

Modification n°3

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.

Modification de droit commun n°1 approuvée le 12 février 2026

Modification n°3 lancée par arrêté du Maire le 10 juin 2026



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. Il a fait l'objet d'une procédure de modification de droit commun approuvée le 12 février 2026, après qu'une première délibération d'approbation en date du 4 décembre 2025 ait été retirée.

Afin de mieux harmoniser certains éléments du PLU avec la loi littoral et la jurisprudence récente, de corriger des erreurs matérielles et d'améliorer la qualité globale du document suite aux retours des services d'instruction des autorisations d'urbanisme, tout en restant dans la continuité du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), il s'avère nécessaire de procéder à l'évolution du document via une modification.

Section I : Objet et choix de la procédure de modification

	Thématique	Objet de la modification
A	Mise en compatibilité du PLU avec la loi littoral	1. Dispositions Générales : Intégration des dispositions relatives à l'application de la loi littoral
		2. Changement de zonage du village de Kervern afin de prendre en compte son caractère d'Espace Proche du Rivage
		3. et 4. Articles A1, A2, N1, N2 : Fiabilisation des autorisations et interdictions en zones naturelles et agricoles pour supprimer les dispositions illégales ; changement de date de référence pour les extensions mesurées en zones A et N
B	Clarifications de règles et corrections d'erreurs matérielles	1. Dispositions Générales article 11 (Permis de Démolir) : introduction de la date de délibération relative aux permis de démolir (sans impact sur la règle)
		2. Réorganisation d'articles sans impact sur les règles Dispositions générales article 15 (Eaux Pluviales) : Clarification du paragraphe relatif à la gestion intégrée des eaux pluviales et aux piscines individuelles Dispositions générales article 16 (coefficient de biotope) : Intégration de renvois à cet article dans les articles 13 des zones concernées Dispositions générales article 17 (Piscines individuelles) : suppression de l'article et report de ses dispositions au sein des articles 2 de chaque zone.
		3. Dispositions générales article 19 (Lexique) : Correction d'une erreur matérielle de confusion entre les termes « limite de fond de parcelle » et « limite de fond de propriété »
		4. Articles 2 de chaque zone : ajout d'une disposition limitant les déblais et remblais
		5. Articles 10 des zones U et AU (Hauteur maximale des constructions) : Correction d'erreurs matérielles issues de la Modification n°1 du PLU, sans impact sur les hauteurs maximales autorisés depuis 2014, et fiabilisation de l'appréciation des gabarits de hauteurs, au regard de la jurisprudence et des retours du service instructeur
		6. Articles 11 : Suppression des règles relatives aux bardages de pignon en ardoise
		7. Article 2 de la zone Ua (Accès) : harmonisation des règles d'accès avec celles de la zone Ub
		8. Article 6 de la zone Ub (Implantations) : Clarification de la définition de la zone Ube et des règles relatives aux implantations dans ce zonage (sans impact sur la règle)
		9. Zone Ui : correction d'une erreur matérielle : ajout des règles relatives à la zone Uic
		10. Annexe au règlement « Obligations règlementaires de végétalisation et de production d'énergie renouvelable relatives aux projets de toiture ou de stationnements » : Suppression de cette annexe récapitulant les dispositions introduites par la loi APER, celles-ci ayant déjà évolué en parallèle
		11. Annexe « Application de l'article 12 traitant de la réalisation des aires de stationnement » : Clarification des règles relatives aux stationnements (sans impact sur la règle)
		12. Règlement graphique : Correction d'un oubli de protection de RDC commercial + correction d'une erreur matérielle de limite de zone

Détail	Pièces modifiées
Extension d'urbanisation, Espaces Proches du Rivage, Bande des 100m, Espaces remarquables, Extension mesurée des constructions....	RE
Le zonage de Kervern passe de Aa à Ab. Le zonage Aa disparaît donc du règlement.	RE - RG
Les autorisations et interdictions des zones A et N sont entièrement mises à jour . En application de la décision du Conseil d'Etat du 30 avril 2024, la date de référence utilisée pour la mesure des extensions mesurées en zones A et N passe de 2014 à 1986.	RE
La délibération introduisant le permis de démolir a été prise le 28 septembre 2023	RE
Réorganisation des dispositions sans impact sur la règle.	RE
Fusion des deux termes en un terme unique « limite de fond de propriété »	RE
	RE
Erreurs matérielles sur les hauteurs métriques : la MDC1 du PLU prévoyait de calculer les hauteurs « au faitage » et non plus « à l'égout » pour les constructions à toit double pans. Il en a résulté des erreurs dans les conversions de hauteurs maximales qui sont ici réajustées. Gabarits: la jurisprudence redéfinit l'appréciation des « combles » pour les toitures double pans ; le mot « terrasse » est facteur d'ambiguïté pour les toitures contemporaines. Amélioration de la règle.	RE
Afin de laisser plus de liberté architecturale, les bardages de pignon en ardoise ne sont plus réglementés	RE
La largeur maximale autorisée pour les accès en zone Ua est désormais identique à celle de la zone Ub	RE
Ube désigne une zone dédiée à l'ensemble sportif et de loisirs communal existant.	RE
Intégration dans le règlement écrit des règles relatives au zonage Uic, déjà existant au Règlement graphique	RE
	RE
Réorganisation des informations au sein de l'article	RE
Ajout d'un RDC protégé entre le centre-ville et le port de Sainte-Catherine + suppression d'une protection de RDC commercial ajoutée par erreur+ correction du tracé de la limite entre les zones Uba et 1AUa à l'Abbé Tréhin.	RE - RG

	Thématique	Objet de la modification
C	Règles relatives aux clôtures	Articles 11 de chaque zone (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) : Clarification des règles relatives aux clôtures et modification des règles d'aspect des clôtures sur rue (claire-voie, aspect des matériaux...)

Choix de la procédure

L'article L. 153-36 du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur à partir du 26 mai 2026 prévoit la procédure de modification du PLU pour faire évoluer les documents d'urbanisme sans changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable.

Au regard des évolutions prévues par la présente procédure, il n'apparaît pas nécessaire de procéder à une révision du PLU, telle que prévue à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme. Une procédure de modification est donc suffisante.

Détail	Pièces modifiées
Clarification des régimes, types et aspects de clôtures autorisés sur rue et en limite séparative. Ajout des dispositions relatives à la loi n°2023-54 « visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels ».	RE

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 du PLU avec la loi littoral

Plusieurs modifications doivent être apportées au PLU de Locmiquélic afin de le mettre en compatibilité avec la loi Littoral. Parmi elles on retrouve notamment : l'introduction de la date de référence de 1986 pour évaluer la surface des extensions mesurées en zones A et N, l'interdiction des annexes détachées du bâti en zones A et N, la modification du zonage de Kervern afin d'y limiter les possibilités de constructions agricoles au regard de son appartenance aux Espaces Proches du Rivage de la commune...

1. Dispositions générales relatives à la loi littoral

L'article 9 des Dispositions Générales traite des spécificités liées au caractère littoral de la commune de Locmiquélic. Il date de la révision générale du PLU (2014) et gagnerait à être intégralement actualisé. L'ensemble de ce paragraphe est ainsi **supprimé** et remplacé par :

Les dispositions des articles **L.121-1 et suivants** du code de l'urbanisme déterminent les conditions d'utilisation des espaces les communes littorales. Ainsi, peuvent être réalisés :

- Les ouvrages et infrastructures nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et au fonctionnement des aéroports et services publics portuaires (**L.121-4**) :
 - Autres que les ports de plaisance ;
 - Lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les stations d'épuration (**art. L.121-5**) non liées à une opération d'urbanisation nouvelle.
- Les routes de transit (**art. L.121-6**), après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) si :
 - Elles sont localisées à une distance minimale de 2 kilomètres du rivage ;

Par ailleurs :

- La création de nouvelles routes sur les plages, les cordons dunaires, les dunes ou en corniche est interdite ;
- L'aménagement des routes dans la bande littorale des 100 mètres (**art. L.121-16**) est possible dans les espaces urbanisés ou lorsqu'elles sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Extension d'urbanisation

L'article **L.121-8** du code de l'urbanisme dispose que « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants ». Toutefois, des possibilités d'occupation ou d'utilisation du sol demeurent, aux conditions suivantes :

- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping (**art. L.121-9, L.121-13 et L.121-18**) :

- doivent être localisés en continuité de village ou d'agglomération ;
- sont subordonnés à la délimitation prévue au présent PLU ;
- Respectent les dispositions de l'article L.121-13 relative à l'extension de l'urbanisation ;
- Sont interdits dans la bande littorale.
- Les constructions et installations agricoles, forestières ou marines (**art.L.121-10**) si :
 - Elles sont nécessaires aux activités agricoles, forestières ou marines ;
 - Elles sont situées en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des installations nécessaires aux cultures marines ;

Par ailleurs, la mise aux normes des exploitations agricoles sont autorisées à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus (**art.L.121-11**).

- Les éoliennes (**art. L.121-12**) si :
 - leurs implantations sont incompatibles avec les zones d'habitat ;
 - elles ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables ;
 - elles sont implantées en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre ;

et après délibération favorable du conseil municipal et avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage

L'article **L.121-13** du code de l'urbanisme dispose que « l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs est justifiée et motivée dans le Plan Local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

Dans ces espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est limitée, justifiée et motivée dans le PLU selon les critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Cette extension doit être appréciée au regard notamment, de l'implantation, l'importance et la densité envisagées et de la topographie des lieux.

Pour être qualifiées de « limitées », les extensions de l'urbanisation, doivent :

- respecter les proportions bâties par rapport à l'urbanisation sur laquelle elles se greffent ;
- s'insérer dans le quartier environnant.

Une opération plus importante peut être admise si le quartier environnant présente un caractère urbain et dense prononcé, s'il s'agit de restructurer, dans une ville existante, un quartier issu d'un mitage lui-même entouré de quartiers urbains plus denses et mieux organisés.

La notion d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage peut être examinée à l'échelle du SCOT. Ainsi, des opérations peuvent être qualifiées d'extensions limitées de l'urbanisation à l'aune de leur situation au coeur d'ensembles urbains importants

La bande des 100 mètres

L'article **L.121-16** du code de l'urbanisme dispose que « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage [...] ».

Toutefois, sont autorisés :

- les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (**art. L.121-17**);
- L'atterrage des canalisations et leurs jonctions lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public, souterraines et de moindre impact environnemental (**art. L.121-17**);

Ces projets doivent faire l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.

Préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

L'article **L.121-24** du code de l'urbanisme dispose que « Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. »

Par ailleurs, « La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise ».

Ainsi, au regard de ces dispositions sont autorisés :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation :
 - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés.
 - Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité (sanitaires et postes de secours) quand leur localisation y est rendue indispensable (importante fréquentation du public).
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement et à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas 50

m² ;

- Les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnelles : zones de pêche et de cultures marines, conchyliculture, saliculture et élevage d'ovins de prés salés ;
- Les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m².

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

Sont également autorisés :

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

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

Les dispositions d'urbanisme particulières au littoral, ci-dessus rappelées, s'imposent à « tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, création de lotissements, ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, établissement de clôtures, ouverture de carrières, recherche et exploitation de minerais et installations classées pour la protection de l'environnement ». Les dispositions du présent règlement écrit, qui autoriseraient des projets non conformes aux dispositions d'urbanisme particulières au littoral, seraient purement et simplement écartées au profit des seules dispositions d'urbanisme particulières au littoral.

Extension mesurée des constructions

Les extensions mesurées des habitations existantes sans création de logement nouveau sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes à destination d'habitation sur l'unité foncière à la date de référence, et 30m² d'emprise au sol.

Dans les deux cas, il est rappelé que l'extension mesurée peut se faire en une seule ou plusieurs fois, pourvu que l'emprise au sol cumulée générée n'excède pas la limite définie ci-dessus.

Quel que soit le projet d'extension mesurée (extension, annexe, piscine), la date de référence pour l'emprise au sol autorisée est :

- la date de promulgation de la loi Littoral (3 janvier 1986),
- ou, si elle est ultérieure, la date de création de l'habitation faisant l'objet du projet d'extension mesurée.

Pour rappel, en commune littorale, en zones A et N, la création d'annexe aux habitations (dont abris de jardin et piscines par exemple) est permise uniquement en continuité du bâti existant.

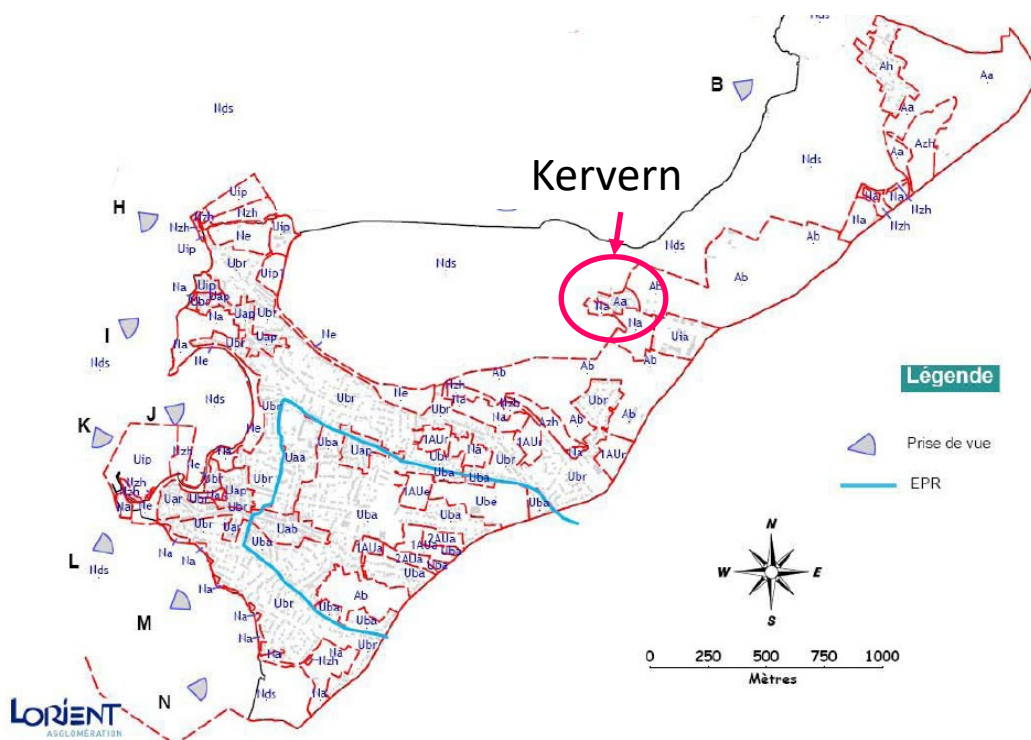
Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers qu'elles peuvent présenter, ni dans le cas des logements de fonction agricoles.

2. Zonage de Kervern

Le PLU de Locmiquélic a conservé jusqu'à aujourd'hui une anomalie dans le zonage du village de Kervern.

En effet, afin de respecter la loi Littoral, l'ensemble des zones agricoles situées dans la limite des Espaces Proches du Rivage est théoriquement zoné Ab, qui est un zonage plus restrictif que le Aa car il interdit par principe toute construction. La carte ci-dessous, issue du rapport de présentation du PLU de 2014, présente la limite des EPR (ligne bleue). Kervenn étant en EPR, le secteur doit donc être zoné Ab et non Aa comme c'était le cas jusqu'à présent.

Cette correction fait disparaître le zonage Aa du PLU. L'ensemble des dispositions de la zone Aa est donc supprimé.



3. Autorisations et interdictions en zone agricole : articles A1 et A2

Outre la suppression des règles relatives au zonage Aa, plusieurs règles doivent être mises à jour, reformulées ou corrigées pour respecter la loi littoral. L'ensemble de l'article A1 est repris comme suit, ainsi que chaque occurrence de la règle relative aux espaces non-urbanisés de la bande des 100m au sein du PLU :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les secteurs :

- Aa délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines,
- Ab délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles à protéger en raison du potentiel des terres agricoles sans nouvelles constructions ou installations agricoles. Toute construction et installation y sont interdites, excepté pour les cas expressément prévus à l'article A2
- Aj délimitant les parties du territoire affectées aux activités nourricières des jardins familiaux.
- Azh délimitant les zones humides en espaces agricoles en application des dispositions du schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) ou du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE Blavet).

Dans les secteurs concernés par les risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (Se référer également au point 13 des dispositions générales)

ARTICLE A 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs sont interdits :

- toutes occupations, constructions, installations et aménagements du sol qui ne sont pas autorisés sous conditions à l'article A2.
- 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.

Conformément aux articles L. 121-16 et L. 121-17 du code de l'urbanisme, « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ». Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

En dehors des espaces urbanisés sont donc interdits sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage (sauf autorisations mentionnées à l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme) :

- 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

L'article A2 fait également l'objet de modifications en profondeur afin de faire disparaître les règles relatives au zonage Aa, et de régulariser les autorisations en zones Ab, Aj et Azh. Notamment, les dépendances (par définition, annexes

détachées du bâtiment) sont désormais interdites. Par ailleurs, en application de l'avis du Conseil d'Etat n°490405 en date du 30 avril 2024, la date de référence utilisée pour évaluer les extensions mesurées des constructions passe de la date d'approbation du PLU (2014) à la date de promulgation de la loi littoral (1986) ou, si elle est ultérieure, à la date de construction.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des autorisations ci-dessous est soumis au respect des dispositions de l'article 9 des Dispositions Générales relatif à la loi Littoral

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.

Les 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.

I - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES ET NECESSAIRES AUX ACTIVITES AGRICOLES, AQUACOLE, EXTRACTIVES, AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En secteur Aa :

L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation,
- et que l'implantation de la construction se fasse :
 - prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation.
 - en cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas cinquante mètres (50 m) de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires),

L'implantation de la construction ne devra, en aucun cas, favoriser la dispersion de l'urbanisation et apporter pour des tiers une gêne pour le développement d'activités protégées par la zone.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

Une dérogation à la construction d'un logement supplémentaire pourra être admise si la nécessité de logement de fonction est clairement démontrée par la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée au fonctionnement de son exploitation agricole aux mêmes conditions d'exploitation que celles ci-dessus.

Le local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il fasse parti d'un des bâtiments du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente cinq mètres carrés (35 m²).

Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement 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 l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...), et qu'elles restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

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.

L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.

L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques. Les constructions et installations nécessaires aux activités équestres, compatibles avec la vocation de la zone (boxes, hangar, sellerie, local pour accueil et sanitaires intégré ou composé à l'un des bâtiments de l'exploitation), à l'exclusion de toute autre structure d'hébergement.

La réalisation d'abris simples pour animaux sous réserve qu'ils présentent un aspect fonctionnel en rapport avec leur destination, qu'ils soient réalisés en construction légère sans fondation, d'une surface limitée à 20m² d'emprise au sol et qu'ils soient intégrés à leur environnement. Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement. Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

Les constructions, travaux, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En tous secteurs, y compris Azh sont autorisés :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale, à la sécurité civile, aux mises aux normes environnementales, à la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse à démontrer.

Les aménagements légers nécessaires à la création de chemins de passage du bétail. Dans le cas où les chemins franchiraient des cours d'eau, les aménagements doivent être réalisés de façon à maintenir la continuité écologique

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel) : Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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,

Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteur Ab sont également autorisés :

L'extension, dans le cadre d'une mise aux normes, des constructions existantes destinées à l'élevage ou l'engraissement d'animaux et visées par la réglementation en vigueur.

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

L'extension mesurée des habitations existantes, sans création de logement nouveau, dans le respect des dispositions prévues à l'article 9 des Dispositions Générales.

Les infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public en cas de nécessité publique impérative

Les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

Les constructions ou installations nécessaires aux activités de culture marine.

Les affouillements et exhaussements liés et nécessaires à l'activité de la zone

En secteur Aj sont exclusivement autorisés :

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 et une hauteur maximale de 2m.

AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs Aa et Ab :

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment sans création de logement nouveau.

En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments agricoles spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement.

L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les dépendances (abris de jardin, garages...) peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + dépendances) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la disper-

sion des constructions et à une distance n'excédant pas 15 mètres de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

4. Autorisations et interdictions en zone naturelle : articles N1 et N2

Afin de permettre une meilleure lisibilité du document, la présente modification propose d'instaurer un parallélisme de forme entre les articles A1 et N1, A2 et N2. Elle propose également de simplifier la lecture du document en supprimant toutes les mentions inutiles et redites (par exemple : supprimer la longue liste d'exemples d'interdictions et ne laisser que la mention « toutes occupations, constructions, installations et aménagements du sol qui ne sont pas autorisés sous conditions à l'article N2 »). Par ailleurs, au même titre que pour la zone agricole, les autorisations et interdictions des zones naturelles doivent être reprises afin d'être conformes à la loi littoral.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

En tous secteurs sont interdits :

- toutes occupations, constructions, installations et aménagements du sol qui ne sont pas autorisés sous conditions à l'article N2.
- toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI)

Dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction, extension de construction existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.

Conformément aux articles L. 121-16 et L. 121-17 du code de l'urbanisme, « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ». Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

En dehors des espaces urbanisés sont donc interdits sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage (sauf autorisations mentionnées à l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme) :

- 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

Les comblements, affouillements, exhaussements, constructions (exceptées celles visées à l'article 2) installations et travaux divers dans la marge de protection de 35 mètres située de part et d'autre des cours d'eau recensés au règlement graphique.

En secteur Na :

Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Na2,

Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article Na2,

Les comblements, affouillements, exhaussements, constructions* (exceptées celles visées à l'article Na

2), installations et travaux divers dans la marge de recul de 35 mètres situées de part et d'autres des cours d'eau recensés au règlement graphique,

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs,

L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques,

Plusieurs abris de jardin sur une même unité foncière.

En secteur Nds :

Toutes constructions, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article Nds2,

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,
- destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
- remblaiement ou comblement de zones humides,

sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article Nds2. Ainsi que :

- la construction d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens, champs photovoltaïques...
- l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
- les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article Nds11.

Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf dans les cas prévus à l'article Nds2.

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.

L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées.

En secteur Nzh :

Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article Nzh 2.

Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,

à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

En secteur Ne :

Tous travaux, constructions, installations non liés et non nécessaires autre que ceux visés à l'article Ne2.

L'intégralité de l'article N2 est reprise, les autorisations de chaque zonage sont précisées et mises à jour. Par exemple, les autorisations du secteur Nds sont désormais directement extraites des articles R. 121-5 et L. 121-4 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, la date de référence utilisée pour les extensions mesurées est également modifiée (comme pour la zone A). Enfin, les « dépendances » (par définition, des annexes détachées du bâti) sont désormais interdites, comme prévu par la loi littoral.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des autorisations ci-dessous est soumis au respect des dispositions de l'article 9 des Dispositions Générales relatif à la loi Littoral

En tous secteurs, y compris Nzh/Nzhs (mais sauf Nds) sont autorisés : :

Les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale, à la sécurité civile, aux mises aux normes environnementales, à la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

Les aménagements légers nécessaires à la création de chemins de passage du bétail. Dans le cas où les chemins franchiraient des cours d'eau, les aménagements doivent être réalisés de façon à maintenir la continuité écologique

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel) : Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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,

Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteur Nds sont exclusivement autorisés :

Conformément à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme, seuls peuvent être implantés dans ces espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-4 du même code, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur 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 tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Sauf dans les zones humides présentes en secteur Nds : 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, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- La réfection de bâtiments existants et l'extension limitée de bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.
- Les aménagements mentionnés au 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme doivent permettre un retour du site à l'état naturel. Ces projets d'aménagement sont soumis, selon les cas, à des procédures spécifiques intégrant une enquête publique ou une mise à disposition.

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.

En secteur Na sont également autorisés :

Les travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus

Les constructions ou installations nécessaires aux activités de culture marine

L'extension mesurée des habitations existantes, sans création de logement nouveau, dans le respect des dispositions prévues à l'article 9 des Dispositions Générales

Les infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public en cas de nécessité publique impérative

Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

En dehors des espaces proches du rivage :

- ⇒ les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières
- ⇒ le changement de destination des bâtiments identifiés aux documents graphiques en raison de leur intérêt architectural, patrimonial ou historique, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ⇒ l'extension mesurée des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Ne, sous réserve d'une bonne insertion paysagère :

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires strictement liés ou nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces tel que :

- des abris pour arrêt collectif, cheminements piéton, aire naturelle de stationnement, installations de sanitaires, mobilier public (bancs, candélabres, jeux pour enfants, mobilier pour parcours sportifs, etc ...),
- certains ouvrages techniques (transformateurs, poste de refoulement, support de transports d'énergie, etc...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- Les infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public en cas de nécessité technique impérative

B. Clarification de règles et correction d'erreurs matérielles

1. Introduction de la date de délibération relative aux permis de démolir *Dispositions Générales, Article 11*

La délibération du 29 septembre 2023 instaurant le permis de démolir dans les zones Uap est annexée au PLU. Sa date n'est aujourd'hui pas encore reportée dans le RE, la présente modification propose de corriger cette erreur.

11. PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir n'est applicable que dans :

- > Les secteurs prévus au code de l'urbanisme,
- > Les secteurs prévus par la délibération du conseil municipal en date du « 29 septembre 2023 délibération à prendre à l'approbation du PLU pour la zone Uap. »

2. Clarification de l'article relatif à la gestion intégrée des eaux pluviales et aux piscines individuelles (sans impact sur la règle) *Article 15 des Dispositions Générales, Article 4 et 13 de chaque zone*

La dernière évolution du PLU a introduit des dispositions relatives à la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) et aux piscines individuelles, qui poursuivent un objectif de préservation de la qualité et de la quantité de ressource en eau, de lutte contre les inondations par ruissellement et de sauvegarde de la biodiversité et des sols vivants. Sans que leur contenu ne soit remis en cause, les articles concernés peuvent être améliorés dans la forme afin de faciliter la compréhension des règles et leur instruction. Les articles 4 - Desserte par les réseaux de chaque zonage font désormais référence à l'article 15 des Dispositions Générales relatif aux eaux pluviales, qui est repris comme suit :

> 15. EAUX PLUVIALES *Dispositions Générales, p.14*

Préambule :

(...)

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. La superficie de la surface imperméabilisée de référence est calculée comme suit :

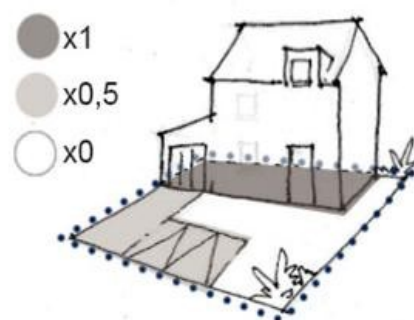
Type de revêtement	Pondération
Pleine terre, noues, arbres (emprise sous houppier), talus	0
Surfaces minérales perméables (sable tassé, pavés à joints larges, graviers, béton poreux...) Dalles perméables Toitures végétalisées avec capacité de stockage ou extensives	0.5
Constructions, dalles, terrasses, parkings, voiries étanches type enrobé, béton, asphalte, bicouches, pavés avec joints étanches	1

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 stabili-

sé ; 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 :

$$90 \text{ (emprise maison)} + [60 \text{ (emprise stabilisé)} \times 0,5 \text{ (pondération)}] = 120\text{m}^2$$



Obligation d'infiltration :

Entre 30 et 100m² de surface imperméabilisée créée, le volume de rétention-infiltration à gérer sur l'unité foncière est de 1000L (=1m³). Pour tout projet créant plus de 100m² de surface imperméabilisée, se référer au zonage pluvial annexé au PLU.

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.

Par ailleurs, le raccordement au réseau public d'eaux pluviales ne se fait pas de droit. En cas de contraintes avérées rendant impossible l'infiltration du volume requis, un rejet dans le réseau public peut être autorisé par les services gestionnaires. Le débit de fuite est limité à 3L/s/ha.

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 (de type structure alvéolaire ultra légère) 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. (...)

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.

(...)

> Coefficient de biotope (*article 16 des DG, Ua13 p.40, Ub13 p.52, Ui13 p.60, 1AU13 p.73, 2AU13 p.80*)

Suites aux retours des services d'instruction des autorisations d'urbanisme, et afin d'améliorer la lisibilité globale du document, il est proposé d'ajouter aux articles 13 « Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations » la mention suivante :

Se référer à l'article 16 des Dispositions Générales pour les dispositions relatives aux espaces libres et au coefficient de biotope.

> Piscines individuelles (*article 17 des DG, Ua2 p.29, Ub2 p.43, Ui2 p.56, 1AU2 p.65, A2 p.80, N2 p.94*)

Suite aux retours des services d'instruction des autorisations d'urbanisme, et afin d'améliorer la lisibilité globale du document, il est proposé de **supprimer l'article 17 des Dispositions Générales** relatif à la limitation du volume des piscines individuelles, et de **reporter ses dispositions au sein de chaque article 2 de zone** « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».

3. Intégration de règles limitant les mouvements de terre *Articles 2 de chaque zone*

Le PLU de Locmiquélic ne régit nullement les mouvements de terre. Il est proposé d'introduire la disposition suivante à chaque article 2 afin de limiter les déblais et remblais aux stricts minimums des besoins constructifs;

Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire à la réalisation de la construction principale.

4. Suppression du terme « limite de fond de parcelle » *Article 19 des Dispositions Générales*

Le PLU de Locmiquélic utilise de manière indifférenciée les termes « limite de fond de propriété » et « limite de fond de parcelles », ce dernier étant le seul qui bénéficie d'une définition au lexique. L'usage des deux termes est source d'erreurs, et « limite de fond de parcelle » semble trop restrictif, puisqu'il arrive que des unités foncières soient composées de plusieurs parcelles. Il est ainsi proposé de **supprimer le terme « limite de fond de parcelle »** et de remplacer l'ensemble de ses occurrences par « **limite de fond de propriété** ».

5. Hauteurs et gabarits des constructions : correction d'erreurs matérielles issues de la modification n°1, et fiabilisation des définitions et méthodes d'appréciation des gabarits de hauteurs (Articles 10 des zones U et AU)

L'objectif du PLU de 2014, qui demeure inchangé par la présente Modification, est de favoriser l'**émergence de constructions à toiture dite « traditionnelle »**, c'est-à-dire couvertes par un toit à double pente. Dans cette optique, depuis l'origine du PLU, les hauteurs et gabarits maximaux sont plus hauts pour les constructions à toiture traditionnelle que pour les constructions à toiture contemporaine (c'est-à-dire toiture plate, monopente et faible pente).

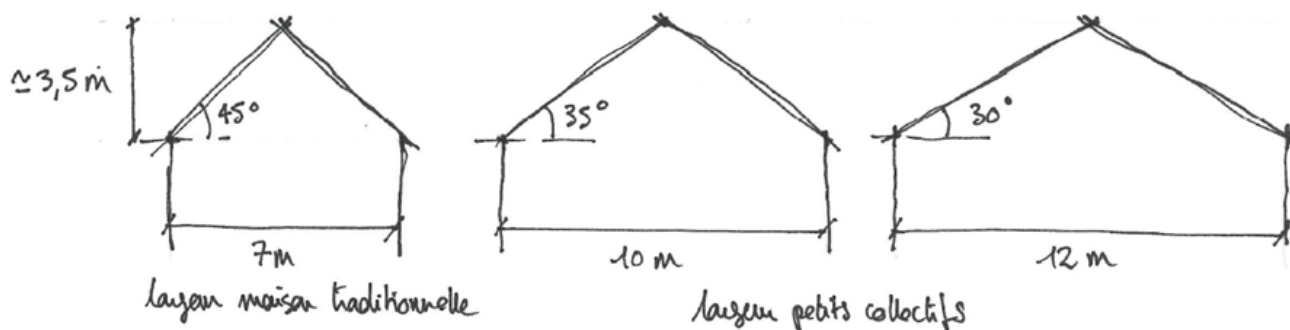
> Correction d'erreurs matérielles issues de la Modification n°1 du PLU (MDC1), sans impact sur les hauteurs maximales autorisées depuis 2014 (Ua10 p.35, Ub10 p.48, 1AU10 p.70)

Hauteurs des constructions à toiture traditionnelle :

La MDC1 poursuivait notamment l'objectif de **mesurer la hauteur des constructions au faîtage (toitures traditionnelles) et au sommet (toitures contemporaines)** plutôt qu'à l'égout de toiture pour que, quel que soit le type de construction, la hauteur se mesure toujours au point le plus haut de celle-ci.

Cependant, lors de la conversion des hauteurs à l'égout de toiture en hauteurs au faîtage, des erreurs ont été commises qui ont pour conséquence d'abaisser considérablement les hauteurs permises par le PLU. Ce n'était en aucun cas l'objectif, la présente Modification vise à corriger ces erreurs.

Pour ce faire, le postulat général est le suivant : **Hauteur à l'égout = hauteur au faîtage ou au sommet +3.5m**



En fonction des zones, la hauteur proposée par la présente modification reste légèrement inférieure au postulat général, pour des raisons liées à l'intégration dans l'environnement bâti existant, ou au caractère d'Espaces Proches du Rivage et ceci dans toutes les zones sauf une (Ubr).

Cette seule exception en zone Ubr est liée au fait que la MDC1 y a augmenté d'un niveau le gabarit acceptable (de R+c vers R+1+c). La comparaison entre « équivalent-faîtage 2014 » et « hauteur au faîtage de la présente modification » n'y est donc pas pertinente. La hauteur proposée par la présente modification est ainsi adaptée pour prendre en compte cette évolution de gabarit actée par la MDC1.

Ainsi, quelle que soit la zone concernée, à gabarit équivalent, la hauteur maximale corrigée reste toujours inférieure ou égale à ce que permettait le PLU d'origine. »

Constructions de type traditionnel (toiture double-pente ou assimilé)

Secteur	PLU de 2014	PLU modifié en février 2026 (MDC1)	Proposition de la présente modification	Gabarit max. autorisé
	Hauteur à l'égout	/	/	
	Equivalent au faîtage (+3.5 mètres)	Hauteur au faîtage	Hauteur au faîtage	
Uaa	11.5	/	/	R+2+c
	15	13	14	
Uab	11.5	/	/	R+2+c
	15	13	14	
Uap	8.5	/	/	R+1+c
	12	8.5	10.5	
Uar	11.5	/	/	R+2+c
	15	11.5	12.5	
Uba	8.5	/	/	R+1+c
	12	10	12	
Ubr	5.5	/	/	R+1+c * (a évolué lors de la MDC1)
	9	8.5	10.5	
1AUa	11.5	/	/	R+2+c
	15	13	14	
1AUr	8.5	/	/	R+1+c
	12	8.5	10.5	

En jaune dans le tableau les valeurs à comparer réellement sur chaque ligne

Hauteurs des constructions de type contemporain (toitures plates, monopentes, faibles pentes) :

Ces constructions n'ont pas été impactées par l'erreur mentionnée plus haut, puisqu'une hauteur mesurée à l'acrotère (version PLU 2014) ou au sommet (version PLU modifié en février 2026) est équivalente. Il n'est donc pas nécessaire que la présente modification traite spécifiquement des hauteurs des constructions contemporaines dans l'ensemble des zones. Seules deux zones sont impactées à la marge, afin de mieux correspondre aux réalités constructives :

Secteur	PLU modifié février 2026 (MDC1)		Proposition de la présente modification		Commentaire
	Hauteur à l'acrotère	Gabarit	Hauteur au sommet	Gabarit maximal	
Uap	4	R+terrasse	5	1 niveau	<i>Si la hauteur max. autorisée augmente un peu pour correspondre aux réalités constructives, elle ne dépasse toutefois pas la hauteur max. fixée pour les constructions traditionnelles (cf tableau page précédente)</i>
Ubr	8	R+1+terrasse	7	2 niveaux	<i>La hauteur max. autorisée diminue d'un mètre afin de correspondre aux réalités constructives, et pour marquer l'appartenance du zonage aux Espaces Proches du Rivage.</i>

> Fiabilisation de l'appréciation des gabarits de hauteurs, au regard de la jurisprudence et des retours du service de l'instruction des autorisations d'urbanisme (**Article 19 des Dispositions Générales**)

Gabarit des constructions à toiture traditionnelle :

La jurisprudence conduit aujourd'hui la commune à **ajuster la manière d'apprécier les gabarits traditionnels**, car elle est venue préciser et limiter ce que peut être un comble : en l'occurrence, **un niveau habitable sous les versants de toiture n'est un comble que si la hauteur entre le plancher et l'égout de toiture reste inférieure à 1,8m** (req n°399524 arrêt du Conseil d'Etat en date du 6 décembre 2017, M. Sadoun).

Cette lecture jurisprudentielle peut contrarier des projets créant des combles aménageables dont la hauteur dépasserait 1.80m de plusieurs centimètres—quand bien même ces projets seraient parfaitement intégrés dans leur environnement.

Afin de développer des règles adaptées à un urbanisme de projet, il est ainsi proposé de supprimer le terme « comble », au profit d'une lecture simplifiée en termes de **niveaux habitables (ou simplement « niveaux »)**. La présente modification ajoute la définition suivante au lexique :

Niveau /niveau aménageable /niveau habitable : tout niveau, même partiel, dédié à être habitable ou qui pourrait être aménagé pour le devenir. La hauteur entre deux planchers (ou un plancher et un toit), ou la présence de fenêtres, peut être un indice pour juger du caractère habitable ou aménageable d'un niveau.

En cas d'ambiguïté sur le caractère aménageable ou habitable du dernier plancher d'une construction, c'est l'interprétation la plus restrictive qui est retenue.

Les niveaux souterrains ne comptent pas dans l'appréciation des gabarits.

Cette nouvelle lecture des gabarits s'interprète donc comme suit : une autorisation de R+2+combles permet de réaliser 4 niveaux habitables, surmontés d'une toiture traditionnelle, une autorisation de R+1+combles permet de réaliser 3 niveaux habitables, surmontés d'une toiture traditionnelle. Le règlement écrit est ainsi modifié :

Avant modification	Après modification
R+2+c	4 niveaux, surmontés d'une toiture traditionnelle
R+1+c	3 niveaux, surmontés d'une toiture traditionnelle



Ces illustrations, sans valeur réglementaire, seront ajoutées au PLU pour illustrer le gabarit maximal à 4 niveaux.

Par ailleurs, dans un objectif de précision du propos, le terme **Toiture traditionnelle** est défini au lexique :

Toiture traditionnelle : Toiture à deux versants, dont la pente est supérieure à 25°.

Dans le cas de toiture à double pans asymétrique, une pente inférieure pourra être tolérée sur l'un des pans, pourvu que l'ensemble architectural formé reste une relecture claire de la toiture traditionnelle à deux pans

Gabarit des constructions de type contemporain (toitures plates, monopentes, faibles pentes) :

Les retours des porteurs de projets et services d'instruction des autorisations d'urbanisme font également état d'une double ambiguïté :

- relative au mot « **terrasse** » que l'on retrouve dans les règles relatives aux gabarits sans qu'il soit défini. Par exemple : R+1+terrasse.
- relative à la **hauteur maximale permise pour ces gabarits**, qui est souvent très élevée et pourrait laisser croire que le gabarit maximal est de 3 niveaux pour un R+1+terrasse par exemple.

Il s'agit donc de lever ces ambiguïtés, **en supprimant le terme « terrasse »** au profit là encore d'une rédaction en termes de « **niveaux** », en cohérence avec les gabarits des constructions traditionnelles. Les écritures « R+1+terrasse » deviennent ainsi « **2 niveaux surmontés d'une toiture contemporaine** » et « R+terrasse » « **1 niveau surmonté d'une toiture contemporaine** ».

La présente modification propose, pour les zones urbaines denses de centre-ville **Uaa** et **Uab**, d'autoriser **un niveau supplémentaire à condition qu'il prenne la forme d'un attique** (dans l'objectif d'amoindrir l'impact visuel de ces constructions). Cette autorisation est introduite sans préjudice sur la hauteur maximale permise dans ces zones, qui reste fixée à 10m. Le terme **attique** est défini au lexique comme suit :

Attique : Dernier niveau d'une construction, d'emprise inférieure aux autres niveaux et qui se positionne en retrait marqué par rapport à eux sur au moins 2 façades dont une façade côté rue.

Le terme **toiture contemporaine** est également défini dans le lexique, par opposition à la « toiture traditionnelle » :
Toiture contemporaine : Toiture ne s'inscrivant pas dans la définition de « toiture traditionnelle ». Par exemple : toiture terrasse, toiture monopente, toiture de pente <25°.

> Hauteur et gabarit des constructions à usage d'intérêt collectif en zone 1AUr

Les constructions à usage d'intérêt collectif sont soumises à des règles de gabarit moins contraignantes que les autres constructions en zones 1AU. La présente modification propose de préciser ce propos en reformulant la règle comme suit. Par ailleurs, afin de préserver les espaces proches du rivage, il est proposé d'intégrer une limite de hauteur en EPR pour ces constructions.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif est limitée aux stricts besoins du projet.

Les constructions de la Destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » sont uniquement soumises à la règle suivante :

⇒ La hauteur et le gabarit sont limités aux stricts besoins du projet. Cumulativement, en espaces proches du rivage : leur hauteur maximale autorisée est 12m.

6. Suppression des règles relatives aux bardages de pignon en ardoise (Ua11 p.36, Ub11 p.49, 1AU11 p.70, N11)

La commune souhaite laisser une plus grande liberté architecturale aux projets, notamment aux réinventions contemporaines du pignon en ardoise. Il est ainsi proposé de supprimer la phrase suivante des articles 11 :

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

7. Harmonisation des règles relatives aux accès (Ua3p.30)

La commune souhaite harmoniser les règles relatives aux accès aux propriétés des zones Ua et Ub. Il est ainsi proposé de modifier l'article Ua3 comme suit :

Accès

Un seul accès pour les véhicules, d'une largeur de 4 5 mètres maximum, est autorisé par propriété. Toutefois, lorsque l'unité foncière* comporte plus de 4 places de stationnement aménagées, il pourra être créés soit deux accès, soit un accès d'une largeur de 6 mètres.

8. Précisions sur les règles d'implantation (Ub6 p.46, 1AU7 p.69)

La zone Ube à Locmiquélic est située à l'est du centre-ville et correspond à « l'ensemble sportif et de loisirs communal existants ». Elle comprend aujourd'hui des terrains de sport. Il n'existe pas de règles d'implantation en zone Ube, la présente modification propose de préciser ce point comme suit, dans l'article Ub6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En secteur Ube : les constructions ne sont pas soumises à des règles d'implantation.

La présente modification propose également de lever une ambiguïté relative aux règles d'implantation en secteurs 1AUa et 1AUr. Il existe aujourd'hui une règle assortie d'une alternative, qui permet d'améliorer la qualité globale des projets grâce à une souplesse du PLU en fonction des situations. Il est proposé d'explicitier le caractère alternatif de la seconde règle comme suit :

Les constructions doivent jouxter au moins une des deux limites latérales.

Lorsqu'elles ne jouxtent par la limite séparative **Alternative** : les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal, soit de 1,20 mètre (en l'absence de vues*), soit de 1,90 mètre (en présence de vues*).

9. Introduction des règles relatives à la zone Uic (tous articles de la zone Ui + article 18 des Dispositions Générales)

La modification de droit commun n°1 du PLU de Locmiquélic a introduit le zonage Uic (activités commerciales) autour du supermarché de la zone de Kersabiec au règlement graphique, en cohérence avec le SCoT du Pays de Lorient (qui identifie ce secteur en tant que « ZACOM de type 3 ») et avec le PLU voisin de Riantec. Suite à une erreur matérielle, l'ajout de ce zonage Uic au règlement graphique n'a pas été assorti de règles dans le règlement écrit. La présente modification introduit donc les règles liées au zonage Uic au sein du règlement écrit, comme suit :

Uic : secteur destiné aux activités et installations professionnelles, artisanales et commerciales exclusivement destiné à l'accueil d'équipement commerciaux majeurs dont le format et la logistique ne sont pas compatibles avec le fonctionnement en centre-ville. Secteur identifié « ZACOM de type 3 » par le SCoT.

ARTICLE Ui1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En toutes zones sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,
- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les habitations légères de loisirs groupées ou isolées,
- le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée,
- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les activités médicales et paramédicales
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux

Sont également interdites, **exclusivement en secteur Uic** :

- Les activités commerciales ne répondant pas aux critères du SCoT pour une ZACOM de type 3
- Les constructions industrielles ou portuaires

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur Uic :

- les activités économiques compatibles avec l'habitat,

- Les activités commerciales répondant aux critères du SCoT pour une ZACOM de type 3 (se référer au chapitre 18 - Organisation de l'activité Commerciale des Dispositions Générales.

En secteurs Uic, Ucaia et Uip :

Un local de permanence (locaux accessoires) destiné aux personnes dont la présence journalière est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition : qu'il soit intégré au bâtiment principal d'activité et que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m²

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur Uic : il n'est pas fixé de règles d'implantation

ARTICLE Ui 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur Uic : il n'est pas fixé de règles d'implantation

Dispositions Générales - Article 18 Organisation de l'activité commerciale

La zone d'activité commerciale (libellé SCoT : ZACOM de type 3)

Le règlement graphique définit le périmètre de la zone d'activités commerciales dans la commune : il correspond au zonage Uic, c'est-à-dire à la zone commerciale de Kersabiec qui constitue un site commercial périphérique de proximité et un pôle rayonnant au-delà du territoire communal auprès des communes de la rive gauche de la rade de Lorient.

Cette zone Uic est exclusivement un lieu d'implantation d'équipements commerciaux majeurs dont le format et la logistique ne sont pas compatibles avec un fonctionnement en centralité. Elle accueille les commerces selon les règles suivantes :

Existant :

- les commerces présents à la date d'approbation du SCoT et dont la surface de vente est inférieure à 500 m² peuvent se développer dans la limite maximale de 20% de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT ;
- la transformation ou la division d'un bâtiment commercial existant visant la création de cellules de moins de 500 m² de surface de vente n'est pas autorisée ;
- la réoccupation d'un local commercial vacant, quelle que soit sa surface de vente, est à privilégier par rapport à la création d'un nouvel équipement commercial. S'il s'agit d'un local vacant non commercial, changeant de destination au profit d'une destination commerciale, sa réoccupation constitue une implantation d'un nouveau commerce ; à ce titre, le projet prévoit le cas échéant les travaux nécessaires pour présenter à l'ouverture une surface de vente d'au moins 500 m² ;
- les commerces présents à la date d'approbation du SCoT et dont la surface de vente est comprise entre 500 m² et 1667 m² peuvent se développer dans la limite maximale de 2 000 m² de surface de vente totale ;
- les commerces déjà existants à la date d'approbation du SCoT et dont la surface de vente est supérieure à 1 667 m² peuvent se développer dans la limite maximale de 20% de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT ;

Création :

- les implantations de commerces destinés aux achats courants et quotidiens ne sont pas autorisées ; seules les implantations de commerces destinés aux achats occasionnels ou exceptionnels sont permises ;
- les implantations de nouveaux commerces de moins de 500 m² de surface de vente ne sont pas autorisées ;

- la création de nouvelles galeries commerciales et l'extension des galeries commerciales existantes n'est pas autorisées ;
- la taille maximale autorisée de toute nouvelle unité commerciale ou ensemble commercial (au sens de l'article L752-3 du code de l'urbanisme) est de 2 000 m² de surface de vente (ce plafond correspond à la surface de vente couverte pour les commerces en équipement de la maison de type bricolage, jardinerie, matériaux qui présentent régulièrement des surfaces de vente extérieures non couvertes) ;
- les nouvelles implantations de commerce ne sont possibles que si celles-ci ne fragilisent pas le tissu commercial de la centralité du centre-bourg : toute nouvelle implantation doit démontrer sa contribution à la revitalisation du tissu commercial, notamment par la modernisation des équipements commerciaux existants et la préservation de la centralité commerciale du centre-bourg.
- la création de nouveaux équipements cinématographiques n'est pas autorisée.

10. Allègement du document sur les règles relatives aux panneaux photovoltaïques (*Annexe 1 bis du RE « Obligations règlementaires relatives à la végétalisation et à la production d'énergie renouvelable à installer en toiture »*)

La Modification de droit commun n°1 du PLU de Locmiquélic a intégré au règlement écrit les dispositions relatives à la végétalisation et/ou production d'énergie renouvelable sur les toitures introduites par la Climat et Résilience du 22 août 2021 et par la loi APER du 10 mars 2023. Un tableau récapitulatif de ces dispositions a ainsi été intégré en annexe du règlement écrit. Cependant, du fait de l'évolution rapide de ce texte de loi et de la publication de plusieurs décrets d'application depuis, certaines dispositions de la loi, reportées dans l'annexe au PLU, sont déjà caduques à ce jour.

En conséquence, la présente Modification **supprime cette annexe 1bis.**

11. Clarification des règles relatives au stationnement (sans impact sur la règle) (*Annexe 1 - Application de l'article 12 traitant de la réalisation des aires de stationnement*)

Les retours du service d'instruction des autorisations d'urbanisme amènent la présente Modification à restructurer les règles relatives au stationnement. Elles ne sont nullement impactées sur le fond ; c'est uniquement leur répartition au sein des Dispositions Générales, de chaque zonage et de l'annexe n°1 du PLU qui est revue comme suit :

La phrase « **Dans le cadre d'une division d'un logement en deux nouveaux logements, la création d'une seule place supplémentaire est exigée** », présente à la fin de l'annexe n°1, est déplacée dans la case « Habitat individuel » du tableau dédié.

La phrase « **En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage d'assainissement pluvial...) et conformément à l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme, les projets peuvent être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement demandé, si le bénéficiaire du permis ou la décision de non-opposition à une demande d'autorisation justifie pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit l'obtention d'une concession à long-terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité (dans un rayon de 300m), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions** » est déplacée de l'annexe n°1 à l'ensemble des articles 12—Réalisation des aires de stationnement de chaque zone. Afin d'éviter toute redite, les phrases suivantes présentes dans les articles 12 sont supprimées :

- **« En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra : soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées, Soit justifier**

d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé. » (Ua12 p.39, Ub12 p.52, 1AU12 p.72)

12. Rez-de-chaussée commerciaux (règlement graphique)

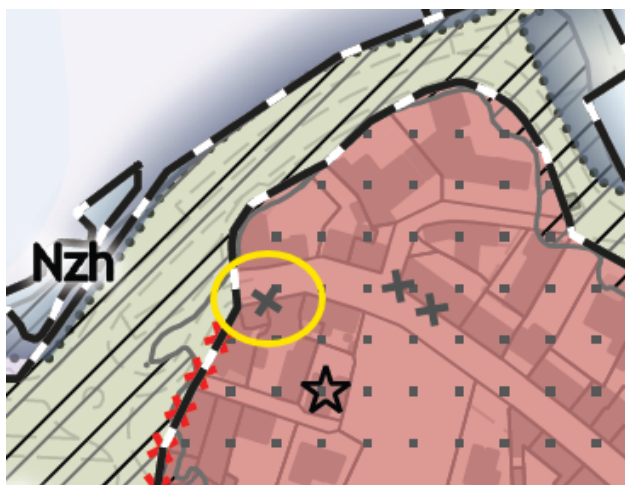
Le PLU de Locmiquélic protège les rez-de-chaussée commerciaux en interdisant leur changement de destination (de manière « simple » ou « renforcée »). Pour plus de clarté, la nuance entre les deux protections est précisée au sein du règlement écrit (Organisation de l'activité commerciale) :

Protection des rez-de-chaussée commerciaux

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

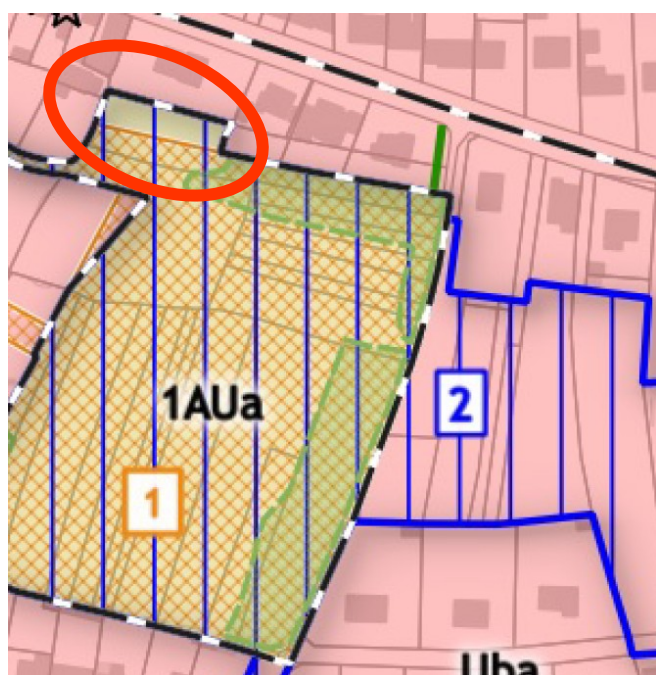
- la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou activités de services, ou un équipement d'intérêt collectif ou, alternativement, une activité tertiaire, est interdite. Cette prescription s'applique aussi lors de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble ;
- le changement de destination de surfaces de bureaux en rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou activités de services est interdite ; cette disposition ne s'applique pas en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La transformation de surfaces de commerce, d'artisanat ou de bureaux en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, l'activité de service ou un équipement d'intérêt collectif et service public est interdite
- En outre, au sein des rez-de-chaussée délimités comme linéaire commercial renforcé au règlement graphique, les changements de destination au profit d'activités comprises dans la sous-destination « activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont interdits.

Par ailleurs, un nouveau rez-de-chaussée commercial est protégé au 28 rue du Port (parcelle BL663, entourée en jaune), et une erreur de protection au 56 Grande rue est supprimée (parcelle BL859, entourée en vert).

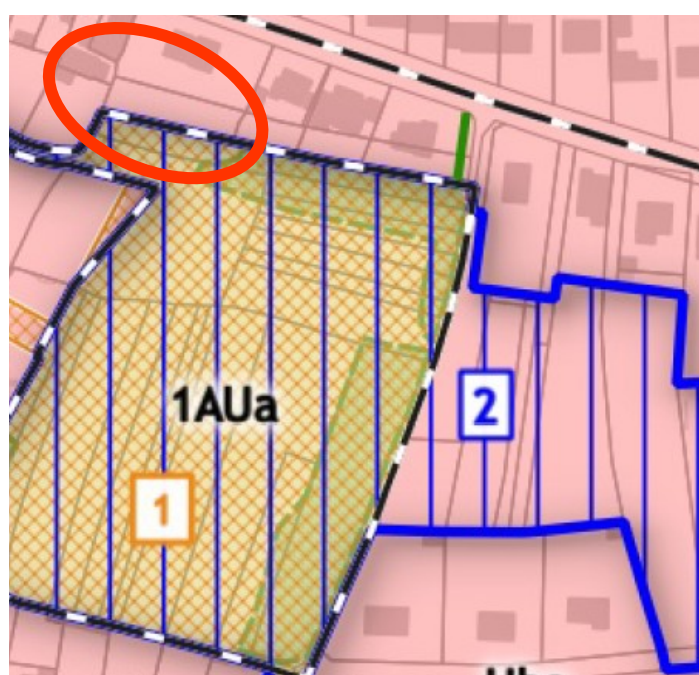


13. Correction d'une erreur matérielle de tracé de limite de zone (*règlement graphique*)

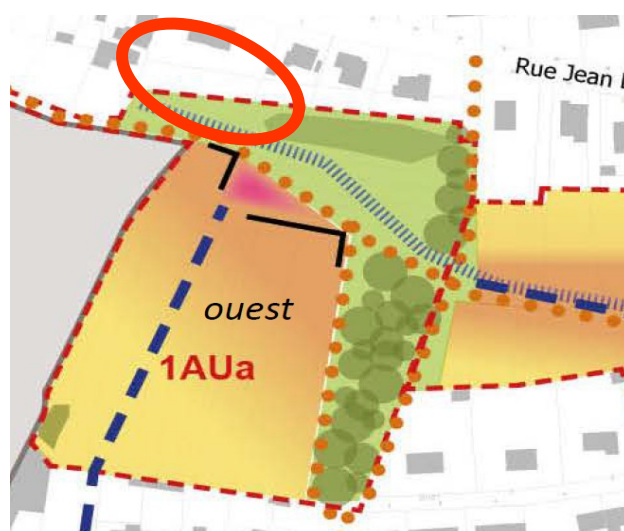
Il existe une incohérence entre les limites de l'OAP n°2 Abbé Tréhin - Lann Ar Berenn telles qu'elles sont prévues par le dossier d'OAP et telles qu'elles sont tracées au règlement graphique. La présente modification propose de corriger cette erreur matérielle en modifiant le règlement graphique pour qu'il soit conforme à l'OAP.



PLU opposable



Proposition de PLU modifié



Il n'a jamais été question d'inclure la parcelle BI748 au projet d'aménagement de l'OAP n°2. Elle est donc retirée du périmètre au règlement graphique.

C. Règles relatives aux clôtures

Article 18 des Dispositions Générales—Clôtures, Articles 11 de plusieurs zones—Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La commune de Locmiquélic souhaite simplifier les règles relatives aux clôtures sur son territoire. Pour ce faire, les articles 11 de chaque zone seront modifiés comme suit. Par ailleurs, un rappel de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée est effectué dans le règlement de la zone N.

Dispositions Générales - Article 18. Clôtures :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2007.

Les hauteurs spécifiées à l'article 11 de chaque zone ne comprennent pas les murs de soutènement (la fonction du mur de soutènement consiste à contrebuter des terres de remblai, et à s'opposer à leur éboulement).

Articles Ua11, Ub11, 1AU11 :

Clôtures

- ⇒ Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes. Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :
- Mur d'une hauteur maximale de 1 mètre, éventuellement surmonté de lisses ajourées, ou d'un système à claire-voie (**présentant au moins un tiers de vide**). La hauteur globale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre (portail et portillon compris).
 - Talus planté, empierré ou non,
 - Haies végétales éventuellement doublées d'un grillage de 1.50 mètre. Le grillage sera noyé dans la végétation ou posé à l'intérieur de la propriété.

Toutefois, lorsque la clôture sur voie permet d'assurer la continuité architecturale de la construction, elle peut atteindre une hauteur maximale de 2 mètres et doit respecter le caractère architectural de la construction.

- ⇒ **Les clôtures édifiées en arrière des constructions sur les limites séparatives** Les autres clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.

Les dispositifs et aspects de clôtures suivants sont interdits, quel que soit leur emplacement :

- Mur non enduit ou peint,
- Toiles, films plastiques et brandes,
- Palplanches et les plaques de béton.
- Aspect PVC noir ou PVC blanc

Article Ui11

Les clôtures éventuelles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- Grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres doublé de haies végétales,
- Talus planté, empierré ou non,
- Bande végétalisée (haie vive, arbres de hautes tiges, plantations variées, ...).

L'utilisation de grillage seul, de toiles, de films plastiques, de brandes **et de clôtures présentant un aspect PVC blanc ou noir** est interdite.

Article A11

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir. Les haies uniformes sont interdites (varier les essences et les tailles des végétaux)

Les clôtures doivent tenir compte des typologies fonctionnelles pré-existantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal.

Sont interdites les clôtures **d'aspect** : parpaings laissés apparents, plaques de béton, **PVC blanc ou noir**.

Article N11

Dans tous les secteurs :

Les clôtures composées de talus existants et de murets traditionnels en pierre sont à conserver. Les matériaux anciens utilisés dans les clôtures existantes doivent être conservés.

Les dispositifs **et aspects** de clôtures suivants sont interdits, quel que soit leur emplacement :

- Grillage seul
- Mur non enduit ou peint
- Toiles, films plastiques et brandes
- Palplanches et les plaques de béton
- **Aspect PVC blanc ou noir**

Par ailleurs, lorsqu'elles entrent dans le champ d'application de la loi n°2023-54 « visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels », les clôtures doivent être sans danger pour la petite faune, être posées au moins 30cm au-dessus du terrain naturel pour permettre le passage de la petite faune, et ne pas dépasser 1,20 m de hauteur totale.

En secteur Na :

⇒ Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes. Elles doivent répondre à l'une des combinaisons suivantes :

- Muret en pierre,
- Talus empierré ou non avec éventuellement des plantations d'essences locales,
- Haie végétale éventuellement doublée d'un grillage de 1.50 mètre, qui sera noyée dans la végétation ou posée l'intérieur de la propriété.

⇒ Les autres clôtures clôtures édifiées sur les limites séparatives peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 mètres. Les clôtures composées de haies végétales seront privilégiées.

En secteur Nds, sont autorisées les clôtures suivantes sous réserve qu'elles constituent un aménagement autorisé au titre des espaces remarquables du littoral :

- Haies végétales d'essences locales,
- Grillages simples sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- Murs traditionnels de pierres sèches n'excédant pas 0,80 m.
- Ganivelles sur les massifs dunaires.

Section III : Compatibilité avec les dispositions supra-communales

I—Le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE du Blavet

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Loire-Bretagne 2022-2027 n'étant pas encore intégré par le SCoT du Pays de Lorient, il convient d'examiner la compatibilité de la présente modification avec le SDAGE. Les dispositions relatives à la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales, bien qu'elles ne soient pas nouvellement ajoutées au PLU mais uniquement réorganisées en son sein, sont compatibles avec m'orientation 3D du SDAGE :

Orientation 3D : Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme

3D1 : Prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales

3D2 : Limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements

II—Le SCoT du Pays de Lorient

La compatibilité du PLU de Locmiquélic avec le SCoT du Pays de Lorient n'est pas remise en cause par la présente modification. Elle est même renforcée par les précisions apportées aux règles relatives à l'organisation de l'activité commerciale, en accord avec le DAAC.

III—Le PDU de Lorient Agglomération

La présente modification ne traite pas de sujets relatifs aux Déplacements. La compatibilité avec le PDU reste donc inchangée.

IV—Le PLH de Lorient Agglomération

Le PLU de Locmiquélic a intégré les dispositions du PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération. La présente modification ne remet nullement en cause la compatibilité avec ce document.