



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 24 octobre 2017

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

## Modification de droit commun n°2

# Règlement

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

Le Maire,

Jean-Louis LE MASLE



### Mairie d'Inguiniel

1 rue Louis Le Moënic

56240 INGUINIEL

Tel : 02 97 32 08 12

Courriel :

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





# SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>5</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>25</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>57</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	<b>69</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>81</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>99</b>



# TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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 P.L.U. 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 111-15 : 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 ».
- 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.
- 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 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.
- Les dispositions des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Scorff et du Blavet en vigueur.

#### 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 24 octobre 2017,
- 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,

### 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. 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 P.L.U. 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**.

### 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 P.L.U. 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. ADAPTATION MINEURE

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 P.L.U. 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 P.L.U. 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 1ers des différents règlements de zones.

## **8. DENSITE**

### **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.112-2 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.

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

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

### • Production de logement locatifs sociaux

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

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

### • Objectifs de densité de logements :

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

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

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

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

## 10. 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 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 P.L.U. 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'acquiescer son terrain.

## 11. ELEMENTS 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 des articles L.151-19 et/ou L.151.23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme. Ces éléments sont localisés sur le règlement graphique complémentaire « Paysage et patrimoine ».

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

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

#### *Haie anti-érosive*

Lorsque la demande de modification est autorisée, elle devra être compensée, à la charge du demandeur, par au moins le linéaire modifié et au minimum de même nature.

#### *Haie paysagère*

Lorsque la demande de modification est autorisée, elle devra être compensée, à la charge du demandeur, par au moins le linéaire modifié sous forme :

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

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

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

### Arbres remarquables

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

### Cône de vue

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

### **Source, chaos granitique**

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

### **Secteur bâtis à protéger**

Se reporter à l'article 12 des dispositions générales

### **Autres éléments identifiés**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **12. SECTEUR BATI 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**

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 les 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.

### 13. PLAN 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 aux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Scorff et Blavet.

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 permanents est formalisée par un zonage Na 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 permanents 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.

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

#### Introduction

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

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

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



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

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



#### Champ d'application

Les prescriptions de gestion des eaux pluviales s'appliquent à toute construction, extension, installation, ouvrage ou travaux ayant pour effet la création d'une surface imperméabilisée d'une surface minimale fixée à 30m<sup>2</sup>.

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

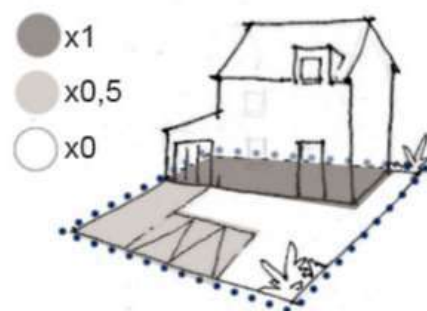
Type de revêtement	Pondération (surfaces imperméabilisées)
Pleine terre, noues, arbres (emprise sous houppier), talus	0
Surfaces minérales perméables (sable tassé, pavés à joints larges, graviers, béton poreux...) Dalles perméables (dalle gazon...) Toitures végétalisées avec capacité de stockage ou extensives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

#### Exemple de calcul :

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

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

$$\begin{aligned}
 & 90 \text{ (emprise maison)} \\
 & + [60 \text{ (emprise stabilisé)} * 0,5 \text{ (pondération)}] \\
 & = 120 \text{ m}^2.
 \end{aligned}$$



### Obligation d'infiltration

La règle à appliquer est par ordre de priorité :

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

Les dispositifs à ciel ouvert doivent être privilégiés.

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

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

### Opérations d'ensemble

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

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

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

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

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

noues sont établies pour pouvoir être remontées aisément à pied.

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

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

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

### **Stockage - récupération**

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

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

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

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

### **Eaux de vidange et de lavage des piscines**

Le pétitionnaire doit prendre en compte dans le calcul du dimensionnement de ses ouvrages de rétention et d'infiltration, les eaux de vidanges des piscines si celles-ci sont prévues dès la construction de l'habitation. En cas de réalisation ultérieure, le pétitionnaire doit prévoir un nouvel ouvrage de stockage et d'infiltration pour la piscine.

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

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

### **Gestion qualitative des eaux pluviales**

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

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

## 15. 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 stipulations 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 stipulations 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 stipulations 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).

## 16. 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.

## 17. ENERGIE

### Pour vous renseigner sur vos projets

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

Bâtiment An Oriant - 6, quai de l'Aquillon - 56100 Lorient

n° vert 0 800 100 601 / [www.lorientagglo.fr](http://www.lorientagglo.fr)

La conception bioclimatique devra guider la construction des bâtiments neufs.

Il s'agit de constructions :

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

Les constructions neuves devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

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

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

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

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

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

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

### D'autre part :

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

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mât) ainsi que les

ouvrages techniques qui y sont liés, ne sont pas soumis aux règles de hauteur mentionnées aux articles 5 de chaque zone. Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement : en particulier, les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.

#### De plus :

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

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

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

## 18. ESPACE LIBRE ET BIODIVERSITE

### Préservation et renforcement de la trame verte existante

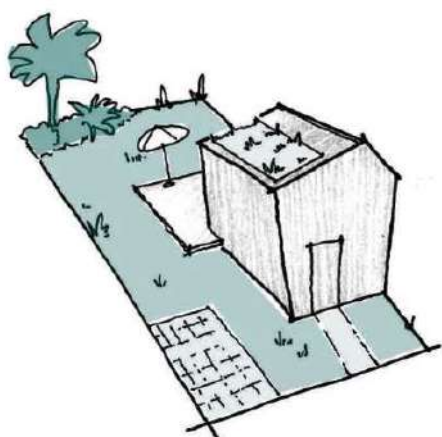
- Les éléments de bocage existants sur les sites de projet doivent être maintenus ou compensés par des créations avec des fonctionnalités (paysagères ou anti-érosives) équivalentes voire supérieures.
- Sauf en secteurs AU, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations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

### Coefficient de Biotope Surfacique (CBS)

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

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

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



Talus  
/arbres

Pleine terre

Revêtements  
semi-  
perméables

A noter :

les espaces de talus plantés  
ou arborés sont **bonifiés**  
dans le calcul :

1m<sup>2</sup> de talus vaut 1,2m<sup>2</sup> de  
biotope !

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

$$\frac{\left[ \begin{array}{l} \text{surface talutée/arborée} * 1,2 \\ + \text{ surface en pleine terre} \\ + \text{ surfaces semi-perméables} * 0,5 \end{array} \right]}{\text{surface totale du terrain de projet}}$$

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

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

Exemple de calcul :

- Le projet de maison individuelle de Monsieur P. se situe sur une parcelle de 200 m<sup>2</sup> en zone Ub.

Il prévoit la construction d'une maison avec terrasse sur une emprise de 90 m<sup>2</sup>. Il n'y pas de toiture végétalisée.

Son allée de garage et les deux stationnements devant sa maison seront en revêtement stabilisé ; ils représentent une surface de 60 m<sup>2</sup>.

Il préserve un petit bosquet de 10 m<sup>2</sup> au fond de sa parcelle, et il conserve le reste du terrain soit 40 m<sup>2</sup> en jardin engazonné ou potager.

- En zone Ub, Monsieur P. doit **respecter un CBS de 0,3**.

**Le CBS de son projet est de :**

$$[10 (\text{bosquet}) * 1,2 + 40 (\text{jardin}) + 60 (\text{stabilisé}) * 0,5] / 200 = \mathbf{0,41}.$$

C'est > 0,3 donc conforme au PLU.

## 19. 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 autres 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.

## 20. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

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, éclairé, ventilé (ventilation haute et basse), isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction d'habitat collectif pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération. Les parois et le sol seront en matériaux imputrescibles. Il devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental.

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) préalablement définis et correctement dimensionnés, ou des aires de présentation pour l'accueil des conteneurs lors des jours de collecte. Ces dispositifs devront être validés par la Direction Gestion et Valorisation des Déchets de Lorient Agglomération.

## 22. ORGANISATION DE L'ACTIVITE COMMERCIALE

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

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

Hors de la centralité commerciale identifiée par le présent PLU, les nouvelles implantations d'activités

relevant des destinations suivantes ne sont pas autorisées : commerce de détail seul ou avec artisanat commercial, cinéma, drives et points de retrait de marchandises commandées via internet, commerce de gros si activité significative de commerce de détail, points de vente liés à une activité de production (artisanale, agricole, artistique, industrielle...) déconnectés géographiquement des lieux de production.

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

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

### **La centralité commerciale**

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

Les centralités commerciales cumulent en effet plusieurs critères qui leur permettent de constituer les lieux privilégiés pour l'implantation du commerce et des marchés :

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

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

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

- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 1 250 m<sup>2</sup>, une croissance dans la limite de 20% maximum de cette surface initiale est autorisée ;
- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 1 250 m<sup>2</sup>, un agrandissement jusqu'à 1 500 m<sup>2</sup> est possible.

### **Protection des rez-de-chaussée commerciaux**

Les rez-de-chaussée des constructions repérées au document graphique comme « linéaire commercial à protéger ou à développer » doivent être prioritairement affectés à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif, selon les dispositions suivantes :

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

## **23. 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 est interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière 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 m<sup>2</sup> 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.

### **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 40m<sup>2</sup>), 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. Les abris de jardin peuvent faire l'objet de règles spécifiques : est désignée comme abri de jardin une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. En tout état de cause une dépendance dotée de pièces à vivre ne peut pas être considérée comme un abri de jardin.

### **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.

### **Egout 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 est imposée pour permettre le croisement des véhicules. Les prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) jointe au P.L.U. 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 implanter le long de ces chemins.*

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

### **Equipements 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 m<sup>2</sup> 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 contrebas 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 lignes communes du terrain d'assiette du projet d'un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie sur laquelle le terrain d'assiette du projet prend accès.

On distingue :

- les limites séparatives de fond de parcelle : il s'agit de limites séparatives d'unités foncières qui n'aboutissent pas à une voie ou emprise publique sur laquelle le terrain prend accès ;
- les limites séparatives latérales : il s'agit de limites d'unités foncières qui aboutissent à une voie ou emprise publique.

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 contigües 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.**

*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 du centre-bourg, d'améliorer les habitations existantes et d'intégrer les nouvelles constructions dans cet environnement. Elles confèrent à la zone une vocation de centralité.*

Elle correspond au centre-bourg d'Inguiniel présentant un caractère de densité.

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 **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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de plus de 3,50 m de hauteur totale.
- Les abris de jardin de plus de 2,50m de hauteur ou de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- La construction des annexes avant la réalisation de la construction principale.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les constructions à usage agricole.

#### 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 est 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 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 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.

#### **Electricité, 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 stipulations 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 stipulations 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 stipulations 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.

### Eaux pluviales

Se reporter à l'article 14 des dispositions générales.

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 1,5m 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 pré-existant),
- 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 minimale de 1mètre, 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 des 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 2m. 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 4,50m sauf si elles s'accrochent 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 2m de ces limites.

Lorsqu'il s'agit de piscines, l'implantation (margelles comprises) doit respecter un retrait au moins égal à 3m 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, monopentes ou cintrées, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit :

SECTEUR	FAÎTAGE	SOMMET
Ua	12m	4,50m

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 20m à partir de la limite d'emprise de la voie, la hauteur totale des constructions en limite séparative ne doit pas dépasser 4,50m, 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.

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  $40^\circ$ .

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  $40^\circ$ , 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  $40^\circ$ , représentant au moins 60% de l'emprise au sol du bâtiment avec une largeur des murs de pignon inférieure ou égale à 8m ;
- des volumes secondaires avec un ou d'autres types 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, percements, 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. Les capteurs sur châssis sont interdits, ils doivent être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés).

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 apparentes, en parpaings apparents ou en tôles.

### **Eléments 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 ou les talus plantés, 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 poteaux métalliques 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 maçonné d'une hauteur maximale de 1m, éventuellement surmonté de grillage ou d'un système à claire-voie (lisses, panneaux ...). La hauteur globale de la clôture n'excèdera pas 1,50m.
- mur traditionnel en pierres sèches d'une hauteur maximale de 1,50m.

La hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2m 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.

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

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

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture brise-vue d'une hauteur de 2m pourra être réalisée côté jardin sur une longueur limitée à 5m. 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 30m 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 300m et situé en zone U ou AU, 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.

A 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 des eaux pluviales.

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 au moins par 200m<sup>2</sup> de terrain non construit, et si possible réunis en bosquets.

Les espèces invasives dont la liste figure en annexe 5 du présent règlement ne pourront pas être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts. De plus, il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

### ~~**ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**~~

### **ARTICLE Ua 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Se reporter à l'article 17 des dispositions générales.

## **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.

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



## 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 d'Inguiniel, et au secteur urbanisé de Poulgroid, de type pavillonnaire.

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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de plus de 3,50 m de hauteur totale.
- Les abris de jardin de plus de 2,50m de hauteur ou de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- L'édification de constructions annexes avant la réalisation de la construction principale.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les constructions à usage agricole.

### **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 3m 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 est 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 3m. Tout accès dangereux est interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière 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 Ub 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.

### **Electricité, 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 stipulations 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 stipulations 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 stipulations 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.

### Eaux pluviales

Se reporter à l'article 14 des dispositions générales.

## **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 P.L.U.

En l'absence de mention sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent être implantées en limite ou à 1,5m 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 25cm 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 2m. 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 3,50m 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 2m.

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

Les abris de jardin seront implantés en limite séparative ou à au moins 1m 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 deux pans de pentes  $\geq 40^\circ$ ,
- au sommet pour les autres toitures (toitures pentes  $< 40^\circ$ , toitures terrasses, monopentes ou cintrées, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit :

Secteur	FAÎTAGE	SOMMET
Ub	9m	8m

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 20m à partir de la limite de la voie, la hauteur totale des constructions en limite séparative ne doit pas dépasser 3,5 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 sa hauteur en limite séparative.

Pour les constructions existantes, la hauteur maximale peut être majorée de 50cm 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 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. Les capteurs sur châssis sont interdits, ils doivent être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés).

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 ou les talus plantés, 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'excèdera pas 1,50m.
- mur traditionnel en pierres sèches d'une hauteur maximale de 1,50 m. Le portail pourra atteindre une hauteur de 1,60 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.

## **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.

A 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 au moins par 200 m<sup>2</sup> 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 5% 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 5 du présent règlement ne pourront pas être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts. De plus, il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

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

## **ARTICLE Ub 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Se reporter à l'article 17 des dispositions générales.

## **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.

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





## **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 et 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.

#### **ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 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.
- 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 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.
- 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 35m<sup>2</sup>.

### **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 5m 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 est 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 est interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière 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 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 Ui 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.

### **Electricité, 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 stipulations 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 stipulations 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 stipulations 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.

### Eaux pluviales

Se reporter à l'article 14 des dispositions générales.

## **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 P.L.U.

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 15m 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 10m de la limite de propriété lorsqu'elles s'implantent le long de voies primaires et à au moins 5m 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.

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 5m.

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 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, monopentes, cintrées, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit :

SECTEUR	FAITAGE	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 50cm dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures.

## **ARTICLE Ui 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**

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

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 6m.

### **Eléments 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 3m 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 ou les talus plantés, 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 2m, 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 poteaux.

## **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 30m 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 300m 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.

A 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 au moins par 200m<sup>2</sup> 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 n°5 du présent règlement ne pourront pas être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts. De plus, il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

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

#### **ARTICLE Ui 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Se reporter à l'article 17 des dispositions générales.

#### **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.

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





## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES **Ue**

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 Ue 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 d'Inguiniel 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 Ue1 - 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 Ue2.
- 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 Ue 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.
- 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 Ue 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 3m 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 est 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 3m. Tout accès dangereux est interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées 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 Ue 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.

#### **Electricité, 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 stipulations 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 stipulations 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 stipulations 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.

Se reporter à l'article 14 des dispositions générales.

#### **~~ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~**

#### **ARTICLE Ue 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 P.L.U.

En l'absence de mention sur les documents graphiques du règlement, les constructions doivent être implantées à 5m 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 25cm 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 Ue 7 - 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 3m. Un passage suffisant pour assurer l'entretien de la construction et du fond de la parcelle doit être laissé.

#### **ARTICLE Ue 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 Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

#### **ARTICLE Ue10 - 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, monopentes, cintrées, constructions annexes, éléments de liaison ...)

est fixée comme suit :

Secteur	FAÎTAGE	SOMMET
Ue	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 50cm dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur des toitures.

## **ARTICLE Ue 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.

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

Les panneaux photovoltaïques, 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.

### **Eléments 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 3m 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 ou les talus plantés, 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.

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 Ue 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 30m 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 300m 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.

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

## **ARTICLE Ue 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 des eaux pluviales.

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 au moins par 200m<sup>2</sup> de terrain non construit, et si possible réunis en bosquets.

Les espèces invasives dont la liste figure en annexe n°5 du présent règlement ne pourront pas être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts. De plus, il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

## **~~ARTICLE Ue14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~**

## **ARTICLE Ue 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Se reporter à l'article 17 des dispositions générales.

## **ARTICLE Ue 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.

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





## TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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 1AU 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.**

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 :

- 1AUb destinés à l'habitat et aux services et activités économiques compatibles avec l'habitat.
- 1AUe destiné aux équipements d'intérêt collectif (équipements sportifs, culturels et de loisirs) compatibles avec l'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones doit être menée en cohérence avec le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

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'édification de constructions destinées aux activités agricoles.
- 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.
- Les lotissements à usage d'activités.
- 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 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de plus de 3,50m de hauteur totale.
- Les abris de jardin de plus de 2,50m de hauteur ou de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**En outre, en secteur 1AUe :**

- Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 1 AU 2.

**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 qu'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 50m<sup>2</sup>. 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.

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.

**En outre, en secteur 1AUb**

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.

**En outre, en secteur 1AUe**

Les constructions et installations à usage d'équipement public, de loge de gardien, d'hébergement, de bureaux et de services sous réserve d'être d'intérêt collectif ou 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 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 3m de largeur pour les voies de desserte (et « plateaux partagés » ouverts aux véhicules, aux piétons et deux roues) et d'au moins de 5m de largeur pour les voies destinées à la circulation générale à double sens (3m 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 est 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 au projet 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 3m. Tout accès dangereux est interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière 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**

En secteur 1AUb, 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.

### **Electricité, 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 si le secteur est en zone d'assainissement collectif au plan de zonage 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 stipulations 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 stipulations 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 stipulations 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.

#### Eaux pluviales

Se reporter à l'article 14 des dispositions générales.

#### **Eclairage public**

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 éventuellement 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 à l'identique 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 :**

##### **Pour les secteurs 1AUb**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul supérieur à 1,50m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant).

##### **Pour le secteur 1AUe**

Les constructions doivent être implantées à 5m minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

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

accédant au bâtiment.

En secteur d'habitat, 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 25cm 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 les 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**

### **En secteur 1AUe**

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 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 3 m. Un passage suffisant pour assurer l'entretien de la construction et du fond de parcelle doit être laissé.

### **Dans les autres secteurs**

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 2m minimum.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fonds de parcelle si elles n'excèdent pas une hauteur de 3,50m sauf si elles s'accrochent 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 2m.

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 3m par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin seront implantés en limite séparative ou à au moins 1m 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**

### **En secteur 1AUb**

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

### **En secteur 1AUe**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% 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 1,50m.

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 monopentes, toitures cintrées, toitures terrasses ...),

est fixée comme suit :

Secteur	FAÎTAGE	SOMMET
1AUb	9 m	7,50 m
1AUe	12 m	12 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  $40^\circ$ .

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 50cm 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, ...
- En tenant compte de la morphologie du terrain naturel.
- 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 (comprenant par exemple des ouvertures, modénatures).

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

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

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 ou les talus plantés, 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 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 secteur 1AUb**, 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 1m, éventuellement surmonté de grillage ou d'un système à claire-voie (lisses, panneaux ...). La hauteur globale de la clôture n'excèdera pas 1,50m.

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

La hauteur des clôtures éventuelles en maçonnerie pourra atteindre 2m 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 1,80m.

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

**En secteur 1AUe**, 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.

## **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 300m 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.

A 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 au moins par 200m<sup>2</sup> 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 P.L.U.

Dans toute opération de construction (immeuble collectif, opération groupée, lotissement) d'au moins 5 logements, les espaces verts communs en pleine terre doivent couvrir au moins 5% 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 2m 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 n°5 du présent règlement ne pourront pas être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts. De plus, il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

#### ~~ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

#### **ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Se reporter à l'article 17 des dispositions générales.

#### **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.

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

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES **2AU**

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

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

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation mais dont les voiries publiques et les réseaux existants en périphérie immédiate de ces secteurs n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comprend le secteur 2AUe destiné aux équipements d'intérêts collectifs, ou de loisirs.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U. qui intégrera obligatoirement des orientations d'aménagement et de programmation.

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 2.

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

- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre 1er du présent règlement, alinéa 8) 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 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 créent pas de nouveau logement et 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 30m<sup>2</sup>.

Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU 3 - VOIRIE ET ACCES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet

#### **ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les extensions et constructions annexes autorisées à l'article 2 AU 2 ne peuvent excéder la hauteur au point le plus haut de la construction existante.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques (pylônes...).

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## 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 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,
- Ac, délimitant les parties du territoire situées sur le domaine terrestre de la commune affectées exclusivement aux activités aquacoles,
- Ai, délimitant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, qui n'accueilleront pas de nouvelles activités mais permettront l'extension des activités non agricoles 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, aquacole ou du sous-sol. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production de l'exploitation agricole concernée et restent accessoires à celui-ci, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- 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 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 »).

#### **En outre, en secteur Ab**

- 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 Ac**

- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- L'implantation d'éoliennes.
- Le changement de destination des bâtiments existants sauf s'ils sont nécessaires à un intérêt général ou liés à l'aquaculture.

#### **En outre, en secteur Ai**

- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.
- L'implantation d'éoliennes.

#### **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 (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 m<sup>2</sup>. Ce local de permanence ne peut en aucun cas être un logement de fonction.
- 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 Ac**

- L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations aquacoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve qu'il n'existe pas déjà un logement suffisant intégré à l'exploitation.

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 secteurs Aa, Ab et Ac**

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

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

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

Quel que soit le projet d'extension mesurée (extension, annexe, piscine), la date de référence pour l'emprise au sol autorisée est la date d'approbation du PLU (24/10/2017) ou, si elle est ultérieure, la



date de création de l'habitation faisant l'objet du projet d'extension mesurée.

- A l'exception des logements de fonction liés à une exploitation agricole ainsi que des annexes, la division d'un bâtiment à usage d'habitation existant en plusieurs habitations, sans changement de destination et sans augmentation de l'emprise au sol dédiée à de l'habitation.
- A 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 dépassera pas 40 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale ne devra pas dépasser 3,50 m. Ces annexes ne devront pas être implantées à une distance supérieure à 20 m de la construction principale. Les abris de jardin de plus de 2,50m de hauteur ou de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont interdits.

#### **En secteur Ai :**

- 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 est 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 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 est 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 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, dont c'est le seul usage, figurant au document graphique en annexe. Toutefois leur traversée peut être autorisée.

## **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.

### **Electricité, 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 stipulations 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 stipulations 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 stipulations 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.

#### Eaux pluviales

Se reporter à l'article 14 des dispositions générales.

### **~~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 P.L.U.

Les extensions des bâtiments d'habitation doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf pour les bâtiments existant dans ces marges de recul à la date d'approbation du présent P.L.U.).

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.

A 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 constructions à usage d'activité (Ai) ne pourront s'implanter à moins de 5m de la limite séparative, sauf si elles justifient de la mise en place de dispositif de type mur coupe-feu.

### Pour les extensions ou les annexes des constructions à usage d'habitation

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.

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

## **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 Ai**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% 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  $< 40^\circ$  ou monopentes, toitures cintrées, toitures terrasses, constructions annexes, éléments de liaison),

est fixée comme suit :

Secteur	FAITAGE	SOMMET
A	9 m	3,50 m

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

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 faîtage, mesurées depuis le niveau du rez-de-chaussée), pour les toitures dont les pentes sont supérieures ou égales à  $40^\circ$ .

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 Ai**, 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**

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

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, leur 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.

Notamment, 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 extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci.

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

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 Ai**

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.

#### **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 1,50 m 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'excèdera 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.

## **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.

Les espèces invasives dont la liste figure en annexe 5 du présent règlement ne pourront pas être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts. De plus, il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

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**

Se reporter à l'article 17 des dispositions générales.

### **ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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



## TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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

### REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Na, Nf, Ni et Nzh

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

**La zone N (Na, Nf, Ni 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,
- Nf délimitant les secteurs affectés à l'exploitation forestière autorisant les installations et constructions liées à l'exploitation forestière,
- Ni 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** (à l'exclusion des cas expressément prévus à l'article N 2)

- Toute installation de stockage de déchets inertes.
- 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 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de plus de 3,50m de hauteur totale.

- Les abris de jardin de plus de 2,50m de hauteur ou de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**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**

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

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

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

- A 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 dépassera pas 40 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale ne devra pas dépasser 3,50 m. Ces annexes ne devront pas être implantées à une distance supérieure à 20 m de la construction principale. Les abris de jardin de plus de 2,50m de hauteur ou de plus de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont interdits.

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

**En secteur Ni :**

- 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 Nf :**

- Les constructions à usage d'abris pour animaux, sous réserve qu'ils ne dépassent pas 30m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
- La construction d'éolienne.

**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 est 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 est interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière 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.

### **Electricité, 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 stipulations 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 stipulations 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 stipulations 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.

### Eaux pluviales

Se reporter à l'article 14 des dispositions générales.

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

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

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

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

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

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

## **~~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 constructions à usage d'activité (Ni) ne pourront s'implanter à moins de 5m de la limite séparative, sauf si elles justifient de la mise en place de dispositif de type mur coupe-feu.

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.

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

## **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 Ni**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% 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.

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

La hauteur maximale des constructions, mesurée:

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

est fixée comme suit :

Secteur	FAITAGE	SOMMET
N	9 m	3,50 m

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

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.

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  $40^\circ$ .

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 Ni**, 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 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. Les capteurs sur châssis sont interdits, ils doivent être intégrés dans le plan de la toiture (encastrés).

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 Ni**

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.

## **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.

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.

### **Hors hameaux, 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.

**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'excèdera 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.

## **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.

Les espèces invasives dont la liste figure en annexe 5 du présent règlement ne pourront pas être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts. De plus, il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.

#### **~~ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~**

#### **ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Se reporter à l'article 17 des dispositions générales.

#### **ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES **NL**

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 NL 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.**

Il comprend les sous-secteurs :

NL<sub>1</sub> : destiné aux activités de camping-caravaning accueillant tout type de construction et installation liées au camping-caravaning organisé, soumis à autorisation,

NL<sub>2</sub> : destiné aux activités de loisirs, y compris l'hébergement de loisirs et pouvant accueillir de l'habitat léger permanent,

NL<sub>3</sub> : destiné aux activités de loisirs,

NL<sub>4</sub> : destiné aux activités sportives et de loisirs de plein air.

#### **ARTICLE NL 1- 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 NL 2.
- 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 NL2.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- La construction d'éoliennes ou de champs photovoltaïques.

**En outre, en secteurs NL2, NL3 et NL4 :**

- L'ouverture ou l'extension de parcs résidentiels de loisirs.
- la pratique du camping et le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs, soumis ou non à autorisation, quelle qu'en soit la durée.

**En outre, en secteurs NL3 et NL4 :**

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

#### **ARTICLE NL 2 - 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble de l'îlot de propriété. Ces seuils sont applicables quel que soit le nombre de bâtiments.

A 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.

#### **En outre, en secteur NI2**

- Les constructions légères constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

#### **En outre, en secteur NI1**

- L'ouverture et l'extension 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 m<sup>2</sup>...).
- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping.

## **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NL 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 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 est 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 est interdit.

Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière 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 NL 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 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.

### **Electricité, 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 stipulations 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 stipulations 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 stipulations 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.

Eaux pluviales

[Se reporter à l'article 14 des dispositions générales.](#)

## **~~ARTICLE NL 5 — SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~**

### **ARTICLE NL 6 - 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 NL2. 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).

### **ARTICLE NL 7 - 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 NL 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 NL 9 - 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 (5% pour le secteur NL<sub>3</sub>).

## **ARTICLE NL 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, monopentes, cintrées, constructions annexes, éléments de liaison ...),

est fixée comme suit :

Secteur	FAÎTAGE	SOMMET
NL	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 NL 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**

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

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° 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 ou les talus plantés, 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 NL 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 NL 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.

Les espèces invasives dont la liste figure en annexe 5 du présent règlement ne pourront pas être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts. De plus, il est recommandé d'utiliser des espèces non allergisantes ou réputées peu allergisantes pour la réalisation des haies ou des massifs.



**~~ARTICLE NL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~**

**ARTICLE NL 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Se reporter à l'article 17 des dispositions générales.

**ARTICLE NL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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



## **ANNEXES**

- |                 |  |
|-----------------|--|
| <b>ANNEXE 1</b> | <b>Liste des emplacements réservés</b>   |
| <b>ANNEXE 2</b> | <b>Règles relatives au calcul des places de stationnement</b>  |
| <b>ANNEXE 3</b> | <b>Traitement des clôtures</b>   |
| <b>ANNEXE 4</b> | <b>Espèces invasives ne pouvant être utilisées dans le cadre des plantations de haies et d'espaces verts</b> |
| <b>ANNEXE 5</b> | <b>Obligations relatives aux parcs de stationnements et aux toitures de bâtiments</b>                        |
| <b>ANNEXE 6</b> | <b>Liste des bâtiments pouvant changer de destination</b>  |

## ANNEXE n° 1 – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

NUMERO	DESIGNATION	COLLECTIVITE BENEFICIAIRE	SURFACE (M²)
<u>L 151-41 du code de l'urbanisme</u>			
1	Projet de liaison douce entre les quartiers Est et le centre-bourg, via l'OAP 1	Commune	454
2	Projet de liaison douce entre le secteur à urbaniser (OAP 2) et la cité des Canaris, vers le centre-bourg	Commune	447
3	Projet de liaison douce entre les quartiers Est et le centre-bourg, via l'OAP 3	Commune	323
4	Amélioration de la sécurité du chemin de randonnée entre le bourg et le hameau de Kergal	Commune	500
5a	Programme de logements locatifs sociaux	Commune	848
5b	Programme de logements locatifs sociaux	Commune	382
5c	Programme de logements locatifs sociaux	Commune	209

## ANNEXE n° 2 - REGLES RELATIVES AU CALCUL DES PLACES DE STATIONNEMENT

### Véhicules à moteur

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
<b>HABITAT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>•Habitat collectif :</li>   <li>•Habitat individuel</li>   <li>•Résidences de personnes âgées</li>   <li>•Résidences de tourisme</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 50% couvertes pour les constructions nouvelles</li> <li>- 1 place banalisée par tranche même incomplète de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li>   <li>- 2 places</li> <li>- 1 place banalisée pour 3 lots en lotissement</li>   <li>- 1 place pour 5 logements</li>   <li>- 1 place par logement + 1 place banalisée pour 3 logements</li> </ul>
•Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat (article L.151-35 du code de l'urbanisme)	- 1 place par logement
<b>ACTIVITES</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>•Etablissement industriel ou artisanal</li> <li>•Entrepôt</li> <li>•Commerces de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- de 300 à 1500 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> </ul> </li> <li>•Bureau - services</li> <li>•Hôtel-restaurant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 % de la surface de plancher</li> <li>- 30 % de la surface de plancher</li>   <li>- pas de minimum</li> <li>- minimum 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li> <li>- maximum en emprise au sol 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments commerciaux avec un minimum de 4 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente</li>   <li>- 60 % de la surface de plancher</li>   <li>- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant</li>   <li>- 1 place par chambre</li> </ul>
<b>EQUIPEMENTS</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>•Etablissement d'enseignement du 1er degré</li> <li>•Etablissement d'enseignement du 2ème degré</li> <li>•Etablissement hospitalier et clinique</li> <li>•Stade - Terrain de sports</li> <li>•Salle de spectacle, de réunions</li> <li>•Lieu de culte</li> <li>•Autres lieux recevant du public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par classe</li>   <li>- 2 places par classe</li>   <li>- 1 place pour 2 lits</li> <li>- 10 % de la surface du terrain</li> <li>- 1 place pour 5 personnes assises</li> <li>- 1 place pour 15 personnes assises</li> <li>- 50 % de la surface de plancher</li> </ul>

Pour calculer le nombre de places nécessaires à partir d'une surface d'aires de stationnement à prévoir, il convient de compter 25 m<sup>2</sup> 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 60m<sup>2</sup> de surface de plancher (nouveaux projets) réalisées dans le bâtiment ou sous forme d'abri couvert et sécurisé dans les espaces extérieurs communs.

*Activités/Equipements/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 m<sup>2</sup> 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 pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles 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° 3 – 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 édiflée 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.



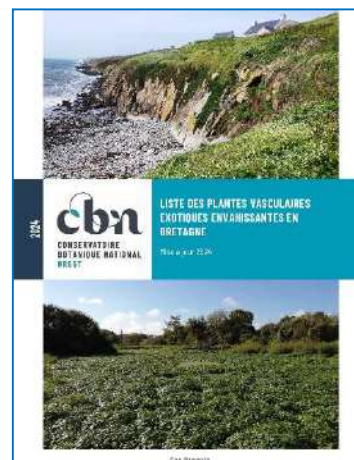
## ANNEXE n° 4

### ESPECES INVASIVES NE POUVANT ETRE UTILISEES DANS LE CADRE DES PLANTATIONS DE HAIES ET D'ESPACES VERTS

#### Liste des plantes invasives de Bretagne établie par le Conservatoire Botanique National de Brest (2024)

Extraits de : Burguin E., 2024 - Liste des plantes vasculaires exotiques envahissantes en Bretagne. Mise à jour 2024. DREAL Bretagne / Région Bretagne. Brest : Conservatoire botanique national de Brest. 33p + 4 annexes.

Site internet : <https://www.cbnbrest.fr/observatoire-plantes/boite-a-outils/liste-de-plantes/listes-des-plantes-invasives>



**33 plantes invasives avérées** (IA) : 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.

Nom scientifique (TaxRef 16)	Nom vernaculaire	Regl.	Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024)
<i>Acer pseudoplatanus</i> L., 1753	Erable sycomore		IA1i
<i>Allium triquetrum</i> L., 1753	Ail triquètre		IA1i
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolle fausse-fougère		IA1i
<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	Séneçon en arbre	UE/FR/Dep56/35	IA1i
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs		IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus, 1927	Griffe de sorcière à feuilles en sabre		IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>Carpobrotus edulis</i>	Griffe de sorcière hybride		IA1i
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br., 1926	Griffe de sorcière		IA1i
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa	FR	IA1i
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms	FR	IA1i
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Egérie dense		IA1/3i
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett., 1908	Chalef d'Ebbinge		IA1i
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée de Nuttall	UE/FR	IA1i
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	UE/FR	IA1e
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	UE/FR	IA1i
<i>Jacobaea maritima</i> (L.) Pelsr & Meijden, 2005	Cinéraire maritime		IA1i
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Mass, 1928	Grand lagarosiphon	UE/FR	IA1i
<i>Lathyrus latifolius</i> L., 1753	Gesse à larges feuilles		IA1i
<i>Laurus nobilis</i> L., 1753	Laurier-sauce		IA1i
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule		IA1i
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell, 1935	Lindernie douteuse		IA1e
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	UE/FR	IA1/3i
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1964	Jussie faux-pourpier	UE/FR	IA1/3i
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil	UE/FR	IA1/3i
<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier palme		IA1i
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon		IA1i
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtk & Chrtková, 1983	Renouée de Bohême		IA1i
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron pontique		IA1i
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia		IA1i
<i>Rosa rugosa</i> Thunb., 1784	Rosier rugueux		IA1i
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap		IA1i
<i>Sporobolus alterniflorus</i> (Loisel.) P.M.Peterson & Saarela, 2014	Spartine à feuilles alternes		IA1i
<i>Sporobolus anglicus</i> (C.E.Hubb.) P.M.Peterson & Saarela, 2014 <sup>8</sup>	Spartine anglaise		IA1i*

**54 plantes invasives potentielles** (IP) : 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.

Nom scientifique (TaxRef 16)	Nom vernaculaire	Regl.	Catégorie invasive en Bretagne (Mise à jour 2024)
<i>Abies alba</i> Mill., 1768	Sapin pectiné		IP5
<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822	Mimosa argenté		IP5
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	UE/FR	IP2
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambrosie à feuilles d'armoïse	Dep22/29/35/56	IP3
<i>Anthemis maritima</i> L., 1753	Camomille maritime		IP5
<i>Bidens radiata</i> Thuill., 1799	Bident radié		IP5
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia de david		IP2
<i>Cerastium tomentosum</i> L., 1753	Céraiste tomenteux		IP5
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd., 1798	Claytonie perfoliée		IP5
<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois, 1902	Cotonéaster de Franchet		IP5
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne., 1879	Cotonéaster horizontal		IP5
<i>Cotoneaster symondsii</i> Standish ex T.Moore, 1861	Cotonéaster de Simons		IP5
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell, 1928	Cotonéaster de Waterer		IP5
<i>Cotula coronopifolia</i> L., 1753	Cotule à feuilles de sénébière		IP5
<i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br., 1932	Crocasmie commune		IP5
<i>Cuscuta scandens</i> Brot., 1804	Cuscuta volubile		IP5
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam., 1791	Souchet robuste		IP5
<i>Datura stramonium</i> L., 1753	Stramoine		IP3
<i>Delairea odorata</i> Lem., 1844	Séneçon grimpant		IP5
<i>Digitaria aequigulumis</i> (Hack. & Arechav.) Parodi, 1922	Digitaire à glumes égales		IP5
<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees, 1840	Scirpe de Buenos aires		IP5
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada		IP5
<i>Erigeron floribundus</i> (Kunth) Sch.Bip., 1865	Vergerette à fleurs nombreuses		IP5
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub, 1971	Renouée du turkestan		IP5
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	UE/FR/ Dep22/29/35/56	IP3
<i>Hippophae rhamnoides</i> L., 1753	Argousier		IP5
<i>Hirschfeldia incana</i> (L.) Lagr.-Foss., 1847	Roquette bâtarde		IP5
<i>Hypericum hircinum</i> L., 1753	Millepertuis à odeur de bouc		IP5
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour		IP5
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap		IP5
<i>Koenigia polystachya</i> (Wall. ex Meisn.) T.M.Schust. & Reveal, 2015	Renouée à épis nombreux	FR	IP5
<i>Lamium galeobdolon</i> subsp. <i>argentatum</i> (Smejkal) J.Duvign., 1987	Lamier argenté		IP5
<i>Limnobium laevigatum</i> (Humb. & Bonpl. ex Willd.) Heine, 1968	Grenouillette		IP4
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv., 1815	Alysson maritime		IP5
<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon		IP5
<i>Lonicera ligustrina</i> var. <i>yunnanensis</i> Franch., 1896	Chèvrefeuille arbustif		IP5
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune		IP5
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté		IP2
<i>Paspalum distichum</i> L., 1759	Paspale à deux épis		IP1
<i>Paspalum paucispicatum</i> Vasey, 1893	Paspale peu épineux		IP5
<i>Pastinaca sativa</i> subsp. <i>urens</i> (Req. ex Godr.) Čelak., 1875	Panais brûlant		IP3
<i>Paulownia tomentosa</i> (Thunb.) Steud., 1841	Paulownia impérial		IP2
<i>Petasites hybridus</i> (L.) G.Gaertn., B.May. & Scherb., 1801	Pétasite hybride		IP5
<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López, 1986	Pétasite odorant		IP5
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique		IP3
<i>Pinus pinaster</i> Aiton, 1789	Pin maritime		IP5
<i>Pistia stratiotes</i> L., 1753	Laitue d'eau	FR	IP4
<i>Populus alba</i> L., 1753	Peuplier blanc		IP5
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1784	Cerisier noir		IP5
<i>Pyracantha</i> sp. (RNFD02) <sup>7</sup>	Buisson ardent		IP5
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole tenace		IP2
<i>Symphotrichum squamatum</i> (Spreng.) G.L. Nesom, 1995	Aster écailleux		IP5
<i>Tetragonia tetragonoides</i> (Pall.) Kuntze, 1891	Épinard de Nouvelle-Zélande		IP5
<i>Yucca gloriosa</i> L., 1753	Yucca superbe		IP5

## **ANNEXE n° 5 - OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX PARCS DE STATIONNEMENT ET AUX TOITURES DE BATIMENTS**

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

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

Ces obligations sont précisées ci-après.



## Obligations réglementaires relatives aux parcs de stationnement

Superficie du parc de Stationnement	Parc de stationnement < à 500 m²	Parcs de stationnement entre 500 m² et 1500 m²			Parcs de stationnement > à 1500 m²					
Parcs associés aux bâtiments mentionnés à l'article L.171-4 du CCH* et aux articles 41 et 43 de la loi APER**	OUI	OUI	NON		OUI	NON				
Parcs de stationnement concernés	Neufs ou existants	Neufs ou existants	Neufs	existants	Neufs ou existants	existants	Neufs	existants		
Statut du parc / Conditions	Fait l'objet d'une rénovation lourde, d'une conclusion ou d'un renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial	Faire l'objet d'une rénovation lourde, d'une conclusion ou d'un renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial	Ouvert public	au	Faire l'objet d'une conclusion ou d'un renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial	Faire l'objet d'une rénovation lourde, d'une conclusion ou d'un renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial	Ouvert au public	Fermé public	au	Faire l'objet d'une conclusion ou d'un renouvellement d'un contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial
Obligations										
Intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales L.171.4 CCH	X	X			X					
Intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales sur au moins 50 % de la superficie ET intégrer, sur au moins 50 % de la surface, des dispositifs d'ombrage (végétalisation ou ombrière intégrant un procédé d'EnR) L.111-19-1 CU		X	X	X	X		X		X	
Intégrer sur au moins 50 % de la surface des dispositifs d'ombrages avec PV ou autre procédé d'ENR Article 40 loi APER					X	X	X	X	X	X
Délais d'application	Pour L.171.4 du CCH : 1er janvier 2024 et 1er janvier 2025 pour les bâtiments mentionnés aux articles 41 et 43 de la loi APER.	Pour L.171.4 du CCH : 1er janvier 2024 et 1er janvier 2025 pour les bâtiments mentionnés aux articles 41 et 43 de la loi APER.  Pour L.111-19-1 du CU : 1er janvier 2024 et 1er janvier 2025 pour les bâtiments mentionnés aux articles 41 et 43 de la loi APER.	Pour L.111-19-1 du CU : 1er janvier 2024 et 1er janvier 2025 pour les bâtiments mentionnés aux articles 41 et 43 de la loi APER.		Pour L.111-19-1 du CU : 1er janvier 2024 et 1er janvier 2025 pour les bâtiments mentionnés aux articles 41 et 43 de la loi APER.  Pour loi APER : - AU déposée à compter du 11 mars 2023 - si contrat conclu ou renouvelé avant 2026 : échéance de réalisation 2026 - si contrat conclu ou renouvelé après 2026 : échéance 2028	Pour loi APER soit : > 10 000 m² : obligation de réalisation avant le 1er juillet 2026 < 10 000 m² : avant le 1er juillet 2028	Pour L.111-19-1 du CU : AU déposée à compter du 1er janvier 2024.  Pour loi APER : AU déposée à compter du 11 mars 2023.	Pour loi APER : AU déposée à compter du 11 mars 2023.	Pour L.111-19-1 du CU : 1er janvier 2024 et 1er janvier 2025 pour les bâtiments mentionnés aux articles 41 et 43 de la loi APER.  Pour loi APER : - si contrat conclu ou renouvelé avant 2026 : échéance de réalisation 2026 - si contrat conclu ou renouvelé après 2026 : échéance 2028	Pour loi APER soit : > 10 000 m² : obligation de réalisation avant le 1er juillet 2026 < 10 000 m² : avant le 1er juillet 2028

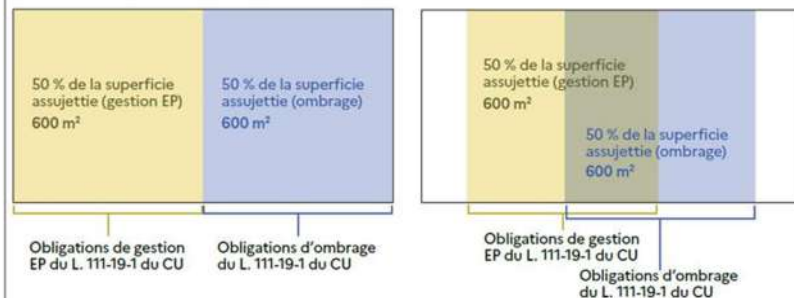
\* Bâtiments ou partie de bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, entrepôt, bureau, hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et parcs couverts ouverts au public.

\*\* Bâtiments ou partie de bâtiment à usage administratif, hôpitaux, aux équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, scolaires et universitaires.

## Application des obligations de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme

Les obligations de gestion des eaux pluviales et de dispositifs d'ombrage peuvent se superposer sur la même surface du parc de stationnement.

SUPERFICIE DU PARKING ASSUJETTIE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 111-19-1 CU = 1200 M<sup>2</sup>



Issu du guide pour la mise en œuvre de la réglementation relative à l'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage sur les parcs de stationnement

## Mise en œuvre d'un ombrage végétalisé

La réalisation d'un dispositif d'ombrage végétalisé nécessite la plantation d'un arbre pour trois places de stationnement (arrondie à l'unité supérieure). La plantation des arbres ne doit pas obligatoirement être réalisée entre les places de stationnement. Néanmoins, les arbres plantés doivent avoir une largeur de canopée minimum, appréciée à la maturité de l'arbre. Certains arbres avec une largeur de canopée trop faible ne permettront pas de répondre aux obligations (peupliers par exemple).

## Articulation entre les obligations de l'article L.111-19-1 et les obligations de la loi APER

Dans le cas d'un parc de stationnement supérieur à 1500 m<sup>2</sup> soumis à la fois aux obligations d'ombrage de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme et aux obligations d'ombrages avec dispositifs EnR de l'article 40 de la loi APER, le porteur de projet doit être vigilant à l'articulation de ces deux obligations.

Le porteur de projet doit prévoir un dispositif d'ombrage conforme à l'obligation de l'article L.111-19-1 répondant également aux obligations de la loi APER. Cette articulation des obligations réglementaires doit être anticipée en amont du projet.

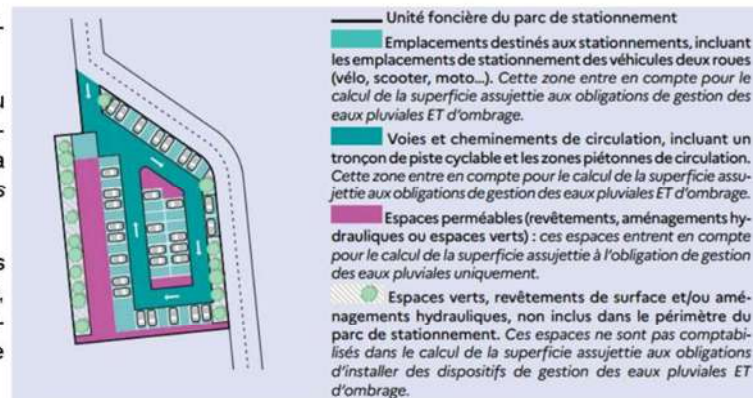
Exemple : un porteur de projet qui souhaite réaliser un dispositif d'ombrage végétalisé sur 50% de la surface assujettie du parc de stationnement, dans le cadre des obligations de l'article L.111-19-1 du CU, doit s'assurer qu'il est en mesure de réaliser également, sur 50% du même parc de stationnement, des ombrières avec EnR.

## Modes de calcul de la superficie des parcs de stationnement concernant les obligations de l'article L.111-19-1

En fonction des obligations de dispositifs d'ombrage ou de gestion des eaux pluviales, la superficie du parc de stationnement est calculée différemment :

- **Dans le cadre des dispositifs d'ombrage**, est pris en compte : les emplacements destinés au stationnement des véhicules et vélos, les voies et cheminements de circulation, les aménagements et les zones de péage permettant l'accès. Le tout, situé dans le périmètre compris entre la ou les entrées et la ou les sorties du parc. *Ne sont pas inclus les zones de stockage, espaces logistiques, de manutention, de chargement, de déchargement...*

- **Dans le cadre des obligations de gestion des eaux pluviales**, sont pris en compte, en plus des surfaces mentionnées dans le cadre des dispositifs d'ombrage : les revêtements de surface, les aménagements hydrauliques ou les dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation, inclus dans le périmètre et permettant de satisfaire l'obligation de gestion des eaux pluviales.



Issu du guide pour la mise en œuvre de la réglementation relative à l'installation de dispositifs de gestion des eaux pluviales et d'ombrage sur les parcs de stationnement

## Exonérations possibles

### Exonérations possibles concernant les obligations de l'article L.171-4 :

- Pour des raisons de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation des dispositifs, notamment si l'installation est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique insurmontable ;
- Si les travaux permettant de satisfaire cette obligation ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables.

### Exonérations possibles concernant les obligations de l'article L.111-19-1, en raison (décret du 19 décembre 2023) :

- De contraintes techniques liées à la nature du sol, telles que la composition géologique ou l'inclinaison de celui-ci ;
- De l'impossibilité technique de ne pas aggraver, en conséquence d'une telle installation, un risque naturel, technologique ou relatif à la sécurité civile, au sens de l'article L.112-1 du code de la sécurité intérieure ;
- De contraintes techniques liées à l'usage du parc de stationnement, le rendant incompatible avec une telle installation.
- De coûts totaux hors taxes des travaux liés au respect de l'obligation qui compromettent la viabilité économique du propriétaire du parc de stationnement ou, lorsque ces coûts, parce qu'ils sont renchériss par une contrainte technique, s'avèrent excessifs.
- (Uniquement concernant les dispositifs d'ombrages) qu'une telle installation est impossible en raison de contraintes techniques ou d'un ensoleillement insuffisant engendrant des coûts d'investissement portant atteinte de manière significative à la rentabilité de cette installation.

### Exonérations possibles concernant les obligations de la loi APER :

- Lorsque des contraintes techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales et environnementales ou relatives aux sites et aux paysages ne permettent pas l'installation des dispositifs mentionnés au premier alinéa du I ;
- Lorsque ces obligations ne peuvent être satisfaites dans des conditions économiquement acceptables ;
- Lorsque le parc est ombragé par des arbres sur au moins la moitié de sa superficie ;
- Lorsque la suppression ou la transformation totale ou partielle prévue dans le cadre d'une action ou d'une opération d'aménagement mentionnée à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme pour laquelle une première autorisation est déjà délivrée avant l'expiration des délais prévus ;
- Lorsque la suppression ou la transformation totale ou partielle est prévue et pour laquelle une autorisation d'urbanisme est délivrée avant l'expiration des délais prévus.



## Obligations réglementaires relatives aux toitures de bâtiments

Date de référence	A compter du 1er janvier 2024	A compter du 1er janvier 2026	A compter du 1er janvier 2027	A compter du 1er janvier 2028
Bâtiments concernés	Bâtiments mentionnés à l'article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation* et aux articles 41 et 43 de la loi APER** <i>Un bâtiment est soumis aux obligations si au moins la moitié de sa <b>surface de plancher</b> est affectée à un ou plusieurs des usages mentionnés aux articles cités précédemment, indépendamment de l'usage auquel est affectée sa toiture.</i>			
Conditions	<ul style="list-style-type: none"> <li>Construction d'un nouveau bâtiment</li> <li>Rénovation lourde*** qui concerne une <b>emprise au sol</b> d'au moins 500 m<sup>2</sup></li> <li>Extension qui concerne une <b>emprise au sol</b> d'au moins 500 m<sup>2</sup></li> </ul>			Pas de conditions particulières, concerne l'ensemble des bâtiments
Obligation réglementaire	Intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation (décret du 19 décembre 2023 fixe les caractéristiques minimales que doivent respecter les systèmes de végétalisation installés en toiture)			
Proportion de la toiture concernée	30%	40%	50%	Sera défini par décret
Article de référence	Article L.171-4 du code de la construction et de l'habitation			Article L.171-5 du code de la construction et de l'habitation

\* Bâtiments ou partie de bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, entrepôt, bureau, hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et parcs couverts ouverts au public.

\*\* Bâtiments ou partie de bâtiment à usage administratif, hôpitaux, aux équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, scolaires et universitaires.

\*\*\* « Sont considérés comme des travaux de rénovation lourde, au sens du II de l'article L. 171-4, ceux qui ont pour objet ou qui rendent nécessaire le renforcement ou le remplacement d'éléments structuraux concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment. » (Art. R.171-33 du CCH)

### Exonérations possibles concernant les obligations de l'article L.171-4 :

- Pour des raisons de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales ne permettant pas l'installation des dispositifs, notamment si l'installation est de nature à aggraver un risque ou présente une difficulté technique insurmontable ;
- Si les travaux permettant de satisfaire cette obligation ne peuvent être réalisés dans des conditions économiquement acceptables

### Possibilité de report de l'obligation sur un parc de stationnement

Le porteur de projet peut reporter, partiellement ou totalement, ses obligations d'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture, sur des ombrières installées sur le parc de stationnement associé. Néanmoins, ce report n'est possible que si les obligations, qui peuvent s'appliquer au parc de stationnement (issues de l'article L.111-19-1 du code de l'urbanisme), sont déjà satisfaites.



Les obligations mentionnées à l'article L.174-5 du CCH, qui s'applique à compter de 2028, ne permettent pas le report des obligations. Cette possibilité de report ne permet donc pas, à long terme, de répondre aux obligations du CCH car à partir de 2028, le bâtiment devra intégrer l'obligation d'intégration d'EnR sur sa toiture sans possibilité de report.

Un guide, réalisé par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, est accessible pour compléter et illustrer ces différentes obligations relatives aux parcs de stationnement et aux toitures.



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 24 octobre 2017

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

## Les Bâtiments d'Intérêt Architectural (BIA)

### Annexe 6 au règlement écrit

#### Mairie d'Inguiniel

1 rue Louis Le Moënic

56240 INGUINIEL

Tel : 02 97 32 08 12

Courriel :

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







## Liste des bâtiments susceptibles de changer de destination

### CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE LA DEMARCHE

L'article L. 151-11 du code de l'urbanisme indique : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Contrairement à sa version antérieure, cet article ne mentionne plus les notions d'intérêt patrimonial ou architectural et élargit la possibilité du changement de destination à tout type de bâtiment, et plus seulement donc au bâti agricole.

Etant donné le caractère rural de la commune et son passé principalement agricole, Inguiniel dispose d'un ensemble de bâtiments agricoles d'intérêt architectural important que les élus souhaitent protéger en tant qu'éléments du patrimoine participant au renforcement de l'identité locale. La municipalité a toutefois décidé d'aller au-delà de ces seuls bâtiments agricoles et d'envisager ponctuellement les bâtiments qui disposaient d'un intérêt architectural suffisant pour prétendre à cette possibilité de changer de destination : c'est la raison de la sélection de l'ancien garage de machines agricoles à Mane Bihan.

Cette démarche d'inventaire poursuit trois objectifs essentiels :

- Préserver et diversifier les activités agricoles en offrant une possibilité de diversification aux exploitants agricoles ;
- Permettre la réhabilitation et la valorisation d'un patrimoine rural bâti présentant un potentiel de reconversion ;
- Préserver et valoriser le paysage.

Elle s'inscrit ainsi dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier :

- l'axe 3 « **Conforter le tissu économique locale et valoriser l'espace rural grâce à l'agriculture et le tourisme** » et notamment le premier objectif : « conforter l'agriculture comme activité économique identitaire et majeure de la commune » ;
- l'axe 4 « **Préserver les paysages identitaires de la commune et protéger l'environnement** » à travers le premier objectif : « lutter contre la banalisation des paysages »).

### MODALITES DE CLASSEMENT

Ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination que les bâtiments identifiés dans l'inventaire comme présentant un intérêt patrimonial et répondant aux conditions du PLU, notamment en matière de desserte par les réseaux.

Compte tenu des objectifs de la commune, il a par ailleurs été décidé de ne retenir que les bâtiments présentant une architecture intéressante et ayant conservé les matériaux et structures d'origine : pierre, bois, ardoises (sauf cas de couverture temporaire de sauvegarde)... A contrario, les bâtiments de type hangar en tôles ondulées, murs en parpaings... ou tout autre type de matériau pouvant dénaturer de manière irréversible le bâtiment d'origine et porter préjudice au

caractère architectural, n'ont pas été retenus. Néanmoins, certains bâtiments dont le corps de ferme présente des caractéristiques d'origine mais dénaturés par de légères extensions ont été retenus.

La principale destination vers laquelle ces bâtiments muteront sera *a priori* l'habitat (sauf cas particulier du bâtiment identifié à Mane Bihan dont les vocations possibles sont plus nombreuses : habitat, atelier, bureaux, association, commerce...). Il a donc été décidé la mise en place de critères supplémentaires dans ce recensement :

- l'emprise au sol du bâtiment devait être suffisante pour permettre l'implantation d'un logement, soit plus de 40m<sup>2</sup> ;
- la superficie de l'unité foncière à laquelle le bâtiment est attaché, ainsi que la nature du sol doit permettre la mise en place d'un assainissement individuel ;
- le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

Compromettre l'activité agricole, c'est par exemple :

- autoriser la transformation en habitation d'une grange située au milieu d'une grande parcelle agricole, en empêchant ainsi l'exploitation aisée des terrains par une segmentation de l'entité agricole ;
- générer, par la proximité de l'habitat avec des bâtiments d'élevage par exemple, des conflits d'usages.

Pour élaborer ce classement, un travail de terrain a été réalisé. Il a permis une première sélection du bâti qui a été inventorié, localisé sur un plan cadastral et photographié. Puis, ont été éliminés :

- les bâtiments déjà à destination d'habitations ;
- les appentis ;
- les ruines ;
- les constructions « précaires » de type cabanon ;
- les bâtiments agricoles ne présentant pas d'intérêt architectural ou patrimonial (poulaillers, hangars en tôle, en parpaings...) ;
- les bâtiments trop petits (moins de 40 m<sup>2</sup>) ;
- les bâtiments situés sur une unité foncière ne permettant pas l'assainissement autonome ;
- les bâtiments pour lesquels le changement de destination serait susceptible de compromettre l'activité agricole.

Une classification a ensuite été effectuée par type :

- les bâtiments d'exploitation (écurie, étable, porcherie...) accolés à une habitation (type longère) ;
- l'habitat ancien ayant été utilisé -ou encore utilisé aujourd'hui- comme bâtiment d'exploitation (porcherie, poulailler, entreposage du petit matériel agricole, cave...) ;
- les bâtiments disjoints de l'habitation ou perpendiculaires à celle-ci (hangar, garage, grange, écurie / étable / porcherie)

**Ainsi, d'environ 40 bâtiments pressentis, seuls 18 bâtiments localisés dans 15 hameaux ont été sélectionnés et localisés sur le règlement graphique du PLU comme bâtiment d'intérêt architectural pouvant changer de destination.**

**Selon ces critères, 1 bâtiment a été ajouté lors de la modification n°2 du PLU, ce qui porte ces BIA à 19.**

**Ces 19 bâtiments font l'objet d'une présentation succincte dans cette annexe.**

Pour chaque bâtiment pour lequel le changement de destination est autorisé, il a été produit une fiche qui :

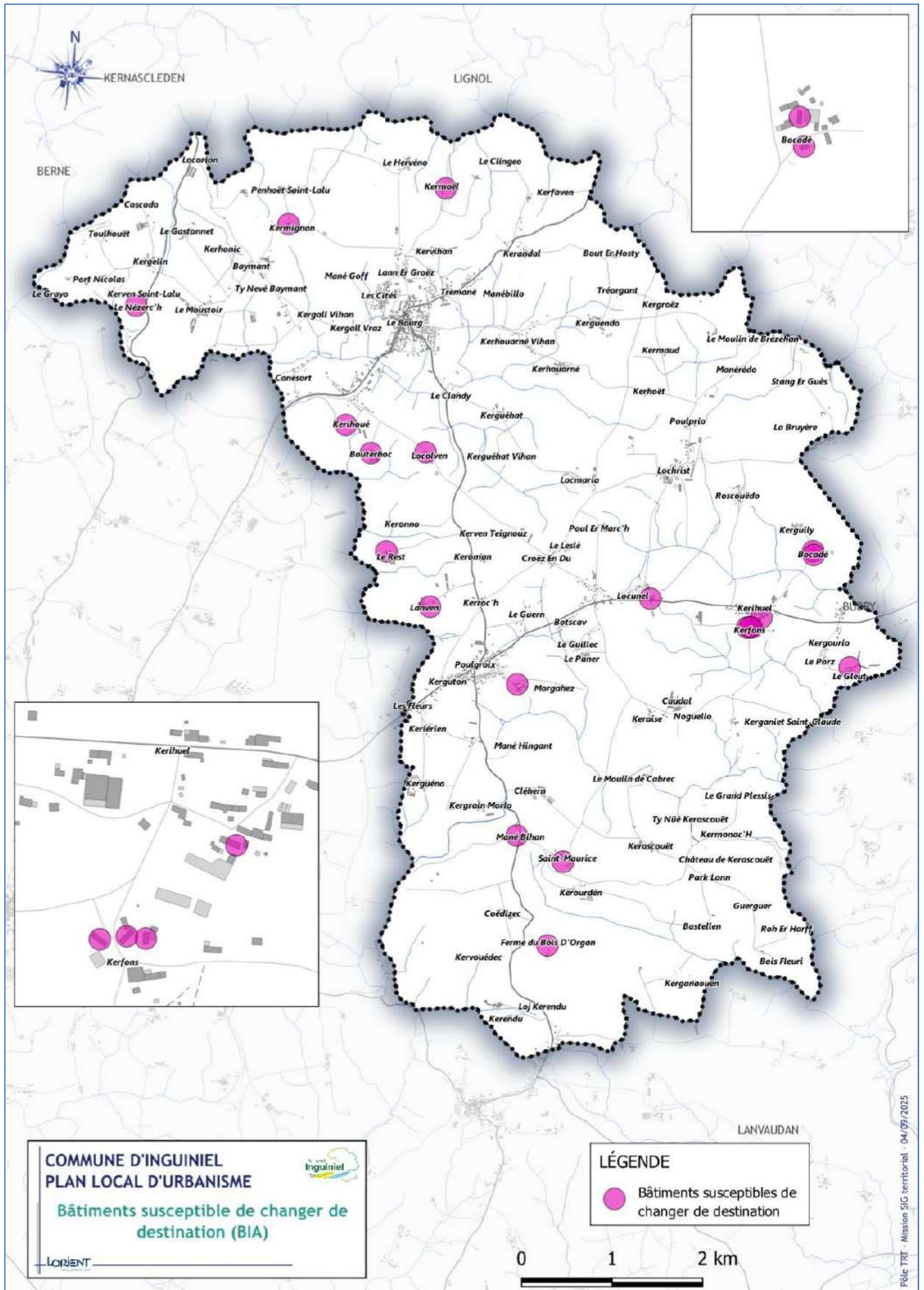
- permet de localiser le bâtiment ;
- présente des photographies de la construction, pour apprécier son intérêt architectural ou patrimonial ;
- évalue les interactions possibles entre le changement de destination et l'exploitation agricole ;
- peut indiquer succinctement les principes à respecter dans le traitement de l'aspect extérieur des constructions en cas de mise en œuvre du changement de destination conformément aux dispositions du règlement écrit.

Les travaux de restauration doivent contribuer à la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti de la commune ; aussi, ces travaux devront être réalisés dans la limite des volumes existants et dans le respect rigoureux des caractéristiques architecturales du bâtiment : nature des matériaux utilisés, proportion des baies, couverture de toiture, etc. Pour le patrimoine rural traditionnel, il est conseillé de se reporter également, dans le règlement écrit du PLU, aux préconisations ou prescriptions concernant les secteurs bâtis d'intérêt à protéger.

**Voici la liste des hameaux abritant un bâtiment susceptible de changer de destination :**

Bocade .....	page 8
Bouter Hoc.....	page 10
Keransquer .....	page 12
Kerfonse.....	page 14
Kerihouai .....	page 16
Kerihuel .....	page 18
Kermignan .....	page 20
Kermouel .....	page 22
Lanven .....	page 24
Le Gleut.....	page 26
Le Reste .....	page 28
Locolven.....	page 30
Locunel .....	page 32
Mane Bihan .....	page 34
Le Bois d'Organ.....	page 36
Saint-Maurice .....	page 38

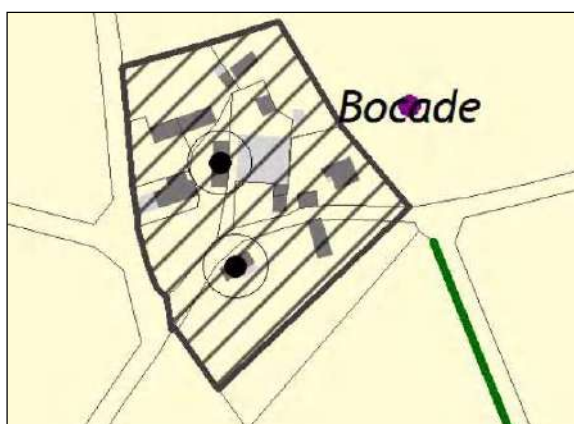






## BOCADE

### 2 bâtiments identifiés



## **Description du bâtiment : environnement et caractéristiques**

Bocade est un hameau de petite taille à l'origine centré sur une exploitation agricole (ce qui est toujours le cas aujourd'hui). Le hameau comporte principalement des maisons anciennes et des bâtiments en pierre dont les deux bâtiments identifiés.

Le premier bâtiment (photo 1) est bien entretenu ; il présente par ailleurs sur son pignon sud-ouest une belle ouverture vers les combles dont la forme du cintre en anse de panier semble caractéristique de l'architecture locale et de la période début XVIIIe.

Le second bâtiment (photos 2 et suivantes) plus au nord propose une analyse compliquée : il est en effet le résultat de remaniements successifs et de reprises d'anciens bâtiments dont la maçonnerie antérieure conserve les traces. Néanmoins, le cintre (remanié par la suite) en accolade de la porte principale et la cheminée magnifiquement décorée dateraient le bâtiment vers le début du XVIIe. Par ailleurs, le mur postérieur et le pignon sud montrent clairement une édification très ancienne. Enfin, le bâtiment incorpore aussi des éléments provenant d'autres édifices : une pierre gravée sur la façade postérieure illustrant a priori le christ, le linteau de la fenêtre antérieure droite sculptée d'une fleur de lys et enfin, évidemment, cette énigmatique pierre sculptée (photo 5) en pied de mur à côté de la porte principale représentant notamment un soleil et un personnage muni d'un marteau...

La réhabilitation possible de ces bâtiments permettrait de conforter la qualité de ce hameau et plus particulièrement des éléments patrimoniaux intéressants.

## **Impact sur l'activité agricole**

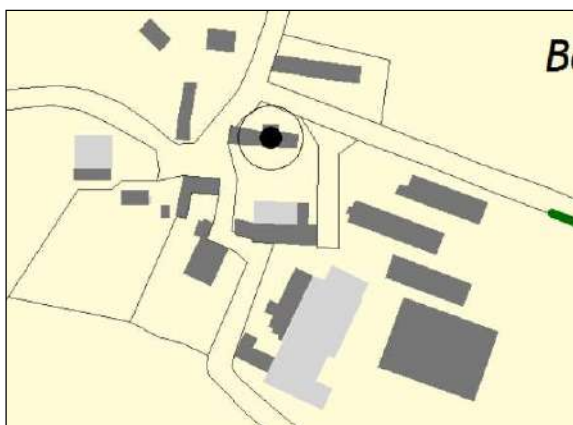
Les bâtiments sont situés à l'intérieur d'un ensemble bâti plus important et habité et leurs terrains d'assiette sont directement desservis par la voie communale et des accès privés existants : aucune nouvelle voie d'accès n'est donc à envisager. La présence d'autres habitations autour du bâtiment fait que ni les distances d'épandage ni les distances d'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage ne seraient impactées en cas de changement de destination du bâtiment identifié.

Il existe un siège d'exploitation dans le hameau mais le bâtiment identifié se trouve à l'extérieur du périmètre sanitaire. Le changement de destination de ce bâtiment n'aurait donc aucun impact sur les activités agricoles et aucun conflit d'usage n'est à prévoir.



## BOUT ER HOC

### *1 bâtiment identifié*



### **Description du bâtiment : environnement et caractéristiques**

Situé au bout d'un chemin desservant à l'origine plusieurs fermes, le hameau de Bout er Hoc abrite toujours des habitations et des bâtiments agricoles de l'exploitation actuellement en place.

Bout er Hoc dispose en bâti susceptible de changer de destination d'un ensemble bâti en pierre, localisé au centre du village, et composé de deux entités. La partie orientale est la partie la plus ancienne, avec des détails évoquant le XVIIe, notamment des portes chanfreinées sculptées ou les vestiges encore exploitables d'un important escalier desservant les combles. La partie occidentale est plus récente, probablement du XIXe et constitue une belle extension de la partie originelle. L'ensemble est en bon état, hors d'eau et hors d'air.

La réhabilitation possible de ce bâtiment permettrait de conforter la qualité globale de ce hameau en qualifiant plus particulièrement le cœur du village.

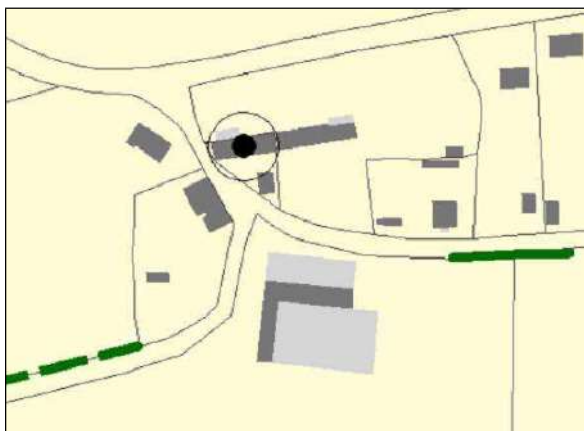
### **Impact sur l'activité agricole**

Les bâtiments s'intègrent dans un ensemble bâti plus important et habité et le terrain d'assiette est directement desservi par une voie communale ; aucune nouvelle voie d'accès n'est donc à envisager. La présence d'autres habitations autour du bâtiment fait que ni les distances d'épandage ni les distances d'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage ne seraient impactées en cas de changement de destination de l'ensemble bâti identifié.

Il existe un siège d'exploitation dans le hameau et le bâtiment identifié se trouve à l'intérieur du périmètre sanitaire. Néanmoins, la présence d'autres habitations à l'intérieur de ce même périmètre induit qu'un éventuel changement de destination du bâtiment ne compromettrait pas les activités agricoles et n'impliquerait pas un nouveau conflit d'usage.

## KERANSQUER

### 1 bâtiment identifié



## **Description du bâtiment : environnement et caractéristiques**

Keransquer est un hameau relativement bien préservé, constitué de plusieurs bâtiments en pierre réhabilités avec soin ou d'anciennes maisons en assez bon état. Le hameau accueille aussi dans sa périphérie quelques exemples de pavillons contemporains et abrite une ferme en activité.

Le bâtiment identifié est l'un des éléments d'un linéaire d'une cinquantaine de mètres de long composés de plusieurs maisons en pierre dont les périodes de construction s'étalent de la fin XVIIIe au début XXe.

Ce bâtiment, probablement une habitation autrefois vouée ensuite à des usages agricoles, date visiblement du tout début XIXe et présente, entre autres intérêts architecturaux, une porte principale cintrée et un escalier maçonné appuyé sur la façade et desservant le grenier. La réhabilitation possible de ce bâtiment permettrait de conforter la qualité de ce hameau et en particulier le linéaire bâti tout à fait homogène et qualitatif.

## **Impact sur l'activité agricole**

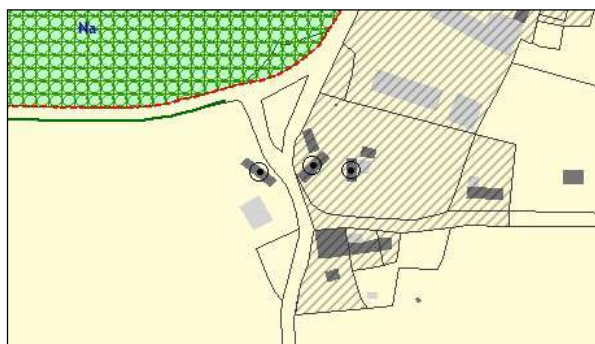
Le bâtiment s'intègre dans un ensemble bâti plus important et habité et son terrain d'assiette est directement desservi par une voie communale puis un chemin privé existant et longeant l'ensemble bâti ; aucune nouvelle voie d'accès n'est donc à envisager. La présence d'autres habitations autour du bâtiment fait que ni les distances d'épandage ni les distances d'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage ne seraient impactées en cas de changement de destination du bâtiment identifié.

Il existe un siège d'exploitation dans le hameau et le bâtiment identifié se trouve à l'intérieur du périmètre sanitaire. Néanmoins, la présence d'autres habitations à l'intérieur de ce même périmètre induit qu'un éventuel changement de destination du bâtiment ne compromettrait pas les activités agricoles et n'impliquerait pas un nouveau conflit d'usage.



## KERFONSE

### 3 bâtiments identifiés



## **Description du bâtiment : environnement et caractéristiques**

Kerfonse forme la partie sud du village de Kerihuel, structuré le long de la voie menant en cul de sac à une ancienne ferme. Ce hameau ne présente aucune construction récente (de moins de 50 ans) et dispose de trois bâtiments intéressants susceptibles d'être réhabilités en habitations, situés à proximité les uns des autres.

Le bâtiment identifié à l'ouest (photos 1 et 2) est une belle longère avec des détails XVIIIe, quoique légèrement remaniée dans le cadre de sa reconversion agricole (quelques ouvertures et maçonneries) ; elle dispose toutefois encore d'intéressantes caractéristiques (volume, porte cintrée, état général...).

Le second bâtiment au centre (photos 4 et 5) est aussi un bâtiment de belles dimensions et présente un volume général intéressant car la charpente a conservé les pentes originelles du toit en chaume. L'originalité du bâtiment réside en particulier dans ses deux ouvertures sur l'est : l'une présente un cintre en accolade et date de la première moitié du XVIIe tandis que l'autre présente un chanfrein assez large en forme d'anse de panier très original et date du début du XVIIIe ; la cheminée ouvragée et fine prouve que le bâtiment date selon toute vraisemblance du XVIIe. La présence d'un escalier en pierre sur la façade ainsi que l'orientation est-ouest du bâtiment peuvent enfin laisser penser qu'il s'agissait d'un manoir ou tout au moins d'une maison relativement aisée.

Le dernier bâtiment (photo 3) est plus modeste de dimensions et plus récent (première moitié du XXe) ; néanmoins, il est en relatif bon état et est typique de cette période, rythmé en outre par deux entités bâties différentes.

Outre la sauvegarde du patrimoine, la réhabilitation possible de ces bâtiments viendrait conforter la qualité de ce hameau et renforcer sa cohésion en ce qui concerne sa structure.

## **Impact sur l'activité agricole**

Les bâtiments identifiés s'intègrent dans un ensemble bâti plus important et habité et leurs terrains d'assiette respectifs sont directement desservis par une voie communale ; aucune nouvelle voie d'accès n'est donc à envisager, ainsi qu'aucune extension de réseaux. La présence d'autres habitations autour du bâtiment fait que ni les distances d'épandage ni les distances d'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage ne seraient impactées en cas de changement de destination du bâtiment identifié.

Il existe un siège d'exploitation dans le hameau voisin (Kerihuel) et les bâtiments identifiés se trouvent à l'intérieur du périmètre sanitaire. Néanmoins, la présence d'autres habitations à l'intérieur de ce même périmètre induit qu'un éventuel changement de destination des bâtiments ne compromettrait pas les activités agricoles et n'impliquerait pas un nouveau conflit d'usage. En outre, il est très probable que l'agriculteur cesse son activité sans qu'il y ait reprise de l'exploitation ensuite (mise aux normes).

## KERIHOUAI

### *1 bâtiment identifié*



## **Description du bâtiment : environnement et caractéristiques**

Kerihouai présente plusieurs typologies d'habitations, depuis les maisons en pierre dès le XVII<sup>e</sup> jusqu'à des maisons relativement récentes. Le hameau abrite également une activité agricole.

Le bâtiment identifié constitue un très bel ensemble composé de deux unités distinctes. La principale est également la plus ancienne et la plus intéressante : facilement datable au XVII<sup>e</sup> siècle grâce à une gravure et aux détails architecturaux habituels (fenêtres à meneaux, portes avec accolade...), elle recèle encore à l'intérieur 3 cheminées monumentales ornées de sculptures. La seconde entité est plus modeste et récente (Fin XIX<sup>e</sup>, début XX<sup>e</sup>) et à vocation agricole ; néanmoins, les deux entités doivent être considérées l'une avec l'autre puisque les deux bâtiments sont reliés depuis plusieurs dizaines d'années suite à des adaptations pour usage agricole.

La réhabilitation possible de ce bâtiment permettrait de conforter la qualité de ce hameau en sauvegardant un patrimoine très ancien et riche.

## **Impact sur l'activité agricole**

Le bâtiment s'intègre dans un ensemble bâti plus important et habité et son terrain d'assiette est directement desservi par une voie communale ; aucune nouvelle voie d'accès n'est donc à envisager. Le bâtiment est situé dans le périmètre sanitaire d'une exploitation agricole ; la présence d'autres habitations autour du bâtiment fait que ni les distances d'épandage ni les distances d'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage ne seraient impactées en cas de changement de destination du bâtiment identifié.

Il existe un siège d'exploitation dans le hameau et le bâtiment identifié se trouve à l'intérieur du périmètre sanitaire. Néanmoins, la présence d'autres habitations à l'intérieur de ce même périmètre induit qu'un éventuel changement de destination du bâtiment ne compromettrait pas les activités agricoles et n'impliquerait pas un nouveau conflit d'usage.



## KERIHUEL

### *1 bâtiment identifié*



### **Description du bâtiment : environnement et caractéristiques**

Kerihuel est un hameau particulièrement dense, organisé selon des ruelles assez étroites. Le patrimoine bâti y est par ailleurs particulièrement valorisé, constitué majoritairement de bâtiments en pierre restaurés et de quelques ruines.

Le bâtiment identifié est la partie est d'un linéaire bâti dont la partie ouest est déjà réhabilitée et habitée. Le bâtiment en pierre, peu remanié et hors d'air, est caractéristique de la fin du XIXe ou du début XXe avec ses linteaux droits notamment.

La réhabilitation éventuelle de ce bâtiment permettrait de conforter la qualité de ce hameau ainsi que sa densité historique.

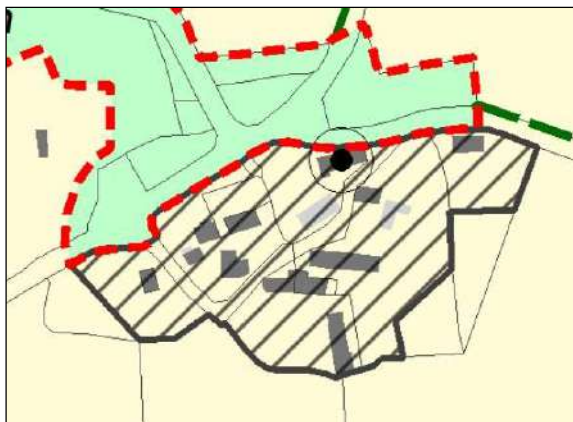
### **Impact sur l'activité agricole**

Le bâtiment s'intègre au cœur d'un ensemble bâti important et dense et son terrain d'assiette est directement desservi par une voie communale puis un chemin privé existant ; aucune nouvelle voie d'accès n'est donc à envisager. Sa situation en cœur de hameau permet de n'envisager aucun impact sur les distances d'épandage ou les distances d'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage.

On recense un siège d'exploitation dans le hameau et le bâtiment identifié se trouve à l'intérieur du périmètre sanitaire. Néanmoins, la présence d'autres habitations à l'intérieur de ce même périmètre induit qu'un éventuel changement de destination du bâtiment ne compromettrait pas les activités agricoles et n'impliquerait pas un nouveau conflit d'usage. En outre, il est très probable que l'agriculteur cesse son activité sans qu'il y ait reprise de l'exploitation ensuite (mise aux normes).

## KERMIGNAN

### 1 bâtiment identifié



## **Description du bâtiment : environnement et caractéristiques**

Kermignan offre l'image d'un hameau ayant conservé sa forme originelle et ses éléments d'époque, sans extension par des pavillons plus récents. Plusieurs époques cohabitent mais surtout plusieurs styles avec notamment la présence de deux maisons bourgeoises de la fin XIXe. Il reste dans ce village quelques anciennes habitations à restaurer mais qui ne nécessitent pas d'être étoilées.

Le bâtiment identifié est un édifice en pierre, construit en longueur selon un axe est-ouest, bordant la petite route menant au bourg. Développé dans la première moitié du XXe, à partir d'une probable petite habitation du XIXe (partie est), le bâtiment avait visiblement comme vocation l'agriculture ou plus probablement l'élevage. Le bâtiment est assez sobre : petites ouvertures, linteaux droits ; la partie plus ancienne est également modeste du point de vue des éléments architecturaux qu'on peut trouver pour cette période.

La réhabilitation possible de ce bâtiment permettrait de qualifier l'entrée du hameau qui présente une belle homogénéité et un véritable intérêt patrimonial.

## **Impact sur l'activité agricole**

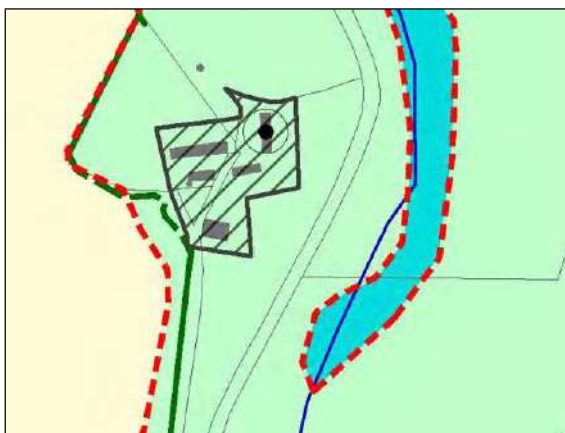
Le bâtiment s'intègre dans un ensemble bâti plus important et habité et son terrain d'assiette est directement desservi par une voie communale puis un chemin privé existant et longeant l'ensemble bâti ; aucune nouvelle voie d'accès n'est donc à envisager. La présence d'autres habitations autour du bâtiment fait que ni les distances d'épandage ni les distances d'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage ne seraient impactées en cas de changement de destination du bâtiment identifié.

Il n'y a aucune exploitation agricole dans le hameau. Le changement de destination de ce bâtiment n'aurait donc aucun impact sur les activités agricoles.



## KERMOUEL

### *1 bâtiment identifié*



### **Description du bâtiment : environnement et caractéristiques**

De taille très réduite, le hameau de Kermouel présente toutefois un riche patrimoine : constitué en effet de 4 bâtiments principaux dont le bâtiment identifié ici, on note la présence de deux belles anciennes fermes du XVIIe-XVIIIe réhabilitées avec soin ainsi que d'une très belle maison de maître elle aussi soigneusement restaurée.

Niché dans son écrin boisé, le hameau propose donc un ultime bâtiment situé dans une prairie, après avoir dépassé ces trois premières demeures. Il s'agit d'une ancienne habitation plus modeste que celles observées avant, en très bon état, présentant un linéaire d'au moins une quinzaine de mètres et composée de deux bâtiments d'époques différentes : une partie sud datant de la fin du XVIIIe ou du début du XIXe, avec une belle symétrie de la façade et une porte cintrée, et une partie nord de la fin du XIXe ou du début XXe avec des ouvertures avec linteaux droits. Visiblement, ces deux bâtiments accolés s'appuyaient sur un premier bâtiment aujourd'hui en ruine, tout à fait au sud, a priori plus ancien.

La réhabilitation possible de ce bâtiment permettrait de conforter la qualité de ce hameau et en particulier de « finir » la restauration du village qui retrouverait alors sa pleine homogénéité.

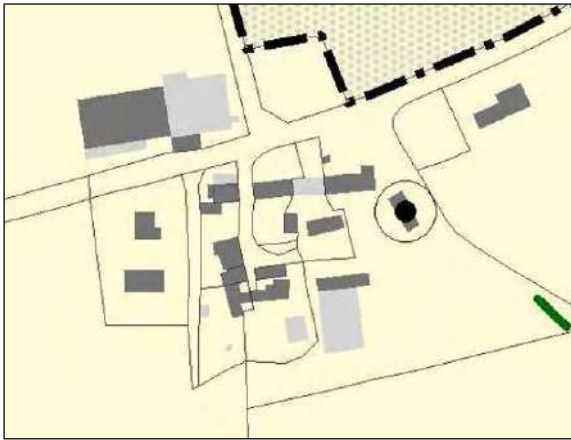
### **Impact sur l'activité agricole**

Le bâtiment s'intègre dans un ensemble bâti et habité et son terrain d'assiette est directement desservi par une voie communale ; aucune nouvelle voie d'accès n'est donc à envisager. La présence d'autres habitations autour du bâtiment fait que ni les distances d'épandage ni les distances d'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage ne seraient impactées en cas de changement de destination du bâtiment identifié.

Il n'y a aucune exploitation agricole dans le hameau. Le changement de destination de ce bâtiment n'aurait donc aucun impact sur les activités agricoles.

## LANVEN

### 1 bâtiment identifié



### **Description du bâtiment : environnement et caractéristiques**

Lanven abrite une quinzaine d'habitation dont certaines très récentes et employant des matériaux modernes et des architectures peu homogènes avec le patrimoine alentours. Néanmoins, le village recèle d'intéressants bâtiments, pour certains réhabilités.

A l'entrée de ce hameau, ce bâtiment identifié retient l'attention de par sa situation en milieu de parcelle et ses dimensions importantes accentuées par une toiture ayant conservé les pentes d'origine de la chaumière. Les murs maçonnés sont aussi remarquables, notamment les chevronnières utilisant des pierres très imposantes. Les ouvertures permettent de dater le bâtiment vers le début du XVIIIe.

La réhabilitation possible de ce bâtiment permettrait d'améliorer la qualité de ce hameau, notamment par une requalification de l'entrée du village et la mise en valeur d'un élément du patrimoine homogène et qualitatif.

### **Impact sur l'activité agricole**

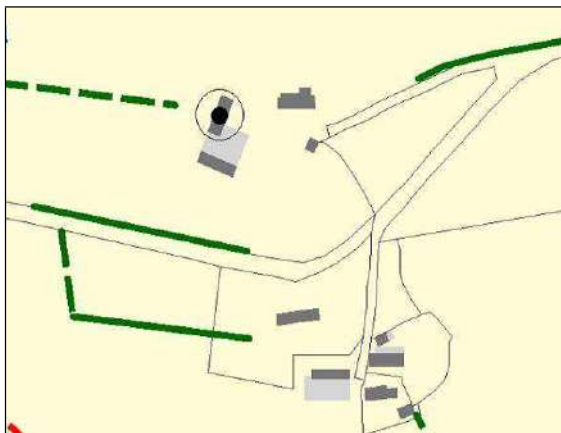
Le bâtiment s'intègre dans un ensemble bâti plus important et habité et son terrain d'assiette est directement desservi par une voie communale ; aucune nouvelle voie d'accès n'est donc à envisager. La présence d'autres habitations autour du bâtiment fait que ni les distances d'épandage ni les distances d'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage ne seraient impactées en cas de changement de destination du bâtiment identifié.

Il n'y a aucune exploitation agricole dans le hameau. Le changement de destination de ce bâtiment n'aurait donc aucun impact sur les activités agricoles.



## LE GLEUT

### 1 bâtiment identifié



### **Description du bâtiment : environnement et caractéristiques**

Le Gleut est un hameau de petite taille au bout d'une voie en impasse. Il se compose de quelques maisons anciennes et plus récentes dont une seule, en entrée de hameau, est de style néo-breton et n'est pas en pierre de taille.

Le bâtiment constitue la partie ouest d'un linéaire bâti au Nord du hameau et est attenant à une maison d'habitation qui n'est plus occupée aujourd'hui, datée de 1936, qui en a constitué une extension. Datant probablement du début du XXème ou de la fin du XIXème, le bâtiment présente une certaine sobriété. C'est aujourd'hui une dépendance, remanié dans le cadre d'une reconversion agricole (ouverture) mais la cheminée intérieure sur le mur Est atteste qu'il a été par le passé une habitation.

Il dispose toutefois encore de caractéristiques (volume, état général, ...) intéressantes pour une réhabilitation et la valorisation du hameau.

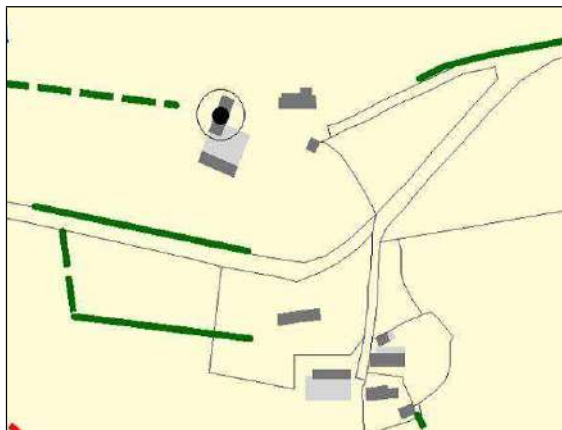
### **Impact sur l'activité agricole**

Le bâtiment s'intègre dans un ensemble bâti et habité et son terrain d'assiette est directement desservi par une voie communale puis un chemin privé existant et longeant l'ensemble bâti ; aucune nouvelle voie d'accès n'est donc à envisager, ainsi qu'aucune extension de réseaux

Il n'y a pas d'exploitation agricole dans le hameau. Le changement de destination de ce bâtiment n'aurait donc aucun impact sur les activités agricoles.

## LE RESTE

### 1 bâtiment identifié



### **Description du bâtiment : environnement et caractéristiques**

Le hameau du Reste est constitué de deux anciennes fermes éloignées l'une de l'autre de plusieurs centaines de mètres. Les habitations y sont peu nombreuses, le secteur abritant le bâtiment identifié notamment puisqu'on ne dénombre qu'une unique habitation.

Le bâtiment identifié se trouve en surplomb du hameau, à distance de l'habitation. Il s'agit d'un grand corps de ferme en pierre, datant du milieu du XIXe (1856 sur un linteau). De dimensions importantes, le bâtiment présente une certaine sobriété avec peu de détails architecturaux mais une façade antérieure assez symétrique, aux ouvertures avec linteaux droits, et un état de conservation très intéressant pour une restauration.

La réhabilitation possible de ce bâtiment permettrait de valoriser ce hameau, en particulier en réemployant cette friche agricole contigüe à d'anciens bâtiments agricoles plus modernes.

### **Impact sur l'activité agricole**

Le terrain d'assiette du bâtiment est directement desservi par une voie communale puis un chemin privé existant ; aucune nouvelle voie d'accès n'est donc à envisager. Le hameau étant très peu dense et peu important, les distances d'épandage et les distances d'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage peuvent être ponctuellement impactées en cas de changement de destination du bâtiment identifié.

On recense un siège d'exploitation dans le hameau et le bâtiment identifié se trouve à l'intérieur du périmètre sanitaire. Néanmoins, il est prévu que l'agriculteur cesse son activité dans quelques mois, sans qu'il y ait une reprise de l'exploitation ensuite (mise aux normes).





## **Description du bâtiment : environnement et caractéristiques**

Locolven, présente dans sa partie nord, en retrait de la route, un intéressant front bâti de plusieurs maisons (schéma que l'on retrouve par ailleurs sur la commune) qui vient faire écho aux autres bâtiments de ce hameau bien préservé.

Ce front bâti (photo 1) d'une cinquantaine de mètres se compose donc d'au moins trois entités qu'il est possible de distinguer selon les époques et les styles ; les périodes de construction s'étalent globalement du XVIIe (pour la maison la plus à l'ouest, voire fin XVIe – photo 2) au XVIIIe (pour les deux suivantes mais raisonnablement milieu XVIIIe pour la seconde (photos 3 et 4) et fin XVIIIe voire début XIXe pour la maison la plus à l'est (photo 5)) avec la présence de belles portes cintrées, de portes avec accolade ou double accolades ou plus typiquement de cintre à anse de panier et linteau droit, des fenêtres à meneaux et des ouvertures avec des chanfreins relativement évasés. Encore dans un très bel état de conservation et peu marqués par un usage agricole récent et limité, cet ensemble est agrémenté d'un puits de même époque.

La réhabilitation possible de cet ensemble permettrait de conforter la qualité de ce hameau et en particulier le linéaire bâti tout à fait homogène et très qualitatif.

## **Impact sur l'activité agricole**

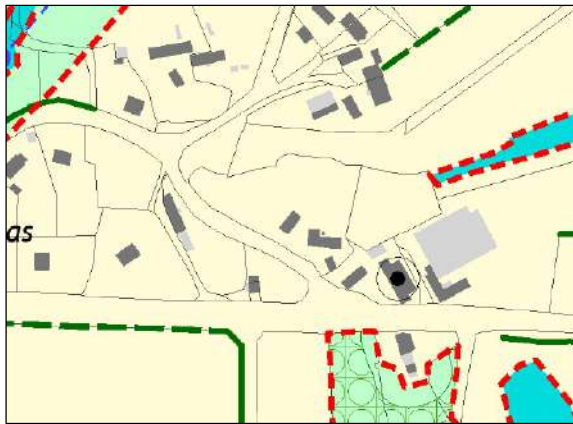
Le bâtiment s'intègre dans un ensemble bâti plus important et habité et son terrain d'assiette est directement desservi par une voie communale puis un chemin privé existant et longeant l'ensemble bâti ; aucune nouvelle voie d'accès n'est donc à envisager. La présence d'autres habitations autour du bâtiment fait que ni les distances d'épandage ni les distances d'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage ne seraient impactées en cas de changement de destination du bâtiment identifié.

Il existe un siège d'exploitation dans le hameau mais le bâtiment identifié se trouve à l'extérieur du périmètre sanitaire. Le changement de destination de ce bâtiment n'aurait donc aucun impact sur les activités agricoles et aucun conflit d'usage n'est à prévoir.



## LOCUNEL

### 1 bâtiment identifié



## **Description du bâtiment : environnement et caractéristiques**

Locunel est un hameau relativement étendu structuré le long de l'ancienne voie principale. Le bâtiment identifié se situe au sud-est du hameau, en bordure de la départementale.

Le bâtiment identifié est composé de deux entités. Une première partie tout à fait au sud et qui pourrait être considérée comme une habitation (pas de trace d'usage agricole, architecture riche) jouit d'un très beau cachet (plusieurs éléments architecturaux du XVIIe) et marque l'entrée de cette propriété le long de la départementale. La seconde partie venant donc dans l'alignement de ce premier édifice est un peu plus rustique mais demeure elle aussi en très bel état de conservation ; elle présente des volumes très intéressants et une belle porte chanfreinée et sculptée et plusieurs ouvertures chanfreinées d'origine, datant possiblement de la seconde moitié du XVIIe ou de la première moitié du XVIIIe. L'ensemble forme une propriété tout à fait homogène.

La réhabilitation possible de ce bâtiment permettrait de qualifier l'entrée de ce hameau sur l'axe principal départemental et de sauvegarder un patrimoine très intéressant.

## **Impact sur l'activité agricole**

Le bâtiment s'intègre dans un ensemble bâti plus important et habité et son terrain d'assiette est directement desservi par une voie communale et la départementale ; aucune nouvelle voie d'accès n'est donc à envisager. Le bâtiment est situé dans le périmètre sanitaire d'une exploitation agricole située à l'arrière des bâtiments. Toutefois, la présence d'autres habitations autour du bâtiment identifié (sans compter la partie sud du bâtiment qui peut déjà être considérée comme une habitation) fait que ni les distances d'épandage ni les distances d'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage ne seraient impactées en cas de changement de destination du bâtiment identifié.

On recense un siège d'exploitation dans le hameau et le bâtiment identifié se trouve à l'intérieur du périmètre sanitaire. Néanmoins, il est prévu que l'agriculteur cesse son activité dans quelques mois, sans qu'il y ait une reprise de l'exploitation ensuite (mise aux normes).



## MANE BIHAN

### 1 bâtiment identifié





### **Description du bâtiment : environnement et caractéristiques**

Mane Bihan constitue un hameau de petite taille, structuré autour d'un carrefour le long de la route de Lanvaudan. Il est composé de bâtiments très différents : maisons anciennes en pierre, maisons contemporaines de type pavillon, maison de la reconstruction, yourtes, ancien garage agricole... Le hameau abrite également une activité économique (atelier de fabrication de yourtes).

Le bâtiment identifié, l'ancien garage agricole, présente un intérêt par la rareté de ce type de constructions dans un contexte rural. Son architecture est tout à fait emblématique des garages des années 1950/1960. Le bâtiment se caractérise par un fronton maçonné sur chaque pignon avec une composition de façade simple, symétrique mais très élégante. Une belle charpente métallique se développe sur la longueur de l'édifice. Les ouvertures toutes identiques et de forme cintrée sont de belle dimension et se composent d'un quadrillage acier très fin. Le rythme très régulier de ces fenêtres sur les façades confère à l'ensemble une réelle qualité architecturale.

La réhabilitation possible de ce bâtiment permettrait de sauvegarder un patrimoine très original et rare dans le secteur rural, tout en requalifiant le cœur du hameau aujourd'hui délaissé par cette friche ainsi que par l'habitation contigüe datant de l'après-guerre, elle aussi très intéressante architecturalement (en particulier certaines ouvertures avec quadrillage acier similaire à celles du garage ou l'enduit ciment travaillé en quenelles).

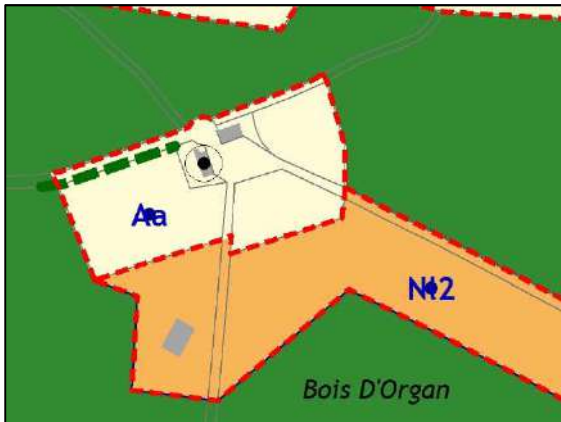
### **Impact sur l'activité agricole**

Le bâtiment s'intègre dans un ensemble bâti plus important et habité et son terrain d'assiette est directement desservi par la route départementale ; aucune nouvelle voie d'accès n'est donc à envisager. La présence d'autres habitations autour du bâtiment font que ni les distances d'épandage ni les distances d'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage ne seraient impactées en cas de changement de destination du bâtiment identifié. Enfin, il n'y a pas de siège d'exploitation dans le hameau.

Il n'y a aucune exploitation agricole dans le hameau. Le changement de destination de ce bâtiment n'aurait donc aucun impact sur les activités agricoles.

## LE BOIS D'ORGAN

### 1 bâtiment identifié



### **Description du bâtiment : environnement et caractéristiques**

Le Bois d'Organ est situé dans un espace boisé important. Le bâtiment en question appartenait à un ancien corps de ferme, il s'agissait d'un bâtiment d'exploitation disjoint de l'habitation.

De dimensions satisfaisantes, le bâtiment présente une certaine sobriété avec peu de détails architecturaux mais une façade antérieure assez symétrique, aux ouvertures avec linteaux droits, et un état de conservation très intéressant pour une restauration qui corrigerait les éléments plus récents venus dénaturer la façade.

La réhabilitation possible de ce bâtiment permettrait de valoriser ce hameau.

### **Impact sur l'activité agricole**

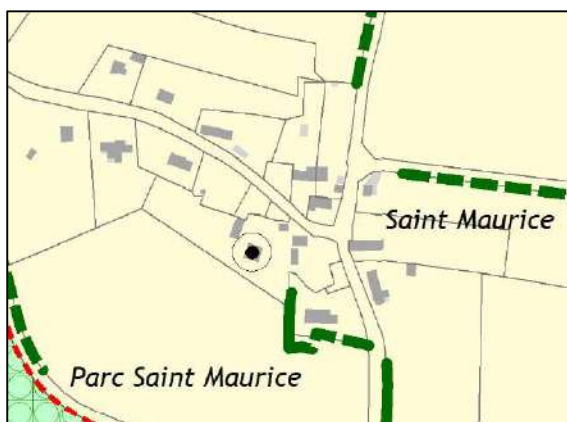
Le bâtiment s'intègre dans un ensemble bâti habité et son terrain d'assiette est directement desservi par une voie communale puis un chemin privé existant et longeant l'ensemble bâti ; aucune nouvelle voie d'accès n'est donc à envisager. La présence d'autres habitations autour du bâtiment fait que ni les distances d'épandage ni les distances d'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage ne seraient impactées en cas de changement de destination du bâtiment identifié.

Il n'existe pas de siège d'exploitation dans le secteur. Le changement de destination de ce bâtiment n'aurait donc aucun impact sur les activités agricoles et aucun conflit d'usage n'est à prévoir.



## SAINT-MAURICE

### 1 bâtiment identifié



### **Description du bâtiment : environnement et caractéristiques**

Saint-Maurice abrite une quinzaine d'habitation dont certaines très récentes et employant des matériaux modernes et des architectures peu homogènes avec le patrimoine alentours. Néanmoins, le village recèle d'intéressants bâtiments, pour certains réhabilités.

Ce bâtiment identifié retient l'attention de par sa situation en milieu de parcelle et ses dimensions importantes accentuées par une toiture ayant conservé les pentes d'origine de la chaumière.

La réhabilitation possible de ce bâtiment permettrait d'améliorer la qualité de ce hameau, notamment par la mise en valeur d'un élément du patrimoine homogène et qualitatif.

### **Impact sur l'activité agricole**

Le bâtiment s'intègre dans un ensemble bâti plus important et habité et son terrain d'assiette est directement desservi par une voie communale ; aucune nouvelle voie d'accès n'est donc à envisager. La présence d'autres habitations autour du bâtiment fait que ni les distances d'épandage ni les distances d'implantation de nouveaux bâtiments d'élevage ne seraient impactées en cas de changement de destination du bâtiment identifié.

Il n'y a aucune exploitation agricole dans le hameau. Le changement de destination de ce bâtiment n'aurait donc aucun impact sur les activités agricoles.