

Modification de droit commun n°1

Plan Local d'Urbanisme de Locmiquélic



Auto-évaluation du projet de MDC1 du PLU

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

Les différentes modifications entraînées par cette procédure sont exposées succinctement ci-dessous et analysées au regard de leurs potentielles incidences sur l'environnement et la santé humaine. Pour chaque point abordé, un tableau expose les incidences potentielles estimées (positives, neutres ou négatives).

INCIDENCES POTENTIELLES	
	Incidences potentielle positive
	Sans incidence potentielle
	Incidences potentielle négative

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

Centralité commerciale et protection des rez-de-chaussée commerciaux, interdiction des activités médicales et paramédicales en zone d'activité périphérique

La modification n°1 du PLU de Locmiquélic propose un **périmètre de centralité commerciale dans le centre-bourg**. Ce périmètre est ajouté au règlement graphique. Cette centralité correspond au type 3 indiqué dans le SCoT qui y 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 (sauf exceptions listées dans le SCoT) n'est possible.

Dans un second temps, la commune opte désormais pour une mesure réglementaire qui consiste à **empêcher le changement de destination des commerces situés en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation**.

Le règlement graphique et le règlement écrit sont impactés :

- au règlement graphique, un motif linéaire figure désormais autour de la Grand-Rue et à Sainte-Catherine, le long des immeubles comportant un commerce en rez-de-chaussée dont la destination ne peut être modifiée ;
- Le règlement écrit comporte un nouvel alinéa au chapitre « Organisation de l'activité commerciale » des Généralités.

Finalement, la poursuite de l'objectif de confortement des centralités urbaines passe également par l'interdiction **d'installation des activités médicales et paramédicales en zones d'activités périphériques**. Une mention en ce sens est ajoutée au règlement écrit.

Ces modifications n'impactent en rien l'environnement, ni de manière positive, ni négative.

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieus naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

Interdiction des changements de destination en Espaces Proches du Rivage (EPR)

Afin de respecter la prescription du SCoT du Pays de Lorient concernant les changements de destination en EPR, une mention est ajoutée aux Généralités du règlement écrit, et l'étoilage de 3 bâtiments susceptibles de changer de destination situés en EPR est supprimé.

Cette modification a un impact léger mais positif sur la consommation d'espace et sur le paysage, puisqu'elle contribue à concentrer l'habitat autour des espaces déjà urbanisés.

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieux naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

Changement de zonage à 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 d'Uia à Ucaia. Ce nouveau nom permet de désigner le caractère commercial (c), d'activités (a) et industriel (i) de la zone.

Cette modification n'impacte en rien l'environnement, ni de manière positive ni de manière négative.

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieux naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

Vente à la ferme et possibilité de diversification de l'activité agricole

La modification ajoute des mentions au règlement écrit pour permettre la vente en circuit court et la diversification de l'activité agricole, sous réserve que tout cela reste accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.

Cette modification n'a pas d'impact direct sur l'environnement.

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieux naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

B. Autres modification réglementaires

> Généralités

Le lexique est adapté aux différentes évolutions législatives et réglementaires. Cela impacte certaines définitions et la liste des destinations et sous-destinations, ce qui n'a aucun effet direct sur l'environnement, ni positive ni négative.

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieux naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

Intégration d'un principe de Gestion Intégrée des Eaux Pluviales

Le règlement écrit du PLU est modifié pour intégrer des principes de gestion des eaux pluviales avec des principes à mettre en œuvre tels que :

- Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols, favoriser les revêtements poreux,
- Gérer les eaux pluviales à la source en cherchant dès que possible à infiltrer et à déconnecter les eaux pluviales des réseaux,
- Compenser les surfaces imperméabilisées indispensables, limiter les rejets pluviaux vers l'aval, restituer au milieu naturel ...

Un coefficient de biotope minimal à respecter par parcelle en fonction du zonage est également ajouté au règlement. Il remplace le COS (Coefficient d'Occupation du Sol) comme suit:

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	
<u>Ua</u>	<u>Uar</u>	<u>Ub</u>	<u>Ubr</u>	<u>Ui</u>	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 dalle perméable (dalle engazonnée...) ou toiture végétalisée avec capacité de stockage
0	Constructions, dalles, terrasses, parkings, voiries étanches type enrobé

En outre, l'obligation d'utiliser des matériaux drainants dans le cadre de la réalisation des aires de stationnement est ajoutée au règlement, ainsi qu'une limitation du volume maximal autorisé des futures piscines individuelles construites dans la commune.

L'ensemble de ces mesures de gestion des eaux pluviales a un impact bénéfique sur l'environnement.

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieux naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

Evolution des règles de hauteurs, architecture...

Le règlement du PLU est modifié à plusieurs chapitres afin de faire évoluer les règles de hauteur, de gabarit, d'architecture... Ces évolutions, qui sont développées dans le projet d'additif joint, touchent :

- les règles d'intégration des panneaux photovoltaïques aux toitures : interdiction de la pose plein-nord, assouplissement des conditions d'intégration à la toiture...
- les règles relatives aux pignons en ardoise : assouplissement des autorisations de réaliser des pointes de pignon en ardoise
- les règles relatives aux clôtures : assouplissement des interdictions
- la largeur maximale des accès aux parcelles : agrandie en zone Ub
- l'obligation de prévoir une haie végétale devant les dépendances implantées en retrait : supprimée
- les règles de hauteur maximale des bâtiments : légèrement assouplies, ajout de 2 mètres dans la plupart des cas (- d'un niveau)
- les règles d'implantation des bâtiments en secteurs Ube : assouplissement
- L'interdiction de construire une dalle supérieure à 50cm : supprimée pour mieux s'adapter au risque inondation

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieux naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

Intégration du PLH

Sont intégrées au PLU de Locmiquélic de densité du PLH 2017-2022, qui devraient rester inchangées dans le futur PLH 2024-2029, ainsi que les objectifs de production de logements locatifs sociaux et d'accession abordable, qui seront plus exigeants dans le futur PLH que jusqu'ici :

- en zone Ua : 65 logements à l'hectare
- dans les autres zones U : densité égale à celle du secteur environnant augmentée de 30%
- en zone AU : 35 logements par hectare

Et

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

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieux naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

Production d'énergie renouvelables à Kervern

Kervern est une zone artisanale du nord de la commune de Locmiquélic. Le règlement de son zonage (Ucaic) est modifié afin de permettre et d'inciter à la production d'énergie renouvelable (chaleur ou électricité) par les entreprises.

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieux naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

Suppression du zonage illégal Ah dans le secteur de Sterville

Le secteur de Sterville, au nord de la commune, faisait jusqu'alors l'objet d'un zonage constructible Ah. Ce secteur n'étant ni un village ni une agglomération au titre du SCoT du Pays de Lorient, ce zonage illégal est supprimé et devient donc Ab.

En limitant la constructibilité en campagne, cette modification a une incidence positive sur la consommation d'espace.

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieux naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

Mise à jour des occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à autorisations particulières en zone agricole et en espaces remarquables

Afin de se conformer au SCoT, à la loi Littoral et à la loi ALUR notamment, le règlement des zones A est modifié. La liste des occupations et installations interdites est étoffée, la mention de l'inconstructibilité de la bande de 100m est ajoutée.

Les autorisations en espaces remarquables sont également mises à jour pour correspondre à la liste limitative réglementaire obligatoire.

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieux naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

Dispositions favorisant l'installation de jardins familiaux

Afin de faciliter l'exploitation de jardins familiaux nourriciers, la présente procédure crée un nouveau sous-zonage Aj, qui permet uniquement l'installation de cabanons légers, démontables, sans fondations, en bois, destinés au stockage d'outils et qui seront obligatoirement dotés d'une toiture double-pente assortie d'un dispositif de récupération d'eau. Leur surface maximale sera de 4m².

Ces cabanons étant entièrement démontables et de petite taille, ils n'auront pas d'impact notable sur l'environnement.

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieux naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

Modification de l'affichage des sites archéologiques

Afin d'éviter les potentiels pillages et dégradations, les sites archéologiques de type 1 n'apparaîtront plus sur le règlement graphique, mais uniquement les secteurs archéologiques.

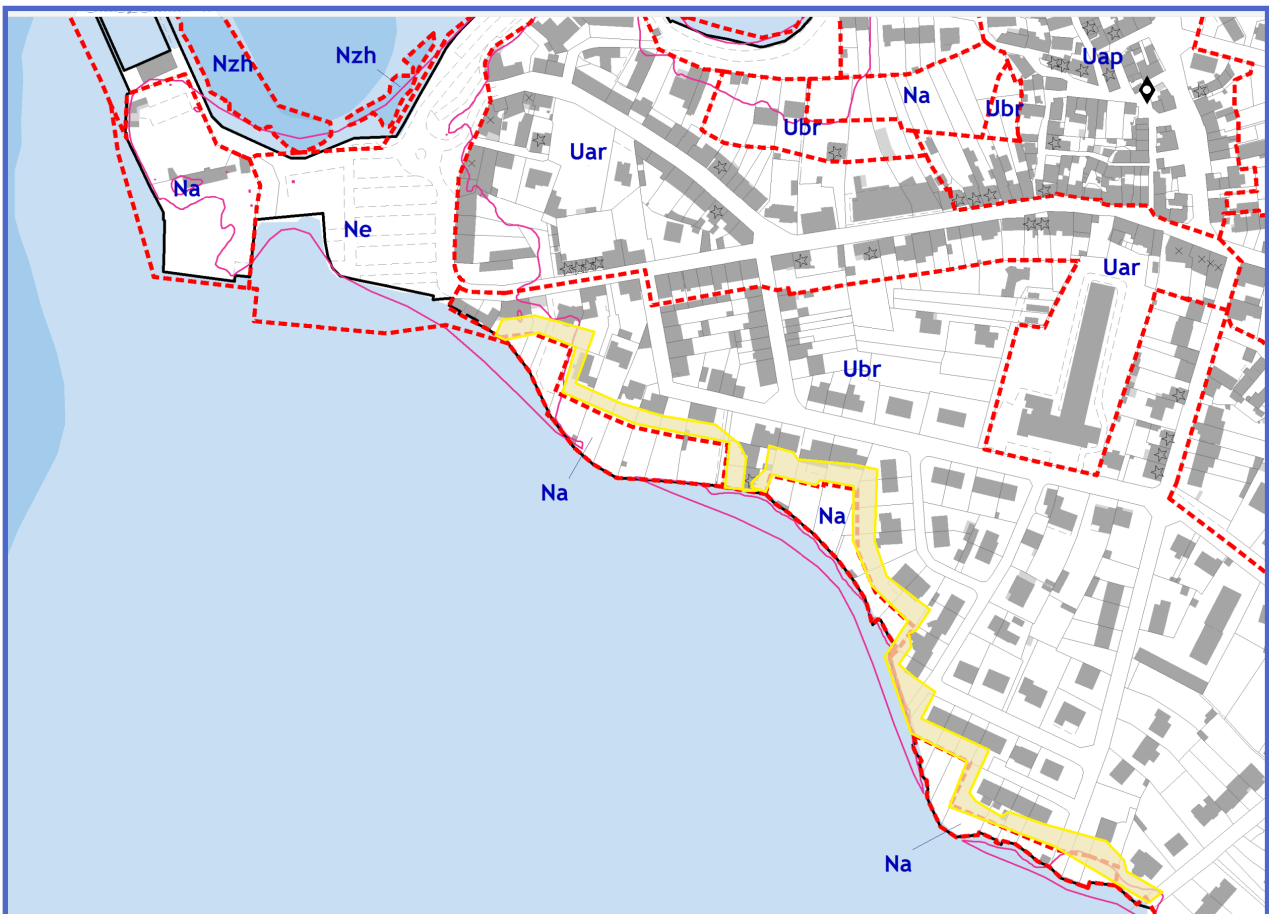
Cela n'a pas d'effet sur l'environnement.

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieus naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

Rectification du dessin de la bande non urbanisée des 100 mètres

L'inconstructibilité de la bande des 100 mètres est désormais garantie et matérialisée par un zonage Na qui court depuis la limite du bâti jusqu'à la limite haute du rivage.

Cela a un effet bénéfique pour la qualité des paysages, pour les risques et vulnérabilités, et pour la consommation des sols.



INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieus naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

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

Suppression d'une marge de recul à la RD111 qui n'est pas exigée par le Schéma Départemental de Voirie et affichage au règlement graphique des marges de cul de 35 et 10m aux cours d'eau.

Ces modifications sont marginales et leur effet est limité, bien que positif pour la protection de la biodiversité et du paysage, et la gestion des risques de débordement des cours d'eau.

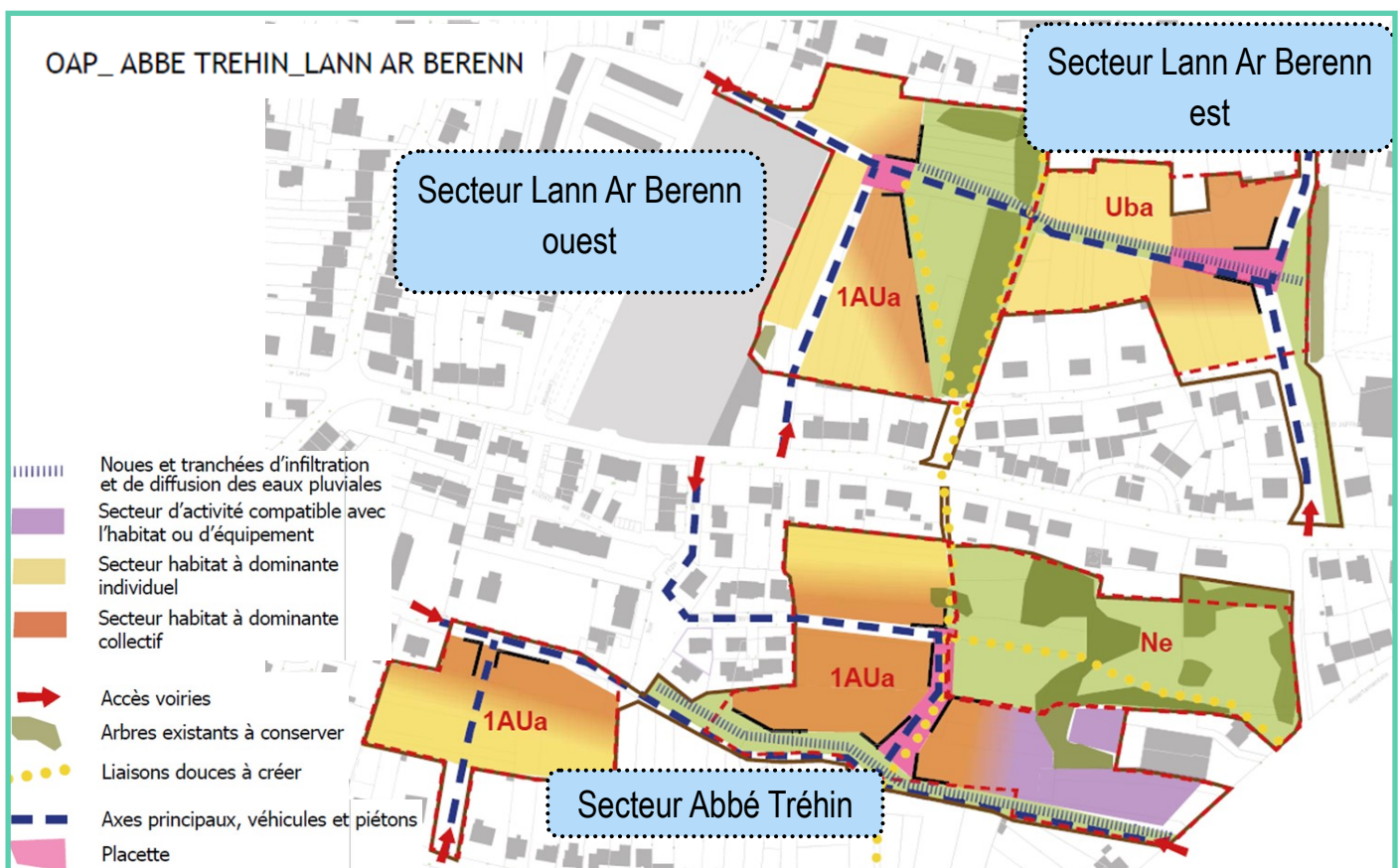
INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieus naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

c. Modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement des zones AU

1. 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 l'élaboration du PLU en 2014 sont globalement conservés mais leur organisation spatiale évolue :

- Création d'une seule grosse OAP en lieu et place des OAP n°2 et n°6
- Majoration du nombre de logements envisagés d'environ +20%
- Réorganisation spatiale des logements et équipements
- Création de deux parcs d'environ 0.7 et 1.1 hectares
- Intégration du coefficient de biotope de 30% aux projets urbains



Ces dispositions, qui permettent la mise en œuvre d'un projet urbain d'envergure pour la commune, auront des conséquences potentielles sur l'environnement. La création de 268 logements sur 5.7ha entraînera l'accueil d'une population supplémentaire, ce qui aura un impact sur la consommation d'eau du secteur. Les OAP du PLU de 2014 prévoyaient la construction de 190 logements sur 4.9ha, et l'extension du cimetière + parc urbain sur 1.6ha.

Des espaces jusqu'alors non urbanisés seront construits, ce qui entraîne une consommation d'espace (qui ne résulte pas directement de la présente modification, mais bien de l'élaboration du PLU en 2014 qui prévoyait déjà une consommation d'espace sur ces secteurs). L'impact sur la qualité des sols et sur la biodiversité sera négatif, mais limité – voir ci-après un extrait de l'évaluation environnementale du PLU (p. 327 du rapport de présentation du PLU en vigueur) :

Ce secteur occupe une position stratégique entre le bourg et les équipements sportifs de la commune. Sa localisation favorise les déplacements alternatifs à la voiture (proximité du bourg des équipements et des services) et répond aux objectifs de développement de la commune notamment le confortement du bourg et de ses commerces.

Ce secteur potentiel de développement répond aux principaux enjeux environnementaux de la commune :

- l'urbanisation de ce secteur consommera des espaces agricoles mais ces derniers sont situés dans l'enveloppe urbaine et identifiés comme étant de qualité agronomique moyenne lors du diagnostic agricole,
- le potentiel biologique de la zone est réduit en raison de l'occupation du sol observée et de sa situation en cœur d'îlot,
- la proximité des équipements, commerces et transports collectifs favorisera les déplacements alternatifs à la voiture.

La mise en œuvre de préconisations permettant d'assurer la qualité des rejets d'eaux pluviales devrait assurer l'absence d'effet dommageable sur la qualité des eaux du captage de Kerdurand.

En contrepartie, la construction de deux parcs urbains, dont l'un zoné Ne, aura a contrario un impact bénéfique sur la biodiversité, le paysage et le patrimoine.

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieux naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

Modifications des annexes

Quatre annexes sont créées par la procédure de modification de droit commun n°1 : permis de démolir (délibération instaurant le permis de démolir dans les zones Uap et carte du périmètre concerné), secteurs d'information sur les sols, carte des zones archéologiques et annexe « submersion marine » (circulaire Xynthia).

Quatre annexes sont modifiées : mise à jour de la carte des servitudes d'utilité publique, mise à jour des données CSITT (Classement Sonore des Infrastructures de Transport Terrestre et Routier), mise à jour des cartes droit de préemption (DPU et DPENS), correction de quelques erreurs dans l'annexe Repérage Architectural.

Ces nouvelles annexes auront surtout pour effet d'améliorer l'information des populations, mais pourront également avoir un impact positif sur les paysages et le patrimoine, ainsi que les risques et nuisances

INCIDENCES POTENTIELLES		
Consommation d'espace et qualité des sols	Milieux naturels et biodiversité	Paysages et patrimoine
Ressource en eau	Énergie et déchets	Risques et nuisances

