



Envoyé en préfecture le 09/10/2025

Reçu en préfecture le 09/10/2025

Publié le

ID : 056-215600891-20251007-CMNE2025\_60-DE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 24 octobre 2017

Modifié (modifications de droit commun n°1 et n°2)  
le 7 octobre 2025

## Modification de droit commun n°2

# Additif au Rapport de présentation Volume 1

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du 7 octobre 2025

Le Maire,

Jean-Louis LE MASLE



### Mairie d'Inguiniel

1 rue Louis Le Moënic

56240 INGUINIEL

Tel : 02 97 32 08 12

Courriel :

[mairie@inguiniel.bzh](mailto:mairie@inguiniel.bzh)



Envoyé en préfecture le 09/10/2025

Reçu en préfecture le 09/10/2025

Publié le

ID : 056-215600891-20251007-CMNE2025\_60-DE

# **ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION**

## **Volume 1**

### **SOMMAIRE**

<b>PARTIE 1 - LA PROCÉDURE DE MODIFICATION</b>	<b>5</b>
<b>PARTIE 2 - LES MODIFICATIONS APPORTÉES</b>	<b>8</b>
I - Reclasser le terrain des services techniques de 1AUe en Ue	8
II - Ouvrir partiellement à l'urbanisation la partie sud de la zone 2AUe et créer un secteur de projet d'habitat	8
II - Fermer partiellement à l'urbanisation une zone 1AUb du PLU approuvé	17
III - Mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT	20
IV - Assurer la compatibilité avec le PLH	28
V - Actualiser les dispositions concernées par des évolutions réglementaire ou de doctrines	30
VI - Promouvoir un urbanisme qui s'adapte au changement climatique	32
VII - Mettre à jour le règlement sur le paysage et le patrimoine	40
VIII - Corriger des erreurs matérielles	46
IX - Mettre à jour les annexes	47
<b>PARTIE 3 - ÉVOLUTION DES SURFACES ET CONSOMMATION D'ENAF</b>	<b>48</b>
<b>PARTIE 4- COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX</b>	<b>51</b>

**L'évaluation environnementale est présentée dans le volume 2 de l'additif au rapport de présentation.**

Envoyé en préfecture le 09/10/2025

Reçu en préfecture le 09/10/2025

Publié le

ID : 056-215600891-20251007-CMNE2025\_60-DE

## Préambule : la commune d'Inguiniel

Dans le département du Morbihan, Inguiniel se situe à environ 31 km au nord de Lorient, à 8 km de Plouay, à 35 km de Pontivy et à environ 35 km de la côte morbihannaise atlantique.

La départementale RD 18, qui traverse le bourg, et la départementale RD 2, qui traverse la commune au sud, font la liaison entre Inguiniel, Pontivy, Plouay et Baud, via la RD 3. Elles permettent de rejoindre, à Plouay, l'axe Lorient-Roscoff ou, à Baud, la voie rapide RN 24 vers Lorient ou Rennes.

Au sein de l'aire urbaine de Lorient, Inguiniel fait partie de Lorient Agglomération (25 communes) et du Syndicat Mixte pour le SCOT du Pays de Lorient (30 communes).

La commune s'étend sur 5 140 hectares, à cheval entre nord et sud entre le bassin-versant du Scorff et celui du Blavet. Commune rurale, l'identité agricole à laquelle elle est attachée marque fortement ses paysages, typiques du plateau de l'Argoët et modelé par la topographie (relief de collines, massif granitique) qu'a dessiné un réseau hydrographique dense.

Inguiniel comptait 2 191 habitants au 1er janvier 2021 (INSEE, population municipale légale).

## Inguiniel dans Lorient Agglomération



## PARTIE 1

# LA PROCEDURE DE MODIFICATION

## A - Objet de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Inguiniel a été approuvé par délibération du conseil municipal le 24 octobre 2017.

Dans la continuité des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, il s'avère nécessaire de procéder à des évolutions et ajustements du PLU.

Il s'agit par exemple de rendre le PLU compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient, approuvé en 2018, mais aussi de l'adapter à de nouveaux projets ainsi qu'à l'évolution de la réalité communale.

En particulier, la municipalité souhaite ouvrir à l'urbanisation des terrains qui lui appartiennent, pour continuer à soutenir l'offre en logements par la réalisation d'une opération communale d'habitat.

La modification de droit commun n°2 a été prescrite par arrêté municipal du 20 novembre 2024. Elle a pour objets :

- Ouvrir partiellement à l'urbanisation, sur sa partie nord, la zone 2AUe située au nord du bourg et changer la destination de la zone 1AU ainsi créée, afin de pouvoir y réaliser une opération communale d'habitat, et accompagner cette ouverture à l'urbanisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvrant la zone 1AU à vocation d'habitat ainsi créée,
- Fermer à l'urbanisation une partie de zone actuellement classée en 1AUB, afin d'inscrire le PLU modifié dans le respect de la trajectoire ZAN donnée par la loi Climat et Résilience,
- Mettre le PLU en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient adopté le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021, en particulier sur les dispositions en matière de commerce,

- Assurer la compatibilité du PLU avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération approuvé le 25 juin 2024,
- Actualiser des dispositions concernées par des évolutions règlementaires ou de doctrine intervenues postérieurement à l'approbation du PLU, par exemple sur l'extension mesurée des habitations en campagne,
- Faire évoluer certaines règles en faveur d'un urbanisme qui s'adapte au changement climatique, par exemple en termes de gestion intégrée des eaux pluviales ou d'énergie,
- Mettre à jour le règlement graphique complémentaire « Paysage et petit patrimoine », afin de prendre en compte en particulier les plantations réalisées dans le cadre du programme Breizh Bocage,
- Procéder à d'autres ajustements, ajouts ou corrections mineurs du lexique ou du règlement graphique ou écrit afin, notamment, de faire mieux correspondre certaines règles à la réalité du territoire ou de corriger si besoin des erreurs matérielles constatées sur les documents du PLU approuvé,
- Mettre à jour les servitudes d'utilité publique et autres annexes du PLU.

## B - Précisions sur le cadre de la modification

### ► Une ouverture à l'urbanisation sur une zone 2 AU de moins de 9 ans

La partie sud de la zone 2AUe du PLU de 2017 a été ouverte partiellement à l'urbanisation par la modification n°1 du PLU pour y reconstruire le CIS.

La zone 2AU qui est ouverte à l'urbanisation par la présente procédure de modification n°2 du PLU est la partie nord de la zone 2AUe du PLU de 2017.

Cette zone 2AU a ainsi été créée par le PLU approuvé le 24 octobre 2017, donc antérieurement au 1er janvier 2018. Elle a avant le 24 octobre 2025 moins de 8 ans.

### ► Une modification qui s'inscrit dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU approuvé

La modification prévue s'inscrit dans les objectifs du PADD du PLU de 2017.

En effet, l'ouverture partielle à l'urbanisation de la partie Nord de la zone 2AUe du PLU de 2017 et la création de l'OAP n°10 pour permettre la réalisation future d'un projet d'habitat répond aux orientations et objectifs suivants du PADD (cf partie 2 – I) :

- Assurer une croissance démographique modérée par un rythme de construction adapté,
- Privilégier un renforcement de l'urbanisation autour des pôles déjà agglomérés,
- Eviter une consommation excessive d'espace en respectant les objectifs planchers de densité du PLH,
- Encourager une conception qualitative des nouveaux quartiers, prenant en compte des enjeux d'adaptation au changement climatique (énergie, gestion des eaux pluviales...),
- Privilégier une proximité des commerces et des équipements pour les habitants,
- Développer et favoriser les modes de déplacements doux.

La fermeture à l'urbanisation d'un terrain sur un secteur en 1AUB permet de compenser l'effet des ouvertures à l'urbanisation de la zone 2AU du PLU de 2017, prévues dans le cadre des modifications n°1 et n°2 du PLU, sur la consommation prévisionnelle d'ENAF par le PLU, répondant aux objectifs de maîtrise de l'urbanisation et d'effort de modération de la consommation d'espace du PADD.

La mise en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale conduit à des dispositions favorables au commerce de centre-bourg, contribuant à la qualité du cadre de vie et à un accès de proximité pour les habitants et favorables aux déplacements doux.

La mise en compatibilité avec le PLH permet concourir à l'objectif du PADD de création de logements et à la mise en œuvre de densités favorables à la maîtrise de la consommation d'espace.

Les dispositions sur l'extension mesurée et la division des habitations en campagne concourent aussi à un objectif de rénovation de l'habitat en campagne, favorable à une identité rurale, sans impacter les activités agricoles. Les mesures favorisant la diversification agricole contribuent à la confortation d'une identité du territoire communal soulignée dans le PADD.

Les dispositions concourant à l'adaptation au changement climatique s'inscrivent dans l'objectif du PADD d'intégration du développement durable et de promotion des énergies renouvelables.

L'évolution du règlement sur le paysage et le patrimoine contribue à la valorisation des paysages ruraux, à la protection des haies et talus participant à la protection des cultures ainsi qu'à la protection de l'environnement et à la préservation des continuités écologiques.

Les autres ajustements ou corrections apportées ne sont pas de nature à entraîner des contradictions avec le PADD.

## B - 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 envisagée ne rentre pas dans le champ de la révision puisque la commune n'envisage pas :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du PLU ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

**>> Le choix de la procédure de modification de droit commun du PLU est donc justifié au regard des dispositions du Code de l'urbanisme.**

## C - Déroulement de la procédure

Les grandes étapes de la procédure d'élaboration de la modification n°2 du PLU ont été :

- 20 novembre 2024 : Arrêté du maire lançant la procédure de modification.
- 21 novembre 2024 : Délibération du conseil municipal sur la justification de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AUe située au nord du bourg.
- 3 décembre 2024 : Délibération du conseil municipal sur le lancement d'une évaluation environnementale et la définition des modalités de la concertation.
- 6 février 2025 : Bilan de la concertation par délibération du Conseil municipal.
- Mi février 2025 : Envoi pour avis du projet de modification à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale, à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et par les Personnes Publiques Associées.
- 2 juin au 3 juillet 2025 : Enquête Publique Environnementale.
- 7 octobre 2025 : approbation de la modification n°2 du PLU par délibération du conseil municipal.



## PARTIE 2

## LES MODIFICATIONS APPORTEES

## I

## Reclasser le terrain des services techniques de 1AUe en Ue

Le terrain des services techniques étant maintenant urbanisé, il est décidé, suite à la recommandation du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique, de le reclasser d'un zonage 1AUe à un zonage Ue.

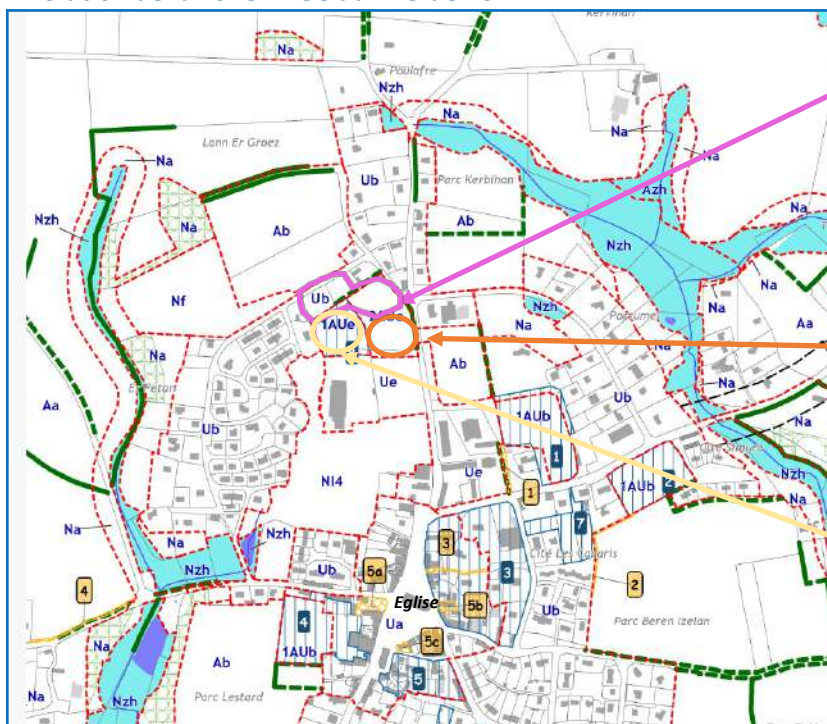
La localisation du terrain concerné est présentée sur le plan au II ci-dessous et l'évolution du règlement graphique et cette évolution est incluse sur les plans présentés en p. 14 ci-après.

## II

## Ouvrir partiellement à l'urbanisation de la partie nord de la zone 2AUe et créer un secteur de projet d'habitat

## A - Localisation du secteur de projet

## Evolution de la zone 2AUe du PLU de 2017



Secteur de projet pour une opération communale d'habitat, impliquant l'ouverture à l'urbanisation du nord de la zone 2AUe et incluant également des terrains adjacents en zone Ub

Secteur ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°1 du PLU, pour la reconstruction du CIS

Reclassement du terrain des services techniques de 1AUe en Ue

La zone 2AUe définie au PLU de 2017 se situe au nord du bourg, à environ 400 m à vol d'oiseau du centre-bourg. Les terrains appartiennent à la commune.

Une ouverture partielle à l'urbanisation sur la partie sud de cette zone résulte de la modification n°1 du PLU pour permettre la reconstruction du Centre d'Intervention et de Secours.

La commune a décidé également l'ouverture partielle à l'urbanisation sur la partie nord de cette zone du PLU de 2017 (environ 3000 m<sup>2</sup>), pour pouvoir y réaliser une opération communale d'habitat sur une emprise d'environ 7000 m<sup>2</sup> lui appartenant, qui inclut également deux terrains adjacents situés en zone Ub.



## B - Justification de l'ouverture à l'urbanisation

### ► **De l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées**

#### ✓ ***Des capacités d'urbanisation en OAP qui ne se sont pas concrétisées depuis 2017***

Le PLU de 2017 affirme un parti d'aménagement fort : si une densification de l'habitat est possible sur le pôle secondaire de Poulgroix, les secteurs densification ou d'extension urbaine qui font l'objet d'OAP et/ou sont classées en zones AU dans le PLU se situent uniquement au bourg.

7 OAP sont définies sur le bourg dont 3 en densification et 4 en extension urbaine. Toutes les emprises foncières concernées appartiennent à des propriétaires privés.

Si, depuis 2017, des constructions neuves ont pu être réalisées en zone U à la faveur de divisions de terrains bâtis, ainsi que sur le lotissement communal Park Héol aujourd'hui complet, aucune opération d'habitat, de type lotissement ou autre, n'a été engagée sur les OAP.

#### ✓ ***Atteindre les objectifs du PLH implique une mobilisation de terrains communaux***

Dans le but de diversifier l'offre de logements dans un souci de mixité sociale et générationnelle, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU prévoit de répondre aux objectifs de logements sociaux selon les dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération.

Sur la période 2017-2022, le PLH avait fixé pour Inguiniel un objectif de création de 79 logements dont 8 logements sociaux et 25 logements en accession à prix encadré.

Seuls 34 logements ont été mis en chantier sur cette période, soit 43% de l'objectif.

6 logements sociaux ont pu être réalisés, grâce à la mise en œuvre du lotissement communal Park Héol.

Pour la période 2024- 2029, le PLH approuvé en juin 2024 fixe un objectif de création de 42 logements et de 8 logements sociaux.

Aujourd'hui, sur les secteurs constructibles en densification ou en extension urbaines en zones U et AU du PLU de 2017 :

- sur les secteurs en OAP du PLU de 2017, la municipalité n'a pas connaissance de projets de création de logements,
- hors OAP (zones U), en extrapolant le rythme de construction du potentiel foncier observé entre 2017 et 2022, on peut estimer que le potentiel foncier actuel pourrait permettre la création d'environ 9 à 10 logements pour la période 2024-2029. (voir encadré en p. suivante sur le bilan du potentiel foncier).

L'absence actuelle de projet sur les OAP du PLU de 2017 et le potentiel de création de logements hors OAP estimé ne permettront donc vraisemblablement pas d'atteindre l'objectif du PLH de créer 42 logements sur la période 2024-2029.

Concernant les logements vacants, la commune est lauréate du programme « village d'avenir » sur cette thématique, mais compte tenu de la complexité des situations sur les bâtis concernés, leur réhabilitation effective ne peut être envisagée que sur du long terme.

Faute de mise en œuvre de projet sur les secteurs d'OAP définis dans le PLU de 2017, la commune est ainsi aujourd'hui dans l'incapacité de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH 2024-2029), en termes de création de logements et de logement social faute de pouvoir engager elle-même une opération d'habitat.

**La municipalité souhaite ainsi mobiliser un terrain communal pour réaliser une opération d'habitat incluant du logement social, permettant la mise en œuvre du PADD du PLU et du Programme Local de l'Habitat.**

#### ✓ ***Un ensemble foncier communal avec des atouts pour de l'habitat***

Sur le bourg, la commune est uniquement propriétaire des terrains situés en zone 2AUe au PLU de 2017, au nord du centre-bourg, ainsi que de 2 terrains adjacents classés en Ub. Une modification n°1 du PLU a ouvert à l'urbanisation la partie sud de cette zone 2AUe, afin d'y reconstruire le centre d'intervention et de secours.

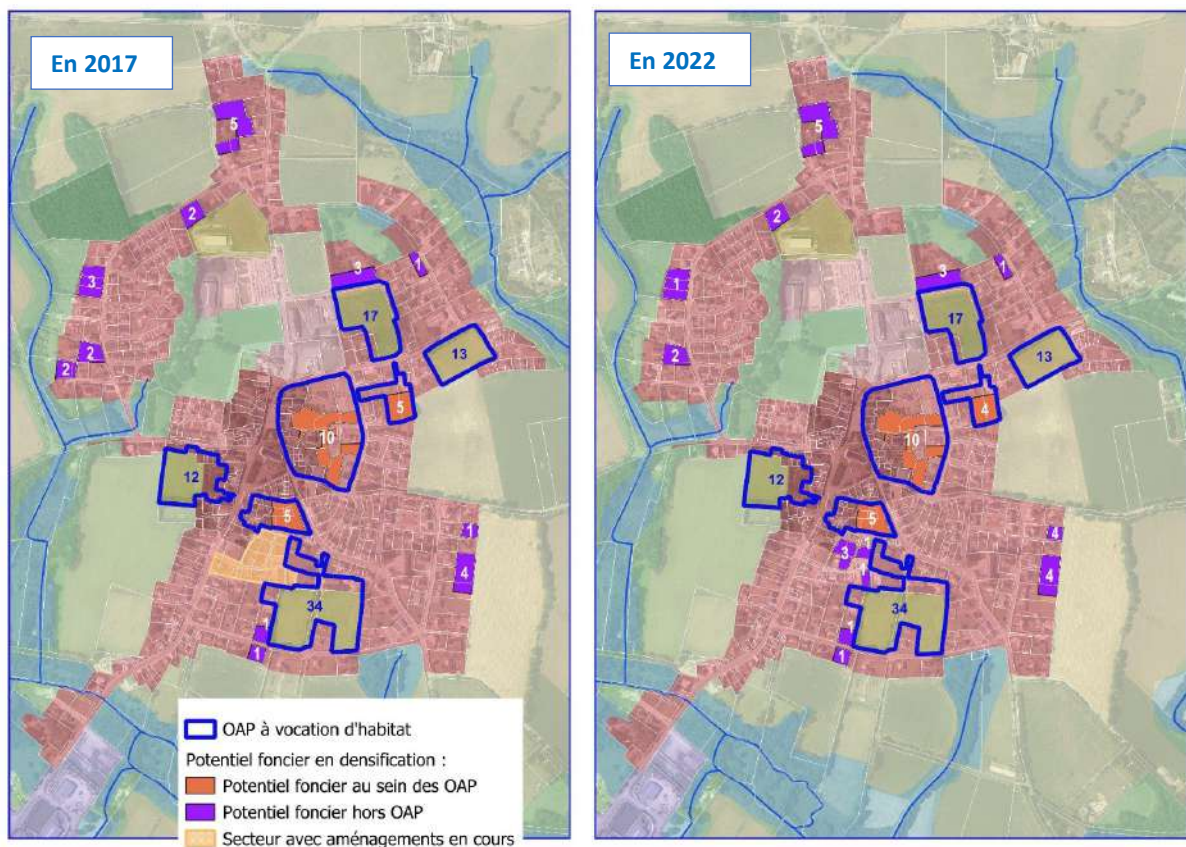
La commune souhaite également ouvrir à l'urbanisation la partie nord de cette zone 2 AUe du PLU de 2017 (soit une partie de la parcelle VB 151), en lui donnant une vocation d'habitat, afin de pouvoir y réaliser une opération de logements comprenant du logement social. A noter que, lorsque la partie sud de la zone 2AUe sera urbanisée, la forme géométrique de ce terrain résiduel de 4 000 m² rendra difficile le maintien de l'exploitation agricole qui en est fait actuellement.

## Bilan sur le potentiel foncier du PLU de 2017

A partir des cartes sur l'identification du potentiel foncier réalisé lors des études du PLU de 2017 (voir le rapport de présentation du PLU de 2017 p.195 à 201), un bilan sur le potentiel foncier de 2017 a été réalisé sur le bourg et Poulgroid à partir de la photo aérienne de 2022.

Note : Le potentiel de création de logements liés aux bâtiments pouvant changer de destination, qui était de 18 en 2017, n'a pas été mis à jour, car cela aurait demandé une autre méthode.

### Sur le bourg



### A Poulgroid

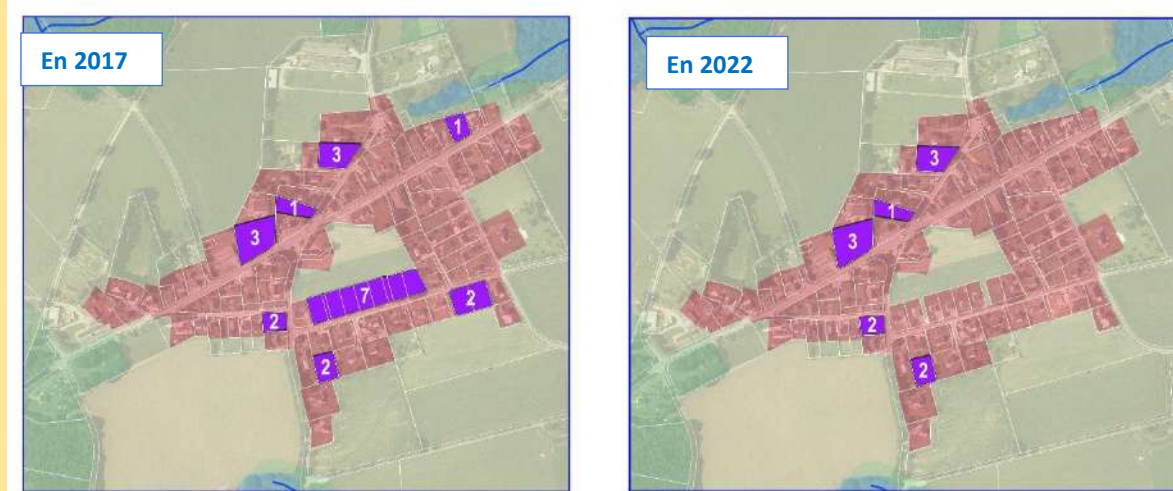


Tableau 1 : **Le potentiel foncier en 2017**

Potentiel foncier sur :	Le bourg	Poulgroix	Ensemble des zones U et AU
Zones U hors OAP	25	21	46
OAP en densification	20	0	20
OAP en extension	76	0	76
Ensemble des zones U et AU	121	21	142

Tableau 2 : **Le potentiel foncier en 2022**

	Le bourg	Poulgroix	Ensemble des zones U et AU
Zones U hors OAP	29 <sup>1</sup>	11	40
OAP en densification	19	0	19
OAP en extension	76	0	76
Ensemble des zones U et AU	114	11	125

<sup>1</sup> Sur le bourg, les parcelles non construites du lotissement « Park Heol » ont été ajoutées au potentiel foncier. En 2017, ce lotissement était en projet d'aménagement et n'avait pas été pris en compte.

Tableau 3 : **Taux de construction du potentiel foncier entre 2017 et 2022**

	PF en 2017	Nb de PF construits entre 2017 et 2022	Proportion de PF construits entre 2017 et 2022
Zones U hors OAP	46	11	24 %
OAP en densification	20	1	5 %
OAP en extension	76	0	0 %
Ensemble des zones U et AU	X	X	X

### Extrapolation : estimation du nombre de construction potentielle pour la période 2024-2029

Cette estimation est réalisée uniquement sur les zones U hors OAP.

A partir du tableau 3, on observe que sur la période de 6 ans 2017-2022, 24 % du potentiel foncier identifié en 2017 a été construit sur ces zones U hors OAP.

**En extrapolant ces données à la période 2024-2029, les hypothèses suivantes paraissent réalistes :**

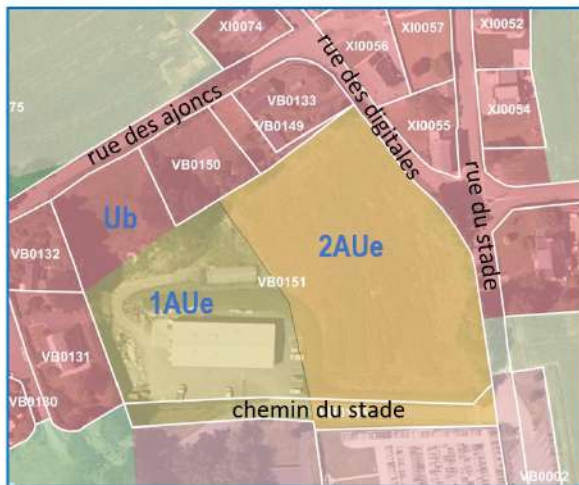
le potentiel foncier en zone U hors OAP, qui est de 40 logements en 2022 (cf tableau 2), se situerait autour de 36 à 40 logements en 2024,

**Si le taux de construction du potentiel foncier, de 24 % sur la période 2017-2022, se maintenait, cela représenterait sur la période 2024-2029 un potentiel de création de 9 à 10 logements sur les zones U hors OAP.**

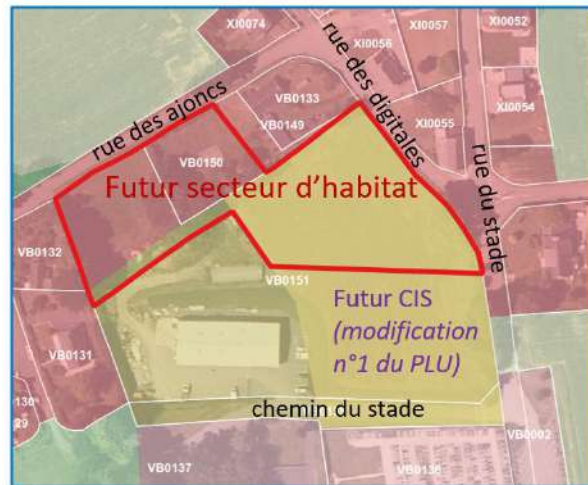


En y rattachant 2 terrains adjacents classés en Ub et une bande de 6 m sur le nord du terrain des services techniques (voir carte ci-contre), une opération d'habitat communal pourra ainsi être réalisée sur un ensemble foncier d'environ 7 000 m<sup>2</sup>.

#### Contexte et parcellaire (zonage du PLU de 2017)



#### Secteur du projet d'habitat



Ce choix se justifie également par les conclusions de l'étude sur la requalification du centre-bourg qui s'est achevée en 2023 :

- Un travail important a été mené sur les besoins et la réorganisation des équipements communaux et ne conclut pas à des besoins futurs en terrains pour de nouveaux équipements, au-delà de la reconstruction de la caserne des pompiers.
- Les terrains prioritaires à mobiliser pour l'aménagement du bourg sont plutôt ceux qui se situent autour de sa centralité et de son pôle d'équipements et de services, plutôt que ceux au sud du bourg.

L'ensemble foncier en projet est bien placé au regard des équipements et services de la commune (école Rousseau à 300 m, équipements sportifs à 150 m, futur pôle de services à 250 m, centre-bourg à 450 m). C'est en outre le seul ensemble foncier communal du bourg dont l'occupation, l'usage du sol actuel et la superficie permettent d'envisager une opération de lotissement communal.

D'autre part, une topographie plane de la rue du stade et du cheminement piéton longeant la parcelle VB 137 sont des atouts pour l'accessibilité aux services du centre bourg.

En outre :

- le futur aménagement respecte les densités minimum fixées par le PLH, à savoir au minimum 17 logements/ha sur ce secteur,
- une Orientation d'Aménagement et de Programmation est définie, dans un souci d'intégration urbanistique, architecturale et environnementale.

Ainsi, cette ouverture à l'urbanisation dans le but d'y réaliser une opération communale d'habitat s'inscrit dans la réalisation d'objectifs et d'orientations du PADD du PLU :

- Assurer une croissance démographique modérée par un rythme de construction adapté,
- Privilégier un renforcement de l'urbanisation autour des pôles déjà agglomérés,
- Eviter une consommation excessive d'espace en respectant les objectifs planchers de densité du PLH,
- Encourager une conception qualitative des nouveaux quartiers, prenant en compte des enjeux d'adaptation au changement climatique (énergie, gestion des eaux pluviales...),
- Privilégier une proximité des commerces et des équipements pour les habitants,
- Développer et favoriser les modes de déplacements doux.

**L'ouverture à l'urbanisation et le changement de destination du nord de la zone 2AUe d'« équipement » vers « habitat » contribue donc à valoriser un ensemble foncier communal pour conforter l'habitat du bourg, sans obérer la qualité de l'accès actuel ou futur aux services ou équipements des habitants du nouveau quartier ou de l'ensemble de la commune et ceci dans le respect du PADD du PLU de 2017.**

### ✓ Une ouverture à l'urbanisation compensée par une fermeture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe sur 0,4 ha pour la transformer en zone 1AUB à vocation d'habitat s'accompagnera d'une fermeture à l'urbanisation d'une partie d'une zone 1AUB de 0,7 ha située hors du secteur jugé prioritaire par l'étude de requalification du centre-bourg pour y conforter l'habitat.

Ce point est détaillé au III de cette partie 2.

### ✓ Une ouverture partielle à l'urbanisation qui respecte la trajectoire impulsée par la loi Climat et Résilience

D'une part, la fermeture à l'urbanisation sur 0,7 ha sur la zone 1 AUB au sud du bourg permet de compenser l'ouverture à l'urbanisation de 0,4 ha sur la partie nord de la zone 2AUe pour y réaliser une opération communale d'habitat, objet de la présente modification n°2 mais aussi l'ouverture à l'urbanisation de la partie sud de la zone 2AUe pour y reconstruire le centre d'incendie et de secours, objet de la modification n°1 du PLU.

D'autre part, concernant la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), l'impact de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la partie sud de la zone 2AUe sur est développé au B de la partie 3.

**La modification n°2 du PLU apparaît compatible avec les objectifs de la loi Climat et Résilience et du Code de l'urbanisme en matière d'ouverture à l'urbanisation ainsi que de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.**

### ► De la faisabilité opérationnelle d'un projet dans cette zone

La partie nord de la zone 2AUe se situe en continuité d'urbanisation du bourg d'Inguiniel, avec des réseaux qui peuvent être mis en place.

#### Les principaux réseaux



source : Lorient Agglomération

Le terrain concerné est en effet intégré au zonage d'assainissement collectif des eaux usées de la commune. Les réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif et d'électricité sont présents à ses abords immédiats. Leurs capacités sont suffisantes pour permettre l'urbanisation de ces parcelles.

Un accès sécurisé des véhicules à la zone est garanti par les voies bordant la zone.

Le terrain concerné consiste aujourd'hui en une étendue cultivée ou herbeuse et n'accueille pas de zone humide. Un bosquet arboré et des portions de haie et talus bocager sont présents et leur préservation devra être prise en compte dans le futur aménagement.

**Au regard de ces justifications, il est ouvert partiellement à l'urbanisation la zone 2AUe du PLU de 2017 sur sa partie Nord, au moyen de la modification n°2 du PLU, afin d'y réaliser un projet d'habitat et d'accompagner cette ouverture à l'urbanisation par une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.**

## C - Création d'un secteur de projet d'habitat

Le périmètre de ce secteur de projet d'habitat (présenté en pages précédentes au B), d'environ 7 000 m<sup>2</sup>, inclut des terrains qui sont propriétés communales :

- La partie nord de la zone 2AUe du PLU de 2017 ouverte à l'urbanisation, qui change de destination d'habitat à équipement, en évoluant d'un zonage 2AUe vers un zonage 1AUB,
- Une bande de 6 m au nord des services techniques, qui pour des raisons de cohérence d'aménagement opérationnel du futur secteur d'habitat, est inclus à ce secteur de projet en évoluant d'un zonage 1AUe à un zonage 1AUB,
- Les terrains adjacents au nouveau secteur 1AUB ainsi créé, qui appartiennent également à la commune, classé en zonage Ub (parcelle VB 151 et partie nord ouest de la parcelle VB 150).

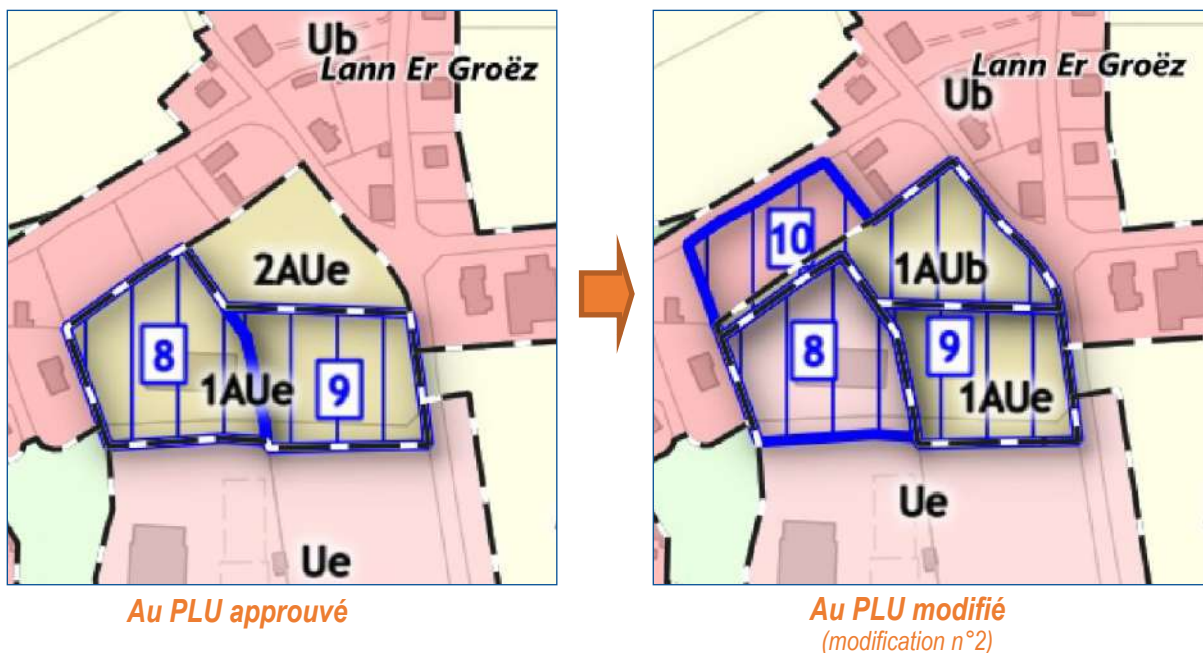
Un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°10 est créé sur cet ensemble, pour permettre la réalisation d'un projet communal d'habitat.

### ► La modification du règlement graphique

Outre le reclassement du terrain des services techniques de 1AUe et Ue (cf 1 de cette artiepartie 2) :

- ⇒ La zone 2AUe au nord du secteur 1AUe créé par la modification n°1 pour reconstruire le CIS (qui correspond à la partie nord de la zone 2AUe du PLU de 2017) évolue vers un zonage 1AUB sur environ 0,4 ha,
- ⇒ Une bande de 6 m au nord de la zone 1AUe du PLU de 2017 évolue vers un zonage 1AUB
- ⇒ Un nouveau secteur d'OAP (n°10) est créée sur ce nouveau périmètre 1AUB, en incluant également 2 terrains adjacents classés en Ub .

#### • Planche A (Nord) *extraits*



## D - Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°10

Cette OAP n°10 a été élaborée conjointement à l'OAP n°9 prévue dans la mdc1 du PLU, afin, sur l'ensemble de ce secteur ouvert à l'urbanisation au nord du bourg :

### ► de conforter la trame naturelle et paysagère :

- Le talus arboré au sud-est de l'OAP, le long de la rue du stade est à conserver, ainsi que la haie



plantée dans le cadre de Breizh bocage, qui longe les services techniques.

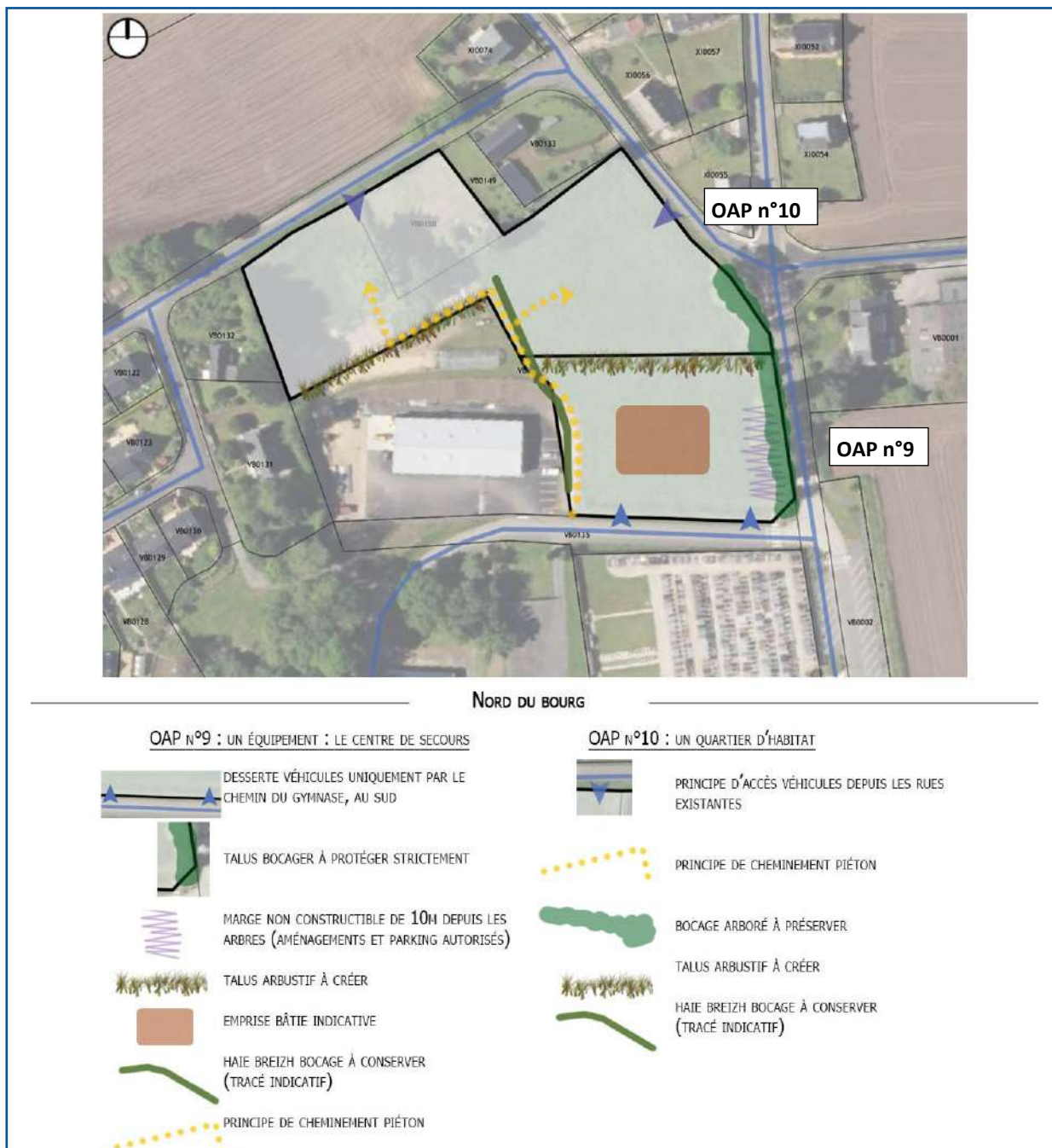
- Les continuités naturelles seront renforcées par la création de talus arbustifs : sur l'OAP n°10 : un talus arbustif longeant la limite Nord du terrain des services techniques sera créé. Avec l'autre talus arbustif, qui sera planté en limite nord du terrain du CIS (voir OAP n°9), une continuité plantée sera ainsi recrée entre le talus arboré bordant la rue du Stade et la haie qui longe le terrain des services techniques, qui se prolongera vers les jardins des maisons existantes à l'ouest des OAP.

La création des nouveaux talus arbustifs permettent de compenser sur un linéaire de plus de 1 pour 3 la portion de talus existante qui ne pourra être conservée sur l'OAP n°10. Ces talus auront en outre une fonction anti-érosive dans ce secteur en pente. Ils participeront à la gestion des eaux pluviales en renforçant les capacités d'infiltration dans le sol.

Ils concourront également à créer pour les habitants du futur quartier un écran paysager qualitatif par rapport aux équipements au sud.

- **de favoriser les déplacements doux** : la création d'une liaison douce, qui se prolonge sur les OAP n° 9 et n°10, permettant aux piétons d'accéder à pied au centre-bourg sans emprunter de rues circulantes, est ainsi prévue.

### Nord du bourg—OAP n°9 et n°10





Les principes d'aménagements suivants sont définis pour l'OAP n°10 :

ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETE
<p>Créer un nouveau secteur d'habitat proche du centre bourg et de ses équipements</p> <p>Optimiser le terrain disponible pour maximiser les surfaces des lots, des jardins et espace vert, par un aménagement limitant autant que possible les voiries internes.</p> <p>Permettre une liaison piétonne qui permette de rejoindre, au sud du chemin du stade, les équipements sportifs et le chemin qui mène au centre-bourg</p> <p>Gérer les eaux pluviales à la parcelle et à l'opération, en favorisant l'infiltration dans les jardins et dans les espaces verts</p>	<p>Les voies de desserte interne devront être d'une largeur inférieure à 5 m pour garantir des usages apaisés entre les véhicules motorisés (circulation, stationnement...) et les autres usagers (piétons, cyclistes, enfants...).</p> <p>Le talus arboré à l'est et la haie à plat qui longe le terrain des services techniques sont à préserver. Des talus arbustifs sont à recréer pour séparer le secteur d'habitat et les équipements adjacents : ils auront une utilité anti-érosive, de tamponnement des eaux pluviales et paysagère par la création d'un écran végétalisé qualitatif. Le long des talus ou haies existants ou créés, une marge non imperméabilisée de 3 m depuis les arbres est à ménager.</p> <p>Un chemin permettra un accès des habitations au chemin du stade, avec des jonctions à assurer vers les voies de desserte internes de l'opération.</p>
PROGRAMMATION	
<p>Habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- environ 15 logements</li> <li>- une opération de logements locatifs sociaux familiaux est à réaliser.</li> </ul>	

## III

## Fermer partiellement à l'urbanisation un secteur 1Aub du PLU approuvé

### A - Une ouverture à l'urbanisation compensée par une fermeture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation du nord de la zone 2AUe, sur 0,4 ha, pour la transformer en zone 1AU à vocation d'habitat s'accompagne d'une fermeture à l'urbanisation d'une partie d'une zone 1Aub située hors du secteur de confortation du centre-bourg jugé prioritaire par l'étude de requalification réalisée en 2023.

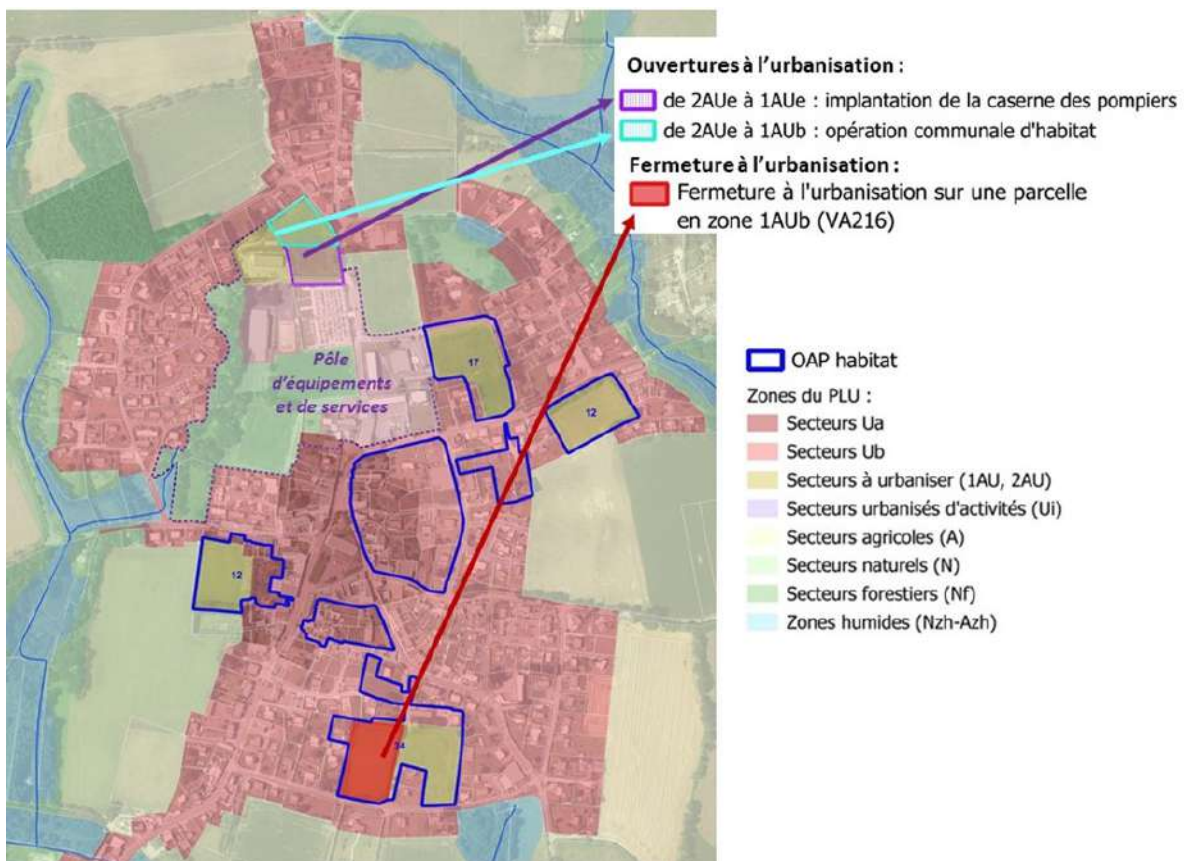
La parcelle VA126, située au PLU de 2017 en zone 1Aub dans l'OAP n°6 au sud du bourg, est ainsi reclassée en zone non constructible. Cette parcelle de 0,7 hectare est actuellement classée en ENAF (espaces naturels agricoles ou forestiers) et a un usage agricole. Du fait de sa forme rectangulaire, ce terrain est facile à travailler en agriculture et son reclassement permet de sécuriser sa valorisation agricole.

A l'échelle du bourg, cette parcelle est excentrée et éloignée des équipements et ne se situe pas dans les secteurs prioritaires d'urbanisation au regard des critères de confortation du centre d'Inguiniel préconisés par l'étude requalification du centre-bourg. La déclivité vers le centre-bourg y est également moins favorable aux déplacements doux que le nouveau secteur 1Aub créé au nord du bourg.

Si l'on tient compte uniquement de la modification n°2 du PLU, cette fermeture à l'urbanisation permet de diminuer de 0,3 ha l'effet de l'ouverture à l'urbanisation de la partie nord de la zone 2AUe sur la consommation potentielle d'ENAF par rapport au PLU de 2017.

Si l'on tient compte des 2 procédures de modifications du PLU en cours (modifications n°1 et n°2), cette fermeture à l'urbanisation permet de rendre neutre l'effet de l'ouverture à l'urbanisation de la totalité de la zone 2AUe sur la consommation potentielle d'ENAF par rapport au PLU de 2017. En effet, 0,7 ha d'ENAF ouvert à l'urbanisation sur la zone 2AUe sont compensés par 0,7 ha d'ENAF fermé à l'urbanisation sur la zone 1Aub au sud du bourg.

#### Ouverture et fermeture à l'urbanisation envisagées dans les modifications n°1 et n°2 du PLU :



Ce reclassement en zone non constructible est ainsi compatible avec les termes de confortation de l'habitat en proximité des commerces et des équipements, de réduction de l'étalement urbain et de la consommation d'espaces et de limitation des déplacements générateurs de gaz à effet de serre, ainsi qu'avec la trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette issue de la Loi Climat et Résilience. (Voir aussi partie 3 - B)

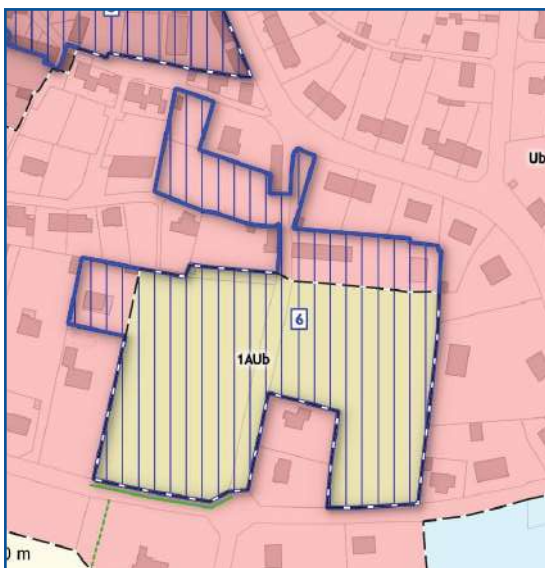
## B - Evolution du règlement graphique

Le classement de la parcelle VA216 évolue d'un zonage 1AUB à un zonage Ab.

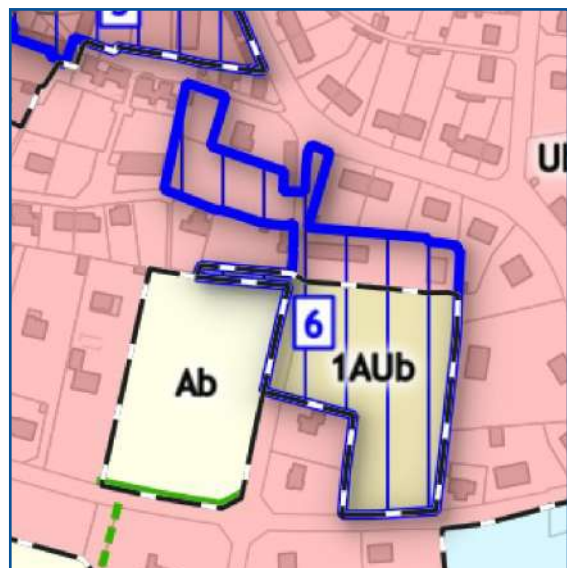
### ► La modification du règlement graphique

- ⇒ La parcelle VA 216 évolue d'un zonage 1AUB vers un zonage Ab et la voie au sud est zonage Ub.
- ⇒ Le contour de l'OAP n°6 est réajusté en y retirant la parcelle VA 216 ainsi qu'un terrain adjacent classé en Ub, aujourd'hui bâti.

#### • Planche A (Nord) extraits



*Au PLU approuvé*



*Au PLU modifié  
(modification n°2)*

## B - Evolution de l'OAP n°6

Du fait de la fermeture à l'urbanisation de la parcelle VA 216, le périmètre de l'OAP n°6 est diminué, passant de 2,1 ha à 1,2 ha.

Les principes d'aménagement et le schéma d'aménagement de l'OAP évoluent pour s'adapter à ce nouveau périmètre.

Les orientations définies restent similaires à celle de l'OAP de 2017, avec notamment le maintien des objectifs en matière de desserte, de préservation de la zone arborée en partie nord, de liaisons douce vers le centre-bourg, de compacité et de mitoyenneté du bâti dans le prolongement du centre-bourg ou de gestion intégrée des eaux pluviales.

En terme de programmation de logement, la densité exigée de 17 logements à l'hectare est maintenue, soit pour une surface de 1,2 ha, environ 20 logements attendus. A noter que la diminution du nombre de logements attendus sur cette OAP n°6 (environ 20 logements au lieu de 34, soit - 14 logements) sera compensée par les logements prévus sur la nouvelle OAP n°10 (environ 15 logements).



*Pour rappel :  
le schéma d'aménagement  
de l'OAP n°6 au PLU de 2017*



## OAP n°6 - Sud du bourg



ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETÉ
<p>Développer le bourg vers le sud</p> <p>Proposer un aménagement cohérent avec le lotissement récent à proximité</p> <p>Permettre des continuités piétonnes et cyclables vers le centre-bourg et ses services</p>	<p>Principe de desserte calqué sur le lotissement adjacent : un accès partiel par le nord, un second par le sud du secteur</p> <p>Une zone arborée existante à maintenir dans le projet comme atout paysager, tampon naturel entre deux zones d'habitations</p> <p>Des liaisons actives à créer et faire déboucher sur les chemins et les trottoirs existants vers le bourg</p> <p>Une desserte viaire qui permette un découpage de lots privilégiant le bâti au nord et à l'est des lots, et les jardins au sud et à l'ouest ; rappeler les maisons de bourg grâce à des effets de mitoyenneté et une relative compacité du bâti</p> <p>Des possibilités de stationnement mutualisé au niveau de placettes organisées autour de plusieurs groupes d'habitations</p> <p>Une gestion intégrée des eaux pluviales à l'opération et à la parcelle</p>
PROGRAMMATION	
<p>Habitat individuel et/ou intermédiaire</p> <p>Opérations groupées à privilégier</p> <p>Superficie : 1,2 ha ; densité : 17 logements/ha minimum</p> <p>Soit environ 20 logements</p>	

## IV

## Mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient a été approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021, soit postérieurement au PLU d'Inguiniel. Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le SCoT, document supra-communal.

Un des objets de la modification n°1 du PLU d'Inguiniel est ainsi la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT. Le PLU doit en effet suivre les préconisations, recommandations ou prescriptions développées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT. L'analyse qui suit démontre cette compatibilité pour chacun d'eux.

### A. Analyse transversale du PLU approuvé en 2017

Un site Natura 2000 se situant en partie sur la commune, le PLU inclut une évaluation environnementale.

#### Rapport de Présentation - Diagnostic

**Démographie et habitat** : diagnostic sur la base des données INSEE et SITADEL, dont les plus récentes datent de 2013 ou 2014 (population, logement, vacance) : p. 51 à 61.

Contient un diagnostic agricole réalisé à partir des données du Recensement Général Agricole (RGA) de 2010, du Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2010, des données de la MSA et de l'expertise communale. Il identifie notamment les terres agricoles, les sièges d'exploitation et les bâtiments d'élevage : p. 67 à 72.

**Diagnostic économique** (emploi, artisanat, commerce...) sur la base des données INSEE et autres sources, dont les plus récentes datent de 2013 ou 2014 et qui tient compte de l'existence d'une zone intercommunale d'activités économiques artisanales : p. 62 à 66 et p.73 à 82.

**Mobilités et déplacements** : diagnostic sur la mobilité domicile-travail, les liaisons routières, les liaisons douces, les transports collectifs et le stationnement : p.83 à 90.

**Equipements et services** : p. 91 à 94.

#### Rapport de Présentation – Occupation de l'espace

**Analyse de la consommation d'espace** entre 2006 et 2016 : p.193 et 194.

Contient une étude sur les **potentialités de renouvellement urbain et de densification** : p.195 à 197.

#### Rapport de Présentation – Paysages et Etat Initial de l'Environnement

Contient une étude des paysages : p.27 à 43.

Inventaire du patrimoine et d'éléments du petit patrimoine : p.45 à 48.

Contient une étude cartographiée de la trame verte et bleue (continuités, ruptures...) : p.132 à 141.

Contient un inventaire des boisements et du bocage : p.123 à 125.

Recensement des zones humides et cours d'eau (2009, 2016 et 2017).

Eaux Usées : zonage d'assainissement des eaux usées actualisé à l'occasion de la révision générale (2017).

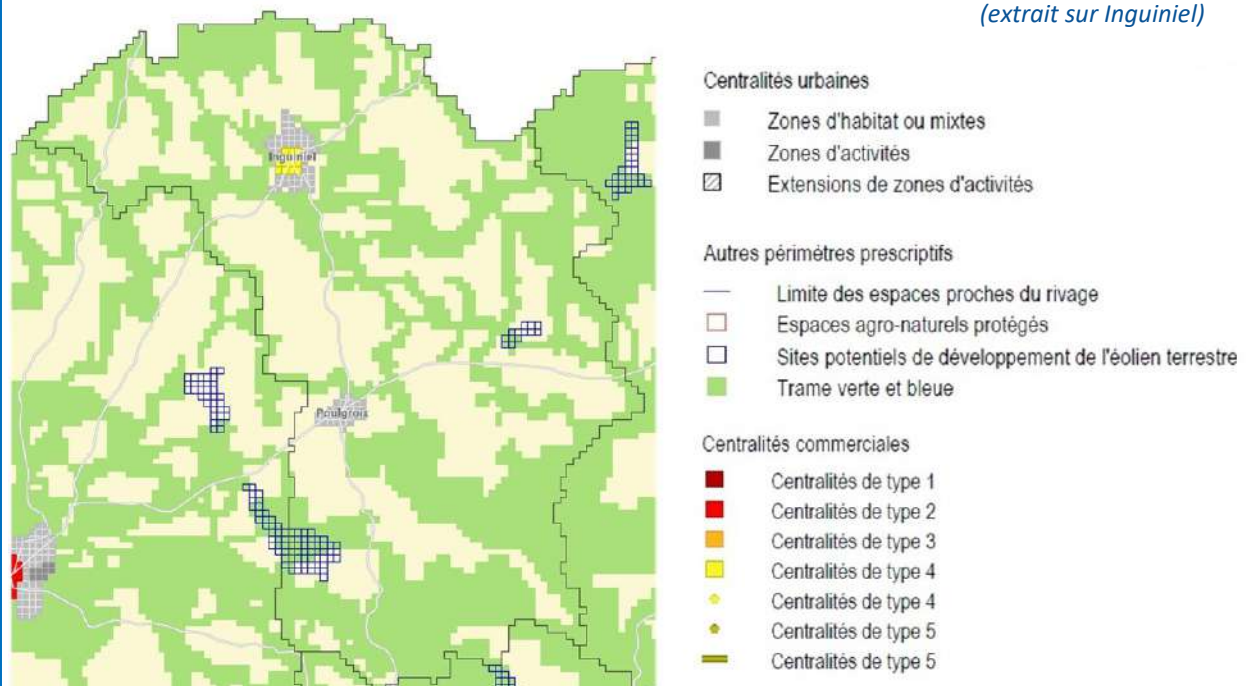
Absence de zonage d'assainissement des eaux pluviales.

#### Justifications et déclinaison réglementaire du projet

> **Axe 1 du PADD : Organiser le développement durable de la commune en privilégiant une urbanisation plus vertueuse**

- 135 logements sur la durée du PLU, dont 52 % en densification et 48 % en extension urbaine, pour accueillir 300 nouveaux habitants.
- Consommation d'espace : 5,9 ha dont :
  - Habitat : 4,6 ha,
  - Equipement : 1,3 ha.
- Densité minimale de 17 logements/ha pour les nouvelles opérations en extension, à adapter en fonction de leur localisation et du projet envisagé.

**Le Schéma de Cohérence Territoriale :**  
**Les supports du développement urbains**  
 (extrait sur Inguiniet)



source : Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient—Document d'Orientation et d'Objectifs

> **Axe 2 : Renforcer le bourg dans son rôle de pôle de la vie sociale des habitants et pôle de proximité à l'échelle communautaire**

- Emplacements réservés pour améliorer les liaisons douces entre les quartiers et le centre-bourg.
- Règlement qui s'oppose à la réalisation de petits commerces en zone d'activités.
- Zonage AUE permettant l'accueil des équipements à réaménager ou à créer.

> **Axe 3 : Conforter le tissu économique local et valoriser l'espace rural grâce à l'agriculture et le tourisme**

- Zonage agricole, intégrant les périmètres de réciprocité de 100 m autour des bâtiments d'élevage.
- Pas de possibilité de construction nouvelle à vocation d'habitat en zones A et N.
- Encadrement strict des possibilités de changement de destination des anciens bâtiments agricoles : 18 bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination (BIA) identifiés au PLU.
- Zonage activités sur la ZA se Prat Pont, où quelques parcelles sont encore disponibles.
- 6 STECAL activités (Ai, Ni, ou NI) pour permettre le développement limité de petites entreprises ou activités touristiques hors agglomération.
- Classement Nf favorisant l'exploitation de certains boisements.

> **Axe 4 : Préserver les paysages identitaires de la commune et protéger l'environnement .**

- Prise en compte de la trame verte et bleue dans le zonage : protection des vallées et des boisements par un zonage N, protection des cours d'eau et des zones humides, préservation du bocage...
- Protection des boisements adaptés selon leur contexte.
- Protection du patrimoine bâti et paysager : hameaux anciens traditionnels, petit patrimoine, haies et talus, points de vue remarquables...

**Règlements écrit / graphique**

- Pas de secteurs de constructibilité à vocation d'habitat, en dehors du bourg ou de Poulgriox.
- Emplacements réservés pour la réalisation de logements locatifs sociaux sur 3 secteurs du bourg.
- Pas de périmètre de centralité commerciale délimité sur le bourg.

## B. Compatibilité du PLU modifié avec le SCoT

### 1. Compatibilité au regard des objectifs de développement urbain en centralités

Afin de « renforcer les centralités existantes constituant l'armature urbaine du Pays de Lorient, contenir les extensions urbaines, limiter la création d'infrastructures nouvelles (voiries et réseaux divers), limiter la dispersion de l'habitat et des activités sur les terres agro-naturelles, baser l'organisation des déplacements sur les centralités. » (1.2.1 du DOO), le SCoT identifie pour Inguiniel les centralités urbaines suivantes, qui constituent les seuls espaces agglomérés constructibles ou susceptibles de faire l'objet d'extensions : le bourg et Poulgroix.

Le PLU d'Inguiniel localise les zones de densification et d'extension accueillant habitat, équipements et services exclusivement au sein ou en continuité de ces centralités.

En dehors des centralités urbaines identifiées par le SCoT, le PLU adopte un zonage Agricole ou Naturel conforme aux dispositions du code de l'urbanisme.

La présente modification ferme un terrain à l'urbanisation mais ne modifie pas la localisation des zones urbaines ou à urbaniser.

**Le PLU modifié est donc compatible avec le SCoT sur ce point.**

### 2. Compatibilité au regard des objectifs de consommation d'espace énoncés par le SCoT

Le SCoT donne, pour la commune d'Inguiniel, une enveloppe foncière maximum en extension urbaine de 10 ha d'ici 2037. Les extensions de zones d'activités d'intérêt communautaire prévues par le SCoT ne sont pas comptabilisées dans cette enveloppe.

Les secteurs d'extension urbaine prévus par le PLU modifié s'étendent sur 4,5 hectares. La consommation d'espace ayant été estimée dans le rapport de présentation du PLU à environ 16 ha sur la décennie précédente, le PLU modifié respecte l'objectif du SCOT de diminuer d'au moins 30 % la consommation d'espace sur la commune à l'horizon 2037.

**L'extension urbaine prévue par le PLU modifié est donc compatible avec l'enveloppe foncière maximum définie par le SCoT à l'horizon 2037 pour la commune d'Inguiniel.**

*Nota : la loi Climat et Résilience a introduit en 2021 des objectifs relatifs à la consommation d'ENAF et d'artificialisation pour évoluer dans les PLU vers une trajectoire de Zéro Artificialisation Nette. La compatibilité du PLU modifié avec ces objectifs est exposée à la partie 3 - B du présent dossier.*

### 3. Compatibilité avec les objectifs du SCOT au regard des objectifs de production de logements

Dans le SCoT (1.2.7 du DOO), les pôles communaux de Brandérion, Calan, Caudan, Cléguer, Gâvres, Gestel, Groix, Inguiniel, Inzinzac-Lochrist, Lauvandand, Larmor-Plage, Merlevenez, Nostang, Plouhinec, Quistinic et Sainte-Hélène assurent ensemble la production d'environ 25 % des 25 600 logements prévus par le SCoT.

Le PLU d'Inguiniel en 2017 participe de cet objectif pour la période 2017-2027 à hauteur de 135 logements, ce qui est globalement inchangé dans la modification du PLU.

**Pour cette raison, la modification n°1 du PLU est compatible avec le SCoT sur cet objectif global de production de logements.**

*Nota : les autres points de la compatibilité du PLU avec le SCOT en terme de logement sont traités dans au IV de la partie 2 : Assurer la compatibilité avec Le Programme Local de l'Habitat.*

### 4. Compatibilité au regard des objectifs en matière de zones d'activités

Le SCoT ne localise pas de création de zones d'activités sur la commune d'Inguiniel (1.3.4. du DOO)

Dans le PLU, la zone Ui ne prévoit pas d'extension de la ZA de Prad Pont, d'intérêt communautaire au sein de Lorient Agglomération.

Le périmètre de cette zone Ui n'évolue pas dans la modification du PLU.

**Le PLU modifié est compatible avec le SCoT au regard des objectifs en matière de zones d'activités.**



## 5. Compatibilité au regard des objectifs en matière d'activité commerciale énoncés par le Document d'Aménagement Commercial et Artisanal (DAAC) du SCoT

### 5.1. Centralités commerciales identifiées au DAAC

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT du Pays de Lorient identifie et hiérarchise des centralités commerciales (dans les bourgs et les centres-villes notamment), ainsi que des Zones d'Activités Commerciales ou ZACOM, souvent en périphérie des espaces agglomérés.

Le SCoT identifie ainsi une centralité commerciale de type 4 au bourg d'Inguiniel.

Pour rendre le PLU compatible avec la SCOT, la modification n°2 délimite précisément ce périmètre de centralité commerciale (cf carte ci-après). Des dispositions particulières s'y appliquent, permettant par exemple d'implanter de nouveaux commerces. A contrario, hors de ces périmètres, des dispositions plus restrictives s'appliquent afin de ne pas fragiliser ou 'diluer' les tissus commerciaux existants des centralités.

### 5.2. Protection des rez-de-chaussée commerciaux

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

La modification n°2 délimite ainsi un linéaire de rez-de-chaussée commerciaux (cf carte ci-après).

#### ► La modification du règlement graphique

- ⇒ Le **périmètre de la centralité commerciale de type 4** du bourg est délimité par une trame spécifique au règlement graphique avec la légende « centralité commerciale à protéger ou à développer », selon le tracé de la carte ci-après.
- ⇒ Un **linéaire de rez-de-chaussée commerciaux** est délimité par une trame spécifique au règlement graphique avec la légende « linéaire commercial à protéger ou à développer », selon le tracé de la carte ci-après.

#### ► La modification du règlement écrit

- ⇒ Un article qui précise les modalités qui s'appliquent sur le périmètre de centralité commerciale et sur le linéaire de rez-de-chaussée commerciaux délimités au Règlement Graphique est ajouté dans les Dispositions générales du Règlement Ecrit.

✓ **Les mentions suivantes sont ajoutées :**

## • TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

### 22. ORGANISATION DE L'ACTIVITE 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 aux centralités pour l'accueil d'activités commerciales et encadrant le développement commercial en périphérie.

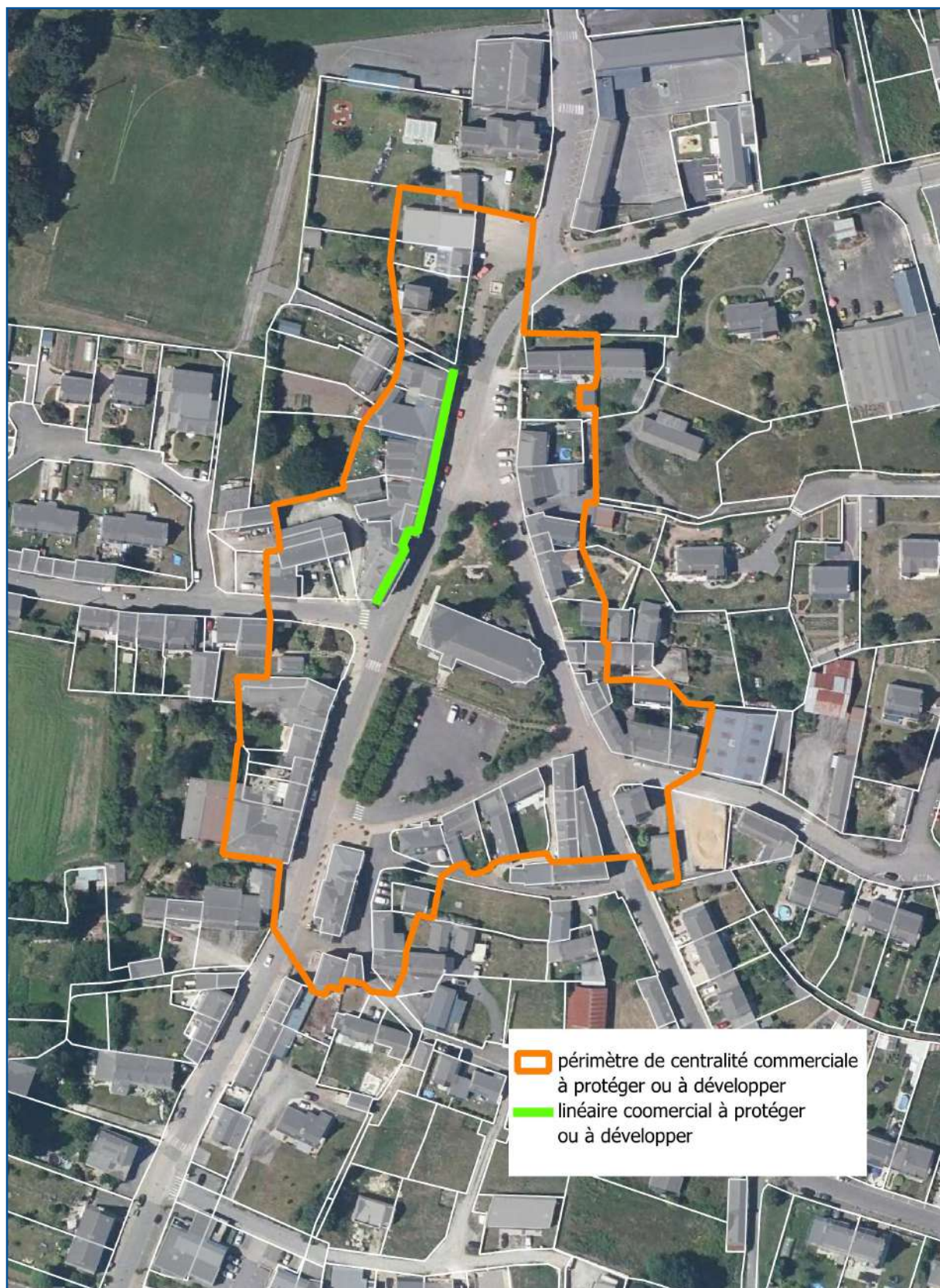
Le PLU définit donc des centralités commerciales : il en délimite le périmètre et y précise les règles, en s'appuyant sur le SCoT. Ainsi, une centralité commerciale de type 4 est définie par le PLU sur le bourg d'Inguiniel.

Hors de la centralité commerciale identifiée 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.

Les commerces existants (vacants ou non) à la date d'approbation du SCoT en dehors de la centralité commerciale peuvent se développer, dans la limite maximale de 20 % de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

Les exceptions listées dans le DAAC du SCoT, parmi lesquelles l'hôtellerie et la restauration, le commerce automobile et motocycle, le commerce ou concession de bateaux de plaisance, les points de vente liés à une activité de production et situés sur le lieu de production, ne sont pas concernées par ces règles.

## *La centralité commerciale et le linéaire commercial*





### La centralité commerciale

Le règlement graphique définit le périmètre de la centralité commerciale à protéger ou à développer de la commune.

Les centralités commerciales cumulent en effet plusieurs critères qui leur permettent de constituer les lieux privilégiés 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.

La centralité de type 4 sur le bourg d'Inguiniel peut accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les commerces qui répondent à des besoins quotidiens et de proximité à l'échelle d'une commune ou d'un espace d'habitat dense. Tous les équipements commerciaux et cinématographiques y sont autorisés, leurs surfaces de vente ne pouvant excéder 1 500 m<sup>2</sup>.

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

- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 1 250 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, un agrandissement jusqu'à 1 500 m<sup>2</sup> est possible.

### Protection des rez-de-chaussée commerciaux

Les rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaire commercial à protéger ou à développer » 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 activités de services, ou un équipement d'intérêt collectif ou, alternativement, une activité tertiaire, est interdite. Cette prescription s'applique aussi lors de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble ;
- le changement de destination de surfaces de bureaux en rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou activités de services est interdite ; cette disposition ne s'applique pas en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Le PLU ainsi modifié est compatible avec le SCoT au regard des objectifs en matière d'activités commerciales énoncés par le DAAC.**

## 6. Compatibilité au regard des objectifs de sécurisation du foncier agricole

Au-delà de l'objectif de sobriété foncière, le SCoT souhaite par ailleurs valoriser le secteur économique agricole et le développer, d'une part en préservant les terres agricoles et d'autre part, en encourageant sa diversité et sa diversification.

### 6.1. Zones agricoles du PLU

Le PLU approuvé a inscrit des zonages A (agricole) sur des terres identifiées au diagnostic agricole comme à maintenir et protéger ainsi la ressource agricole de son territoire.

La modification n°2 reclasse la parcelle VA 216, actuellement cultivée, de AUb en Ab, ce qui augmente le zonage agricole du PLU de 0,7 ha. (cf II de cette partie 2)

### 6.2. Possibilités d'extension mesurée et de division des habitations en zone agricoles

La modification n°2 du PLU fait évoluer les possibilités d'extension mesurée des habitations existantes dans les zones A et N, en adéquation avec la doctrine de la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan approuvée en 2020, compatible avec le SCoT.

Ces possibilités d'extension sont ainsi portées à 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes, sans pouvoir dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, avec en outre des possibilités de construction d'annexes jusqu'à 40 m<sup>2</sup> et de piscines jusqu'à 60 m<sup>2</sup>, abords compris (cf VI-A de cette partie 2).

La modification n°2 du PLU précise également que, conformément à ce qui est inscrit dans la réglementation et le SCoT, la division d'habitation en zone A et N est possible sans augmenter leur surface, sauf pour les logements de fonction liés à une exploitation agricole (cf VI-B de cette partie 2).

### 6.3. Activités de diversification dans le prolongement de l'activité agricole

Le SCoT et l'article L151-11 du Code de l'urbanisme permettent d'autoriser en zone agricole les activités de vente directe sur les sites d'exploitations agricoles (circuits courts), ou de diversification dans le prolongement de l'activité agricole.

La modification n°2 du PLU complète ainsi l'article A2 du règlement écrit, afin d'autoriser sans ambiguïté les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production de l'exploitation agricole concernée (cf VI-C de cette partie 2).

**Le PLU d'Inguiniel ainsi modifié est compatible avec le SCoT au regard des objectifs de sécurisation du foncier agricole.**

## 7. Compatibilité au regard des objectifs en matière de transition énergétique

### 7.1 - Règles générales

La transition énergétique figure au préambule du PADD du SCoT comme élément de cadrage majeur pour l'aménagement du Pays de Lorient et se traduit dans des objectifs sectoriels à la fois pour l'organisation des déplacements, l'organisation des formes urbaines ou pour les bâtiments et leur localisation, qu'il s'agisse de l'habitat ou des activités. Le DOO du SCoT définit les documents locaux d'urbanisme comme outil de mise en œuvre de la transition énergétique.

D'autre part, plusieurs dispositions récentes (Loi Climat et Résilience, Loi APER ...) ont introduit une évolution de la réglementation en matière de rénovation thermique ou d'intégration des énergies renouvelables dans les projets d'urbanisme.

Par son parti d'aménagement qui a recentré les possibilités d'urbanisation nouvelle au sein et en proximité immédiate des 2 principaux pôles de la commune (le bourg et Poulgroux), le PLU d'Inguiniel vise à limiter la dispersion de l'urbanisation et à contenir les besoins en déplacements. Il inclut également des dispositions pour favoriser le bioclimatisme dans les opérations d'aménagement et les constructions.

Afin de compléter et de mettre à jour le PLU sur ce volet « Energie », des dispositions sont ajoutées dans le Règlement Ecrit et sont détaillées au VII-B de cette partie 2.

### 7.2. Sites potentiels de développement de l'éolien terrestre

Des secteurs sont identifiés sur la commune d'Inguiniel par le SCoT en tant que sites potentiels de développement de l'éolien terrestre.

Les deux secteurs concernant le territoire d'Inguiniel s'étendent principalement sur des espaces classés en zone Aa du PLU et partiellement en zones N correspondant à des espaces naturels (vallées et cours d'eau, boisements), où le relief et l'occupation du sol seraient a fortiori peu propices à l'installation d'éoliennes.

L'implantation d'éoliennes est par contre possible en zone Aa.

**Le PLU modifié est ainsi compatible avec le SCoT sur les objectifs relatifs à la transition énergétique.**

## 8. Compatibilité au regard des objectifs en matière de transition numérique

Afin de développer et d'optimiser l'offre numérique sur son territoire, le SCoT prescrit que les PLU anticipent la pose de fourreaux de réserve pour le déploiement de la fibre THD.

Des dispositions ad hoc sont prévues dans les articles 16 des règlements de zones de PLU pour ce qui concerne les opérations d'aménagement. Ces dispositions sont complétées pour tous travaux (création, réaménagement) liés aux voies.

#### ► La modification du règlement écrit

⇒ La mention suivante est ajoutée dans les articles 16 des règlements de zones :

- **ARTICLES Ua 16, Ub 16, Ue 16, Ui 16, 1AU 16, N 16, NI 16 :**  
**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tous travaux de création de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doivent intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique Très Haut Débit.

**Le PLU modifié est ainsi compatible avec le SCoT sur les objectifs relatifs à la transition numérique.**

## 9. Compatibilité au regard des objectifs en matière de Trame verte et bleue énoncés par le SCoT

Le SCOT vise à organiser une trame verte et bleue fonctionnelle assurant la reconquête de la biodiversité et support de multiples fonctions. Ses dispositions prescrivent notamment que les PLU réalisent à leur échelle une analyse des continuités écologiques, afin d'assurer leur préservation et leur restauration, en compatibilité avec la cartographie du SCOT.

L'Etat Initial de l'Environnement présenté dans le rapport de présentation du PLU contient, en particulier :

- une étude des grandes entités paysagères de la commune,
- une étude cartographiée de la trame verte et bleue (réservoirs, corridors, points de rupture...),
- un inventaire des boisements et du bocage,
- un recensement des zones humides et cours d'eau approuvé en 2012.

Le PLU s'appuie sur ces données de diagnostic pour mettre en place les protections nécessaires à l'égard des entités naturelles et de la trame verte et bleue.

**A ce titre, le PLU modifié est compatible avec le SCoT sur les objectifs en matière de Trame Verte et Bleue.**

## 10. Compatibilité au regard des objectifs en matière de mobilités

Le SCoT a pour orientation majeure en termes de déplacements de favoriser la mobilité par la proximité.

En renforçant l'habitat sur les 2 principaux pôles de la commune (le bourg et Poulgroix), par des OAP en densification et des extensions urbaines limitées, le PLU contribue à une maîtrise des besoins en déplacement.

Un état des lieux des infrastructures et des modes de déplacements est inclus dans le diagnostic du rapport de présentation. 4 emplacements réservés sont inscrits dans le PLU pour la création ou l'amélioration des cheminements doux.

La modification n°2 du PLU inscrit un principe de cheminement piéton dans l'OAP n° 10 créée sur le futur secteur d'habitat au nord du bourg (cf. I.C. de cette section 2).

**Le PLU modifié est donc compatible avec le SCoT sur les objectifs en matière de mobilité.**



# Assurer la compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération (PLH)

## A. Evolution du règlement écrit du PLU

Un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvé le 25 juin 2025 par Lorient Agglomération pour la période 2024-2029. Les dispositions du PLU d'Inguiniel sont actualisées pour être compatibles avec ce nouveau PLH, en faisant évoluer le contenu de l'article 9 des dispositions générales du règlement écrit relatif à l'« application des dispositions favorisant la diversité de l'habitat ».

### ► La modification du règlement écrit

Les dispositions de l'article 9 des dispositions générales du règlement écrit sont modifiées de la manière suivante :

#### ▪ TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

#### 9. APPLICATIONS DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT

##### ✓ Les mentions suivantes sont supprimées :

Le règlement graphique identifie des secteurs sur lesquels un emplacement réservé est mentionné conformément à l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux, conformément au Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération.

##### ✓ Les mentions suivantes sont ajoutées :

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2024-2029 s'articule autour de 4 orientations et 11 objectifs, à l'intérieur desquelles figurent les actions suivantes :

#### Production de logement locatifs sociaux

La fiche-action n°11 du PLH de Lorient Agglomération « Une offre équilibrée de logements locatifs sociaux sur le territoire » fixe pour la commune d'Inguiniel un objectif minimum de création de 8 logements locatifs sociaux familiaux pour la période 2024-2029.

Afin de permettre la réalisation de cet objectif, la création de logements sociaux est programmée dans l'Orient d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°10 « Nord du Bourg » et le règlement graphique identifie des secteurs sur lesquels un emplacement réservé est mentionné conformément à l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux.

#### Objectifs de densité de logements :

La fiche-action n°9 du PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération « Une diversité d'habitats qui conjugue sobriété et cadre de vie » rappelle les objectifs minimums de densité pour chaque commune, issus du SCoT.

Ainsi, à Inguiniel, toute opération de construction de plus de 10 logements doit respecter une densité minimum :

- en cœur de centralité (zone Ua) : au minimum 20 logements/ha
- en extension urbaine (zones 1AU à vocation d'habitat) : au minimum 17 logements/ha.
- en zones Ub : la densité imposée est au minimum égale à celle constatée sur les quartiers environnants, augmentée de 30%.

Un projet dont la densité est très supérieure à ces seuils et qui ne permet pas d'assurer une bonne insertion dans son environnement immédiat ou de proposer un cadre de vie en accord avec l'identité de la commune pourra être refusé.

## B. Compatibilité PLU/PLH

### 1. Compatibilité au regard des objectifs de densité

Le PLH 2024-2029, en compatibilité avec le SCoT, énonce des objectifs de densités minimum pour les opérations de logements, à traduire en particulier au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation des PLU (Fiche-action n°9 du PLH et 1.2.5 et 1.2.6 du DOO du SCoT).

A Inguiniel, les opérations de plus de 10 logements doivent respecter les densités minimales suivantes :

- ✓ en centralité urbaine : 20 logements/ha,
- ✓ en zone urbaine, hors de la centralité urbaine : la densité imposée est au moins égale à celle constatée sur les quartiers environnants, augmentée de 30%,
- ✓ en extension urbaine : 17 logements/ha.

Le PLU modifié a fait évoluer l'article 9 des dispositions générales du règlement écrit (cf plus haut au A) où sont indiquées ces densités minimales à respecter.

A Inguiniel, elles s'appliquent de la manière suivante :

- ⇒ le **secteur de centralité urbaine**, correspond à la **zone Ua** du PLU, située au centre-bourg,
- ⇒ **sur les autres secteurs en zone urbaine** : sur le bourg d'Inguiniel, la densité moyenne sur les secteurs résidentiels des zones Ua et Ub est de 13 logements à l'hectare : la densité qui doit s'appliquer sur les OAP en densification en compatibilité avec le PLH et le SCoT est donc au minimum de 17 logement/ha.  
A noter que **3 OAP (n°3, n°5 et n°7) en densification du bourg** se situent en densification de la centralité urbaine ou de la zone urbaine, au bourg. La densité prévue sur les emprises de densification des OAP n°3 et 7 sont d'environ 20 logements/ha. Sur l'OAP n°5, moins de 10 logements sont prévus (4 à 6), qui ne seront donc pas concernés par ces obligations de densité.
- ⇒ **sur les OAP en extensions urbaines** : les OAP n°1, n°2, n°4 et n°6, prévoit une densité minimale de 17 logements par hectare. Sur l'OAP n°10 créée par la présente modification n°2, 15 logements environ sont attendus sur un peu moins de 7000 m² soit environ 21 logements/ha.

**Le PLU modifié est donc compatible avec les objectifs du PLH et du SCoT en matière de densité.**

## 2. Compatibilité au regard des objectifs d'intensification urbaine ou renouvellement urbain

Le PLH 2024-2029, en compatibilité avec le SCoT, détermine pour Inguiniel une part de la production de logements à réaliser en intensification urbaine ou renouvellement urbain de 42,5 % au minimum. (Fiche-action n°9 du PLH et 1.2.5 du DOO du SCoT). Les bâtiments issus du changement de destination d'un bâtiment existant (BIA) sont compatibles dans cette part, quelle que soit leur localisation.

Le PLU de 2017 ( cf rapport de présentation p.201) estime le **potentiel en intensification urbaine et renouvellement urbain** à :

- ⇒ potentiel de logements en densification : 66 logements,
- ⇒ bâtiments susceptibles de changer de destination : 19 logements.

Le potentiel en intensification urbaine et renouvellement urbain est ainsi de **85 logements**.

Concernant le **potentiel de logements en extension urbaine**, 76 logements sont potentiellement constructibles dans les OAP en extension urbaine du PLU de 2017, auxquels :

- sont retirés 14 logements, correspondant à la diminution de la programmation au sein de l'OAP n°6, liée à la fermeture d'un terrain à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°2,
- sont ajoutés 15 logements prévus dans l'OAP n°10 créée par la modification n°2.

soit **un total de 77 logements**.

Sur 162 logements potentiellement constructibles au PLU modifié, 48 % se situent ainsi en extension urbaine et 52 % en secteur d'intensification urbaine ou renouvellement urbain, ce qui dépasse l'objectif fixé (42,5 %).

**Le PLU modifié est donc compatible avec le PLH et le SCoT sur l'objectif d'intensification urbaine et renouvellement urbain.**

*Nota : la loi Climat et Résilience de 2021 rend caduque la distinction entre densification et extension urbaine, qui sont substitués par des objectifs relatifs à la consommation d'ENAF et d'artificialisation, traités dans la partie 3 - B.*

## 3. Compatibilité au regard des objectifs de production de logements locatifs sociaux

Pour la période 2024-2029, la fiche action 11 du PLH fixe pour la commune d'Inguiniel un objectif de création de 8 logements locatifs sociaux familiaux.

Cet objectif est retranscrit dans l'article 9 des dispositions générales du règlement écrit du PLU modifié, qui indique également les emplacements où sont prévus ces logements locatifs sociaux. En effet, le PLU a défini en 2017 trois emplacements réservés identifiés au règlement graphique en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux, conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, et la modification n°2 du PLU prévoit la construction de logements locatifs sociaux dans l'OAP n°10 nouvellement créée.

**Le PLU modifié est ainsi compatible avec le PLH en terme de production de logements locatifs sociaux.**



## VI

## Actualiser des dispositions concernées par des évolutions réglementaires ou de doctrines

### A - Extensions de habitations en zones A et N

La Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme du Morbihan de 2020 a précisé la doctrine relative à l'extension des habitations en zones A et N. Le PLU évolue pour intégrer cette nouvelle doctrine.

#### ► La modification du règlement écrit

⇒ Les dispositions des articles 2 des zones A et N relatives à l'extension mesurée des habitations évoluent de la façon suivante :

#### ✓ Articles et zones concernées

#### • ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs Aa, Ab, Ac et Ai

#### • ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### ✓ Les mentions suivantes sont supprimées

- A 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 les conditions suivantes :

Si le bâtiment présente une emprise au sol strictement inférieure à 41m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent PLU : pas d'extension possible, ni de surélévation.

- Si le bâtiment présente une emprise au sol, calculée à la date d'approbation du présent PLU, comprise entre 41m<sup>2</sup> et 100m<sup>2</sup> : une extension mesurée de celui-ci dans la limite de 30% de l'emprise au sol calculée.
- Si le bâtiment présente une emprise au sol, calculée à la date d'approbation du présent PLU, comprise entre 101m<sup>2</sup> et 130m<sup>2</sup> : une extension mesurée de celui-ci dans la limite de 20% de l'emprise au sol calculée.
- Si le bâtiment présente une emprise au sol, calculée à la date d'approbation du présent PLU, supérieure à 130m<sup>2</sup> : une extension mesurée de celui-ci dans la limite de 10% de l'emprise au sol calculée.

#### ✓ Les mentions suivantes sont ajoutées :

- A condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les extensions mesurées des habitations existantes, au regard de l'emprise au sol totale des constructions existantes à destination d'habitation sur l'unité foncière à la date de référence, dans la limite de :
  - cas des extensions : 50 % de l'emprise au sol indiquée ci-dessus, et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans création de logement nouveau et dans le respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111 -3 du code rural,
  - cas des annexes : 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve de s'implanter dans un rayon de 20 m de la construction principale,
  - cas des piscines : 60 m<sup>2</sup>, abords imperméabilisés compris (margelle notamment).

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

Quel que soit le projet d'extension mesurée (extension, annexe, piscine), la date de référence pour l'emprise au sol autorisée est la date d'approbation du PLU (28/04/2017) ou, si elle est ultérieure, la date de création de l'habitation faisant l'objet du projet d'extension mesurée.

## B - Division des habitations en zones A et N

Afin d'éviter toute ambiguïté, la commune souhaite que le règlement précise que les divisions d'habitation sont autorisées en zone A et N.

### ► La modification du règlement écrit

⇒ La disposition suivante est ajoutée aux articles 2 des zones A et N :

#### ✓ Articles et zones concernées

#### • ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En secteurs Aa, Ab, Ac et Ai

#### • ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### ✓ La mention suivante est ajoutée

A l'exception des logements de fonction liés à une exploitation agricole ainsi que des annexes, la division d'un bâtiment à usage d'habitation existant en plusieurs habitations, sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol dédiée à de l'habitation.

## C - Diversification agricole

L'article L151-11 du Code de l'urbanisme et le SCoT du Pays de Lorient permettent d'autoriser en zone agricole les activités de vente directe sur les sites d'exploitations agricoles (circuits courts), ou de diversification dans le prolongement de l'activité agricole.

### ► La modification du règlement écrit

⇒ L'article 1 du règlement de la zone A est modifié comme suit :

#### ✓ Les mentions suivantes sont maintenues (en noir) ou ajoutées (en bleu) :

#### • ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article A 2)

- Toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole, aquacole ou du sous-sol.  
Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production de l'exploitation agricole concernée et restent accessibles à celui-ci, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- (...)

## VII

## Promouvoir un urbanisme qui s'adapte au changement climatique

### A - Gestion des eaux pluviales

La modification du PLU est l'occasion de modifier les dispositions sur les eaux pluviales, afin d'évoluer vers des dispositifs plus efficaces.

#### ► La modification du règlement écrit

- ⇒ Les dispositions de l'article 14 des dispositions générales du règlement écrit sont remplacées.
- ⇒ Les dispositions des articles 4 des règlements de zones sur la desserte par les réseaux, rubrique « eaux pluviales » sont remplacées.

✓ *Les mentions suivantes sont supprimées*

#### • TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

#### 14 - EAUX PLUVIALES

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. 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 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.

#### • ARTICLES Ua 4, Ub 4, Ue 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : 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.

#### • ARTICLES Ui 4 ET 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : 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.

En dernier recours, dans le cas où l'infiltration n'est pas possible ou partielle, un rejet dans le réseau pluvial communal sera autorisé, avec un débit de fuite maximum accepté de 3l/s par hectare de projet.

Si le réseau en place ne suffit pas à la gestion des eaux pluviales sur la zone, un ou plusieurs bassins de rétention pourront être envisagés en point bas de ladite zone ou répartis le long de l'axe hydraulique. Le niveau de protection retenu est au moins la période de retour de 10 ans. Le volume à prendre en charge sera dimensionné de manière à respecter, pour une pluie d'occurrence décennale, un débit de fuite de 3l/s si la surface du projet est inférieure à 1ha ou 3l/s/ha si la surface du projet est supérieure à 1ha.

#### • ARTICLES A 4, N 4 ET ET NI 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX : 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.

En dehors des quelques secteurs sur lesquels un réseau pluvial communal enterré existe, la collecte et le transfert des eaux pluviales excédentaires générées par les zones urbanisées doivent être assurés par des réseaux à ciel ouvert, type fossés ou noues.

Les rejets éventuels d'eaux pluviales strictes aux fossés et milieux naturels seront acceptés dans la limite du débit constaté avant aménagement.

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 ou le milieu naturel.

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

✓ Les mentions suivantes sont ajoutées

## • TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

### 14. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

#### Introduction

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.

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 :

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



Le processus de réten-tion-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 aménagement permet à l'eau d'être retenue partiellement et ponctuellement avant son infiltration dans le sol puis dans la nappe phréatique.

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, nettoyage des véhicules, etc.



#### 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 30m<sup>2</sup>.

Le calcul de la surface imperméabilisée prend en compte les pondérations indiquées dans le tableau suivant :

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

*Exemple de calcul : Le projet de maison individuelle de Monsieur P. se situe sur une parcelle de 200m<sup>2</sup>. Il prévoit la construction d'une maison avec terrasse sur une emprise de 90m<sup>2</sup>. Il n'y pas de toiture végétalisée. Son allée de garage et les deux stationnements devant sa maison seront en revêtement stabilisé ; ils représentent une surface de 60m<sup>2</sup>. Il conserve le reste du terrain soit 50m<sup>2</sup> en jardin engazonné ou potager.*

*La surface imperméabilisée créée par le projet de Monsieur P. est de :*

*90 (emprise maison) + [60 (emprise stabilisé) \* 0,5 (pondération)] = 120 m<sup>2</sup>.*

## 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 d'eau pluviale à retenir-infiltrer sur la parcelle est de 35 litres par m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées.**

**Dans tous les cas, le raccordement au réseau public d'eaux pluviales ne se fait pas de droit. En cas de contraintes avérées rendant impossible l'infiltration de la totalité des 35mm de pluie, et après validation par les services gestionnaires des Eaux Pluviales Urbaines, un rejet dans le réseau public (canalisations d'eaux pluviales, fossés...) pourra être autorisé s'il existe. Le débit sera limité à 3l/s/ha.**

## Opérations d'ensemble

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

La mise en place d'un dispositif enterré (type structure alvéolaire ultra légère) doit être exceptionnelle et justifiée par l'impossibilité spatiale d'atteindre les objectifs de rétention-infiltration malgré l'application d'une gestion intégrée des eaux pluviales à l'ensemble des espaces du projet (mise en place de revêtements perméables et sollicitation de tous les espaces végétalisés pour l'infiltration).

Enfin, outre les obligations de gestion à l'opération, une gestion à la parcelle est également nécessaire.

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

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

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

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

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

## Stockage - récupération

En sus des obligations d'infiltration, tout projet d'habitation entrant dans le champ d'application doit et tout autre projet peut récupérer les EP de toiture par un dispositif de type cuve de volume proportionnel avec l'échelle de l'opération, dirigée vers le dispositif de rétention/infiltration (ex : noues, jardin de pluie, ...) qui permet la gestion quantitative des eaux pluviales.

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.

L'utilisation d'eau de pluie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doit également faire l'objet d'une déclaration à Lorient Agglomération, si l'eau de pluie génère des eaux usées raccordées sur un dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.

Note : 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 récupérations 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 vidanges des piscines si celles-ci sont prévues dès la construction de l'habitation. En cas de réalisation ultérieure, le pétitionnaire doit prévoir un nouvel ouvrage de stockage et d'infiltration pour la piscine.

Les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées au fossé ou au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, en respectant un débit maximal de 3 litres/s, mais en aucun cas au réseau d'eaux usées. Les traitements des eaux de piscine doivent être arrêtés au moins 48h avant rejet.

En revanche, les eaux de lavage des filtres de piscine doivent être rejetées exclusivement vers le réseau d'eaux usées si le circuit n'est pas fermé.

## Gestion qualitative des eaux pluviales

Tout projet doit respecter des charges polluantes acceptables par le milieu récepteur. La mise en œuvre des principes prescrits ci-dessus intègre les objectifs de qualité des rejets et permet de lutter efficacement contre la pollution des eaux pluviales et limiter l'impact des rejets urbains (par temps de pluie) sur les milieux aquatiques.

Cela étant, un ouvrage de dépollution des eaux pluviales pourra être imposé dans les cas d'activités polluantes ou d'utilisation particulière des sols.

### • ARTICLES Ua 4, Ub 4, Ue 4, Ui 4, 1AU 4, N 4, NI 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Eaux pluviales

Se reporter à l'article 14 des dispositions générales.

## B - Energie

Dans un souci de cohérence et pour éviter des redites dans le règlement de chaque zone, un article énergie est introduit dans les dispositions générales du règlement écrit.

Cet article reprend les dispositions relatives à l'énergie des articles 15 des règlements de zones du PLU de 2017, en termes de conception bioclimatique, de réglementation à respecter et d'intégration architecturale des dispositifs mis en œuvre.

Ces dispositions sont complétées dans le nouvel article sur le volet énergie photovoltaïque. Une annexe au règlement écrit du PLU qui synthétise les obligations issues de la loi Accélération Energie Renouvelable et de la loi Climat et Résilience en terme d'énergie renouvelable et de gestion des eaux pluviales est également ajoutée.

### ► La modification du règlement écrit

- ⇒ Un article 17 « Energie » est créé dans les dispositions générales du règlement écrit
- ⇒ Les dispositions des articles 15 des règlements de zones sont supprimées pour, concernant les mentions sur l'énergie, être réintégrées dans cet article 17 des dispositions générales.
- ⇒ L'article 17 des dispositions générales est complété par des dispositions sur le photovoltaïque et sur les législations nouvelles, qui font l'objet d'une annexe 5 ajoutée au règlement écrit.

### ✓ Les mentions suivantes sont supprimées

### • ARTICLES Ua 15, Ub 15, Ui15, Ue15, 1AU15, A15, N15, NI15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La conception bioclimatique devra guider la construction des bâtiments neufs.

Il s'agit de constructions :

- dont les façades vitrées principales sont orientées vers le sud afin de bénéficier d'apports solaires gratuits en hiver, et protégées du rayonnement solaire direct en été,
- compactes, très isolées,
- mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces,
- utilisant les énergies renouvelables.



Les constructions neuves devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

La réhabilitation des bâtiments existants devra être conforme aux prescriptions de la réglementation thermique en vigueur (RT existant).

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique et à être intégrés architecturalement.

Ces éléments doivent apparaître sur la demande de permis de construire.

La récupération d'eau de pluie pour l'arrosage des espaces verts, le lavage des sols, l'alimentation des chasses d'eau, voire le lavage du linge sous réserve d'un traitement adapté de l'eau de pluie, est encouragée.

✓ Les mentions suivantes sont ajoutées

## • TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 17. ENERGIE

#### Pour vous renseigner sur vos projets

Les travaux d'amélioration thermique des logements et l'installation de dispositifs de chauffage ou de production d'énergie renouvelable performants peuvent faire l'objet de conseils et parfois être aidés financièrement. Un accompagnement personnalisé et gratuit, ouvert à tous les foyers de Lorient Agglomération, est dispensé par l'Espace Information Habitat (EIH) de Lorient Agglomération :

Bâtiment An Oriant - 6, quai de l'Aquillon - 56100 Lorient / n° vert 0 800 100 601 / [www.lorientagglo.fr](http://www.lorientagglo.fr)

La conception bioclimatique devra guider la construction des bâtiments neufs. Il s'agit de constructions :

- dont les façades vitrées principales sont orientées vers le sud afin de bénéficier d'apports solaires gratuits en hiver, et protégées du rayonnement solaire direct en été,
- compactes, très isolées,
- mettant en œuvre des systèmes énergétiques efficaces,
- utilisant les énergies renouvelables.

Les constructions neuves devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

La réhabilitation des bâtiments existants devra être conforme aux prescriptions de la réglementation thermique en vigueur (RT existant).

Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur) devront être traités de manière à limiter l'émergence acoustique et à être intégrés architecturalement. Ces éléments doivent apparaître sur la demande de permis de construire.

#### En matière de production d'énergie photovoltaïque :

Toute construction neuve de plus de 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à l'exception des constructions intégrant uniquement de l'*Habitation*, ainsi que des structures légères comme les tunnels et les serres agricoles, doit permettre la pose de panneaux photovoltaïques, par une conception du bâti adéquate. Le pétitionnaire doit attester d'une structure à la fois suffisante pour supporter la surcharge d'une installation photovoltaïque future, et qui permette l'installation et l'entretien régulier des panneaux en sécurité.

Toute installation photovoltaïque en toiture doit présenter un rendement supérieur à 110 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Pour les constructions à destination de *Logement*, un positionnement plein nord est interdit.

#### D'autre part :

Tout équipement public ou d'intérêt collectif, hors volumes secondaires, doit justifier d'un dispositif de production d'énergie renouvelable intégré au bâti ou à proximité, devant couvrir un minimum de 30% de sa consommation en chaleur et /ou électricité. Le choix de l'installation de production tiendra compte des usages de l'équipement afin de mieux répondre aux besoins.

A proximité de ces réseaux et lorsque l'opération le justifie, le raccordement aux réseaux de chaleur est encouragé. À compter du classement effectif des réseaux, le pétitionnaire doit se soumettre à l'obliga-

tion de raccordement qui lui incombe.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, ne sont pas soumis aux règles de hauteur mentionnées aux articles 5 de chaque zone. Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement : en particulier, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.

#### De plus :

La loi Climat résilience du 22 août 2021 et la loi relative à l'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables du 10 mars 2023 ont introduit des obligations concernant les toitures de certains bâtiments et les parcs de stationnement qui y sont associés :

- Pour certains projets de construction, d'extension ou de rénovation lourde de bâtiments, obligation d'intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation ;
- Pour certains parcs de stationnement, selon les caractéristiques de ces derniers, obligation d'intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales et/ou des dispositifs d'ombrage et/ou dispositifs d'ombrage avec procédés d'énergie renouvelable.

Ces obligations sont précisées au sein de l'annexe 5 du règlement écrit.

#### • ARTICLES Ua 15, Ub 15, Ui 15, Ue 15, 1AU 15, A 15, N 15, NI 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se reporter à l'article 17 des dispositions générales.

#### • ANNEXE 5 DU REGLEMENT ECRIT

Les documents ajoutés dans cette annexe synthétisent les obligations introduites par la loi Climat résilience du 22 août 2021 et la loi relative à l'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables du 10 mars 2023. Ces obligations concernent les toitures de certains bâtiments et les parcs de stationnement qui y sont associés.

## C - Espace libre et biodiversité

La présence d'espaces verts dans les secteurs urbanisés est à la fois bénéfique pour la biodiversité, pour la gestion des eaux pluviales, pour le cadre de vie des habitants et pour l'adaptation au changement climatique (rafraîchissement par évapotranspiration de la végétation, ombrage...). Le PLU modifié prévoit donc des dispositions en faveur de la préservation de végétation sur les espaces d'habitation construit.

#### ► La modification du règlement écrit

⇒ L'article suivant est introduit dans les dispositions générales du règlement du PLU :

### ESPACE LIBRE ET BIODIVERSITE

#### Préservation et renforcement de la trame verte existante

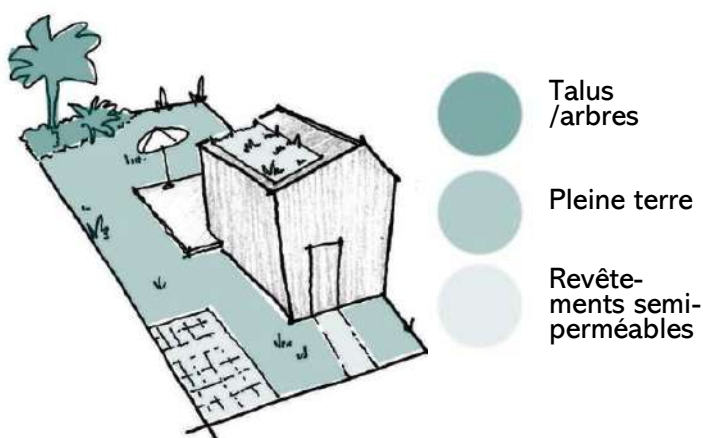
- Les éléments de bocage existants sur les sites de projet doivent être maintenus ou compensés par des créations avec des fonctionnalités (paysagères ou anti-érosives) équivalentes voire supérieures.
- Sauf en secteurs AU, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- Les mouvements de terres doivent être limités au minimum nécessaire à la réalisation de la construction principale.
- Les projets doivent concourir à un renforcement de la nature en milieu urbanisé et des continuités écologiques, notamment par l'utilisation d'essences locales. Alternativement, l'utilisation d'essences exogènes peut être autorisée si elle est justifiée dans la notice explicative par la création d'une ambiance particulière en lien avec un projet spécifique ou avec l'histoire de la commune.

## Coefficient de Biotope Surfacing (CBS)

Par ailleurs, tout nouveau projet doit concourir au maintien d'espaces plantés ou pouvant recevoir des plantations sur le territoire, et permettant l'infiltration des eaux pluviales directement dans les sols.

Pour cela, tout projet, en fonction de la zone du PLU où il se situe, doit respecter un Coefficient de Biotope Surfacing qui se calcule en tenant compte des pondérations suivantes sur les espaces végétalisés et ou perméable sur le terrain d'assiette de la construction, avec les pondérations suivantes :

Type de surface	Pondération CBS
Talus planté, espace arboré	1,2
Pleine terre	1
Surfaces semi-perméables : dalles engazonnées, toitures végétalisées, surface minérales poreuses ou perméables (stabilisé, pavés à larges joints, graviers...)	0,5
Surfaces imperméables : emprises bâties, dalles, terrasses, enrobés...	0



A noter : les espaces de talus plantés ou arborés sont **bonifiés** dans le calcul ; 1m<sup>2</sup> de talus vaut 1,2m<sup>2</sup> de biotope !

Le Coefficient de Biotope Surfacing est ainsi calculé de la manière suivante :

surface talutée/arborée \*1,2

+ surface en pleine terre

+ surfaces semi-perméables \*0,5

surface totale du terrain de projet

Les Coefficients de Biotope à respecter sont les suivants selon les zones du PLU :

Zone	Ua	Ub	AU
Coefficient de Biotope Surfacing	0,15	0,3	0,3

Exemple de calcul :

- Le projet de maison individuelle de Monsieur P. se situe sur une parcelle de 200 m<sup>2</sup> en zone Ub. Il prévoit la construction d'une maison avec terrasse sur une emprise de 90m<sup>2</sup>. Il n'y pas de toiture végétalisée. Son allée de garage et les deux stationnements devant sa maison seront en revêtement stabilisé ; ils représentent une surface de 60m<sup>2</sup>. Il préserve un petit bosquet de 10m<sup>2</sup> au fond de sa parcelle, et il conserve le reste du terrain soit 40m<sup>2</sup> en jardin engazonné ou potager.
- En zone Ub, Monsieur P. doit **respecter un CBS de 0,3**.  
 Le **CBS** de son projet est de  $[10 \text{ (bosquet)} * 1,2 + 40 \text{ (jardin)} + 60 \text{ (stabilisé)} * 0,5] / 200 = 0,41$ .  
 C'est > 0,3 donc conforme au PLU.

## VIII

## Mettre à jour les dispositions sur le paysage, le patrimoine et les bâtiments d'intérêt architectural

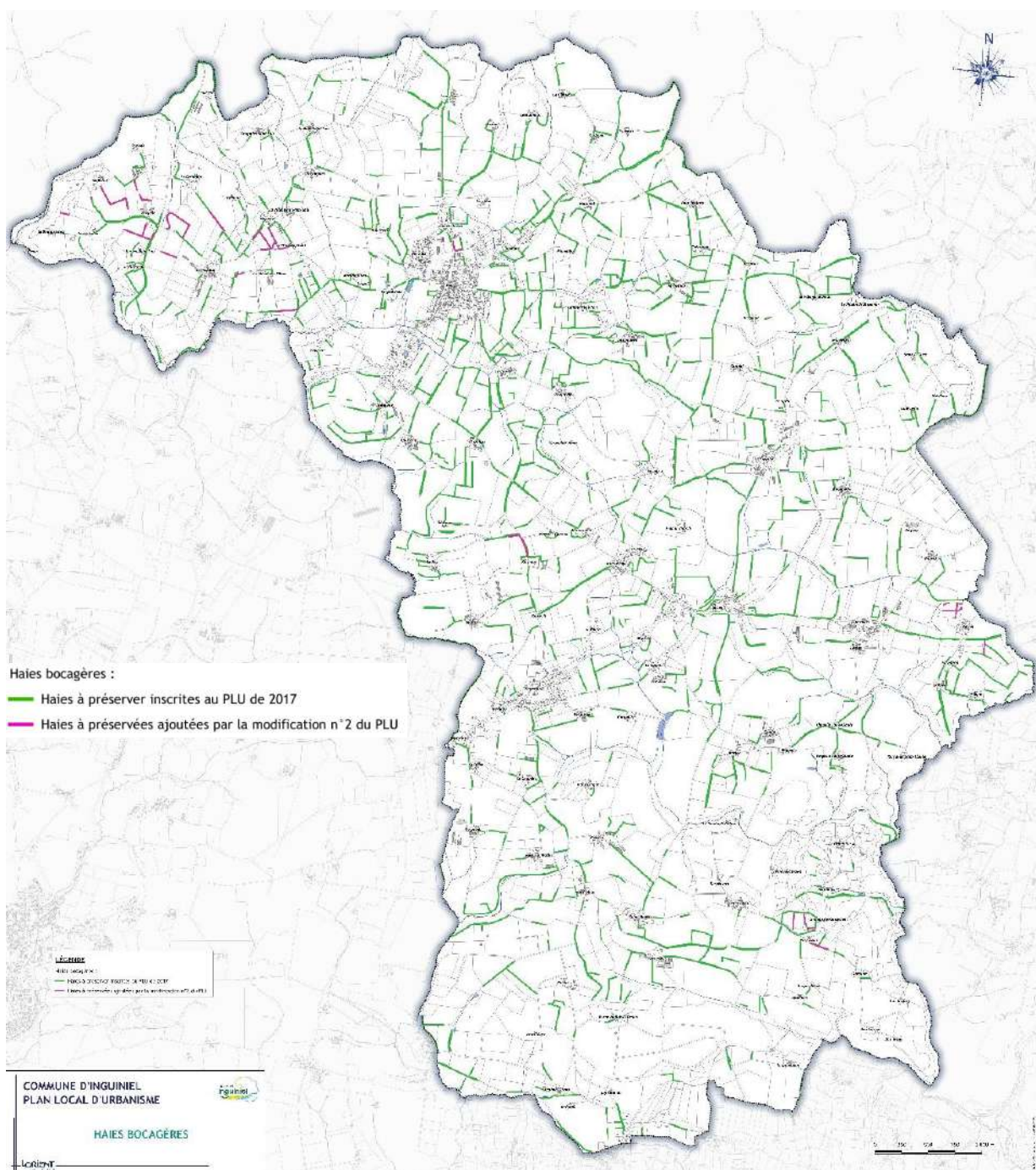
### A - Mise jour du règlement graphique complémentaire « Paysage et patrimoine »

#### ► La modification du règlement graphique

##### ▪ RÈGLEMENT GRAPHIQUE COMPLEMENTAIRE « PAYSAGE ET PATRIMONE » (3 PLANCHES)

Le règlement graphique « paysage et patrimoine » évolue légèrement :

- d'une part, des haies anti-érosives et paysagères sont ajoutées (cf les haies en violet sur le plan ci-dessous) : les haies nouvellement plantées dans le cadre du programme Breizh Bocage ainsi que 2 haies d'intérêt ayant fait l'objet d'une demande d'un propriétaire au lieu dit le Roscoëdo dans le cadre de la concertation.





– d'autre part, des éléments de patrimoine sont mis à jour, avec :

➤ **une suppression :**

- ① un arbre remarquable, dans la cour de l'école privée, qui a du être coupé pour des raisons sanitaires car il était malade (souche visible sur la photo),

➤ **des ajouts :**

- ① un arbre remarquable (chêne) à Kerfons,  
② un arbre remarquable (châtaignier) à Kerhoët  
③ un four à pain à Kerhoët

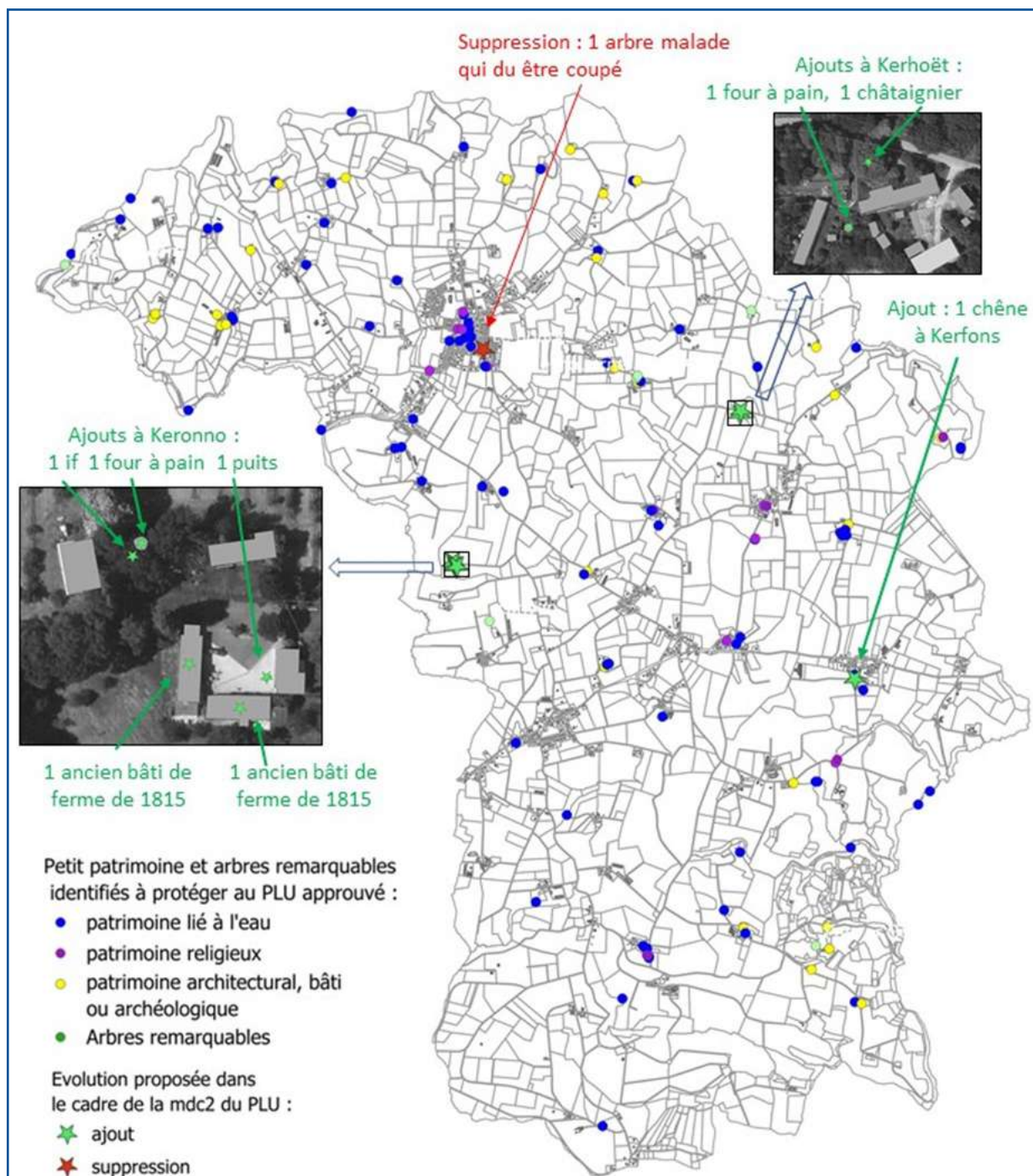
A Keronno :

- ④ un puits de 1813,  
⑤ un four à pain,  
⑥ un if d'une circonférence de 4 mètres,  
⑦ un ancien bâti de ferme de 1662,  
⑧ un ancien bâti de ferme de 1815.





## Petit patrimoine et arbres remarquables : suppression et ajouts



## B - Ajout d'un Bâtiment d'Intérêt Architectural (BIA)

Suite à l'enquête publique, un bâtiment d'intérêt architectural (BIA) pouvant changer de destination au lieu-dit Le Gleut est ajouté au règlement graphique et fait l'objet d'un descriptif dans l'annexe 6 du règlement écrit. Le bâtiment concerné répond en effet aux critères définis pour ce classement en terme d'architecture, de surface, de desserte et d'assainissement individuel. Il n'impacte pas l'activité agricole.



## B - Autres ajustements sur le paysage et le patrimoine

### 1. Utilisation d'une nouvelle charte graphique

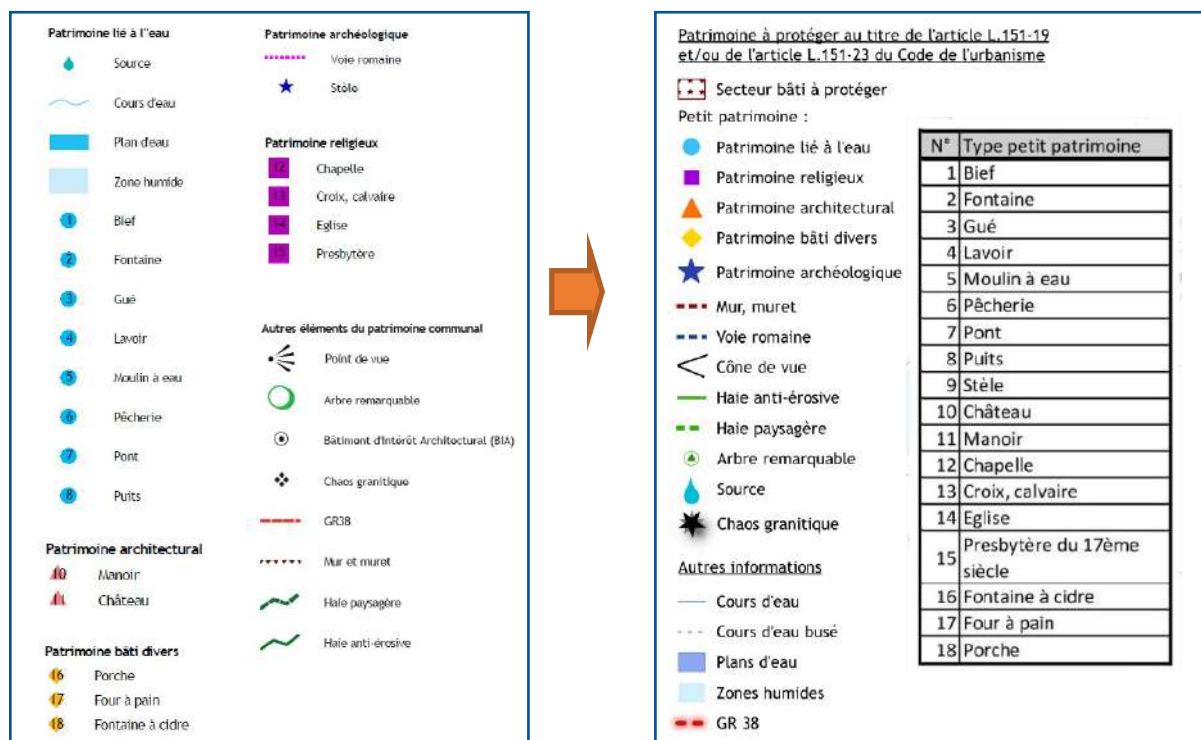
Le titre et légende du règlement graphique annexe évoluent également pour se conformer au standard et à la charte graphique utilisée sur les communes de Lorient Agglomération. Les secteurs bâtis à protéger sont également reportés sur le règlement graphique annexe pour se conformer au standard CNIG.

#### La modification du règlement graphique

##### ▪ RÈGLEMENT GRAPHIQUE COMPLEMENTAIRE « PAYSAGE ET PATRIMONE » (3 PLANCHES)

Le titre du plan est modifié. Intitulé au PLU approuvé « Document graphique du règlement - Paysage et petit patrimoine », il devient au PLU modifié « Règlement graphique complémentaire - Paysage et patrimoine »

La légende évolue de la manière suivante :



**Au PLU approuvé**

**Au PLU modifié**  
(modification n°2)

### 2. Article 11 des dispositions générales

Au règlement graphique complémentaire « Paysage et patrimoine » correspondent des dispositions du règlement écrit, aux articles 11 et 12 des dispositions générales :

- Article 11 : Eléments de paysage et de petit patrimoine à préserver et espaces boisés classés
- Article 12 : Secteur bâtis à protéger.

L'article 11 du règlement écrit évolue :

- ⇒ Des compléments sont apportés au règlement écrit pour clarifier et garantir une meilleure cohérence avec le règlement graphique :
  - ✓ il est précisé que les éléments paysagers et patrimoniaux sont protégés au titre de l'article L. 151-19 et/ou de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme,
  - ✓ des dispositions relatives aux arbres remarquables, points de vue, sources, chaos granitiques... sont ajoutées pour compléter les dispositions du PLU de 2017 qui ne traitaient pas de l'ensemble de ces éléments repérés au règlement graphique.

- ⇒ Les dispositions relatives aux haies bocagères évoluent légèrement pour rendre obligatoire la compensation en cas de destruction de haie paysagère et pour préserver une marge de recul de part d'autre de ce linéaire. Ces dispositions répondent aux préconisations actuelles des SAGE. En cohérence avec le VI de la présente partie, le contexte de changement climatique justifie également de renforcer la préservation des haies, en tant qu'infrastructures naturelles, utiles à la lutte contre l'élévation des températures (ombrage, évapotranspiration...) ou contre le ruissellement et l'érosion, intensifiés par des épisodes de précipitations violents plus fréquents.
- ⇒ L'objectif de la préservation du patrimoine et du petit patrimoine, dont doivent tenir compte les travaux éventuels effectués, est rappelé.

### ► La modification du règlement écrit

✓ L'article est modifié de la manière suivante : ~~en rouge barré~~ : suppression ; ~~en bleu~~ : ajout

## • ARTICLE 11 : ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE PETIT PATRIMOINE À PRÉSERVER ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application des l'articles L.151-19 ~~et/ou L151.23~~ du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme. ~~Ces éléments sont localisés sur le règlement graphique complémentaire « Paysage et patrimoine ».~~

La demande de modification d'un tel élément du paysage ne pourra être acceptée qu'au regard de la nécessité ou de l'intérêt des projets présentés et pour lesquels les demandeurs devront justifier de l'absence d'alternative avérée.

### Éléments de bocage : haie anti-érosive et haie paysagères

#### Haie anti-érosive

~~Dans le cas d'élément recensé au règlement graphique complémentaire au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme comme élément de bocage anti-érosif et anti-ruissellement,~~ Lorsque la demande de modification est autorisée, elle devra être compensée, à la charge du demandeur, par au moins le linéaire modifié et au minimum de même nature.

#### Haie paysagère

~~Dans le cas d'élément recensé au règlement graphique complémentaire au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme comme élément de bocage paysager,~~ Lorsque la demande de modification est autorisée, elle ~~pourra~~ ~~devra~~ être compensée, à la charge du demandeur, par au moins le linéaire modifié ~~sous forme : et au minimum de même nature (élément de bocage paysager ou dispositif anti-érosif et anti-ruissellement).~~

- en priorité, de haie anti-érosive et anti- ruissellement,
- en cas d'impossibilité, d'une haie de même nature (haie paysagère).

Ces éléments linéaires génèrent en outre une marge de recul non aedificandi d'une largeur de 4 mètres de part et d'autre de leur axe permettant de préserver le système racinaire des plantations et des arbres et les fonctions écologiques des haies.

Les plantations de haies doivent respecter les distances prévues par l'article 671 du code civil par rapport aux limites de propriétés. En bordure de voie, ces distances s'appliquent aux limites du domaine public.

### Arbres remarquables

Les arbres remarquables repérés sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 5 mètres par rapport au houppier de l'arbre, avec un éloignement minimum de 10 mètres par rapport au tronc.

### Cône de vue

Un champ visuel est à protéger pour préserver les perceptions lointaines vers les éléments bâtis ou paysagers remarquables.

### Source, chaos granitique

Ces espaces sont par défaut inconstructibles, sauf pour les constructions nécessaires à la sécurité, à l'accueil ou à la gestion du public.



## Secteur bâtis à protéger

Se reporter à l'article 12 des dispositions générales

### Autres éléments identifiés

~~Les éléments bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme~~ Ils concernent notamment le patrimoine bâti d'intérêt architectural et les éléments du petit patrimoine. ~~sur le document graphique du règlement « paysage et petit patrimoine ».~~ Ces éléments doivent faire l'objet d'une demande de démolition avant toute destruction partielle ou totale, dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme. ~~Tous les travaux effectués sur un élément repéré doivent être conçus dans le but de contribuer à la préservation de ses caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à sa mise en valeur.~~

- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.

En limite d'espaces boisés classés (EBC), tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Le cas échéant, un recul pourra être imposé.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du règlement du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L.113-2 du code de l'urbanisme).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

Lorsqu'un élément de patrimoine identifié ~~au règlement graphique complémentaire « Paysage et patrimoine » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme~~ ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde.

Une liste des espèces invasives de Bretagne ne pouvant être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts est annexée au présent règlement (annexe 4). Le pétitionnaire devra s'en inspirer lors de tout projet de création de haies et d'espaces verts.

# IX

## Corriger des erreurs matérielles

### Correction d'EBC et de zonage à Penhoët Organ

Une erreur matérielle est constatée sur la délimitation de l'EBC et du zonage naturel Na qui y est attaché, sur les parcelles YD 12 et YD13. Au PLU de 2017, le dessin de l'EBC n'a effectivement pas suivi les limites du boisement existant, dont l'emprise est pourtant ancienne, comme en témoigne la photo aérienne du début des années 2000. Par rapport aux terrains agricoles voisins et aux orientations du PLU sur les EBC, les terrains agricoles concernés au PLU approuvé en 2017 par l'emprise de l'EBC et de la zone NA correspondante ne présentent pas de spécificités qui peuvent justifier ce classement en EBC et en zone naturelle.

Pour corriger cette erreur matérielle sur les parcelles YD12 et YD 13 :

- la limite de l'EBC est réajustée à la limite du boisement existant,
- la zone naturelle Na qui y est attachée est réajustée pour suivre la limite de l'EBC.

Cette évolution diminue la surface en EBC et la surface en zone naturelle de 1,1 ha et augmente la surface en zone Aa de 1,1 ha.



Au PLU de 2017



2022



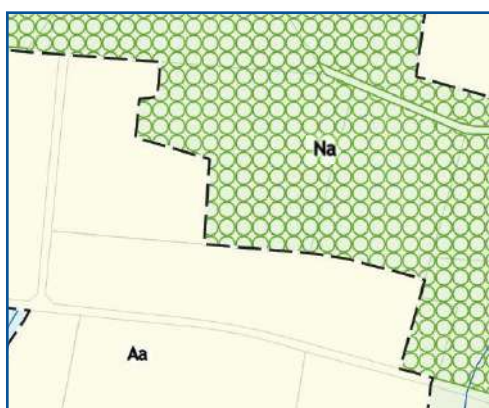
2000-2005

Photos aériennes

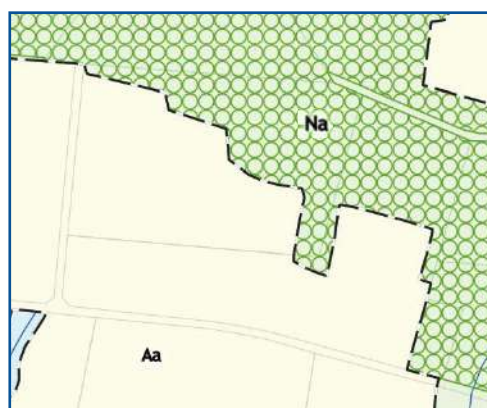
source : IGN

### ► La modification du règlement graphique

#### • Planche C (Sud) extraits



Au PLU approuvé



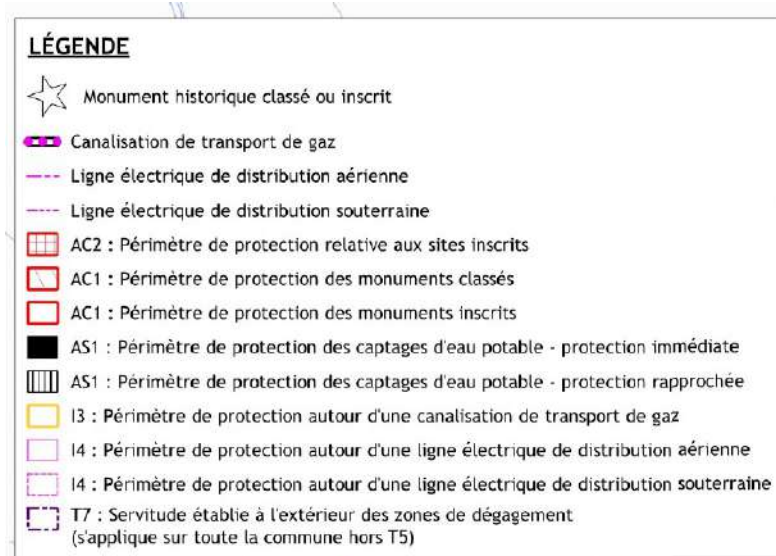
Au PLU modifié  
(modification n°2)

## X

**Mettre à jour les annexes****A - Mise à jour des servitudes d'utilité publique**

Pour des raisons diverses (données non à jour ou inexistantes notamment), le plan des servitudes d'utilité publiques (SUP) annexé au PLU en vigueur est à réactualiser. Afin de ne pas faire figurer sur les plans des servitudes obsolètes, les services de Lorient Agglomération ont en effet conduit en 2021 un important travail auprès des gestionnaires des servitudes pour identifier celles toujours en vigueur et à faire figurer sur les plans annexés au PLU.

Inguiniel est ainsi concernée par les servitudes suivantes, mises à jour, et qui figurent sur le plan et la liste annexée au PLU :



La liste des servitudes d'utilité publique (SUP) est d'autre part intégrée dans les annexes du PLU et supprimée des annexes du Règlement Ecrit.

**B. Autres annexes**

Afin de répondre aux obligations du code de l'urbanisme, les annexes ont fait l'objet d'une mise à jour et d'ajouts, notamment sur :

- les zones de présomption de prescriptions archéologiques,
- les zones humides,
- le droit de préemption urbain,
- le système d'élimination des déchets,
- les boisements soumis au régime forestier,
- les secteurs d'information sur les sols.

## PARTIE 3

# EVOLUTION DES SURFACES ET CONSOMMATION D'ENAF

## A - Evolution du zonage (ha)

Libellé		PLU approuvé		PLU modifié		Evolution		Commentaire
zone	sous-secteur	zone	sous-secteur	zone	sous-secteur	zone	sous-secteur	
Ua		5,8		5,8		/		/
Ub		51,2		51,2		/		
Ue		3,4		3,9		+ 0,5 ha		Evolution de 1AUe en Ue sur le terrain des services techniques
Ui		3,5		3,5		/		/
1AUb		3,9		3,6		- 0,3 ha		Solde entre : <ul style="list-style-type: none"> <li>l'augmentation de 0,4 ha de la surface en 1AUb du fait :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>de l'ouverture à l'urbanisation sur le secteur 2AUe du PLU de 2017, au nord du bourg,</li> <li>du reclassement en 1AUb d'une bande de 6 m au nord de la zone 1AUe du PLU de 2017.</li> </ul> </li> <li>la diminution de 0,7 ha liée à la fermeture à l'urbanisation d'une parcelle au sud du bourg, qui passe de 1AUb en zone agricole Ab.</li> </ul>
1AUe		0,9		0,4		- 0,5 ha		Evolution : <ul style="list-style-type: none"> <li>de 1AUe en Ue sur le terrain des services techniques</li> <li>de 1AUe vers 1AUb sur une bande de 6 m au nord du terrain des services techniques</li> </ul>
2AUe		0,4		0		- 0,4 ha		Evolution de 2AUe à 1AUb (partie nord de la zone 2AUe au PLU de 2017).
Aa		2977,6		2978,7		+ 1,1 ha		Correction d'une erreur matérielle sur l'EBC et la zone Na à Penhoët Organ
Ab		49,7		50,4		+ 0,7 ha		Fermeture à l'urbanisation d'une parcelle au sud du bourg, qui passe de 1AUb en zone agricole Ab.
Ac		2,6		2,6		/		/
Ai		2		2		/		/
Azh		49,4		49,4		/		/
Na		1345,5		1344,4		- 1,1 ha		Correction d'une erreur matérielle sur l'EBC et la zone Na à Penhoët Organ
Nf		201,3		201,3		/		/
Ni		0,2		0,2		/		/
NI	NI <sub>1</sub>	12,6	3,3	12,6	3,3	/	/	/
	NI <sub>2</sub>		5,1		5,1		/	/
	NI <sub>3</sub>		0,5		0,5		/	/
	NI <sub>4</sub>		3,7		3,7		/	/
Nzh		434,7		434,7		/		/
Total :		5144,7	/	5144,7	/	/	/	/



D'autre part, la surface en EBC évolue de 833,4 ha à 832,3 ha soit une diminution de 1,1 ha.

Le linéaires de haies à préserver identifiées au règlement graphique complémentaire « Paysage et patrimoine » évolue de 151 km à 155, 8 km, soit 4,8 km de haies supplémentaires.

## B - Consommation potentielle d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)

L'article 194 de la loi Climat et Résilience a fixé pour la période 2021-2031 un objectif national de réduction de 50% de la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers (ENAF) par rapport à la période 2011-2021.

Sur Inguiniel, les données du MOS (Mode d'Occupation du Sol), défini comme référence en Bretagne, indiquent que la consommation d'ENAF pour la période 2011-2021 a été de 11,4 hectares.

Selon les données de Lorient Agglomération, la consommation d'ENAF depuis 2021 est estimée à environ 0,2 ha et celle liée l'urbanisation potentielle de l'ensemble des ENAF en zone U et 1AU du PLU, est de 5,2 ha (4,3 ha dans les OAP et 0,9 ha hors OAP). Ce dernier chiffre s'appuie sur un croisement entre les zones U/AU et les ENAF tels qu'identifiés au MOS.

L'ouverture à l'urbanisation du nord de la zone 2AUe en zone 1AU à vocation d'habitat, objet de la présente délibération, porte sur 0,4 ha.

La fermeture à l'urbanisation de la parcelle VA 126 sur l'OAP n°6 concerne 0,7 ha.

Au final, à partir de 2021, la consommation potentielle maximale d'ENAF à l'issue de la modification n°2 du PLU est de 5,1 ha pour les projets d'habitat, d'équipements et activités compatibles, auxquels pourraient s'ajouter une partie de la consommation d'ENAF réparties entre les communes de Lorient Agglomération concernant zones d'activités d'intérêt communautaire.

### Bilan de la consommation d'ENAF \*

<b>ENAF consommés depuis 2021</b>	<b>0,2 ha</b>
<b>ENAF dans les secteurs d'OAP en 2021 dont :</b>	<b>4,3 ha</b>
– OAP 1 - Est du bourg	0,911
– OAP 2 - Est du bourg	0,768
– OAP 3 - Centre-bourg	0
– OAP 4 - Centre-bourg	0,675
– OAP 6 - Sud du bourg ( Au PLU de 2017)	1,786
– OAP 7 - Est du bourg	0
– OAP 8 - Nord du bourg	0
<b>Autres ENAF en zones U en 2021*</b>	<b>0,9 ha</b>
<b>Ouverture à l'urbanisation de la partie nord de zone 2AUe pour y réaliser un projet d'habitat (mdc2)</b>	<b>0,4 ha</b>
<b>Fermeture à l'urbanisation de la parcelle VA126 actuellement classée en zone 1AUB</b>	<b>- 0,7 ha</b>
<b>TOTAL (estimation)</b>	<b>5,1 ha</b>

\* tenant compte de la suppression d'erreurs constatées dans le MOS

On peut toutefois noter que :

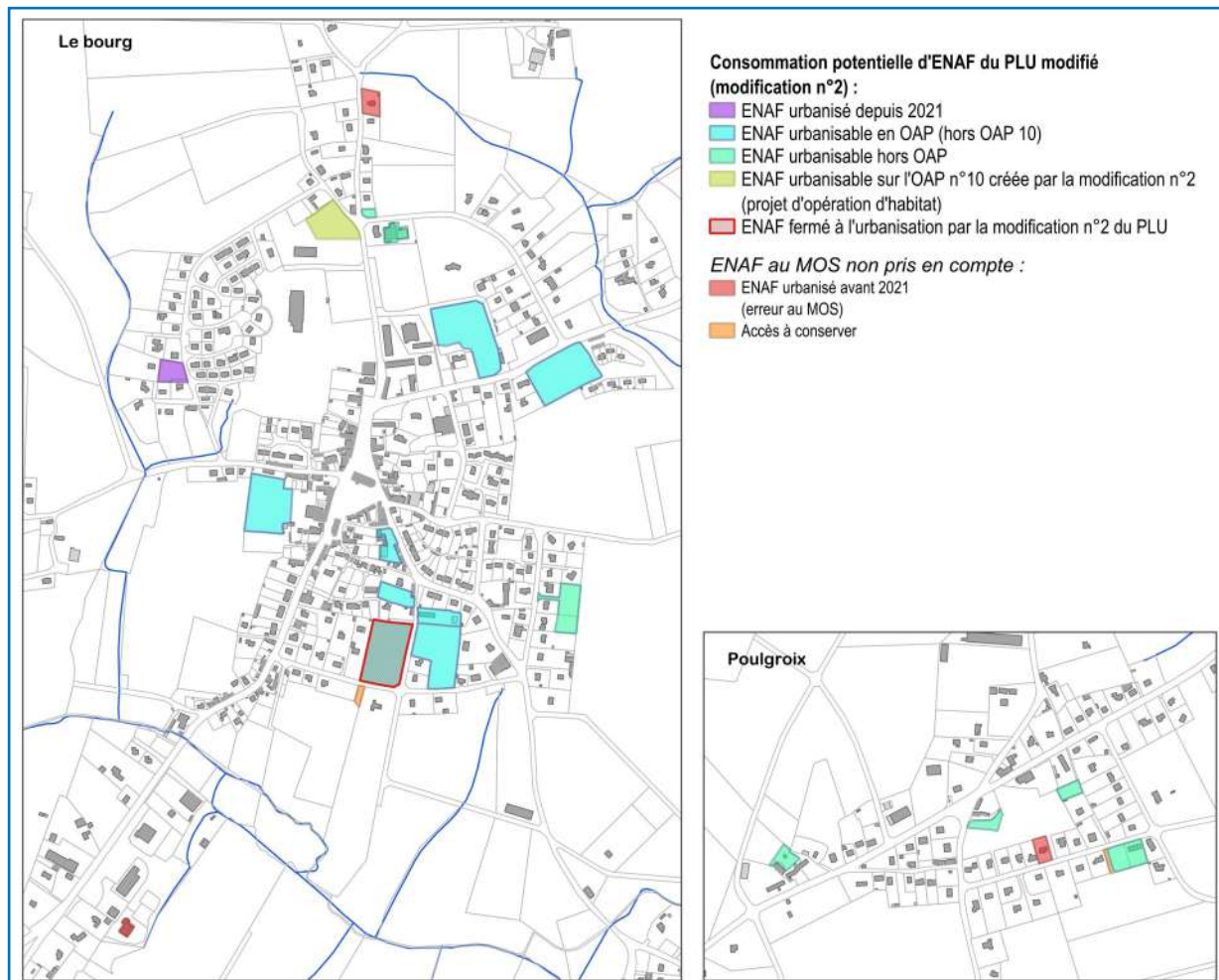
- la modification n°2 du PLU, menée conjointement à la modification n°1, en fermant un terrain à l'urbanisation sur 0,7 ha, compense intégralement l'ouverture à l'urbanisation et la consommation d'ENAF liée à la modification n°1 (0,3 ha) et à la modification n°2 (0,4 ha),

- compte tenu du rythme de consommation d'ENAF observée depuis 2021 (0,2 ha/an), il est probable que l'ensemble de la superficie en ENAF dans les zones d'urbanisation future du PLU modifié ne sera pas consommée à l'horizon 2031.

Il est donc réaliste de considérer que la consommation d'ENAF totale prévue à l'issue l'horizon 2031, même si elle était grevée par une partie de consommation d'espace liées aux zones d'activités intercommunales, reste globalement compatible avec la trajectoire ZAN.

La modification n°2 du PLU apparait ainsi compatible avec les objectifs de la loi Climat et Résilience et du code de l'urbanisme en matière d'ouverture à l'urbanisation ainsi que de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

### Consommation potentielle maximale d'ENAF à l'issue de la modification n°2 du PLU



**PARTIE 4****COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS  
SUPRA-COMMUNAUX****A - Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient**

Se reporter à la partie 3 du présent dossier.

**B. Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient  
Agglomération**

Se reporter à la partie 3 du présent dossier.

**B. Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Lorient  
Agglomération**

Le projet de modification ne remet pas en cause les 4 défis définis par le PDU :

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

En termes d'accès au centre-bourg et aux équipements, le nouveau secteur d'habitat défini par la modification n°2 du PLU (OAP n°10) bénéficie d'un emplacement favorable (distance, topographie...). Cette localisation est à ce titre plus favorable que le terrain fermé à l'urbanisation, en compensation, au sud du bourg.

L'OAP n°10 intègre également une possibilité de cheminement piéton pour permettre aux habitants de bénéficier d'une liaison douce vers le centre-bourg, sans emprunter les axes automobiles passants.

Ces dispositions répondent à l'objectif de promotion des déplacements de proximité et des mobilités douces du PADD du PLU et aux défis du PDU.

Le PLU modifié est ainsi compatible avec le PDU.