

	<b>Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme</b>
	Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme	

**En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale**

*Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.*

*Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)*

<b>Cadre réservé à l'autorité environnementale</b>		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

<b>1. Identification de la personne publique responsable</b>
Dénomination
Commune de LARMOR-PLAGE
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
4 Rue des 4 Frères Le Roy/Quéret, 56260 Larmor-Plage - 02 97 84 26 26
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
Patrice VALTON, Maire de Larmor-Plage
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
Marie LE SCAON, cheffe de projet PLU, LORIENT AGGLOMERATION
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
<a href="mailto:mlescaon@agglo-orient.fr">mlescaon@agglo-orient.fr</a> / 0290747240
<b>2. Identification du PLU</b>
<b>2.1</b> Type de document concerné (PLU, PLU(i))
PLU communal

<b>2.2</b> Intitulé du document
PLU de Larmor-Plage
<b>2.3</b> Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document
9 février 2023 ; <a href="https://www.larmor-plage.bzh/plan-local-durbanisme-applicable/">https://www.larmor-plage.bzh/plan-local-durbanisme-applicable/</a>
<b>2.4</b> Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU
Commune de Larmor-Plage
<b>2.5</b> Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)
Ajustements réglementaires portant sur tout le territoire communal

<b>3. Contexte de la planification</b>
<b>3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables</b>
Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?
<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, nom du document et date d'approbation :
SRADDET Région Bretagne approuvé le 18 décembre 2020
Le territoire est-il couvert par un SCoT ?
<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :
SCoT du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018, modifié le 15 avril 2021
Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?
SAGE Scorff et PCAET Lorient Agglomération

<b>3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU</b>
Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration
<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non

<b>4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine</b>
<b>4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique</b>
Modification simplifiée du PLU, en vertu du L153-45 du Code de l'urbanisme
<b>4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU</b>
4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)
8277 habitats (donnée INSEE 2020)

<b>4.2.2 Caractéristiques spatiales</b>				
Superficie totale (en hectares)	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	384 ha	41%	idem	idem
zones 1 AU	9,85 ha	1%	idem	idem
zones 2 AU	/	/	/	/
zones A	104,4 ha	11%	idem	idem
zones N	439 ha (354 sans zonage en mer)	47%	idem	idem
Total	939 ha	100%	idem	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Réduction de 30% de la consommation d'espace (10,2 ha) par rapport à la décennie de référence au moment de l'approbation du PLU (15 ha) selon la trajectoire « ZAN »

#### **4.3 Caractéristiques de la procédure**

##### 4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

*Les objectifs de la procédure de modification simplifiée sont les suivants :*

- *L'apport d'ajustements au règlement écrit : correction d'erreurs matérielles, ajout et précisions de définitions au lexique, ajustements liés aux voies et accès des parcelles constructibles, ajustements sur le mode de calcul du coefficient de biotope et des obligations de replantations après abattage d'arbres*
- *L'apport de précisions à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour le patrimoine ;*

• La mise à jour des annexes au PLU, notamment les zonages d'assainissements eaux pluviales/eaux usées approuvés depuis l'approbation du PLU.

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions

- Oui  
 Non

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?

- Oui  
 Non concerné

4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs

- Oui  
 Non

4.3.4 La procédure a pour objet :

- de créer un espace boisé classé

- Oui  
 Non

- de déclasser un espace boisé classé

- Oui  
 Non

- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers

- Oui  
 Non

- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier

- Oui  
 Non

- de créer de nouvelles protections environnementales

- Oui  
 Non

- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels

- Oui  
 Non

**4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet**

Non concerné

**4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)**

Non concerné
<b>4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur</b>
Non concerné
<b>4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales</b> <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non

<b>5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure</b>			
<b>5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :</b>			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Larmor-Plage est une commune littorale (rade de Lorient)
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'ensemble formé au XVIIIème par la fontaine Notre-Dame avec l'escalier qui y donne accès est un site classé depuis le 08 août 1931.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

l'article L. 515-8 du code de l'environnement			
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'église Notre-Dame et la fontaine Notre-Dame situées dans le centre-bourg de Larmor-Plage sont inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les zones humides telles qu'inventoriées (inventaire actualisé et approuvé en 2019) dans le PLU approuvé font l'objet d'une protection stricte au moyen d'un zonage Nzh (34,3 ha) interdisant toute opération ou travaux de nature à modifier le régime hydraulique des espaces.
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	L'Etat Initial de l'Environnement du PLU approuvé identifie précisément la Trame Verte et Bleue, les corridors et réservoirs de biodiversité ainsi que les sous-frames, et le PLU les protège au moyen d'un zonage Na régulièrement doublé d'une protection EBC.
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Larmor-Plage est concernée par plusieurs zonages d'inventaire : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la ZNIEFF II « Rade de Lorient » et la ZICO du même nom, comprenant l'embouchure du Ter et le littoral larmorien jusqu'à Locqueltas.</li> <li>- Plusieurs ZNIEFF I : le « Parc océanique de Kerguelen », « l'Anse de Quélisoy », et les «</li> </ul>

			Roches des Saisies / Larmor ».
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les Espaces Boisés Classés couvrent 95 ha soit 13% du territoire communal <u>terrestre</u> et protègent les éléments de la sous-trame verte, ainsi que les corridors et réservoirs de biodiversité identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement du PLU approuvé.
Autre protection	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le règlement graphique complémentaire « Petit patrimoine et éléments de paysage » protège le bocage et alignements d'arbres structurants de la commune ainsi que tous les squares et parcs urbains (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

**5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :**

	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

**5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :**

	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un abord des monuments historiques prévus aux	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine			
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?</b>			
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non			

<b>6. Auto-évaluation</b>
L'auto-évaluation doit <b>identifier</b> les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et <b>expliquer</b> pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.
<i>Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).</i>

<b>7. Autres procédures consultatives</b>
<b>7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées</b>
Mars/avril 2023
<b>7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)</b>
/
<b>7.3 Procédure de participation du public envisagée</b>
- enquête publique <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
- participation du public par voie électronique <input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
- autre, préciser les modalités
Consultation du public telle que prévue par l'article L153-47 du Code de l'urbanisme

<b>8. Annexes</b>		
<b>8.1 Annexes obligatoires</b>		
1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	<input type="checkbox"/>
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations ( <b>rubrique 2.5</b> ).	<input checked="" type="checkbox"/>
3	L'auto-évaluation ( <b>rubrique 6</b> )	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i>	<input type="checkbox"/>
<b>8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant</b>		

### 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

(personne publique responsable)

Fait à	Larmor-Plage	le	24/01/2024
--------	--------------	----	------------

Patrice VALTON,

Maire de Larmor-Plage

Signature



LE MAIRE  
Patrice VALTON

## Annexe : Auto-évaluation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Larmor-Plage

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Larmor-Plage a été approuvé par délibération municipale le 9 juin 2023. Les différentes modifications de cette procédure sont exposées succinctement ci-dessous (tableau 1) et analysées au regard de leurs potentielles incidences sur l'environnement et la santé humaine. Pour chaque point abordé, un tableau (tableau 2) expose les incidences potentielles estimées (positives, neutres ou négatives).

Référence	Modification prévue	Pièce(s) du PLU modifiée(s)
1	Ajustements réglementaires	
A	Lexique : précisions à apporter à la définition de la "pleine terre"	Règlement écrit
B	Clôtures : précisions à apporter dans le lexique à la définition de la clôture à "claire-voie" et sa forme attendue par un schéma explicatif Rappel de cette définition aux dispositions générales et aux dispositions applicables aux zones Urbaines Préciser que les clôtures type "palette" (d'un aspect précaire) sont proscrites	
C	Article G2 relevant des réseaux : - hors zones Ue et Un, conditionner les divisions de parcelles en impasse à la possibilité de faire demi-tour pour les véhicules, rappeler les obligations de sécurité (incendie, protection civile...) - préciser que la largeur minimale des voies d'accès à une parcelle existantes est de 3 mètres (sous réserve du respect des obligations de sécurité) - limiter à un seul accès véhicule par unité foncière (sauf impératif technique justifié)	
D	Article G7 relevant des espaces libres : ajuster le mode de calcul du coefficient de biotope (plus de compensation possible par les espaces drainants - précision apportée sur le type de toiture végétalisée attendue) - Corriger l'erreur de pourcentage contenue dans l'exemple d'application de la règle - Préciser les obligations en termes de replantation après abattage d'arbres	
E	Article N5 relevant des gabarits des constructions principales en zone Naturelle : supprimer le paragraphe relevant des projets de constructions principales à destination habitat	
F	Article U4 relevant de l'implantation des nouvelles constructions en zone Urbaine : reformulation du paragraphe (pas de changement de la règle).	
G	Article U5 relevant des hauteurs des constructions : ajuster la formulation de la règle actuelle concernant les projets d'intérêt collectif et service publics et activités saisonnières	
H	Article U6 relevant de l'architecture et paysage des espaces bâtis : préciser que le traitement des volumes secondaires par de la couleur est obligatoire seulement pour les volumes visibles depuis l'espace public - Repréciser également conformément à l'article G6 que les bardages en ardoise ne sont pas autorisés en façade mais autorisés en pointe de pignon	
2	Erreur matérielle à corriger : Article U5 relevant des hauteurs autorisées des constructions en zone urbaine Uabr (secteur dense) : autoriser 4 niveaux en lien avec la règle actuelle d'émergence à 12,50 mètres.	
3	Erreur matérielle à corriger : marge de recul aux cours d'eau en zone Urbaine à réduire à 10 mètres (doctrine SAGE)	Règlement graphique
4	Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour le patrimoine : préciser le paragraphe concernant les volets dans le cadre d'une rénovation	OAP thématique pour le patrimoine
5	Mise à jour des annexes	Annexes

Tableau 1 : éléments composant la modification simplifiée n°1 du PLU de Larmor-Plage



INCIDENCES POTENTIELLES	
	Incidences potentielle positive
	Sans incidence potentielle
	Incidences potentielle négative

Tableau 2 : incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine

## 1. Ajustements réglementaires

De manière générale, les ajustements réglementaires prévus dans le cadre de la présente procédure relèvent de compléments ou reformulations de règles en vigueur liées aux voies et accès, et de propositions d'amélioration des règles visant à une meilleure prise en compte des espaces libres au sein des projets. Ces ajustements ont soit une incidence potentielle neutre sur les thématiques analysées, soit une incidence positive.

### A) Lexique : précisions apportées à la définition de la "pleine terre"

**explication** Le règlement écrit en vigueur comporte des dispositions liées à la pleine terre, sous la forme d'un coefficient minimum à maintenir dans le cadre de toute opération. Néanmoins, la définition de la « pleine terre » nécessite d'être reprécisée de façon à clarifier le mode de calcul du coefficient associé : les espaces sous les casquettes de toitures, sous les balcons etc. sont, au PLU en vigueur, comptabilisés comme de la pleine terre.

L'ajustement proposé vise à ne plus compatibiliser ces espaces, en privilégiant tous les espaces libres hors emprise au sol des constructions.

Ainsi, il est donc prévu de remplacer la définition actuelle par la proposition ci-dessous, qui permettra une application plus rigoureuse de la règle :

**Extrait du RE après MS1** ~~Pleine terre : un espace non construit peut être qualifié de pleine terre s'il est perméable à l'eau, si son sous-sol est libre de toute installation (hors réseaux) et si il peut recevoir des plantations.~~

Pleine terre : un espace est considéré de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol (hors réseaux), ni en surplomb (à l'exception des modénatures), s'il est perméable à l'eau, et s'il peut recevoir des plantations.

**Incidence environnement** *L'incidence potentielle sur les thématiques étudiées est neutre, voire positive, car l'exigence de surfaces de pleine terre au sein des projets s'en trouve renforcée.*

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

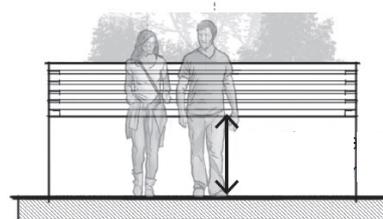
## B) Lexique : précisions apportées à la définition des clôtures à « claire-voie »

### explication

Le règlement en vigueur prévoit que les clôtures en zone Urbaine et A Urbaniser, doivent prendre la forme :

- de clôtures végétales ;
- De murs en pierre apparentes d'1m maximum ;
- D'une partie maçonnée d'1m maximum surmontée d'un dispositif à claire-voie

Cette dernière notion n'était pas définie explicitement dans le lexique, la présente procédure vise à la clarifier grâce à l'ajout de la définition ci-après. Un schéma issu de la charte de l'urbanisme en cours de réalisation y sera associé. Cette clarification permettra d'apporter une attention particulière à la qualité des nouvelles clôtures installées sur la commune. Un rappel de cette définition sera fait aux articles U6 et 1AU6 (zones Urbaines et A Urbaniser). Il sera également précisé que les clôtures type « palette » (d'aspect précaire) sont proscrites.



### Extrait du RE après MS1

Claire-voie (clôture à) : une clôture à claire-voie implique une proportion de vide et de plein, avec au maximum 85% de plein (soit un minimum de 15% de vide). La claire-voie peut ainsi être réalisée à l'horizontal ou à la verticale.

### Incidence environnement

*L'incidence potentielle sur les thématiques étudiées est globalement neutre, et pourrait avoir une incidence positive sur le paysage des rues de la ville, dans la mesure où l'application de la règle, désormais explicitée, sera plus rigoureuse.*

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

## C) Article G2 relevant des réseaux : précisions concernant les voiries et accès

### explication

Au regard des enjeux de limitation de la consommation d'espace et de la pression foncière à l'œuvre sur son territoire, la commune est de plus en plus amenée à étudier des projets de densification au sein du tissu urbain déjà constitué. Ces projets de densification se font parfois au détriment des conditions d'accès/de circulation vers la parcelle en question.

Il est donc proposé dans le cadre de la présente procédure de préciser certaines dispositions liées à l'aménagement des voies et des accès aux parcelles de projet :

- conditionner l'aménagement des parcelles situées en impasse à la possibilité d'y faire demi-tour pour les véhicules, dans le respect des obligations de sécurité légales. En effet, certaines divisions de parcelles donnent parfois lieu à des configurations très contraintes à la fois en termes de circulation et de sécurité.
- préciser que la largeur minimale des voies existantes d'accès à une parcelle est de 3 mètres (sous réserve du respect des obligations de sécurité) de façon à permettre l'aménagement de certaines parcelles en centralité.

- limiter à un seul accès véhicule par unité foncière (sauf impératif technique justifié); de façon à la fois à limiter les sorties de véhicules sur la voirie, et de limiter les espaces imperméabilisés sur les parcelles.

L'article G2 serait ainsi complété de la manière suivante :

## I. Conditions de desserte par la voirie

### Voies

- ⇒ L'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone concernée est interdite.
- ⇒ Les aménagements de voirie sont limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- ⇒ Les voies publiques ou privées doivent présenter des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans tous les cas, **elles les nouvelles voies** doivent présenter une largeur minimum de 3,50 mètres et des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères et éventuellement de la desserte en transports collectifs.

**Cette largeur est abaissée à 3 mètres pour les voies d'accès existantes, sous réserve de satisfaire aux exigences mentionnées ci-dessus.**

Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos séparés des voies ou de réaliser des voiries partagées.

- ⇒ Sauf dispositions spécifiques au sein des OAP, auquel cas les présentes dispositions ne s'appliquent pas, les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées :
  - qu'en l'absence justifiée de connexion possible avec une autre voie ;
  - qu'en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement ;
  - **que lorsqu'elles sont aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.** Elles doivent par ailleurs déboucher sur un cheminement doux (piétons-vélos).
- ⇒ Opération d'aménagement d'ensemble : la voirie doit être d'une largeur contenue, en privilégiant une voirie mixte permettant une appropriation piétonne.

### Accès

- ⇒ Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur des fonds voisins par application de l'article 682 du Code civil.
- ⇒ Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux stricts besoins de l'opéra-

tion. La largeur des accès est limitée à 5 mètres maximum pour les logements et les activités tertiaires. Tout accès potentiellement dangereux est interdit.

⇒ Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière accueille un parc de stationnement. De plus, en cas d'impératif technique justifié, il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et que ces accès ne portent pas atteinte à la sécurité et à la commodité de la circulation sur la voie.

[...]

*Ces ajustements ne présentent pas d'incidence potentielle majeure sur l'une des thématiques étudiées ; on peut imaginer qu'ils pourront peut-être débloquent des situations dans le cadre de projets de densification envisagés dans le tissu urbain contraint.*

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

## D) Article G7 relevant des espaces libres :

Le PLU approuvé en 2023 a intégré des dispositions visant à une meilleure prise en compte de la nature en ville dans tous les nouveaux projets.

L'article des Dispositions générales (G7) fait partie de ces outils et intègre à la fois des dispositions qualitatives et quantitatives.

> Parmi les dispositions qualitatives, le PLU actuel prévoit notamment : « *Sauf en secteurs AU, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.* »

La notion d'« équivalence » peut poser question et être sujette à interprétation, pour parfois donner lieu à des compensations qui ne sont pas satisfaisantes. Il est donc proposé d'explicitier ce terme de plantation d'équivalence, en précisant que les arbres replantés doivent présenter des caractéristiques similaires aux arbres supprimés : petit, moyen ou grand développement de l'arbre, type d'essence de l'arbre (conifères ou feuillus) etc.

Il est également proposé de rappeler que la compensation doit se faire au minimum à hauteur de 1 arbre replanté pour 1 arbre supprimé.

> Parmi les dispositions quantitatives, l'outil du « coefficient de biotope » a été prévu pour les projets situés en zones Urbaines à vocation principale d'habitat, et dans les zones A Urbaniser, de façon à maintenir des espaces

végétalisés dans toute opération. Pour rappel, les pourcentages minimum requis pour chaque zone, sont les suivants :

Coefficient de biotope						Zones AU
Zones U						
Uaa	Uab	Ub	Uc	Ud	Un	
15 %	15%	20%	25%	20%	25 %	30 %

La présente procédure propose l'amélioration de la règle, au travers des 3 points suivants :

- Le mode de calcul intégré au PLU actuel comptabilise les espaces de pleine terre à hauteur de 1 pour 1 ; dans une optique de compensation dans le cas de parcelles contraintes, le PLU actuel prévoyait que les toitures végétalisées puissent être comptabilisées à hauteur de 0,5 pour 1, car elles constituent des poches végétalisées intéressantes en termes d'îlot de fraîcheur, accueil de biodiversité, infiltration des eaux pluviales, tout en n'offrant pas les bénéfices de la réelle pleine terre.

Néanmoins, la commune constate au fil des projets que ce dispositif est parfois utilisé de façon peu efficace (toiture végétalisée « disséminée » ou ne concernant qu'une très petite surface); ce qui limite fortement son intérêt, et ce qui n'est pas en cohérence avec le coefficient de 0,5 appliqué dans le calcul du coefficient de biotope à la parcelle.

Il est donc proposé dans le cadre de la présente procédure, de ne considérer comme « toiture végétalisée », que les dispositifs qui concernent une toiture entière, hors éléments techniques (bandes stériles, lanterneaux, conduits VMC etc.) et espaces de terrasse accessible.

- Le mode de calcul intégré au PLU actuel comptabilise les surfaces réalisées avec des matériaux drainants (exemple : aires de stationnement) à hauteur de 0,5 pour 1. La commune constate que ce type de surface a tendance à se développer au détriment de la réelle pleine terre, et de fait au détriment de la qualité paysagère et de la capacité d'infiltration du sol notamment. Il est donc proposé dans cette procédure que ce type de surface ne soient plus comptabilisé comme pouvant compenser de la pleine terre, et soit donc compté comme de la surface imperméabilisée.
- Enfin, une erreur de report de pourcentage s'est glissée dans l'exemple d'application de la règle et du mode de calcul. Cette erreur est donc corrigée dans le cadre de cette procédure.

L'article G7 est donc complété selon ces différents points, de la manière suivante :

## Article G7 - biodiversité et espaces libres

- Les éléments de bocage existants sur les sites de projet doivent être maintenus.
- Les mouvements de terres doivent être limités au minimum nécessaire à la réalisation de la construction principale.
- Sauf en secteurs AU, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (**développement de l'arbre équivalent : arbre à petit ou grand développement ; type**

d'essence de l'arbre). ; dans le cas de replantations, la compensation doit se faire au minimum à hauteur de 1 arbre replanté pour 1 arbre supprimé.

[...]

Hormis en zone Uaa, 50% minimum du coefficient de biotope doit être atteint par de la **pleine terre**, cf. mode de calcul ci-dessous :

**Mode de calcul du coefficient de biotope :**

Les espaces de pleine terre tels que définis au Mode d'emploi – lexique du présent règlement, sont comptés à hauteur de **1 pour 1**.

Toitures végétalisées et dalles végétalisées (sur parking sous-terrain) et ~~surfaces réalisées en matériaux drainants~~ sont comptées à hauteur de **0,5 pour 1**.

Nota bene : sont considérés comme « toiture végétalisée », les dispositifs qui concernent une toiture entière, hors éléments techniques (bandes stériles, lanterneaux, conduits VMC etc.) et espaces de terrasse accessibles.

**Exemple :**

Le terrain d'assiette du projet situé en Ub est d'une superficie de 400 m<sup>2</sup>.

Le **coefficient de biotope** minimum sur ce secteur est de **25 20%**, soit l'équivalent de **100 80m<sup>2</sup>** (400x 0,20 = 80).

La **pleine terre** doit représenter au minimum **50%** du coefficient de biotope, soit l'équivalent de **40 m<sup>2</sup>** (80 x 0,5 = 40).

Le projet ménage un **espace de pleine terre de 90 m<sup>2</sup>** ; ~~une partie un volume~~ de la construction comporte une **toiture végétalisée de 30 m<sup>2</sup>**.

Calcul : **1 x 90 + 0,5 x 30 = 90 + 15 = 105 m<sup>2</sup> > 80 m<sup>2</sup>**

Le projet envisagé respecte donc le coefficient de biotope et la surface de pleine terre minimum imposés au zonage au sein du lequel il vient s'implanter.

**Les incidences potentielles de ces ajouts sont globalement positives sur certaines des thématiques étudiées, car :**

- **d'une part, l'exigence est renforcée sur la qualité attendue des dispositifs de toiture végétalisée,**
- **D'autre part, les surfaces en matériaux drainants étant retirées des modes de compensation possibles, cela sous-entend une plus grande surface consacrée à de la réelle pleine terre pour atteindre les objectifs du coefficient de biotope, qui eux restent inchangés.**
- **Enfin, l'exigence est également renforcée sur la qualité des arbres replantés lors d'un abattage, ce qui présente un impact potentiel positif sur les milieux naturels et paysages.**

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

Explication

### E) Article N5 relevant des gabarits des constructions principales en zone Naturelle :

Le règlement des zones Naturelles, Agricoles, Urbaines et A Urbaniser est rédigé selon le même plan, dans un souci de bonne appropriation des règles par le pétitionnaire.

De fait, l'article N5 relatif aux gabarits autorisés au sein de la zone Naturelle du PLU actuel fait apparaître un paragraphe concernant les hauteurs maximales autorisées pour les constructions principales à destination d'habitat.

Or, conformément aux dispositions de la loi littoral reprises au PLU, ce type de projet n'est pas autorisé pour l'habitat (seules les extensions des constructions habitantes peuvent être envisagées). Pour éviter de la confusion à la lecture du règlement, il convient donc de supprimer de ce chapitre la mention aux constructions principales d'habitat qui n'y sont pas permises :

Extrait du RE après MS1

### Article N5 - Hauteurs & gabarits

Il n'est pas fixé de règles de hauteur et de gabarit pour les projets d'intérêt collectif et de service public.

Les surélévations des bâtiments d'habitation et de leurs annexes sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol totale des bâtiments existants, objets des surélévations, soit supérieure à 40 m<sup>2</sup>.

#### i. Constructions principales

De manière générale, la fonction des constructions doit déterminer leur volumétrie et leur hauteur.

La hauteur des constructions est limitée aux stricts besoins du projet.

Dans tous les cas, cette hauteur ne peut être supérieure à 10,5 mètres.

Les constructions nouvelles à destination d'habitat sont interdites.

~~Les bâtiments à destination d'habitat doivent cependant respecter les dispositions suivantes :~~

- ~~Le gabarit minimal ne peut être inférieur à 1 niveau~~
- ~~le gabarit maximal est fixé à 3 niveaux~~

Incidence environnement

*Cet ajustement présente des incidences potentielles neutres sur les thématiques étudiées, dans la mesure où la règle reste inchangée, il s'agit d'une clarification évitant toute ambiguïté sur les possibilités de construire en zone naturelle (sauf dérogations loi littoral).*

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

Explication

## F) Article U4 relevant de l'implantation des nouvelles constructions en zone Urbaine Ub, Uc et Ud

L'implantation des nouvelles constructions est réglementée par les articles 4 des dispositions générales et de chaque zone. Au PLU actuel, les projets situés en zone Ub, Uc et Ud, doivent s'implanter prioritairement le long de la ligne d'implantation dominante, lorsqu'elle existe. D'autres cas de figure sont possibles selon la configuration des parcelles mais la formulation actuelle peut manquer de clarté. Il est donc proposé d'ajuster le paragraphe de la manière suivante :

Extrait du RE après MS1

### Article U4 - Implantation des constructions

**En tout secteur**, dans le cas de nouvelles constructions ou interventions sur l'existant ainsi que dans le cadre d'opérations d'ensemble, les implantations veillent à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles projetées : ainsi, les choix en matière d'implantation permettent de limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre.

#### I. Constructions principales

##### En secteur Ub, Uc et Ud

Le volume principal doit s'implanter sur la ligne d'implantation dominante\* lorsqu'elle existe.

~~Cependant, une implantation différente peut être autorisée dans les cas suivants :~~

Un retrait est autorisé pour préserver un élément patrimonial de qualité.

Une implantation différente peut être autorisée pour tenir compte de la configuration de la parcelle (par exemple à l'angle de 2 voies ou pour un terrain en second rang).

Incidence environnement

**Cet ajustement présente des incidences potentielles neutres sur les thématiques étudiées, dans la mesure où la règle reste inchangée, il s'agit d'une réécriture.**

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

## G) Article U5 relevant des hauteurs des constructions

Explication

Le PLU en vigueur prévoit une souplesse de traitement concernant la hauteur des projets d'intérêt collectif et les services publics dans les zones Urbaines. La présente procédure prévoit de reformuler la règle actuelle de façon à limiter les hauteurs envisagées aux stricts besoins du projet.

La commune souhaite également traiter également la question des projets liés aux activités saisonnières (ex : restauration), qui ne sont pas explicitement réglementées au PLU en vigueur.

Le paragraphe U5 réglementant les hauteurs de construction en zone Urbaine est donc reprecisé de la façon suivante :

Extrait du RE après MS1

## Article U5 - Hauteurs & gabarits

~~Il n'est pas fixé de règles de hauteur et de gabarit pour les projets d'intérêt collectif et de service public.~~

Pour les projets d'intérêt collectif et de service public, la hauteur est limitée aux stricts besoins du projet

Pour les projets liés à des activités saisonnières, la hauteur est limitée aux stricts besoins du projet, sans jamais dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone au sein de laquelle il s'implante.

L'appréciation en termes de gabarits concerne le volume principal des constructions.

Incidence environnement

**Ces ajustements ne présentent pas d'incidences potentielles négatives sur les thématiques étudiées ; au contraire, ils cadrent davantage certains types de projets qui n'étaient pas explicitement réglementés au PLU en vigueur.**

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

## H) Article U6 relevant de l'architecture et paysage des espaces bâtis

Explication

Le PLU en vigueur prévoit que les volumes secondaires soient traités avec une couleur différente des volumes principaux, de manière à animer architecturalement les constructions.

Cette disposition peut être assez contraignante, notamment lorsque des projets d'extension concernent des volumes situés en fond de parcelle qui ne donnent pas sur des espaces publics.

Il est donc proposé dans la présente procédure de préciser que le traitement des volumes secondaires par de la couleur est obligatoire seulement pour les volumes visibles depuis l'espace public.

Il est également proposé, par souci de cohérence, de préciser que le bardage en ardoise est bien interdit en façade, mais qu'il reste autorisé en pointe de pignon, conformément à l'article G6 des dispositions générales du PLU en vigueur.

Le règlement écrit est donc complété de la manière suivante :

Extrait du RE après MS1

## Article U6 - Architecture et paysage des espaces bâtis



Extrait du  
RE après  
MS1 (suite)

## I. Architecture

Les volumétries des constructions et les combinaisons de toitures doivent rester simples et lisibles. Les croupes et autres imbrications de toitures sont interdites.

Afin de promouvoir une architecture riche, les volumes secondaires visibles depuis l'espace public, en décroché ou en creux de la construction principale bénéficient d'un traitement de façade (couleur, matériau) suffisamment différent de celui de la construction principale.

Les bardages en ardoise ne sont pas autorisés sur les façades ; ils sont toutefois autorisés en pointe de pignons (jusqu'à l'égout).

Incidence  
environnement

**Cet ajustement présente des incidences potentielles neutres sur les thématiques étudiées :**

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

## 2. Erreur matérielle à corriger : article U5 relevant des hauteurs autorisées en zone Urbaine (Uabr)

Explication

L'article U5 du PLU actuel régit les hauteurs maximales autorisées au sein de chaque sous-zonage de la zone Urbaine. Cette règle se traduit par un **nombre de niveaux maximal**, plafonné par une **hauteur maximale absolue**.

La zone Uabr concerne uniquement le secteur de la pointe de Kernével à Larmor-Plage, qui est un secteur dense à caractère central situé en Espaces proches du rivage (cf. ci-contre et ci-dessous).



Tissu urbain constitué de Kernével

Capture du Géoportail de l'urbanisme

Explication (suite)

En termes de **hauteur max. absolue**, ce secteur est donc réglementé de la manière suivante dans le PLU approuvé de 2023 :

- une hauteur maximale autorisée de 9,50 mètres, à l'instar de la majorité des secteurs de la commune situés en espaces proches du rivage ;
- En cohérence avec le tissu urbain constitué du secteur, une possibilité d'émergence à 12,50 mètres sur 20% seulement de l'emprise au sol de la construction projetée, tout en s'assurant que la moyenne des hauteurs ne dépasse pas 9,50 mètres (référence Espaces Proches du Rivage).

Or le nombre de niveaux autorisé au sein de cette zone Uabr n'est pas en corrélation avec le principe d'émergence autorisé au sein de la même zone : le nombre de niveaux est limité à 3, tandis qu'une hauteur de 12,50 mètres équivaut à environ 4 niveaux.

Il s'agit d'une erreur matérielle que la présente procédure vient corriger, dans le tableau ci-après :

Extrait du RE après MS1

### Article U5 - Hauteurs & gabarits

Sous-zonage	Uaa/Uab	Uaar	Uabr	Uba	Ubb	Uc	Uabr, Ubar, Ubbr, Ucar, Udr
<b>Gabarit minimum</b>	3 niveaux	3 niveaux	2 niveaux	2 niveaux	1 niveau	1 niveau	Selon sous-zonage
<b>Gabarit maximum</b>	4 niveaux + combles/attique	4 niveaux	3 niveaux (sauf émergences, cf. ci-dessous)	3 niveaux	3 niveaux	3 niveaux	3 niveaux
<b>Hauteur max. absolue</b>	14 mètres	12,50 mètres	9,50 mètres (sauf émergences, cf. ci-dessous)	10,50 mètres	10,50 mètres	10,50 mètres	9,50 mètres
<b>Remarques</b>	Les gabarits des extensions au sol et des annexes ne doivent pas dépasser le gabarit du volume principal.						

**En sous secteur Uabr**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50 mètres (cf. tableau ci-dessus). Cependant, un dépassement de la hauteur autorisée n'excédant pas 3 mètres (soit une hauteur max. de 12,50 mètres) et le nombre de niveaux maximum augmenté à 4, peuvent être admis pour animer la volumétrie des architectures (sur 20 % maximum de son emprise au sol), à condition que la moyenne des hauteurs de la construction totale ne dépasse pas 9,50 mètres.

Incidence  
environne-  
ment

*Cette correction présente des incidences potentielles neutres sur les thématiques étudiées, dans la mesure où la règle de hauteur maximale autorisée reste la même sur le secteur.*

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

### 3. Erreur matérielle à corriger : secteur du Ter—marge de recul aux cours d'eau en zone Urbaine à réduire à 10 mètres (doctrine SAGE)

Explication

Dans le cadre de la révision générale du PLU approuvée le 9 juin 2023, l'inventaire des zones humides et cours d'eau a été mis à jour par le SMBSEIL (Syndicat Mixte Blavet Scorff Eole Isole Laïta). En termes de protection de ces espaces fragiles que sont les cours d'eau, la doctrine du SMBSEIL est la suivante : une marge de 35 mètres non constructible est appliquée le long des cours d'eau en zones agricoles et naturelles (réduite à **10 mètres** ou moins en zones urbaines), de part et d'autre de leur axe.

Une erreur matérielle a été identifiée sur le règlement graphique du PLU : une marge non constructible de 35 mètres est appliquée autour d'un cours d'eau situé en zone Urbaine (située dans la zone d'activités de Quélisoy). La marge de recul appliquée autour de ce cours d'eau sera donc de 10 mètres conformément à la doctrine du SMBSEIL.



Capture du Règlement graphique en vigueur ci-dessus

Incidence  
environne-  
ment

*Cette correction présente des incidences potentielles neutres sur les thématiques étudiées, dans la mesure où il s'agit de la correction d'une erreur matérielle visant à s'aligner avec la doctrine du SAGE en place.*

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

## 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pour le patrimoine : précisions apportées

### Explication

Le PLU actuel comporte une OAP thématique visant à préserver le patrimoine bâti larmorien en encadrant les rénovations des bâtiments remarquables identifiés (et bâtiments présentant des caractéristiques similaires).

Le document d'OAP s'organise autour de 8 typologies de bâti ayant été identifiées comme caractéristiques du patrimoine construit de Larmor-Plage :

- Typologie 1 : Maisons de bourg
- Typologie 2 : Maisons agricoles
- Typologie 3 : Maisons de maître
- Typologie 4 : Maisons de catalogue
- Typologie 5 : Villas balnéaires
- Typologie 6 : Maisons reconstruction
- Typologie 7 : Immeubles régionaux
- Typologie 8 : Immeubles balnéaires

Cette OAP prend la forme de préconisations et prescriptions de plusieurs thématiques :

1. les démolitions
2. La rénovation thermique
3. L'extension et la surélévation
4. L'aspect extérieur
5. Le traitement des abords

La thématique « **4. Aspect extérieur** » règlemente notamment le traitement des ouvertures et des volets dans le cadre de rénovations de ce type de constructions.

Il apparaît aujourd'hui que les prescriptions/préconisations relatives aux volets nécessitent des précisions : il est proposé dans le cadre de la présente procédure de rappeler que les volets bois battants (maintien ou remplacement par des éléments restituant les caractéristiques d'origine). Cette précision apparaît déjà dans le paragraphe consacré aux « Maisons de Bourg » ; il est proposé de faire ce rappel dans les typologies « Maisons agricoles », « Maisons de maître », et « Villas balnéaires », dont les volets bois battants sont des éléments caractéristiques.

Dans un contexte d'augmentation des périodes de chaleur constatées l'été, il est également proposé de permettre la pose de volet roulants encastrés sur les fenêtres de toits lorsqu'elles sont exposées Sud/Ouest afin de garantir ce confort d'été.

Ces compléments seront donc faits de la manière suivante (exemple appliqué à la typologie « Maisons de maître ») :

#### 4. L'ASPECT EXTÉRIEUR

**Tout travaux de modification de façade doit faire l'objet d'une déclaration préalable et recevoir un avis de non opposition.**

[...]

##### **Ouvertures**

Dans le cas d'une rénovation des fenêtres et volets, celle-ci devra le plus possible conduire à retrouver l'aspect des éléments d'origine, dans leurs matériaux, leur dessin, leur composition et leurs dimensions. Dans le cas où des éléments contemporains viendraient remplacer les éléments existants, ils devront être d'une telle qualité (finesse, sobriété, qualité des matériaux) qu'ils mettront en valeur l'architecture de ces constructions.

Dans tous les cas, les fenêtres doivent épouser la forme et la dimension de la baie et notamment épouser la forme du linteau.

Les fenêtres de toits peuvent être posées en respectant la composition de la façade. Elles devront être encastrées ~~et ne pas comporter de volets roulants~~. Les volets roulants doivent être évités, néanmoins les volets roulants encastrés pourront être admis sur les fenêtres de toit lorsqu'elles sont exposées Sud/Ouest.

Les portes peuvent être conservées, restaurées ou recrées à l'identique ou encore remplacées par des portes neuves dans un registre stylistique et avec des matériaux en accord avec l'époque de la construction.

La modification des ouvertures, la création de nouvelles ouvertures ou le comblement des ouvertures existantes sont envisageables, dans la mesure où cela ne nuit pas à l'harmonie, à l'ordonnement et à la composition des façades.

De façon générale, les solutions d'isolation des portes, de pose de joints d'étanchéité à l'air, de survitrages ou de doubles fenêtres et de volets intérieurs sont à privilégier plutôt que le remplacement par des éléments neufs.

##### **Volets**

Les volets existants (volets bois battants notamment) devront être conservés ou remplacés par des éléments neufs restituant l'aspect des éléments d'origine.

La pose de volets roulants sur ces immeubles doit être évitée autant que possible. Ils doivent dans tous les cas être posés avec les coffres côté intérieur. La pose des coffres côté extérieur ne peut être compatible avec la mise en valeur de ces immeubles.

**Ces compléments présentent des incidences potentielles globalement neutres, si ce n'est positive pour le patrimoine en rappelant les principes de volets battants qui n'apparaissaient pas clairement dans la version initiale de l'OAP.**

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

## 5. Mise à jour des annexes

Dans le dossier « Annexes » du PLU, les servitudes d'utilité publique doivent être actualisées. Le plan des servitudes d'utilité publique et la liste associée seront donc mis à jour au regard des dernières données disponibles. Cette mise à jour concerne notamment la servitude EL8 (Servitudes de protection des champs de vue des établissements indispensables à la sécurité et à la surveillance de la navigation maritime) qui n'existe plus.

Par ailleurs, les zonages d'assainissement eaux pluviales et eaux usées de la commune ont été approuvés par une délibération du bureau communautaire du 7 juillet 2023. La présente procédure permet d'annexer au PLU les documents approuvés.

*Les mises à jour concernant les servitudes d'utilité publique ne présentent pas d'incidence potentielle sur l'environnement ou la santé humaine. Néanmoins, l'intégration des zonages d'assainissement garantira une meilleure lisibilité quant aux objectifs liés à la gestion des eaux pluviales notamment, et donc une meilleure application des règles.*

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

