

Modification de droit commun n°1

Plan Local d'Urbanisme de Locmiquélic



Additif au rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 janvier 2014 ,
mis à jour le 12 juin 2014 et modifié par modification
simplifiée le 31 mai 2018.

MDC1 lancée par arrêté le 20 décembre 2023



Le Maire,
Eric PATUREL

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 le SAGE du Blavet

II—Le SCoT du Pays de Lorient

III—Le PDU de Lorient Agglomération

IV—Le PLH de Lorient Agglomération

Préambule

Le plan local d'urbanisme de la commune de Locmiquélic a été approuvé par délibération municipale le 23 janvier 2014, mis à jour le 12 juin 2014 puis modifié le 31 mai 2018.

Afin de poursuivre le développement de la commune et d'ajuster ses objectifs, dans la continuité de ceux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il s'avère nécessaire de procéder à l'évolution du document, en passant par une procédure de modification de droit commun.

Section I : Objet et choix de la procédure de modification

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

	Intitulé	Objet de la modification	Pièces modifiées
A	Mise en compatibilité avec le SCoT du Pays de Lorient	<ul style="list-style-type: none">• Introduction d'une centralité commerciale• Protection des rez-de-chaussée commerciaux• Interdiction des changements de destination en EPR• Interdiction des activités médicales et paramédicales en zone d'activité périphérique• Changement de zonage de la zone artisanale de Kervern• Autorisation de la vente directe et diversification de l'activité agricole	Règlement graphique Règlement écrit
B	Autres modifications réglementaires	<ul style="list-style-type: none">• Adaptation du lexique• Mise à jour des dispositions sur les gestions des eaux pluviales + matériaux drainants pour places de stationnement• Remplacement du Coefficient d'Occupation du Sol par le Coefficient de Biotope• Limitation du volume des piscines individuelles• Préconisations architecturales pour ravalements de façades• Révision des règles relatives à : l'intégration des PV aux toitures + les pignons en ardoise + les clôtures• Intégration du nouveau PLH• Mise à jour des règles de hauteurs et gabarits, largeur des accès, hauteurs maximales, règles d'implantation en Ube...	Règlement écrit

	Intitulé	Objet de la modification	Pièces modifiées
B (suite)	Autres modifications réglementaires (suite)	<ul style="list-style-type: none"> • Règles sur les PV dans la zone artisanale de Kervern • Suppression du zonage illégal Ah • Modification des règles d'occupation ou utilisation du sol en zone agricole et en espaces remarquables (Nds) • Dispositions favorisant l'installation de jardins familiaux dans plusieurs secteurs 	<p>Règlement graphique</p> <p>Règlement écrit</p>
C	Autres modifications réglementaires (RG)	<ul style="list-style-type: none"> • Modification de l'affichage des secteurs archéologiques • Consolidation du zonage inconstructible dans la bande des 100m • Correction d'erreurs dans les marges de recul aux routes et aux cours d'eau • Changement de vocation d'un emplacement réservé 	<p>Règlement graphique</p> <p>Annexes</p>
D	Modification des OAP	<ul style="list-style-type: none"> • Fusion des OAP n°2 et n°6 en une OAP n°2 Abbé Tréhin—Lann Ar Berenn 	<p>OAP</p> <p>Règlement graphique</p>
E	Modification des Annexes	<ul style="list-style-type: none"> • Création d'annexes (permis de démolir, Secteurs d'Information sur les Sols, Sites archéologiques) • Modification d'annexes (SUP, CSITT et CSITR, DPU et DPENS, Repérage architectural) 	

Choix de la procédure

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

La présente modification n'entre pas dans le champ de la révision, puisque la commune de Locmiquélic n'envisage pas :

- de changer les orientations prévues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- de réduire un espace boisé classé (EBC), 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 grave risques de nuisances.

La procédure de modification de droit commun, conformément à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, est mise en oeuvre lorsque le projet d'évolution du PLU a pour effet :

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

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

Au regard des évolutions générées par cette procédure (réduction de la zone U notamment), il apparaît nécessaire de procéder à une modification de droit commun.

Section II : Présentation et justification des modifications

Dans la suite du présent dossier, les ajouts et remplacements sont indiqués en bleu, et les suppressions en rouge.

A. Modifications liées à la mise en compatibilité avec le SCoT du Pays de Lorient

1. Centralité commerciale du bourg identifiée au DAAC

Le SCoT prescrit la définition d'un périmètre de centralité commerciale répondant aux critères suivants :

- Une mixité des fonctions : habitat commerces, équipements et services
- Une densité d'habitat parmi les plus élevées de la commune
- Une présence d'espaces publics et de sociabilisation, fédérateurs de vie sociale;
- Une localisation au sein des tissus urbains existants

La modification n°1 du PLU de Locmiquélic propose un périmètre commercial dans le centre-bourg. Ce périmètre est ajouté au règlement graphique.

Cette centralité correspond au type 3 indiqué dans le SCoT (pôles relais de proximité et pôles d'appui avec potentiel de rayonnement, limité aux quartiers et communes limitrophes, dont la vocation est d'accueillir préférentiellement de nouveaux commerces pour satisfaire la demande locale). Dans ces centralités de type 3, le SCoT autorise, pour tous les types de commerces, des surfaces de vente inférieures ou égales à 2000m².

Hors de cette centralité commerciale, aucune création de commerce n'est possible. Est ainsi supprimée la mention suivante, qui autorisait l'installation de nouveaux commerces hors des centralités commerciales :

- p. 58 article 1AU2 : « Seront alors admises : (...) les constructions de commerces, services et artisanat »

Le règlement écrit de la présente modification du PLU de Locmiquélic reprend ces dispositions dans l'article « Dispositions générales » auquel elle ajoute une partie 15. Organisation de l'activité commerciale. Pour cette raison, la modification n°1 du PLU est compatible avec le SCoT. La partie 15. Lexique reste la partie finale.

2. Protection des rez-de-chaussée commerciaux :

Le SCoT recommande la mise en œuvre de linéaires commerciaux visant à maintenir et renforcer les continuités commerciales des centre-ville et des quartiers en s'appuyant sur les dispositions de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, une protection des rez-de-chaussée des commerces existants en centre-bourg, ainsi qu'une protection renforcée, sont désormais inscrites au règlement graphique, et les dispositions qui leur sont liées figurent à la partie 15. Organisation de l'activité commerciale des Dispositions générales du règlement.

Protection des rez-de-chaussée commerciaux

Les rez-de-chaussée des constructions repérées au règlement graphique comme « linéaire commercial protégé » doivent être prioritairement affectés à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics d'intérêt collectif.

La transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat ou un équipement d'intérêt collectif est interdite. Pour les constructions repérées comme « linéaire commercial renforcé », le changement de destination vers des activités tertiaires, bureaux et services, est également interdit. Cette prescription s'applique aussi lors de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble .

Le changement de destination de surfaces de bureaux en rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat est interdite ; cette disposition ne s'applique pas en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Interdiction des changements de destination en Espaces Proches du Rivage :

Le SCoT prescrit l'interdiction des changements de destination des bâtiments existants dans les espaces proches du rivage, ainsi qu'en dehors des espaces urbanisés dans la bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage.

Page 10

Titre 1—9. Dispositions spécifiques

La mention suivante est ajoutée :

Tout changement de destination d'un bâtiment existant à usage agricole ou aquacole est interdit dans les Espaces Proches du Rivage.

L'étoilage des bâtiments situés en Espaces Proches du Rivage est supprimé (3 bâtiments repérés à Kervern).

4. Interdiction des activités médicales et paramédicales en zone d'activité périphérique

Comme le prescrit le SCoT du Pays de Lorient, dans un objectif de confortement des centralités urbaines et du maintien des services de proximité, les activités médicales et paramédicales sont interdites dans les zones d'activité périphériques, c'est-à-dire en zones Ui.

Page 48

Article Ui1

Parmi les occupations et utilisations du sol interdites est ajoutée la mention [Les activités médicales et paramédicales](#).

5. Zone de Kervern

La modification simplifiée n°1 du SCoT du Pays de Lorient en 2021 a désigné la zone artisanale de Kervern comme agglomération à vocation économique, pouvant faire l'objet d'une densification sans extension du bâti. Cette zone doit faire l'objet d'un nouveau zonage, passant ainsi d'[Uia](#) à [Ucaia](#). Des pages 48 à 54 du règlement écrit, chaque itération du zonage « [Uia](#) » est remplacée par « [Ucaia](#) »

En page 48, est ajoutée [l'interdiction de nouveaux logements, d'activités commerciales \(à l'exception des activités de restauration et des constructions à usage hôtelier\) et des constructions ou installations à usage de loisirs](#) à la liste des occupations et installations du sol interdites en zone [Ucaia](#).

6. Autorisation de la vente directe (circuits courts) pour les exploitations agricoles et diversification de l'activité agricole

L'article A2 est modifié pour ajouter la mention des circuits courts comme suit : « [sont autorisées] les constructions ou installations nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, [sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à la vente directe en circuit court](#) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.

[Les hébergements touristiques sont autorisés uniquement dans les extensions mesurées des bâtiments existants, et dans les bâtiments existants quand le changement de destination est possible.](#)

B. Autres modifications réglementaires (règlement écrit)

> Généralités

1. Le lexique est adapté aux différentes évolutions du règlement.

Pages 12 et 13

La mention suivante est ajoutée au lexique : **Combles** : ensemble constitué par la charpente et la couverture, et, par extension, le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Cet espace est considéré comme aménageable, il a une hauteur supérieure à 1,80 m. Par exemple : R+2 = 3 niveaux ; R+2+C = 4 niveaux dont un pour les combles.

La définition suivante est supprimée du lexique : **Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** (article 14) : Rapport exprimant la surface de plancher (en mètres carrés) susceptible d'être construite par mètre carré de terrain.

La liste des destinations et sous-destinations qui se trouve dans le lexique en p.13 est aujourd'hui obsolète. La mention suivante est supprimée :

Destination des constructions (article R.123-9 du code de l'urbanisme)

Habitation : il s'agit de toutes les catégories de logements, y compris les logements de fonction.

Hébergement hôtelier : Il s'agit de tout hébergement limité dans le temps, avec des espaces communs propres aux hôtels et services qui caractérisent l'activité hôtelière et qui sont assurés par un personnel propre à l'établissement (pas de libre-service).

Bureaux : Il s'agit des locaux d'activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, activités de « services », non accessibles pour une clientèle nombreuse (profession libérale, vente par correspondance, démarchage téléphonique).

Commerce : Il s'agit des activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service et accessible par une clientèle nombreuse (agence de voyage, banques, assurances, restaurants...)

Artisanat : Il s'agit de l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercée par un artisan inscrit à la chambre des Métiers.

Industrie : Il s'agit de l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital, inscrites à la Chambre de commerce et d'Industrie.

Exploitation agricole ou forestière

Entrepôt : Il s'agit de bâtiments ou hangars où sont stockées des marchandises et/ou du matériel. Au delà de 20% de la surface de plancher affectés au stockage, cette surface de plancher sera considérée comme une destination d'entrepôt. En-dessous, ces surfaces auront la même destination que l'activité à laquelle la fonction de stockage est rattachée.

Équipements publics ou d'intérêts collectifs : Il s'agit de construction, d'aménagement ou d'installation assurant un service d'intérêt général (public ou privé) destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. On distingue deux types d'équipement collectif :

- Les équipements d'infrastructures : réseaux (postes de relevage, ligne haut et très haut débit...), voiries et stationnements, équipement de production d'énergie (transformateur EDF...)
- Les équipements de superstructures : bâtiment à usage collectif, administratifs, scolaires, sanitaires, culturels, sportifs....

Le texte suivant est ajouté :

Destination des constructions (telles que prévues et définies par l'arrêté du 10 novembre 2016, modifié par l'arrêté du 22 mars 2023 et inscrites dans le Code de l'urbanisme)

A noter : les destinations et occupations du sol permises en **Article 1** de chaque zone du PLU peuvent se voir limitées par d'autres règles issues notamment de Plans de Prévention des Risques, ou de Servitudes (à l'exemple des servitudes de captage d'eau potable) annexées au présent PLU.

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>
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>
Commerces et activités de service	<p>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.</p> <p>Restauration : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.</p> <p>Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> <p>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.</p> <p>Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.</p> <p>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>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 destinés 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 destinés 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>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 livraison et 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>

> Dispositions générales

1. **La gestion des eaux pluviales** est supprimée au sein des dispositions applicables aux zones et est reportée au sein des dispositions générales en remplacement de l'article existant

Pages 23, 37, 51, 60, 87

Les articles 4 : Ua4, Ub4, Ui4, 1AU4, Ah4

Mention supprimée dans les articles 4 :

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manoeuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides, aire de carénage ...), un prétraitement sera être imposé avant évacuation dans le réseau d'eaux pluviale sou le milieu naturel (fossé).

En aucun cas les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Les opérations d'aménagement d'ensemble* doivent privilégier la possibilité d'utiliser des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales : mise en place de noues chaussées et structures réservoirs, tranchées drainantes, infiltrations, etc. La ligne directrice étant de capter au maximum les eaux pluviales à leur source afin d'éviter leur ruissellement et leur charge en polluants.

Toute nouvelle construction et les extensions significatives d'une construction existante (supérieur à 200 m² de surface imperméabilisée supplémentaire) doivent s'accompagner d'une régulation du débit d'eaux pluviales rejeté. Le débit de rejet maximal est de 6litre/seconde pour les parcelles inférieures à 1 hectare et pour une pluie d'orage décennale. Le volume minimal de l'ouvrage de régulation des eaux pluviales est de 2m³.

Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être paysagés et intégrés dans l'environnement existant. Ils devront être conçus de manière à être accessibles à pied (profondeur maximale de 0,80 mètre pour les bassins et noues de rétention et de 0,50 mètre pour les fossés).

Mention ajoutée dans les dispositions générales :

15. Eaux pluviales:

Préambule :

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions règlementaires en vigueur, dont les dispositions du zonage pluvial de Locmiquélic (en annexe du PLU). Les règles suivantes peuvent être ponctuellement plus contraignantes que ce dernier. La règle la plus contraignante s'applique.



Le processus de rétention-infiltration (dessin de gauche) se caractérise par la création dans le sol d'un espace de rétention perméable à l'eau pluviale, tel qu'un jardin de pluie, une noue etc. Cet aménagement permet à l'eau d'être retenue ponctuellement avant son infiltration dans le sol et sa restitution dans la nappe phréatique.

Le processus de stockage-récupération (dessin de droite) quant à lui, se définit par la construction d'un ouvrage imperméable, récupérant l'eau pluviale pour la stocker sur une durée indéterminée. Elle est par la suite réutilisée en fonction de besoins : arrosage, nettoyage des véhicules etc.



Pour préserver la qualité des milieux aquatiques et ne pas aggraver les risques d'inondations en aval, tout projet doit garantir la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les principes à mettre en œuvre sont, par ordre de priorité :

1. Éviter et réduire l'imperméabilisation des sols, favoriser les revêtements poreux (parkings, allées, trottoirs...)
2. Gérer les eaux pluviales à la source en cherchant dès que possible à infiltrer et à déconnecter les eaux pluviales des réseaux,
3. Compenser les surfaces imperméabilisées indispensables, limiter les rejets pluviaux vers l'aval, restituer au milieu naturel, et en dernier recours au réseau public, à débit régulé.

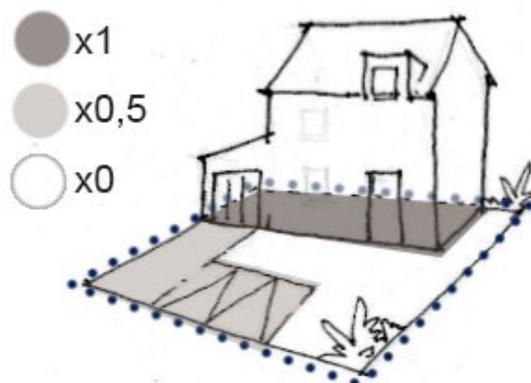
Champ d'application :

Les prescriptions de gestion des eaux pluviales s'appliquent à toute construction, extension, installation, ouvrage ou travaux ayant pour effet la création d'une surface imperméabilisée d'une superficie minimale de 30m².

Calcul de la surface imperméabilisée de référence :

Pondération	Type de revêtement
0	Pleine terre, noues, arbres (emprise sous houppier), talus
0,5	Surfaces minérales perméables (sable tassé, pavés à joints larges, graviers, béton poreux...) Dalles perméables Toitures végétalisées avec capacité de stockage ou extensives
1	Constructions, dalles, terrasses, parkings, voiries étanches type enrobé, béton, asphalte, bicouches, pavés avec

Exemple de calcul : Le projet de maison individuelle de Mme P. se situe sur une parcelle de 200m². Elle prévoit la construction d'une maison avec terrasse sur une emprise de 90m². Il n'y a pas de toiture végétalisée. Son allée de garage et les deux stationnements devant sa maison seront en revêtement stabilisé ; ils représentent une surface de 60m². Elle conserve le reste du terrain soit 50m² en jardin engazonné ou potager. La surface imperméabilisée créée par le projet de Mme P. est de : 90 (emprise maison) + [60 (emprise stabilisé)x0,5 (pondération)] = 120m²



Obligation d'infiltration

La règle à appliquer est, par ordre de priorité :

1. L'infiltration dans le sol (sur la parcelle)
2. Le rejet régulé et évacué gravitairement vers le milieu superficiel (talweg, cours d'eau, fossé...),
3. Le rejet régulé et évacué gravitairement vers le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

Les dispositifs à ciel ouvert doivent être privilégiés.

Entre 30 et 100m² de surface imperméabilisée créée, le volume de rétention-infiltration à gérer sur l'unité foncière est de 1000L (=1m³)

Opérations d'ensemble :

La gestion des eaux pluviales sera réalisée grâce à des dispositifs d'infiltration à ciel ouvert au plus proche du point de chute.

Les modalités de calcul des volumes de rétention/infiltration à gérer sont précisées par le zonage pluvial.

La mise en place d'un dispositif enterré doit être exceptionnelle et justifiée par l'impossibilité spatiale d'atteindre les objectifs de rétention/infiltration précisés dans le zonage pluvial, malgré l'application d'une gestion intégrée des eaux pluviales à l'ensemble des espaces du projet : mise en place de revêtements perméables et sollicitation de tous les espaces végétalisés pour l'infiltration.

Enfin, outre des obligations de gestion à l'opération, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est nécessaire.

Les aménagements destinés à la gestion des eaux pluviales doivent être paysagers et intégrés à l'environnement existant.

Ils doivent être aussi conçus de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens. A cet égard, leur profondeur est limitée au strict nécessaire déterminé par l'étude hydraulique. Les rives des bassins et des noues sont établies pour pouvoir être remontées aisément à pied. L'attention portée à la qualité paysagère et fonctionnelle des dispositifs de gestion des eaux pluviales et de leurs abords doit favoriser leur intégration qualitative dans l'environnement naturel et bâti : berges en pente douce, végétalisation adaptée, multifonctionnalité des ouvrages (espaces verts, de loisirs, de jeux, de sport, etc).

Les installations susceptibles d'être, à terme, intégrées dans le domaine public doivent répondre aux exigences d'intérêt général et au cahier de prescriptions techniques de Lorient Agglomération. Ils doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et accessibles à tout moment.

Ainsi, les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont à prévoir dès la conception des projets afin de répondre aux objectifs fixés. La concertation entre le demandeur du permis et les services de Lorient Agglomération dès le démarrage de la conception permet d'anticiper l'intégration des prescriptions définies dans les divers règlements (PLU, zonage pluvial, règlement de service...). Les tests de perméabilité doivent être adaptés en fonction de la solution technique envisagée (exemple : test Matsuo obligatoire en cas de projet de noue).

Stockage et récupération des eaux de pluie :

En sus des obligations d'infiltration, tout projet d'habitation entrant dans le champ d'application doit et tout autre projet peut récupérer les eaux pluviales de toiture par un dispositif de type cuve de volume proportionnel à l'échelle de l'opération, dirigée vers le dispositif de rétention/infiltration (ex : noues, jardins de pluie, puisard...) qui permet la gestion quantitative des eaux pluviales, selon les règles décrites ci-après et dans le zonage pluvial.

Les utilisations de l'eau de pluie à l'intérieur des bâtiments doivent être conformes à la réglementation en vigueur et être déclarées à la Direction Eau et Assainissement de Lorient Agglomération.

Les dispositifs de récupération ne sont pas pris en compte dans le calcul du volume de rétention/infiltration à mettre en place. En effet, lors des pluies, les cuves de récupération ne sont pas forcément vides et donc disponibles pour stocker des eaux.

Eaux de vidange et de lavage des piscines

Le pétitionnaire doit prendre en compte, dans le calcul du dimensionnement de ses ouvrages de rétention et d'infiltration, les eaux de vidange de la piscine si celle-ci est prévue dès la construction de l'habitation. En cas de réalisation ultérieure, le pétitionnaire doit prévoir un nouvel ouvrage de stockage et d'infiltration pour la piscine.

Les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées au fossé ou au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, en respectant un débit maximal de 3 litres/seconde, mais en aucun cas au réseau d'eaux usées.

En revanche, les eaux de lavage des filtres de piscine doivent être rejetées exclusivement vers le réseau d'eaux usées. Les traitements des eaux de piscine (désinfection) devront être arrêtés au moins 48h avant rejet.

Gestion qualitative des eaux pluviales

Tout projet doit respecter les charges polluantes acceptables par le milieu récepteur. La mise en œuvre des principes prescrits ci-dessus intègre les objectifs de qualité des rejets et permet de lutter efficacement contre la pollution des eaux pluviales et limiter l'impact des rejets urbains (par temps de pluie) sur les milieux aquatiques. Cela étant, un ouvrage de dépollution des eaux pluviales pourra être imposé dans les cas d'activités polluantes ou d'utilisation particulière des sols.

2. Le **Coefficient d'Occupation du Sol** est supprimé dans l'ensemble du règlement écrit. Il est remplacé par un coefficient de biotope.

Pages 12, 32, 46, 47, 54, 68, 71, 84, 93, 107

Les articles 14 : Ua, Ub, Ui, 1AU, 2AU et Ua13, Ub13

L'ensemble des articles 14 sont supprimés du PLU. La mention suivante est supprimée des articles Ua13 et Ub13 du règlement écrit : **10% minimum de l'unité foncière devra être aménagée en espaces verts, excepté pour les terrains de moins de 200m².**

Le coefficient de biotope remplace le Coefficient d'Occupation du Sol. Sa définition est ajoutée au lexique, et la mention suivante est ajoutée aux Dispositions générales, dans une nouvelle partie 16. Espaces libres.

Coefficient de biotope

Pour toute opération, 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 des surfaces en pleine terre.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient de biotope s'applique à chaque lot.

Zones U					Zones AU	
Ua	Uar	Ub	Ubr	Ui	1AU	2AU
10%	20%	25%	30%	10%	30%	30%

Mode de calcul du coefficient de biotope :

Pondération	Type de surface
1.2	Pleine terre avec noues, arbres existants (emprise sous houppier), talus...
1	Pleine terre
0.5	Surfaces à revêtements poreux (sable tassé, pavé à joints larges, gravillons...), ou sur
0	Constructions, dalles, terrasses, parkings, voiries étanches type enrobé

En conséquence, les articles 9—Emprise au sol des constructions sont modifiés.

Mentions supprimées :

- **Article Ua 9, p. 27** : Dans tous les secteurs, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot. En secteur Uaa et Uab, il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions
- **Article Ub 9, p. 41** : Dans tous les secteurs, l'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée. En secteur Uba, il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.
- **Article 1AU 9, p. 63** : Dans tous les secteurs, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot. Dans les secteurs 1AUa et 1AUe : il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions

3. Les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables et drainants.

Pages 31, 45, 54, 66, 83, 106

Articles 12

La mention Les aires de stationnement de plus de 15 places doivent permettre la perméabilité des sols par des matériaux drainant (pavage, pavés enherbés, dalles alvéolées, graviers...) est supprimée des articles Ua12, Ub12, Ui12, et 1AU.

La mention Les aires de stationnement (hors stationnement poids lourds) doivent être réalisées en matériaux drainants, sauf sur les secteurs comportant des dispositifs d'ombrière solaire incluant un dispositif de récupération d'eau est ajoutée à chaque article 12.

4. Les piscines individuelles réalisées sur le territoire de la commune doivent respecter un volume maximal.

Page 12

Article Dispositions Générales

La rubrique 14. Piscines individuelles est ajoutée. Elle contient la disposition suivante : Le volume de chaque piscine individuelle nouvellement construite doit respecter un maximum de 27m³.

5. Préconisations architecturales pour les ravalements de façade.

Page 12

Article Dispositions Générales

La mention suivante est ajoutée : Des recommandations architecturales sont à retrouver en annexe du règlement pour tout ravalement de façade. Une annexe 6 comprenant ces préconisations est ajoutée au règlement écrit.

6. Les règles d'intégration des **panneaux photovoltaïques aux toitures** sont révisées.

Pages 29, 43, 53, 65, 91, 105

Articles Ua11, Ub11, Ui11, 1AU11, N11

La mention **Les panneaux photovoltaïques, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs doivent s'intégrer dans le plan de la toiture. Les panneaux photovoltaïques et chauffe-eaux solaires doivent occuper au maximum les 2/3 de la toiture et s'harmoniser avec la composition des ouvertures de la façade (alignement, symétrie, ...).** est supprimée des articles Ua11, Ub11, Ui11, 1AU11, N11.

La mention **La pose de panneaux solaires, thermiques, photovoltaïques orientés plein-nord est interdite. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.** est ajoutée à la place dans chaque article.

7. Les règles relative aux **pignons en ardoise** sont modifiées.

Pages 29, 43, 53, 65, 91, 105

Articles Ua11, Ub11, Ui11, 1AU11, N11

La mention **Les bardages de pignon d'aspect ardoise sont interdits** est supprimée des articles Ua11, Ub11, Ui11, 1AU11, N11.

La mention **Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux** est ajoutée à la place dans chaque article.

8. Les règles relatives aux clôtures sont **modifiées**.

Pages 30, 44, 66, 70

Articles Ua11, Ub11, 1AU11, 2AU11

La mention **Le grillage sera noyé dans la végétation ou posé à l'intérieur de la propriété** est supprimée dans chaque article 11 cité plus haut. L'interdiction des **Grillages seuls** est également supprimée.

La phrase suivante est modifiée : **Mur d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement surmonté de lisses, ajourées ou non, ou d'un système à claire voie.**

9. **Intégration du nouveau PLH**

Page 11

Article Dispositions Générales

Le futur PLH de Lorient Agglomération sera approuvé début 2024, la commune de Locmiquélic souhaite d'ores et déjà rendre son PLU compatible. Pour ce faire, le règlement du PLU intègre à l'occasion de la MDC1 de nouvelles exigences de densité minimale dans différents secteurs, ainsi que des objectifs de production de logements locatifs sociaux et d'accès abordable.

Est ainsi ajoutée p. 11 la mention : **L'objectif 9 du PLH de Lorient Agglomération concerne la sobriété et l'amélioration du cadre de vie. Ainsi le PLU de Locmiquélic impose des densités minimales :**

- En cœur de centralité (Ua) : de 65 à 80 logements à l'hectare
- En autres secteurs U : une densité égale à celle du secteur environnant augmentée de 30%

- En extension urbaine (AU) : 35 logements à l'hectare

La construction de logements sociaux est règlementée comme suit :

- Pour toute opération de plus de 6 logements, au moins 35% de logements locatifs sociaux familiaux devront être construits
- Pour toute opération de 20 logements, au moins 15% de logements en accession abordable, dont au moins 60% d'accession sociale en BRS devront être construits.

> Règles de hauteurs et gabarits

1. La **largeur maximale des accès** aux parcelles en zone Ub est agrandie.

Page 36

Article Ub3

La mention **Un seul accès pour véhicules, d'une largeur de 4,5 mètres maximum, est autorisé par propriété** est remplacée par **Un seul accès, d'une largeur de 5 mètres maximum est autorisé par propriété**.

2. L'**article UA7 est modifié** afin de supprimer l'obligation de prévoir une haie végétale devant les dépendances implantées en retrait.

Page 26

La mention **Lorsqu'elles sont implantées en retrait, une haie végétale devra être prévue entre la construction et la limite séparative** est supprimée de la partie Implantation des dépendances de l'article Ua7.

3. Les **règles de hauteur et gabarits** sont modifiées à la marge. Le nombre de niveaux maximal autorisé n'est pas augmenté, mais la hauteur métrique maximale est relevée dans certains secteurs afin de permettre plus de souplesse dans les projets. Les espaces proches du rivage sont pris en compte, les hauteurs maximales autorisées y restent inchangées.

Pages 27, 42, 64 et 82

Articles Ua10, Ub10, 1AU10 et A10

Les tableaux de hauteur sont amendés comme suit :

SECTEUR	EGOUT DE TOITURE	ACROTERE	GABARIT
Uaa	11,5m 13m	8m 10m	R+2+comble ou R+1+terrasse
Uab	11,5m 13m	8m 10m	R+2+comble ou R+1+terrasse
Uap	8,5m	4m	R+1+comble ou R+terrasse
Uar	11,5m	8m	R+2+comble ou R+1+terrasse
Uba	8,5m 10 m	8m 10m	R+1+comble (ou terrasse)
Ubr	5,5 m	5m	R+comble (ou terrasse)

1AUa	11,5m 13m	8m 10m	R+2+comble ou R+1+terrasse
1AUr	8,5m	9m	R+1+comble (ou terrasse)

4. Les **dérogations illégales aux règles de hauteur** des bâtiments à usage d'intérêt général et des bâtiments utilitaires sont supprimées.

Pages 28, 42, 64 et 82

Articles Ua10, Ub10, 1AU10 et A10

La mention **La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée** est supprimée dans les articles Ua10, Ub10, 1AU10 et remplacée par **La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif est limitée au stricts besoins du projet.**

La mention **La hauteur maximale des bâtiments à usage utilitaire pour les activités autorisées dans la zone n'est pas limitée** est supprimée dans l'article A10 et remplacée par **La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif est limitée aux stricts besoins du projet.**

5. Les **occupations et utilisations du sol autorisées et les règles d'implantation des constructions en zone Ube** sont modifiées.

Pages 35, 39 et 40

Articles Ub2, Ub6 et Ub7

Parmi les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières en Ube, la mention **Les constructions et installations directement liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public** est ajoutée.

Les dispositions suivantes concernant le zonage Ube sont supprimées dans les articles Ub6 et Ub7 : **Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres des voies (publiques ou privées). Elles peuvent être implantées en limite d'emprise publique et Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit avec un retrait minimal de 3 mètres.**

6. L'interdiction de construire **une dalle à une hauteur supérieure à 50cm** par rapport au terrain naturel est supprimée.

Pages 28, 42, 64, et 82

Articles Ua10, Ub10, 1AU10, et A10

La mention **Pour les constructions à usage d'habitation* individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction. Les extensions ne sont pas soumises à cette règle.** est supprimée

> Dispositions spécifiques à chaque zonage

1. **Panneaux photovoltaïques dans la zone artisanale de Kervern.**

Page 54

Articles Ui15

La mention suivante est ajoutée pour le secteur Ucaia :

Les entreprises doivent produire en énergie renouvelable une part de leur consommation énergétique (électricité ou chaleur) ;

L'ensemble industriel, artisanal ou commercial doit justifier d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (chaleur ou électricité) dès lors qu'il s'agit d'une nouvelle implantation, d'une construction nouvelle ou lorsqu'une extension dépasse 500m² d'emprise au sol ;

Dans ces cas, le taux de couverture de la consommation énergétique par ce dispositif doit être au minimum de 27% conformément aux objectifs de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015 ;

Si le dispositif produit de l'électricité, ce taux s'applique à une consommation électrique spécifique (éclairage, informatique, électro-ménager, froid et ne tient pas compte de process industriels particuliers).

Alternativement, le pétitionnaire devra justifier que ce taux ne peut être atteint malgré les options envisagées.

2. Suppression du zonage illégal Ah (secteur de Sterville).

Pages 85 à 93

Ensemble des articles Ah

Le zonage Ah est supprimé du PLU, ainsi que l'ensemble des articles Ah du règlement écrit. Le secteur de Sterville n'est pas un village ou une agglomération au titre du SCoT, son zonage devient donc Ab.

3. Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières en zone agricole

Page 74

Article A1

L'ensemble du contenu de l'article A1—Occupations et utilisations du sol interdites est supprimé et remplacé par les mentions suivantes :

En tous secteurs sont interdits :

- toutes occupations, constructions, installations et aménagements du sol qui ne sont pas autorisées sous conditions ci-dessous.
- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI)

Dans la bande littorale des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage, sont interdits : les constructions et installations, les extensions des constructions existantes, les changements de destination des constructions existantes, l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.

Article A2

L'ensemble du contenu de l'article A2—Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières est remplacé, pour plus de clarté et assurer sa compatibilité avec l'article L121-10 du code de l'urbanisme par la mention suivante :

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles et forestières (en dehors de la bande des 100 mètres), et de cultures marines, sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde de l'environnement et des paysages.

Ces projets devront faire l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, qui saisit pour avis la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

Page 79

Article A2

La disposition suivante est supprimée : L'extension mesurée des constructions abritant des activités artisanales, commer-

ciales ou de services existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve : qu'elle soit limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété, et de ne pas apporter de gêne supplémentaire aux activités relevant de la vocation normale de la zone.

4. Occupations et utilisations du sol autorisées en espaces remarquables (zones Nds)

Pages 100-101

Article N2

L'ensemble des dispositions concernant les autorisations en espaces remarquables est **supprimé** et remplacé comme suit :

L'article L. 121-4 du code de l'urbanisme dispose que « *Des aménagements légers, dont la liste est limitative et les caractéristiques définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site (...). La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise.* ».

Au regard de ces dispositions, sont autorisés (art. R. 121-5 du code de l'urbanisme) :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation ou à leur restauration
 - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés ;
 - Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires et postes de secours) quand leur localisation y est rendue indispensable (importante fréquentation du public).
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement et à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol (au sens de l'article R. 420-1) n'excèdent pas 50m² ;
 - Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnelles : zones de pêche et de culture marine, conchyliculture, saliculture et élevage d'ovins de prés salés
 - Les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5m².

Ces quatre premiers types d'aménagement ou de réfection et extensions doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Sont également autorisés :

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti, classés au titre de la loi de 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Tous ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique ou mise à disposition du public après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

5. Dispositions favorisant l'installation de jardins familiaux dans plusieurs secteurs

Pages 74 et suivantes

Article A1

La commune de Locmiquélic souhaite développer des jardins familiaux sur des terrains situés entre la rue Henri Sellier et la rue De Gaulle, actuellement zonés Ab. Afin de faciliter ces activités maraichères familiales, un sous-zonage dédié est créé, qui autorise l'installation de structures légères de cabanons à outil. Les mentions suivantes sont ainsi ajoutées au règlement écrit :

[La zone A comprend les secteurs :]

⇒ Aj délimitant les parties du territoire affectées aux activités nourricières de jardins familiaux

[Article A2—Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I—Constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles, aquacoles, extractives ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif]

En secteur Aj :

Sous réserve de l'existence d'un accès à la parcelle et de leur bonne intégration paysagère, l'installation de cabanons légers, démontables, sans fondations et en bois, pour stocker les outils liés à l'exploitation des jardins familiaux (dans la limite d'un cabanon par tranche même incomplète de 500m² de surface exploitée).

Une toiture double-pente dotée d'une pente supérieure à 9° et assortie d'un dispositif de récupération des eaux sera exigée.

Les cabanons ne devront pas excéder une emprise au sol de 4m².

C. Autres modifications réglementaires (règlement graphique)

1. Sites archéologiques :

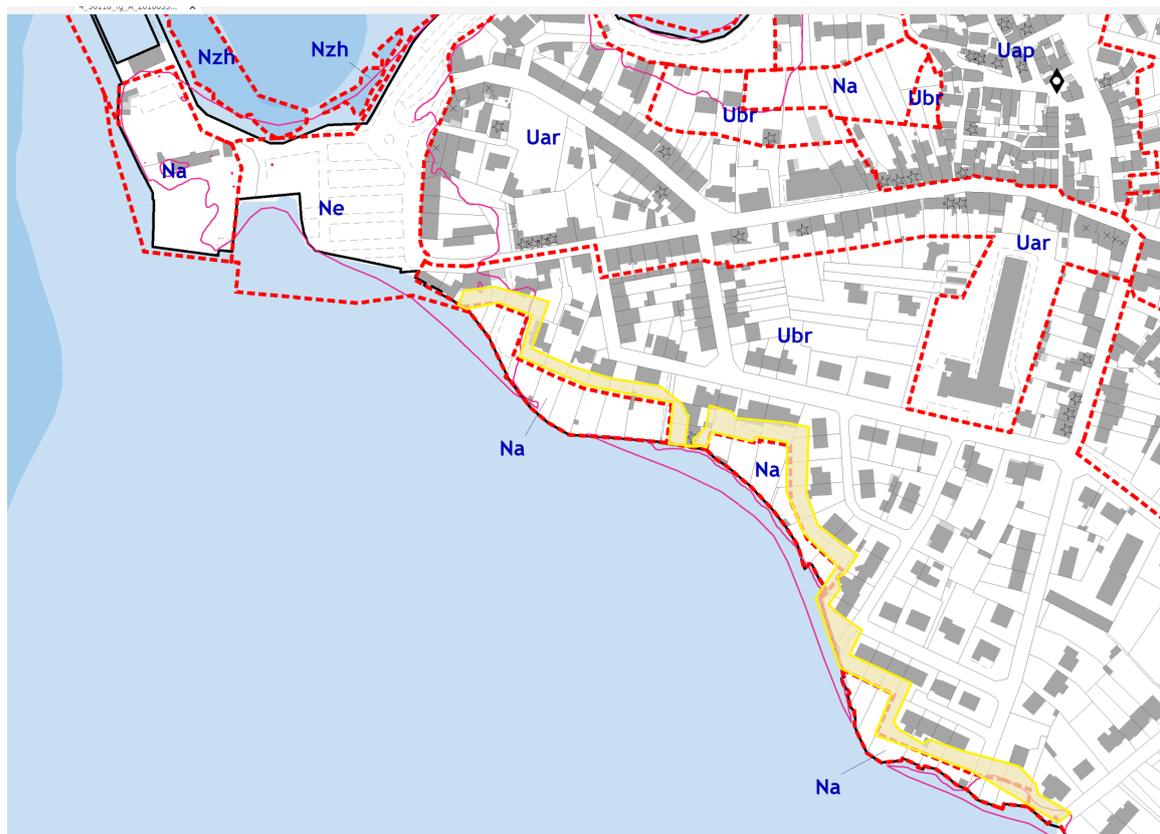
Ensemble de la commune

Les sites archéologiques de type 1 n'apparaîtront plus sur le règlement graphique, mais uniquement les secteurs archéologiques.

2. Bande non-urbanisée des 100 mètres :

Littoral

Afin de garantir l'inconstructibilité de la bande non-urbanisée des 100 mètres, la zone Na doit être ajustée entre Sainte-Catherine et la rue des Bruyères. Il s'agit de limiter la zone constructible Ubr à la limite du bâti.



3. Mise à jour et corrections d'erreurs : marges de recul aux cours d'eau et aux routes.

Conformément aux dispositions du SAGE Blavet, les cours d'eau de la commune font l'objet d'une marge de recul *non aedificandi* de part et d'autre. Cette marge de recul est de 35 mètres en zones A et N et de 10 mètres en zones U. Le règlement graphique fera apparaître ces marges de recul.

La marge de recul de 35 mètres qui apparaît au règlement graphique de part et d'autre de la RD111 n'est pas exigée par le Schéma Départemental de Voirie. Elle n'apparaît pas dans le dessin de l'OAP n°4 de Prad Er Loiez et empêche sa bonne mise en œuvre. Elle sera supprimée.

4. Changement de vocation de l'Emplacement Réservé n°1

OAP n°2

L'emplacement réservé n°1 n'est plus voué à la construction d'un parc urbain et sportif et à l'extension du cimetière. Sa vocation évolue vers « Emplacement réservé à vocation de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements ».

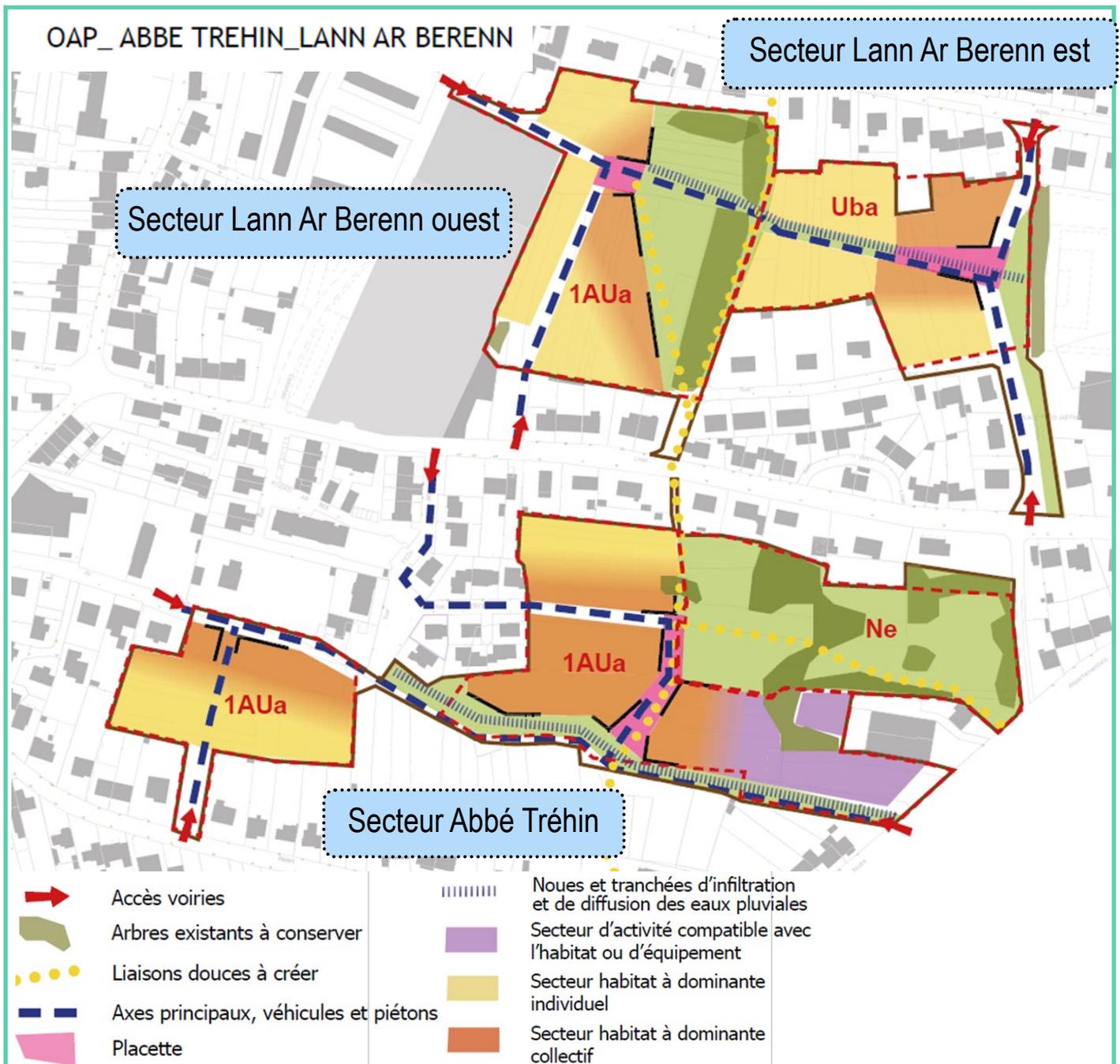
D. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Fusion des OAP n°2 et n°6 en une OAP n°2 Abbé Tréhin—Lann Ar Berenn

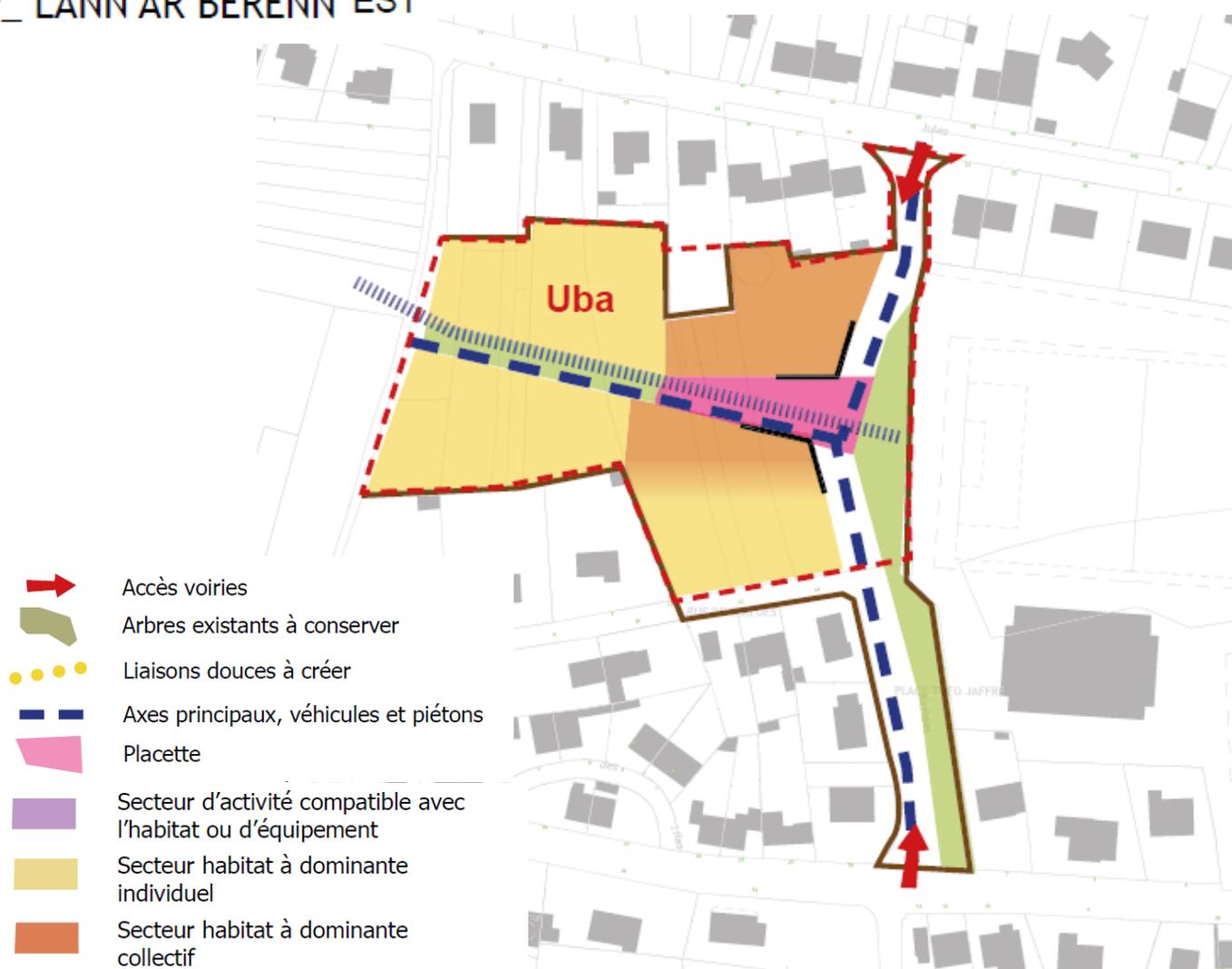
La présente modification fait évoluer les OAP de l'est de la commune pour les adapter aux nouveaux projets d'aménagement. Les logements et équipements prévus dans les OAP créées lors de la révision du PLU en 2014 sont globalement conservés, mais leur organisation spatiale évolue. Cela entraîne :

- une fusion des ex-OAP n°2 Abbé Tréhin et n°6 Extension du cimetière et parc urbain vers une seule OAP n°2 Abbé Tréhin-Lann Ar Berenn
- des évolutions de zonages dont : la fermeture d'une zone 2AU pour créer un parc, la transformation d'une zone Ube en Uba
- une répartition nouvelle des logements prévus entre les deux secteurs d'OAP
- une augmentation de 20% du nombre de logements prévus dans les secteurs d'extension
- l'introduction d'un coefficient de biotope de 30% et de principes de gestion intégrée des eaux pluviales
- le dessin de nouveaux principes d'accès et de cheminements.

> Présentation de l'OAP n°2 Abbé Tréhin—Lann Ar Berenn par secteur



LANN AR BERENN EST



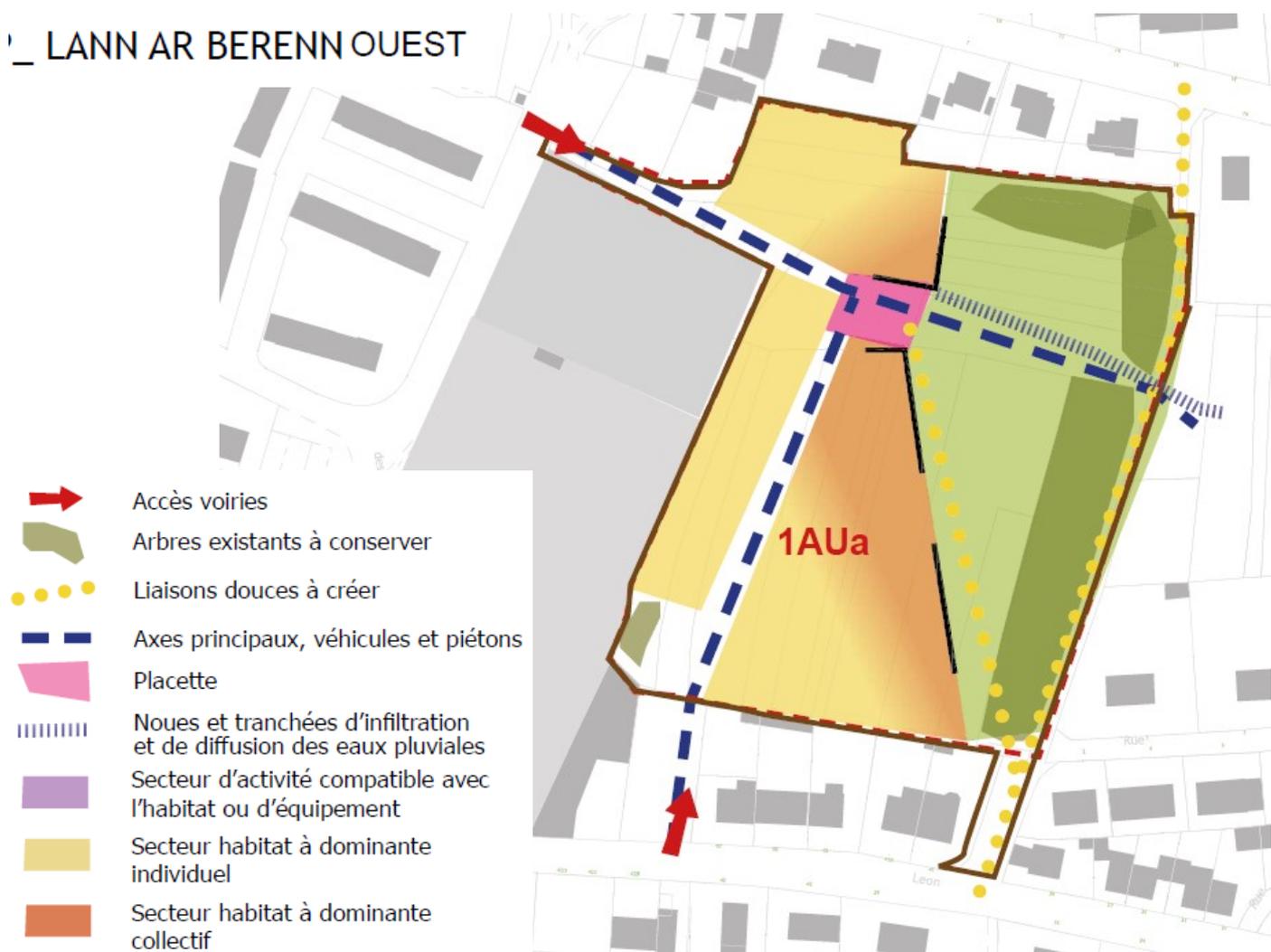
Lann Ar Berenn est n'est pas un secteur en extension d'urbanisation. Actuellement zoné Ube, puisque fléché pour accueillir des équipements (par exemple des terrains de spot comme sur le reste de la zone à l'est), il fait l'objet d'un changement de zonage à l'occasion de la présente modification, pour passer en Uba et accueillir des logements.

Le secteur Lann Ar Berenn est contenu dans le périmètre de la nouvelle OAP n°2. Il s'étend sur 1,24ha et accueillera des logements individuels à l'ouest et au sud (18 en tout), et des formes plus denses au nord (32 logements), avec une placette en son centre. Parmi ces logements, on trouvera 15 logements locatifs sociaux et 5 logements en accession à prix encadrés.

Au sein de la tache urbaine

Lann Ar Berenn est	1,24 ha	<u>Uba</u>	50 logements, dont 32 collectifs et 18 individuels	40lgts/ha	15 LLS	5 APE
---------------------------	---------	------------	--	-----------	--------	-------

LANN AR BERENN OUEST

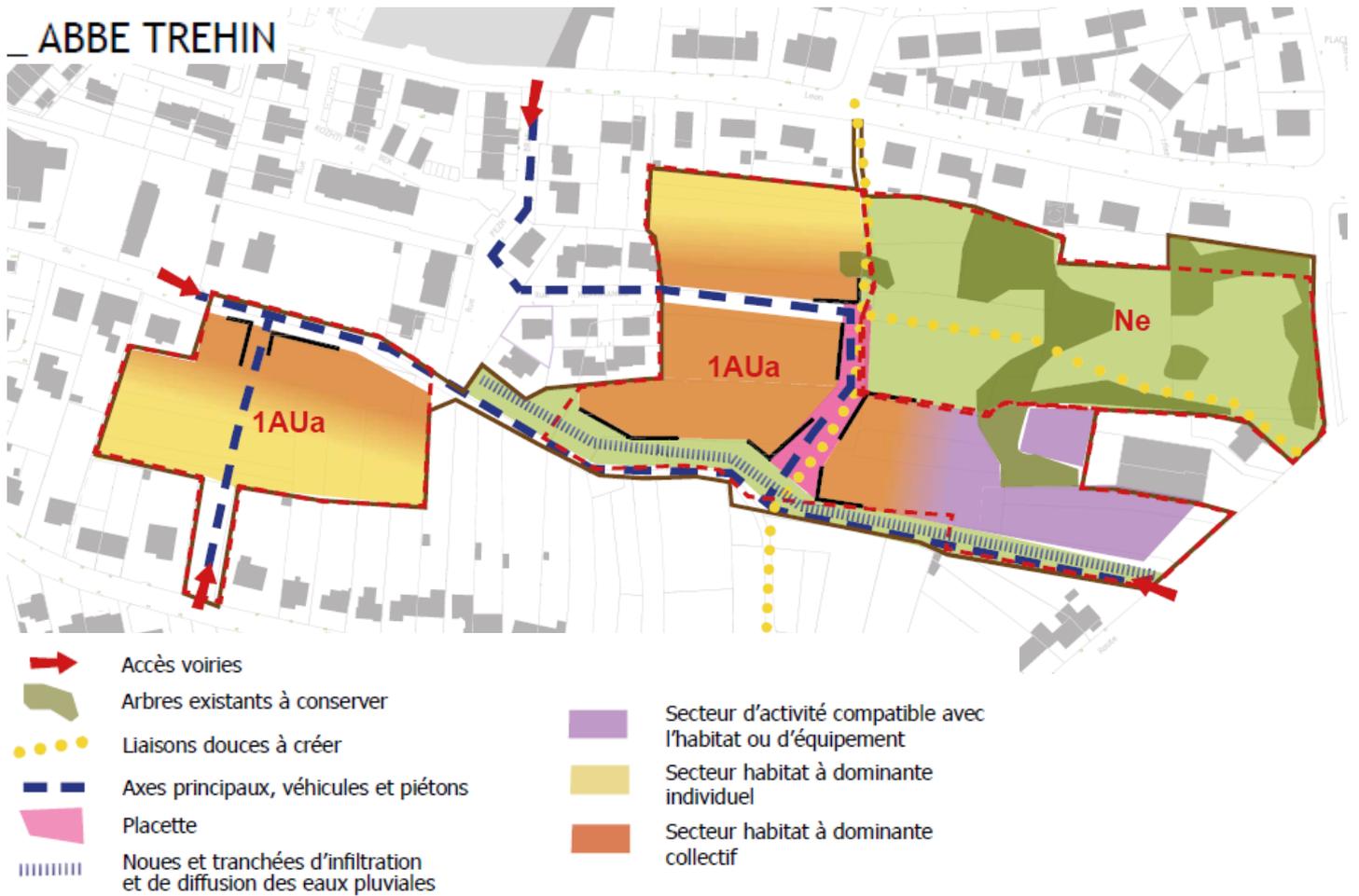


Le secteur est de Lann Ar Berenn fait actuellement l'objet d'un zonage 1AUe, qui deviendra 1AUa à l'issue de cette modification. Ce secteur avait vocation à accueillir un parc urbain, qui sera finalement réalisé plus au sud. L'ensemble des logements prévus en extension dans l'OAP de l'Abbé Tréhin au moment de la révision, dont le nombre est majoré de 20%, est désormais réparti entre le secteur de l'Abbé Tréhin et ce secteur de Lann Ar Berenn ouest.

Lann Ar Berenn ouest accueillera ainsi , sur une surface de 1.66ha, 99 logements dont 78 collectifs, au centre, et 45 individuels sur les lisières. Parmi ces logements, 30 seront des logements locatifs sociaux et 10 en accession à prix encadré. Un espace vert public est envisagé à l'est, et une placette au centre. L'ensemble du secteur est traversé d'axes véhicules et piétons, et de cheminements doux.

En extension urbaine (zones AU)						
Lann Ar Berenn ouest	1,66ha	1AUa	99 logements, dont 78 collectifs et 21 individuels	60 lgts/ha	30 LLS	10 APE

ABBE TREHIN



Enfin, le secteur de l'Abbé Tréhin, le plus au sud, s'étend sur 3.57ha, dont 1.1ha seront classés en zone Naturelle Ne et accueilleront un des futurs parcs. Il accueille une mixité de fonction : de l'artisanat compatible avec l'habitat au sud est, un parc urbain au nord-est et des logements individuels et collectifs autour d'une placette. Des cheminements permettent de traverser le futur quartier et de rejoindre le reste de la commune, ainsi que d'atteindre le futur parc.

119 logements y sont attendus, dont 95 collectifs et 24 individuels. Parmi eux, 36 logements locatifs sociaux et 12 en accession à prix encadré devront être construits.

Abbé Tréhin (secteur sud)	2,47ha + 1,1ha en Ne	1AUa Ne	119 logements, dont 95 collectifs et 24 individuels	48 lgts/ha	36 LLS	12 APE
----------------------------------	-------------------------	------------	---	------------	--------	--------

Finalement, cette nouvelle OAP contient des zonages 1AUa, Ne et Uba. Elle accueillera au total 268 logements, dont 218 en extension. Le PLU en vigueur prévoit sur le secteur de l'Abbé Trehin 190 logements au minimum. Ce sont donc un peu moins de 20% de logements supplémentaires qui seront prévus en extension à la suite de cette modification du PLU. La densité moyenne est compatible avec le PLH qui prescrit une densité minimale de 35 logements à l'hectare dans les secteurs d'extension.

Secteur	Surface	Zonage	Nombre de logements	Densité	Nb min. de logements locatifs sociaux	Nb min. de logements à coût abordable
En extension urbaine (zones AU)						
Abbé Tréhin (secteur sud)	2,47ha <i>+ 1,1ha en Ne</i>	1AUa Ne	119 logements, dont 95 collectifs et 24 individuels	48 lgts/ha	36 LLS	12 APE
Lann Ar Berenn ouest	1,66ha	1AUa	99 logements, dont 78 collectifs et 21 individuels	60 lgts/ha	30 LLS	10 APE
Total en extension	4,13ha <i>(+1,1ha en Ne)</i>		218 logements, dont 173 collectifs et 45 individuels	53 lgts/ha en moyenne	66 LLS	22 APE

Au sein de la tache urbaine						
Lann Ar Berenn est	1,24 ha	Uba	50 logements, dont 32 collectifs et 18 individuels	40lgts/ha	15 LLS	5 APE

TOTAL	5,37ha <i>(+1,1ha en Ne)</i>		268 logements, dont 205 collectifs et 63 individuels	50logts/ha	81 LLS	27 APE
--------------	---------------------------------	--	--	------------	--------	--------

> Modification apportée au document des OAP

Le document des OAP se voit ainsi modifié: l'OAP n°6 Extension du cimetière et parc urbain est supprimée, et l'OAP n°2 Abbé Trehin est remplacée par la carte ci-contre, le tableau ci-dessus et le texte copié en pages suivantes.

OAP n°2 – Abbé Tréhin - Lann Ar Berenn

ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETE	PROGRAMMATION
<ul style="list-style-type: none"> - Conforter l'entrée de ville - Concevoir un aménagement à l'échelle du quartier - Créer des logements de typologies variées 	<p>Un futur quartier d'entrée de ville alliant densité et espaces paysagers grâce à un principe de hameaux denses séparés par une maille de liaisons douces paysagères. Des densités moindres sont attendues en lisière du secteur, les logements collectifs se concentrant en son cœur.</p>	<p>Le quartier accueillera une programmation mixte, composée de logements, d'activités d'artisanat compatibles avec l'habitat et deux parcs urbains.</p> <p>La réceptivité totale du secteur est de 268 logements, dont 218 en extension urbaine. La densité moyenne projetée atteint 50 logements par hectares, avec des lisières de secteur majoritairement occupées par des logements individuels (63 au total), et un cœur plus dense (205 logements collectifs). Le site devra offrir une diversité de types de logements (individuels, intermédiaires, collectifs, logements locatifs sociaux et logements à coûts abordables) permettant des réponses adaptées selon la composition familiale et le niveau de revenus. Production de petits logements, dont la cible privilégiée sont les ménages avec enfants (T2-T3).</p> <p>Un minimum de 81 logements locatifs sociaux et 27 logements en accession à prix encadrés devront être réalisés.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer le maillage de cheminements doux 	<p>Un maillage renforcé de liaisons douces pour les trajets du quotidien et les loisirs.</p>	<p>Les typologies moins denses, constituées de maisons individuelles, doivent faire l'objet d'une composition d'ensemble qui permet d'optimiser le foncier grâce à des implantations en mitoyenneté, qui limitent les vis-à-vis et tiennent compte de l'ensoleillement.</p> <p>L'implantation des typologies plus dense, en hameaux, doit permettre de structurer l'espace public, limiter les vis-à-vis, préserver l'intimité et offrir des perspectives et des vues depuis les habitations.</p> <p>En sus des voies de desserte partagées véhicules et piétons qui desservent le cœur de chaque secteur, le quartier accueillera un maillage de chemins piétons et de voies cyclables. Ces liaisons douces desservent différents espaces d'habitations et permettent de traverser les deux parcs urbains. Elle relie le futur quartier au reste de la commune de Locmiquélic.</p>

ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETE	PROGRAMMATION
<p>- Aménager des espaces de nature en ville</p> <p>Appliquer la gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle du quartier</p>	<p>Un renforcement de l'accès à des espaces de nature en ville grâce la création de deux parcs paysagers dans un quartier dense.</p> <p>Principe de gestion intégrée des eaux pluviales à travers des noues et tranchées d'infiltration et de diffusion des eaux pluviales dans le quartier.</p> <p>Traitement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales.</p>	<p>Les futurs parcs urbains de Locmiquélic seront aménagés dans deux secteurs de l'OAP. Le premier parc, d'une surface de plus de 12 000m², sera aménagé au sud dans le secteur Ne, tandis que le second, d'une superficie d'environ 8 000m², se trouvera au cœur du secteur nord. Ces parcs seront reliés au futur quartier par un cheminement piéton/vélo non bitumé.</p> <p>L'implantation des deux parcs correspond aux espaces les plus intéressants du secteur d'un point de vue naturel et paysager :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le parc du secteur nord s'inscrit dans le cône de vue sur la rade, et s'appuie sur une trame d'arbres existants à sauvegarder. - Le parc du secteur sud permet quant à lui de conserver l'ensemble des arbres de haute tige existants sur le site. <p>Les deux parcs sont par ailleurs situés sur les parties basses du secteur, permettant ainsi le traitement des eaux pluviales par des noues plantées et paysagères. Les deux parcs se situant au cœur du futur quartier, des cheminements vélos et piétons non-bitumés permettront de les relier au futur quartier.</p> <p>Les arbres structurants existants et dont la position est repérée sur l'OAP doivent être conservés.</p> <p>L'infiltration à la parcelle est à privilégier dans tous les projets de constructions. Un coefficient de biotope de 30% de la surface de la parcelle est imposé par le règlement du PLU. Les gestion des eaux pluviales en surface passe par des ouvrages de type noues et bassins, qui contribuent à renforcer l'aspect paysager des espaces publics.</p>

Phasage indicatif de l'urbanisation entre les différents secteurs :

Les opérations pourront démarrer dans le secteur de Lann Ar Berenn est (au sein de la tache urbaine, en accroche des terrains de spot existants), puis au sud avec le secteur de l'Abbé Tréhin (entre la rue Léon Blum et la rue Henri Sellier) et enfin Lann Ar Berenn ouest en accroche avec le cimetière.

E. Modifications des Annexes

> Création d'annexes

1. Permis de démolir

La délibération instaurant le permis de démolir dans les zones Uap du PLU a été prise par le Conseil Municipal le 28 septembre 2023. La carte du périmètre concerné ainsi que cette délibération seront annexées au PLU.

2. Secteurs d'Information sur les Sols

Création d'une annexe graphique

3. Sites archéologiques

Création d'une annexe graphique

4. Submersion marine

Création d'une annexe graphique et d'une annexe écrite (circulaire Xynthia)

> Modifications d'annexes

1. Servitudes d'Utilité Publique

L'annexe 1, constituée actuellement d'une carte des SUP est mise à jour et complétée d'une annexe écrite comportant la liste des SUP.

2. Classement Sonore des Infrastructures de Transport Terrestre et de Transport Routier

L'annexe 2 est mise à jour et complétée (carte des CSITT et CSITR et arrêtés préfectoraux).

3. Droit de Préemption Urbain et Droit de Préemption des Espaces Naturels Sensibles

L'annexe 8 est mise à jour et complétée : fusion des cartes DPU et DPENS et intégration des arrêtés, et correction d'erreurs matérielles (emprise du droit de préemption des espaces naturels sensibles).

4. Repérage architectural

Quelques erreurs matérielles à corriger dans l'annexe graphique.

