

Commune de Cléguer



PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2016

ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION



Approuvée par délibération du Conseil municipal le 02 octobre 2023

Mairie de Cléguer
19 Rue Félix Le Gleut
56620 CLÉGUER

Téléphone : 02 97 80 18 88
Messagerie : mairie@cleguer.fr



M. Le Maire,
Alain NICOLAZO



I. OBJET DE LA MODIFICATION	5
II. CHOIX DE LA PROCÉDURE	6
III. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS	7
A. Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT du Pays de Lorient	7
B. Autres modifications réglementaires	20
C. Mise à jour du règlement graphique en vue de l'ajout d'un bâtiment à caractère architectural pour permettre son changement de destination	26
D. Mise à jour de l'OAP n°3 « Kerchopine »	28
E. Mise à jour des servitudes d'utilité publique	31
F. Mise à jour des protections figurant au règlement graphique annexe	32
G. Tableau des superficies	33
IV. COMPATIBILITÉ AVEC LES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES	34
A. LE SDAGE Loire-Bretagne	34
B. LE PDU de Lorient Agglomération	34
C. LE PLH de Lorient Agglomération	34

I. OBJET DE LA MODIFICATION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cléguer a été approuvé par délibération municipale le 11 juillet 2016 et mis à jour le 29 novembre 2017.

Afin de poursuivre le développement de la commune, et dans la continuité des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme, il s'avère nécessaire de procéder à quelques ajustements de celui-ci en passant par une procédure de modification de droit commun. Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des points et pièces affectés par la modification.

	INTITULÉ	OBJET DE LA MODIFICATION	PIÈCES MODIFIÉES
A	Mise en compatibilité du document avec le SCoT	Ajouter ou supprimer certaines dispositions réglementaires afin de rendre le PLU compatible avec le SCoT	Règlement graphique Règlement écrit
B	Autres modifications réglementaires	Actualiser certaines dispositions qui s'avèrent obsolètes ou peu pertinentes	Règlement écrit Règlement graphique
C	Mise à jour du règlement graphique en vue de l'ajout d'un bâtiment à caractère architectural pour permettre	Ajouter un BIA	Règlement graphique
D	Mise à jour de l'OAP n°3 « Kerchopine »	Modifier l'emprise de l'OAP	OAP
E	Mise à jour des SUP	Mise à jour des réseaux de gaz et d'électricité	Plan et tableau des SUP
F	Mise à jour des protections figurant au règlement graphique annexe	Suppression des ENS au Bas-Pont-Scorff	Règlement graphique annexe

II. CHOIX DE LA PROCÉDURE

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

La modification présente ne rentre pas dans le champ de la révision puisque la commune n'envisage pas :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La présente modification respecte les conditions prévues par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où :

- o Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- o Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone naturelle, agricole ou forestière ;
- o Elle ne conduit pas à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou à évoluer de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification de droit commun, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, est mise en œuvre lorsque le projet a pour effet :

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

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

Au regard des modifications apportées dans le cadre de cette modification, que cela soit en lien avec la mise en compatibilité avec le SCoT ou non, il paraît nécessaire de procéder à une modification de droit commun.

Conformément aux articles L.153-36, L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la commune de Clégier a engagé une procédure de modification de droit commun de son Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 11 juillet 2016 et mis à jour le 29 novembre 2017.

Cette modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été engagée à l'initiative du Maire par arrêté du 25 mars 2022.

Avant l'ouverture à l'enquête publique, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même code.

III. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

A. LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT DU PAYS DE LORIENT

1. PRÉSENTATION

Les textes réglementaires imposent la compatibilité entre les documents communaux et les documents supra-communaux. Cette compatibilité concerne en particulier le SCoT du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018.

La présente modification de droit commun n°1 du PLU de Cléguer a partiellement pour objet cette mise en compatibilité. Le PLU doit en effet suivre les préconisations, recommandations ou prescriptions développées dans le Document d'orientations et d'Objectifs du SCoT. L'analyse qui suit démontre cette compatibilité pour chacun d'entre eux.

2. ANALYSE TRANSVERSALE DU PLU EN VIGUEUR

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

I. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Diagnostic

- Diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture en décembre 2012 ;
- Démographie/économie : derniers chiffres INSEE de 2012 (population, logement, emploi) ;
- Diagnostic économique basé notamment sur le Schéma Directeur des zones d'activités de Lorient Agglomération de 2011.

Occupation de l'espace

- Analyse de la consommation d'espace sur la période 1999-2009 pages 209 à 215 ;
- Contient une étude sur les potentialités de renouvellement urbain et de densification pages 216 à 220.

État Initial de l'Environnement

- Contient une étude des paysages pages 23 à 28 ;
- Contient une description de la trame verte et bleue pages 165 à 172 ;
- Contient une mention des boisements et du bocage pages 124 à 128 ;
- Inventaires des zones humides et des cours d'eau approuvé en conseil municipal le 28 septembre 2015 ;
- EU : Zonage d'assainissement des eaux usées approuvé en conseil communautaire le 15 décembre 2015 ;
- EP : zonage d'assainissement des eaux pluviales approuvé en conseil municipal le 11 juillet 2016 ;
- EP : Schéma directeur d'assainissement pluvial approuvé en septembre 2015.

Justifications du projet

Axe A du PADD : poursuivre un développement raisonné en affirmant la centralité du bourg et en préservant l'identité de la commune

Objectif 1 : se donner les moyens d'accueillir une nouvelle population

180 logements prévus pour 400 habitants supplémentaires (nouveaux arrivés, décohabitation, renouvellement urbain ...).

Objectif 2 : respecter les principaux pôles d'équilibre de la commune

Consommation d'espace diminuée de 52% par rapport à la période 1999-2009 :

- habitat : 4,2 ha ;
- Activités - équipements : 6,6 ha.

Objectif 3 : renforcer la centralité du bourg qui devient cœur de territoire

62% des nouveaux logements dans le bourg.

Objectif 4 : soutenir l'activité artisanale et commerciale de la commune

Zones d'activités existantes confortées en limitant l'extension d'urbanisation.

Objectif 5 : maintenir l'identité agricole de la commune

- Mutations possibles de 41 bâtiments d'intérêt architectural identifiés au règlement graphique ;
- Protection du bocage (art. L151-19 du code de l'urbanisme) ;
- Zonage agricole, intégrant les périmètres de 100m autour des bâtiments d'élevage.

Axe B du PADD : valoriser un cadre de vie agréable tout en garantissant la protection et la mise en valeur d'un patrimoine naturel exceptionnel

Objectif 1 : s'appuyer sur des paysages contrastés entre plateaux agricoles et vallées boisées encaissées

- Zonage N sur l'ensemble des vallées ;
- Classement EBC ;
- Protection de la trame verte et bleue.

Objectif 2 : affirmer l'eau comme élément structurant du territoire

- Préservation de la qualité de l'eau dans les aménagements ;
- Prise en compte du risque lié à l'eau ;
- Préservation des zones humides et des cours d'eau.

Objectif 3 : protéger le patrimoine identitaire de la commune

- 20 hameaux protégés (L151-19 du code de l'urbanisme) ;
- Le petit patrimoine protégé (L151-19 du code de l'urbanisme) ;
- Protection de la trame verte et bleue.

Objectif 4 : améliorer l'offre en déplacements pour tous

- Emplacements réservés à destination de déplacements actifs ;
- OAP à Kerchopine prenant en compte un pôle « déplacements ».

Objectif 5 : développer le potentiel touristique de la commune

Zonage NI permettant l'exploitation du camping.

II. RÈGLEMENTS ÉCRIT / GRAPHIQUE

- Obligation de 30% de LLS (opérations > 6 logements et/ou 400 m² de surface de plancher) ;
- Obligation de 20% de logements à prix encadré (opérations > 30 logements et/ou plus de 2 500 m² de surface de plancher et lotissement > 20 lots) ;

III. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Densités pour les opérations d'aménagement d'ensemble : 40 lgts/ha dans le bourg et au Bas Pont-Scorff (densification), 25 lgts/ha en 1AUB1, 20 lgts/ha en 1AUB2.

3. POINTS MIS EN COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT

I. ANALYSE DU NOMBRE DE LOGEMENTS RESTANTS À PRODUIRE AU REGARD :

- o **Des objectifs de production de logements** : les communes de Brandérion, Calan, Caudan, Cléguer, Gâvres, Gestel, Groix, Inguiniel, Inzinzac-Lochrist, Lauvandan, Larmor-Plage, Merlevenez, Nostang, Plouhinec, Quistinic et Sainte-Hélène assurent ensemble la production d'environ 25% des 25 600 logements prévus par le SCoT. L'objectif de Cléguer inscrit au PADD du PLU en vigueur n'est pas modifié dans cette procédure, il est toujours de 180 logements à construire au cours de la période 2015-2025.

Pour cette raison, la modification n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.

- o **Du ratio densification / extension** : Le SCoT impose une part de la production de logements en intensification urbaine ou en renouvellement au moins égale à 25% à Cléguer. Les 113 logements réalisés depuis l'approbation du PLU le 11 juillet 2016 ont été construits à l'intérieur de la tache urbaine, en extension dans les zones 1AUB ou par changement de destination en zone A ou N. Les secteurs U et surtout les secteurs AU sont bien compris dans la centralité urbaine définie par le SCoT.

Le PLU approuvé en 2016 prévoyait 180 logements à construire dans la commune. La modification n°1 n'augmente ni ne diminue pas le nombre de logements à construire.

Pour cette raison, la modification n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.

- o **Des objectifs en matière de LLS et logements en accession aidée** : Le règlement écrit comporte un article (art. 9 des Dispositions générales) dont les dispositions reprennent celles du PLH.

Ainsi, 12 logements locatifs sociaux ont été construits pendant la période 2017-2020, 21 vont être réalisés prochainement (le PC est en cours d'instruction à l'heure où sont écrites ces lignes). Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération intégré au SCoT en prévoit respectivement 22 LLS et 22 en accession abordable pour l'ensemble de la commune pendant la période 2017-2022. La commune tient donc au mieux les objectifs fixés.

Pour cette raison, la modification n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.

- o **Des objectifs de densité** : le SCoT impose une densité minimale de 25 logements/ha en extension urbaine à Cléguer.

La présente procédure ne vient pas modifier les densités dans les secteurs d'extension urbaine de la commune. Pour cette raison, la modification n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.

II. EXTENSION PRÉVUE POUR DES ACTIVITÉS ET ÉQUIPEMENTS

Le SCoT prescrit une liste de sites « destinés aux besoins des entreprises industrielles, de construction, artisanales, logistiques, de services aux entreprises et toutes entreprises fortement consommatrices d'espaces par la nature de leur activité ».

Le PLU en vigueur comporte deux zones d'activités :

- Entre le bourg et Keryvon, un secteur 1AUib destiné à l'accueil des activités de toute nature ne présentant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.
Cette zone n'est pas impactée par la présente modification de PLU.
- À Kerchopine, un secteur 1AUic destinée à l'accueil des activités de toute nature ne présentant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, y compris les activités commerciales.
Cette zone est impactée par la présente modification de PLU. En effet, le SCoT n'identifie pas Kerchopine comme « centralité commerciale » ou « ZACOM » (zone d'aménagement commercial). Seul le bourg de Cléguer et le Bas-Pont-Scorff peuvent accueillir de nouveaux commerces. Dès lors, la possibilité offerte par le règlement d'installer de nouveaux commerces à Kerchopine est supprimée. Ce secteur passe donc sur le règlement graphique de la zone 1AUic à la zone 1AUib, supprimant de fait les possibilités d'extension pour l'activité commerciale. Par ailleurs, le zonage Ua situé à Kerchopine est reclassé en Ua3 pour éviter toute ambiguïté. Ce sous-zonage, créé au sein de cette modification, est détaillé plus tard dans le document. Il ne permet pas la réalisation de nouveaux commerces, conformément aux dispositions du SCoT.

Pour cette raison, la modification n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.

III. CENTRALITÉ COMMERCIALE DU BOURG IDENTIFIÉE AU DAAC

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

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

La modification n°1 du PLU de Cléguer propose un périmètre commercial en centre-bourg et au Bas-Pont-Scorff qui correspondraient respectivement aux zones Ua renommée Ua1 et Ua2 (à créer, cf. ci-après) du règlement du PLU. Comme expliqué ci-avant, les secteurs Ua de Kerchopine et de l'Enfer sont reclassés en Ua3, sans possibilité de créer de nouveaux commerces.

Le centre bourg dispose selon le SCoT d'une centralité de type 4 autorisant, pour tous les types de commerces, des surfaces de vente inférieures ou égales à 1500 m². Au Bas-Pont-Scorff, la centralité identifiée est de type 5 ; les surfaces de vente ne doivent donc pas excéder 800 m².

Hors de ces centralités commerciales, aucune création de commerce n'est possible. En cela, les possibilités offertes auparavant à Kerchopine sont supprimées à l'issue de cette procédure (voir plus haut). Par ailleurs, les zones Uic et 1AUic sont transformées en zones Uib et 1AUib. Leur présence dans le règlement n'est donc plus requise : elles sont supprimées.

Le SCoT prescrit en outre, dans ces centralités (4 et 5), une croissance limitée à 20% de la surface de vente existante pour les commerces dont la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 1250 m² (centralité de type 4) ou 667 m² (centralité de type 5). Par ailleurs, les commerces dont la surface de vente est inférieure à 1250 m² peuvent s'agrandir jusqu'à 1500 m² en centralité de type 4. En centralité de type 5, les commerces dont la surface de vente est inférieure à 667 m² peuvent s'agrandir jusqu'à 800 m².

Le règlement écrit de la présente modification, en pages 9 et 10, reprend ces dispositions à l'article « Dispositions générales / Organisation de l'activité commerciale ». Pour cette raison, la modification n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.

IV. PROTECTION DES REZ-DE-CHAUSSÉE COMMERCIAUX

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

Ainsi, une protection des rez-de-chaussée des commerces existants en centre-bourg, au Bas-Pont-Scorff et à Kerchopine est désormais inscrite au règlement graphique et implique le respect des dispositions figurant au chapitre « Organisation de l'activité commerciale » du règlement écrit.

V. COMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS DE LA ZONE A

- o Maintenir et renforcer les territoires agricoles : en inscrivant des zonages Aa (agricole) et Ab (agricole non constructible) sur des terres identifiées au diagnostic agricole comme à maintenir, la commune participe à la protection de la ressource agricole de son territoire.

La présente procédure ne vient pas modifier les densités dans les secteurs d'extension urbaine de la commune.

Pour cette raison, la modification n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.

- o Autoriser les exploitations à pratiquer la vente directe (circuits courts) et permettre la diversification, dans le prolongement, sans s'y substituer, de l'activité agricole professionnelle initiale (gîte, camping à la ferme, etc...) : le règlement écrit intégrait déjà, au chapitre « **Constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles et forestières, extractives ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** » page 78, des dispositions facilitant la diversification agricole. Les articles A1 et A2 expriment désormais clairement la possibilité de vente directe (voir chapitre suivant).

Pour cette raison, la modification n°1 du PLU est compatible avec le SCoT.

VI. COMPATIBILITÉ AVEC LE PLH

Le SCoT est intégrateur du PLH approuvé le 7 février 2017.

Dans ce cadre, un paragraphe est ajouté pour préciser dans les dispositions générales du PLU les éléments ayant trait à l'habitat.

VII. INTERDICTION DES ACTIVITÉS MÉDICALES ET PARAMÉDICALES EN ZONE D'ACTIVITÉ PÉRIPHÉRIQUE

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

VIII. OBJECTIFS EN MATIÈRE DE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Conformément à l'article L111-18-1 du Code de l'urbanisme, repris par le SCoT, la disposition suivante est introduite au règlement, en article 15 :

« Les projets, en fonction de leur destination, nature et emprise au sol, doivent respecter des exigences en matière d'installation de procédés de production d'énergies renouvelables, d'ombrières, de systèmes de végétalisation, ou d'autres dispositifs, telles que prévues par la loi (voir notamment l'article L111-18-1 du Code de l'urbanisme, et à partir du 1er juillet 2023 les articles L111-19-1 du même code et L171-4 du Code de la construction). »

De plus, les aires de stationnement associées doivent être aménagées de façon à favoriser la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation en préservant les fonctions écologiques des sols. »

D'autres règles sont introduites dans le but d'afficher une volonté de performance environnementale accrue :

- L'installation d'un dispositif de production d'énergie solaire sur le bâti existant et le bâti en projet neuf est encouragée. Ce dispositif peut se substituer aux matériaux constructifs en toiture le cas échéant. La pose de panneaux solaires, photovoltaïques ou thermiques plein nord est interdite.
- Une installation solaire photovoltaïque en toiture doit présenter un rendement supérieur à 110 kWh/m²/an.
Le solaire thermique en toiture est autorisé si sa mise en œuvre répond aux mêmes conditions d'optimum de production : à ce titre, une vigilance est portée sur l'exposition des panneaux, leur inclinaison, les ombres portées potentielles.
Pour les besoins particuliers de l'autoconsommation individuelle, une orientation est-ouest peut être privilégiée afin de lisser la production journalière.
- Toutes les constructions (agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales) neuves de plus de 500m² d'emprise au sol, à l'exception des structures légères telles que tunnels et serres, doivent permettre la pose ultérieure de panneaux photovoltaïques, avec possibilité éventuelle de substitution aux matériaux constructifs.

À cette fin, il appartient au pétitionnaire de démontrer que la conception du bâti permet de supporter la surcharge engendrée par la masse des installations standards, et permet l'entretien régulier des dispositifs installés /installables.

- En zone **Ui**, l'entreprise doit produire en énergie renouvelable une part de sa consommation énergétique (électricité et/ou chaleur). L'ensemble industriel, artisanal ou commercial doit justifier d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (chaleur et/ou électricité) dès lors qu'il s'agit d'une nouvelle implantation, d'une construction nouvelle (dans le cas par exemple d'une extension dont l'emprise au sol dépasse le volume principal existant) ou lorsqu'une extension dépasse 500 m² d'emprise au sol.

Dans le cas d'une nouvelle implantation ou d'une construction nouvelle, le taux de couverture de la consommation énergétique par ce dispositif doit être au minimum de 27%, conformément aux objectifs de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 18/08/2015.

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

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

4. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES À LA MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT

I. DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Les modifications apportées au PLU et détaillées précédemment entraînent un certain nombre de changements au règlement écrit. Ces changements sont exposés ci-après (les textes en **rouge** sont les textes modifiés) :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pages 9 et 10

8. ORGANISATION DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

Dans un souci de sobriété foncière et de renforcement des centralités urbaines, le PLU vise à développer une nouvelle organisation commerciale accordant la priorité à la centralité pour l'accueil d'activités commerciales et encadrant le développement commercial en périphérie.

La centralité commerciale

Le PLU distingue donc deux types (4 et 5) de centralités commerciales : il en délimite le périmètre et précise les règles d'implantation en s'appuyant sur le SCoT.

À Cléguer, ce périmètre commercial correspond à celui de la zone Ua1 pour la centralité de type 4 et Ua2 pour la centralité de type 5. La zone Ua3 présente les mêmes caractéristiques de densité que les autres Ua1 et Ua2, mais n'offre pas la possibilité de créer de nouveaux commerces.

Le règlement graphique définit les périmètres de centralité commerciale de la commune. Ces centralités cumulent en effet plusieurs critères qui leurs permettent de constituer le lieu privilégié pour l'implantation du commerce et des marchés :

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

Ces centralités peuvent accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les commerces qui satisfont à des besoins quotidiens et de proximité à l'échelle de la commune. Tous les nouveaux équipements commerciaux et cinématographiques y sont autorisés, leurs surfaces de vente ne pouvant excéder 1 500 m² en zone Ua1 (centralité de type 4) et 800 m² en zone Ua2 (centralité de type 5).

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

En zone Ua1 :

- Si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 1 250 m², une croissance dans la limite de 20% maximum de cette surface initiale est autorisée ;
- Si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 1 250 m², un agrandissement jusqu'à 1 500 m² est possible.

En zone Ua2 :

- Si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 667 m², une croissance dans la limite de 20% maximum de cette surface initiale est autorisée ;
- Si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 667 m², un agrandissement jusqu'à 800 m² est possible.

Hors des centralités commerciales et des zones d'activités commerciales identifiées par le présent PLU, les nouvelles implantations d'activités relevant des destinations suivantes ne sont pas autorisées : commerce de détail seul ou avec artisanat commercial, cinéma, drives et points de retrait de marchandises commandées via internet, commerce de gros si activité significative de commerce de détail, points de vente liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production. (Ne sont pas concernés notamment le commerce automobile et motocycle, et commerce ou concession de bateaux de plaisance).

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

Protection des rez-de-chaussée commerciaux

Au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique au bourg, au Bas-Pont-Scorff et à Kerchopine comme « linéaire commercial protégé » doivent être prioritairement affectés à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif, selon les dispositions suivantes :

- La transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat ou un équipement d'intérêt collectif ou, alternativement, une activité tertiaire ou de service, 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 l'artisanat est interdite ; cette disposition ne s'applique pas en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pages 11 et 12

10. APPLICATION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT

~~La commune de Cléguer étant en déficit de logements locatifs publics, toute opération de 6 logements et plus et/ou équivalent de 400 m² de surface de plancher en secteur identifié au règlement graphique comme « secteur de mixité~~

sociale délimité en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme » comprendra 30% minimum de logements locatifs publics en application du Programme Local de l'Habitat adopté le 16 décembre 2011 (le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure).

Dans le cas particulier des petites opérations en construction individuelle pure sur lots libres au sein de ces secteurs, cette règle s'appliquera à partir de 6 lots : un lot sera mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements.

Afin de compléter l'offre de logements locatifs publics, toute opération de production neuve supérieure à 2500 m² de surface de plancher (ou 30 logements) et les lotissements de 20 lots et plus dans ces secteurs, comporteront 20% de logements à coût abordable. Le tout (locatif et accession) doit représenter 50 % de l'ensemble des logements de l'opération.

Le coût encadré et abordable sera défini chaque année par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient.

Une fiche permettant le calcul de la densité des opérations selon les dispositions du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération figure en annexe 5 du présent règlement.

10. DISPOSITIONS RELATIVES AU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 7 février 2017, s'articule autour de trois orientations, à l'intérieur desquelles figurent les objectifs suivants :

➔ « Objectif 7 : favoriser les formes urbaines économes en foncier en adaptant les objectifs de densité aux spécificités locales ». Ainsi, le PLU de Cléguer doit intégrer deux valeurs de densité :

- En centralité (zone Ua) : 35 logements à l'hectare ;
- En extension urbaine (1AUa et 1AUb) : 25 logements à l'hectare.

Dans le secteur zoné Ub, situé entre la zone Ua et les zones 1AUa, la densité intermédiaire imposée est égale à celle des zones 1AUa et 1AUb, augmentée de 30%.

➔ « Objectif 13 : poursuivre un développement équilibré de l'offre locative sociale, en ajustant les règles aux réalités communales et opérationnelles ». La commune se voit attribuer, quant à elle, un objectif de 20% de logements locatifs sociaux (LLS) sur le total de sa production de logements neufs, soit 22 LLS à réaliser sur la durée du PLH (6 ans).

Le pourcentage de logements sociaux sur la production neuve s'applique à partir de :

- 10 logements collectifs ou individuels groupés et/ou équivalent de 650 m² de surface de plancher. En collectif, il est préconisé de favoriser l'implantation des logements sociaux en cage d'escalier complète ou par groupement de 6 logements sociaux.
- 10 lots. L'implantation et la taille des lots mis à la disposition du bailleur doivent garantir la bonne intégration des logements sociaux dans le quartier.

Ces règles s'appliquent pour les opérateurs privés (aménageurs, promoteurs). Le calcul s'effectue à l'opération. Il y a possibilité de moduler la répartition spatiale des objectifs de production de LLS dans le cas où plusieurs opérations concomitantes et liées sont réalisées et dont le foncier est maîtrisé et/ou les permis déposés en même temps (après validation par Lorient Agglomération).

➔ « Objectif 5 : poursuivre la production de logements abordables en adéquation avec le budget des ménages modestes ». La commune se voit attribuer, quant à elle, un objectif de 20% de logements en accession à prix encadré sur le total de sa production de logements neufs, soit 22 logements abordables à réaliser sur la durée du PLH (6 ans).

Le pourcentage de logements sociaux sur la production neuve s'applique pour toute opération de plus de 30 logements et/ou 2 500 m² de surface de plancher ou de plus de 20 lots libres.

Cette offre de logements en accession abordable intervient, en complément de l'offre de logements locatifs sociaux, le tout devant représenter 40% de l'ensemble des logements de l'opération.

Le prix de l'accession encadrée est défini par délibération communautaire et peut être revu, si besoin.

Le calcul s'effectue à l'opération ; toutefois, il est possible de moduler la répartition spatiale des objectifs de production de logements à prix encadré dans les cas suivants :

- En ZAC et dans le cadre d'opérations d'aménagement, c'est le règlement ou le schéma global d'aménagement qui prévalent (après validation par Lorient Agglomération) ;
- Lors de plusieurs opérations concomitantes et liées dont le foncier est maîtrisé et les permis déposés et obtenus en même temps (après validation par Lorient Agglomération) ;
- [...] ;
- Dans les communes qui inscrivent dans leur PLU des servitudes de mixité sociale.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

Page 23

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

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu. Trois sous-zonages existent au sein de la zone Ua :

- Le sous-zonage **Ua1**, qui correspond à la centralité commerciale de type 4 définie par le SCoT et située au bourg de Cléguer ;
- Le sous-zonage **Ua2**, qui correspond à la centralité commerciale de type 5 définie par le SCoT et située au Bas-Pont-Scorff.
- Le sous-zonage **Ua3**, qui correspond aux secteurs d'habitat denses de l'Enfer et Kerchopine. Il ne permet pas la création de nouveaux commerces.

Les modalités d'implantations et de surfaces de vente autorisées sont précisées à l'article lié dans les dispositions générales du présent règlement.

Les règles d'implantation et de hauteur visent à favoriser la construction le long des rues. L'objectif recherché est de privilégier le front bâti soit par des façades alignées, soit des pignons, constructions annexes ou mur qualitatif. Ces règles doivent permettre de préserver les caractéristiques urbaines des quartiers existants, d'améliorer les habitations existantes et d'intégrer les nouvelles constructions dans cet environnement. Elles confèrent à la zone une vocation de centre de bourg.

~~Elle correspond au centre bourg de Cléguer, le coeur du village du Bas-Pont-Scorff et le centre des secteurs urbanisés (l'Enfer et Kerchopine) présentant un caractère de densité.~~

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

...

En secteur Ua3 :

- Les constructions à usage d'activité commerciale.
- Les changements de destination de construction pour recevoir des activités commerciales.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

Pages 77 et suivantes

Art. A1 Occupations et utilisations du sol interdites

« [sont interdites] Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol, **ou non nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions prévues par l'article L.151-11-II du code de l'urbanisme.**

Art. A2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

I. « [sont autorisées] Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement **et les extensions mesurée des bâtiments existants** nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole et forestière, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (**camping à la ferme, aires naturelles de camping**, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles et forestières 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, que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

II. [...]

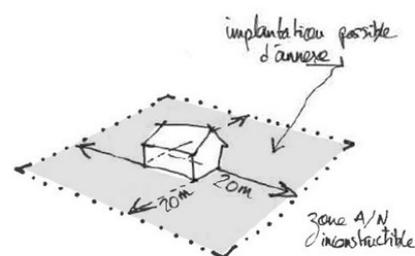
□ À condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ~~l'extension des constructions à usage d'habitation existantes au sein de la zone pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 120m² d'emprise au sol totale (bâtiment initial et extension).~~ Les bâtiments dont l'emprise au sol initiale est inférieure à 40m² ou supérieure à 120m² ne pourront ni être étendus, ni surélevés les extensions mesurées et les annexes des habitations existantes sont autorisées dans la limite de :

- Cas des extensions : 50% de l'emprise au sol totale des constructions existantes sur l'unité foncière à la date de référence et 50m² d'emprise au sol.
- Cas des annexes : 40m² d'emprise au sol + 20 m maximum de distance à l'habitation ;
- Cas des piscines : l'emprise au sol ne peut dépasser 100 m² pour l'ensemble du bassin et de ses abords.

Il est rappelé que l'extension mesurée peut se faire en une seule ou plusieurs fois, pourvu que l'emprise au sol générée cumulée n'excède pas la limite définie ci-dessus. Quel que soit le projet d'extension mesurée (extension, annexe, piscine), la date de référence considérée dans le comptage de l'emprise au sol autorisée est la date d'approbation du premier PLU (11/07/2016) ou, si elle est ultérieure, la date de construction de l'habitation faisant l'objet du projet d'extension mesurée.

□ À condition de ne pas compromettre l'activité agricole, l'édification d'annexe détachée de la construction principale (à usage d'habitation) dont l'emprise au sol (**éventuellement** cumulée sur l'unité foncière) ne dépasse pas 40 m², dont la hauteur totale ne doit pas dépasser 3,50 m. **et aux conditions suivantes :**

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + annexe) 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 dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.



Art. A10 Hauteur maximale des constructions

« Constructions à usage de logement de fonction et extension des bâtiments d'habitation

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- au faîtage pour les toitures à pentes $\geq 40^\circ$,
- au sommet pour les autres toitures (toitures pentes $< 40^\circ$ ou monopentes, toitures cintrées, toitures terrasses, constructions annexes, éléments de liaison),

est fixée comme suit :

Secteur	FAITAGE	SOMMET
A	9 m	3,50 m

~~Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elles viendraient jouxter.~~

~~Toutefois, les extensions réalisées en continuité d'un faîtage existant pourront atteindre la hauteur de ce faîtage. Les extensions ne peuvent pas dépasser la hauteur de la construction principale. »~~

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

Pages 90 et suivantes

Art. N2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

II.

- À condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ~~l'extension des constructions à usage d'habitation existantes au sein de la zone pour une utilisation non directement liée et nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 120m² d'emprise au sol totale (bâtiment initial et extension). Les bâtiments dont l'emprise au sol initiale est inférieure à 40m² ou supérieure à 120m² ne pourront ni être étendus, ni surélevés~~ les extensions mesurées et les annexes des habitations existantes sont autorisées dans la limite de :

- Cas des extensions : 50% de l'emprise au sol totale des constructions existantes sur l'unité foncière à la date de référence et 50m² d'emprise au sol.
- Cas des annexes : 40m² d'emprise au sol + 20 m maximum de distance à l'habitation ;
- Cas des piscines : l'emprise au sol ne peut dépasser 100 m² pour l'ensemble du bassin et de ses abords.

~~Il est rappelé que l'extension mesurée peut se faire en une seule ou plusieurs fois, pourvu que l'emprise au sol générée cumulée n'excède pas la limite définie ci-dessus. Quel que soit le projet d'extension mesurée (extension, annexe, piscine), la date de référence considérée dans le comptage de l'emprise au sol autorisée est la date d'approbation du premier PLU (11/07/2016) ou, si elle est ultérieure, la date de construction de l'habitation faisant l'objet du projet d'extension mesurée.~~

~~Ces extensions sont autorisées sous réserve qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant, sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural.~~

- À condition de ne pas compromettre l'activité agricole, l'édification d'annexe détachée de la construction principale (à usage d'habitation) dont l'emprise au sol (éventuellement cumulée sur l'unité foncière) ne dépasse pas 40 m², dont la hauteur totale ne doit pas dépasser 3,50 m. **et aux conditions suivantes :**
 - d'une part, l'emprise totale au sol (extension + annexe) 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 dispersion des constructions* et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

B. AUTRES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES

1. L'obligation d'encastrer les capteurs solaires ou thermiques est levée :

Pages 28, 36, 46, 53, 63, 73, 85, 96 et 104

Tous les articles 11 : Ua 11, Ub11, Ui11, 1AU11, 1AUi11, A11, N11 et N11

Les capteurs solaires thermiques sont autorisés. ~~Les capteurs sur châssis sont interdits, ils doivent être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés).~~

Art. UI 11

Les ~~panneaux photovoltaïques~~, châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture (encastrés).

2. Les clôtures en interface avec les milieux naturels doivent être végétalisées en zone urbaine Ua :
Page 29

Art. Ua 11

~~Les clôtures qui bordent les voies naturelles ou situées en interface avec l'espace naturel et agricole doivent être composées d'éléments strictement végétaux doublés ou non d'un grillage simple sur poteau situé à l'intérieur du linéaire végétal. Ces clôtures ne peuvent excéder 1,80 m de hauteur.~~

3. Les clôtures en interface avec les milieux naturels doivent être végétalisées en zone urbaine Ub :
Pages 38 et 64

Art. Ub 11 et 1AU 11

~~Les clôtures qui bordent les voies naturelles ou situées en interface avec l'espace naturel et agricole doivent être composées d'éléments strictement végétaux doublés ou non d'un grillage simple sur poteau situé à l'intérieur du linéaire végétal. Ces clôtures ne peuvent excéder 1,80 m de hauteur.~~

~~En limite séparative à l'arrière de la marge de recul des constructions :~~

~~Les clôtures peuvent atteindre une hauteur maximale de 1,80 m.~~

~~Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture brise-vue d'une hauteur de 2,00 m pourra être réalisée côté jardin sur une longueur limitée à 5 m. Elle sera composée de panneaux bois ou d'un mur de même nature que la construction.~~

~~Les clôtures qui bordent les voies naturelles ou situées en interface avec l'espace naturel et agricole doivent être composées d'éléments strictement végétaux doublés ou non d'un grillage simple sur poteau situé à l'intérieur du linéaire végétal.~~

4. Performances énergétiques et environnementales des bâtiments existants :
Pages 30, 39, 48, 55, 66, 75, 88, 98 et 106

Tous les articles 15 : Ua15, Ub15, Ui15, U15, 1AU15, 1AUi15, A15, N15 et N15

La réhabilitation des bâtiments existants devra être conforme aux prescriptions de la réglementation ~~thermique~~ **environnementale** en vigueur.

5. L'interdiction de stationnement de véhicules ou caravanes est levée en zones Ui et 1AUi pour permettre l'installation ou l'extension des activités liées aux véhicules de loisirs ou aux garages automobiles ou poids lourds :

Pages 41 et 68

Art. Ui 1 et 1AU1 Occupations et utilisations du sol interdites

- ~~Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort »).~~

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

~~Pages 25, 34, 43, 51, 60, 70, 82, 93 et 102~~

~~Tous les articles 4 : Ua4, Ub4, Ui4, U4, 1AU4, 1AUi4, A4, N4 et N4~~

~~Mention supprimée dans les articles 4 :~~

~~Eaux pluviales~~

~~Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent.~~

~~Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront être vérifiées de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.~~

~~Les eaux pluviales excédentaires peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales.~~

~~Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manœuvre poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides ...), un prétraitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau.~~

~~Les espaces de stationnement des véhicules pourront être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc.~~

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

~~Pages 15 à 17~~

~~15. — EAUX PLUVIALES~~

~~Un zonage d'assainissement des eaux pluviales a été élaboré. Il figure en annexe du dossier de PLU.~~

~~Afin de répondre aux exigences réglementaires, tout aménageur devra prendre en compte la maîtrise du ruissellement dans son projet d'aménagement. Ainsi, il devra se reporter aux préconisations réglementaires du Code de l'Environnement, mais également aux recommandations techniques des services de l'Etat.~~

~~Le constructeur ou l'aménageur prendra les dispositions nécessaires pour retenir ou infiltrer les eaux pluviales des espaces publics, des voiries et des espaces restant privés sur l'unité foncière conformément au règlement du zonage pluvial. Il est aussi demandé aux aménageurs de compenser toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructure existants), par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives, et de favoriser dès la conception des ouvrages de collecte limitant les vitesses des eaux de ruissellement et leur autoépuration (fossés enherbés, noues...).~~

~~Dans le cas de toute opération d'aménagement d'ensemble, le réseau interne à l'opération sera implanté dans la mesure du possible sous des parties communes. Préalablement le projet d'aménagement devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre de mesures compensatoires nécessaires pour réguler efficacement les débits d'eaux pluviales. Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'étude de perméabilité des sols. Pour le dimensionnement des ouvrages de stockage, le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans ; cela signifie que les ouvrages devront présenter un volume suffisant~~

pour pouvoir gérer au moins la pluie décennale. Dans la mesure du possible, la mutualisation des ouvrages de régulation des eaux pluviales sera privilégiée. Dans ce cas, le dimensionnement pourra intégrer les surfaces imperméabilisées des futurs projets.

Les installations susceptibles d'être intégrées dans le domaine public devront répondre aux exigences d'intérêt général, de bon état général des installations et d'accès permettant d'assurer leur entretien.

En cas de difficultés d'infiltration démontrées ou d'une surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra éventuellement être envisagé. L'autorisation de branchement dépendra des capacités d'absorption du réseau.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément aux préconisations des services de la Police de l'eau en vigueur.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau eaux usées.

Pour l'application des articles 13 : le coefficient maximum d'imperméabilisation désigne le rapport du volume d'eau obtenu après ruissellement sur l'unité foncière concernée, par le volume d'eau tombé sur cette même surface.

Le coefficient d'imperméabilisation est la somme des surfaces imperméables et de 60% des surfaces semi-perméables rapportées à la surface totale de l'emprise foncière du projet.

Les surfaces semi-perméables sont constituées des toitures végétalisées et des espaces aménagés avec des matériaux laissant la possibilité d'une infiltration des eaux de pluie.

Une note de calcul, un plan masse avec l'indication des différents revêtements de sol ainsi qu'un descriptif de l'ouvrage éventuel à réaliser devront être joints à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour chaque unité foncière devant supporter un nouvel aménagement, le coefficient de ruissellement ne devra pas dépasser une valeur fixée, le cas échéant, dans le zonage des eaux pluviales, repris dans les articles 13.

Lorsque le coefficient de ruissellement maximum ne pourra être respecté, le constructeur, après accord de l'autorité territoriale et des services techniques de la commune, devra prendre à sa charge la réalisation d'un ouvrage tel que bassin de retenue ou tout autre dispositif donnant un résultat équivalent.

Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximum d'imperméabilisation.

Dans le cas d'une opération groupée, le coefficient d'imperméabilisation sera calculé sur l'ensemble de l'opération et une mutualisation des éventuelles mesures compensatoires nécessaires sera possible.

15. EAUX PLUVIALES

Préambule

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

Par définition, le processus de rétention-infiltration se caractérise par la création dans le sol d'un espace de rétention perméable à l'eau pluviale, tel qu'un jardin de pluie, une noue, etc. Cet ouvrage permet à l'eau d'être retenue partiellement et ponctuellement avant son infiltration dans le sol.

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

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

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

Champ d'application

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

Obligation d'infiltration

La règle à appliquer est par ordre de priorité :

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

Les dispositifs à ciel ouvert doivent être privilégiés.

Le volume de rétention-infiltration sur l'unité foncière est proportionnel à la surface imperméabilisée de référence, pondérée en fonction du type de revêtement ; le zonage d'eau pluviale précise les modalités de calcul du volume d'eau à retenir-infiltrer sur la parcelle.

Type de revêtement :	Pondération (surfaces imperméabilisées)
Pleine terre, noues, arbres, talus	0
Surfaces minérales perméables (sable tassé, pavés à joints larges, graviers, béton poreux...) ou sur dalle perméable (dalle gazon...) ou toitures végétalisées avec capacité de stockage ou extensive	0,5
Constructions, dalles, terrasses, parkings ou voirie étanches type enrobé, béton, asphalte, bicouches, pavés avec joints étanches	1
	Coef imper = Surf imper / surf assiette du projet

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.

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

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

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

Ils doivent être aussi conçus de manière à assurer la sécurité des personnes et des biens. A cet égard, leur profondeur est limitée au strict nécessaire déterminé par l'étude hydraulique. Les rives des bassins et des noues sont établies pour pouvoir être remontées aisément à pied.

L'attention portée à la qualité paysagère et fonctionnelle des dispositifs de gestion des eaux pluviales et de leurs abords doit favoriser leur intégration qualitative dans l'environnement naturel et bâti : berges en pente douce, végétalisation adaptée, multifonctionnalité des ouvrages (espaces verts, de loisirs, de jeux, de sport, etc).

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

Ainsi, les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont à prévoir dès la conception des projets afin de répondre aux objectifs fixés. La concertation entre le demandeur du permis et les services de Lorient Agglomération dès le démarrage de la conception permet d'anticiper l'intégration des prescriptions définies dans les divers règlements (PLU, zonage pluvial, règlement de service...)

Stockage et récupération des eaux de pluie :

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

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

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

Eaux de vidange et de lavage des piscines

Le pétitionnaire doit prendre en compte, dans le calcul du dimensionnement de ses ouvrages de rétention et d'infiltration, les eaux de vidange de la piscine si celle-ci est prévue dès la construction de l'habitation. En cas de réalisation ultérieure, le pétitionnaire doit prévoir un nouvel ouvrage de stockage et d'infiltration pour la piscine. Les vidanges dans le milieu naturel et/ou l'espace public doivent rester l'exception et sont soumises à autorisation de Lorient Agglomération. Le rejet doit respecter un débit maximal de 3 litres/seconde.

Gestion qualitative des eaux pluviales :

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

Se référer au zonage pluvial de la commune : 4.4 Maîtrise de la qualité des rejets, p. 25

7. Interdiction des activités médicales et paramédicales en dehors des centralités

Pages 41 et 68

Art. Ui et 1AUi Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités médicales et paramédicales.

8. Les zones Uic et 1AUic sont respectivement remplacées par des zones Uib et 1AUib, au titre de la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT et de l'interdiction de réaliser de nouveaux commerces en dehors des centralités commerciales identifiées.

Règlement graphique

Extraits avant et après modification du règlement graphique : ci-dessous.

Règlement écrit

Les mentions des zones Uic et 1AUic sont supprimées telles que :

Règlement applicable aux zones Ui

Nature de l'occupation du sol

Elle comprend les secteurs :

- Uib destiné aux activités de toute nature ne présentant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, hors activités commerciales
- ~~- Uic destiné aux activités de toute nature ne présentant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,~~

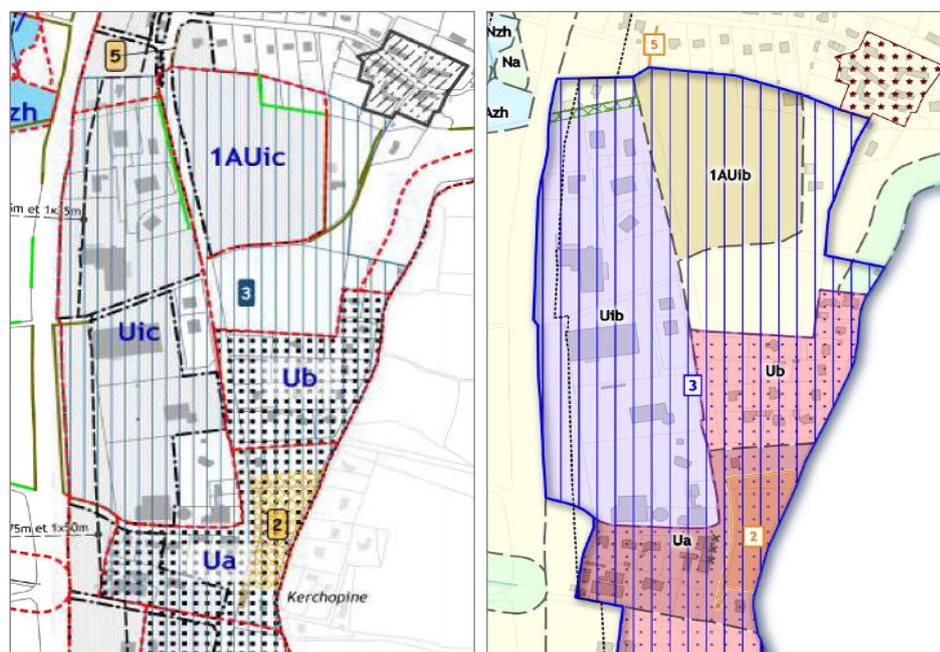
Règlement applicable à la zone 1AUi

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- 1AUib destiné à accueillir des activités de toute nature ne présentant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, hors activités commerciales
- ~~- 1AUic destiné aux activités de toute nature ne présentant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,~~

Ci-après, la comparaison avant-après du zonage réglementaire avec la transformation des zones Uic et 1AUic en zones Uib et 1AUib à Kerchopine.

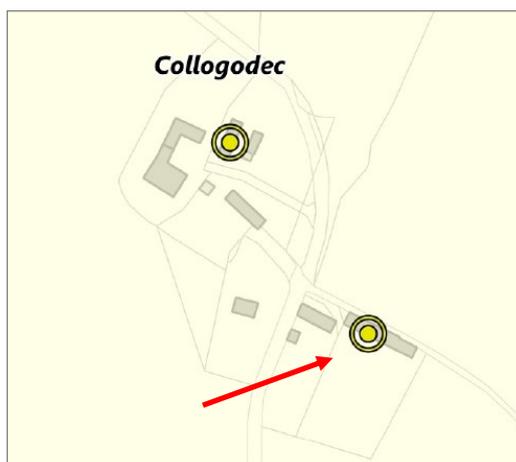


C. MISE À JOUR DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE EN VUE DE L'AJOUT D'UN BÂTIMENT À CARACTÈRE ARCHITECTURAL POUR PERMETTRE SON CHANGEMENT DE DESTINATION

Un bâtiment à caractère architectural est ajouté au règlement graphique en vue de son changement de destination en habitation.

Règlement graphique

Le BIA identifié en parcelle ZP0024 est ajouté. Ci-après, une photo du bâtiment, qui se situe au lieu-dit de Collogodec.



Extraits du règlement graphique avant et après ajout du BIA : page suivante

Contexte et principales caractéristiques du bâtiment

Bâtiment d'exploitation au cœur du lieu-dit de Collogodec.

Ensemble architectural cohérent et de qualité (restauré ou à restaurer), constitué d'un bâtiment clos et couvert, en pierre à la toiture en ardoise qui se prolonge par une couverture zinc. Il est situé au nord d'une parcelle de 3280 m² et possède une emprise au sol de près de 300 m².

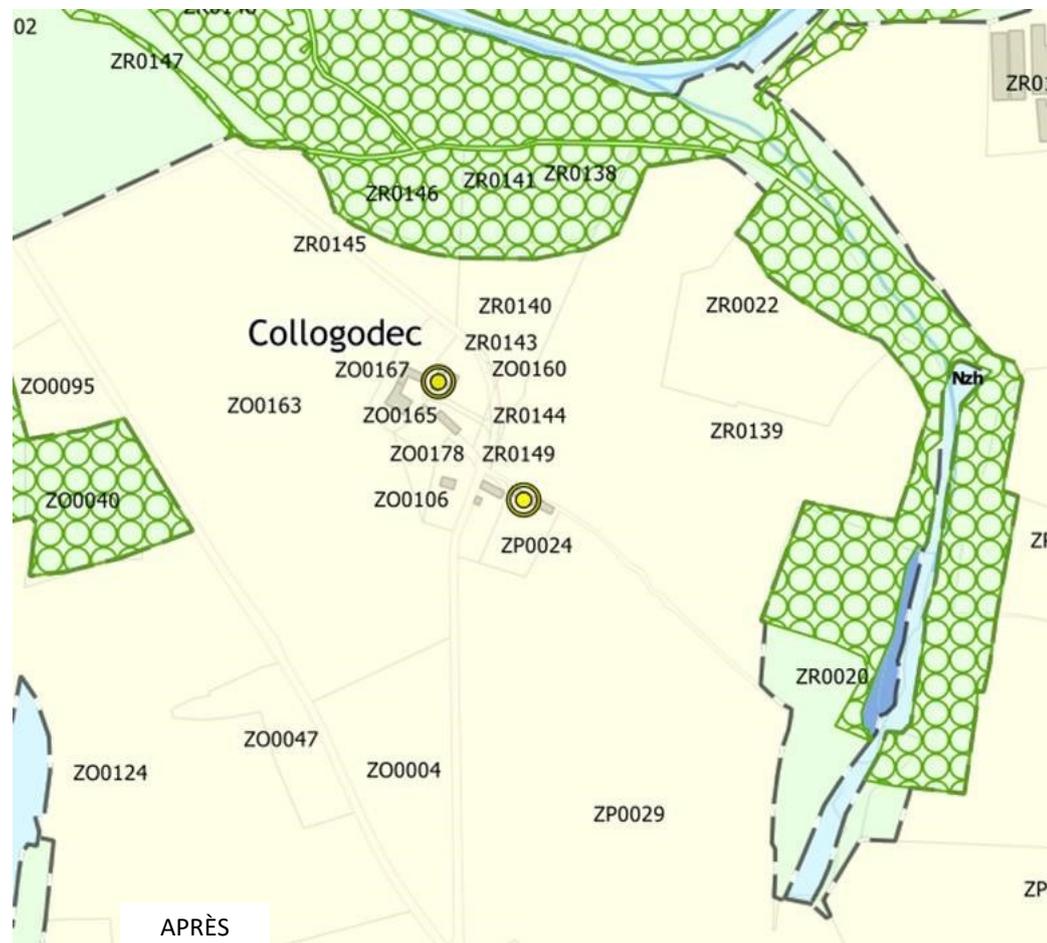
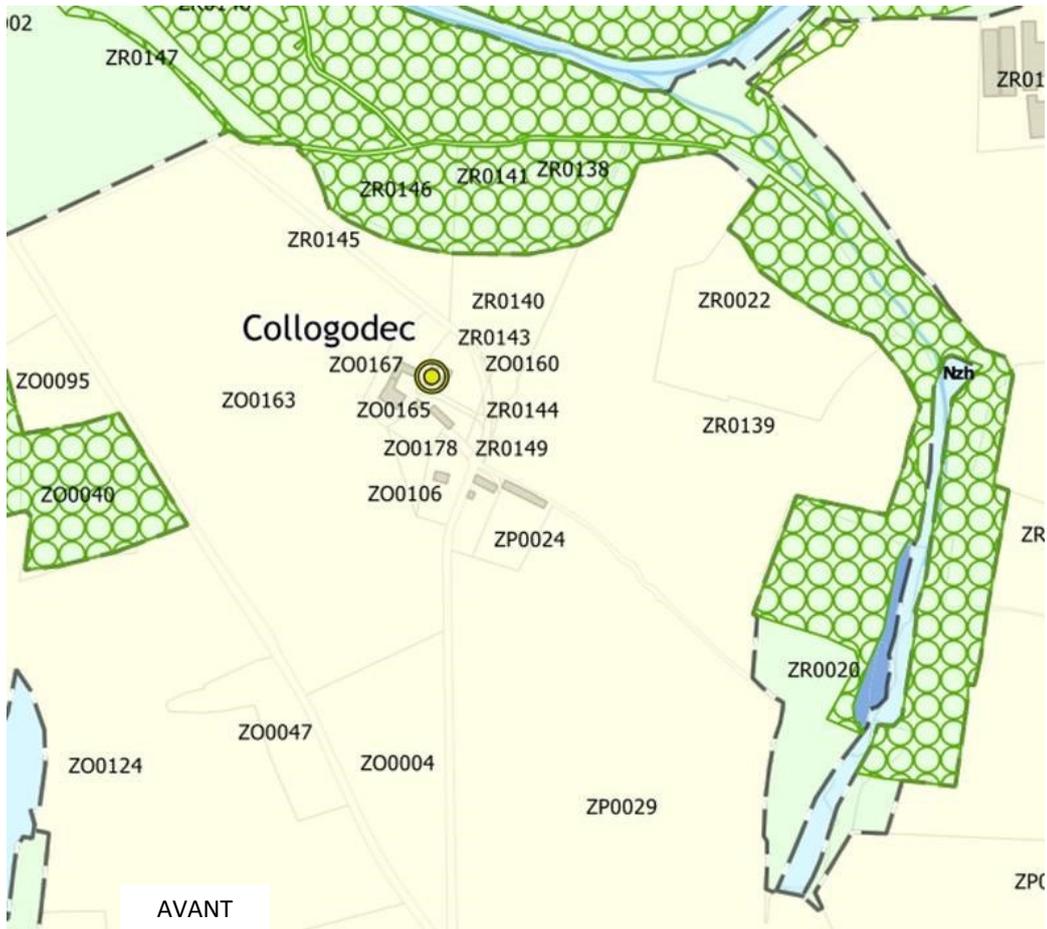
Il sera important de veiller au maintien des éléments remarquables et à l'harmonie de leur environnement paysager (qualité de la rénovation, accompagnement végétal, haies...).

Situation au regard de l'activité agricole

Le bâtiment est proche de l'habitation attenante sur la parcelle ZP0022. Son terrain d'assiette (terrain non cultivé) est desservi directement par une voie publique, il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains cultivés ou pâturés.

Comme le précise le diagnostic agricole actualisé de 2012, et d'après les données de la Chambre d'agriculture, aucun périmètre sanitaire n'est situé à proximité de l'emprise du bâtiment. Le plus proche siège d'exploitation se situe en effet à Manhenom, soit à près de 600 mètres.

Aucun conflit d'usage n'est à craindre et le changement de destination ne compromettra pas l'exploitation agricole.



D. MISE À JOUR DE L'OAP N°3 « KERCHOPINE »

Dans le cadre de l'aménagement du secteur de Kerchopine, une OAP a été réalisée et validée lors de l'approbation du PLU du 11 juillet 2016. Cette OAP n°3 - Kerchopine présente un ensemble d'aménagements sur un espace « extérieur à reconfigurer et à requalifier » avec notamment la création d'un parking relais à l'est de la D769BIS, et de son croisement avec la route de Kerviden.

Alors que l'aire de co-voiturage a été aménagée sur les parcelles AL0042, AL0043, AL0044 et AL0045, la parcelle AL0039 - qui était également prévue dans l'OAP pour ce même usage dans sa partie nord - n'est plus considérée dans cette optique.

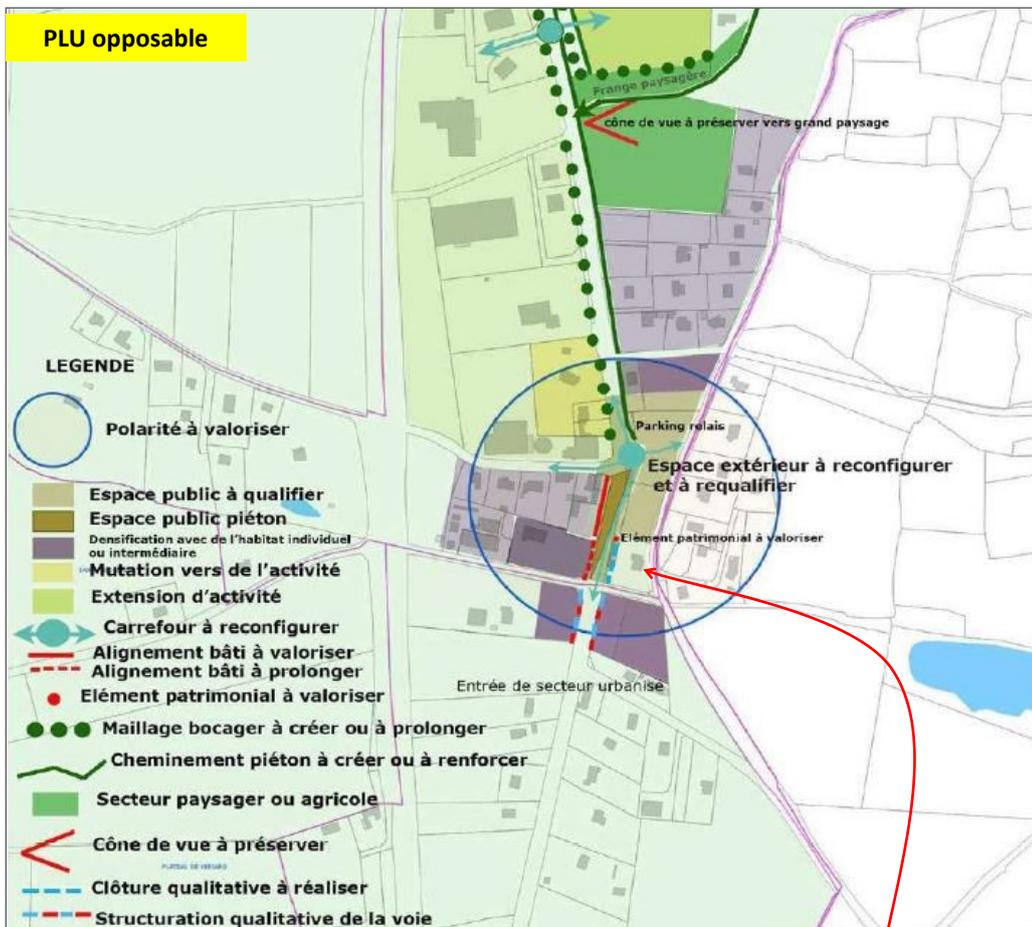
La modification de l'OAP est donc engagée pour permettre à la parcelle AL0039 d'être considérée comme potentiel secteur de densification avec de l'habitat individuel ou intermédiaire. Les périmètres des secteurs « espace public à qualifier » et « densification avec de l'habitat individuel ou intermédiaire » sont donc modifiés (cf. cartes ci-contre). Le premier est réduit d'environ 1710 m² (cf. extrait Géoportail p. 30) et le second est augmenté d'environ 3 350 m² (cf. extrait Géoportail p. 30).

Par ailleurs, après vérification de la compatibilité SCoT et notamment du calcul de densité du secteur, il est observé une densité de logements à produire inférieure à celle prévue dans l'OAP malgré les 30% supplémentaire (le secteur de Kerchopine - bien qu'identifié en Ua3 - ne représente pas une centralité à Cléguer) :

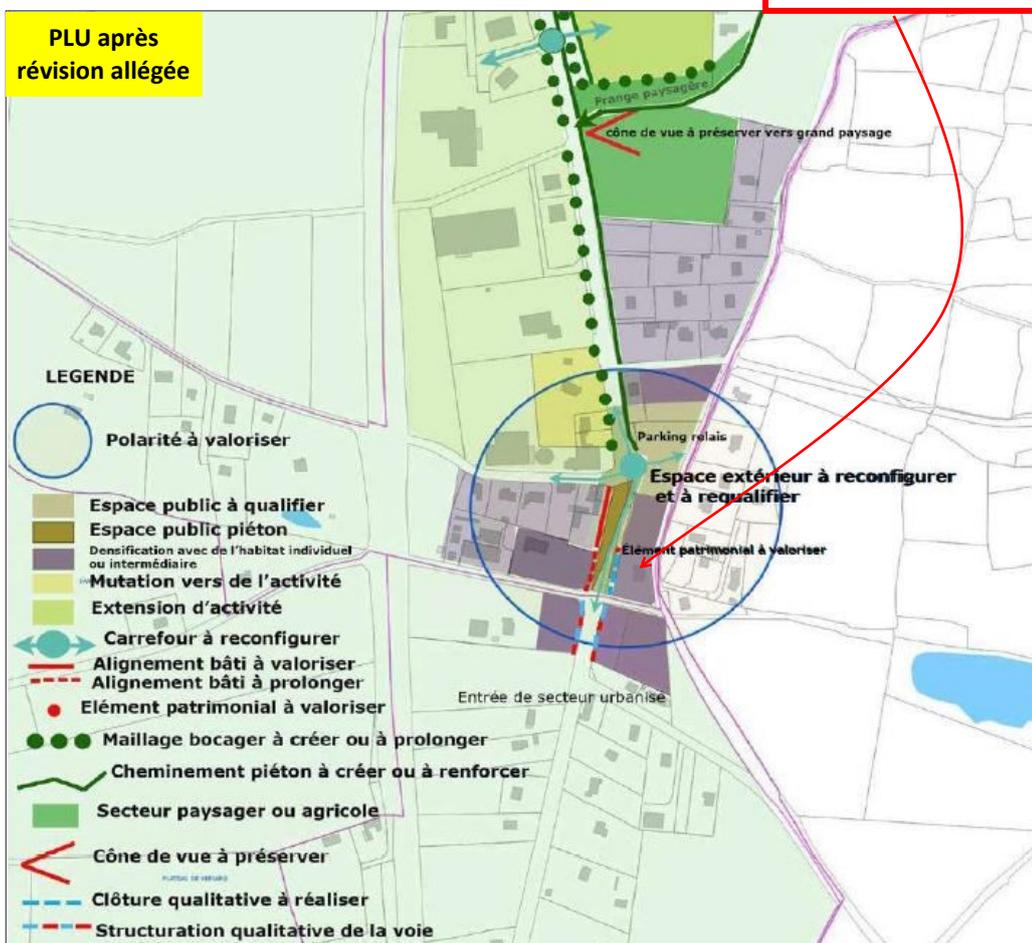
- densité actuelle : environ 7 logements par hectare (sur le secteur Ua3) ;
- densité actuelle majorée de 30% : environ 9 logements par hectare ;
- densité minimale attendue dans le cadre de l'OAP : 20 logements par hectare.

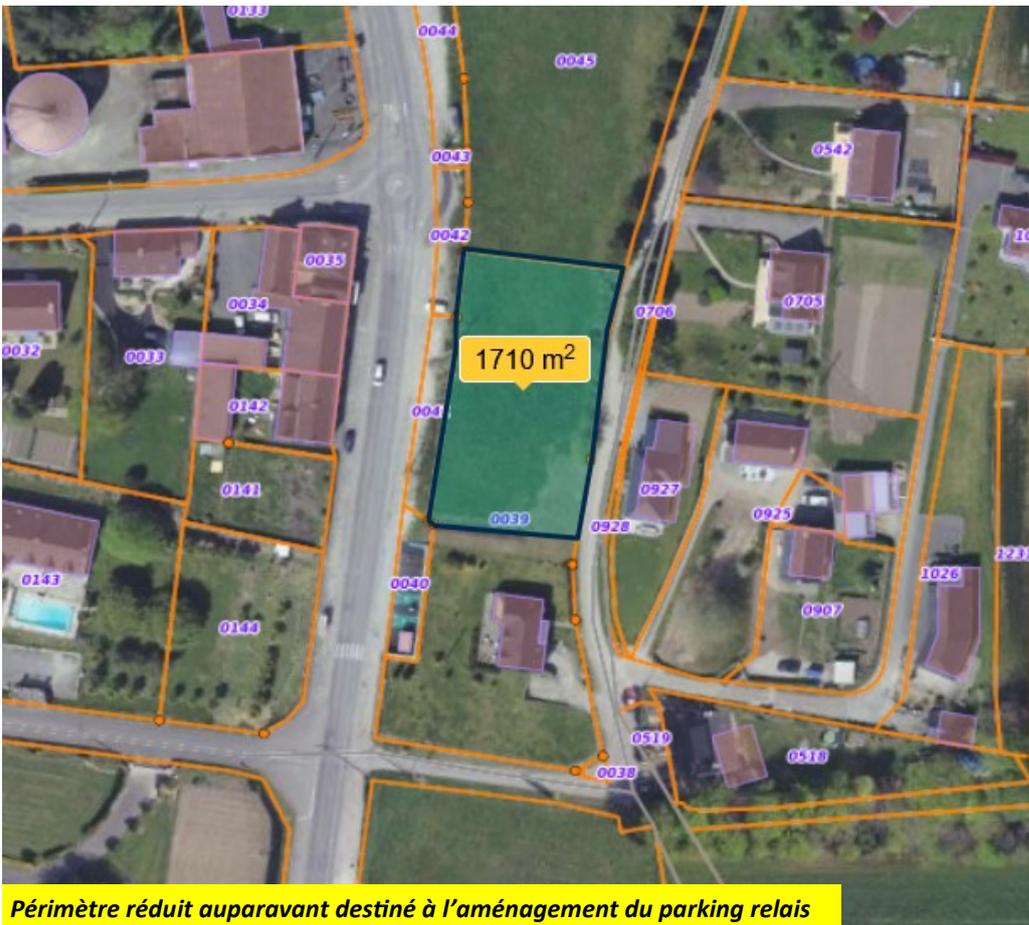
Par conséquent, la modification actuelle n'impacte pas la partie textuelle de l'OAP et donc uniquement sa partie graphique.

Par ailleurs, sur la parcelle AL0039 d'une surface de 3350 m², 7 logements sont attendus et sont ajoutés aux 20 logements à produire prévus dans l'OAP initialement. 27 logements sont donc programmés sur l'emprise de l'OAP.

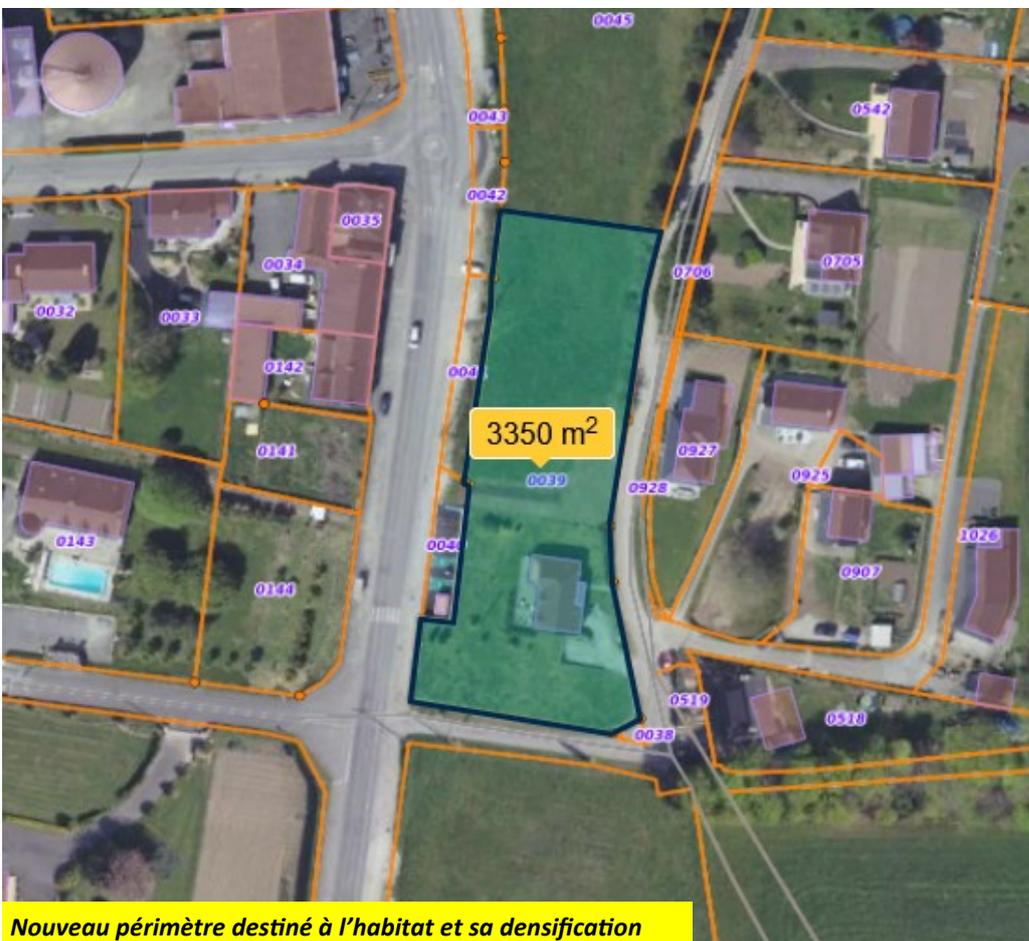


Modification opérée





Périmètre réduit auparavant destiné à l'aménagement du parking relais



Nouveau périmètre destiné à l'habitat et sa densification

E. MISE À JOUR DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

La commune dispose d'un certain nombre de servitudes d'utilité publique (SUP) dont la liste apparaît ci-dessous :



AC1_I : Servitude de protection des monuments historiques inscrits



I4_A : Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique de distribution aérienne



I4_S : Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique de distribution souterraine



I3 : Périmètre de servitude autour d'une canalisation de transport de gaz



PT2 : Liaison Hertzienne



AS1 : Périmètre de protection des captages d'eau potable



T1 : Servitude relative aux voies ferrées

T7 : Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement (s'applique sur toute la commune)



AC1_I : Servitude de protection des monuments historiques inscrits



AS1_e : Périmètre de protection des captages d'eau potable - protection éloignée



AS1_i : Périmètre de protection des captages d'eau potable - protection immédiate



AS1_r : Périmètre de protection des captages d'eau potable - protection rapprochée



PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles



I3 : Zone SUP1



I3 : Zone SUP 2 et 3



PM1 - Plan de Prévention des Risques d'Inondation



PT3 - Servitude attachée aux réseaux de télécommunication

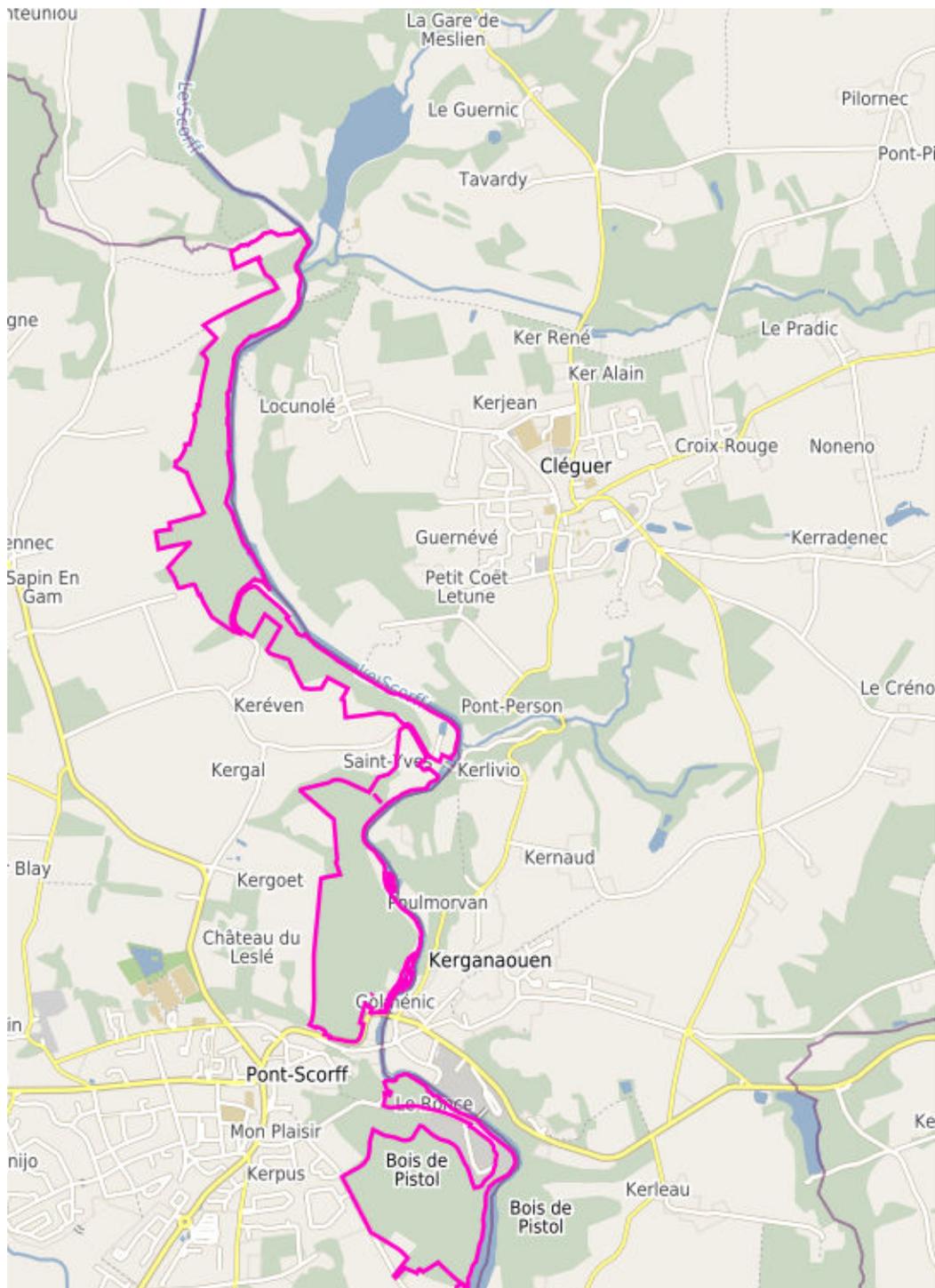
Pour des raisons diverses (données non à jour ou inexistantes notamment), le plan SUP annexé au PLU en vigueur est à réactualiser. Cette procédure de modification est l'occasion de procéder à certaines mises à jour. Les servitudes suivantes font donc l'objet de cette mise à jour :

- Les lignes électriques I4 aériennes et souterraines provenant d'Enedis en date du 29/01/2021 ;
- Une zone de protection de 45 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation de gaz I3 ;
- Ajout du périmètre de captage d'eau potable AS1 ;
- AC1b devient AC1_I et LH devient PT2.
- Zonages PM1 détaillé en faible, fort..
- PT3 n'est plus affichée
- EL11 supplémentaire à l'est de la commune, sur la planche B

F. MISE À JOUR DES PROTECTIONS FIGURANT AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE ANNEXE

La commune dispose d'un certain nombre de servitudes d'utilité publique (SUP). Parmi celles-ci, la préemption au titre des Espaces naturels sensibles du Conseil départemental du Morbihan (CD56). Dans le cadre de cette modification de droit commun, la portion d'ENS préemptés par le CD56 est mise à jour. La section située le long du Scorff, du Crano au nord jusqu'au bois de Pistol au sud, est donc supprimée du côté Cléguer, bien qu'elle soit maintenue côté Pont-Scorff (cf ci-dessous, extrait de Géoportail, IGN 2022).

Une potentielle acquisition est supposée, malgré l'absence d'information récente à ce sujet.



G. TABLEAU DES SUPERFICIES

ÉVOLUTION DU ZONAGE PAR RAPPORT AU PLU DU 11 JUILLET 2016

Zonage	Affectation	Superficie PLU 11 juillet 2016	Superficie totale	Superficie après modification	Superficie totale après modification
U	Ua	16,1	102	16,1	102
	Ub	70,2		70,2	
	U \bar{L}	0,6		0,6	
	Uib	7,0		15,1	
	Uic	8,1		0	
1AU	1AUB ₁	4,2	9,9	4,2	9,9
	1AUB ₂			4,2	
	1AUib	2,3		5,7	
	1AUic	3,4		0	
A	Aa	1760	1941,5	1760	1941,5
	Ab	145,3		145,3	
	Azh	29,1		29,1	
	Ais	7,1		7,1	
N	Na	1005,7	1200,2	1005,7	1200,2
	Nzh	179,3		179,3	
	N \bar{L}	14,6		14,6	
	Nis	0,6		0,6	
Superficies totales			3253,6		3253,6

IV. COMPATIBILITÉ AVEC LES AUTRES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

A. LE SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE

Les modifications apportées ne portent pas sur la thématique de l'eau et ne remettent pas en cause les objectifs communaux sur le sujet. Elles sont donc compatibles avec les objectifs du SDAGE.

B. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU) DE LORIENT AGGLOMÉRATION

Le projet de modification ne remet pas en cause les quatre défis définis par le PLU, à savoir :

- o Le défi territorial : organiser le territoire pour que chacun puisse se déplacer de manière durable ;
- o Le défi social : assurer le droit à la mobilité pour tous et selon ses besoins ;
- o Le défi environnemental : améliorer la qualité de l'environnement grâce à des déplacements plus propres ;
- o Le défi comportemental : changer les habitudes.

Le projet de modification du PLU est donc compatible avec le PDU.

C. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE LORIENT AGGLOMÉRATION

Le PLH de Lorient Agglomération (2017-2022) est intégré au SCoT depuis l'approbation de ce dernier le 16 mai 2018.

La mise en compatibilité est l'un des objets de la présente modification du PLU. Cette compatibilité est démontrée aux chapitres précédent dans ce rapport de présentation.