



PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit



Plan Local d'Urbanisme approuvé le **11 JUILLET 2016**
Modifié le **02 octobre 2023** (modification de droit commun n°1)
Révisé le 02 octobre 2023 (révision allégée n°1)

Le Maire, *Alain Nicolazo*



Table des matières

TITRE 1.	Dispositions générales	5
1.	Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme	5
2.	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols	5
a)	Application des dispositions du Code de l'Urbanisme	5
b)	Application des dispositions prises au titre de législations et réglementations spécifiques	5
c)	Autres informations	6
3.	Division du territoire en zones	7
a)	Les zones urbaines dites « zones U »	7
b)	Les zones à urbaniser dites « zones AU »	7
c)	Les zones agricoles et forestières dites « zones A »	7
d)	Les zones naturelles et forestières dites « zones N »	8
4.	Exception majeure	8
5.	Adaptations mineures	8
6.	Dérogations	8
7.	Ouvrages spécifiques	9
8.	Organisation de l'activité commerciale	9
9.	Emprise au sol	10
a)	Emprise au sol	10
b)	Coefficient d'emprise au sol (CES)	10
c)	Surface de plancher	10
10.	Dispositions relatives au Programme Local de l'Habitat	11
11.	Emplacements réservés (annexe 1)	12
12.	Éléments de paysage et de petit patrimoine à préserver et espaces boisés classés	12
13.	Secteurs bâtis à protéger	13
14.	Plans d'eau et protection des cours d'eau et zones humides	14
15.	Eaux pluviales	15
16.	Rejets non domestiques	17
a)	Raccordement des eaux pluviales	17
b)	Raccordement des eaux usées	17
17.	Aménagements spécifiques	18
18.	Patrimoine archéologique	18
19.	Clôtures	19
20.	Reconstruction d'un bâtiment	19
21.	Ordures ménagères	19
22.	Lexique	19
TITRE 2.	Dispositions applicables aux zones urbaines	23

nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	23
Conditions de l'occupation du sol	24
nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	32
Conditions de l'occupation du sol	33
nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	41
69Conditions de l'occupation du sol	42
nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	49
Conditions de l'occupation du sol	50
TITRE 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	57
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	57
Conditions de l'occupation du sol	58
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	68
Conditions de l'occupation du sol	69
TITRE 4. Dispositions applicables aux zones agricoles et forestières	77
nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	77
Conditions de l'occupation du sol	81
TITRE 5. Dispositions applicables aux zones naturelles	90
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	90
Conditions de l'occupation du sol	92
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	100
Conditions de l'occupation du sol	101
ANNEXES 107	

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Cléguer.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrains localisés dans la zone.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Certaines législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols demeurent applicables sur le territoire communal en présence d'un Plan Local d'Urbanisme.

Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

a) Application des dispositions du Code de l'Urbanisme

- Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24-2 du code de l'urbanisme.

Restent applicables les articles :

- R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
 - R 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
 - R 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
 - R 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dispositions concernant le stationnement pour les logements locatifs aidés (article L.151-35 du Code de l'Urbanisme) : il ne sera pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

b) Application des dispositions prises au titre de législations et réglementations spécifiques

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur les annexes « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat ».
- Le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du Scorff pris par arrêté préfectoral du 27 août 2003 et qui est reporté dans l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat ».

- Les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application.
- Les dispositions du code de l'environnement issues de la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques.
- Des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels il existe des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n°92-1144 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (en annexe graphique).
- Les dispositions de la loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets.
- Les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995 dite « loi Barnier ».
- Les dispositions de la loi n° 2000-614 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000.
- Les dispositions de la loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi n° 2003-590 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat du 2 juillet 2003.
- Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- L'ordonnance du 3 juin 2004 et décret n° 2005-608 du 27 mai 2005 relatifs à l'évaluation de l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement.
- Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie.
- Les dispositions de la loi n° 2006-872 portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, loi relative au logement opposable du 5 mars 2007 et loi n° 2007-290 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009.
- La loi n° 2008-776 du 4 août 2008 dite de modernisation de l'économie modifiant le régime de l'autorisation d'exploitation commerciale.
- Les dispositions de la loi « Grenelle » n° 2009-967 du 3 août 2009 et la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.
- Les dispositions des articles L 113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.
- Les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR.
- Les dispositions de la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dite loi LAAAF.
- Les dispositions de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron.

c) Autres informations

D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- Des zones urbaines et d'urbanisation future du territoire communal, soumises au Droit de Prémption Urbain en application de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2016,
- Des règles d'urbanisme des lotissements de moins de 10 ans,
- Des zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes. (art. R111-32, R111-33, R111-48 et R111-49 du code de l'urbanisme),

- Des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme,
- De la délibération en vigueur instaurant la taxe d'aménagement,
- De l'Utilité Publique du projet de doublement de la RD 769 Lorient – Roscoff par le Conseil Départemental du Morbihan, déclarée par arrêté préfectoral du 3/10/1997, prorogée le 3/9/2004.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

a) Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

b) Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles, sous réserve de respecter les dispositions du règlement et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c) Les zones agricoles et forestières dites « zones A »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En outre, des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être précisées.

Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans les zones agricoles ou forestières, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination qu'à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008 par les présidents de la chambre d'agriculture, de l'association des maires et présidents de l'EPCI, du Conseil Général et du Préfet est un guide des orientations et des règles communes applicables par l'ensemble des acteurs du territoire.

d) Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) y sont autorisés, à titre exceptionnel après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, dans lesquels des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, peuvent être admises à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions doivent être précisées, permettant ainsi d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les constructions existantes situées en dehors des STECAL et dans les zones naturelles ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination qu'à condition d'avoir été identifiées au règlement graphique et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site. Ce changement est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

4. EXCEPTION MAJEURE

L'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme dispose que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance » l'appréciation des règles du PLU se fait au regard de l'ensemble du projet. Le présent règlement s'oppose à cette disposition. Cependant, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être calculé sur l'emprise foncière totale de l'opération (à l'exclusion des surfaces frappées d'inconstructibilité telles que les voiries, aires de stationnement...) et réparti librement entre les lots.

5. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées sur décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

6. DEROGATIONS

L'autorité compétente, pour délivrer le permis de construire, peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour :

- Permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Favoriser la performance énergétique des bâtiments ;
- Favoriser la mixité sociale (majoration du volume constructible) ;
- Favoriser l'accessibilité des personnes handicapées.

7. OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit,...) ;
- De certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes ;
- De constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1^{ers} des différents règlements de zones.

8. 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 à la centralité pour l'accueil d'activités commerciales et encadrant le développement commercial en périphérie.

La centralité commerciale

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

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

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

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

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

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

- En zone Ua1 :
 - Si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 1 250 m², une croissance dans la limite de 20% maximum de cette surface initiale est autorisée ;
 - Si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 1 250 m², un agrandissement jusqu'à 1 500 m² est possible.
- En zone Ua2 :
 - Si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 667 m², une croissance dans la limite de 20% maximum de cette surface initiale est autorisée ;
 - Si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 667 m², un agrandissement jusqu'à 800 m² est possible.

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

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

Protection des rez-de-chaussée commerciaux

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

- La transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce ou l'artisanat ou un équipement d'intérêt collectif ou, alternativement, une activité tertiaire ou de service, est interdite. Cette prescription s'applique aussi lors de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble ;
- Le changement de destination de surfaces de bureaux en rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce ou l'artisanat est interdite ; cette disposition ne s'applique pas en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9. EMPRISE AU SOL

a) Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R420-1 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

b) Coefficient d'emprise au sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol (éventuellement fixé aux articles 9 des règlements de zone), qui détermine la densité d'emprise des constructions admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés d'emprise susceptibles d'être construits, par mètre carré de terrain.

Il se calcule en effectuant le rapport entre l'emprise au sol de l'ensemble des constructions bâties ou à bâtir, hors volumes en sous-sol complètement enterré, et la superficie totale de l'unité foncière.

c) Surface de plancher

Conformément à l'article R.111-22 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction:

- 1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- 4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- 5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

10. DISPOSITIONS RELATIVES AU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

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

- ⇒ « Objectif 7 : favoriser les formes urbaines économes en foncier en adaptant les objectifs de densité aux spécificités locales ». Ainsi, le PLU de Cléguer doit intégrer deux valeurs de densité :
- En centralité (zone Ua) : **35** logements à l'hectare ;
 - En extension urbaine (1AUa et 1AUb) : **25** logements à l'hectare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. EMPLACEMENTS RESERVES (ANNEXE 1)

Les emplacements réservés pour création ou extension de voie (y compris cheminements piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts sont figurés au règlement graphique par des croisillons orange et répertoriés par un numéro de référence.

Le règlement graphique donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire.

Les réserves portées au règlement graphique sont soumises aux dispositions des articles L. 151-41, L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction y est interdite,
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée,
- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

12. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DE PETIT PATRIMOINE A PRESERVER ET ESPACES BOISES CLASSES

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article L.151-19 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.

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.

Dans le cas d'élément recensé au règlement graphique 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.

Dans le cas d'élément recensé au règlement graphique 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 être compensée, à la charge du demandeur, par au moins le linéaire modifié et au minimum de même nature (élément de bocage paysager ou dispositif anti-érosif et anti-ruissellement).

Les éléments bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme concernent le patrimoine bâti d'intérêt architectural et les éléments du petit patrimoine identifiés 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.

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 PLU.

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 PLU (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 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 6). Le pétitionnaire devra s'en inspirer lors de tout projet de création de haies et d'espaces verts.

13. SECTEURS BATIS A PROTEGER

Dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme « secteur bâti à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (loi Paysage) », il conviendra de respecter les prescriptions et préconisations suivantes concernant le traitement architectural des constructions pour tous travaux autorisés dans la zone.

Toute restauration ou modification de bâtiments anciens, toute construction neuve devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ou, selon le cas, d'une déclaration préalable de travaux pour lesquels le dossier devra comporter des photographies en couleur rendant compte des bâtiments concernés, de leur environnement proche, des parties à démolir et des parties à conserver et, pour les constructions neuves, du cadre dans lequel le projet se situera.

Les dispositions suivantes devront être respectées :

Rénovation (voir détails en annexe 4)

La réutilisation de bâtiments anciens devra respecter au maximum le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, on devra respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc...).

Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans le modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

De légères adaptations pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'ils respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes sans pierres apparentes est autorisée, sous condition que ce recouvrement respecte les caractéristiques qui composent ce bâtiment, et en prenant soin à la dimension architecturale du projet final.

Les notions de surépaisseur, d'effet tunnel sur les ouvertures, de disparition du matériau d'origine, et de recouvrements de reliefs présents sur les façades, doivent être appréhendées globalement afin de proposer une solution architecturale qui soit étudiée dans une logique de compensation et de restitution.

L'isolation par l'extérieur devra :

- Conserver les modénatures composant la façade (bandeaux, encadrements, corniches...)
- Respecter le matériau d'origine en restituant un matériau naturel, d'égale qualité et de finition

L'isolation par l'extérieur des bâtiments en pierre n'est pas souhaitable.

Le rejointoiement des bâtiments en pierre est préféré à l'isolation par l'extérieur afin de conserver leur caractère patrimonial. Ce rejointoiement devra permettre la lecture des éléments constituant la qualité de ce patrimoine (chaînages d'angles, encadrements, ...).

Pour l'isolation par l'extérieur, il est conseillé d'avoir recours à un enduit chaux-chanvre, permettant d'améliorer l'isolation tout en conservant la capacité du mur à faire migrer la vapeur d'eau.

Pour le rejointoiement, tout enduit ciment ou hydrofuge est à proscrire, pour éviter tout désordre ultérieur lié à l'accumulation d'eau dans le mur : préférer des joints à la chaux.

Les capteurs solaires photovoltaïques devront être intégrés visuellement à la toiture, en particulier, les bordures des capteurs gris clair sont interdites, l'intégration sous la toiture constituant la solution la plus satisfaisante, car la moins impactante dans le paysage.

Construction

Toute construction nouvelle devra être en harmonie avec le site compris dans les limites de la zone.

On veillera, en particulier, à en respecter l'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toitures, cheminées, percements ...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux (ardoise, bois et éventuellement granit, enduits teints dans la masse...).

Sont fortement déconseillées les constructions comportant un garage en sous-sol, des pignons surdimensionnés ou largement percés et, d'une façon générale, toute disposition architecturale étrangère (en forme ou en volume) aux constructions traditionnelles de la zone considérée.

L'implantation des constructions tiendra le plus grand compte des particularités observées à l'intérieur de la zone. Des implantations en limite de voirie ou en mitoyenneté pourront être imposées en vue du respect des dispositions dominantes.

Les constructions faisant l'objet d'une recherche architecturale résolument contemporaine devront respecter l'esprit de ces dispositions.

Toutes les constructions, qu'elles soient inspirées de l'architecture traditionnelle ou qu'elles soient d'une architecture contemporaine, ne seront acceptées que si elles forment un ensemble cohérent, et présentent un caractère d'harmonie.

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleurs et une unité dans les choix des matériaux.

14. PLANS D'EAU ET PROTECTION DES COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES

La création de plans d'eau de loisirs, quelle que soit leur superficie, est interdite sur la commune, conformément au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Scorff.

Cette règle ne concerne pas les ouvrages d'intérêt général ou d'intérêt économique substantiel que sont les réserves de substitution, les retenues collinaires pour l'irrigation, les lagunes de traitement des eaux usées, les bassins de rétention pluviale en eau, les réserves incendie et les plans d'eau de remise en état de carrières.

En zone agricole, et hors espace urbanisé, une marge de protection de 35 m de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau est formalisée par un zonage Na ou Ab (agricole inconstructible) sur le règlement graphique.

En zone urbanisée, des marges de protection de 10 m de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau sont instaurées, dans lesquelles les comblements, affouillement et exhaussement de terrain sont interdits, qu'ils soient soumis ou non à une procédure d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration au titre du Code de l'environnement. Toutefois, cette marge de protection pourra être réduite dans le cadre d'une étude hydraulique.

Les zones humides recensées font l'objet d'un zonage spécifique garantissant leur protection (Nzh et Azh).

D'une manière générale, il convient de rétablir le caractère naturel des cours d'eau. Sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement, la couverture, le busage ou le bétonnage des vallons et fossés sont à éviter. La réalisation de murs, remblais, digues en bordure de vallons, ou de tout autre aménagement, ne peut pas être réalisée en zones humides.

15. EAUX PLUVIALES

Préambule

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

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

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

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

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

Champ d'application

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

Obligation d'infiltration

La règle à appliquer est par ordre de priorité :

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

Les dispositifs à ciel ouvert doivent être privilégiés.

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

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

Opérations d'ensemble :

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

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

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

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

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

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

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

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

Stockage et récupération des eaux de pluie :

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

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

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

Eaux de vidange et de lavage des piscines

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

Gestion qualitative des eaux pluviales :

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

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

16. REJETS NON DOMESTIQUES

a) Raccordement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des installations industrielles n'ont pas à interférer avec les eaux de lavage, les eaux de process et avec les eaux usées. Il est interdit d'entraîner dans les eaux pluviales des substances pouvant nuire à la qualité du milieu naturel.

En particulier, les installations de lavage de véhicules et de distribution de carburant devront être dotées d'ouvrages de pré traitement conformément à la réglementation. De même, il est interdit d'introduire dans le réseau d'eaux pluviales des déchets de toutes natures (déchets de poissons, de plats cuisinés, déchets gras, déchets de travaux, etc.).

L'arrêté du 2 février 1998 relatif aux installations classées stipule dans son article 9 : « Lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des surfaces, ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte est raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) de recueillir le premier flot des eaux pluviales. Les eaux ainsi collectées ne peuvent être rejetées au milieu récepteur qu'après contrôle de leur qualité et si besoin traitement approprié ».

En cas de risque de pollution accidentelle (stockage d'hydrocarbures, déversement de substances toxiques etc.), les dispositions énoncées à l'article 6 de l'arrêté précité seront appliquées (isolement du réseau, traitement des surfaces imperméables).

Tous les systèmes de pré traitement des eaux pluviales sont réputés maintenus en bon état de fonctionnement et vidangés périodiquement par des entreprises agréées.

b) Raccordement des eaux usées

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif de Lorient Agglomération s'appliquent.

Les raccordements des installations industrielles dont les effluents n'ont pas les caractéristiques d'un effluent domestique ou qui sont soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), peuvent se faire suivant les deux cas de figure ci-dessous :

- si l'effluent industriel, bien que différent d'un effluent de type domestique, présente des caractéristiques, en flux et en concentration, acceptable par la Collectivité et compatible avec les performances de son système épuratoire, cette dernière délivre une autorisation de raccordement, conformément aux dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ;
- si les eaux usées issues de l'installation industrielle ne sont pas compatibles avec le système épuratoire de la collectivité, soit parce que les flux sont trop importants, soit parce qu'ils contiennent des substances pouvant nuire aux performances de l'installation épuratoire (métaux, chlorures, graisses, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique avant rejet dans le réseau public. Les modalités sont définies dans une « Convention de Déversement Spécial » signée par la Collectivité, l'entreprise gestionnaire du réseau et l'industriel. Cette convention rappelle entre autres les niveaux de rejet, les fréquences d'autocontrôle que doit effectuer l'industriel et l'assiette du coefficient de pollution applicable au coût de la redevance (Coefficient P).

17. AMENAGEMENTS SPECIFIQUES

Conformément aux dispositions de l'article 20 de la circulaire du 3 mars 1975, les parcs de stationnement couverts devront être équipés d'un prétraitement garantissant un rejet d'hydrocarbures inférieur à 5 mg/l en toutes circonstances. L'avis favorable d'un organisme agréé, ou la conformité aux normes en vigueur, attestera de l'aptitude des ouvrages à remplir leur fonction.

Par ailleurs, la rubrique 2.1.5.0 du décret n°2006-881 du 17 juillet 2006 rappelle que les rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles de surfaces comprises entre 1 et 20 ha sont soumis à déclaration. Sauf dispositions contraires, ces surfaces seront équipées d'installation de prétraitement des eaux de ruissellements apte à bloquer d'une part les matières en suspension (MeS) et d'autre part les hydrocarbures.

En cas de risque avéré (pollution accidentelle par exemple), il sera demandé des dispositifs permettant d'isoler l'ensemble des surfaces du réseau public de l'assainissement. Cet isolement pourra être effectué à l'aide de dispositifs d'obturation posés avant raccordement sur le réseau public.

18. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine

- La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2011-573 du 24 mai 2011, et notamment les articles L523-1, L523-4, L523-8, L522-4, L522-5 et R523-1 à R523-14 du code du patrimoine.
- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (articles L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex, tél. 02-99-84-59-00)* ».
- L'article R111-4 du code de l'urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal, livre III des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal* ».
- L'article L122-1 du code de l'environnement.

19. CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2007.

20. RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, malgré toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation avant leur démolition ou leur destruction, ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

21. ORDURES MENAGERES

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont de la compétence de la communauté d'agglomération du Pays de Lorient. Ils doivent répondre aux conditions exigées par Lorient Agglomération.

Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction principale collective pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération.

Ce local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

Les opérations de groupement d'habitations ou de lotissement doivent prévoir des points de regroupement (points verts) correctement dimensionnés pour l'accueil des conteneurs lors des jours de collecte.

22. LEXIQUE

Accès

Accès au terrain d'assiette du projet : l'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies ou places publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m. Tout accès dangereux sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

Si plusieurs accès sont autorisés, ils devront être distants de 30 m au moins les uns des autres.

Affouillement de sol

Extraction de terre. Elle doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

Alignement

L'alignement doit se comprendre, en l'absence de règlement et de précision contraire, comme la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

En l'absence de plan d'alignement publié par la commune, l'alignement est fixé en fonction des limites physiques de la voie.

Arbres de haute tige

Arbres qui peuvent atteindre une hauteur de plus de 3 m si on les laisse pousser.

Construction

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que les constructions soumises à autorisation sont définies par le code de l'urbanisme.

Construction annexe

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale (emprise inférieure à 40m²), accolées ou non à celle-ci, sans communication entre les deux bâtiments. Constituent notamment des annexes, les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Cette catégorie recouvre les installations assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin général.

Égout de toit

Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Éléments architecturaux

Sont considérés comme éléments architecturaux, les ouvrages en saillie des façades et des toitures, tels que corniches, auvents, bandeaux, soubassement, appui de baie, les ouvertures telles que les lucarnes... mais ne créant pas de surface de plancher ni d'emprise au sol.

Une marquise est un auvent vitré, situé devant une porte, un perron ou une fenêtre, et qui sert d'abri.

On appelle *modénature* les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

L'*encorbellement* désigne toute saillie qui porte à faux au nu d'un mur, formée par une ou plusieurs pierres posées l'une sur l'autre, et plus saillantes les unes que les autres.

Ces éléments ne sont pas pris en compte dans le calcul des règles de hauteur seulement dans les cas où leur longueur représente moins de 50% de la longueur de la toiture ou de la façade sur laquelle ils sont installés.

Emprises publiques et voies (articles 6)

Voies : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation et desservant plusieurs parcelles (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

Les voies nouvelles devront présenter une largeur de chaussée d'au moins 3,50 m pour une voie à sens unique. Pour les voies ouvertes à la circulation à double-sens, une largeur de chaussée d'au moins 4,80 m sera imposée pour permettre le croisement des véhicules. Les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) jointe au PLU relative aux déplacements devront être respectées et les recommandations prises en compte.

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement ou création d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à planter le long de ces chemins.

Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers....

Équipements techniques de superstructure

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- Et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes ...

dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1ers des différents règlements de zones.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

Façade principale

La façade principale est la façade où est localisé l'accès principal au terrain.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur

Si le terrain est situé en contre-bas de la voie : la hauteur des constructions implantées dans les 20 premiers mètres, est calculée à partir du niveau moyen de la voie au droit de la parcelle.

Dans tous les autres cas, la hauteur des constructions est calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, sous l'emprise de la construction.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements soumis à permis d'aménager, permis groupés, ZAC...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

On distingue deux types de hauteur selon le type de toiture principale :

- la hauteur se mesure au faîtage pour les toitures à pentes traditionnelles, supérieures ou égales à 40° ,
- la hauteur se mesure au sommet pour les autres toitures (toitures terrasse, pentes inférieures à 40°, monopente, cintrée, éléments de liaison, constructions annexes, etc.).

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, l'aménagement du terrain ne devra pas bouleverser la topographie naturelle sauf impératif technique tel que le raccordement aux réseaux.

Limite séparative

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

La limite séparative latérale est la limite entre un ou plusieurs terrains situés en bordure d'une même voie OU la limite aboutissant sur la voie de desserte de la parcelle considérée.

Toutes les autres limites séparatives sont des limites séparatives de fond de parcelle.

Lorsque le terrain objet du projet (l'unité foncière) est constitué de plusieurs parcelles, le fond de parcelle se définit à l'échelle de l'unité foncière.

Lorsqu'une limite parcellaire borde une voie sur laquelle le terrain d'assiette ne prend pas accès, elle peut être considérée comme une limite séparative (de fond de parcelle ou latérale) pour l'application des articles 7 et 11 du présent règlement.

La distance par rapport aux limites séparatives se mesure en tout point du bâtiment.

Marge de recul portée aux documents graphiques

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies existantes ou à créer.

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue au dit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

Sauf mention contraire dans le règlement spécifique à la zone concernée, dès lors qu'une marge de recul est portée aux documents graphiques, aucune construction ou parties de construction, y compris souterraines, ne doit être implantée en deçà de cette limite. Toutefois, des éléments de construction, tels que auvents, portiques, avancées de toiture, les équipements techniques liés aux différents réseaux, les éléments architecturaux peuvent être admis dans la marge de recul.

Dans les marges de recul, toute construction nouvelle est interdite. Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés. Toutefois, une telle possibilité ne saurait être donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

Opération d'aménagement d'ensemble

On entend par opération d'aménagement d'ensemble toute opération soumise à permis d'aménager, permis groupé ou menée dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. En sont exclus les déblais et remblais éventuels liés à la réalisation antérieure d'un sous-sol.

Unité foncière

Une unité foncière est une propriété foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

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

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

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

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

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

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

De plus, au sein des zones urbaines, dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme « secteur bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (loi Paysage) », il conviendra de respecter les prescriptions et préconisations de l'article 12 des dispositions générales du présent règlement concernant le traitement architectural des constructions pour tous travaux autorisés dans la zone.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes.

- Les constructions annexes, détachées de la construction principale, de plus de 40 m² d'emprise au sol (cumulée sur l'unité foncière) ou de plus de 3,50 m de hauteur totale.
- La construction des annexes avant la réalisation de la construction principale.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les constructions à usage agricole.

En secteur Ua3 :

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

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

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - VOIRIE ET ACCES

Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être d'une largeur minimum de 3 m et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères et éventuellement de la desserte en transports collectifs. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord de l'autorité territoriale et des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

La création de voies en impasse n'est autorisée qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent alors comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application du l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la commodité de la circulation sur la voie.

Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection devront être prises afin d'éviter la disparition du talus. Selon la nature du talus, des mesures de compensation pourront être demandées (voir article 11 des dispositions générales).

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

Rampe d'accès

La pente de toute rampe d'accès véhicule ne doit pas excéder 5 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité, gaz et télécommunications

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension, de gaz et de télécommunications des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs raccordable au futur réseau public. Dans l'attente, chaque habitation devra disposer d'une filière d'assainissement non collectif.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements commerciaux, industriels, ou artisanaux, qui peuvent être soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée ne sont pas compatibles avec le système épuratoire de la collectivité, soit parce que les flux sont trop importants, soit parce qu'ils contiennent des substances pouvant nuire aux performances de l'installation épuratoire (métaux, chlorures, graisses, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui fixe les modalités administratives, techniques, juridiques et financières du déversement.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 1,5 m de la limite d'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour une meilleure intégration du projet dans son environnement bâti (par exemple pour tenir compte d'un alignement préexistant),
- Pour tenir compte de la configuration de la parcelle (par exemple dans le cas de parcelle à l'angle de deux voies),
- Ou, pour répondre à des objectifs de développement durable (par exemple pour permettre une orientation favorisant les apports solaires gratuits sur les surfaces vitrées principales...).

Cette implantation en retrait du bâti principal implique que la continuité en limite de voies soit tout de même assurée par des éléments bâtis structurants (mur de clôture d'une hauteur de 1m mini, garage, appentis, etc.) qui respecteront la typologie urbaine existante. Seule la présence d'éléments patrimoniaux de qualité (talus, mur en pierres sèches, alignement d'arbres, etc.) en limite d'espace public, dispense de construire ces éléments bâtis structurants.

Ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Surélévation de bâtiments existants ;
- En cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière : pour les bâtiments en retrait si un bâtiment existant constitue déjà un front bâti ;
- Construction en cœur d'îlot n'ayant pas de façade sur rue à l'exception de son accès.

Les abris de jardin ne pourront pas être implantés en limite de voie sauf s'ils sont masqués par des éléments végétaux.

Pour les constructions existantes, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 25 cm maximum peut être autorisé :

- Sur l'alignement de la voie publique si ce débord ne réduit pas à moins d'1,40m le cheminement piéton
- Sur les marges de recul

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

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

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait de l'une des deux limites séparatives, ce retrait ne peut pas être inférieur à 2 m. Un passage suffisant pour assurer l'entretien de la construction et du fond de la parcelle doit être laissé.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fonds de parcelle si elles n'excèdent pas une hauteur totale de 4,50 m sauf si elles s'accolent à une construction existante plus haute sur le fond voisin, auquel cas elles pourront égaler sa hauteur en limite séparative. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 2 m de ces limites.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin seront implantés en limite séparative ou à au moins 1 m de ces limites.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Dans le cas de constructions comprenant des rez-de-chaussée destinés à accueillir des commerces ou des services, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- Au faîtage pour les toitures à deux pans de pentes $\geq 40^\circ$,
- Au sommet pour les autres toitures (toitures pentes $< 40^\circ$, toitures terrasses, mono-pentes ou cintrées, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit:

SECTEUR	FAÎTAGE	SOMMET
Ua	12 m	4,50 m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Au-delà d'une profondeur de 20 m à partir de la limite d'emprise de la voie, la hauteur totale des constructions en limite séparative ne doit pas dépasser 4,50 m, sauf si elles s'accroissent à une construction existante plus haute implantée en limite séparative sur le fond voisin, auquel cas elles pourront égaler la hauteur existante en limite séparative.

Pour les constructions existantes, la hauteur maximale peut être majorée de 50 cm dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures.

Le rapport de proportionnalité entre façade et toiture devra respecter la formule $e \geq f/2$ (avec e = hauteur à l'égout de toiture et f = hauteur au faîtage, mesurées depuis le niveau du rez-de-chaussée), pour les toitures dont les pentes sont supérieures ou égales à 40°.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée de toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle devra être positionné de façon à ce que la construction s'adapte le mieux au terrain naturel, sauf impératif lié aux raccordements aux réseaux.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect et volumétrie des constructions

Les toitures des volumes principaux dont les pentes sont supérieures ou égales à 40°, présenteront deux pans symétriques.

Les constructions à usage d'habitation individuelle comprendront :

- Un volume principal, présentant 2 pans de toiture de pente supérieure ou égale à 40°, représentant au moins 60% de l'emprise au sol du bâtiment avec une largeur des murs de pignon inférieure ou égale à 8 mètres ;
- Des volumes secondaires avec un autre type de toiture, représentant au maximum 40% de l'emprise au sol du bâtiment, pour satisfaire à la qualité de la vie actuelle (agrandissement, pièces de vie très vitrées, garages...).

L'ensemble de la construction ne pourra pas être composé de plus de trois formes de toitures différentes.

Les croupes et autres imbrications de toitures sont interdites.

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les capteurs solaires thermiques sont autorisés.

De même, les châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture (encastrés).

Les groupes de ventilation, de climatisation, ou les antennes, seront intégrés dans le traitement de la toiture – habillés ou cachés par les acrotères, ou masqués depuis l'espace public.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes sans pierres apparentes est autorisée.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Éléments paysagers

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n° 4 jointe au présent règlement concernant le traitement des clôtures devra être prise en compte.

Les clôtures préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints sur les deux faces, tout matériau recouvert de peintures brillantes ou réfléchissantes, les palplanches, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :

- Éléments paysagers de qualité existants (murs en pierres sèches, talus plantés ou pas, haies champêtres...) à maintenir et entretenir, voire à remettre en état ou à conforter.
- Grillage simple plastifié sur poteau métallique ou bois d'une hauteur maximale de 1,50m doublé d'une haie.
- Clôture en bois (lisses, panneaux...) avec un système à claire-voie, la hauteur de la clôture ne dépassant pas 1,50 m.
- Mur bahut maçonné d'une hauteur maximale de 1,00 m, éventuellement surmonté de grillage ou d'un système à claire-voie (lisses, panneaux ...). La hauteur globale de la clôture n'excédera pas 1,50 m.
- Mur traditionnel en pierres sèches d'une hauteur maximale de 1,50m.

La hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve que ces clôtures soient de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elles prolongent.

Le portail pourra atteindre une hauteur de 1,60m.

Les coffrets de raccordement aux réseaux ainsi que la boîte aux lettres devront être dissimulés dans ces clôtures ou le bâti en front de rue.

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

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

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

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

ARTICLE Ua 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 3).

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles pourront être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées ;
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200m² de terrain non construit, et si possible réunis en bosquets.

Les espèces invasives dont la liste figure en annexe 6 du présent règlement ne pourront pas être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts.

Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, un coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de 62% de la surface totale du projet est à respecter pour les secteurs ne présentant pas de problèmes hydrauliques particuliers, et de 55% pour les secteurs situés en bassin versant sensible, identifié sur le plan de zonage des eaux pluviales annexé au présent PLU.

Le dépassement de ce coefficient d'imperméabilisation peut exceptionnellement être accordé par le service compétent, dans la mesure où un ouvrage de gestion des eaux pluviales à la parcelle serait mis en place. Cet ouvrage devra présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au minimum la pluie décennale (voir le mode de calcul dans la notice du zonage d'assainissement pluvial).

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 15 - 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 environnementale en vigueur.

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 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, voire l'alimentation des sanitaires est encouragée.

En cas de récupération d'eau pluviale pour l'alimentation des sanitaires, la pose d'un compteur d'eau spécifique est obligatoire et doit être déclarée au dépôt du permis de construire.

ARTICLE Ua 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

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

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle correspond aux secteurs périphériques du centre-bourg de Cléguer, et aux parties pavillonnaires des secteurs urbanisés importants de la commune.

A la zone Ub sont adjoints les sous-secteurs : **Ubs** qui correspond à l'opération d'aménagement « Les Plaines du Guernevé », à l'ouest du centre-bourg, dont certaines règles spécifiques sont à conserver ; **Uba** qui correspond à l'opération d'aménagement « La Croix-Rouge », à l'est du centre-bourg, dont certaines règles spécifiques sont à conserver.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes.
- Les constructions annexes, détachées de la construction principale, de plus de 40 m² d'emprise au sol (cumulée sur l'unité foncière) ou de plus de 3,50 m de hauteur totale.
- L'édification de constructions annexes avant la réalisation de la construction principale.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les constructions à usage agricole.

En outre en secteur Ubs :

- Les sous-sols avec accès extérieur.

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

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être d'une largeur minimum de 3 m et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères et éventuellement de la desserte en transports collectifs. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord de l'autorité territoriale et des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

La création de voies en impasse n'est autorisée qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent alors comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m. Tout accès dangereux sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la commodité de la circulation sur la voie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection devront être prises afin d'éviter la disparition du talus. Selon la nature du talus, des mesures de compensation pourront être demandées (voir article 11 des dispositions générales).

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

Rampe d'accès

La pente de toute rampe d'accès véhicule ne doit pas excéder 5 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie.

En outre, en secteur Ubs :

Les accès ne pourront pas être réalisés au droit des espaces verts.

ARTICLE U_b 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité, gaz et télécommunications

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension, de gaz et de télécommunications des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs raccordable au futur réseau public. Dans l'attente, chaque habitation devra disposer d'une filière d'assainissement non collectif.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements commerciaux, industriels, ou artisanaux, qui peuvent être soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée ne sont pas compatibles avec le système épuratoire de la collectivité, soit parce que les flux sont trop importants, soit parce qu'ils contiennent des substances pouvant nuire aux performances de l'installation épuratoire (métaux, chlorures, graisses, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui fixe les modalités administratives, techniques, juridiques et financières du déversement.

ARTICLE ~~Ub 5~~ - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du règlement du présent PLU.

En l'absence de mention sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent être implantées en limite ou à 1,5 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage et de l'aménagement du stationnement privatif sur la parcelle doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Les abris de jardin ne pourront pas être implantés en limite de voie sauf s'ils sont masqués par des éléments végétaux.

Pour les constructions existantes, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 25 cm maximum peut être autorisé :

- Sur l'alignement de la voie publique si ce débord ne réduit pas à moins d'1,40m le cheminement piéton
- Sur les marges de recul

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

ARTICLE ~~Ub 7~~ - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales ou annexes peuvent être implantées en limites séparatives latérales.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 2 m. Un passage suffisant pour assurer l'entretien de la construction et du fond de la parcelle doit être laissé.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fonds de parcelle si elles n'excèdent pas une hauteur totale de 3,50 m sauf si elles s'accolent à une construction existante plus haute sur le fond voisin, dont elles pourront égaler la hauteur en limite séparative. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin seront implantés en limite séparative ou à au moins 1 mètre de ces limites.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

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

est fixée comme suit :

Secteur	FAÎTAGE	SOMMET
Ub	9 m	8 m
Uba	10,5 m	10,5 m
Ubs	9m	6m (4m pour les toitures terrasse)

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Au-delà d'une profondeur de 20 m à partir de la limite de la voie, la hauteur totale des constructions en limite séparative ne doit pas dépasser 3,50 m sauf si elles s'accrochent à une construction existante plus haute implantée en limite séparative sur le fond voisin, auquel cas elles pourront égaler sa hauteur en limite séparative.

Pour les constructions existantes, la hauteur maximale peut être majorée de 50 cm dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures.

Le rapport de proportionnalité entre façade et toiture devra respecter la formule $e \geq f/2$ (avec e = hauteur à l'égout de toiture et f = hauteur au faîtage, mesurées depuis le niveau du rez-de-chaussée), pour les toitures dont les pentes sont supérieures ou égales à 40° .

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée de toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle devra être positionné de façon à ce que la construction s'adapte le mieux au terrain naturel, sauf impératif lié aux raccordements aux réseaux.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect et volumétrie des constructions

Les toitures des volumes principaux, dont les pentes sont supérieures ou égales à 40°, présenteront un faîtage significatif représentant au moins la moitié de la longueur de la façade, avec 2 pentes symétriques.

L'ensemble de la construction ne pourra pas être composé de plus de trois formes de toitures différentes.

Les croupes et autres imbrications de toitures sont interdites.

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les capteurs solaires thermiques sont autorisés.

De même, les châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture (encastrés).

Les groupes de ventilation, de climatisation, ou les antennes, seront intégrés dans le traitement de la toiture – habillés ou cachés par les acrotères, ou masqués depuis l'espace public.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes sans pierres apparentes est autorisée.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Éléments paysagers

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 3 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n° 4 jointe au présent règlement concernant le traitement des clôtures devra être prise en compte.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints sur les deux faces, tout matériau recouvert de peintures brillantes ou réfléchissantes, les palplanches, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :

- Éléments paysagers de qualité existants (murs en pierres sèches, talus plantés ou pas, haies champêtres...) à maintenir et entretenir, voire à remettre en état ou à conforter.
- Grillage simple plastifié sur poteau métallique ou bois d'une hauteur maximale de 1,50m doublé d'une haie.
- Clôture en bois (lisses, panneaux...) avec un système à claire-voie, la hauteur de la clôture ne dépassant pas 1,50 m.
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, éventuellement surmonté de grillage ou d'un système à claire-voie (lisses, panneaux ...). La hauteur globale de la clôture n'excédera pas 1,50 m.
- Mur traditionnel en pierres sèches d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Le portail pourra atteindre une hauteur de 1,60m.

La hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve que ces clôtures soient de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elles prolongent.

Les coffrets de raccordement aux réseaux ainsi que la boîte aux lettres devront être dissimulés dans ces clôtures ou le bâti en front de rue.

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

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

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

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

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 3).

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles pourront être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain non construit, et si possible réunis en bosquets.

Dans les lotissements de plus de 5 lots ou les opérations immobilières de plus de 10 logements, les espaces communs seront plantés d'arbres, engazonnés et aménagés en aires de jeu sur 10% au moins de la superficie du terrain d'assiette du lotissement ou de l'opération, d'un seul tenant. Les éventuels espaces boisés classés présents au sein de l'opération pourront être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Ces espaces communs peuvent être réalisés à proximité, en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires situées en secteur U ou AU et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

Les espèces invasives dont la liste figure en annexe 6 du présent règlement ne pourront pas être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts.

Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, un coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de 45% (55% en secteur Ubs) de la surface totale du projet est à respecter pour les secteurs ne présentant pas de problèmes hydrauliques particuliers, et de 35% (45% en secteur Ubs) pour les secteurs situés en bassin versant sensible, identifié sur le plan de zonage des eaux pluviales annexé au présent PLU.

Le dépassement de ce coefficient d'imperméabilisation peut exceptionnellement être accordé par le service compétent, dans la mesure où un ouvrage de gestion des eaux pluviales à la parcelle serait mis en place. Cet ouvrage devra présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au minimum la pluie décennale (voir le mode de calcul dans la notice du zonage d'assainissement pluvial).

En outre, en secteur Ubs :

Les espaces plantés et aménagés devront représenter un minimum de 35% de l'emprise de l'unité foncière.

ARTICLE ~~Ub~~ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 15 - 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 environnementale en vigueur.

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 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, voire l'alimentation des sanitaires est encouragée.

En cas de récupération d'eau pluviale pour l'alimentation des sanitaires, la pose d'un compteur d'eau spécifique est obligatoire et doit être déclarée au dépôt du permis de construire.

ARTICLE Ub 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

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

La zone Ui est destinée aux activités et installations industrielles ou artisanales participant à la vie économique susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Elle comprend les secteurs :

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

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteurs Uib

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui 2.
- Les installations classées incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- L'édification de constructions annexes avant la réalisation de la construction principale.
- Les constructions à usage agricole.
- Pour les habitations présentes en secteur Ui, les constructions annexes, détachées de la construction principale, de plus de 40 m² d'emprise au sol ou de plus de 3,50 m de hauteur totale.
- Les activités médicales et paramédicales.

En outre, en secteur Uib :

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

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

- La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - D'être intégré au bâtiment principal d'activités
 - D'être conforme aux règlements en vigueur relatifs à l'isolement acoustique
 - Et que la surface de plancher affectée au logement ne dépasse pas 40 m².
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation présentes au sein de la zone dans la limite de 30% par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants sur l'unité foncière à la date d'approbation du présent PLU

et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments sur l'unité foncière, sans élévation et sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du bâtiment existant et sans création de logement nouveau.

À l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les constructions annexes, détachées de la construction principale peuvent être autorisées à condition que l'emprise totale au sol (extension + constructions annexes) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus.

69 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 3 - VOIRIE ET ACCES

Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être d'une largeur minimum de 5 m et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères et éventuellement de la desserte en transports collectifs. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord de l'autorité territoriale et des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

La création de voies en impasse n'est autorisée qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application du l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m. Tout accès dangereux sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées, lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et que ces accès ne portent pas atteinte à la sécurité et à la commodité de la circulation sur la voie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection devront être prises afin d'éviter la disparition du talus. Selon la nature du talus, des mesures de compensation pourront être demandées (voir article 11 des dispositions générales).

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

Rampe d'accès

La pente de toute rampe d'accès véhicule ne doit pas excéder 5 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie.

ARTICLE U1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité, gaz et télécommunications

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension, de gaz et de télécommunications des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs raccordable au futur réseau public. Dans l'attente, chaque construction devra disposer d'une filière d'assainissement non collectif.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements commerciaux, industriels, ou artisanaux, qui peuvent être soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté

d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée ne sont pas compatibles avec le système épuratoire de la collectivité, soit parce que les flux sont trop importants, soit parce qu'ils contiennent des substances pouvant nuire aux performances de l'installation épuratoire (métaux, chlorures, graisses, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui fixe les modalités administratives, techniques, juridiques et financières du déversement.

ARTICLE ~~Ui~~ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent PLU.

En l'absence de mention sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

- Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, doivent respecter une marge d'isolement de 15 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie,
- Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 m de la limite de propriété lorsqu'elles s'implantent le long de voies primaires et à au moins 5 m de la limite de propriété pour les voies de desserte du secteur.

L'implantation devra tenir compte des contraintes liées à la sécurité routière ou aux types de véhicules accédant au bâtiment.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Pour les constructions existantes, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 25 cm maximum peut être autorisé :

- Sur l'alignement de la voie publique si ce débord ne réduit pas à moins d'1,40m le cheminement piéton
- Sur les marges de recul

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

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

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones destinées à l'habitat, comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 30 m pour les installations classées soumises à enregistrement,
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage social, de maintenance ou administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Cette distance peut être supprimée ou réduite et les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative si les mesures nécessaires sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu...) et si le dossier de l'étude de danger ICPE ne montre pas de contre-indication.

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété n'est imposé.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La fonction détermine la hauteur

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- Au faîtage pour les toitures à deux pans de pentes $\geq 40^\circ$;
- Au sommet pour les autres toitures (toitures pentes $< 40^\circ$, toitures terrasses, mono-pentes, cintrées, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit:

SECTEUR	FAÎTAGE	SOMMET
Ui	12 m	12 m

Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers justifiés.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au sommet avec celles des constructions voisines.

Pour les constructions existantes, la hauteur maximale peut être majorée de 50 cm dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect et volumétrie des constructions

L'ensemble de la construction ne pourra pas être composé de plus de trois formes de toitures différentes.

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les parties de bâtiment vues depuis les axes principaux de circulation devront être traitées avec une attention particulière.

Les colorations de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les capteurs solaires thermiques sont autorisés.

De même, les châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture (encastrés).

Les groupes de ventilation, de climatisation, ou les antennes, seront intégrés dans le traitement de la toiture – habillés ou cachés par les acrotères, ou masqués depuis l'espace public.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes sans pierres apparentes est autorisée.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Les dispositifs d'enseigne ne devront pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment.

Le totem éventuellement installé pour indiquer la présence de l'activité ne devra pas dépasser une hauteur totale de 6 m.

Les aires de dépôt et de stockage devront être masquées, elles ne seront pas visibles du domaine public.

Éléments paysagers

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 3 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n° 4 jointe au présent règlement concernant le traitement des clôtures devra être prise en compte.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints sur les deux faces, tout matériau recouvert de peintures brillantes ou réfléchissantes, les palplanches, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,00 m, sauf nécessité impérative liée à des contraintes techniques ou de sécurité à justifier en raison du caractère de l'établissement.

Ces clôtures devront être doublées de haies fleuries en façade sur rue, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

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

ARTICLE Ui 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 3).

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles pourront être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

Sauf pour cause de configuration de la parcelle, le stationnement ne doit en aucun cas se trouver le long des voies, en façade sur rue.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou de plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ui 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain non construit, et si possible réunis en bosquets.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées.

Les espèces invasives dont la liste figure en annexe 6 du présent règlement ne pourront pas être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts.

Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, un coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de 65% de la surface totale du projet est à respecter pour les secteurs ne présentant pas de problèmes hydrauliques particuliers, et de 55% pour les secteurs situés en bassin versant sensible, identifié sur le plan de zonage des eaux pluviales annexé au présent PLU.

Le dépassement de ce coefficient d'imperméabilisation peut exceptionnellement être accordé par le service compétent, dans la mesure où un ouvrage de gestion des eaux pluviales à la parcelle serait mis en place. Cet ouvrage devra présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au minimum la pluie décennale (voir le mode de calcul dans la notice du zonage d'assainissement pluvial).

ARTICLE ~~Ui~~ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ~~Ui~~ 15 - 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 environnementale en vigueur.

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 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, voire l'alimentation des sanitaires est encouragée.

En cas de récupération d'eau pluviale pour l'alimentation des sanitaires, la pose d'un compteur d'eau spécifique est obligatoire et doit être déclarée au dépôt du permis de construire.

ARTICLE ~~Ui~~ 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U1

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

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

La zone U1 est destinée aux équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle correspond au secteur du centre-bourg de Cléguer accueillant des équipements sportifs, culturels et de loisirs.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE U11 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'implantation de construction à usage d'habitation, sauf celles spécifiées à l'article U12.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes.
- L'édification de constructions annexes avant la réalisation de la construction principale.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les constructions à usage agricole.

ARTICLE U12 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les constructions et installations à usage d'équipement public, de loge de gardien, d'hébergement, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives, culturelles ou de loisirs.
- Les constructions et installations sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités d'hébergement de plein air.
- Les équipements liés aux activités touristiques (hébergement, restauration ...) sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U13 - VOIRIE ET ACCES

Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être d'une largeur minimum de 3 m et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères et éventuellement de la desserte en transports collectifs. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord de l'autorité territoriale et des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

La création de voies en impasse n'est autorisée qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent alors comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application du l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m. Tout accès dangereux sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la commodité de la circulation sur la voie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection devront être prises afin d'éviter la disparition du talus. Selon la nature du talus, des mesures de compensation pourront être demandées (voir article 11 des dispositions générales).

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

Rampe d'accès

La pente de toute rampe d'accès véhicule ne doit pas excéder 5 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie.

ARTICLE U14 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité, gaz et télécommunications

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension, de gaz et de télécommunications des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs raccordable au futur réseau public. Dans l'attente, chaque habitation devra disposer d'une filière d'assainissement non collectif.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements commerciaux, industriels, ou artisanaux, qui peuvent être soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée ne sont pas compatibles avec le système épuratoire de la collectivité, soit parce que les flux sont trop importants, soit parce qu'ils contiennent des substances pouvant nuire aux performances de l'installation épuratoire (métaux, chlorures, graisses, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui fixe les modalités administratives, techniques, juridiques et financières du déversement.

ARTICLE ~~U15~~ - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

ARTICLE U16 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du règlement du présent PLU.

En l'absence de mention sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Pour les constructions existantes, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 25 cm maximum peut être autorisé :

- Sur l'alignement de la voie publique si ce débord ne réduit pas à moins d'1,40m le cheminement piéton
- Sur les marges de recul

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

ARTICLE U17 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales ou annexes doivent être implantées à une distance par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Un passage suffisant pour assurer l'entretien de la construction et du fond de la parcelle doit être laissé.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U18 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE U19 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

ARTICLE U110 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

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

est fixée comme suit :

Secteur	FAÎTAGE	SOMMET
UL	12 m	12 m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Pour les constructions existantes, la hauteur maximale peut être majorée de 50 cm dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures.

Le rapport de proportionnalité entre façade et toiture devra respecter la formule $e \geq f/2$ (avec e = hauteur à l'égout de toiture et f = hauteur au faîtage, mesurées depuis le niveau du rez-de-chaussée), pour les toitures dont les pentes sont supérieures ou égales à 40° .

ARTICLE U111 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect et volumétrie des constructions

Les toitures des volumes principaux, dont les pentes sont supérieures ou égales à 40° , présenteront un faîtage significatif représentant au moins la moitié de la longueur de la façade.

L'ensemble de la construction ne pourra pas être composé de plus de trois formes de toitures différentes.

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

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

Les groupes de ventilation, de climatisation, ou les antennes, seront intégrés dans le traitement de la toiture – habillés ou cachés par les acrotères, ou masqués depuis l'espace public.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes sans pierres apparentes est autorisée.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Éléments paysagers

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 3 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n° 4 jointe au présent règlement concernant le traitement des clôtures devra être prise en compte.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints sur les deux faces, tout matériau recouvert de peintures brillantes ou réfléchissantes, les palplanches, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

- Éléments paysagers de qualité existants (murs en pierres sèches, talus plantés ou pas, haies champêtres...) à maintenir et entretenir, voire à remettre en état ou à conforter.
- Grillage simple plastifié sur poteau métallique ou bois d'une hauteur maximale de 2 m doublé d'une haie.

Les coffrets de raccordement aux réseaux ainsi que la boîte aux lettres devront être dissimulés dans ces clôtures ou le bâti en front de rue.

ARTICLE U112 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 3).

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles pourront être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE U13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain non construit, et si possible réunis en bosquets.

Les espèces invasives dont la liste figure en annexe 6 du présent règlement ne pourront pas être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts.

Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, un coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de 45% de la surface totale du projet est à respecter.

Le dépassement de ce coefficient d'imperméabilisation peut exceptionnellement être accordé par le service compétent, dans la mesure où un ouvrage de gestion des eaux pluviales à la parcelle serait mis en place. Cet ouvrage devra présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au minimum la pluie décennale (voir le mode de calcul dans la notice du zonage d'assainissement pluvial).

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE U15 - 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 environnementale en vigueur.

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 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, voire l'alimentation des sanitaires est encouragée.

En cas de récupération d'eau pluviale pour l'alimentation des sanitaires, la pose d'un compteur d'eau spécifique est obligatoire et doit être déclarée au dépôt du permis de construire.

ARTICLE U16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du

Domaine Public) qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.
En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUb

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

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

La zone 1AUb est constituée par des parties du territoire de la commune destinées à être urbanisées. Elles correspondent à des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté, destinés à l'habitat et aux services et activités économiques compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

Elle comprend les sous-secteurs : 1AUb₁ et 1AUb₂.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU. Le secteur 1AUb₂ ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'une fois le secteur 1AUb₁ en cours d'urbanisation ou déjà urbanisé.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les équipements nécessaires à la viabilité des terrains seront à la charge des aménageurs concernés.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute opération d'aménagement non compatible avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort »).
- L'édification de constructions annexes avant la réalisation de la construction principale.
- A l'exception des extensions limitées, les constructions implantées à moins de 8 m d'un Espace Boisé Classé.
- Les lotissements de plus de deux lots à usage d'activités.
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes.
- Les abris de jardin individuels de plus de 12 m² d'emprise au sol et de plus de 2,50 m de hauteur totale.
- Les constructions annexes, détachées de la construction principale, de plus de 40 m² d'emprise au sol ou de plus de 3,50 m de hauteur totale.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1AU ainsi que l'édification de constructions annexes à la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol cumulée (extension + constructions annexes) reste inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., sans pouvoir dépasser 50 m². Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.
- Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :
 - Les constructions à usage principal d'habitation.
 - Les constructions à usage d'activités ou d'entrepôt sous réserve qu'elles soient complémentaires d'un habitat urbain, compatibles avec l'habitat et intégrées dans une opération mixte habitat / activités.
 - les équipements d'intérêt collectif.
- L'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Hormis l'aménagement dans le volume existant sans changement de destination, ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

- Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager.
- Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES

Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères et éventuellement de la desserte en

transports collectifs, et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur pour les voies de desserte (et « plateaux partagés » ouverts aux véhicules, aux piétons et deux roues) et d'au moins de 5,00 m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale à double sens (3, 50 m pour un sens unique). Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord de l'autorité territoriale et des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

La création de voies en impasse n'est autorisée qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble, les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application du l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m. Tout accès dangereux sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la commodité de la circulation sur la voie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le P.L.U., excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection devront être prises afin d'éviter la disparition du talus. Selon la nature du talus, des mesures de compensation pourront être demandées (voir article 11 des dispositions générales).

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

Rampe d'accès

La pente de toute rampe d'accès véhicule ne doit pas excéder 5 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité, gaz et télécommunications

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension, de gaz et de télécommunications des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs raccordable au futur réseau public. Dans l'attente, chaque habitation devra disposer d'une filière d'assainissement non collectif.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements commerciaux, industriels, ou artisanaux, qui peuvent être soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée ne sont pas compatibles avec le système épuratoire de la collectivité, soit parce que les flux sont trop importants, soit parce qu'ils contiennent des substances pouvant nuire aux performances de l'installation épuratoire (métaux, chlorures, graisses, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui fixe les modalités administratives, techniques, juridiques et financières du déversement.

Pour l'**éclairage public**, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies du domaine public très fréquentées (ou appelées à le devenir), les constructions et installations nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme.

Cette règle ne s'applique pas pour l'implantation des équipements publics ou d'intérêt général.

L'implantation des équipements directement liés et nécessaires à la route (stations-services, centre d'entretien, ...) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant. Ces équipements devront s'intégrer dans le projet d'ensemble et éviter tout risque de nuisance.

L'aménagement, la reconstruction après sinistre et l'extension mesurée des constructions existantes dans les marges de recul peuvent être autorisés.

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

Le long des autres voies :

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul supérieur à 1,50 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant).
- Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage et de l'aménagement du stationnement privatif sur la parcelle doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée ou imposée, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons d'architecture ou d'urbanisme ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Les abris de jardins sont interdits en limite d'espace public, sauf s'ils sont masqués par des éléments végétaux.

Pour les constructions existantes, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 25 cm maximum peut être autorisé :

- Sur l'alignement de la voie publique si ce débord ne réduit pas à moins d'1,40m le cheminement piéton
- Sur les marges de recul

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales et les constructions annexes peuvent être implantées en limites séparatives.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales et les constructions annexes doivent être implantées à une distance de ces limites de 2,00 m minimum.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fonds de parcelle si elles n'excèdent pas une hauteur de 3,50 m sauf si elles s'accolent à une construction existante plus haute, auquel cas leur hauteur pourra égaler la hauteur de la construction voisine en limite séparative. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à 2 m.

Cette règle ne s'applique pas pour l'implantation des équipements publics ou d'intérêt général.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin seront implantés en limite séparative ou à au moins 1 m de ces limites.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain concerné par l'opération.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessous peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines ou tenir compte d'un plan d'ensemble approuvé.

Les éléments décoratifs ou techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur s'ils ne dépassent pas la hauteur moyenne de plus de 1,50 m.

Dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 15,00 m, un dépassement n'excédant pas 2,00 m des hauteurs fixées dans le tableau ci-dessus peut être admis sur 20 % de la longueur du bâtiment.

Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.

La hauteur maximale des ouvrages techniques ou à usage d'équipements d'intérêt public n'est pas limitée.

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- À l'égout de toiture et au faîtage pour les toitures à pentes $\geq 40^\circ$,
- Au sommet pour les autres toitures (toitures pentes $< 40^\circ$ ou mono-pentes, toitures cintrées, toitures terrasses ...),

est fixée comme suit :

Secteur	FAÎTAGE	SOMMET
1AUb	9 m	8 m

Le rapport de proportionnalité entre façade et toiture devra respecter la formule $e \geq f/2$ (avec e = hauteur à l'égout de toiture et f = hauteur au faîtage, mesurées depuis le niveau du rez-de-chaussée), pour les toitures dont les pentes sont supérieures ou égales à 40°.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée de toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle devra être positionné de façon à ce que la construction s'adapte le mieux au terrain naturel, sauf impératif lié aux raccordements aux réseaux.

Pour les constructions existantes, la hauteur maximale peut être majorée de 50 cm dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect et volumétrie des constructions

Chaque projet sera traité dans le respect du contexte dans lequel il s'insère :

- En relation avec son environnement immédiat, typologie et volumétrie du bâti, échelle urbaine, couleurs, ambiances...
- En fonction de son positionnement dans l'organisation du quartier – espaces publics, composition et forme urbaine, ...

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

L'ensemble de la construction ne pourra pas être composé de plus de trois formes de toitures différentes.

Les toitures des volumes principaux, dont les pentes sont supérieures ou égales à 40°, présenteront un faîtage significatif représentant au moins la moitié de la longueur de la façade, avec 2 pentes symétriques.

Les croupes et autres imbrications de toitures sont interdites.

Les toitures à faible pente de type bac acier et les toits terrasse seront dissimulés par l'acrotère. Les faibles pentes pourront être visibles (non dissimulées par acrotère) si elles sont réalisées en zinc.

Les façades feront l'objet d'un traitement architectural soigné, mettant en valeur des volumes simples.

Une attention particulière sera portée à la cohérence de la composition des façades :

- Choix dans le dimensionnement des ouvertures,
- Alignement entre les différents éléments,
- Cohérence de traitement entre les différentes façades...

Si l'habitation est implantée perpendiculairement à la rue, une attention particulière sera portée aux pignons vus depuis les habitations voisines et depuis l'espace public, qui devront être traités comme des façades à part entière.

Les matériaux et couleurs mettront en valeur la volumétrie de la construction.

Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les capteurs solaires thermiques sont autorisés.

De même, les châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture (encastrés).

Les groupes de ventilation, de climatisation, ou les antennes, seront intégrés dans le traitement de la toiture – habillés ou cachés par les acrotères, ou masqués depuis l'espace public.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes sans pierres apparentes est autorisée.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Éléments paysagers

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 3 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n° 4 jointe au présent règlement concernant le traitement des clôtures devra être prise en compte.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints sur les deux faces, tout matériau recouvert de peintures brillantes ou réfléchissantes, les palplanches, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :

- Éléments paysagers de qualité existants (murs en pierres sèches, talus plantés ou pas, haies champêtres...) à maintenir et entretenir, voire à remettre en état ou à conforter,
- Grillage simple plastifié sur poteau métallique ou bois d'une hauteur maximale de 1,50m doublé d'une haie,
- Clôture en bois (lisses, panneaux...) avec un système à claire-voie, la hauteur de la clôture ne dépassant pas 1,50m,
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 1 m, éventuellement surmonté de grillage ou d'un système à claire-voie (lisses, panneaux ...). La hauteur globale de la clôture n'excédera pas 1,50 m.

Le portail pourra atteindre une hauteur de 1,60m.

La hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve que ces clôtures soient de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elles prolongent.

Les coffrets de raccordement aux réseaux ainsi que la boîte aux lettres devront être dissimulés dans ces clôtures ou le bâti en front de rue.

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

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

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

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

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 3).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles pourront être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou de plusieurs accès distants de 30 mètres au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain non construit, et si possible réunis en bosquets.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées et compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Dans toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 10 logements, les espaces verts communs en pleine terre doivent couvrir au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération. Les aires de stationnement en dalles ajourées ne comptent pas comme tels. Les espaces verts doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- Soit être **groupés d'un seul tenant**, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- Soit **composer une trame verte** qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de 2 m ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétons / vélos traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- Soit **utiliser les deux aménagements** précédents en complément l'un de l'autre.

Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales (noues, bassins à sec végétalisés...) peuvent être comptés comme espaces verts, à condition de répondre aux conditions ci-dessus et d'être accessibles en permanence.

Les espèces invasives dont la liste figure en annexe 6 du présent règlement ne pourront pas être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts.

Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, un coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de 55% de la surface totale du projet est à respecter pour les secteurs ne présentant pas de problèmes hydrauliques particuliers, et de 45% pour les secteurs situés en bassin versant sensible, identifié sur le plan de zonage des eaux pluviales annexé au présent PLU.

Le dépassement de ce coefficient d'imperméabilisation peut exceptionnellement être accordé par le service compétent, dans la mesure où un ouvrage de gestion des eaux pluviales à la parcelle serait mis en place. Cet ouvrage devra présenter un volume suffisant pour pouvoir 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 l'hectare (voir le mode de calcul dans la notice du zonage d'assainissement pluvial).

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 15 - 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 environnementale en vigueur.

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 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, voire l'alimentation des sanitaires est encouragée.

En cas de récupération d'eau pluviale pour l'alimentation des sanitaires, la pose d'un compteur d'eau spécifique est obligatoire et doit être déclarée au dépôt du permis de construire.

ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUi

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

La zone 1AUi est constituée par les parties du territoire de la commune destinées à être urbanisées. Elle correspond à des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté.

Elle est destinée aux activités et installations participant à la vie économique et ne comportant pas de risques importants ou de nuisances pour les secteurs d'habitat à proximité.

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

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

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les équipements nécessaires à la viabilité des terrains seront à la charge des aménageurs concernés.

ARTICLE 1 AUi 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute opération d'aménagement non compatible avec les conditions d'ouverture à l'urbanisation inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1 AUi 2.
- L'édification de constructions destinées aux activités agricoles.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'édification de constructions annexes avant la réalisation de la construction principale.
- Les activités médicales et paramédicales.

En outre, en secteur 1AUib

- Les constructions à usage d'activités commerciales.

ARTICLE 1 AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les constructions et installations admises dans chaque secteur ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

La construction du logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :

- d'être intégré au bâtiment principal d'activités,
- d'être conforme aux règlements en vigueur relatifs à l'isolement acoustique,
- et que la surface de plancher affectée au logement soit inférieure à 40 m².

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification de constructions annexes à la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'emprise totale au sol (extension + constructions annexes) reste inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., sans pouvoir dépasser 50m². Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

L'extension ou la transformation (avec ou sans changement de destination) d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager.

Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUi 3 - ACCES ET VOIRIE

Voies

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être d'une largeur minimum de 5 m et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères et éventuellement de la desserte en transports collectifs. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord de l'autorité territoriale et des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

La création de voies en impasse n'est autorisée qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Dans le cadre d'un projet d'ensemble, les liaisons entre les différents quartiers existants et futurs doivent obligatoirement – sauf impossibilité – être intégrées aux projets en privilégiant les pistes cyclables ou allées piétonnières plantées.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée praticable par un véhicule : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m. Tout accès dangereux sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la commodité de la circulation sur la voie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que :

- La visibilité soit assurée de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès,
- L'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants, sauf accord du service gestionnaire.

L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (station-service, garage, centre d'exploitation...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection devront être prises afin d'éviter la disparition du talus. Selon la nature du talus, des mesures de compensation pourront être demandées (voir article 11 des dispositions générales).

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

Rampe d'accès

La pente de toute rampe d'accès véhicule ne doit pas excéder 5 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie.

ARTICLE 1 AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité, gaz et télécommunications

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension, de gaz et de télécommunications des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs raccordable au futur réseau public. Dans l'attente, chaque construction devra disposer d'une filière d'assainissement non collectif.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements commerciaux, industriels, ou artisanaux, qui peuvent être soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée ne sont pas compatibles avec le système épuratoire de la collectivité, soit parce que les flux sont trop importants, soit parce qu'ils contiennent des substances pouvant nuire aux performances de l'installation épuratoire (métaux, chlorures, graisses, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui

Pour **l'éclairage public**, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.

ARTICLE 1 AUi 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

ARTICLE 1 AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent PLU.

En l'absence de mention sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent être implantées selon les dispositions suivantes :

- Les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation ou enregistrement, doivent respecter une marge d'isolement de 15 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie ;
- Les autres constructions et installations doivent être implantées à au moins 10 m de la limite de propriété lorsqu'elles s'implantent le long de voies primaires et à au moins 5 m de la limite de propriété pour les voies de desserte du secteur.

L'implantation devra tenir compte des contraintes liées à la sécurité routière ou aux types de véhicules accédant au bâtiment.

Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Pour les constructions existantes, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 25 cm maximum peut être autorisé :

- Sur l'alignement de la voie publique si ce débord ne réduit pas à moins d'1,40m le cheminement piétonnier ;
- Sur les marges de recul.

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

ARTICLE 1 AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones destinées à l'habitat, comptée à l'intérieur de la zone 1AUi et fixée comme suit :

- 20 m pour les installations classées soumises à déclaration,
- 50 m pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement paysagées.

Les autres constructions doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5,00 m.

Cette distance peut être supprimée ou réduite et les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative si les mesures nécessaires sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu...) et si le dossier de l'étude de danger ICPE ne montre pas de contre-indication.

ARTICLE 1 AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE 1 AUi 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

ARTICLE 1 AUi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- Au faîtage pour les toitures à deux pans de pentes $\geq 40^\circ$,
- Au sommet pour les autres toitures (toitures pentes $< 40^\circ$, toitures terrasses, mono-pentes, cintrées, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit:

SECTEUR	FAÎTAGE	SOMMET
1AUi	12 m	12 m

Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

Pour les constructions existantes, la hauteur maximale peut être majorée de 50 cm dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures.

ARTICLE 1 AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect et volumétrie des constructions

L'ensemble de la construction ne pourra pas être composé de plus de trois formes de toitures différentes.

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle devra contribuer à accroître le caractère urbain (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) dans l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture ;
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les parties de bâtiment vues depuis les axes principaux de circulation devront être traitées avec une attention particulière. Les colorations de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement. Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux. Les capteurs solaires thermiques sont autorisés. De même, les châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture (encastrés). Les groupes de ventilation, de climatisation, ou les antennes, seront intégrés dans le traitement de la toiture – habillés ou cachés par les acrotères, ou masqués depuis l'espace public. L'isolation par l'extérieur des constructions existantes sans pierres apparentes est autorisée. Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles. Les dispositifs d'enseigne ne devront pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. Le totem éventuellement installé pour indiquer la présence de l'activité ne devra pas dépasser une hauteur totale de 6 m. Les aires de dépôt et de stockage devront être masquées, elles ne seront pas visibles du domaine public.

Éléments paysagers

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 3 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n° 4 jointe au présent règlement concernant le traitement des clôtures devra être prise en compte.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints sur les deux faces, tout matériau recouvert de peintures brillantes ou réfléchissantes, les palplanches, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2,00 m, sauf nécessité impérative liée à des contraintes techniques ou de sécurité à justifier en raison du caractère de l'établissement.

Ces clôtures devront être doublées de haies fleuries en façade sur rue, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

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

ARTICLE 1 AUi 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 3).

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou de plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet. Elles pourront être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols. Un dispositif de rétention des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération pourra être envisagé.

Sauf pour cause de configuration de la parcelle, le stationnement ne doit en aucun cas se trouver le long des voies, en façade sur rue.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- Soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- Soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

À défaut, il sera fait application des dispositions du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AUi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Les aires de stationnement doivent être paysagées et intégrées dans un projet d'aménagement urbain. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200m² de terrain non construit, et si possible réunis en bosquets.

Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées et compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les aménagements destinés à la régulation des eaux pluviales (noues, bassins à sec végétalisés...) peuvent être comptés comme espaces verts, à condition de répondre aux conditions ci-dessus et d'être accessibles en permanence.

Les espèces invasives dont la liste figure en annexe 6 du présent règlement ne pourront pas être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts.

Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, un coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de 65% de la surface totale du projet est à respecter pour les secteurs ne présentant pas de problèmes hydrauliques particuliers, et de 55% pour les secteurs situés en bassin versant sensible, identifié sur le plan de zonage des eaux pluviales annexé au présent PLU.

Le dépassement de ce coefficient d'imperméabilisation peut exceptionnellement être accordé par le service compétent, dans la mesure où un ouvrage de gestion des eaux pluviales à la parcelle serait mis en place. Cet ouvrage devra présenter un volume suffisant pour pouvoir 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 l'hectare (voir le mode de calcul dans la notice du zonage d'assainissement pluvial).

ARTICLE 1 AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUi 15 - 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 environnementale en vigueur.

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 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, voire l'alimentation des sanitaires est encouragée.

En cas de récupération d'eau pluviale pour l'alimentation des sanitaires, la pose d'un compteur d'eau spécifique est obligatoire et doit être déclarée au dépôt du permis de construire.

ARTICLE 1AUi 16 -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET FORESTIERES

REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

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

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

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les activités, constructions et installations non directement nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées à l'article A2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

Les bâtiments seront dimensionnés aux besoins stricts.

La zone « A » comprend les secteurs :

- **Aa** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles et forestières ou extractives et au logement d'animaux incompatibles avec les zones urbaines à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2,
- **Ab** délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles. Toute construction et installation y sont interdites à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2,
- **Ais**, délimitant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, qui n'accueilleront pas de nouvelles activités mais permettront l'extension des activités en place,
- **Azh** délimitant les zones humides en application des dispositions des schémas d'aménagement et de gestion des eaux du Blavet et du Scorff (SAGE Blavet et SAGE Scorff).

De plus, au sein des zones agricoles et forestières, dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme « secteur bâti à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (loi Paysage) », il conviendra de respecter les prescriptions et préconisations de l'article 12 des dispositions générales du présent règlement concernant le traitement architectural des constructions pour tous travaux autorisés dans la zone.

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 ou du sous-sol ou non nécessaire à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions prévues par l'article L. 151-11-II du code de l'urbanisme.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et forestière ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les parcs d'attraction (y compris aires de sports motorisés) et les dépôts de véhicules.

- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort »).
- Les constructions annexes, détachées de la construction principale, de plus de 40 m² d'emprise au sol ou de plus de 3,50 m de hauteur totale.

En outre, en secteur Ab et Ais

- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- L'implantation d'éoliennes.
- La réalisation de toute nouvelle construction, y compris les abris pour animaux et les bâtiments de stockage.
- Tout exhaussement, terrassement et comblement de sols aux abords immédiats des ruisseaux et cours d'eau.

En outre, en secteur Azh

- Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article A2.
- Tous travaux publics ou privés soumis à procédure relevant du code de l'urbanisme susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment : affouillement, exhaussement, dépôts divers, et, d'une façon générale, tout drainage ou toute opération conduisant à modifier le régime hydraulique des terrains, sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article A2.

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

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

En secteur Aa

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :
 - Qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation ;
 - Et que l'implantation de la construction se fasse :
 - Prioritairement, à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation, et à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche du ou des bâtiments principaux de l'exploitation
 - En cas d'impossibilité, à une distance n'excédant pas 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal de l'exploitation (une adaptation mineure pourra être acceptée pour des motifs topographiques ou sanitaires)

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

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

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

- ☐ Le local de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires) nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse 35 m². Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction.
- ☐ Les installations et changements de destination de bâtiments existants identifiés au document graphique du règlement et les extensions mesurées des bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole et forestière, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles et forestières de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation, que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.
- ☐ L'ouverture et l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières.
- ☐ L'implantation d'éoliennes et des installations et équipements nécessaires à leur exploitation sous réserve de leurs réglementations spécifiques.

En secteur Aa et Ab

- ☐ Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- ☐ Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et forestière, ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ☐ Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

En secteur Ab

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

En secteur Azh

- ☐ Les installations et ouvrages, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer, strictement nécessaires :
 - À la défense nationale
 - À la sécurité civile
 - Aux mises aux normes environnementales et ce notamment en agriculture
 - À la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable
 - Au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif
- ☐ Les aménagements légers nécessaires à la création de chemins de passage pour le bétail. Dans les cas où les chemins franchiraient des cours d'eau, les aménagements sont réalisés de façon à maintenir la continuité écologique.
- ☐ Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- b. Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

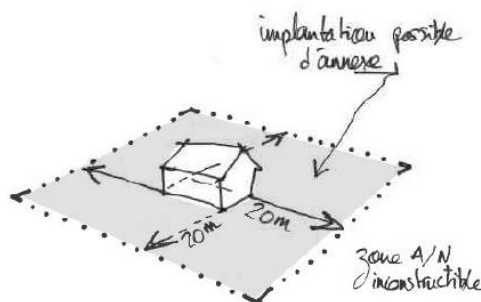
En secteurs Aa et Ab :

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

- La restauration, sans changement de destination, d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- À condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les extensions mesurées et les annexes des habitations existantes sont autorisées dans la limite de :
 - Cas des extensions : 50% de l'emprise au sol totale des constructions existantes sur l'unité foncière à la date de référence et 50m² d'emprise au sol.
 - Cas des annexes : 40m² d'emprise au sol + 20 m maximum de distance à l'habitation ;
 - Cas des piscines : l'emprise au sol ne peut dépasser 100 m² pour l'ensemble du bassin et de ses abords.

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

- À condition de ne pas compromettre l'activité agricole, l'édification d'annexe détachée de la construction principale (à usage d'habitation) dont l'emprise au sol (cumulée sur l'unité foncière) ne dépasse pas 40 m², dont la hauteur totale ne doit pas dépasser 3,50 m et aux conditions suivantes :
 - d'une part, l'emprise totale au sol (extension + annexe) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
 - d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions* et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.



En secteur Ais :

L'extension et la création de bâtiments annexes aux bâtiments d'activités présents dans le secteur. Ces bâtiments devront se situer à une distance inférieure à 50 mètres du bâtiment principal de l'activité.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - VOIRIE ET ACCES

Voies

L'ouverture de voies privées est autorisée, pour des raisons soit techniques, soit liées à des aménagements fonciers, afin de permettre l'exploitation des parcelles et la desserte des constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être d'une largeur minimum de 3 m et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères et éventuellement de la desserte en transports collectifs. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord de l'autorité territoriale et des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

La création de voies en impasse n'est autorisée qu'en l'absence d'autre solution. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

Accès

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m. Tout accès dangereux sera interdit.

Le long des voies publiques, pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs doivent être limités à un seul par propriété au plus, sauf impératif technique justifié.

Pour les exploitations agricoles, un deuxième débouché pourra être admis pour des raisons techniques ou de sécurité.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun accès ne pourra être aménagé dans les éléments de bocage existants, répertoriés par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection devront être prises afin d'éviter la disparition du talus. Selon la nature du talus, des mesures de compensation pourront être demandées (voir article 11 des dispositions générales).

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons, dont c'est le seul usage, figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

Rampe d'accès

La pente de toute rampe d'accès véhicule ne doit pas excéder 5 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité, gaz et télécommunications

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, de gaz et/ou à un réseau de télécommunications, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension, de gaz et de télécommunications des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements qui peuvent être soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée ne sont pas compatibles avec le système épuratoire de la collectivité, soit parce que les flux sont trop importants, soit parce qu'ils contiennent des substances pouvant nuire aux performances de l'installation épuratoire (métaux, chlorures, graisses, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui fixe les modalités administratives, techniques, juridiques et financières du déversement.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU.

Les extensions des bâtiments d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent PLU (sauf pour les bâtiments existant dans ces marges de recul à la date d'approbation du présent PLU).

Les extensions des bâtiments d'habitation doivent être implantées en limite ou à 1,5 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage et de l'aménagement du stationnement privatif sur la parcelle doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Pour les constructions existantes, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 25 cm maximum peut être autorisé :

- Sur l'alignement de la voie publique si ce débord ne réduit pas à moins d'1,40m le cheminement piéton
- Sur les marges de recul

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions nouvelles à usage agricole ou installations autorisées à l'article A2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies.

Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction des constructions existantes. Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment). Les dépôts de matériels et de matériaux y sont interdits.

À proximité des cours d'eau, des sources, des puits, des zones de captage, les installations d'élevage doivent respecter les marges d'isolement prévues dans la réglementation en vigueur ou le règlement des installations classées qui leur est applicable.

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

Les constructions renfermant des animaux vivants (établissements d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones susceptibles d'accueillir des constructions à usage d'habitation. Cette marge d'isolement est déterminée en fonction de la nature et de l'importance des établissements et de leurs nuisances, et doit être au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (sauf dérogation préfectorale).

La réutilisation de bâtiments d'élevage existants, lorsqu'elle se justifie par des impératifs fonctionnels, pourra être admise à une distance moindre ainsi que leur extension à condition que celle-ci ne s'effectue pas en direction des limites de zones susceptibles d'accueillir des constructions à usage d'habitation proches.

Les autres constructions à usage agricole, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les extensions des bâtiments d'habitation peuvent être implantées en limites séparatives.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fonds de parcelle si elles n'excèdent pas une hauteur totale de 3,50 m sauf si elles s'accrochent à une construction existante plus haute sur le fond voisin, auquel cas elles pourront égaler la hauteur existante en limite séparative. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées, sauf pour les constructions à usage d'habitat et leurs annexes, conformément à l'article A2.

Pour les secteurs Ais, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions à usage d'activité agricole autorisée dans la zone

La hauteur totale des bâtiments à usage utilitaire pour les activités agricoles autorisées dans la zone n'est pas limitée sous réserve d'une parfaite intégration et d'un aménagement paysager respectant les caractéristiques du lieu avoisinant.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

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

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- Au faîtage pour les toitures à pentes $\geq 40^\circ$,

- Au sommet pour les autres toitures (toitures pentes < 40° ou mono-pentes, toitures cintrées, toitures terrasses, constructions annexes, éléments de liaison),

est fixée comme suit :

Secteur	FAÎTAGE	SOMMET
A	9 m	3,50 m

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

Au-delà d'une profondeur de 20 m à partir de la limite de la voie, la hauteur totale des constructions en limite séparative ne doit pas dépasser 3,50 m sauf si elles s'accroissent à une construction existante plus haute implantée en limite séparative sur le fond voisin, auquel cas elles pourront égaler la hauteur existante en limite séparative.

Le rapport de proportionnalité entre façade et toiture devra respecter la formule $e \geq f/2$ (avec e = hauteur à l'égout de toiture et f = hauteur au faitage, mesurées depuis le niveau du rez-de-chaussée), pour les toitures dont les pentes sont supérieures ou égales à 40°.

Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée de toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle devra être positionné de façon à ce que la construction s'adapte le mieux au terrain naturel, sauf impératif lié aux raccordements aux réseaux.

En outre, la hauteur des constructions et de leur extension devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des constructions traditionnelles avoisinantes, afin de maintenir l'unité architecturale des ensembles existants.

Pour les constructions existantes, la hauteur maximale peut être majorée de 50 cm dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures.

En secteur Ais, la hauteur maximale des constructions à usage d'activité est limitée à 12 m.

Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers justifiés.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au sommet avec celles des constructions voisines.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel, et permettre le maintien d'une unité architecturale et paysagère d'ensemble. Elle devra contribuer à accroître le caractère (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) de l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture,
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants,
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

L'implantation des constructions à usage agricole devra minimiser tout impact négatif dans le site en utilisant au mieux les courbes de niveau (les lignes de crête et points hauts isolés seront évités) ainsi que la végétation existante ou à créer (appui de talus ou haies plantées, limite de bosquet ou de bois).

Les bardages devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement, l'utilisation de matériaux naturels et de teintes facilitant l'insertion dans le site sont préconisées.

Les ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les différentes couleurs de façades seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Les capteurs solaires thermiques sont autorisés.

De même, les châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture (encastrés).

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes sans pierres apparentes est autorisée.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

En secteur Ais

Les groupes de ventilation, de climatisation, ou les antennes, seront intégrés dans le traitement de la toiture – habillés ou cachés par les acrotères, ou masqués depuis l'espace public.

Les dispositifs d'enseigne ne devront pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment.

Le totem éventuellement installé pour indiquer la présence de l'activité ne devra pas dépasser une hauteur totale de 6 m.

Les aires de dépôt et de stockage devront être masquées, elles ne seront pas visibles du domaine public.

Aspect et volumétrie des constructions à usage d'habitation

En secteur identifié comme « secteur bâti à protéger » sur le règlement graphique du présent PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les constructions et travaux sur bâti existant devront respecter les dispositions relatives à l'article 12 des dispositions générales en raison du caractère patrimonial et architectural du bâti existant.

Les toitures des volumes principaux dont les pentes sont supérieures ou égales à 40°, présenteront deux pans.

Les constructions devront comprendre :

- Un volume principal, présentant deux pans de toiture de pente supérieure ou égale à 40°, représentant au moins 60% de l'emprise au sol du bâtiment ;
- Des volumes secondaires avec un autre type de toiture, représentant au maximum 40% de l'emprise au sol du bâtiment, pour satisfaire à la qualité de la vie actuelle (agrandissement, pièces de vie très vitrées, garages...).

L'ensemble de la construction ne pourra pas être composé de plus de trois formes de toitures différentes.

Les croupes et autres imbrications de toitures sont interdites.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Éléments de paysage

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 3 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n° 4 jointe au présent règlement concernant le traitement des clôtures devra être prise en compte.

Les clôtures peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits, tout matériau recouvert de peintures brillantes ou réfléchissantes, les palplanches, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

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

Dans les hameaux, les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

En bordure de l'espace public et dans la marge de recul des constructions :

- Éléments paysagers de qualité existants (murs en pierres sèches, talus plantés ou pas, haies champêtres...) à maintenir et entretenir, voire à remettre en état ou à conforter.
- Grillage simple plastifié sur poteau métallique ou bois d'une hauteur maximale de 1,50m doublé d'une haie végétale.
- Clôture en bois (lisses, panneaux...) avec un système à claire-voie, la hauteur de la clôture ne dépassant pas 1,50 m.
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, éventuellement surmonté de grillage ou d'un système à claire-voie (lisses, panneaux ...). La hauteur globale de la clôture n'excédera pas 1,50 m.

La hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2,00 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve que ces clôtures soient de nature et d'aspect similaire aux maçonneries qu'elles prolongent.

Les coffrets de raccordement aux réseaux ainsi que la boîte aux lettres devront être dissimulés dans ces clôtures ou le bâti en front de rue.

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

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

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

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

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 3).

Les aires de stationnement pourront être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Dans les hameaux, un coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de 30% de la surface totale du projet est à respecter. Pour le reste de la zone A, ce coefficient sera réduit à 12%.

Le dépassement de ce coefficient d'imperméabilisation peut exceptionnellement être accordé par le service compétent, dans la mesure où un ouvrage de gestion des eaux pluviales à la parcelle serait mis en place. Cet ouvrage devra présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au minimum la pluie décennale.

Les espèces invasives dont la liste figure en annexe 6 du présent règlement ne pourront pas être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts.

Des plantations d'essences locales variées seront réalisées pour faciliter l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement naturel, en accompagnement :

des installations et bâtiments agricoles,

des dépôts et autres installations pouvant provoquer des nuisances.

ARTICLE A 14 - ~~COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

ARTICLE A 15 - 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 environnementale en vigueur.

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

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 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, voire l'alimentation des sanitaires est encouragée.

En cas de récupération d'eau pluviale pour l'alimentation des sanitaires, la pose d'un compteur d'eau spécifique est obligatoire et doit être déclarée au dépôt du permis de construire.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Na ET Nzh

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

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

La zone N (Na et Nzh) est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend les secteurs :

- **Na** délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages,
- **Nis**, délimitant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, qui n'accueilleront pas de nouvelles activités mais permettront l'extension des activités en place,
- **Nzh** délimitant les zones humides en application des dispositions des schémas d'aménagement et de gestion des eaux du Blavet et du Scorff (SAGE Blavet et SAGE Scorff).

De plus, au sein des zones naturelles, dans les secteurs identifiés au règlement graphique comme « secteur bâti à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (loi Paysage) », il conviendra de respecter les prescriptions et préconisations de l'article 12 des dispositions générales du présent règlement concernant le traitement architectural des constructions pour tous travaux autorisés dans la zone.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs

- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

En outre, en secteur Na

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, toute installation ou travaux divers, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autre que ceux visés à l'article N2.
- Toute extension ou changement de destination des constructions existantes sauf cas prévus à l'article N2.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort »).
- La création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.
- Les constructions annexes, détachées de la construction principale, de plus de 40 m² d'emprise au sol ou de plus de 3,50 m de hauteur totale.

En outre, en secteur Nzh :

- Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N2.
- Tous travaux publics ou privés soumis à procédure relevant du code de l'urbanisme susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide notamment : affouillement, exhaussement, dépôts divers, et, d'une façon générale, tout drainage ou toute opération conduisant à modifier le régime hydraulique des terrains, sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N2.

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

En secteur Na

- ☐ Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative.
- ☐ Les retenues collinaires et réserves d'irrigation dûment autorisées dans le cadre des réglementations spécifiques qui leur sont applicables.
- ☐ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- ☐ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

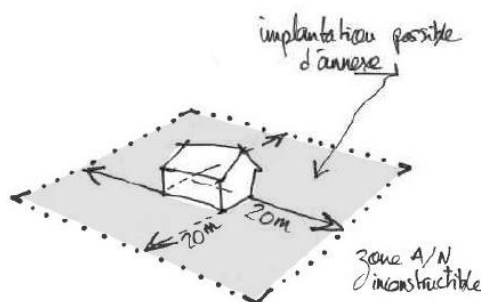
- ☐ La restauration, sans changement de destination, d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- ☐ En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L 111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- ☐ À condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les extensions mesurées et les annexes des habitations existantes sont autorisées dans la limite de :
 - Cas des extensions : 50% de l'emprise au sol totale des constructions existantes sur l'unité foncière à la date de référence et 50m² d'emprise au sol.
 - Cas des annexes : 40m² d'emprise au sol + 20 m maximum de distance à l'habitation ;
 - Cas des piscines : l'emprise au sol ne peut dépasser 100 m² pour l'ensemble du bassin et de ses abords.

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

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

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

- d'une part, l'emprise totale au sol (extension + annexe) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions* et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.



En secteur Nis :

L'extension et la création de bâtiments annexes aux bâtiments d'activités présents dans le secteur. Ces bâtiments devront se situer à une distance inférieure à 50 mètres du bâtiment principal de l'activité.

En secteur Nzh, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

Les installations et ouvrages, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer, strictement nécessaires :

- À la défense nationale
- À la sécurité civile
- Aux mises aux normes environnementales et ce notamment en agriculture
- À la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable
- Au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif

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

Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - VOIRIE ET ACCES

Voies

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être d'une largeur minimum de 3 mètres et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures et éventuellement de la desserte en transports collectifs. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord de l'autorité territoriale et des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

La création de voies en impasse n'est autorisée qu'en l'absence d'autre solution. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

Accès

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fond voisin, institué par acte authentique et éventuellement obtenu par application de l'article 682 modifié du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres. Tout accès dangereux sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la commodité de la circulation sur la voie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun accès ne pourra être aménagé dans les talus plantés existants, qu'il soit ou non répertoriés par le P.L.U., excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection devront être prises afin d'éviter la disparition du talus. Selon la nature du talus, des mesures de compensation pourront être demandées (voir article 11 des dispositions générales).

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

Rampe d'accès

La pente de toute rampe d'accès véhicule ne doit pas excéder 5 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités, constructions ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité, gaz et télécommunications

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, de gaz et/ou à un réseau de télécommunications, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension, de gaz et de télécommunications des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements qui peuvent être soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée ne sont pas compatibles avec le système épuratoire de la collectivité, soit parce que les flux sont trop importants, soit parce qu'ils contiennent des substances pouvant nuire aux performances de l'installation épuratoire (métaux, chlorures, graisses, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Les constructions et installations autorisées à l'article N2 doivent être implantées à au moins 5 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N2. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Les extensions des bâtiments d'habitation doivent être implantées en limite ou à 1,5 m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques. Le recul et l'implantation de la porte d'entrée du garage et de l'aménagement du stationnement privatif sur la parcelle doivent être réalisés de manière à manœuvrer dans de bonnes conditions de sécurité.

Une implantation différente peut être autorisée ou imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

Pour les constructions existantes, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 25 cm maximum peut être autorisé :

- Sur l'alignement de la voie publique si ce débord ne réduit pas à moins d'1,40m le cheminement piéton
- Sur les marges de recul

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

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

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales et annexes doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Les extensions des bâtiments d'habitation peuvent être implantées en limites séparatives.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fonds de parcelle si elles n'excèdent pas une hauteur totale de 3,50 m sauf si elles s'accolent à une construction existante plus haute sur le fond voisin, auquel cas elles pourront égaler la hauteur existante en limite séparative. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance par rapport à ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour les constructions et installations autorisées, sauf pour les constructions à usage d'habitat et leurs annexes, conformément à l'article A2.

Pour les secteurs Nis, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions éventuellement autorisées dans la zone devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire à leur utilité.

Les « surélévations » des bâtiments existants sont interdites.

La hauteur des extensions des constructions existantes ne pourra pas dépasser celle des constructions qu'elles étendent.

Au-delà d'une profondeur de 20 m à partir de la limite de la voie, la hauteur totale des constructions en limite séparative ne doit pas dépasser 3,50 m sauf si elles s'accolent à une construction existante plus haute implantée en limite séparative sur le fond voisin, auquel cas elles pourront égaler la hauteur existante en limite séparative.

Pour les constructions existantes, la hauteur maximale peut être majorée de 50 cm dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures.

En secteur Nis, la hauteur maximale des constructions à usage d'activité est limitée à 12 m.

Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cas d'activité comportant des impératifs techniques particuliers justifiés.

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celle fixée ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au sommet avec celles des constructions voisines.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Aspect des constructions

En secteur identifié comme « secteur bâti à protéger » sur le règlement graphique du présent PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les constructions et travaux sur bâti existant devront respecter les dispositions relatives à l'article 12 des dispositions générales en raison du caractère patrimonial et architectural du bâti existant.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

L'ensemble de la construction ne pourra pas être composé de plus de trois formes de toitures différentes.

Les croupes et autres imbrications de toitures sont interdites.

Les bardages des bâtiments devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement, l'utilisation de matériaux naturels et de teintes facilitant l'insertion dans le site sont préconisées.

Les ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les différentes couleurs de façade seront limitées à trois maximum par bâtiment, menuiseries comprises.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les capteurs solaires thermiques sont autorisés.

De même, les châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture (encastrés).

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes sans pierres apparentes est autorisée.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

En secteur Nis

Les groupes de ventilation, de climatisation, ou les antennes, seront intégrés dans le traitement de la toiture – habillés ou cachés par les acrotères, ou masqués depuis l'espace public.

Les dispositifs d'enseigne ne devront pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment.

Le totem éventuellement installé pour indiquer la présence de l'activité ne devra pas dépasser une hauteur totale de 6 m.

Les aires de dépôt et de stockage devront être masquées, elles ne seront pas visibles du domaine public.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n° 5 jointe au présent règlement concernant le traitement des clôtures devra être prise en compte.

Elles peuvent être constituées de talus existants, haies végétales d'essences locales et murets traditionnels qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

Sont interdits les murs de ciment, parpaings bruts ou enduits, briques laissés apparents, ainsi que les plaques de béton et les lisses, brandes ou panneaux plastiques.

En tous secteurs, sont autorisés uniquement :

- Les haies végétales d'essences locales.
- Les grillages simples sur poteaux en bois d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel.
- Les murs traditionnels de pierres sèches n'excédant pas 1 m.

Toutefois, la hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 1,50 m lorsqu'elles constituent le prolongement d'un alignement ou de la construction elle-même, sous réserve que ces clôtures soient de nature et d'aspect similaires aux maçonneries qu'elles prolongent.

Éléments de paysage

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 3 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 3).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles pourront être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 mètres au moins les uns des autres.

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les abords des constructions autorisées doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Dans les hameaux, un coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de 30% de la surface totale du projet est à respecter. Pour le reste de la zone N, ce coefficient sera réduit à 12%.

Le dépassement de ce coefficient d'imperméabilisation peut exceptionnellement être accordé par le service compétent, dans la mesure où un ouvrage de gestion des eaux pluviales à la parcelle serait mis en place. Cet ouvrage devra présenter un volume suffisant pour pouvoir gérer au minimum la pluie décennale.

Les espèces invasives dont la liste figure en annexe 6 du présent règlement ne pourront pas être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts.

~~ARTICLE N 14 -~~ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 15 - 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 environnementale en vigueur.

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 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, voire l'alimentation des sanitaires est encouragée.

En cas de récupération d'eau pluviale pour l'alimentation des sanitaires, la pose d'un compteur d'eau spécifique est obligatoire et doit être déclarée au dépôt du permis de construire.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N1

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

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

Le secteur N1 peut accueillir des activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.

ARTICLE N11- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, autres que ceux visés à l'article N12.
- La construction de « loge de gardien » avant la réalisation du terrain de camping-caravaning autorisé.
- L'implantation des caravanes en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés ou en dehors des zones visées à l'article N12.
- La pratique du camping et le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, non soumis à autorisation, quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.
- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

ARTICLE N12 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, sont autorisées :

- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- L'extension mesurée des constructions existantes dans la zone, non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant, et que l'extension ne crée pas de logement nouveau et n'excède pas : 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., sans pouvoir dépasser 50 m² d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments.

À l'intérieur des limites ci-dessus indiquées, et sans pouvoir être cumulées, les annexes détachées de la construction principale peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :

- D'une part, l'emprise au sol cumulée (extension + annexes) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- D'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 30 m de la construction principale, et d'une bonne intégration tant paysagère qu'à l'environnement bâti existant.

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping ainsi que des terrains aménagés pour le camping et le caravanage autorisés dans le cadre de la réglementation spécifique, et dans le cadre des autorisations accordées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, piscines, loge de gardien dont la surface de plancher ne dépasse pas 40 m²...).

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N°13 - VOIRIE ET ACCES

Voies

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les aménagements de voirie et accès seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent être d'une largeur minimum de 3 m et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement des ordures ménagères et éventuellement de la desserte en transports collectifs. Leur conception doit intégrer la possibilité de réaliser des cheminements doux piétons/vélos en accompagnement de la voie.

Toute voie à créer doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord de l'autorité territoriale et des services techniques de la commune pour permettre son éventuel classement dans la voirie communale.

La création de voies en impasse n'est autorisée qu'en l'absence d'autre solution. Elles doivent comporter en leur extrémité une aire de manœuvre permettant notamment le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie, et d'enlèvement des ordures ménagères. La continuité du cheminement piéton/vélo sera exigée, dès que la configuration des lieux le permet.

Accès

Les terrains sur lesquels des activités ou installations peuvent être autorisées devront être desservis par un accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, éviter tout danger et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères. Un accès ne peut avoir une largeur inférieure à 3 m. Tout accès dangereux sera interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées. Il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la commodité de la circulation sur la voie.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun accès ne pourra être aménagé dans les éléments de bocage existants, répertoriés par le P.L.U., excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Dans ce cas, des mesures de protection devront être prises afin d'éviter la disparition du talus. Selon la nature du talus, des mesures de compensation pourront être demandées (voir article 11 des dispositions générales).

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, ainsi que sur les sentiers piétons figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

Rampe d'accès

La pente de toute rampe d'accès véhicule ne doit pas excéder 5 % pour les 5 premiers mètres à partir de l'emprise de voirie.

ARTICLE N14- DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non directement liés et nécessaires aux activités ou installations autorisées dans la zone.

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités ou des loisirs, doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Électricité, gaz et télécommunications

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, de gaz et/ou à un réseau de télécommunications, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

Les branchements aux réseaux d'électricité basse tension, de gaz et de télécommunications des constructions et installations autorisées devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les compteurs doivent être intégrés soit dans les clôtures, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

Assainissement

Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, même provisoire, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

Lorient Agglomération chargé du contrôle de l'assainissement individuel est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) en vigueur.

La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome privilégiant le sol comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, et sous réserve de l'obtention de l'accord du propriétaire du lieu du rejet, principalement dans le cas de rénovations d'habitations existantes et/ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les règlements du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) de Lorient Agglomération s'appliquent à tout usager du service.

Pour les rejets d'eaux usées à caractère non domestique, ou rejets industriels, les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif s'appliquent.

Les raccordements des installations des établissements qui peuvent être soumises à autorisation ou à déclaration dans le cadre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), doivent obtenir, avant rejet de leurs effluents au réseau public, un arrêté d'autorisation de déversement de la part de la collectivité, conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique.

Si les eaux usées issues de l'installation concernée ne sont pas compatibles avec le système épuratoire de la collectivité, soit parce que les flux sont trop importants, soit parce qu'ils contiennent des substances pouvant nuire aux performances de l'installation épuratoire (métaux, chlorures, graisses, hydrocarbures, phénols etc.), les dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique sur site avant rejet dans le réseau public.

L'arrêté d'autorisation de déversement peut être complété, au besoin, par une convention spéciale de déversement qui fixe les modalités administratives, techniques, juridiques et financières du déversement.

ARTICLE N15 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

ARTICLE N16 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations admises doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. et à au moins 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

Dans les marges de recul, pourront être autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes selon les dispositions de l'article N12. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

Pour les constructions existantes, en cas d'isolation thermique par l'extérieur, un débord de 25 cm maximum peut être autorisé :

- Sur l'alignement de la voie publique si ce débord ne réduit pas à moins d'1,40m le cheminement piéton
- Sur les marges de recul

En cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants, pour permettre l'amélioration de la performance énergétique, des dispositifs techniques tels protections solaires horizontales (casquettes, auvents) permettant d'assurer une protection solaire estivale, ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans le présent article. Ces dispositifs ne doivent cependant pas déborder sur la voie publique.

ARTICLE N17 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations admises doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture ou au sommet, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N18 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance entre deux constructions sur une même propriété.

ARTICLE N19 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

ARTICLE N110 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

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

est fixée comme suit :

Secteur	FAÎTAGE	SOMMET
N1	6 m	4 m

Pour les constructions existantes, la hauteur maximale peut être majorée de 50 cm dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures.

ARTICLE N111 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

Aspect et volumétrie des constructions

Toute construction nouvelle devra être conçue en tenant compte de l'environnement dans lequel elle s'insère, ainsi qu'à la morphologie du terrain naturel. Elle devra contribuer à accroître le caractère (alignement, front bâti, gabarit, rythme, percement, matériaux, revêtement de façade y compris pignon, couverture, couleur...) de l'espace dans lequel elle s'intègre.

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture,
- si les constructions ou les aménagements prévus sont de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants,
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

Le volume sera le plus simple possible en harmonie avec le bâti environnant.

Les ravalements de façade devront tenir compte du caractère architectural du bâtiment et de son environnement.

Les bardages en ardoises ne sont autorisés que sur les pointes de pignon des constructions, au-dessus de la ligne joignant les égouts de toiture principaux.

Les capteurs solaires thermiques sont autorisés.

De même, les châssis de toit et mécanismes d'ascenseurs seront intégrés dans le plan de la toiture (encastrés).

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes sans pierres apparentes est autorisée.

Les constructions d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisées, ni celles réalisées en plaques de béton moulé, en parpaings apparents ou en tôles.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'annexe n° 5 jointe au présent règlement concernant le traitement des clôtures devra être prise en compte.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierres, doivent être conservées et entretenues.

L'utilisation de matériaux tels les plaques de béton ajourées ou non, les parpaings non enduits et peints sur les deux faces, tout matériau recouvert de peintures brillantes ou réfléchissantes, les palplanches, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, sont interdits.

Les clôtures doivent répondre à l'un des types suivants ou à leurs combinaisons :

- Haies végétales d'essences locales.
- Grillage plastifié sur poteaux métalliques ou en bois, la clôture n'excédant pas une hauteur maximale de 1,50 m.
- Clôture en bois (lisses, panneaux...) avec un système à claire-voie, la hauteur de la clôture ne dépassant pas 1,50 m.

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

Éléments paysagers

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 3 m de l'axe des haies et talus arborés ou des arbres remarquables figurant à la partie graphique du présent règlement en tant qu'éléments paysagers à conserver.

ARTICLE N°12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 3).

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles pourront être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, sol gravillonné etc., afin de privilégier la perméabilité des sols.

Les aires de stationnement seront desservies par un seul accès, ou plusieurs accès distants de 30 m au moins les uns des autres.

ARTICLE N°13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - AIRES DE JEUX ET LOISIRS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Pour les travaux autorisés dans la zone, un coefficient maximum d'imperméabilisation après aménagement de 12% de la surface totale du projet est à respecter.

Les espèces invasives dont la liste figure en annexe 7 du présent règlement ne pourront pas être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts.

ARTICLE N°14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N°15 - 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 et utilisant les énergies renouvelables.

Les constructions neuves devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Les équipements devront privilégier l'usage des énergies renouvelables.

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

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 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, voire l'alimentation des sanitaires est encouragée.

En cas de récupération d'eau pluviale pour l'alimentation des sanitaires, la pose d'un compteur d'eau spécifique est obligatoire et doit être déclarée au dépôt du permis de construire.

ARTICLE N°16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

ANNEXES

ANNEXE 1	Liste des emplacements réservés
ANNEXE 2	Tableau des servitudes d'utilité publique
ANNEXE 3	Règles relatives au calcul des places de stationnement
ANNEXE 4	Préconisations architecturales pour le bâti ancien rural
ANNEXE 5	Traitement des clôtures
ANNEXE 6	Calcul de la densité selon le PLH de Lorient Agglomération
ANNEXE 7	Espèces invasives ne pouvant être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts

ANNEXE n° 1 – LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Numéro	Désignation	Collectivité bénéficiaire	Surface (m²)	Longueur (m)
<i>VOIES ET OUVRAGES PUBLICS (L 151-41 du code de l'urbanisme)</i>				
1	Création de la voie Kerlébert-Kerpendu	Commune	1399	
2	Arrêt de bus – parking relai à Kerchopine	Commune	7922	
3	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	815	
4	Arrêt de bus	Commune	488	
5	Aménagement de la voie à Ty Néhué Kerraoul	Commune	64	
6	Aire naturelle de loisirs et cheminement piétons	Commune	843	
7	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	517	
8	Arrêt de bus	Commune	503	
9	Extension de l'école élémentaire et cheminement	Commune	1011	
10	Cheminements piétons	Commune		14 920
11	Ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune	398	

**ANNEXE n° 2 – TABLEAU DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE
AFFECTANT LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CLÉGUER**

OBJET	DESIGNATION	REFERENCES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	SERVICE PUBLIC CONCERNE	REFERENCE AU PLAN
Conduites d'eau et d'assainissement	Totalité du territoire communal	Loi du 4 août 1962 Décret du 15 février 1964 Loi du 8 août 1929 Décret du 30 décembre 1952 modifié par décret du 28 août 1975		A5
Protection des monuments historiques Inscrits Classés	▪ Chapelle Saint-Guénael ▪ Chapelle de Locmaria (Plouay) ▪ Chapelle Notre Dame de la Vérité (Caudan) ▪ Ancienne maison des princes de Rohan (Pont-Scorff)	Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques et ses décrets d'application (18 mars 1924, 10 septembre 1970, 19 octobre 1971 et 15 novembre 1984) ▪ Arrêté du 5 décembre 1973 ▪ Arrêté du 3 juin 1975 ▪ Arrêté du 20 mars 1935 ▪ Arrêté du 2 avril 1932	Service Départemental de l'Architecture – VANNES	AC1
Protection des monuments naturels et des sites (sites inscrits)		Loi du 2 mai 1930 modifiée par la loi du 28 décembre 1967 et ses décrets d'application (13 juin 1969, 31 octobre 1970, 12 mai 1981, 15 décembre 1988)	Service Départemental de l'Architecture – VANNES	AC2

OBJET	DESIGNATION	REFERENCES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	SERVICE PUBLIC CONCERNE	REFERENCE AU PLAN
Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz	Canalisations de distribution de gaz	Loi du 15 juin 1906 modifiée Loi du 8 avril 1946 (article 35) Ordonnance du 23 octobre 1958 Décret du 6 octobre 1967 Décret du 11 juin 1970 modifié Décret du 15 octobre 1985 modifié Accord amiable en application du décret du 6 octobre 1967 Arrêté préfectoral en application du décret du 11 juin 1970 modifié Circulaire n°2006-55 du 4 août 2006 Arrêté ministériel du 4 août 2006 modifié Code de l'environnement livre V Titre V chapitre IV	Service concerné pour le réseau de distribution ERDF distribution Base technique du Vincin Rue du Vincin, BP 401 56010 VANNES Cedex Service concerné pour le réseau de transport GRT gaz – Pôle exploitation Centre Atlantique Service Travaux Tiers et Urbanisme 10 quai Emile Cormerais – CS 10002 44801 SAINT HERBLAIN Cedex	I3
Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques		Loi du 15 juin 1906 modifiée Loi du 8 avril 1946 (article 35) Ordonnance du 23 octobre 1958 Décret du 6 octobre 1967 Décret du 11 juin 1970 modifié Accord amiable en application du décret du 6 octobre 1967 Ou Arrêté préfectoral en application du décret du 11 juin 1970 modifié	<u>Service concerné pour le réseau de distribution</u> RTE Gestionnaire du Réseau de Transport d'Electricité ZA de Kerouvois Sud 29556 QUIMPER <u>Service concerné pour le réseau de distribution</u> ERDF distribution Base technique du Vincin Rue du Vincin, BP 401 56010 VANNES Cedex	I4

OBJET	DESIGNATION	REFERENCES LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES	SERVICE PUBLIC CONCERNE	REFERENCE AU PLAN
Servitude résultant d'un plan d'exposition aux risques naturels prévisibles	Plan de prévention des risques d'inondation du Scorff	Loi du 13 juillet 1982 – article 5-1 Loi du 22 juillet 1987 modifiée – article L40-1 à L40-7 Loi du 3 janvier 1992 – article 16 Décret du 5 octobre 1995 Arrêté préfectoral du 20 décembre 2001 Arrêté préfectoral du 27 août 2003		PM1
Servitude relative aux réseaux de télécommunications		Code des postes et télécommunications – article L 48 (al.2)		PT3
Servitudes aéronautiques de dégagement et de balisage	Servitude de dégagement et de balisage de l'aérodrome de Lorient Lann-Bihoué	Arrêté ministériel du 5 juin 1969 Code de l'aviation civile : art. L 281-1 et articles R 241-1 à R 243-3	Direction régionale des infrastructures de la Défense - BREST	T4 et T5
Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement	Tout le territoire communal – ouvrages de grande hauteur	Code de l'aviation civile – articles R 241-1 et D 244-1 à D 244-4 Arrêté et circulaire du 20 juillet 1990	Direction générale de l'aviation civile	T7

ANNEXE n° 3 - RÈGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

Véhicules à moteur

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
•Habitat collectif : •Habitat individuel •Résidences de personnes âgées •Résidences de tourisme	- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m² de surface de plancher dont 50% couvertes pour les constructions nouvelles - 1 place banalisée par tranche même incomplète de 250 m² de surface de plancher - 2 places - 1 place banalisée pour 3 lots en lotissement - 1 place pour 5 logements - 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements
•Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L.151-35 du code de l'urbanisme)	- 1 place par logement
ACTIVITES	
•Etablissement industriel ou artisanal •Entrepôt •Commerces de : - moins de 300 m² de surface de vente - de 300 à 1500 m² de surface de vente - plus de 1500 m² de surface de vente •Bureau - services •Hôtel-restaurant	- 30 % de la surface de plancher - 30 % de la surface de plancher - pas de minimum - minimum 3 places pour 100 m² de surface de vente - maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 4 places pour 100 m² de surface de vente - 60 % de la surface de plancher - 1 place pour 10 m² de salle de restaurant - 1 place par chambre
EQUIPEMENTS	
•Etablissement d'enseignement du 1er degré •Etablissement d'enseignement du 2ème degré •Etablissement hospitalier et clinique •Stade - Terrain de sports •Salle de spectacle, de réunions •Lieu de culte •Autres lieux recevant du public	- 1 place par classe - 2 places par classe - 1 place pour 2 lits - 10 % de la surface du terrain - 1 place pour 5 personnes assises - 1 place pour 15 personnes assises - 50 % de la surface de plancher

Pour calculer le nombre de places nécessaires à partir d'une surface d'aires de stationnement à prévoir, il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, cette surface correspondant à l'espace nécessaire pour le stationnement proprement dit (2,50m x 5 m) et à l'espace requis pour la manœuvre, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

Stationnement des deux roues

Habitat (hors habitat individuel) : 2 places de stationnement pour 60m² de surface de plancher (nouveaux projets) réalisées dans le bâtiment ou sous forme d'abri couvert et sécurisé dans les espaces extérieurs communs.

Activités/Équipements/Bureaux : l'espace dédié au stationnement deux roues possèdera une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher minimum.

Les modalités de réalisation des emplacements pour les deux roues sont les suivantes :

- accès à l'emplacement de plain-pied
- surface de 1,5 m² par place exigée
- équipé d'un nombre de dispositifs suffisant pour attacher autant de deux roues que de places requises
- la couverture des emplacements est conseillée, elle est obligatoire pour les équipements et logements collectifs quel que soit le nombre de logements
- pour les logements collectifs, quel que soit le nombre de logement, les emplacements 2 roues doivent être clos

Stationnement accessible aux personnes handicapées

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES

AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80 m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,

sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m.

Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES

AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

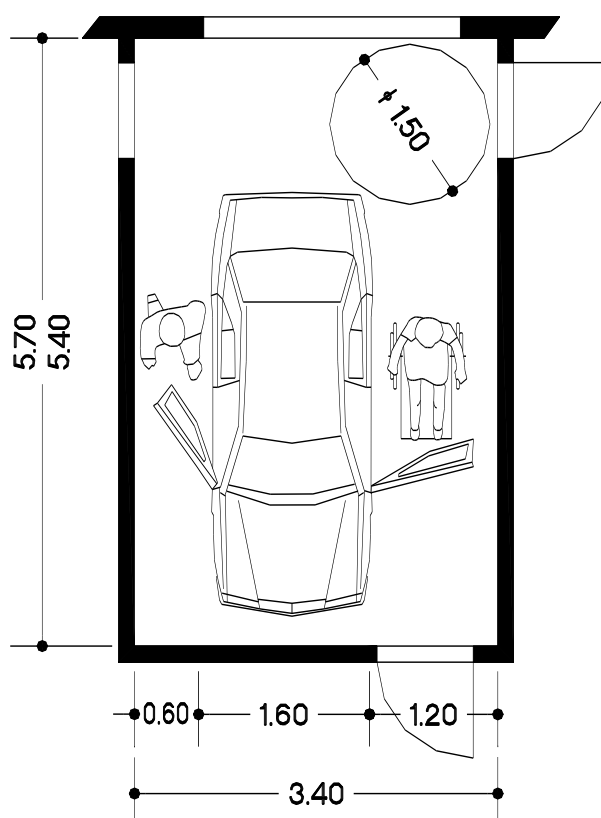
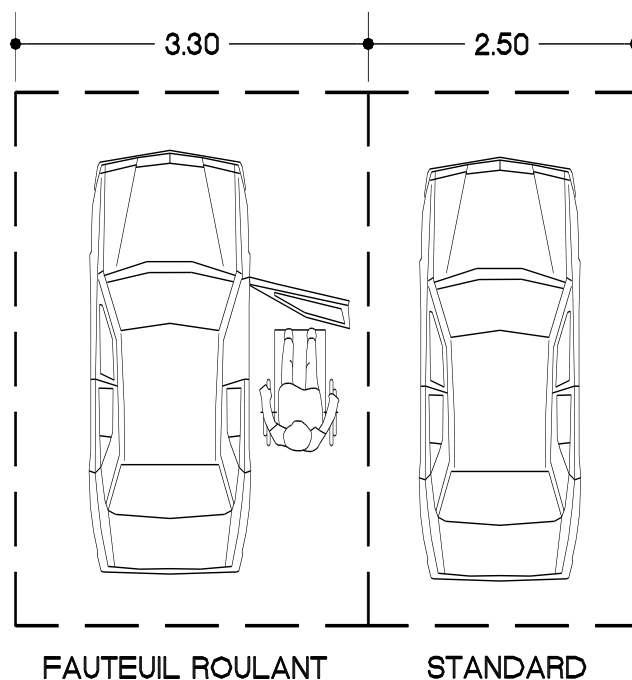
BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS

NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobile destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes:

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



ANNEXE n° 4 – PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES POUR LE BÂTI ANCIEN RURAL

Ce document présente un ensemble de **préconisations** visant à permettre l'évolution normale des bâtiments ruraux anciens de la commune, tout en conservant à la fois leur caractère architectural et l'intégrité de leur comportement hygrothermique.

Il s'agit bien de fournir les premières bases aux porteurs de projets de rénovation ou d'intervention sur un bâtiment ancien afin qu'ils puissent soit rénover eux-mêmes dans les « règles de l'art », soit mieux choisir les entreprises qui interviendront sur le chantier, dans le respect de l'architecture d'origine et des méthodes constructives anciennes employées.

Sommaire

A. PRINCIPES POUR LES INTERVENTIONS SUR UN BATIMENT ET SES ABORDS

1. LES LONGERES
2. LES DEPENDANCES AGRICOLES
3. LES LOGIS

B. PRINCIPES POUR LA RENOVATION D'UN BATIMENT

1. Préalable : l'usage de la chaux
2. La restauration de la maçonnerie
3. L'isolation thermique
4. Le traitement de la toiture
5. La conservation des détails architecturaux
6. Le traitement des ouvertures

Pour obtenir des informations plus précises et complètes, des fiches techniques ou d'autres précisions, les dites suivants peuvent être utiles :

- ⇒ Association pour la connaissance, la sauvegarde, la mise en valeur de l'architecture & des sites ruraux en Bretagne www.tiez-breizh.bzh
- ⇒ Réseau d'échange d'expériences de développement durable www.bruded.fr

A. PRINCIPES POUR LES INTERVENTIONS SUR UN BATIMENT ET SES ABORDS

On distingue principalement 3 typologies de bâtiments dans le bâti agricole de la commune : les longères, les dépendances agricoles et les logis.

Les interventions sur ces constructions nécessitent un respect des volumes et des proportions propres à chacune de ces typologies.

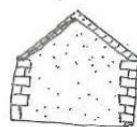
1. LES LONGERES

Plan : longitudinal

Gabarit : rez-de-chaussée + combles

Caractéristiques usuelles :

- Chaînage en angle
- Alignement des bâtiments
- Constitution d'un corps de ferme



Une extension de la longère peut être réalisée en matériaux différents de ceux de la construction d'origine (bois, zinc ...). Outre l'aspect plutôt contemporain de ces matériaux et la relative facilité de leur mise en œuvre, ils permettent une lecture chronologique du bâti par la distinction des ouvrages réalisés dans le temps.

Il est important de conserver, lors des travaux d'extension, la façade tout en longueur qui donne à la longère son caractère. L'ajout de volume sur la façade principale est fortement déconseillé afin de conserver cette identité architecturale.

Il est alors préférable de réaliser l'extension **à l'arrière du bâtiment**, ou mieux, **en continuité** de celui-ci.

- La toiture du volume ajouté sur **la façade arrière** peut être de 3 formes différentes :
 - En continuité de la pente de toit du volume principal ;
 - Avec une pente moins accentuée que celle du toit du volume principal ;
 - Avec un toit plat ou de faible pente.

En aucun cas, la hauteur de l'extension ne doit dépasser l'égout de toiture du volume principal.



- Les extensions réalisées **dans la continuité** d'une longère doivent, si possible, prolonger les façades afin de conserver la forme rectangulaire traditionnelle.

Le nombre de niveaux de l'extension ne doit pas être supérieur au nombre de niveaux de la construction existante.

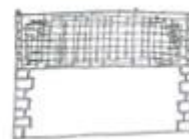
2. LES GRANGES ET DEPENDANCES AGRICOLES

Plan : proche du carré

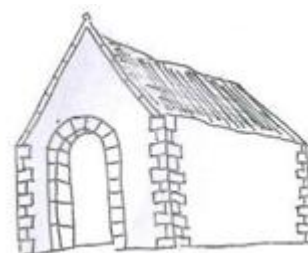
Gabarit : rez-de-chaussée + combles

Caractéristiques usuelles :

- Chaînage en angle
- Porte de grange avec entourage en pierres de taille



De manière générale, les extensions sont déconseillées sur ces typologies au risque de perdre leurs formes traditionnelles et donc leur intérêt patrimonial. En effet, ces bâtiments ont pour la plupart une emprise au sol relativement faible et la tentation de réaliser une ou des extensions importantes viendrait « noyer » le bâtiment d'origine dans un ensemble disproportionné.



Si toutefois une extension doit être construite, elle respecte les prescriptions suivantes :

- ⇒ Comme pour les longères et pour les mêmes raisons, elle peut être réalisée en matériaux différents de ceux du bâtiment d'origine.
- ⇒ L'extension doit s'accrocher à une seule façade afin de laisser les pignons en pierres apparentes dégagés
- ⇒ La toiture du volume ajouté peut être de 3 formes différentes :
 - -En continuité de la pente de toit du volume principal ;
 - -Avec une pente moins accentuée que celle du toit du volume principal ;
 - -Avec un toit plat ou de faible pente.

En aucun cas, la hauteur de l'extension ne doit dépasser l'égout de toiture du volume principal.

- ⇒ Les pignons ne doivent pas être modifiés. En particulier, leurs ouvertures doivent être conservées et mises en valeur.

3. LES LOGIS

Plan : proche du carré

Gabarit : rez-de-chaussée + combles

Caractéristiques usuelles :

- Chaînage en angle
- Chaînage en encadrement d'ouverture
- Corniches
- Appareillage de pierres taillées

Comme pour les longères, les granges et les dépendances agricoles, et pour les mêmes raisons, les extensions peuvent être réalisées en matériaux différents de ceux du bâtiment d'origine.

Les extensions sont réalisées en accroche à la façade arrière du logis, si cette dernière ne présente pas d'éléments architecturaux notables. Dans le cas contraire, leur conservation est vivement conseillée. Les pignons et la façade principale, doivent, dans la mesure du possible, conserver leur aspect d'origine en pierres apparentes.

B. PRINCIPES POUR LA RENOVATION D'UN BATIMENT

1. PREALABLE : L'USAGE DE LA CHAUX

INTERET CONSTRUCTIF

La chaux a été très longtemps utilisée comme liant dans le bâtiment, puis a été remplacée par le ciment qui présentait notamment un coût moins élevé et une plus grande facilité de mise en œuvre pour l'époque. Néanmoins, on redécouvre depuis quelques années les propriétés et les avantages de la chaux qui est de plus en plus réutilisée, en particulier dans le domaine de la restauration architecturale.

La chaux présente un grand avantage par rapport au ciment : il s'agit d'un **matériau perspirant**. Dans un bâtiment, une grande quantité de vapeur d'eau est formée par les personnes qui y vivent et leurs activités (cuisine, chauffage, sanitaires ...). Cette vapeur d'eau doit sortir du bâtiment par ventilation au risque de créer des zones d'humidité. **La propriété perspirante de la chaux permet à la vapeur d'eau de traverser le mur vers l'extérieur, sans pour autant laisser entrer l'air extérieur ou l'eau** ; le ciment à l'inverse bloque cet échange. Cette caractéristique permet ainsi au mur de rester naturellement sain et au **bâtiment de « respirer »**.

Exemple de flambage, évolutif d'un bouffement de mur



Il est donc fondamental de **conserver la chaux** dans ces constructions anciennes pour **ne pas interrompre le chemin de la vapeur d'eau**. L'humidité bloquée dans les murs ou remontée par capillarité depuis le sol peut provoquer des désordres importants. Associés à des infiltrations d'eau par des couvertures défectueuses, ces désordres peuvent aller jusqu'à l'effondrement.

MISES EN ŒUVRE

La chaux hydraulique peut être utilisée aisément pour les travaux de maçonnerie sous forme de mortier pour la réparation de murs en pierre ou la réfection des joints extérieurs, ainsi que pour les chapes intérieures (qui peuvent supporter ensuite des tomettes ou un plancher bois ou bien encore des finitions terres cirées ...) qui éviteront la migration de l'humidité du sol vers les pieds de mur. La qualité du sable constitue toutefois, autant que celle de la chaux, un facteur important de la qualité finale du mortier.

Exemple de joints extérieurs chaux / sable



Exemple d'enduit de finition à la chaux



La chaux constitue également un choix intéressant pour l'isolation par le biais d'enduits à base de chaux et de matériaux naturels isolants (comme le chanvre, le liège, le lin ...).

Enfin, les finitions des murs avec la chaux sont envisageables : soit sous forme d'enduits (de nombreuses « recettes » pour autant de techniques et de rendus différents existent pour lesquelles il faudra opter pour une chaux hydraulique ou une chaux aérienne), soit même sous forme de peintures (du lait de chaux à l'eau de chaux), éventuellement pigmentées.

2. LA RESTAURATION DE LA MAÇONNERIE

Traditionnellement, les maisons bretonnes étaient réalisées en moellons de pierre avec un mortier terre ou terre-chaux permettant une perspiration des murs. Les ouvertures étaient encadrées par des pierres de tailles en granit. Ces éléments sont fondamentaux dans la perspective de conserver le caractère local du bâti.

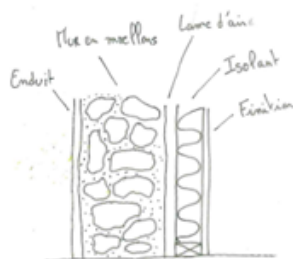
Les encadrements de fenêtre doivent être réalisés préférentiellement en pierre de taille, mais le recours à de faux linteaux de granit est possible. Les joints ainsi que la maçonnerie ne doivent pas être réalisés avec du ciment ou mortier étanche à la vapeur d'eau qui viendrait alors annihiler les vertus perspirantes de la chaux et de la terre ; de même, un mortier à la chaux « bâtardé » avec du ciment revient à rendre le mortier étanche.

3. L'ISOLATION THERMIQUE

Afin de conserver au maximum l'aspect extérieur des bâtiments, l'isolation thermique extérieure s'avère rapidement inenvisageable et est donc fortement déconseillée. Le rejointoiement des bâtiments en pierre est préféré à l'isolation par l'extérieur afin de conserver leur caractère patrimonial et entretenir les murs. Ce rejointoiement doit permettre la lecture des éléments constituant la qualité de ce patrimoine (chaînages d'angles, encadrements ...).

Néanmoins, la rénovation dans le respect du bâtiment ne doit pas empêcher la recherche de la meilleure efficacité énergétique possible et l'isolation thermique par l'intérieur demeure très efficace quand elle est bien conçue et mise en œuvre, malgré la persistance de quelques ponts thermiques. L'attention doit toujours porter sur la « respiration » du bâtiment afin d'éviter l'accumulation d'humidité ; le système d'isolation évitera donc ces points de rosée.

- ⇒ Une lame d'air (2 cm maximum) entre l'isolant et le mur peut être ménagée si ce dernier est poreux (en pierre tendre, en terre crue ...), dans le cas d'une mise en œuvre conventionnelle par armature et panneaux rigides d'isolant. Il est impératif de choisir un isolant perspirant et idéalement biosourcé.

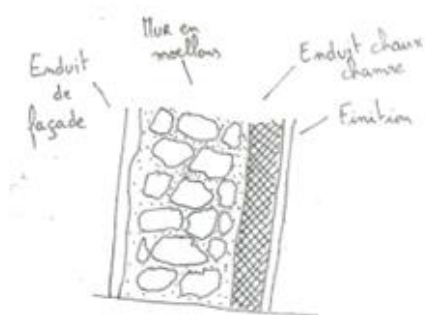


Coupe d'une isolation intérieure



Exemple de mise en œuvre d'isolation par l'intérieur, bâtiment passif

- ⇒ L'isolation intérieure peut également prendre la forme d'un enduit épais (de type chaux-chanvre, chaux-lin, chaux-paille ...) directement appliqué sur le mur qui servira en même temps de finition ou supportera une finition plus fine. Ce même isolant peut aussi être appliqué sur le mur, entre des armatures en bois qui permettront la pose de panneaux de bois, de plâtre, de gypse



Coupe d'une isolation intérieure avec enduit chaux-chanvre



Exemple de mise en œuvre d'isolation par l'intérieur, bâtiment passif

4. LE TRAITEMENT DE LA TOITURE

LA COUVERTURE

Les toitures sont aujourd'hui recouvertes **d'ardoise, plus rarement de chaume**. Afin de conserver une lecture du patrimoine, **le maintien de toitures sombres est conseillé** ; toutefois, dans l'objectif de permettre une architecture contemporaine, **les toitures en zinc ou en bac acier** (dont l'aspect qualitatif doit être proche de celui du zinc) dans les tons rappelant l'ardoise, constituent des alternatives séduisantes. Dans certains cas, l'utilisation de tuiles plates est permise si ces dernières sont déjà présentes sur le bâtiment ou le site.

Le faîtage peut être réalisé en **tuile d'argile** dans le cas d'une couverture en ardoise. Les tuiles sont alors posées directement sur un lit de mortier de chaux-sable.

Dans le cas d'un changement d'une couverture en chaume au profit d'une couverture en ardoise, on **conserve alors visible la partie supérieure de la chevronnière** qui correspond à l'épaisseur de la toiture en chaume, afin de permettre un éventuel retour au chaume mais à plus court terme de **conserver cet élément significatif** d'une époque.

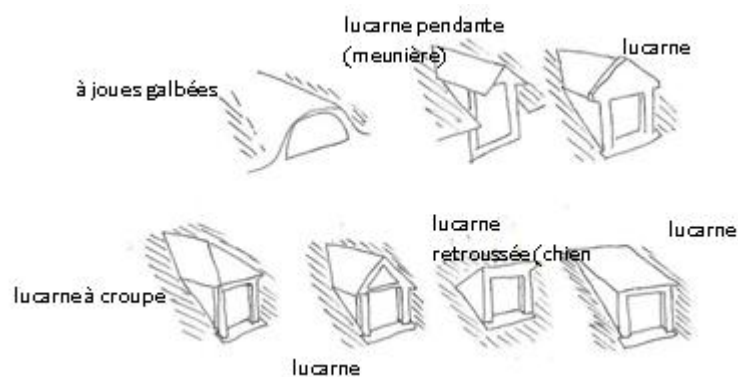
Si la toiture présente des ondulations dues à la mise en œuvre d'époque et à l'âge de la charpente, il **est alors conseillé de conserver autant que possible ces ondulations ou tout au moins de limiter la recherche d'une planéité parfaite** lors d'une éventuelle restauration, afin de conserver le caractère ancien et authentique du bâtiment.

LES LUCARNES

Les lucarnes sont très présentes dans les constructions rustiques et permettent d'éclairer les combles.

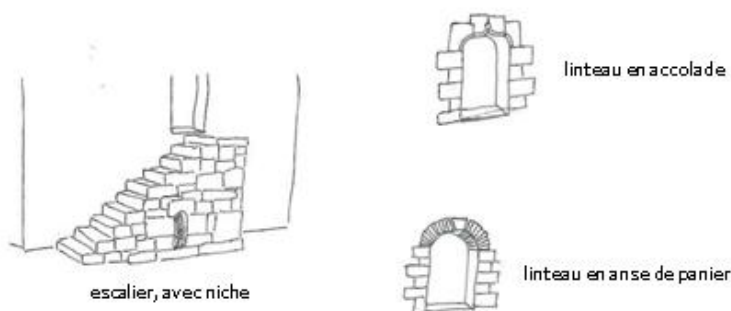
Si la construction comportait des ouvertures permettant la pose de lucarnes, il est alors possible de les restaurer. Dans le cas contraire, il est plutôt conseillé d'opter pour la pose de châssis de toit. Il existe plusieurs typologies de lucarnes ; le choix se fait donc en fonction de la typologie présente sur le bâtiment ou sur les bâtiments environnants.

Différents types de lucarnes :



5. LA CONSERVATION DES DETAILS ARCHITECTURAUX

Tous les détails architecturaux représentent des particularités du bâtiment que le propriétaire doit conserver dans la mesure du possible, afin de témoigner d'usages ou de modénatures locales : niches, linteaux (à accolade, en anse de panier ...), chaînages d'angle, pigeonniers, escaliers, sculptures (symboles, personnages ...).



5. LE TRAITEMENT DES OUVERTURES

LES PERCEMENTS

Lors d'une rénovation, il est conseillé de conserver les proportions des ouvertures existantes, en général plus hautes que larges.

Il est aussi important de conserver l'alignement des ouvertures d'un étage sur l'autre. Si l'on vient ajouter une lucarne pour éclairer les combles, cette dernière doit alors être alignée avec l'ouverture existante en-dessous. De même, il est également important de conserver la symétrie axiale de ces bâtis.

LES MENUISERIES

Il est conseillé de conserver l'aspect des menuiseries existantes. Le changement des menuiseries, dans le cadre d'une rénovation énergétique par exemple, doit prendre en compte l'aspect de l'existant (sauf s'il s'agit bien entendu d'une menuiserie récente déjà en rupture avec la menuiserie d'époque) et de s'en rapprocher au maximum.

Les menuiseries en bois sont recommandées. Dans le cas contraire, le matériau choisi doit idéalement reprendre les caractéristiques de la menuiserie existante, et notamment la largeur de ses montants. Le PVC autorise difficilement des montants fins mais l'aluminium dispose de différentes finitions et de possibilités d'adaptation accrues. Les couleurs des menuiseries sont laissées libres. Elles peuvent participer à animer la façade par l'application d'une couleur vive.

ANNEXE n° 5 – TRAITEMENT DES CLÔTURES

GENERALITES

L'édification d'une clôture est obligatoirement soumise à une déclaration préalable.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le maintien et l'entretien des «clôtures de fait» que représentent les talus et haies plantées doivent être privilégiés.

Leur réalisation, si elle est nécessaire, doit être conçue dans le cadre du projet global de l'opération d'aménagement et de construction. Elle doit également prendre en compte les impératifs de sa gestion et de son bon entretien.

Le réseau de clôture constitue la trame paysagère qui s'impose à tous, c'est l'interface entre espace public et privé : certaines règles sont à respecter afin qu'elles contribuent à la qualité du paysage, plutôt qu'elles ne le détériorent.

Les clôtures sur rue ou voies doivent participer à la qualité des voiries qu'elles bordent (voies urbaines, voies routières, voies périphériques, voies de desserte, chemins...).

La clôture est un élément de la façade, elle doit être ravalée en même temps que cette dernière.

Dans les secteurs de bâti ancien, la destruction d'une clôture peut nécessiter un permis de démolir préalable.

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

En haie végétale, une palette associant diverses variétés d'arbustes et offrant de nombreuses configurations décoratives, est préconisée (2/3 d'espèces caduques, 1/3 persistantes). Les plantes grimpantes animant ou masquant des clôtures en place représentent également une solution intéressante.

Secteurs de bâti ancien

La clôture devra permettre d'assurer la continuité du front bâti sur la limite d'emprise des voies.

Les matériaux anciens utilisés dans les clôtures existantes devront être conservés.

Les clôtures devront être composées de l'un des matériaux suivants : pierre apparente, maçonnerie enduite à condition qu'elle soit accordée avec la façade par les teintes et les matériaux, bois, végétaux.

La clôture doit faire l'objet, en tant qu'élément du volet paysager du permis de construire, d'un examen attentif, en liaison avec le reste du projet.

Les murs de pierres ne devront pas excéder une hauteur de 2 m. Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée notamment si une clôture différente est édifiée sur les parcelles voisines.

En cas de clôture strictement végétale, un grillage peut doubler les plantations, à condition qu'il soit situé à l'intérieur du linéaire de plantations.

L'usage du PVC blanc, en revêtement extérieur de façade ou comme composante de la clôture est proscrit.

Début du XXe siècle

Les clôtures doivent s'accorder avec les façades par les teintes, les matériaux et les détails décoratifs.

La conservation des clôtures existantes doit être privilégiée : toute destruction et tout remplacement devront faire l'objet d'une réflexion globale avec l'ensemble du projet.

La clôture sur rue doit être composée de l'un des matériaux suivants ou d'une combinaison de ces éléments :

- muret maçonné d'une hauteur maximum de 1 m ;
- éléments décoratifs de ferronnerie, métal, béton ou bois ;
- haie végétale ou végétal décoratif.

Le PVC blanc est déconseillé.

Les clôtures opaques sont interdites lorsqu'elles ne sont pas édifiées en continuité de la façade.

Années cinquante

Les clôtures doivent s'accorder avec les façades par les teintes, les matériaux et les détails décoratifs.

La conservation des clôtures existantes doit être privilégiée : toute destruction et tout remplacement devront faire l'objet d'une réflexion globale avec l'ensemble du projet.

La clôture doit être composée de l'un des matériaux suivants ou d'une combinaison de ces éléments :

- muret maçonné d'une hauteur maximum de 1 m ;
- éléments décoratifs ajourés de ferronnerie, métal, béton ou bois ;
- haie végétale ou végétal décoratif.

Les clôtures opaques sont interdites lorsqu'elles ne sont pas édifiées en continuité de la façade.

Années 70

Les éléments bocagers préexistants doivent être conservés et entretenus.

La clôture doit s'accorder à la façade de la construction par les teintes, matériaux et détails décoratifs.

Le laurier palme et le thuya, taillés en haies continue sont déconseillés.

Lotissements contemporains

Le laurier palme et le thuya, taillés en haies continue sont déconseillés.

Les éléments bocagers préexistants doivent être conservés et entretenus.

Lorsque le règlement de lotissement n'impose pas un traitement de clôture identique pour l'ensemble des constructions, la clôture doit s'accorder à la façade de la construction par les teintes, matériaux et détails décoratifs.

Les zones d'activités

Les opérations de lotissement à destination d'activités doivent comporter obligatoirement un parti d'aménagement d'ensemble concernant les clôtures, lorsqu'elles s'avèrent nécessaires. Ils doivent prendre en compte les impératifs de gestion des haies réalisées.

Les éléments bocagers préexistants doivent être conservés et entretenus le cas échéant.

Les grillages doivent être doublés d'une haie végétale extérieure ou masqués par des plantes grimpantes.

ANNEXE n° 6 - CALCUL DE LA DENSITÉ SELON LE PLH DE LORIENT AGGLOMÉRATION

PLH ET DENSITÉ

S'ENTENDRE SUR LA DENSITÉ

INSEE : une répartition homogène de la population municipale qui gomme les spécificités géographiques ;

Interviewé : ressenti en présence d'un environnement d'immeubles d'habitation de grande hauteur ;

Lois SRU et UH : une réponse à l'étalement urbain qui produise des formes urbaines conviviales et économes en espace ;

PLH : une valeur plancher de référence qui peut être différente entre secteur de renouvellement urbain et extension urbaine. Elle tient compte du tissu urbain environnant existant ou en mutation et de leur proximité avec les axes structurants de transports collectifs.

SURFACE DE RÉFÉRENCE

Son champ est à préciser car les opérations d'aménagement sont de plus en plus mixtes et la ville durable exige de la porosité.

emprises ...



Superficie du terrain d'opération

...exclues car supportant une occupation ou un usage dont le rayonnement dépasse l'opération



Equipements tels école, salle de quartier et dispositifs techniques hydraulique ou autres.
Espaces récréatifs tels parc urbain, coulée verte valorisant ou non une zone humide ...



Lieux de circulation assurant du trafic interquartiers :
voie primaire / boulevard.

...bénéficiant directement aux résidents



Foncier :
- sur lequel sont construits N logements ;
- espaces communs propices à la vie sociale et aires techniques (déchets ménagers, ...) ;
- voies secondaires et de desserte intérieure incluant toutes surfaces affectées au stationnement ;
- cheminements dédiés aux déplacements doux ;
- équipement, sportif ou autre, à l'usage exclusif des résidents.

CALCUL DE LA DENSITÉ PLH

Sur le foncier $F = S - (E + L)$ exprimé en ha, la densité nette $D = \frac{N}{S-(E+L)} = \frac{N}{F}$

Sa valeur plancher minimale oscille entre 35 pour les bourgs avec zone rurale importante et 140 en hyper centre de Lorient.

DENSITÉ RIME AVEC QUALITÉ



Superficie du terrain d'opération

Emprises exclues :



Équipement, parc paysager et circulations douces traversantes



Voie primaire

Emprise servant les résidents :



31 logements individuels groupés
+ 55 logements en collectif (R + 3)



foncier de 1,35 ha



64 logements par hectare
Simulation SERVON-SUR-VILAINE



Aménager de façon responsable, c'est:

- ouvrir le nouveau quartier à la vie de la cité par des rues adaptées,
- répondre aux besoins en logement y compris par une offre accessible et innovante,
- intégrer les problématiques environnementales dès la conception du projet.

ANNEXE n° 7 - ESPÈCES INVASIVES NE POUVANT ÊTRE UTILISÉES DANS LE CADRE DES PLANTATIONS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS

Espèces invasives - définitions

Le conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne recense les espèces invasives dans une publication de juillet 2011 intitulée « liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne ».

Les espèces introduites par l'homme et provenant d'autres espaces, peuvent former des populations parfois très denses, se dispersant massivement sans intervention directe de l'être humain. Elles s'étendent alors rapidement dans les milieux naturels et entrent en concurrence avec la flore et la faune locales, c'est pourquoi on les qualifie d'espèces invasives.

Invasive avérée : Plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

Invasive potentielle : Plante non indigène présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. A ce titre, la présence d'invasives potentielles sur le territoire considéré justifie une forte vigilance et peut nécessiter la mise en place rapide d'actions préventives ou curatives.

Prescriptions à respecter

Les espèces dont la liste suit ne devront pas être utilisées dans le cadre de plantations d'espaces verts publics, d'espaces verts récréatifs et des haies.

D'une manière générale, on ne peut qu'encourager les particuliers à ne pas recourir à ces espèces pour l'agrément de leurs jardins.

Liste des espèces à proscrire

La liste de plantes indiquées ci-dessous reprend les plantes invasives avérées et invasives potentielles telles qu'elles sont définies par Conseil scientifique régional du patrimoine naturel de Bretagne.

Invasives avérées :

- Elodée dense - *Egeria densa* Planch.
- Jussie rampante - *Ludwigia peploides* (Kunth) P.H.Raven
- Jussie à grande fleurs - *Ludwigia uruguayensis* (Cambess.) H.Hara
- Myriophille du Brésil - *Myriophyllum aquaticum* (Vell.) Verdc.
- Baccharis ou séneçon en arbre - *Baccharis halimifolia* L.
- Bident à fruits noirs ou Bident feuillé - *Bidens frondosa* L.
- Figue marine ou Griffes de sorcière - *Carpobrotus acinaciformis* / *edulis*
- Herbe de la pampa - *Cortaderia selloana* (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
- Crassule de Helm - *Crassula helmsii* (Kirk) Cockayne
- Elodée crépue - *Lagarosiphon major* (Ridl.) Moss
- Renouée de l'Himalaya - *Polygonum polystachyum* C.F.W.Meissn.

- Laurier palme - *Prunus laurocerasus* L.
- Renouée du Japon - *Reynoutria japonica* Houtt.
- Renouée de Sakhaline - *Reynoutria sachalinensis* / x *bohemica*
- Rhododendron des parcs ou Rhododendron pontique - *Rhododendron ponticum* L.
- Cinéraire maritime ou Sénéçon maritime - *Senecio cineraria* DC8.
- Spartine à feuilles alternes - *Spartina alterniflora* Loisel.
- Ail à tige triquètre *Allium - triquetrum* L.
- L'Impatiens de l'Himalaya - *Impatiens glandulifera* Royle
- Paspale distique ou Chiendent d'eau - *Paspalum distichum* L.

Invasives potentielles :

- Cuscuta d'Australie - *Cuscuta australis* R. Br.
- Ailante ou Faux vernis du Japon - *Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle
- Buddleia du père David - *Buddleja davidii* Franch.
- Robinier faux acacia - *Robinia pseudoacacia* L.
- Ambrosie à feuilles d'armoise ou herbe à poux - *Ambrosia artemisiifolia* L.
- Cotonéaster horizontal - *Cotoneaster horizontalis* Decne.
- Cotonéaster simonsii Baker
- Hydrocotyle fausse renoncule - *Hydrocotyle ranunculoides* L.f.
- Lindernie fausse-gratiole - *Lindernia dubia* (L.) Pennell
- Anthémis maritime - *Anthemis maritima* L.
- Fougère d'eau - *Azolla filiculoides* Lam.
- Claytonie perfoliée ou Pourpier d'hiver - *Claytonia perfoliata* Donn ex Willd.
- Cotule pied-de-corbeau - *Cotula coronopifolia* L.
- Elodée de Nuttall - *Elodea nuttallii* (Planch.) H.St.John
- Impatiens du Tibet - *Impatiens balfourii* Hook.f.
- Impatiens à petites fleurs - *Impatiens parviflora* DC.
- Laurier-sauce ou Laurier vrai - *Laurus nobilis* L.
- Lentille d'eau minuscule - *Lemna minuta* Kunth
- Lenticule à turion - *Lemna turionifera* Landolt
- Pétasite odorant - *Petasites fragrans* (Vill.) C.Presl
- Pétasite officinal ou Chapeau du diable - *Petasites hybridus* (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. *hybridus*
- Sénéçon de Mazamet ou Sénéçon du Cap - *Senecio inaequidens* DC.