent être actualisées. Le plan des servitudes d'utilité publique et la liste associée seront donc mis à jour au regard des dernières données disponibles.

Documents supra communaux :

1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne

Certaines des modifications apportées concernent la thématique de l'eau et plus particulièrement imposent l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (matériaux drainants pour les aires de stationnement), et limitent l'imperméabilisation des sols (végétalisation des parkings, conservation des plantations existantes, compensation par la plantation d'espèces équivalents en cas de nécessité technique justifiée etc.)

Références des modifications ayant un impact sur la gestion des eaux pluviales : 3.A, 3.D, 3.F, 3.G.

En conséquence, ces modifications vont dans le sens des objectifs du SDAGE et sont donc compatibles avec ceux-ci.

2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) 2018 du Pays de Lorient

Le PLU de Gestel, approuvé le 24 février 2020, est déjà compatible avec les orientations du SCoT.

Les ajustements et corrections apportés par la présente modification ne compromettent pas cette compatibilité. Au contraire, la traduction réglementaire du volet commercial du SCoT est renforcée par la mise en place de l'outil « linéaire commercial ».

3. le PDH du Morbihan et le PLH de Lorient agglomération (approuvé en 2017)

Le PLU de Gestel, approuvé le 24 février 2020, est déjà compatible avec les orientations du PLH, lui-même compatible avec le PDH.

Les ajustements et corrections apportés par la présente modification ne compromettent pas cette compatibilité.

4. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Lorient Agglomération

Le PLU de Gestel, approuvé le 24 février 2020, est déjà compatible avec les orientations du PLH, lesquelles sont intégrées dans le SCoT 2018.

Les ajustements et corrections apportés par la présente modification ne compromettent pas cette compatibilité.

