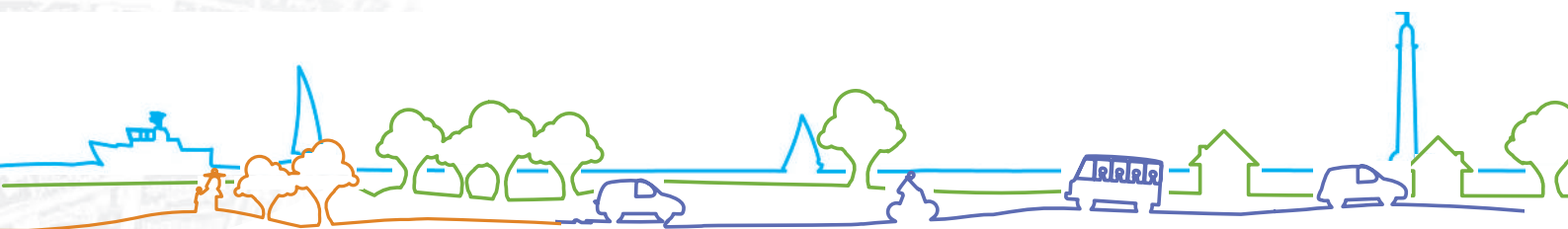


RÈGLEMENT ÉCRIT

Plan Local d'Urbanisme
Approuvé par délibération
du Conseil Municipal du 19 décembre 2013
Modification N° 2 approuvée 13/10/2016
Modification N° 1 approuvée 09/02/2017



SOMMAIRE GENERAL

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
CHAPITRE I REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua	31
CHAPITRE II REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub	47
CHAPITRE III REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ud	60
CHAPITRE IV REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ug	71
CHAPITRE V REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ui	77
CHAPITRE VI REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Up	85
CHAPITRE VII ZONE 1 AU	91
CHAPITRE VIII ZONE 2 AU	97
CHAPITRE IX REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	99
CHAPITRE X REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	103



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

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 PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

a) 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, R 111-4, R 111-15 et R 111-21

b) Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe graphique N° 1,
- les dispositions de la Loi n° 85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes modifiée par les lois n° 99-588 du 12 juillet 1999, n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, n° 2003-590 du 2 juillet 2003, n° 2006-10 du 5 janvier 2006 et 2009-323 du 25 mars 2009,
- les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral et ses décrets d'application, modifiée par les lois n° 94-112 du 9 février 1994, n° 95-115 du 4 février 1995, n° 99-574 du 9 juillet 1999, n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, n° 2003-590 du 2 juillet 2003, n° 2005-157 du 23 février 2005 et n° 2012-788 du 12 juillet 2010,
- 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 issu de la loi sur l'eau du 30 décembre 2006,
- 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 du Règlement Sanitaire départemental en vigueur,

- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1 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 en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement,
- la délibération du Conseil Municipal du 23 juin 2005 sur le classement sonore des infrastructures communales de Transports terrestres,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme : Résidence Saint Armel, Lotissement Hent Vras (Annexe graphique N°6),
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 111-38, R 111-42 et R 111-43 du Code de l'Urbanisme.

c) Les réglementations locales concernant :

- le cahier des clauses techniques particulières applicables aux travaux réalisés dans les opérations privées du type : lotissements, habitations groupées, ensembles immobiliers, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 5 mars 1987,
- le règlement de voirie de la ville de Lorient approuvé par arrêté municipal du 2 janvier 2007,
- le règlement général du service assainissement de Lorient Agglomération
- le règlement de publicité applicable aux enseignes approuvé par arrêté municipal du 4 février 1992 (voir en annexe).

d) 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 du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et L 211-4 du Code de l'Urbanisme et instituées par délibérations du Conseil municipal de Lorient en date du 18 mai 2006 dans les zones urbaines et d'urbanisation futures, ainsi que celle du 16 décembre 2010 du droit de préemption renforcé sur le périmètre incluant les secteurs du « Centre ville », de « Chaigneau » du « Péristyle » et de la « gare » (plan du périmètre en annexe).
- la participation pour voies et réseaux instituée par délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2002 (article L 332-11-1 et L 332-11-2 du Code de l'Urbanisme),

- du périmètre des Z.A.C :

- la ZAC de **Kerforn** créée par arrêté préfectoral du 21 janvier 1981, son périmètre a été modifié par délibération du Conseil Municipal du 26 janvier 1989,
- la ZAC de **Kérulvé** créée par arrêté préfectoral du 3 octobre 1986, son périmètre a été modifié par délibérations du Conseil Municipal du 27 juin 1991 et du 31 mars 2004,

- la ZAC de la **Cardonnière** créée par délibération du Conseil Municipal le 9 mars 1992 modifiée le 4 mai 1992,
- la ZAC de la presqu'île de **Keroman** créée par délibération du Conseil Communautaire de Lorient Agglomération le 11 juillet 2003,
- la ZAC du **Péristyle** créée par délibération du Conseil Municipal le 15 décembre 2005,
- la ZAC du **Quartier de la Gare** créée par délibération du Conseil Communautaire de Lorient Agglomération le 6 juillet 2012.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'urbanisme.

a) Les zones urbaines dites «zones U»

Elles 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.

Elles comprennent les zones et secteurs suivants :

- **Ua** avec les secteurs **Uaa, Uab, Uac, Uad, Uae**
- **Ub** avec les secteurs **Uba, Ubb, Ubd,**
- **Ud** avec les secteurs **Uda, Udb, Udc, Udd, Udh, Udk, Udlo,**
- **Uga, Ugb**
- **Ui** avec les secteurs **Uia, Uib, Uic, Uid, Uie, Uik, Uip,**
- **Up**

b) Les zones à urbaniser dites «zones AU»

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- Les zones 1 AU immédiatement constructibles,
- Les zones 2 AU nécessitant une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

c) La zone agricole dite « zone Ab »

Elle correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Toute construction et installation y sont interdites.

d) Les zones naturelles dites «zones N»

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de

vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle comprend les secteurs suivants : **Na, Nc, Nds, Nlo, Nm, Nv, Nzh.**

Les sous-secteurs indicés 1, 2,... sont rattachés au secteur correspondant aux lettres qui les précèdent (ex. : Uab1 rattaché à Uab). Ils sont caractérisés par une occupation du sol spécifique.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1-9 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 par décision motivée de l'autorité compétente.

5 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES

A. Dérogations possibles

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme 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 également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme 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.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

B. Dispositions relatives aux lotissements

« L'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dispose que «dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance» l'appréciation des règles du PLU se fait au regard de l'ensemble du projet. Le présent règlement s'oppose à cette disposition. Cependant, le coefficient d'emprise au sol 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 entre les lots.»

6 - DEFINITIONS

Tous les mots suivis d'un astérisque () font référence aux définitions ci-après.*

a) Accès aux voies publiques (article 3 de chaque zone)

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 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. Tout accès dangereux pour le public sera interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, sur les servitudes de passage le long du littoral, ainsi que sur les sentiers piétons. Toutefois leur traversée peut être autorisée. Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution.

Rampe d'accès : la pente de toute rampe d'accès ne doit pas excéder 5 % dans les 5 premiers mètres en retrait de l'alignement* des façades au débouché sur la voirie et 18 % au-delà.

b) Affouillement de sol

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

c) 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.

d) Annexe

Construction accolée à la construction principale.

e) Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait dans le gabarit défini ci-après au même article. **L'attique ne constitue pas un élément de façade. »**

f) 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.

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

Installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

h) Dépendance

Construction* détachée de la construction* principale (abri de jardin, garage, remise....).

i) Distances (mesure des)

Les distances décrites et règlementées par les articles 6, 7, et 10 des règlements de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés ou, à l'alignement* en tenant lieu.

Au titre des articles 6, 7 et 10, les **encorbellements** et les **éléments architecturaux** inférieurs à 50 cm du nu de la façade ne sont pas pris en compte dans la mesure des distances. De plus, toute saillie inférieure à 50 cm n'est pas prise en compte.

j) Egout de toiture

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière. Le pan de couverture ne doit pas excéder 50°.

k) Emprises publiques et voies (article 6 de chaque zone)

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements, à l'exclusion des espaces verts et des voies ferrées ou fluviales.

Sont considérées comme voies, les espaces du domaine public ou privé destinés à la circulation desservant plusieurs parcelles.

En cas d'aménagement paysager de voies nouvelles, l'emprise de celle-ci est définie par l'ensemble de la voie réservée aux déplacements y compris les espaces végétalisés.

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

l) Façades

Les façades d'un bâtiment sont constituées par ses faces verticales, situées au-dessus du niveau du sol.

m) Façade arrière

La façade opposée à celle qui est orientée vers la voie principale desservant la propriété.

n) Fond de propriété

Le fond de propriété désigne parmi les limites séparatives celle qui n'aboutit pas à la voie.

o) Hauteur (pour l'application de l'article 10)

Suivant les zones, la hauteur se mesure soit au faîtage, soit au sommet du bâti.

La hauteur n'inclut pas les cheminées, les cages d'escaliers et d'ascenseurs ni les saillies traditionnelles.

p) Hauteur (pour l'application de l'article 7)

La hauteur fixée aux articles 7 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

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

En l'absence de précision, le niveau de référence pour le calcul des hauteurs mentionnées dans les règlements de zone notamment aux articles 7 et 11 (clôtures) est le terrain naturel* défini comme le niveau du sol de l'unité foncière d'implantation à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme hors aménagement ponctuel.

q) Retrait

Le retrait réglementé à l'article 7 est la distance (voir définition) séparant la construction* d'une limite séparative.

Dans ces retraits réglementés, les saillies sont autorisées à condition que leur profondeur ne dépasse pas 30 cm et que leur emprise reste inférieure au tiers de la surface de la façade ou pignon sur laquelle elles se développent.

Pour les constructions existantes, un débord est autorisé pour la réalisation d'une isolation extérieure dans les marges de retrait.

r) Terrain naturel

Le terrain naturel servant de référence pour le calcul de certaines hauteurs mentionnées dans les règlements de zone notamment aux articles 7, 10 et 11 est défini comme le terrain (niveau du sol) de l'unité foncière d'implantation à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, hors aménagement ponctuel.

s) Terrain d'assiette

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

t) Terrain d'îlot

Unité foncière ou d'opération constituée d'une ou plusieurs parcelles et isolée par une trame viaire.

u) Voirie

Les voies à créer doivent quant à leurs caractéristiques répondre à toutes les conditions exigées par le Cahier des Clauses Techniques Particulières approuvé par la ville de Lorient pour permettre leur éventuel classement dans la voirie communale.

La pente des rampes d'accès au sous-sol, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique et 18 % au-delà.

7 - BATIMENTS SINISTRES (Article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

8 - DENSITE

■ 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).

■ 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 sol. 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.

■ Surface de plancher

Conformément à l'article L112-1 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction* s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades* du bâtiment, après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces des plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 L231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent des alinéas précédents.

9 • ELEMENTS PROTEGES

Eléments de petit patrimoine à préserver au titre de l'article L 123-1-5 7 du code de l'urbanisme :

Le patrimoine lorientais est constitué d'édifices qualifiés de «remarquables», du petit patrimoine, secteurs patrimoine et d'espaces verts.

Ces éléments patrimoniaux sont reconnus pour leurs qualités de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture de Lorient, et décrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine ».

Ces derniers sont répertoriés en annexe A du règlement écrit et repérés sur le règlement graphique en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

La **démolition ou la modification des bâtiments remarquables est interdite** **sauf** lorsqu'il apparaît qu'elle :

- **ne porte pas atteinte** à la valeur de ce patrimoine,
- **ne compromet pas** la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans laquelle elle s'insère,
- **soit rendue nécessaire** pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble des éléments du terrain d'assiette.
- dans le cas d'un projet d'une qualité architecturale exceptionnelle ou d'un élément de façade relevant de l'œuvre d'art qui viendraient enrichir de façon notable le patrimoine architectural de la ville de Lorient, ou dans le cas d'un projet d'intérêt public ou d'intérêt majeur dans le renouvellement urbain de la ville.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à leur aspect.

Les travaux exécutés sur un immeuble, secteur patrimoine, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent être conçus en tenant compte de l'OAP patrimoine et de ses préconisations relatives aux démolitions, extensions et surélévations, rénovation thermique, aspect extérieur, abords et constructions neuves.

Ces préconisations ont pour objectif de conserver, restituer et de valoriser toutes les caractéristiques constitutives de leur intérêt (esthétique, historique...)

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect de la typologie propre à chacun des types de bâtiments précisée dans l'OAP patrimoine.

Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 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.

Espaces d'intérêt paysager repérés au plan de zonage

La transformation d'une partie de ces espaces peut être autorisée dans la limite de 20 % de l'emprise initiale. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

10 - ZONES BASSES DE SUBMERSION MARINE (EN ANNEXE N)

Le département du Morbihan est soumis aux risques littoraux au travers des phénomènes de submersion marine et d'érosion du trait de côte. Les conséquences de la tempête du 10 mars 2008 et du 28 février 2010, en concomitance avec les forts coefficients de marée ont confirmé la vulnérabilité des enjeux sur le littoral.

Les actions pour prévenir ces risques littoraux sont menées dans le cadre :

- du schéma de prévention des risques littoraux (SPRL) du Morbihan (dernier arrêté préfectoral du 6/12/2010) ;
- de la circulaire Xynthia du 7 avril 2010 (application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en zone à risque fort), voir en annexe N ;
- de la circulaire du 27 juillet 2011 relative à la prise en compte du risque de submersion marine dans les plans de prévention des risques naturels littoraux (MEDDTL/DGPR/SRNH/BAT) ;
- de la circulaire du 2 août 2011 relative à la mise en oeuvre des plans de prévention des risques naturels littoraux (MEDDTL/DGPR...) fixant la liste des communes à couvrir par un PPRL d'ici 2014 (soit 11 communes concernées dans le département du Morbihan, dont Ploemeur) -d'autres PPRL pourront être prescrits ultérieurement ;

Le SPRL intègre dans le volet « connaissance des risques » et « maîtrise de l'urbanisation » deux actions :

- l'atlas des risques littoraux du Morbihan débuté en 2009 ;
- le plan de prévention des risques littoraux (PPRL) selon les circulaires précitées sur les secteurs prioritaires à forts enjeux.

L'objectif de ce dispositif est d'améliorer la connaissance des phénomènes et des risques littoraux afin de mieux prévenir les risques auxquels est exposée la population, ce, notamment par la maîtrise de l'urbanisation.

a) Objectifs de la doctrine de maîtrise de l'urbanisation

L'objectif des mesures de maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque est de ne pas augmenter la vulnérabilité de la population en n'aggravant pas les risques et en ne perturbant pas les écoulements.

- Les zones non urbanisées, soumises au risque d'inondation, quel que soit son niveau, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable (donc il s'agit de ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones non construites situées dans

les zones à risque, quelque soit le niveau d'aléa et même s'il existe un ouvrage de protection).

- Les zones déjà urbanisées **ne doivent pas s'étendre en zone inondable**, et **les secteurs les plus dangereux (en zone d'aléa fort) sont rendus inconstructibles** (donc il s'agit de ne pas étendre les secteurs urbanisés situés en zone à risque).

Base juridique :

L'article R111-2 du code de l'urbanisme permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique. La circulaire du 7 avril 2010 (Xynthia) demande aux maires de ne pas délivrer d'autorisation d'urbanisme dans les zones à risque fort (risquant d'être submergées de plus d'un mètre par rapport au niveau de référence).

b) Secteurs d'application de la doctrine de maîtrise de l'urbanisation

Elle s'applique sur les secteurs identifiés en zones basses figurant sur les cartes des zones basses de submersion marine. Ces cartes présentent les zones situées sous le niveau marin centennal + 60 cm afin de tenir compte, en urbanisme prévisionnel, du changement climatique, comme le précise la circulaire du 27 juillet 2011.

c) Méthode d'élaboration

La doctrine proposée dépend du niveau d'aléa actuel basé sur la superposition du niveau marin centennal (NMC) statique + 60 cm (changement climatique à l'horizon 2100) à la topographie du terrain naturel de la frange côtière.

Les aléas sont représentés en 3 classes :

- aléa fort : hauteur d'eau supérieure à 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 60 cm ;
- aléa moyen : hauteur d'eau comprise entre 0,5 et 1 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 60 cm ;
- aléa faible : hauteur d'eau comprise entre 0 et 0,5 mètre sous le niveau marin centennal (NMC) + 60 cm

11 - RISQUES TECHNOLOGIQUES

La ville de Lorient est soumise aux risques technologiques liés à la présence de dépôts pétroliers DPL, de canalisations d'hydrocarbures et de silos à grains de la CCIM et du GIE Kergroise sur le port de commerce de Lorient.

En poursuivant l'objectif de prévenir les risques auxquels est exposée la population, la connaissance actuelle des risques et la circulaire du 4 mai 2007 ont permis de mettre en place des éléments de maîtrise de l'urbanisation.

Les actions pour prévenir les risques technologiques sont menées dans le cadre :

- de l'article L 121-2 du code de l'urbanisme
- de la prescription du Plan de Prévention des risques technologiques (PPRT) des dépôts DPL

Le PPRT est un outil réglementaire destiné à maîtriser l'urbanisation autour des installations classées « Seveso seuil haut ». Le périmètre d'étude PPRT des dépôts DPL a été défini d'après l'étude de dangers fournie par l'exploitant et instruite par le service des installations classées de la DREAL Bretagne.

Les aléas sont établis dans la configuration future des installations intégrant un projet de réduction du risque à la source, imposé à la société DPL prévoyant notamment le réaménagement du dépôt de Seignelay avec le déplacement des bacs d'essence.

Le PPRT abouti prescrira des mesures d'urbanisation à partir des échanges menés lors de son élaboration, et de la doctrine nationale des PPRT.

Dans l'attente de l'approbation du PPRT (fin 2014) et de la réalisation des travaux de réduction des risques, la maîtrise de l'urbanisation doit être assurée à travers le PLU de la commune de Lorient et lors de la délivrance des autorisations du droit des sols.

Les prescriptions intégrées dans le présent document sont basées sur la configuration actuelle du dépôt de Seignelay et issues de la circulaire du 4 mai 2007.

a) Objectifs de la doctrine de maîtrise de l'urbanisation

L'objectif des mesures de maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque est de ne pas augmenter la vulnérabilité de la population en n'aggravant pas les risques et en ne perturbant pas les écoulements.

L'article R111-2 du code de l'urbanisme permet de refuser ou d'assortir de prescriptions un permis de construire ou d'aménager qui comporterait un risque pour la sécurité publique.

b) Secteurs d'application de la doctrine de maîtrise de l'urbanisation

Elle s'applique sur tous le secteur identifié à risque technologique sur le règlement graphique.

12 - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les talus plantés existants doivent être conservés et le cas échéant complétés.

Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

13 - 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, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abris pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.
- De constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

14 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

«Toute découverte archéologique fortuite (Article L 531-14 à L 531-16 du Code du patrimoine en ce qui concerne poteries, 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, 35044 RENNES CEDEX- tél. 02 99 84 59 00), (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive : code du patrimoine : article L 521-1 et suivants – décret 2004-490 du 3 juin 2004).

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : «le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques».

15 - LOI LITTORAL

Pour les communes assujetties aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite «loi littoral», il est spécifié que :

- Sur l'ensemble de la commune : les nouvelles constructions* ou installations agricoles autorisées doivent respecter le principe de continuité par rapport à l'urbanisation existante, conformément aux dispositions de l'article L 146-4-I du Code de l'Urbanisme issu de ladite loi.

- Hors des espaces proches du rivage, les installations ou constructions* liées aux activités agricoles, incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation, peuvent déroger à ce principe général applicable sur l'ensemble du territoire communal sous les conditions fixées à l'article précité.

Il en est de même pour les opérations de mises aux normes prévues à l'article L 146-4-1.

- Dans les espaces proches du rivage : l'extension de l'urbanisation doit être limitée et ne peut se réaliser que sous les conditions définies à l'article L 146-4-II du Code de l'Urbanisme.

- Hors espaces urbanisés et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installations ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables, sont interdits.

16 - CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune, en application de la délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2007.

L'annexe K de ce règlement liste les recommandations à prendre en compte pour toute édification de clôtures sur le territoire de Lorient.

17 - PERMIS DE DEMOLIR (article R 421-28 du C.U.)

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir tout ou partie d'une construction* :

En application des dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme, la procédure de permis de démolir a été instaurée sur l'intégralité du territoire de la Ville de Lorient. (délibération du conseil municipal du 27/11/2014).

18 - STATIONNEMENT

Les règles relatives au stationnement sont différenciées :

- selon 9 catégories de constructions*, le cas échéant par assimilation : logement, hébergement hôtelier, bureau, établissement industriel, établissement artisanal, entrepôt, commerce, exploitation agricole ou forestière, construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif
- selon que les constructions sont localisées dans le périmètre spécifique ou non (voir l'annexe O du présent règlement)
- L'article L123-1-13 stipule que : « Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

Le Triskell est un transport collectif en site propre. La Ville de Lorient est concernée par la mise en œuvre d'un transport collectif en site propre sur le territoire, ligne de bus en site propre. Cet article est donc applicable.

Les dispositions suivantes sont applicables dans toutes les zones où les constructions visées sont autorisées.

VEHICULES AUTOMOBILES

La place de stationnement est comptée pour 25 m².

Les calculs sont arrondis à l'unité inférieure.

Les aires de stationnement doivent être plantées et répondre aux caractéristiques suivantes : longueur : 5 m, largeur : 2,50 m. La marge de recul devra garantir la bonne utilisation de la place de stationnement.

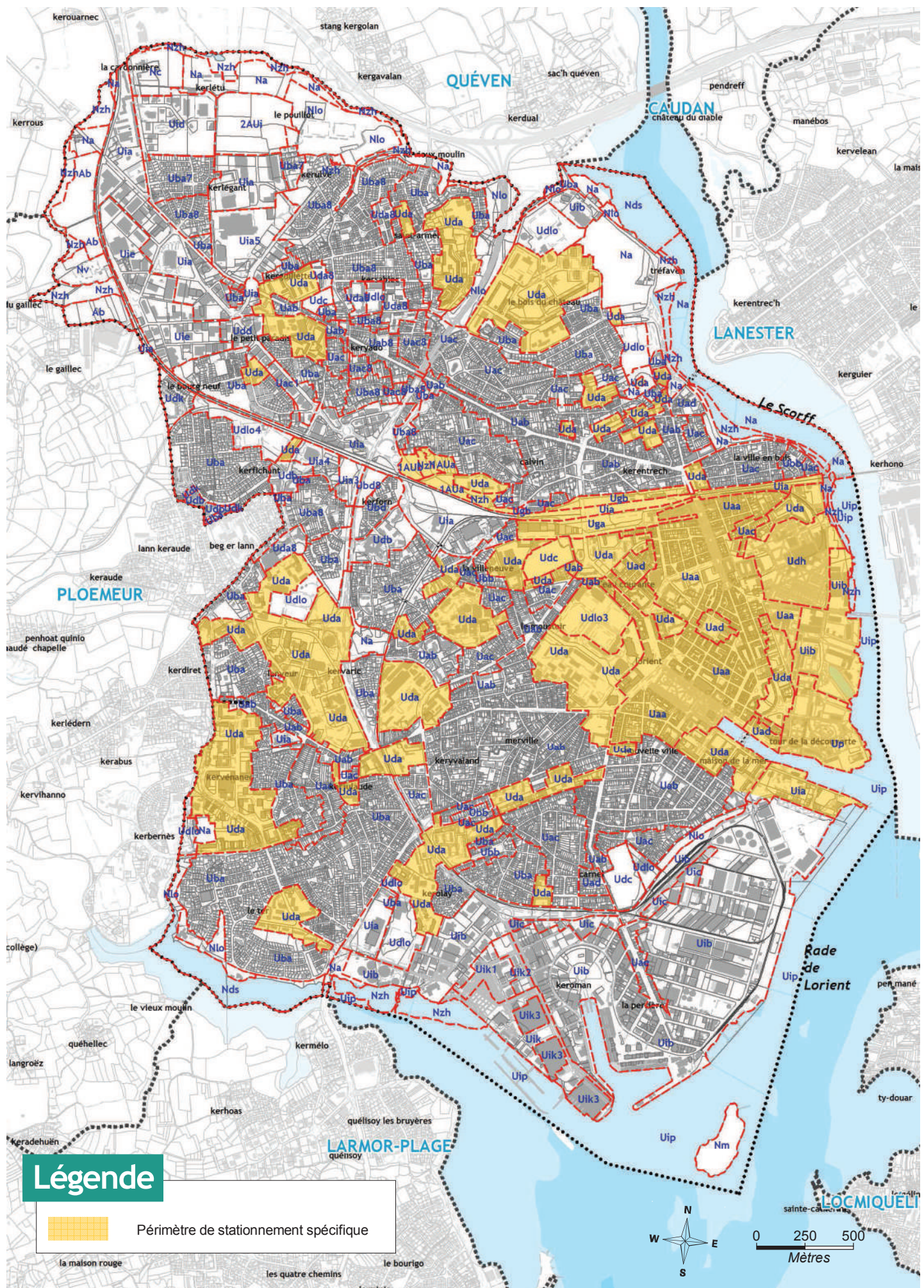
Par ailleurs, les largeurs des emplacements voitures limités par une ou deux parois verticales sont les suivantes :

- Sans parois verticales : **2,50 m**
- Avec une paroi verticale : **2,60 m intérieur**
- Avec deux parois verticales : **2,70 m intérieur**

Un pourcentage de 5 % des places doit être adapté pour les personnes à mobilité réduite (largeur : 3,30 m) pour les constructions à usage de logement.

Pour les établissements recevant du public, il sera aménagé au minimum une place par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

Destination projetée	Nombre de places requises	
	Périmètre spécifique (se référer à la cartographie en annexe 0)	Reste de la commune
Logement	1 place de stationnement par tranche complète de 80 m ² de surface de plancher de construction* créée. Pour les opérations de plus de 250 m ² de surface de plancher, 80 % de ces places doivent être assurés en souterrain ou couverts par une toiture végétalisée en cas d'impossibilité technique.	1 place de stationnement par tranche complète de 60 m ² de surface de plancher de construction* créée sans dépasser 2 places pour une maison individuelle. Pour les opérations de plus de 500 m ² de surface de plancher, 50 % de ces places doivent être couverts et assurés en souterrain sauf projet de maison individuelle.
Logement locatif social	1 place de stationnement par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher de construction* créée avec un maximum de 1 place par logement. Pour les opérations de plus de 500 m ² de surface de plancher, 80 % doivent être assurés en souterrain ou couverts par une toiture végétalisée en cas d'impossibilité technique (sauf pour les bâtiments existants réhabilités).	1 place de stationnement par tranche complète de 60 m ² de surface de plancher de construction* créée avec un maximum de 1 place par logement. Pour les opérations de plus de 500 m ² de surface de plancher, 50 % de ces places doivent être assurés en souterrain ou couverts par une toiture végétalisée en cas d'impossibilité technique sauf projet de maison individuelle.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher de construction* créée, 50 % des places doivent être assurés en souterrain ou couverts par une toiture végétalisée en cas d'impossibilité technique en secteur U.	
Bureau	1 place de stationnement au minimum pour 100 m ² de surface de plancher, le nombre ne devant pas dépasser 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m ² de surface de plancher créée. Pour les constructions* inférieures à 150 m ² de surface de plancher, aucune place n'est exigée. Toutefois, pour les opérations de plus de 400 m ² , 80 % des places doivent être assurés en souterrain ou couverts par une toiture végétalisée en cas d'impossibilité technique.	1 place de stationnement au minimum pour 100 m ² de surface de plancher, le nombre ne devant pas dépasser 1 place de stationnement par tranche complète de 80 m ² de surface de plancher créée. Toutefois, pour les opérations de plus de 1 000 m ² , 50 % des places doivent être assurés en souterrain ou couverts par une toiture végétalisée en cas d'impossibilité technique.
Etablissement industriel	1 place de stationnement par tranche complète de 150 m ² de surface de plancher de construction* créée.	
Etablissement artisanal	1 place de stationnement par tranche complète de 150 m ² de surface de plancher de construction* créée.	
Entrepôt	1 place de stationnement par tranche complète de 250 m ² de surface de plancher de construction* créée.	
Commerce courant de moins de 1000 m ²	1 place de stationnement par tranche complète de 80 m ² de surface de plancher de construction* créée. Pour les commerces inférieurs à 150m ² de surface de plancher, aucune place n'est exigée.	1 place de stationnement par tranche complète de 65 m ² de surface de plancher de construction* créée. Pour les commerces inférieurs à 150m ² de surface de plancher, aucune place n'est exigée.
Commerce courant de plus de 1000 m ² et ensemble commercial	15 places de stationnement et 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher de construction* créée au-delà de 1 000 m ² de surface de plancher 50 % des places doivent être assurés en souterrain ou couverts par une toiture végétalisée en cas d'impossibilité technique. La surface réservée au stationnement ne devra pas être supérieure à 1,5 fois la surface du commerce (surface de plancher).	15 places de stationnement et 1 place de stationnement par tranche complète de 25 m ² de surface de plancher de construction* créée au-delà de 1 000 m ² de surface de plancher 50 % des places doivent être assurés en souterrain ou couverts par une toiture végétalisée en cas d'impossibilité technique. La surface réservée au stationnement ne devra pas être supérieure à 1,5 fois la surface du commerce (surface de plancher).
Construction* nécessaire au service public ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - De la destination - Du taux et du rythme de leur fréquentation - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des espaces publics de stationnement existants ou en projet à proximité	



Dispositions particulières

1. Toute place couverte existante doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.
2. En cas de démolition, les places liées au dit bâtiment, calculés selon les critères définis au présent article, soustraction faite du nombre de places existantes, sont déduites du nombre de place à prévoir.
3. En cas de travaux portant sur une construction* existant à la date d'approbation du PLU, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa 2, mais impliquant un changement de destination, les règles de stationnement ne s'appliquent pas, à l'exception de l'alinéa 1.
4. Dans tous les cas, le nombre de places exigé dans le cas de travaux sur une construction* existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction* neuve de même surface et de même destination.
5. Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées, elle doit être retrouvée, dans le respect des dispositions particulières de chaque zone.
6. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il dispose desdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des articles L123-1-12 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
7. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
8. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
9. Dans les opérations d'aménagement (ZAC, lotissements, secteurs d'OAP...), il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.
10. En zone Uab, Uac, Uad, Ub, la création de plus de 4 logements dans un bâtiment d'habitation individuel existant, impose 1 place/logement, les 4 premiers logements n'étant pas comptabilisés.

DEUX ROUES

Normes à respecter :

Logement :

1 emplacement par 60 m² de surface de plancher créée.

Hébergement hôtelier et entrepôt :

Aucun emplacement n'est exigé.

Commerce, bureau, établissement industriel, établissement artisanal :

1 emplacement par tranche complète de 150 m² de surface de plancher créée.

Construction* nécessaire au service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- De la destination
- Du taux et du rythme de leur fréquentation
- De leur situation géographique au regard des transports en commun et des espaces publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

Modalités d'application :

L'espace de stationnement doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

19 - PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET GLOBAL D'AMENAGEMENT

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L.123-2-a, le PLU* délimite au plan de zonage, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seules sont autorisées les constructions et installations inférieures à 40 m² de surface de plancher et le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 40m² de surface de plancher. »

20 - LA LIMITATION DE L'IMPERMEABILISATION ET DE SES EFFETS (EAUX PLUVIALES)

Article I : La gestion des Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales, tant du point de vue quantitatif que qualitatif, est au cœur des problèmes environnementaux des communes. En effet, du point de vue quantitatif, un ruissellement mal maîtrisé, des imperméabilisations excessives, entraînent des débordements, des inondations, des dégâts auxquels la collectivité doit nécessairement faire face.

De même la pollution véhiculée aujourd'hui par les eaux pluviales devient très préoccupante ; les rejets d'hydrocarbures et de métaux lourds dans le milieu naturel nuisent à la qualité de la ressource et ont un impact immédiat sur la qualité et la biodiversité des milieux aquatiques.

Pour gérer au mieux ces aspects dans le respect du développement durable, le présent document fixe les obligations en matière d'assainissement pluvial urbain dans le cadre du PLU.

Article II : La limitation de l'imperméabilisation et de ses effets :

1. Principe général :

Sur l'ensemble du territoire de la Commune, toute opération d'urbanisme, de construction* ou de rénovation/réhabilitation ne devra pas engendrer de débit supérieur aux valeurs définies ci-après. Ces seuils étant au maximum équivalents à une zone « en l'état », non imperméabilisée, non drainée. Les règles énoncées ci-après s'inspirent de ce principe général.

2. Superficies inférieures ou égales à 1 ha :

Le débit arrivant au réseau public, soit en caniveau, soit par branchement direct au collecteur, sera limité à 6 litres/seconde

3. Superficies supérieures à 1 ha :

Deux cas de figures sont envisageables :

1. La zone peut se raccorder sur un réseau existant (viabilité totale ou partielle existante)
2. Il n'y a pas de viabilité pré-existante. L'opération donne lieu à la création d'un exutoire nouveau soumis comme tel aux dispositions de la réglementation (rubrique 2.1.5.0 du décret du 17 juillet 2006). L'étude d'incidence prend alors en compte les exigences en matière d'eaux pluviales eu égard aux capacités et à la protection du milieu naturel.

a) Raccordement aux réseaux existants :

La règle est la suivante :

- Pour des opérations supérieures à 1 ha, le débit admissible est de 6 litres/seconde/hectare.

Par ailleurs, si l'opération se situe dans un périmètre déclaré comme sensible aux inondations dans le présent PLU, des préconisations particulières pourront être demandées (cf. article IV).

Si, à l'issue de simulations précises et hors zones sensibles, le service instructeur constate la possibilité d'une acceptation d'un débit de fuite plus élevé, une dérogation pourra être envisagée. En tout état de cause, le débit de fuite retenu ne pourra être supérieur à la « zone en l'état », définie comme une zone de superficie équivalente et de coefficient d'imperméabilisation (C) égal à 0,20. La pluviométrie est prise égale à 350 litres/hectare/seconde.

Exemple de procédure : Soit un terrain à construire de 4800 m² comprenant 4000 m² de surfaces imperméables et 800 m² d'espaces verts. La pluviométrie retenue est de 350l/ha/s.]

Le coefficient d'imperméabilisation moyen est de :

$$C_m = \frac{4000 * 1 + 800 * 0.2}{4800} = 0.866$$

le débit engendré par la zone est donc de :

$$Q = 350l/ha/s * 0.866 * 0.480ha = 145l/s$$

Q > 6l/s ; il faut donc envisager un stockage. le débit de fuite est de 6l/s maxi et le volume du bassin est alors de 69 m³

Dans le cas où l'on se réfère à la 'zone en l'état' le débit de fuite admissible est alors le suivant :

$$q_f = 350l/ha/s * 0.20 * 0.480ha = 33.6l/s$$

Ce qui mène à un bassin de volume égal à 29 m³

Nota : La méthode de calcul des volumes de rétention est explicitée plus loin.

b) Lotissements ou groupement d'habitations :

Dans le cas de groupes de maisons individuelles formant lotissement, les règles ci-dessus restent applicables. A titre d'exemple, il peut être envisagé par l'aménageur du lotissement des types complémentaires de gestion des eaux pluviales, par exemple :

- Une rétention « à la parcelle » ; chaque maison individuelle ne rejetant pas un débit supérieur à 6 litres/seconde
- Une rétention globale pour l'opération ; celle-ci ne devant pas excéder 6 litres/seconde/ha voirie* comprise.

La mise en œuvre conjointe de ces techniques peut permettre de diminuer les coûts d'infrastructure des réseaux EP de l'opération.

c) Raccordement d'une maison particulière :

Une maison particulière occupe en général une portion de terrain inférieure à 1000 m² avec des coefficients d'imperméabilisation faibles ($C=0,40$ à $0,50$). Par principe, le raccordement se fait au caniveau. L'attribution d'un branchement d'eaux pluviales ne peut se faire que dans des conditions dérogatoires précises, des problèmes aigus de niveau par exemple. Le débit de fuite, en tout état de cause, reste alors calé à 6 litres/seconde.

4. Constructions sur des terrains imperméabilisés :

Il s'agit ici d'opérations sur des sites déjà construits. Dans ce cas, il est tenu compte de l'état initial de la parcelle. Celle-ci peut être déjà raccordée au réseau ou non. Si n'existe pas de raccordement, le cas se traite selon les modalités des articles II.2 et II.3.

Dans le cas où il existe un branchement d'eaux pluviales, il y a deux hypothèses :

- L'opération ne modifie pas les conditions d'écoulement, la répartition des eaux, le diamètre du branchement et n'apporte pas d'augmentation de l'imperméabilisation par rapport à l'existant, ou bien celle-ci est inférieure à 20%. Si l'opération n'est pas située en zone sensible et si le service instructeur précise que le collecteur a un potentiel suffisant, le raccordement de l'opération de restructuration se fait sur le branchement existant.
- Dans le cas contraire ou la restructuration engendre une imperméabilisation supérieure à plus de 20%, l'opération sera traitée comme une opération nouvelle et soumise aux règles énoncées dans le II-2 et le II-3

Si, à l'issue de simulations précises et hors zone sensible, le service instructeur constate la possibilité d'une acceptation d'un débit de fuite plus élevé, une dérogation pourra être envisagée. En tout état de cause, le débit de fuite retenu ne pourra être supérieur à la « zone en l'état », définie comme une zone de superficie équivalente et de coefficient d'imperméabilisation (C) égal à 0,20. La pluviométrie est prise égale à 350 litres/hectare/seconde.

Article III – Solutions techniques envisageables :

De nombreuses solutions techniques destinées à retenir les débits excédentaires des eaux pluviales existent et sont regroupées sous l'appellation de techniques alternatives ou compensatoires.

Des techniques de ce type ont déjà fait leur preuve sur la Commune de Lorient. Il s'agit :

- des bassins de retenue à ciel ouvert ou enterrés ; à sec ou en eau,
- des chaussées réservoir, des stocks dans des structures alvéolaires,
- des noues, des zones inondables etc.

L'utilisation de broyats de pneus dans les bassins de retenue n'est pas autorisée.

1. Cas particulier de l'infiltration :

L'infiltration dans un terrain peut être envisagée sous réserve du respect des autres contraintes (absence de périmètre de protection autour d'un puits, risques pour les sous-sols des maisons voisines) et de la réglementation (rubrique 2.1.5.0 du décret du 17 juillet 2006)

Quoique très satisfaisante du point de vue hydraulique, cette solution, outre qu'elle s'adapte mal au secteur de Lorient à cause de la caractéristique d'un sol peu perméable (sols argilo-schisteux ou mica-schisteux), ne saurait, sauf accord préalable, soustraire des surfaces au calcul théorique des rejets au caniveau ou des dispositions compensatoires. De plus et du fait de l'évolution des contraintes du voisinage, cette solution n'est pas considérée comme pérenne.

Par ailleurs, en aucun cas, les dispositifs de récupération des eaux de gouttières ne peuvent être assimilés à des bassins de retenue (cela supposerait qu'ils sont toujours vides au moment des précipitations).

Article IV – Zones sensibles aux inondations :

Le PLU contient une carte des zones sensibles aux inondations. Annexe graphique N°5.

La Ville de Lorient est une cuvette ouverte sur la mer ; sa topographie, en particulier dans la partie aval la rend particulièrement sensible à des précipitations de moyenne à forte intensité conjuguée à des marées hautes de moyen à fort coefficient.

Dans ces zones, des préconisations particulières doivent être mises en œuvre. Elles concernent à la fois les débits EP limités de facto à 6l/seconde/ha (6 l/s pour des surfaces inférieures à 1 ha) et les aménagements des constructions :

Dans les zones identifiées comme sensibles, les mesures particulières ci-après devront être appliquées en plus des règles de limitations des débits énoncées aux articles I à III du titre I :

- Maintien des seuils à leur niveau existant par rapport au trottoir et si possible création ou renforcement lors des aménagements réalisés sur le bâti. (La cote de seuil à +0.35 m par rapport au fil d'eau du caniveau permet une augmentation du niveau de sécurité),

- Interdiction de créer des sous-sols ou d'aménager ceux qui existent en logements ou pour des activités économiques (salle d'exposition etc.), sauf à réaliser des équipements adaptés.

- Assurer correctement l'évacuation des eaux pluviales dans le cas de rampes d'accès susceptibles de desservir des surfaces situées en deçà du niveau le plus bas de la chaussée.

- Condamner les soupiraux et les entrées des anciennes soutes à charbon.

- Veiller à l'étanchéité des réseaux intérieurs, conformément à l'article 27 du règlement du service Assainissement, en particulier s'il s'agit d'un branchement d'eaux pluviales.

Article V – Protection du milieu récepteur :

Le code de l'environnement précise les enjeux d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau en précisant qu'une gestion équilibrée « vise à assurer la protection des eaux et la lutte contre toute pollution ». Il fixe également les règles de préservation de la qualité et de répartition des eaux superficielles et souterraines et des eaux de mer dans la limite des eaux territoriales. Par ailleurs la directive européenne 2000/60/CE impose aux états membres de « parvenir à un bon état des eaux de surface à l'horizon 2015 ».

La ville de Lorient, dont le périmètre est largement ouvert sur l'eau (étang du ter, anse de Kermélo, rives du Scorff, rade de Lorient) et qui possède aussi des ruisseaux remarquables (ruisseau du Ven Zu et ruisseau de Kérulvé), doit être attentive au respect de la qualité du milieu naturel dans lequel peuvent être rejetées de manière chronique ou accidentelle des substances de nature à nuire à la qualité et à la diversité du milieu aquatique.

Les installations industrielles, mais aussi les simples particuliers, sont concernés par ce sujet et les prescriptions qui suivent s'appliquent à chacun dans l'usage qu'il peut faire des dispositifs de rejets, en particulier des eaux pluviales.

Les eaux pluviales sont dirigées en général au caniveau de la rue et collectées par un réseau spécifique pour être rejetées directement au milieu naturel. Toute substance introduite directement ou indirectement dans ce réseau se dirige, sans traitement, vers la rade, les étangs ou les ruisseaux.

L'article L 211-1 du Code de l'environnement stipule que la gestion équilibrée d'une ressource en eau nécessite : « la protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature et plus généralement par tout fait susceptible de provoquer ou d'accroître la dégradation des eaux en modifiant leurs caractéristiques physiques, chimiques, biologiques ou bactériologiques, qu'il s'agisse des eaux superficielles, souterraines ou des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales. »

Sont interdits les rejets au caniveau ou au réseau d'eau pluviale par ex., les substances telles que les peintures, les colles, les ciments, les hydrocarbures, les huiles et graisses, les produits d'entretien à base d'acide ou de soude caustique, les trop pleins de séparateurs à fécule, à graisses ou à hydrocarbures, les trop pleins de cuve de stockage d'hydrocarbures, et d'une manière générale toutes les substances susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux superficielles ou souterraines.

D'autre part les terrassements importants par excavation ou par reprise de terres ou de remblais préalablement stockés ne doivent pas entraîner vers le réseau public de particules susceptibles de se déposer dans les collecteurs et/ou de nuire à la qualité des milieux naturels (photosynthèse perturbée par l'opacité des eaux).

Rejets dans les réseaux d'eaux usées :

De même, les substances énumérées ci-dessus ne doivent pas être dirigées vers le réseau d'eaux usées car celui-ci est destiné à recueillir les eaux usées domestiques et, sous certaines conditions, les effluents issus des activités industrielles.

Article VI – Aménagements spécifiques :

Conformément aux dispositions de l'article 20 de la circulaire du 3 mars 1975, les parcs de stationnement couverts devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbure garantissant un rejet d'hydrocarbures inférieur à 5 mg/l en toutes circonstances. La conformité à la norme XP P 16-441 ou l'avis favorable d'un organisme agréé, attesteront 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 soumises à déclaration. Sauf dispositions contraires, ces surfaces seront équipées d'installation de pré traitement des eaux de ruissellements aptes à bloquer d'une part les matières en suspension (MeS) et d'autre part les hydrocarbures. Les installations de traitement seront conformes à la norme XP P 16-441.

Dans le cas de création de parkings extérieurs d'une capacité égale ou supérieure à 20 places, il est demandé la pose d'un séparateur à hydrocarbures.

Un système de prétraitement des hydrocarbures sera d'autant plus aisé à mettre en œuvre que les débits de pointe seront, par défaut, limités. Ainsi, pour une opération de 1 ha, les dispositifs de prétraitement seront dimensionnés pour traiter un débit de 6 litres/seconde .

En cas de risque avéré (pollution accidentelle par ex.) 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 vannes de coupures posées avant raccordement sur le réseau public.

Article VII – Raccordement des industriels :

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 (Voir art V ci-dessus).

En particulier, les installations de lavage de véhicules et de distribution de carburant devront être dotées de débourbeurs et de séparateurs à hydrocarbures 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 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 toitures, sols, aires de stockage etc., ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecte est raccordé à un (ou plusieurs) bassin(s) de confinement capable(s) capable 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 VI 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.

METHODE DE CALCUL DES BASSINS DE RETENTION APPLICABLE SUR LA COMMUNE DE LORIENT

La méthode de calcul utilisée est une traduction arithmétique des abaques de la circulaire interministérielle de juin 1977 (méthode des pluies).

L'expression analytique est la suivante : (Desbordes, 1975 ; Guide Technique de l'Assainissement, 1995 ; Régis Bourrier, Les réseaux d'assainissement, 1997)

$$V(qs,T)=10*\left(\frac{-bqs}{1+b}\right)\left(\frac{qs}{a(1+b)}\right)^{(1/b)*C*A}$$

Dans laquelle :

V est le volume du bassin en m³

A est la superficie du bassin en ha,

qs est le débit de fuite en mm/mn

C est le coefficient d'imperméabilisation

a et b les paramètres de la formule de Montana $I(t,F)(\text{mm/mn})=a*t^b$ donnant pour l'intervalle de référence t et la fréquence de dépassement F, l'intensité de la pluie.

Les paramètres a et b ont été calculés pour Lorient sur la base de la pluviométrie locale relevée à la station météo de Lann Bihoué entre 1971 et 2003

Les valeurs sont les suivantes (période de retour décennale) :

$$a= 5.476 \text{ et } b=-0.669$$

A titre d'exemple ; en reprenant le cas évoqué à l'article 6 et pour un débit de fuite de 6 litres /seconde, il vient :

Débit en mm/h = $(6.0*0.360)/(0.4800*.87)=5,172$ mm/h
(Attention, la superficie est exprimée en ha)

Débit en mm/mn = $5.172/60= 0.086$ mm/mn

21 - PLAN D'EAU ET PROTECTION DES COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES

La création de plan d'eau est interdite en dehors des réserves incendie et des ouvrages de régulation et d'épuration des eaux pluviales.

Dans les marges de protection de 10 mètres de part et d'autre du lit mineur des cours d'eau, les comblements, affouillements et exhaussements de terrain sont interdits, qu'ils soient soumis ou non à une procédure d'autorisation ou de déclaration au titre des installations et travaux divers. 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).

22 - PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Sur le territoire communal, les opérations de constructions doivent produire au moins 20 % de logement locatif social. La présente règle s'applique aux opérations d'habitat en collectif ou en individuel groupé à partir de 6 logements et/ou équivalent de 400 m² de surface de plancher (le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure).

Dans le cas particulier des petites opérations en individuel sur lots libres, la règle PLH s'appliquera à partir de 6 lots, un lot sera mis à la disposition d'un bailleur social pour la réalisation d'au minimum 2 logements.

Afin de compléter l'offre de logements locatifs publics, chaque opération doit intégrer une part de logements en accession à coût abordable : le tout (locatif et accession) doit représenter 50 % de l'ensemble des logements de l'opération. Cette obligation concerne toute opération de 30 logements et plus ou 2500 m² de surface de plancher au minimum, et les lotissements de 20 lots et plus.

1 ■ REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

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

La zone Ua correspond aux parties urbaines les plus denses où les constructions* sont généralement édifiées à l'alignement et en continu. L'habitat prédomine, mais les commerces et activités compatibles avec l'habitat y sont étroitement mêlés.

Elle comprend les secteurs :

- **Uaa** qui correspond au centre-ville proprement dit,
- **Uab** qui correspond à la zone urbaine la plus dense autour du centre-ville (Nouvelle-Ville, Merville, Kérentrech...),
- **Uac** qui correspond aux secteurs les moins denses de la zone (Keryado, Carnel...),
- **Uad** qui correspond aux ensembles particuliers (Chapelle St-Christophe, Place Alsace Lorraine, Quai des Indes, Ensemble de Carnel, Ensemble de l'Eau Courante)
- **Uae** qui correspond au secteur à prédominance économique de l'avenue de la Perrière.

Les sous-secteurs indicés 1, 2,... sont rattachés au secteur correspondant aux lettres qui les précèdent (ex. : **Uab1** rattaché à **Uab**). Ils sont caractérisés par une occupation du sol spécifique.

Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine et les risques technologiques, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R 111-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions* à usage d'activités qui ne sont pas naturellement complémentaires d'un habitat urbain.
- Les constructions* à usage d'entrepôts si elles ne sont pas liées à une activité commerciale ou artisanale.
- Les constructions* à usage agricole.
- Hors espaces urbanisés et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installations ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la

proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables.

En sous-secteurs **Uab1 et Uae1** :

- Les constructions* nouvelles à usage d'habitation, à l'exception de bâtiment nécessaire au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des établissements.
- Les établissements nouveaux recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème, 4ème et 5ème catégories comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du Ministre de l'Intérieur du 25 juin 1980, portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public et les aéroports, à l'exception des halls d'exposition relevant de la 5ème catégorie, attenants aux unités artisanales ou industrielles et d'une superficie ne dépassant pas 200 m2.

En sous-secteurs **Uab2, Uac2 et Uae2** :

- Les établissements recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du Ministre de l'Intérieur du 25 juin 1980, portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public et les aéroports.

En sous-secteurs **Uab1, Uab2, Uac2, Uae1 et Uae2** :

- Les voies nouvelles de circulation à l'exception des dessertes.
- Les voies ferrées nouvelles ouvertes au transport de voyageurs classées «grandes lignes».

En sous-secteurs **Uab8 et Uac8** : Les constructions* à usage d'habitation groupées (bâtiments collectifs...)

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

Les constructions* à usage d'activités susceptibles d'engendrer du bruit si toutes les mesures sont prises pour limiter la gêne occasionnée aux habitants du quartier concerné.

Les lignes et ouvrages de télécommunication ainsi que les installations de distribution électriques, sous réserve qu'elles soient enterrées ou intégrées à une construction*.

En sous-secteurs **Uab8 et Uac8** :

- Les extensions ou réaménagements de bâtiments n'entraînant pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances de bruit de l'aéroport de Lann Bihoué.
- Dans l'emprise des courbes isopsoniques de l'aéroport de Lann-Bihoué, les constructions autorisées feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, conformément à l'article L 147.6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE***A - Accès**

Un seul accès pour les véhicules, d'une largeur maximum de 4.00 mètres, est autorisé par propriété sauf impératif technique dûment justifié. Se référer à l'article 6 des dispositions générales.

B - Voirie

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.

ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**A - Eau potable**

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

B - Assainissement

a) Les eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant à convention de déversement spécial. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires photographiques et les ateliers de reprographie.

Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de pré traitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation. Ils doivent être installés en domaine privé.

L'industriel comme le gestionnaire du réseau public auront la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

Comme il est indiqué dans l'article 20 des Dispositions Générales, dans le cas où les eaux industrielles ne pourraient être acceptées comme telles dans le système d'assainissement de la commune, celles-ci devraient subir un traitement pour les rendre compatibles avec les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998. Le suivi et le contrôle des déversements seraient alors formalisés dans une « convention de déversement spécial » signée entre l'industriel, Lorient Agglomération et l'entreprise gestionnaire du réseau. Selon le mode de traitement mis en œuvre, il pourra être demandé la séparation des eaux usées domestiques et leur raccordement indépendant au réseau public.

La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispensent pas du respect des règles imposées par la DREAL, la DDPP, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

b) Les eaux usées à caractère domestique :

Sauf si elles peuvent être éventuellement traitées par une unité d'épuration des eaux industrielles, l'ensemble des eaux usées domestiques devront être raccordées au réseau public.

c) Les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les conditions de l'article 20 des dispositions générales. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées, même en surverse partielle.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux dispositions du règlement d'Assainissement de la ville.

Rappel des termes de l'article 20 des dispositions générales du PLU.

Sauf dispositions contraires, le débit de fuite admissible en eaux pluviales est de 6 litres/seconde pour les surfaces inférieures à 1 ha et de 6 litres/seconde/ha pour les superficies supérieures.

Le respect de ces préconisations, nécessite souvent la construction* d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales.

C - Electricité - Gaz - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Les compteurs ERDF et GRDF doivent être intégrés en limite de propriété, soit dans une clôture, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

D - Déchets urbains

Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) et isolé doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction* principale pour le stockage des conteneurs à l'exception de l'habitat individuel .

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

Se référer à l'annexe sanitaire.

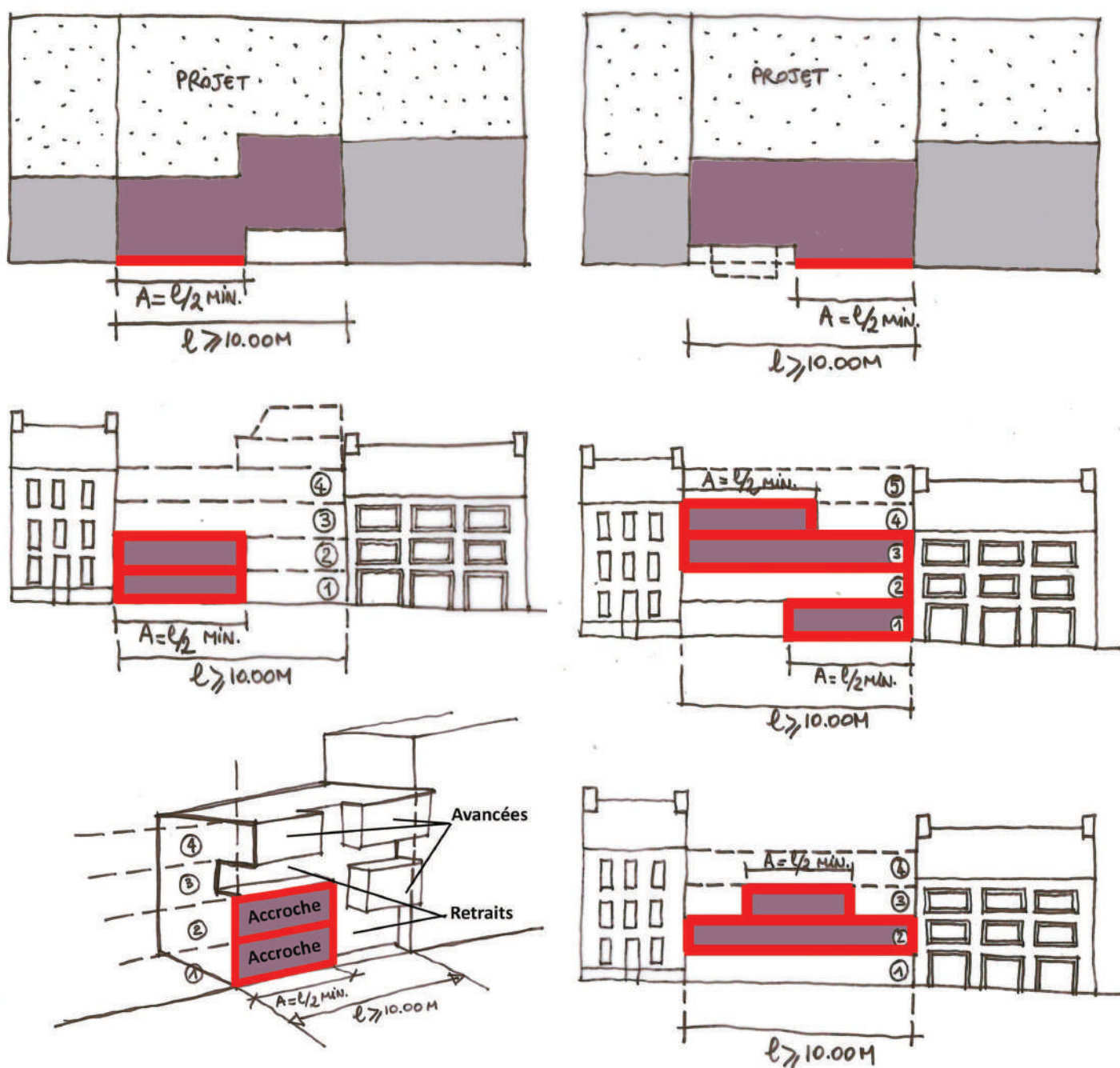
ARTICLE Ua 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

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

Les constructions* doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies ouvertes à la circulation publique ou privée. Pour des linéaires de façades supérieurs à 10 m, un alignement de 50% minimum de cette longueur totale pourra être admis, et ce sur la moitié du nombre de niveaux qui seront édifiés (avec un minimum de 2 niveaux)

Des retraits ou des avancées peuvent être admis pour des raisons de composition urbaine ou de parti pris architectural.

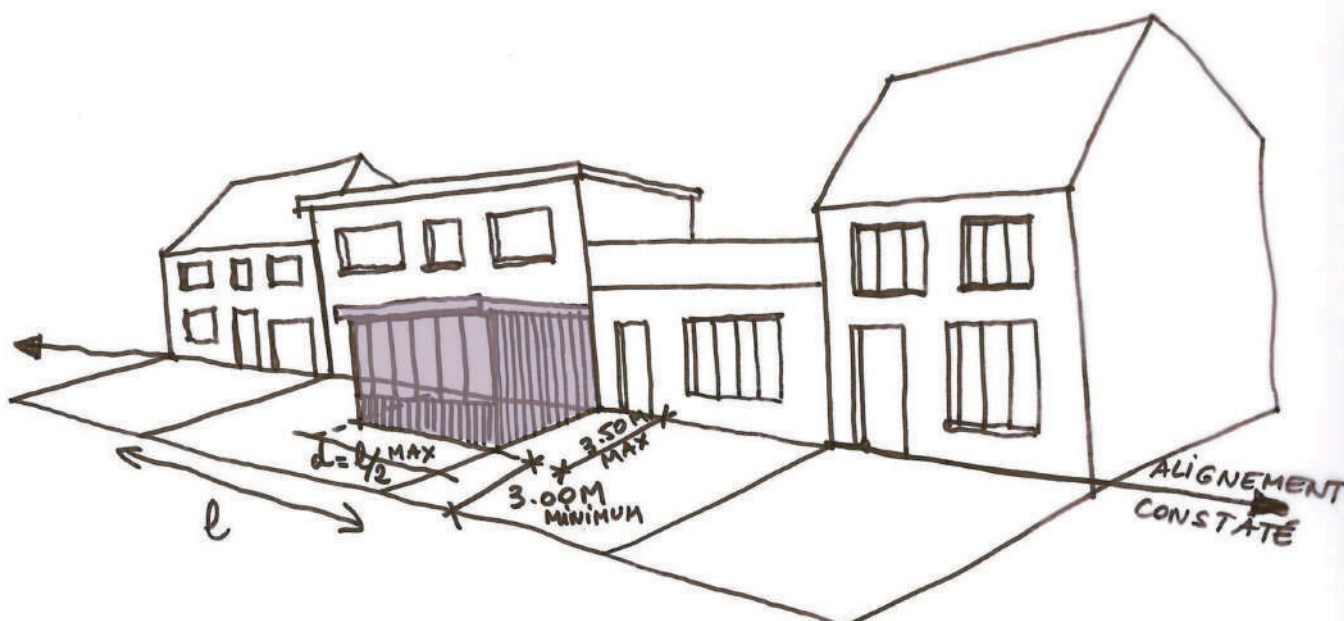
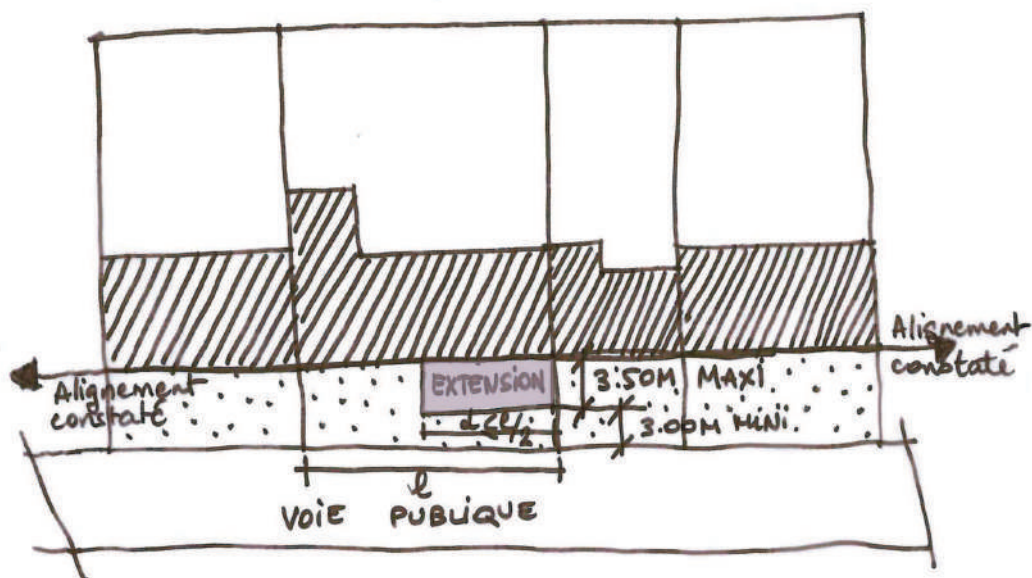


Croquis : Règle d'implantation en alignement (article Ua.6)

Toutefois, la construction* en retrait* est autorisée ou imposée à l'alignement des constructions existantes lorsque celles-ci, situées de part et d'autre de la construction projetée, ne sont pas implantées à la limite de l'emprise des voies.

Dans le cas d'une construction* à l'angle de deux voies, le long d'une voie courbe ou pour des raisons topographiques si des problèmes de visibilité sur la voie publique rendent cette mesure nécessaire, l'implantation peut se faire en respectant les règles énoncées ci-dessus avec une tolérance de plus ou moins 2 m.

Des extensions de construction*, en avancée, peuvent être autorisées si elles sont parfaitement intégrées architecturalement à la construction* d'origine, de dimensions limitées (3,50 m de profondeur à condition de maintenir un retrait* minimum de 3,00 m par rapport à la rue) et uniquement en rez-de-chaussée. Toute extension vitrée, de type véranda, est limitée à 50 % de la façade* existante.



ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

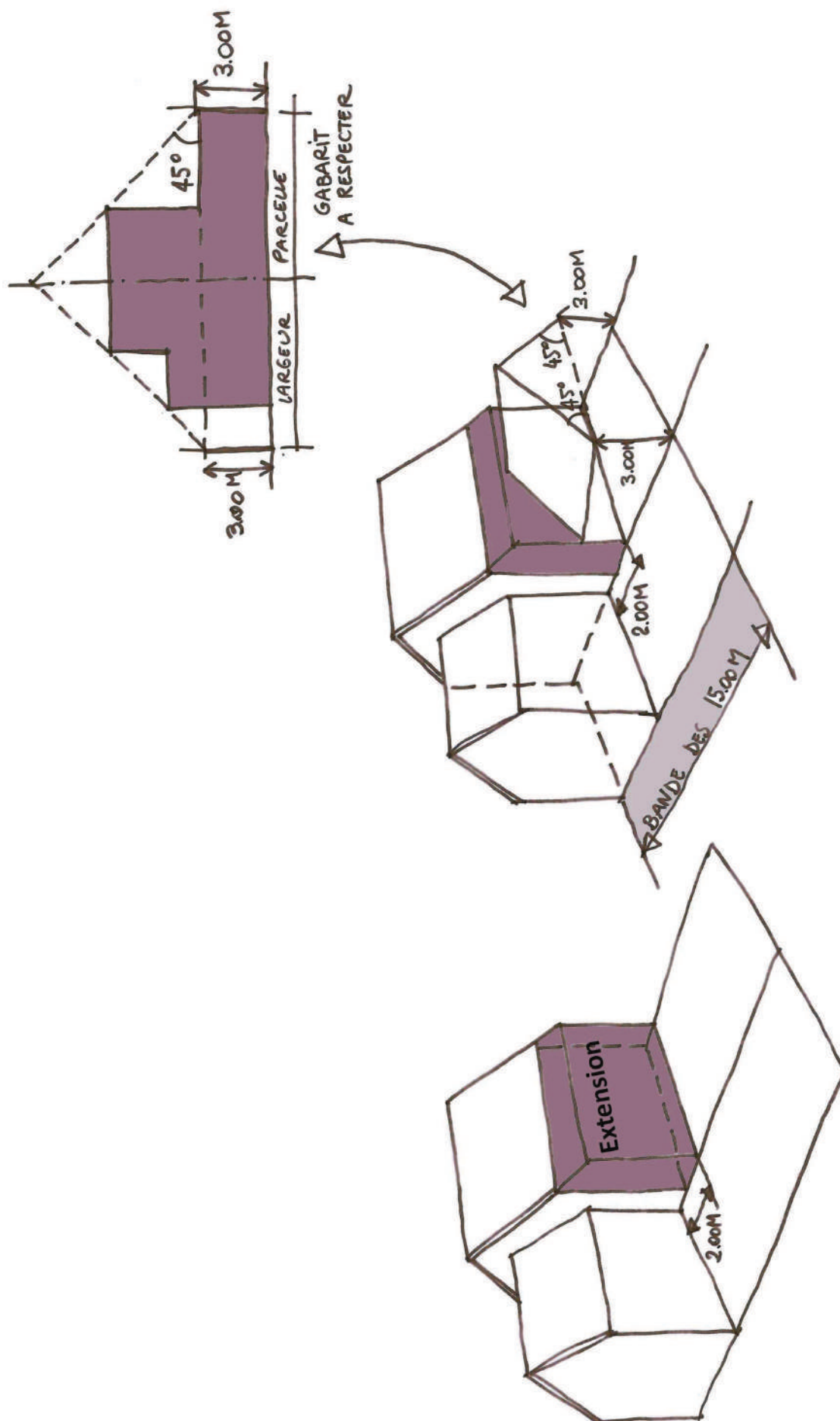
A - **Implantation** par rapport aux limites aboutissant sur les voies :

1. Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie ou du retrait* admis à l'article Ua6 qui s'y substitue, la construction* principale doit être implantée :
 - soit en limite séparative,
 - soit à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

Toutefois, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment des règles ci-dessus, peut s'implanter en conservant un recul identique à l'existant.

Cette règle de recul ne s'applique pas en zone Uaa en cas de création d'une voie interne réservée au piéton et vélo. La largeur de cette voie ne doit pas excéder 3 mètres et la façade débouchant sur cette voie ne doit pas disposer d'ouvertures sur des pièces principales.

2. De plus, en secteur Uab, Uac et Uad, la façade arrière* du bâtiment doit s'harmoniser avec l'alignement des façades arrière* des bâtiments contigus. Un décalage de 2 mètres maximum dans les alignements de façade est autorisé lorsque la construction* comporte plusieurs niveaux. Ne sont prises en compte sur les parcelles contiguës que le corps principal de la construction* hors extension éventuelle. Au-delà, pour le niveau situé au rez-de-chaussée, la hauteur mesurée par rapport au terrain naturel* est limitée à 3 mètres en limite séparative. Le gabarit de cette partie de construction* doit s'inscrire dans un angle de 45° sur l'horizontale à partir de 3 mètres sur la limite séparative. Cette hauteur peut être supérieure pour atteindre le gabarit de la construction voisine contiguë sans le dépasser. Les constructions en façade arrière doivent présenter une volumétrie équilibrée et harmonieuse.



Croquis : Règle d'implantation en façade arrière (article Ua.7-A-1)

3. Au-delà d'une profondeur maximale de 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie ou du retrait* admis à l'article Ua6, qui s'y substitue, les constructions doivent s'implanter à une distance par rapport aux limites séparatives égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions qui respectent les dispositions de l'article Ua10.5 (hauteur limitée) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

B - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété* :

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites de fond de propriété* égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation sur les limites de fond de propriété* ou sur la limite de retrait* dans le cas de l'existence d'une servitude, est possible sous réserve de respecter les dispositions de l'article Ua 10.5 (hauteur limitée).

C - Implantation des dépendances*

Un recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives est admis pour les dépendances* ne dépassant pas une surface de 10 m² d'emprise au sol et une hauteur de 3 mètres.

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

L'implantation devra favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des bâtiments d'une part et d'autre part prendre en compte le principe de réduction des dépenses énergétiques.

Pour les constructions* et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif il n'est pas fixé de règles.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- dans le cas où l'extension de constructions* existantes implantées différemment des règles définies ci-dessus peut être réalisée dans le prolongement du bâti existant,
- pour les piscines non couvertes et les dépendances* dont la hauteur est inférieure à 3 mètres et d'une surface inférieure ou égale à 10 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne doit pas excéder :

- en secteur Uaa : 100 % de la superficie du terrain
- en secteur Uab : 80 % de la superficie du terrain
- en secteur Uac : 70 % de la superficie du terrain
- en secteur Uad : 100 % de la superficie du terrain.
- en secteur Uae : 100 % de la superficie du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol des constructions* à usage d'activités n'est pas limitée.

ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie ou du retrait* qui s'y substitue, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de la chaussée. Au-delà de 15 mètres, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel* sous l'emprise de la construction*. La longueur cumulée des lucarnes en comble ne doit pas dépasser 50% du pan de toit concerné.
2. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de la voie, la distance L comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite du retrait* qui s'y substitue) doit être au moins égale à sa hauteur H mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère ($L \geq H$).

Cependant en secteur Uaa, la distance L pourra être augmentée de 3 m ($L + 3 \text{ m} \geq H$).

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 m à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise par rapport à la voie la plus large.

3. Les constructions édifiées à une distance inférieure à 15 mètres de l'emprise des voies ou du retrait* qui s'y substitue, peuvent atteindre la hauteur maximale mesurée :
 - au faîtage pour les constructions couvertes par une toiture à forte pente égale ou supérieure à 40°,
 - au sommet du bâtiment pour les autres constructions comportant un autre type de toiture, et fixée comme suit :

SECTEUR	FAITAGE pour les toitures supérieures ou égales à 40°	SOMMET pour les autres toitures
Uaa	23 m	19m
Uab	17m	13 m
Uac	14 m	10 m
Uac 1	cf point Ua 10-7	
Uad	cf Ua 11.6	cf Ua 11.6
Uae	17 m	13 m

- **Règle d'émergence** : en secteur Uaa, au-delà de la hauteur autorisée, une émergence au-dessus du bâtiment est autorisée d'une superficie maximale d'un tiers de l'emprise du bâtiment sans dépasser 25 mètres de haut. Cette émergence devra faire l'objet d'une recherche architecturale pour présenter une volumétrie élégante s'articulant harmonieusement avec l'ensemble du projet.

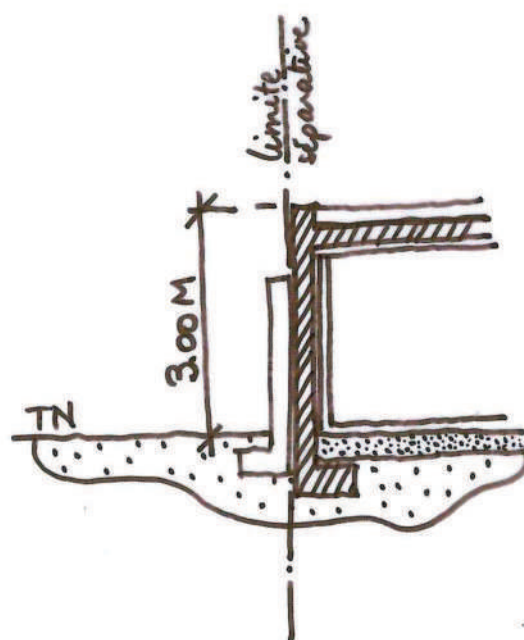
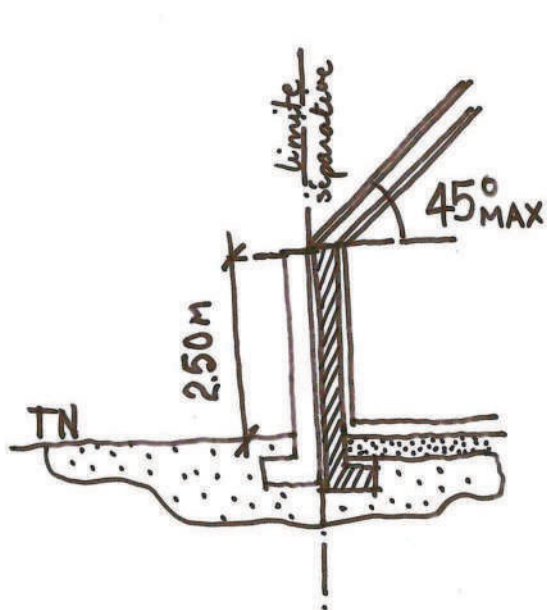
4. Les constructions édifiées à une distance supérieure à 15 mètres de l'emprise des voies ou du retrait* qui s'y substitue et respectant les dispositions de l'article Ua 7 A3 et B peuvent atteindre une hauteur maximale mesurée :

* au faîtage pour les constructions couvertes par une toiture à forte pente égale ou supérieure à 40°.

* au sommet du bâtiment pour les constructions comportant un autre type de toiture et fixée comme suit :

SECTEUR	FAITAGE pour les toitures supérieures ou égales à 40°	SOMMET pour les autres toitures
Uaa	17 m	13 m
Uab	12 m	8 m
Uac	11 m	7 m
Uac 1	cf point Ua 10-7	
Uad	cf Ua 11.6	cf Ua 11.6
Uae	12 m	8 m

5. La hauteur limitée définie aux articles Ua 7A-3 et B ne peut excéder 2,50 mètres sur la limite de propriété mesurée du terrain naturel* et dépasser une pente à 45° à partir de cette limite, et 3.00 m dans le cas de l'installation d'un volume à toiture terrasse (pente inférieure à 10°). Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour atteindre celle du mur riverain existant, mais uniquement sur la longueur de ce mur.



6. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques (pylônes...).

7. En sous-secteur Uac1, les commerces et les activités tertiaires doivent respectées une hauteur de construction maximale de 10 m au faitage et au sommet (R+2). Les constructions à usage d'habitation de 10m au faitage et 6 m au sommet (R+1+combles).

Se référer à l'orientation d'aménagement et de programmation n°3 «Lorient Nord»

ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS.

PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN

En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions* doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les bâtiments d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisés.

Tout projet modifiant l'aspect extérieur d'éléments patrimoniaux dont l'intérêt aura été décrit dans l'OAP thématique patrimoine devra, par ses transformations et son évolution, contribuer à préserver et mettre en valeur ce patrimoine pour ses caractéristiques propres.

Les travaux exécutés sur un immeuble, ou un secteur patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent être conçus en tenant compte de l'OAP patrimoine et de ses préconisations relatives aux démolitions, extensions et surélévations, rénovation thermique, aspect extérieur, abords et constructions neuves.

Pour les immeubles remarquables et secteurs patrimoine repérés sur le règlement graphique, se référer à l'OAP patrimoine Et à l'article 9 des dispositions générales.

Cependant, dès lors qu'un bâtiment présenterait un ou plusieurs éléments caractéristiques relatifs à une typologie stylistique décrite dans l'OAP Patrimoine, une attention particulière, identique à celle des bâtiments étoilés ou situés dans des secteurs patrimoine, sera apportée.

Les immeubles situés sur les axes structurants de la commune devront permettre d'accueillir des activités en rez-de-chaussée et prévoir une hauteur sous plafond d'un minimum de 3,5 mètres de hauteur, sauf contraintes techniques justifiées.

1. Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction* et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Concernant les éléments protégés au titre de l'article 123 -1-5-7, se reporter aux préconisations relatives à la rénovation thermique de l'OAP patrimoine.

Les toitures de nouvelles constructions venant s'édifier en cœur d'îlot sur des fonds de jardins ou dans la profondeur des parcelles devront soigner cette cinquième façade (végétalisation, matériaux qualitatifs).

2. Façades

Ravalement

La couleur des façades* doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée,
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe sur le secteur où s'implante la construction*,
- l'environnement direct de l'immeuble,
- la surface des façades* et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions* existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...),
- de mettre en oeuvre les enduits adaptés à la construction* d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

L'isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de la préservation du caractère architectural de l'édifice concerné. Les recommandations font l'objet de fiches prescriptives annexées au présent règlement (Annexe J) dont il convient de tenir compte.

3. Vitrines commerciales

- Les rideaux métalliques des devantures commerciales doivent privilégier la transparence par l'utilisation de modèle à maille.
- Les vitrines doivent être situées en retrait* du nu du mur de la façade* et éviter un débordement par un coffrage de la façade* ou l'installation de coffrets abritant les rideaux métalliques.
- Les jambages des entrées d'immeuble d'habitation doivent être dégagés de tout traitement commercial.

Tout changement d'affectation des RDC commerciaux (pour des bureaux, logements...) doit composer avec les surfaces vitrées existantes pour restituer une façade qualitative réinterprétant les ouvertures et la vitrine pré existante, et ce, dans l'optique d'une réversibilité éventuelle et pour maintenir un dialogue des RDC d'immeubles avec l'espace public.

Tout rebouchage des façades avec l'installation d'ouvertures standard est proscrit.

4. Clôtures :

a) Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes et respecter une hauteur totale sur rue n'excédant pas 1.50 m sauf exception prévue en annexe (précision : un muret de 1.00m max surmonté d'éléments décoratifs ajourés).

b) Les clôtures édifiées en arrière des constructions sur les limites séparatives peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 mètres prise à partir du terrain naturel* du terrain d'assiette.

c) Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être **conservées** et entretenues et recrées à l'identique en cas de démolition rendue nécessaire pour des raisons techniques dûment justifiées.

Se référer à l'annexe K du présent règlement.

5. Paraboles :

Il est recommandé d'intégrer les antennes paraboliques à la construction* (y compris pour leur couleur) de façon à ne pas faire saillie sur les façades* ou pignons.

ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 18 du titre I - Dispositions Générales.

ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés. Les éléments paysagers remarquables doivent être conservés sauf impératifs techniques dûment justifiés.

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1 « la nature en ville » du présent PLU.

Se référer à l'OAP patrimoine (préconisation n°5) pour le traitement des abords des constructions repérées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement, à l'exception des aires couvertes. Ces plantations sont réalisées dans une bande végétale de 1 m minimum de large.

En secteurs Uab et Uac, pour les opérations de plus de 10 logements, les espaces communs d'un seul tenant seront plantés d'arbres et aménagés à raison de 10 % du terrain d'assiette de l'opération (les places de parking enherbées pourront être intégrées au calcul).

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés 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.

ARTICLE Ua 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En tout secteur, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux articles 3 à 13 du présent chapitre.

ARTICLE Ua 15 : LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ua 16 : LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Les infrastructures et réseaux de télécommunications doivent être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette des projets.



2 ■ REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

Ub

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, cette zone dispose des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

- **Uba** qui comprend la plus grande partie de la zone,
- **Ubb** qui correspond aux ensembles particuliers (Place de la Poterie, cité S.N.C.F. de la Villeneuve, Ensemble de la rue Général de Gaulle, Place Archinard),
- **Ubd** qui comprend le secteur Nord de la Z.A.C. de Kerforn.

Les sous-secteurs indicés 7 et 8 sont rattachés aux secteurs correspondant aux lettres qui les précèdent (ex. : Uba 8 rattaché à Uba). Ils sont caractérisés par une occupation du sol spécifique.

Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R 111-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE Ub 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activités qui ne sont pas naturellement complémentaires d'un habitat urbain.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les carrières.
4. Les installations de camping ou caravanning.
5. Hors espaces urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installations ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables.
6. Au sein du quartier de Kerfichant, dans toute la partie Ouest, les sous-sols sont fortement déconseillés. Ils sont de plus interdits pour la partie située à l'Ouest de la rue Danton, si les drains périphériques ne peuvent être raccordés gravitairement au réseau d'eaux pluviales.

7. En sous-secteur Uba 8, les constructions à usage d'habitations groupées (immeubles collectifs,...)

8. En sous-secteur Uba 7, toute nouvelle construction* est interdite.

ARTICLE Ub 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

1. En secteurs Uba 7 et Uba 8:

Les extensions ou réaménagements de bâtiments n'entraînant pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances de bruit de l'aérodrome de Lann Bihoué.

2. Les abris de jardins ne dépassant pas 10 m² et une hauteur de 3 mètres. Les constructions destinées à l'aménagement de jardins familiaux sont autorisées sans dépasser une emprise totale de 40 m².

3. Les constructions à usage d'activités susceptibles d'engendrer du bruit si toutes les mesures sont prises pour limiter la gêne occasionnée aux habitants du quartier concerné.

4. Dans l'emprise des courbes isopsoniques de l'aérodrome de Lann-Bihoué, les constructions autorisées feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, conformément à l'article L 147.6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE*

A - Accès

Un seul accès pour les véhicules, d'une largeur maximum de 4.00 mètres, est autorisé par propriété sauf impératif technique dûment justifié.

Se référer à l'article 6 des dispositions générales.

B – Voirie*

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.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

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

B - Assainissement

a) les eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant à convention de déversement spécial. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires photographiques et les ateliers de reprographie.

Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de pré traitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation. Ils doivent être installés en domaine privé.

L'industriel comme le gestionnaire du réseau public aura la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

Comme il est indiqué dans l'article 20 des Dispositions Générales, dans le cas où les eaux industrielles ne pourraient être acceptées comme telles dans le système d'assainissement de la commune, celles-ci devraient subir un traitement pour les rendre compatibles avec les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998. Le suivi et le contrôle des déversements seraient alors formalisés dans une « convention de déversement spécial » signée entre l'industriel, la Ville et l'entreprise gestionnaire du réseau. Selon le mode de traitement mis en œuvre, il pourra être demandé la séparation des eaux usées domestiques et leur raccordement indépendant au réseau public.

La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispensent pas du respect des règles imposées par la DREAL, la DSV, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

les eaux usées à caractère domestique :

Sauf si elles peuvent être éventuellement traitées par une unité d'épuration des eaux industrielles, l'ensemble des eaux usées domestiques devra être raccordé au réseau public.

b) Les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les conditions de l'article 20 des dispositions générales. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées, même en surverse partielle.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux dispositions du règlement d'Assainissement de la ville.

Rappel des termes de l'article 20 des dispositions générales du PLU.

Sauf dispositions contraires, le débit de fuite admissible en eaux pluviales est de 6 litres/seconde pour les surfaces inférieures à 1 ha et de 6 litres/seconde/ha pour les superficies supérieures.

Le respect de ces préconisations, nécessite souvent la construction* d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales.

C - Electricité - Gaz - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les compteurs ERDF et GRDF doivent être intégrés en limite de propriété, soit dans une clôture, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

D - Déchets urbains

Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) et isolé doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction* principale pour le stockage des conteneurs à l'exception de l'habitat individuel .
Le local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

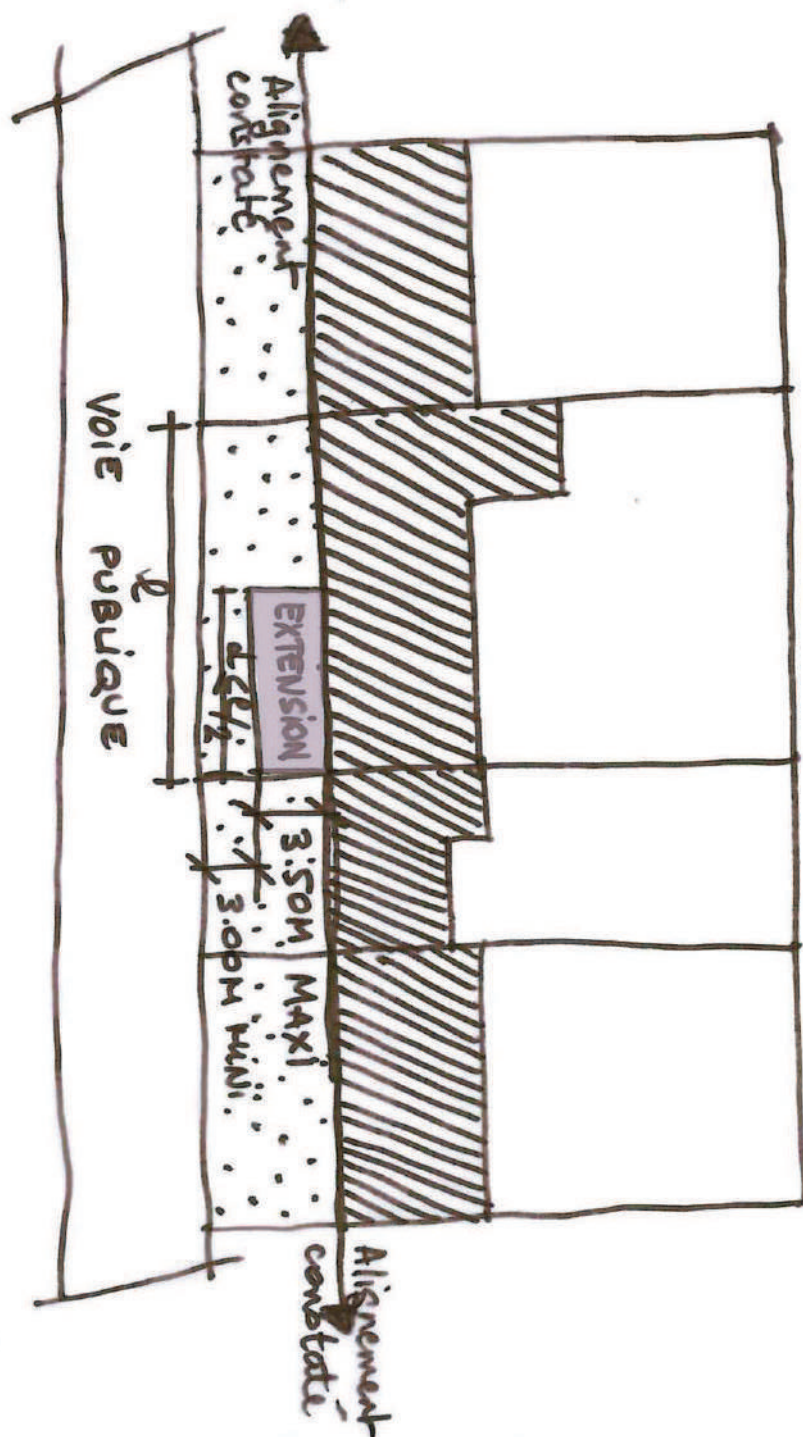
Se référer à l'annexe sanitaire.

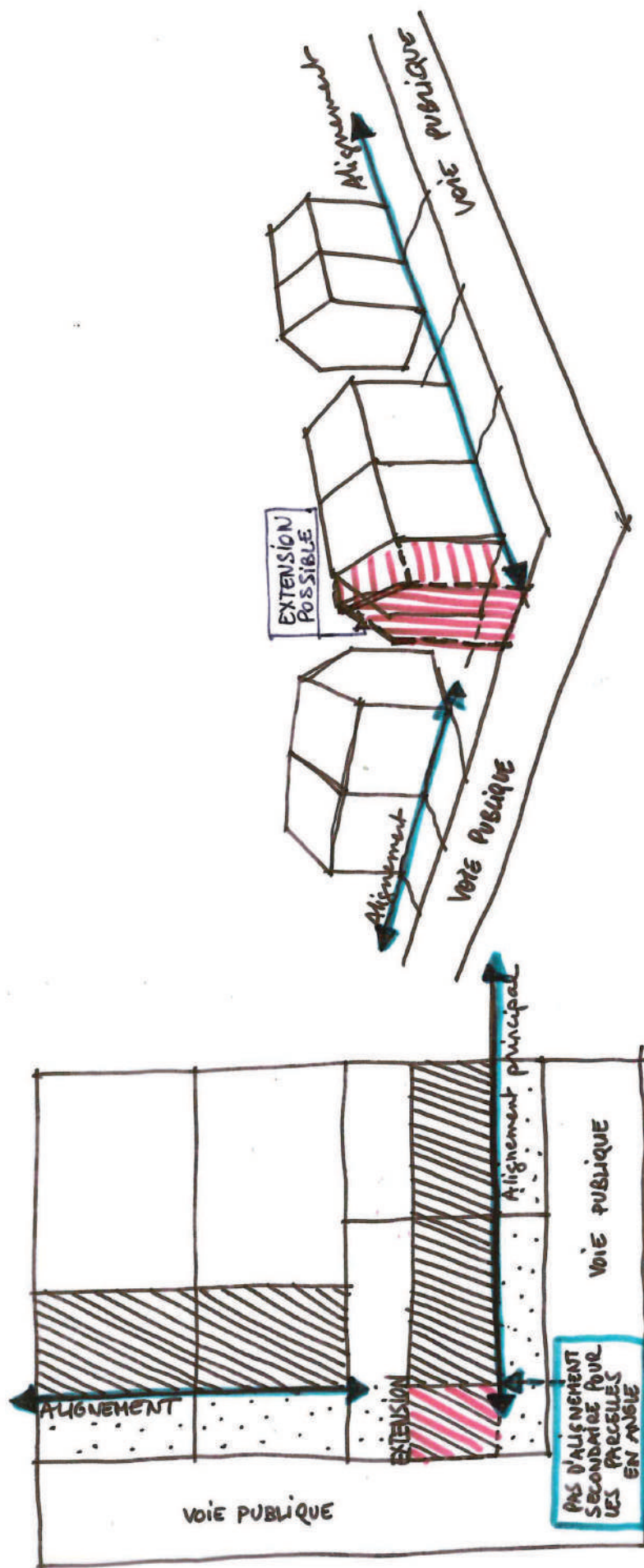
ARTICLE Ub 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

- Les constructions* doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies publiques et privées. Toutefois, la construction* en recul est autorisée ou imposée à l'alignement des constructions* existantes lorsque celles-ci, situées de part et d'autre de la construction* projetée, ne sont pas implantées à la limite de l'emprise des voies.
- Des extensions de construction*, en avancée, peuvent être autorisées si elles sont parfaitement intégrées architecturalement à la construction* d'origine, de dimensions limitées (3,50 m de profondeur à condition de maintenir un recul minimum de 3,00 m par rapport à la rue) et uniquement en rez-de-chaussée. Toute extension vitrée, de type véranda, est limitée à 50 % de la façade* existante.
- Dans le cas d'une construction existante située à l'angle de deux rues, le recul imposé par l'alignement des constructions existantes visé ci-dessus s'exerce sur une seule façade.





ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

A - Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies

1. Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie ou du retrait* admis à l'article Ub6 qui s'y substitue, la construction* principale doit être implantée :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 2 m de la limite séparative.

Toutefois, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment des règles ci-dessus, peut s'implanter en conservant un recul identique à l'existant.

2. Au-delà d'une profondeur maximale de 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie ou du recul admis à l'article Ub 6, qui s'y substitue, les constructions doivent s'implanter à une distance par rapport aux limites séparatives égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Toutefois les constructions qui respectent les dispositions de l'article Ub10.5 (hauteur limitée) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

B - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété*

Les constructions* doivent s'implanter à une distance des limites de fond de propriété* égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives de fond de propriété* ou sur la limite de retrait* dans le cas de l'existence d'une servitude, est possible sous réserve de respecter les dispositions de l'article Ub 10.5 (hauteur limitée).

C - Implantation des dépendances*

Un retrait* de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives est admis pour les dépendances* ne dépassant pas une surface de 10 m² et une hauteur de 3 mètres.

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

L'implantation devra favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des bâtiments d'une part et d'autre part prendre en compte le principe de réduction des dépenses énergétiques.

Pour les constructions* et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif il n'est pas fixé de règles.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- dans le cas où l'extension de constructions existantes implantées différemment des règles définies ci-dessus peut être réalisée dans le prolongement du bâti existant.
- pour les piscines non couvertes et les dépendances* dont la hauteur est inférieure à 3 mètres et d'une surface inférieure ou égale à 10 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions* est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol des constructions* comprenant une activité économique est portée à 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie ou du retrait* qui s'y substitue, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de la chaussée. Au-delà de 15 mètres, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel* sous l'emprise de la construction*. La longueur cumulée des lucarnes en comble ne doit pas dépasser 50% du pan de toit concerné.

2. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de voie, la distance L comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite du retrait* qui s'y substitue) doit être au moins égale à sa hauteur H mesurée à l'égout ou à l'acrotère ($L \geq H$).

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 m à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise par rapport à la voie la plus large.

3. Les constructions* édifiées à une distance inférieure à 15 mètres de l'emprise des voies ou du retrait* qui s'y substitue, peuvent atteindre la hauteur maximale mesurée :

- au faîtage pour les constructions* couvertes par une toiture à forte pente égale ou supérieure à 40° ,
- au sommet du bâtiment pour les constructions* comportant un autre type de toiture, et fixée comme suit :

SECTEUR	FAITAGE pour les toitures supérieures ou égales à 40°	SOMMET
Uba	11 m	7 m
Ubb	cf.Ub 11	cf.Ub 11
Ubc	11 m	7 m
Ubd	12 m	10 m

4. Les constructions* édifiées à une distance supérieure à 15 mètres de l'emprise des voies ou du retrait* qui s'y substitue et respectant les dispositions de l'article Ub 7 A2 et B peuvent atteindre une hauteur maximale mesurée :

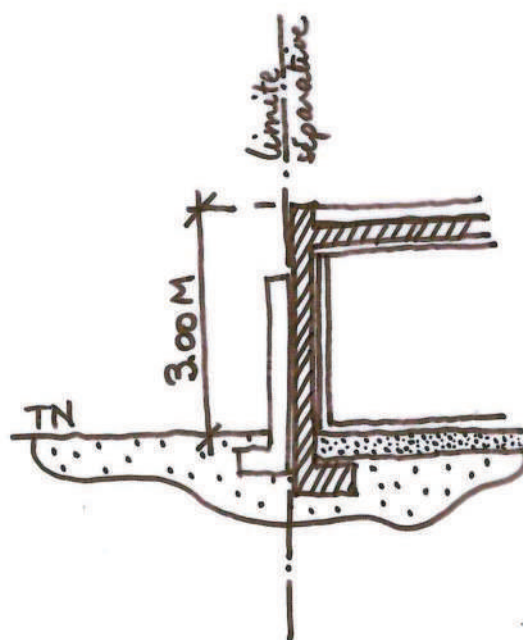
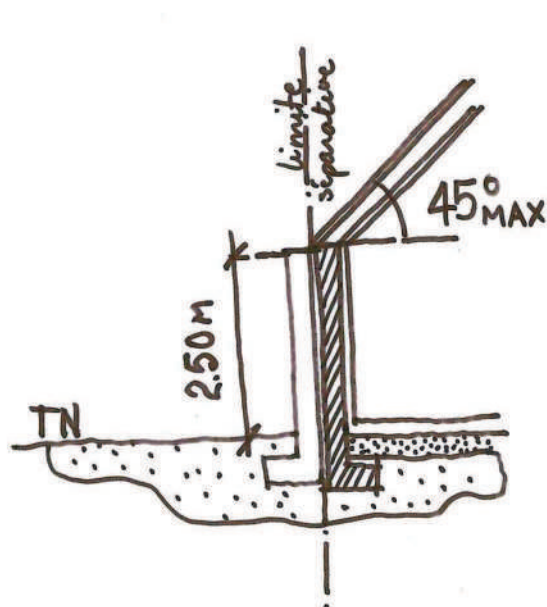
- au faîtage pour les constructions* couvertes par une toiture à forte pente égale ou supérieure à 40° ,

- au sommet du bâtiment pour les constructions* comportant un autre type de toiture,

et fixée comme suit :

SECTEUR	FAITAGE pour les toitures supérieures ou égales à 40°	SOMMET
Uba	9 m	5 m
Ubb	cf.Ub 11	cf.Ub 11
Ubc	9 m	5 m
Ubd	10 m	8 m

5. La hauteur limitée définie aux articles Ub 7A-2 et B ne peut excéder 2,50 mètres sur la limite de propriété mesurée du terrain naturel* et dépasser une pente à 45° à partir de cette limite, et 3.00 m dans le cas de l'installation d'un volume à toiture terrasse (pente inférieure à 10°). Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour atteindre celle du mur riverain existant, mais uniquement sur la longueur de ce mur.



- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques (pylônes...).

ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions* doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les bâtiments d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisés.

Tout projet modifiant l'aspect extérieur d'éléments patrimoniaux dont l'intérêt aura été décrit dans l'OAP thématique patrimoine devra, par ses transformations et son évolution, contribuer à préserver et mettre en valeur ce patrimoine pour ses caractéristiques propres.

Les travaux exécutés sur un immeuble ou un secteur patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent être conçus en tenant compte de l'OAP patrimoine et de ses préconisations relatives aux démolitions, extensions et surélévations, rénovation thermique, aspect extérieur, abords et constructions neuves.

Pour les immeubles remarquables et secteurs patrimoine repérés sur le règlement graphique, se référer à l'OAP patrimoine et à l'article 9 des dispositions générales.

Cependant, dès lors qu'un bâtiment présenterait un ou plusieurs éléments caractéristiques relatifs à une typologie stylistique décrite dans l'OAP Patrimoine, une attention particulière, identique à celle des bâtiments étoilés ou situés dans des secteurs patrimoine, sera apportée.

Les immeubles situés sur les axes structurants de la commune devront permettre d'accueillir des activités en rez-de-chaussée et prévoir une hauteur sous plafond d'un minimum de 3,5 mètres de hauteur, sauf contraintes techniques justifiées.

1. Toitures :

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction* et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Concernant les éléments protégés au titre de l'article 123 -1-5-7, se reporter aux préconisations relatives à la rénovation thermique de l'OAP patrimoine.

Les toitures de nouvelles constructions venant s'édifier en cœur d'îlot sur des fonds de jardins ou dans la profondeur des parcelles devront soigner cette cinquième façade (végétalisation, matériaux qualitatifs).

2. Façades :

Ravalement

La couleur des façades* doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée,
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe sur le secteur où s'implante la construction*,
- l'environnement direct de l'immeuble,
- la surface des façades* et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions* existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...),
- de mettre en oeuvre les enduits adaptés à la construction* d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

L'isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de la préservation du caractère architectural de l'édifice concerné. Les recommandations font l'objet de fiches prescriptives annexées au présent règlement (Annexe J) dont il convient de tenir compte.

3. Vitrines commerciales :

- Les rideaux métalliques des devantures commerciales doivent privilégier la transparence par l'utilisation de modèle à maille.
- Les vitrines doivent être situées en retrait* du nu du mur de la façade* et éviter un débordement par un coffrage de la façade* ou l'installation de coffrets abritant les rideaux métalliques.
- Les jambages des entrées d'immeuble d'habitation doivent être dégagés de tout traitement commercial.

Tout changement d'affectation des RDC commerciaux (pour des bureaux, logements...) doit composer avec les surfaces vitrées existantes pour restituer une façade qualitative réinterprétant les ouvertures et la vitrine pré existante, et ce, dans l'optique d'une réversibilité éventuelle et pour maintenir un dialogue des RDC d'immeubles avec l'espace public.

Tout rebouchage des façades avec l'installation d'ouvertures standard est proscrit.

4. Clôtures :

a) Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes.

b) Les clôtures édifiées en arrière des constructions sur les limites séparatives peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 mètres prise à partir du terrain naturel* du terrain d'assiette.

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

Se référer à l'annexe K du présent règlement.

5. Paraboles :

Il est recommandé d'intégrer les antennes paraboliques à la construction* (y compris pour leur couleur) de façon à ne pas faire saillie sur les façades* ou pignons.

ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 18 du titre I - Dispositions générales.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés. Les éléments paysagers remarquables doivent être conservés sauf impératifs techniques dûment justifiés.

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1 « la nature en ville » du présent PLU.

Se référer à l'OAP patrimoine (préconisation n°5) pour le traitement des abords des constructions repérées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement, à l'exception des aires couvertes. Ces plantations sont réalisées dans une bande végétale de 1 m minimum de large.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés 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.

ARTICLE Ub 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En secteurs Uba, Ubb, Ubc il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

En secteur Ubd, la surface de plancher autorisée à compter de la présente révision est fixée à 7000 m².

ARTICLE Ub 15 : LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ub 16 : LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Les infrastructures et réseaux de télécommunications doivent être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

3 ■ REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD

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

La zone Ud est destinée à l'habitat en majorité collectif, aux activités et équipements publics compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, cette zone dispose des équipements essentiels. Elle se distingue par un tissu urbain dense et discontinu.

Elle comprend les secteurs :

- **Uda** qui correspond à la majorité de la zone,
- **Udb** qui correspond au secteur de la Clinique Mutualiste dans la Z.A.C. de Kerforn et à certains secteurs du quartier de Kerfichant,
- **Udc** qui correspond aux périmètres des cimetières,
- **Udd** qui correspond au secteur mixte de la rue Raymond Queudet,
- **Udh** qui correspond à l'emprise du futur hôpital (secteur Calmette),
- **Udk** qui correspond à une partie du quartier de Kerfichant, réservé à l'habitat intermédiaire, petit collectif et individuel groupé ou non,
- **Udlo** qui correspond aux périmètres des ensembles sportifs.

Les sous-secteurs indicés 1,2 ... sont rattachés aux secteurs correspondants aux lettres qui les précèdent (ex : Uda8 attaché à Ud). Ils sont généralement caractérisés par une occupation du sol spécifique.

Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R 111-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE Ud 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITES

En secteurs Uda, Udb, Udh et Udk :

- Les constructions* des installations classées si elles ne sont pas naturellement complémentaires d'un habitat urbain.
- Les constructions* à usage d'entrepôts si elles ne sont pas liées à une activité commerciale ou artisanale.
- Les installations de camping ou caravanning.

- Les constructions* à usage d'activités susceptibles d'engendrer du bruit.
- Les constructions* à usage agricole.
- Les carrières.

▪ Hors espaces urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installations ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables.

En secteurs Udc et Udlo :

Les constructions* ou installations nouvelles non mentionnées à l'article Ud2.

En sous-secteur Uda 1 :

Les constructions* nouvelles à usage d'habitation, à l'exception de bâtiment nécessaire au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des établissements.

Les établissements nouveaux recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème, 4ème et 5ème catégorie comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du Ministre de l'Intérieur du 25 juin 1980, portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public et les aérogares, à l'exception des halls d'exposition relevant de la 5ème catégorie, attenants aux unités artisanales ou industrielles et d'une superficie ne dépassant pas 200 m².

En sous-secteurs Uda 2 et Udb 2 :

Les établissements recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du Ministre de l'Intérieur du 25 juin 1980, portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public et les aérogares.

En sous-secteurs Uda 1, Uda 2, Udlo 1 et Udlo 2 :

Les aménagements de terrains destinés au camping et au stationnement des caravanes.

Les voies nouvelles de circulation à l'exception des dessertes.

Les voies ferrées nouvelles ouvertes au transport de voyageurs classées «grandes lignes».

En sous-secteur Udlo1 :

Les établissements recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème, 4ème et 5ème catégories comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du Ministre de l'Intérieur du 25 juin 1980, portant règlement de sécurité dans les Etablissements Recevant du Public et les aérogares.

En sous-secteur Uda8 :

Les constructions* à usage d'habitations groupées (bâtiments collectifs...).

ARTICLE Ud 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

En secteurs Udc et Udlo :

Les constructions* à usage d'équipements collectifs.

Les constructions* à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

En sous-secteur Udlo :

L'aménagement, l'extension mesurée des bâtiments existants à condition qu'ils ne créent pas de logement supplémentaire et qu'ils ne dépassent pas les surfaces suivantes :

- 30% de l'emprise au sol existante si cette dernière est inférieure à 100m²,
- 30 m² d'emprise au sol si cette dernière est égale ou supérieure à 100m².

En sous-secteur Uda 8 :

Les extensions ou réaménagements de bâtiments n'entraînant pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances de bruit de l'aérodrome de Lann Bihoué. Dans l'emprise des courbes isopsoniques de l'aérodrome de Lann-Bihoué, les constructions autorisées feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, conformément à l'article L 147.6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ud 3 : ACCES ET VOIRIE*

A - Accès

Différents accès pour les véhicules par propriété, d'une largeur maximum de 4.00 mètres, sont autorisés pour des raisons techniques.

Se référer à l'article 6 des dispositions générales.

B – Voirie*

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.

ARTICLE Ud 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable :

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

B – Assainissement :

a) Les eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant à convention de déversement spécial. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires photographiques et les ateliers de reprographie.

Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de pré traitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation, qui doivent être installés en domaine privé.

L'industriel comme le gestionnaire du réseau public aura la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

Comme il est indiqué dans l'article 20 " Dispositions générales ", dans le cas où les eaux industrielles ne pourraient être acceptées comme telles dans le système d'assainissement de la commune, celles-ci devraient subir un traitement pour les rendre compatibles avec les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998. Le suivi et le contrôle des déversements seraient alors formalisés dans une « convention de déversement spécial » signée entre l'industriel, la Ville et l'entreprise gestionnaire du réseau. Selon le mode de traitement mis en œuvre, il pourra être demandé la séparation des eaux usées domestiques et leur raccordement indépendant au réseau public.

La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispensent pas du respect des règles imposées par la DREAL, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

b) Les eaux usées à caractère domestique :

Sauf si elles peuvent être éventuellement traitées par une unité d'épuration des eaux industrielles, l'ensemble des eaux usées domestiques devront être raccordées au réseau public.

c) Les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les conditions de l'article 19 des dispositions générales. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées, même en surverse partielle.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux dispositions du règlement d'Assainissement de la ville.

Rappel des termes de l'article 19 des dispositions générales du PLU.

Sauf dispositions contraires, le débit de fuite admissible en eaux pluviales est de 6 litres/seconde

pour les surfaces inférieures à 1 ha et de 6 litres/seconde/ha pour les superficies supérieures.

Le respect de ces préconisations, nécessite souvent la construction* d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales.

C - Electricité - Gaz – Téléphone :

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les compteurs EDF et GDF doivent être intégrés en limite de propriété, soit dans une clôture, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

D - Déchets urbains :

Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) et isolé doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction* principale pour le stockage des conteneurs à l'exception de l'habitat individuel .
Le local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

Se référer à l'annexe sanitaire.

ARTICLE Ud 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE Ud 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions* doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies. Toutefois, la construction* en retrait* est autorisée ou imposée à l'alignement des constructions existantes lorsque celles-ci, situées de part et d'autre de la construction projetée, ne sont pas implantées à la limite de l'emprise des voies.

Pour des terrains d'îlot* uniquement, l'implantation en limite de l'emprise des voies s'impose sur une voie minimum, dans une bande comprise entre 0 et 6 m.

ARTICLE Ud 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

A - Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies :

Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie ou du retrait* admis à l'article Ud 6, qui s'y substitue, les constructions* peuvent être implantées sur les limites latérales. Dans le cas où elles ne jouxtent pas l'une des limites latérales ou les deux, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Un dépassement de cette profondeur de 15 mètres n'excédant pas 1,50 m, peut être autorisé pour permettre l'intégration d'éléments architecturaux assurant une meilleure animation des façades*.

Au-delà d'une profondeur maximale de 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie ou du retrait* admis à l'article Ud6, qui s'y substitue, les constructions* doivent s'implanter à une distance par rapport aux limites séparatives égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois les constructions* qui respectent les dispositions de l'article Ud10.3 (hauteur limitée) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

B - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété* :

Les constructions* doivent s'implanter à une distance des limites de fond de propriété* égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation sur les limites séparatives de fond de propriété* ou sur la limite de retrait* dans le cas de l'existence d'une servitude, est possible sous réserve de respecter les dispositions de l'article Ud 10.3 (hauteur limitée).

ARTICLE Ud 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation devra favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des bâtiments d'une part et d'autre part prendre en compte le principe de réduction des dépenses énergétiques.

Pour les constructions* et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif il n'est pas fixé de règles.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- dans le cas où l'extension de constructions* existantes implantées différemment des règles définies ci-dessus. Elle peut être réalisée dans le prolongement du bâti existant,
- pour les piscines non couvertes et les dépendances* dont la hauteur est inférieure à 3 mètres et d'une surface inférieure ou égale à 10 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ud 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions* n'est pas limitée.

Pour le secteur Udlo, voir l'article Ud2.

ARTICLE Ud 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie ou du retrait* qui s'y substitue, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de la chaussée. Au-delà de 15 mètres, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel* sous l'emprise de la construction*. La longueur cumulée des lucarnes en comble ne doit pas dépasser 50% du pan de toit concerné.

2. Les constructions* peuvent atteindre la hauteur maximale mesurée :

- à l'égout de toiture et au faîtage pour les constructions* couvertes par une toiture à forte pente égale ou supérieure à 40°,
- au sommet du bâtiment pour les constructions* comportant un autre type de toiture,

et fixée comme suit :

SECTEUR	FAITAGE	SOMMET
Uda	30 m	24 m
Udb	18 m	18 m
Udc	8 m	10 m
Udd	18 m	18 m
Udh	30 m	30 m
Udk	14 m	14 m
Udlo	8 m	10 m

3. Cas particuliers

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de voie, la distance L comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite du retrait* qui s'y substitue) doit être au moins égale à sa hauteur H mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère ($L \geq H$).

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 m à partir de l'intersection des alignements, les constructions* peuvent avoir la hauteur admise par rapport à la voie la plus large.

Toutefois en secteur Uda, cette règle ne s'applique pas sauf en limite des secteurs Ua et Ub.

- Les constructions* existantes excédant les hauteurs autorisées en vertu de l'article Ud10.2 peuvent être surélevées de 5 mètres pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture.

- La hauteur maximale des constructions* jouxtant les limites de fond de propriété* conformément à l'article Ud7.A et B ne peut excéder un niveau de construction* au-dessus du terrain naturel*. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour atteindre celle du mur riverain existant, mais uniquement sur la longueur de ce mur.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques (pylônes...).

- En secteur Udlo, la hauteur maximale des constructions* est fixée à 10 mètres. Toutefois, un dépassement de la hauteur autorisée n'excédant pas 5 mètres peut être admis pour des raisons fonctionnelles dûment justifiées.

- En Udlo3, la hauteur des constructions* autres qu'habitation est portée à 25 mètres.

ARTICLE Ud 11 : ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions* doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les bâtiments d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisés.

Tout projet modifiant l'aspect extérieur d'éléments patrimoniaux dont l'intérêt aura été décrit dans l'OAP thématique patrimoine devra, par ses transformations et son évolution, contribuer à préserver et mettre en valeur ce patrimoine pour ses caractéristiques propres.

Les travaux exécutés sur un immeuble ou un secteur patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent être conçus en tenant compte de l'OAP patrimoine et de ses préconisations relatives aux démolitions, extensions et surélévations, rénovation thermique, aspect extérieur, abords et constructions neuves.

Pour les immeubles remarquables et secteurs patrimoine repérés sur le règlement graphique, se référer à l'OAP patrimoine et à l'article 9 des dispositions générales.

Cependant, dès lors qu'un bâtiment présenterait un ou plusieurs éléments caractéristiques relatifs à une typologie stylistique décrite dans l'OAP Patrimoine, une attention particulière, identique à celle des bâtiments étoilés ou situés dans des secteurs patrimoine, sera apportée.

Les immeubles situés sur les axes structurants de la commune devront permettre d'accueillir des activités en rez-de-chaussée et prévoir une hauteur sous plafond d'un minimum de 3,5 mètres de hauteur, sauf contraintes techniques justifiées.

1. Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction* et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Concernant des éléments protégés au titre de l'article 123 -1-5-7, se reporter aux préconisations relatives à la rénovation thermique de l'OAP patrimoine

Les toitures de nouvelles constructions venant s'édifier en cœur d'îlot sur des fonds de jardins ou dans la profondeur des parcelles devront soigner cette cinquième façade (végétalisation, matériaux qualitatifs).

2. Façades

Ravalement

La couleur des façades* doit prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique de ravalement utilisée,
- les études chromatiques réalisées dans le cadre des campagnes de ravalement lorsqu'il en existe sur le secteur où s'implante la construction*,
- l'environnement direct de l'immeuble,
- la surface des façades* et leur impact dans la rue ou le quartier.

De ce fait, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement. Pour les constructions* existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements,...),
- de mettre en oeuvre les enduits adaptés à la construction* d'origine (peinture ou enduit à la chaux...).

L'isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de la préservation du caractère architectural de l'édifice concerné. Les recommandations font l'objet de fiches prescriptives annexées au présent règlement (Annexe J) dont il convient de tenir compte.

3. Vitrines commerciales :

- Les rideaux métalliques des devantures commerciales doivent privilégier la transparence par l'utilisation de modèle à maille.
- Les vitrines doivent être situées en retrait* du nu du mur de la façade* et éviter un débordement par un coffrage de la façade* ou l'installation de coffrets abritant les rideaux métalliques.
- Les jambages des entrées d'immeuble d'habitation doivent être dégagés de tout traitement commercial.

Tout changement d'affectation des RDC commerciaux (pour des bureaux, logements...) doit composer avec les surfaces vitrées existantes pour restituer une façade qualitative réinterprétant les ouvertures et la vitrine pré existante, et ce, dans l'optique d'une réversibilité éventuelle et pour maintenir un dialogue des RDC d'immeubles avec l'espace public.

Tout rebouchage des façades avec l'installation d'ouvertures standard est pros crit.

4. Clôtures :

a) Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes et respecter une hauteur totale sur rue n'excédant pas 1.50 m sauf exception prévue en annexe (précision : un muret de 1.00m max surmonté d'éléments décoratifs ajourés).

b) Les clôtures édifiées en arrière des constructions sur les limites séparatives peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 mètres prise à partir du terrain naturel* du terrain d'assiette.

c) Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, doivent être **conservées**, entretenues et recrées à l'identique en cas de démolition rendue nécessaire pour des raisons techniques dûment justifiées.

Se référer à l'annexe K du présent règlement.

5. Paraboles :

Il est recommandé d'intégrer les antennes paraboliques à la construction* (y compris pour leur couleur) de façon à ne pas faire saillie sur les façades* ou pignons.

ARTICLE Ud 12 : STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 18 des dispositions générales.

ARTICLE Ud 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés. Les éléments paysagers remarquables doivent être conservés sauf impératifs techniques dûment justifiés.

Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1 « la nature en ville » du présent PLU.

Se référer à l'OAP patrimoine (préconisation n°5) pour le traitement des abords des constructions repérées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement, à l'exception des aires couvertes en sous-sol. Ces plantations sont réalisées dans une bande végétale de 1 m minimum de large.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés 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.

ARTICLE Ud 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

- En Udb (Kerform), la surface de plancher autorisée est fixée à 12 000 m².
- En Udk, le COS est fixé à 1,2,
- En Udc, Udd et Udlo, il n'est pas fixé de COS, les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux articles 3 à 13 du présent chapitre,
- En Udlo4, la surface de plancher autorisée est de 1000 m².

ARTICLE Ud 15 : LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ud 16 : LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Les infrastructures et réseaux de télécommunications doivent être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

4 ■ REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ug

Ug

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

La zone **Ug** concerne le quartier de la gare de Lorient, correspondant à la ZAC quartier de la gare. Elle est destinée à l'élaboration d'un quartier mixte participant à la vie économique du centre de l'agglomération. La mixité du secteur est assurée par la présence d'habitat, de bureaux, de commerces et d'équipements collectifs. Cette zone incluse dans le périmètre de centre-ville élargi est une zone dense en continuité du centre-ville.

La zone Ug comprend deux secteurs :

- Uga au sud des voies ferrées délimitée par le Boulevard Cosmao-Dumanoir
- Ugb au nord des voies ferrées délimitée par la Rue Louis Braille

ARTICLE Ug 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions* destinées aux activités industrielles, agricoles et forestières
2. Les constructions* nouvelles à destination d'entrepôt ne répondant pas aux conditions de l'article Ug 2
3. Les carrières
4. Les aménagements de terrains destinés au camping et au stationnement des caravanes

ARTICLE Ug 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

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

- Les constructions* à usage d'activités doivent être naturellement compatibles avec un habitat urbain
- Les constructions* à usage d'activités susceptibles d'engendrer du bruit ne sont admises que si toutes les mesures sont prises pour limiter la gêne occasionnée aux habitants du quartier concerné
- Les constructions* nouvelles à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à une activité ferroviaire

ARTICLE Ug 3 : ACCES ET VOIRIE*

A - Accès

Un seul accès pour les véhicules, d'une largeur maximum de 4,00 mètres, est autorisé par propriété sauf impératif technique dûment justifié. Si la situation requiert un accès livraisons ou pour des questions liées à l'organisation du parking (PEM, gestion des entrées/ sorties), d'autres accès d'une largeur de 4,00 mètres pourront être autorisés.

Les accès sous porche aux aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m (3,00 m dans le cas de construction existante).

B – Voirie*

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.

ARTICLE Ug 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – Eau potable

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

B – Assainissement

a) Les eaux usées industrielles

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant, à une convention de déversement spécial. Les constructions* à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires photographiques et les ateliers de reprographie.

Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de prétraitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation. Ils doivent être installés en domaine privé.

L'industriel comme le gestionnaire du réseau public aura la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

Comme il est indiqué dans l'article 19 des « Dispositions générales », dans le cas où les eaux industrielles ne pourraient être acceptées comme telles dans le système d'assainissement de la commune, celles-ci devraient subir un traitement pour les rendre compatibles avec les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998. Le suivi et le contrôle des déversements seraient alors formalisés dans une « convention de déversement spécial » signée entre l'industriel, Lorient Agglomération et l'entreprise gestionnaire du réseau. Selon le mode de traitement mis en œuvre, il pourra être demandé la séparation des eaux usées domestiques et leur raccordement indépendant au réseau public.

La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispense pas du respect des règles imposées par la DREAL, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

b) Les eaux usées à caractère domestique

Sauf si elles peuvent être éventuellement traitées par une unité d'épuration des eaux industrielles, l'ensemble des eaux usées domestiques devra être raccordé au réseau public.

c) Les eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les conditions de l'article 19 des dispositions générales. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées, même en surverse partielle.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux dispositions du règlement d'Assainissement de la ville.

Rappel des termes de l'article 19 des dispositions générales du PLU.

Sauf dispositions contraires, le débit de fuite admissible en eaux pluviales est de 6 litres/seconde pour les surfaces inférieures à 1 ha et de 6 litres/seconde/ha pour les superficies supérieures.

Le respect de ces préconisations, nécessite souvent la construction* d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les conditions de l'article 20 des « Dispositions Générales ». Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées, même en surverse partielle.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux dispositions du règlement d'Assainissement de la ville.

La gestion des eaux pluviales collectées sera privilégiée à la parcelle pour une protection centennale et la mise en place de techniques alternatives sera recherchée, sauf en cas de contraintes techniques liées au parti-pris architectural. Ce système est décrit plus précisément dans la notice architecturale et urbanistique établie dans le cadre de la ZAC du quartier de la Gare.

C – Electricité – Gaz – Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les compteurs ERDF et GRDF doivent être intégrés soit dans une clôture, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

D – Déchets urbains

Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) et isolé doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction* principale pour le stockage des conteneurs à l'exception de l'habitat individuel .

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

Se référer à l'annexe sanitaire.

ARTICLE Ug 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ug 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions* seront implantées à la limite des voies ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer.

ARTICLE Ug 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Pour l'implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies et aux limites de fond de propriété*, les constructions* doivent être édifiées en limite séparative. Toutefois, si elles ne jouxtent pas la limite, la construction doit s'implanter à une distance supérieure à 3m.
Pour l'implantation par rapport aux voies ferrées, l'alignement n'est pas imposé.

ARTICLE Ug 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ug 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol globale n'est pas limitée.

ARTICLE Ug 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

- En Uga : la hauteur maximale des constructions nouvelles est de 24 mètres par rapport au niveau de référence du fil d'eau du boulevard Cosmao Dumanoir.
Toutefois, des hauteurs supérieures ou des émergences peuvent être admises ou imposées par une notice architecturale et urbanistique établie dans le cadre de la ZAC du quartier de la Gare. Les hauteurs sont alors définies par les prescriptions de ladite notice.

Au-delà de la hauteur maximale autorisée, une émergence par ilot est admise. Cette émergence est constituée de deux strates : la première aura une emprise maximum de 420 m², et une hauteur maximum de 35 m par rapport au fil d'eau du boulevard Cosmao Dumanoir, la seconde aura une emprise maximum de 220 m² et une hauteur maximum de 50 m par rapport au fil d'eau du boulevard Cosmao Dumanoir.

- En Ugb : la hauteur maximale des constructions nouvelles est de 24 mètres par rapport au terrain naturel.

ARTICLE Ug 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Constructions

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol sont refusées ou accordées sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si les bâtiments ou les ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions* doivent s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les bâtiments d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisés.

Les ravalements et les modifications des façades* doivent être réalisés dans le respect de l'architecture du bâtiment.

Les immeubles repérés par la mention «remarquables» aux plans de zonage doivent conserver leurs caractéristiques architecturales propres. Les bâtiments doivent être traités avec des matériaux de qualité tels que définis à la notice architecturale et urbaine.

2. Clôtures

L'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant notamment la multiplicité des matériaux
- En tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes

Se référer à l'annexe K du règlement.

3. Paraboles

Les antennes paraboliques doivent être intégrées à la construction (y compris pour leur couleur), de façon à ne pas faire saillie sur les façades* ou pignons.

ARTICLE Ug 12 : STATIONNEMENT

Les règles de stationnements seront gérées par îlots et décrites dans les cahiers de prescriptions architecturales de la ZAC.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé sans application de l'article 16 des dispositions générales. Il est fixé par îlot en tenant compte de la destination, de la fréquentation, de la proximité des transports collectifs et des espaces de stationnement prévus dans la ZAC.

100 % des places de stationnement doit être assuré en souterrain ou couvert par une toiture végétalisée en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE Ug 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Principes généraux

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.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions* mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions* ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain (notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ou de nappe phréatique) ;
- De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- D'une notice architecturale et urbanistique établie dans le cadre de la ZAC du quartier de la Gare.

ARTICLE Ug 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La proximité immédiate du Pôle d'échanges de Lorient et de ses importantes infrastructures de transport, ainsi que la proximité du centre-ville, confèrent à la zone une vocation bien spécifique. 102 000 m² de surface de plancher sont à répartir entre le secteur Uga et Ugb.

ARTICLE Ug 15 : LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ug 16 : LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Les infrastructures et réseaux de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

5 ■ REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

Ui

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

La zone Ui est destinée à permettre l'implantation d'activités et d'installations participant à la vie économique.

Elle comprend les secteurs :

- **Uia** destiné aux activités et installations participant à la vie économique, dont l'implantation ne comporte pas de risques importants pour l'environnement,
- **Uib** destiné aux activités à vocation maritime,
- **Uic** destiné aux activités et installations secondaires et tertiaires en lien avec le port de commerce,
- **Uid** destiné aux activités et installations participant à la vie économique et correspondant à la ZAC de la Cardonnière.
- **Uie** correspond à la zone d'activités industrielles et artisanales de Lorient Nord,
- **Uik** destiné aux activités liées à la vocation maritime du site de la presqu'île de Keroman, constructions à usage de bureaux et services, avec trois sous-secteurs Uik 1 et Uik 2, correspondant à la ZAC spécialement destinée à un village d'entreprises nautiques, et Uik3 spécifique aux constructions atypiques des blockhaus de la base des sous-marins.
- **Uip** destiné aux activités et installations portuaires.

Les sous-secteurs indicés 1, 2 et 3 sont rattachés au secteur correspondant aux lettres qui les précèdent (ex. : Uia2 rattaché à Uia). Ils sont caractérisés par une occupation du sol spécifique.

Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine et les risques technologiques, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R 111-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE Ui 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui2 1.
- Les constructions à usage hôtelier en secteurs Uib, Uic, Uid et Uie.
- Les installations à usage d'activités non compatibles avec la proximité d'une zone d'habitat en

raison des risques et inconvénients que ces installations peuvent générer pour la sécurité ou la salubrité du fait notamment de nuisances sonores, olfactives ou en matière de qualité de l'air, en secteurs Uia et Uid.

- Les constructions à usage agricole.

- Les carrières

- Hors espaces urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installations ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables.

En secteurs Uib et Uik :

- Les constructions à usage d'activités non liées à l'activité maritime.

En secteur **Uie** :

- Les commerces.

En sous-secteurs Uia2 et Uic2 :

- Les établissements nouveaux recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du Ministre de l'Intérieur du 25 juin 1980, portant règlement de sécurité dans les établissements recevant du public et les aéroports.

En sous-secteurs Uia2 :

- Les aménagements de terrains destinés au camping et au stationnement des caravanes.

- Les voies nouvelles de circulation à l'exception des dessertes.

- Les voies ferrées nouvelles ouvertes au transport de voyageurs classées «grandes lignes».

ARTICLE Ui 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les constructions* à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités ou installations autorisées dans la zone. Une isolation phonique de 35 dBA doit être assurée.

2. Dans l'emprise du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Lann-Bihoué, les constructions à usage hôtelier, de bureaux et les établissements recevant du public autorisés feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, conformément à l'article L 147.6 du Code de l'Urbanisme.

3. En sous-secteur Uib et Uik, les extensions des constructions existantes abritant des activités non liées à la mer.

ARTICLE Ui 3 : ACCES ET VOIRIE*

A - Accès

Un accès pour véhicules est admis par propriété d'une largeur maximale de 4 mètres. Des accès supplémentaires et une largeur plus importante sont admis en cas de contraintes techniques dument justifiées.

En secteur Uid, les accès doivent tenir compte de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Se référer à l'article 6 des dispositions générales.

B – Voirie*

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.

ARTICLE Ui 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

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

B – Assainissement

a) Les eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant à convention de déversement spécial. Les constructions à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires photographiques et les ateliers de reprographie.

Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de pré traitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation, qui devront être installés en domaine privé.

L'industriel comme le gestionnaire du réseau public aura la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

Comme il est indiqué dans l'article 20 " Dispositions générales ", dans le cas où les eaux industrielles ne pourraient être acceptées comme telles dans le système d'assainissement de la commune, celles-ci devraient subir un traitement pour les rendre compatibles avec les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998. Le suivi et le contrôle des déversements seraient alors formalisés dans une « convention de déversement spécial » signée entre l'industriel, la Ville et l'entreprise gestionnaire du réseau. Selon le mode de traitement mis en œuvre, il pourra être demandé la séparation des eaux usées domestiques et leur raccordement indépendant au réseau public.

La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispensent pas du respect des règles imposées par la DREAL, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

b) Les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les conditions de l'article 20 des dispositions générales. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées, même en surverse partielle.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux dispositions du règlement d'Assainissement de la ville.

Rappel des termes de l'article 20 des dispositions générales du PLU.

Sauf dispositions contraires, le débit de fuite admissible en eaux pluviales est de 6 litres/seconde pour les surfaces inférieures à 1 ha et de 6 litres/seconde/ha pour les superficies supérieures.

Le respect de ces préconisations, nécessite souvent la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales.

C - Electricité - Gaz – Téléphone :

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les compteurs ERDF et GRDF doivent être intégrés en limite de propriété, soit dans une clôture, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

D - Déchets urbains :

Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) et isolé doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction* principale pour le stockage des conteneurs à l'exception de l'habitat individuel . Le local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

Se référer à l'annexe sanitaire.

ARTICLE Ui 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE Ui 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

▪ Sauf exceptions ci-dessous, les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies. Toutefois, la construction* en retrait* est autorisée ou imposée à l'alignement des constructions existantes lorsque celles-ci, situées de part et d'autre de la construction projetée, ne sont pas implantées à la limite de l'emprise des voies.

Des implantations différentes peuvent être admises dans tous les secteurs Ui pour les constructions soumises à une réglementation spécifique en vigueur, (ICPE...) ou contraintes techniques liées à la manutention.

- En secteur Uid (ZAC Cardonnière), les constructions doivent respecter les prescriptions de l'annexe C du présent règlement.
- En sous-secteur Uik1 et Uik2 (ZAC Presqu'île Keroman), les constructions en bordure de voie doivent observer un recul minimum de 8 mètres. Un recul inférieur est autorisé en bordure des voies suivantes :
 - rue Bourely (côté Sud Est) : recul de 5 m
 - rue Rallier du Baty : recul de 5 m (voir plan en annexe D)

ARTICLE Ui 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies et aux limites de fond de propriété*.

1. Les constructions* doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale au tiers de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture (ou à tout point qui s'y substitue) ou sur la limite du retrait* dans le cas de l'existence d'une servitude sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies ou en l'absence de bâti contiguë les constructions peuvent s'implanter en limite ou sur la limite du retrait* dans le cas de l'existence d'une servitude.
3. Toutefois, la hauteur en limite séparative de zones Ua, Ub et Ud ne doit pas dépasser 3,00 m sauf si elle s'accroche à une construction existante plus haute auquel cas elle peut égaler la hauteur existante. En cas de retrait de la limite séparative, la construction doit respecter une distance égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3,00 m.

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

L'implantation devra favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des bâtiments d'une part et d'autre part prendre en compte le principe de réduction des dépenses énergétiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- dans le cas où l'extension de constructions existantes implantées différemment des règles définies ci-dessus peut être réalisée dans le prolongement du bâti existant.

ARTICLE Ui 9 : EMPRISE AU SOL

En secteur Uik, l'emprise au sol globale est limitée à 106 000 m².

ARTICLE Ui 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. Sur une profondeur de 15 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie ou du retrait* qui s'y substitue, la hauteur est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de la chaussée.

Au-delà de 15 mètres, la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel* sous l'emprise de la construction*.

2. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de voie, la distance L comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite du retrait* qui s'y substitue) doit être au moins égale à sa hauteur H mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère ($L \geq H$).

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 m à partir de l'intersection des alignements, les constructions* peuvent avoir la hauteur admise par rapport à la voie la plus large.

3. La hauteur maximale des constructions* n'est pas limitée en secteurs Uia, Uib, Uic et Uip.

4. En secteur Uik et Uik1, la hauteur maximale des constructions* est fixée à 12 mètres. Toutefois un dépassement de la hauteur autorisée n'excédant pas 10 mètres peut être admis pour des raisons fonctionnelles dûment justifiées, ainsi que sur une partie du bâtiment (30 % maximum de son emprise au sol).

5. En sous secteur Uik2, la hauteur maximale des constructions* est fixée à 12 mètres. En outre, un dépassement de la hauteur autorisée n'excédant pas 15 mètres peut être admis pour animer la volumétrie des architectures (50 % maximum de son emprise au sol), optimiser l'utilisation des terrains disponibles et renforcer l'attractivité du secteur.

6. en sous-secteur Uik3, la hauteur des constructions est fixée à 26 mètres.

ARTICLE Ui 11 : ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions* doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations

des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les bâtiments d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisés.

Tout projet modifiant l'aspect extérieur d'éléments patrimoniaux dont l'intérêt aura été décrit dans l'OAP thématique patrimoine devra, par ses transformations et son évolution, contribuer à préserver et mettre en valeur ce patrimoine pour ses caractéristiques propres.

Les travaux exécutés sur un immeuble ou un secteur patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent être conçus en tenant compte de l'OAP patrimoine et de ses préconisations relatives aux démolitions, extensions et surélévations, rénovation thermique, aspect extérieur, abords et constructions neuves.

Pour les immeubles remarquables et secteurs patrimoine repérés sur le règlement graphique, se référer à l'OAP patrimoine et à l'article 9 des dispositions générales.

Cependant, dès lors qu'un bâtiment présenterait un ou plusieurs éléments caractéristiques relatifs à une typologie stylistique décrite dans l'OAP Patrimoine, une attention particulière, identique à celle des bâtiments étoilés ou situés dans des secteurs patrimoine, sera apportée.

En secteurs Uik1 et Uik2, les bâtiments doivent respecter les recommandations architecturales et paysagères définies respectivement à l'annexe D du présent règlement.

1. Clôtures

En secteurs Uia et Uib, les clôtures doivent être réalisées en matériaux de bonne qualité. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres sauf impératif technique dûment justifié. En bordure de l'espace d'usage public, une attention particulière doit être accordée à leur traitement.

En secteur, les clôtures sur rue doivent être traitées avec des matériaux de qualité.

En secteurs Uic, Uid, Uik1 et Uik2, les clôtures doivent respecter les recommandations définies dans l'annexe K du présent règlement.

2. Paraboles

Il est recommandé d'intégrer les antennes paraboliques à la construction, (y compris pour leur couleur), de façon à ne pas faire saillie sur les façades* ou pignons.


ARTICLE Ui 12 : STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 18 des dispositions générales.

ARTICLE Ui 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés.

Se référer à l'Orientations d'Aménagement et de Programmation N°1 « la nature en ville » du présent PLU.



Se référer à l'OAP patrimoine (préconisation n°5) pour le traitement des abords des constructions repérées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement, à l'exception des aires couvertes. Ces plantations sont réalisées dans une bande végétale de 1 m minimum de large.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés 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.

ARTICLE Ui 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, sauf :

- en sous-secteur Uia3 (Kerforn) où la surface de plancher autorisée est de 12 000 m²,
- en sous-secteur Uia4 (Kerforn) où la surface de plancher autorisée est de 32 865 m²,
- en sous-secteur Uia5 (Kérulvé) où la surface de plancher nouvelle autorisée est de 5 000 m²,
- en secteur Uid (Cardonnière) où la surface de plancher autorisée est de 82 500 m²,
- en sous-secteurs Uik1 et Uik2 (Presqu'île de Keroman) où la surface de plancher autorisée est de 41 311 m²,

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux articles 3 à 13 du présent chapitre.

ARTICLE Ui 15 : LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Ui 16 : LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Les infrastructures et réseaux de télécommunications doivent être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

6 ■ REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

Up

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

La zone Up concerne le secteur du Péristyle. Il comprend des bâtiments existants dont un enclos dédié aux activités militaires. Il est destiné principalement à la réalisation de constructions* à usage d'habitat, d'activités et d'installations participant à la vie économique.

Cette zone fait l'objet d'une notice architecturale et urbaine fixant les principes d'aménagement de ce nouveau quartier (annexe E du présent règlement).

Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R 111-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE Up 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Les constructions* à usage d'activités ne répondant pas aux conditions de l'article Up2
- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.
- Les aménagements de terrains destinés au camping et au stationnement des caravanes.
- Hors espaces urbanisé et dans la bande des 100 mètres, toute construction, extension de construction existante, installations ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables.

ARTICLE Up 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- Les constructions* à usage d'activités si elles sont naturellement complémentaires d'un habitat urbain.
- Les constructions* à usage d'activités susceptibles d'engendrer du bruit si toutes les mesures sont prises pour limiter la gêne occasionnée aux habitants du quartier concerné.

ARTICLE Up 3 : ACCES ET VOIRIE*

A - Accès

Les accès aux nouvelles constructions* doivent respecter les dispositions de la notice architecturale et urbaine (Annexe E).

Un seul accès pour les véhicules, d'une largeur maximum de 4,00 mètres, est autorisé par propriété sauf impératif technique dûment justifié.

B – Voirie*

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.

ARTICLE Up 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable :

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

B - Assainissement :

a) les eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant à convention de déversement spécial. Les constructions* à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires photographiques et les ateliers de reprographie.

Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de pré- traitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation. Ils doivent être installés en domaine privé.

L'industriel comme le gestionnaire du réseau public aura la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

Comme il est indiqué dans l'article 20 " Dispositions générales ", dans le cas où les eaux industrielles ne pourraient être acceptées comme telles dans le système d'assainissement de la commune, celles-ci devraient subir un traitement pour les rendre compatibles avec les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998. Le suivi et le contrôle des déversements seraient alors formalisés dans une « convention de déversement spécial » signée entre l'industriel, la Ville et l'entreprise gestionnaire du réseau. Selon le mode de traitement mis en œuvre, il pourra être demandé la séparation des eaux usées domestiques et leur raccordement indépendant au réseau public.

La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispensent pas du respect des règles imposées par la DREAL, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

b) les eaux usées à caractère domestique :

Sauf si elles peuvent être éventuellement traitées par une unité d'épuration des eaux industrielles, l'ensemble des eaux usées domestiques devra être raccordé au réseau public.

c) Les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les conditions de l'article 20 des dispositions générales. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées, même en surverse partielle.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux dispositions du règlement d'Assainissement de la ville.

L'article 20 des dispositions générales du PLU ne s'applique pas à la ZAC du Péristyle

Sauf dispositions contraires, le débit de fuite admissible en eaux pluviales est de 6 litres/seconde pour les surfaces inférieures à 1 ha et de 6 litres/seconde/ha pour les superficies supérieures.

Le respect de ces préconisations, nécessite souvent la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales.

C - Electricité - Gaz – Téléphone :

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les compteurs ERDF et GRDF doivent être intégrés en limite de propriété, soit dans une clôture, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

D - Déchets urbains :

Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) et isolé doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction* principale pour le stockage des conteneurs à l'exception de l'habitat individuel .
Le local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

Se référer à l'annexe sanitaire.

ARTICLE Up 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE Up 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions* doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies publiques ou privées

et respecter les préconisations de la notice architecturale et urbaine (annexe E).

Toutefois, la construction* en retrait* est autorisée ou imposée à l'alignement des constructions* existantes lorsque celles-ci, situées de part et d'autre de la construction* projetée, ne sont pas implantées à la limite de l'emprise des voies.

ARTICLE Up 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies et aux limites de fond de propriété*.

Les constructions* doivent être édifiées en limite séparative. Toutefois, si elles ne jouxtent pas la limite, la construction* doit s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture (ou à tout point qui s'y substitue) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ou sur la limite de retrait* dans le cas de l'existence d'une servitude.

ARTICLE Up 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le prospect minimum entre deux constructions* disposant d'ouvertures éclairant une pièce principale, en vis-à-vis d'une des constructions*, est fixé par la règle H (hauteur) = $3/2L$ (distance).

ARTICLE Up 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol globale n'est pas limitée.

ARTICLE Up 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

Le volume et le nombre de niveaux autorisés des nouvelles constructions* sont définis par la notice architecturale et urbaine (annexe E).

ARTICLE Up 11 : ASPECT EXTERIEUR

En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions* doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les bâtiments d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisés.

Tout projet modifiant l'aspect extérieur d'éléments patrimoniaux dont l'intérêt aura été décrit dans l'OAP thématique patrimoine devra, par ses transformations et son évolution, contribuer à préserver et mettre en valeur ce patrimoine pour ses caractéristiques propres.

Les travaux exécutés sur un immeuble ou de secteur patrimoine faisant l'objet d'une protection

au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent être conçus en tenant compte de l'OAP patrimoine et de ses préconisations relatives aux démolitions, extensions et surélévations, rénovation thermique, aspect extérieur, abords et constructions neuves.

Pour les immeubles remarquables et secteurs patrimoine repérés sur le règlement graphique, se référer à l'OAP patrimoine et à l'article 9 des dispositions générales.

Les bâtiments doivent être traités avec des matériaux de qualité tels que définis à la notice architecturale et urbaine (annexe E).

Les bâtiments à usage militaire s'inspirent des recommandations figurant dans l'annexe E, avec des possibilités d'adaptation aux principes qui y sont développés.

1. Toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction* et être en harmonie avec celles des bâtiments voisins. Elles font partie intégrante du projet architectural et ne peuvent par conséquent être le strict résultat de l'application des règles d'implantation et de hauteur.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

2. Façades

L'isolation thermique par l'extérieur

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée sous réserve de la préservation du caractère architectural de l'édifice concerné. Les recommandations font l'objet de fiches prescriptives annexées au présent règlement (Annexe J) dont il convient de tenir compte.

3. Clôtures :

Les clôtures délimitant les espaces dédiés aux activités militaires s'inspirent des recommandations figurant dans l'annexe K, avec des possibilités d'adaptation des matériaux et équipements utilisés et de leurs caractéristiques géométriques.

4. Paraboles :

Il est recommandé d'intégrer les antennes paraboliques à la construction* (y compris pour leur couleur) de façon à ne pas faire saillie sur les façades* ou pignons.

ARTICLE Up 12 : STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 18 du titre I - Dispositions générales.

ARTICLE UP 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés. Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 1 « la nature en ville » du présent PLU.

Se référer à l'OAP patrimoine (préconisation n° 5) pour le traitement des abords des constructions repérées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement, à l'exception des aires couvertes. Ces plantations sont réalisées dans une bande végétale de 1 m minimum de large.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés 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.

ARTICLE Up 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher nouvelle à créer est de 70 000 m².

Cette surface n'inclut pas la surface de plancher des constructions situées dans l'enclos de la Marine.

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées aux articles 3 à 13 du présent chapitre.

ARTICLE Up 15 : LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE Up 16 : LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Les infrastructures et réseaux de télécommunications doivent être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

7 ■ ZONE 1 AU

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

La zone 1 AU représente la partie du territoire de la commune destinée à être urbanisée. Cette zone située au Manio est destinée à l'habitat et au tertiaire ainsi qu'aux activités compatibles.

La zone comprend deux secteurs :

- 1AU a : destiné à l'habitat individuel et intermédiaire
- 1AU b : destiné à l'habitat collectif et au tertiaire

ARTICLE 1 AU 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdites :

- Les constructions* à usage agricole qui compromettent l'aménagement du secteur.
- Les carrières.
- Les constructions* à usage d'activités et d'entrepôts ne répondant pas aux conditions de l'article 1AU2.

ARTICLE 1 AU 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Les constructions* à usage d'activités si elles sont naturellement complémentaires d'un habitat urbain.

Les constructions* à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient liées à une activité commerciale ou artisanale.

ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE*

A - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un seul accès pour les véhicules, d'une largeur maximum de 4,00 mètres, est autorisé par propriété sauf impératif technique dûment justifié.

Les accès sous porche aux aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m (3,00 m dans le cas de construction existante).

B – Voirie*

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.

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

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

B - Assainissement :

a) les eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant à convention de déversement spécial. Les constructions* à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires photographiques et les ateliers de reprographie.

Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de pré traitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation. Ils doivent être installés en domaine privé.

L'industriel comme le gestionnaire du réseau public aura la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

Comme il est indiqué dans l'article 20 " Dispositions Générales ", dans le cas où les eaux industrielles ne pourraient être acceptées comme telles dans le système d'assainissement de la commune, celles-ci devraient subir un traitement pour les rendre compatibles avec les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998. Le suivi et le contrôle des déversements seraient alors formalisés dans une « convention de déversement spécial » signée entre l'industriel, la Ville et l'entreprise gestionnaire du réseau. Selon le mode de traitement mis en œuvre, il pourra être demandé la séparation des eaux usées domestiques et leur raccordement indépendant au réseau public.

La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispensent pas du respect des règles imposées par la DREAL, la DSV, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

b) les eaux usées à caractère domestique :

Sauf si elles peuvent être éventuellement traitées par une unité d'épuration des eaux industrielles, l'ensemble des eaux usées domestiques doit être raccordé au réseau public.

c) les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les conditions de l'article 20 des dispositions générales. Celles-ci ne doivent pas être déversées

dans le réseau d'eaux usées, même en surverse partielle.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux dispositions du règlement d'Assainissement de la ville.

Rappel des termes de l'article 20 des dispositions générales du PLU.

Sauf dispositions contraires, le débit de fuite admissible en eaux pluviales est de 6 litres/seconde pour les surfaces inférieures à 1 ha et de 6 litres/seconde/ha pour les superficies supérieures.

Le respect de ces préconisations, nécessite souvent la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales.

C - Electricité - Gaz – Téléphone :

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les compteurs EDF et GDF doivent être intégrés en limite de propriété, soit dans une clôture, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

D - Déchets urbains :

Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) et isolé doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction* principale pour le stockage des conteneurs à l'exception de l'habitat individuel .

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

Se référer à l'annexe sanitaire.

ARTICLE 1 AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, tout terrain doit être intégré à l'opération d'ensemble reprenant les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°5 « secteur du Manio » du présent PLU.

ARTICLE 1 AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent P.L.U., les constructions peuvent être implantées en limite ou à 2 mètres 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.

ARTICLE 1 AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

A - Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies :

Les constructions* peuvent être implantées sur les limites latérales. Dans le cas où elles ne jouxtent pas l'une des limites latérales ou les deux, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture s'il existe, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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.

B - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété* :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fonds de parcelle si elles n'excèdent pas une hauteur totale de 4,50 m sauf si elle s'accroche à une construction existante plus haute sur le fond voisin, auquel cas elle pourra 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 3 mètres.

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

L'implantation devra favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des bâtiments d'une part et d'autre part prendre en compte le principe de réduction des dépenses énergétiques.

ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

La hauteur des constructions* est déterminée par rapport au niveau du trottoir à l'alignement ou à défaut par rapport au sommet de la chaussée. Les éléments décoratifs ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur s'ils ne dépassent pas l'égout du toit de plus de 1,50 m.

Les constructions* peuvent atteindre la hauteur maximale de :

SECTEUR	FAITAGE pour les toitures supérieures ou égales à 40°	SOMMET pour les autres toitures
1 AU a	20m	18m
1 AU b	20 m	20 m

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments et les clôtures doivent respecter les recommandations architecturales et paysagères définies dans l' « Orientations d'Aménagement et de Programmation » N°5.

1. Constructions :

En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions* doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les bâtiments d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisés.

Tout projet modifiant l'aspect extérieur d'éléments patrimoniaux dont l'intérêt aura été décrit dans l'OAP thématique patrimoine devra, par ses transformations et son évolution, contribuer à préserver et mettre en valeur ce patrimoine pour ses caractéristiques propres.

Les travaux exécutés sur un immeuble ou un secteur patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et présents dans ce secteur 1 Au doivent être conçus en tenant compte de l'OAP patrimoine et de ses préconisations relatives aux démolitions, extensions et surélévations, rénovation thermique, aspect extérieur, abords et constructions neuves.

Pour les immeubles remarquables et secteurs patrimoine repérés sur le règlement graphique, se référer à l'OAP patrimoine et à l'article 9 des dispositions générales.

2. Clôtures :

- Les clôtures en bordure de l'espace d'usage public doivent prolonger l'architecture et assurer une continuité avec les clôtures avoisinantes.
- Les clôtures édifiées en arrière des constructions* sur les limites séparatives peuvent atteindre une hauteur maximale de 2 mètres.
- Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour des impératifs fonctionnels.

Voir par ailleurs l'annexe K du règlement.

3. Paraboles :

Il est recommandé d'intégrer les antennes paraboliques à la construction*, (y compris pour leur couleur), de façon à ne pas faire saillie sur les façades* ou pignons.

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 18 des dispositions générales.

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés. Se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N° 1 « la nature en ville » du présent PLU.

Se référer à l'OAP patrimoine (préconisation n° 5) pour le traitement des abords des constructions repérées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement, à l'exception des aires couvertes en sous-sol. Ces plantations sont réalisées dans une bande végétale de 1 m minimum de large.

Toutefois, ces espaces communs peuvent être réalisés 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.

ARTICLE 1 AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher autorisée est fixée à 27 000 m².

ARTICLE 1 AU 15 : LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE 1 AU 16 : LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Les infrastructures et réseaux de télécommunications doivent être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

8 ■ ZONE 2 AU

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

La zone 2 AUi constitue la partie du territoire de la commune destinée à être urbanisées à terme. Elle correspond à des ensembles de parcelles urbanisables à long terme ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

Ce secteur est destiné aux activités et installations participant à la vie économique.

Cette zone ne peut être urbanisée qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Les constructions ou installations nouvelles non mentionnées à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- Les aménagements, les extensions mesurées des constructions* existantes ne créant pas de logement supplémentaire et ne compromettant pas un aménagement cohérent du secteur concerné.
- Les aménagements, les extensions mesurées des constructions* à usage d'activités ne compromettant pas un aménagement cohérent du secteur concerné.
- Les aménagements, les extensions mesurées des constructions* à usage agricole ne compromettant pas un aménagement cohérent du secteur concerné.
- Les aires de stationnement ne sont autorisées qu'à titre précaire dans l'attente de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLE 2 AU 3 : ACCES ET VOIRIE*

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE 2 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux usées :

Les aménagements des constructions* existantes, y compris à usage agricole, devront s'accompagner d'une mise en conformité du système d'assainissement autonome avec les règles en vigueur, en particulier le règlement sanitaire départemental.

Les eaux usées, après passage dans une fosse septique, ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales ni dans un fossé ou exutoire superficiel.

ARTICLES 2 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies. Toutefois, la construction* en retrait* est autorisée ou imposée à l'alignement des constructions* existantes lorsque celles-ci, situées de part et d'autre de la construction* projetée, ne sont pas implantées à la limite de l'emprise des voies.

ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance égale à leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

En aucun cas la distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

L'implantation devra favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des bâtiments d'une part et d'autre part prendre en compte le principe de réduction des dépenses énergétiques.

Pour les constructions* et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif il n'est pas fixé de règles.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- dans le cas où l'extension de constructions existantes implantées différemment des règles définies ci-dessus peut être réalisée dans le prolongement du bâti existant,
- pour les piscines non couvertes et les dépendances* dont la hauteur est inférieure à 3 mètres et d'une surface inférieure ou égale à 10 m² de surface de plancher.

ARTICLE 2 AU 9 À 2 AU 14

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE 2 AU 15 ET 16

Sans objet.

9 ■ REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

A

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

La zone Ab correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute construction ou installation non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

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

- les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.
- 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, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE*

A - Accès

Un seul accès pour les véhicules, d'une largeur maximum de 4,00 mètres, est autorisé par propriété sauf impératif technique dûment justifié.

B – Voirie*

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.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

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

- Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

B - Assainissement

a) les eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant à convention de déversement spécial. Les constructions* à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires photographiques et les ateliers de reprographie.

Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de pré traitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation. Ils doivent être installés en domaine privé.

L'industriel comme le gestionnaire du réseau public aura la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

Comme il est indiqué dans l'article 20 " Dispositions Générales", dans le cas où les eaux industrielles ne pourraient être acceptées comme telles dans le système d'assainissement de la commune, celles-ci devraient subir un traitement pour les rendre compatibles avec les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998. Le suivi et le contrôle des déversements seraient alors formalisés dans une « convention de déversement spécial » signée entre l'industriel, la Ville et l'entreprise gestionnaire du réseau. Selon le mode de traitement mis en œuvre, il pourra être demandé la séparation des eaux usées domestiques et leur raccordement indépendant au réseau public.

La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispensent pas du respect des règles imposées par la DREAL, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

b) les eaux usées à caractère domestique :

Sauf si elles peuvent être éventuellement traitées par une unité d'épuration des eaux industrielles, l'ensemble des eaux usées domestiques doit être raccordé au réseau public.

c) Les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les conditions de l'article 20 des dispositions générales. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées, même en surverse partielle.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux dispositions du règlement d'Assainissement de la ville.

Rappel des termes de l'article 20 des dispositions générales du PLU.

Sauf dispositions contraires, le débit de fuite admissible en eaux pluviales est de 6 litres/seconde pour les surfaces inférieures à 1 ha et de 6 litres/seconde/ha pour les superficies supérieures.

Le respect de ces préconisations, nécessite souvent la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales.

C - Electricité - Gaz - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les compteurs ERDF et GRDF doivent être intégrés en limite de propriété, soit dans une clôture, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

D - Déchets urbains

Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) et isolé doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction* principale pour le stockage des conteneurs à l'exception de l'habitat individuel. Le local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

Se référer à l'annexe sanitaire.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au delà des marges de recul figurant au document graphique.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égales à la moitié de leur hauteur mesurée l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet en raison de l'inconstructibilité de la zone.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Eléments paysagers

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme. Aucune construction, aire de stationnement, de manoeuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4 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 A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet en raison de l'inconstructibilité de la zone.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations deux fois plus denses.

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol

ARTICLE A 15 : LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE A 16 : LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Les infrastructures et réseaux de télécommunications doivent être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

10 ■ REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N

N

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

La zone N est constituée par les espaces à protéger en raison d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

Elle comprend les secteurs :

- **Na** destinés aux parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des paysages et des milieux naturels
- **Nc** destinés au cimetière de Kerléto.
- **Nds** destinés à la préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques en application des articles L 146.6 et R 146-1 du Code de l'Urbanisme.
- **Nlo** destiné aux activités légères de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air dans des secteurs de la commune présentant un caractère d'espace naturel.
- **Nm** destiné aux équipements militaires en milieu naturel.
- **Nv** destiné au centre d'accueil des gens du voyage (Gaillec).
- **Nzh** destiné aux zones humides de la commune.

Dans les secteurs concernés par des risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières (article R 111-2 du code de l'urbanisme).

ARTICLE N 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITES

En tous secteurs :

- dans la bande des 100 mètres par rapport à la limite haute du rivage, toute construction*, extension de construction* existante, installation, ou changement de destination, à l'exception des bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables.
- toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

- Les constructions* ou installations nouvelles non mentionnées à l'article N 2.

En secteur Na :

- Les comblements, affouillements, exhaussements de terrain qu'ils soient ou non soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers.
- toute construction*, à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, tout lotissement, tout comblement, affouillement, exhaussement de terrain, tout aménagement autre que ceux visés à l'article N 2,
- toute extension ou changement de destination des constructions* existantes sauf cas prévus à l'article Na2.
- 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 où est implantée la construction* constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,
- la construction* d'éoliennes, d'antennes sur pylônes ou de champs photovoltaïques.

En secteur Nds :

- toutes constructions*, installations ou travaux divers à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à la vocation de la zone, notamment :
- comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
- création de plans d'eau,
- destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels,
- remblaiement ou comblement de zones humides,

sauf, s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article N 2.
ainsi que :

- la construction* d'éoliennes, de pylônes, de supports d'antennes, d'antennes et de réseaux aériens, champs photovoltaïques...

- l'aménagement de tennis, piscines, golfs...
- les clôtures (même à usage agricole ou forestier) non conformes aux prescriptions édictées à l'article N 11.
- toute extension ou changement de destination des constructions* existantes sauf dans les cas prévus à l'article N 2.
- le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée.
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, isolées ou groupées.

En secteur Na et Nds

- Toute construction* ou installation ainsi que l'extension de construction* existante dans la bande de 100 m par rapport à la limite haute du rivage.

En secteur Nzh

- toute construction*, extension de construction* existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus à l'article N 2.
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
 - création de plans d'eau,
- à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

ARTICLE N 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

En secteurs Nlo, Nc et Nv

- Les constructions* à usage d'équipements collectifs.

En secteurs Nlo et Nv

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanes.

En secteur Nlo

- Les constructions* et installations nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées dans le secteur.

En secteur Nm

- Les constructions* nécessaires à l'activité militaire.

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

- Les constructions* à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions.

En secteurs Na

- sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions* et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, 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 impérieuse.

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

Les possibilités décrites ci-après ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction* d'origine ait été édifiée régulièrement, y compris dans la bande des 100 mètres par rapport au rivage.

- le changement de destination d'un bâtiment en vue d'autoriser des occupations ou utilisations non directement liées à la destination de la zone :

- si le bâtiment justifie d'un intérêt architectural, historique ou patrimonial reconnu et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment,

- ou si le bâtiment s'insère dans un environnement bâti existant et si, de par sa situation, il n'est pas de nature à porter atteinte au caractère des constructions* voisines.

- l'extension mesurée des constructions* (30% de l'emprise au sol de la construction existante dans la limite de 30 m²) abritant des activités artisanales, commerciales ou de services existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que cette extension soit en lien avec l'activité existante, qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du bâti existant et des lieux environnants et n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction existante dans la limite de 30 m².

- 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 PLU (ou à la date d'élaboration du premier PLU) et sans pouvoir dépasser 30 m² d'emprise au sol.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les dépendances*, sans création de logement nouveau, peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale (extension + dépendance*) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,
- les dépendances doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction* principal; et se situer à une distance maximum de 30 m par rapport au bâtiment principal,
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

En secteur Nds

Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les constructions* et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (eau, assainissement, télécommunications...) sous réserve que leur implantation dans ce secteur réponde à une nécessité technique impérative.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction* d'origine ait été édifiée régulièrement,
- Le changement de destination :
 - Au-delà de la bande des 100 mètres et dans le volume existant
Des constructions* présentant un intérêt architectural historique ou patrimonial, sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords,
 - Dans la bande des 100 mètres
Des bâtiments nécessaires pour des services publics ou des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les possibilités décrites à l'alinéa relatif au changement de destination ne sauraient être admises dans les 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,
- de modifications des abords qui porteraient atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux.

■ Les installations, constructions*, aménagements de nouvelles routes et ouvrages strictement nécessaires :

- à la sécurité maritime et aérienne,
- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,
- au fonctionnement des aérodrômes,
- au fonctionnement des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

■ En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R 123-1 à R 123-33 du code de l'environnement (article R 146-2 du code de l'urbanisme), les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a, b et d 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 sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (après enquête publique quelle que soit leur superficie) ;

c. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions* existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher ;

- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions* et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

e. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé.

▪ En application du troisième alinéa de l'article L146-6 du code de l'urbanisme, peuvent être admises après enquête publique :

- Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces et milieux (stabilisation des dunes, remise en état de digues, ainsi que les opérations de défense contre la mer...) sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.

En secteur Nzh

▪ les installations et ouvrages strictement nécessaires :

- à la défense nationale,
- à la sécurité civile,
- lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;

▪ les canalisations et les postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,

▪ 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 sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

b. Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE*

A - Accès

Un seul accès pour les véhicules, d'une largeur maximum de 4,00 mètres, est autorisé par propriété sauf impératif technique dûment justifié.

Les accès sous porche aux aires de stationnement doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m (3,00 m dans le cas de construction existante).

B – VOIRIE*

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.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

- Toute construction* ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.
- Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

B - Assainissement

d) les eaux usées industrielles :

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de raccordement et, le cas échéant à convention de déversement spécial. Les constructions* à usage hôtelier ou de restauration peuvent y être soumises ainsi que les laboratoires photographiques et les ateliers de reprographie.

Il est précisé que cette autorisation peut être accordée après mise en place de pré traitements parfois conséquents, destinés à assurer les niveaux de rejets imposés par la réglementation. Ils doivent être installés en domaine privé.

L'industriel comme le gestionnaire du réseau public aura la faculté de demander un raccordement séparé pour les eaux usées à caractère domestique.

Comme il est indiqué dans l'article 20 " Dispositions Générales", dans le cas où les eaux industrielles ne pourraient être acceptées comme telles dans le système d'assainissement de la commune, celles-ci devraient subir un traitement pour les rendre compatibles avec les stipulations de l'arrêté du 2 février 1998. Le suivi et le contrôle des déversements seraient alors formalisés dans une « convention de déversement spécial » signée entre l'industriel, la Ville et l'entreprise gestionnaire du réseau. Selon le mode de traitement mis en œuvre, il pourra être demandé la séparation des eaux usées domestiques et leur raccordement indépendant au réseau public.

La mise en place d'une convention de déversement spécial, de même qu'une autorisation de raccordement, ne dispensent pas du respect des règles imposées par la DREAL, l'Agence de l'Eau ou tout autre organisme ou administration ayant pouvoir de police.

e) les eaux usées à caractère domestique :

Sauf si elles peuvent être éventuellement traitées par une unité d'épuration des eaux industrielles, l'ensemble des eaux usées domestiques doit être raccordé au réseau public.

f) Les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les conditions de l'article 20 des dispositions générales. Celles-ci ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées, même en surverse partielle.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément aux dispositions du règlement d'Assainissement de la ville.

L'article 20 des dispositions générales du PLU ne s'applique pas à la ZAC du Péristyle.

Sauf dispositions contraires, le débit de fuite admissible en eaux pluviales est de 6 litres/seconde pour les surfaces inférieures à 1 ha et de 6 litres/seconde/ha pour les superficies supérieures.

Le respect de ces préconisations, nécessite souvent la construction d'ouvrages spécifiques tels que les bassins de rétention des eaux pluviales.

C - Electricité - Gaz - Téléphone

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Les compteurs ERDF et GRDF doivent être intégrés en limite de propriété, soit dans une clôture, soit dans le bâtiment et être accessibles en permanence.

D - Déchets urbains

Un local fermé, ventilé (ventilation haute et basse) et isolé doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction* principale pour le stockage des conteneurs à l'exception de l'habitat individuel . Le local doit être muni d'un point d'eau et être raccordé au réseau d'eaux usées.

Se référer à l'annexe sanitaire.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions* doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies. Toutefois, la construction* en retrait* est autorisée ou imposée lorsque les constructions existantes, situées de part et d'autre de la construction projetée, ne sont pas implantées à la limite de l'emprise des voies.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies et aux limites de fond de propriété*

Les constructions* doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture (ou à tout point qui s'y substitue) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ou sur la limite de retrait* dans le cas de l'existence d'une servitude.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En aucun cas la distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

L'implantation devra favoriser l'ensoleillement et l'éclairage naturel des bâtiments d'une part et d'autre part prendre en compte le principe de réduction des dépenses énergétiques.

Pour les construction et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif il n'est pas fixé de règles.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- dans le cas où l'extension de constructions existantes implantées différemment des règles définies ci-dessus peut être réalisée dans le prolongement du bâti existant,
- pour les piscines non couvertes et les dépendances* dont la hauteur est inférieure à 3 mètres et d'une surface inférieure ou égale à 10 m² de surface de plancher.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*

1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel*.

2. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de la voie, la distance L comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé (ou de la limite du retrait* qui s'y substitue) doit être au moins égale à sa hauteur H mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère ($L \geq H$).

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 m à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur admise par rapport à la voie la plus large.

3. Les constructions* peuvent atteindre la hauteur mesurée de :

- 3,50 m mesurée à l'égout de toiture et 8 m mesurée au faîtage, pour les constructions à usage d'habitation couvertes par une toiture à forte pente ou supérieure à 40°.
- 10 m mesurée au sommet du bâtiment pour les autres constructions*.

Pour les activités faisant appel à du matériel nécessitant une hauteur supérieure, les hauteurs indiquées ci-dessus peuvent être dépassées et justifiées.

4. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques (pylônes...).

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Constructions* :

En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur ou leur coloration sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

En particulier, les constructions* doivent s'harmoniser avec les dimensions et les colorations des bâtiments avoisinants et s'adapter à la configuration et à la topographie des terrains. Les bâtiments d'aspect précaire ou inachevé ne sont pas autorisés.

Tout projet modifiant l'aspect extérieur d'éléments patrimoniaux dont l'intérêt aura été décrit dans l'OAP thématique patrimoine devra, par ses transformations et son évolution, contribuer à préserver et mettre en valeur ce patrimoine pour ses caractéristiques propres.

Les travaux exécutés sur un immeuble ou un secteur patrimoine faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent être conçus en tenant compte de l'OAP patrimoine et de ses préconisations relatives aux démolitions, extensions et surélévations, rénovation thermique, aspect extérieur, abords et constructions neuves.

Pour les immeubles remarquables et secteurs patrimoine repérés sur le règlement graphique, se référer à l'OAP patrimoine et à l'article 9 des dispositions générales.

Cependant, dès lors qu'un bâtiment présenterait un ou plusieurs éléments caractéristiques relatifs à une typologie stylistique décrite dans l'OAP Patrimoine, une attention particulière, identique à celle des bâtiments étoilés ou situés dans des secteurs patrimoine, sera apportée.

2. Clôtures :

a) Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et d'entretenir.

b) Les clôtures nouvelles doivent répondre à l'un des types suivants ou à leur combinaison :

- haies végétales d'essences locales,
- grillage simple d'une hauteur maximale de 1,50 m au-dessus du sol naturel,
- murets traditionnels de pierres sèches n'excédant pas 0,80 m de hauteur,
- en secteurs Nc, Nlo et Nv, mur n'excédant pas 2 mètres de hauteur.
- voir par ailleurs l'annexe K du règlement.

3. Paraboles :

Il est recommandé d'intégrer les antennes paraboliques à la construction*, (y compris pour leur couleur), de façon à ne pas faire saillie sur les façades* ou pignons.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 18 des dispositions générales.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations deux fois plus denses.
2. Les espaces non bâtis doivent être plantés d'arbres.
3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement, à l'exception des aires réalisées. Ces plantations sont réalisées dans une bande de 1 m minimum de large.
4. En secteur Nds, les milieux dont l'intérêt écologique reconnu serait amoindri par des reboisements seront exclus des plantations.

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE N 15 : LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

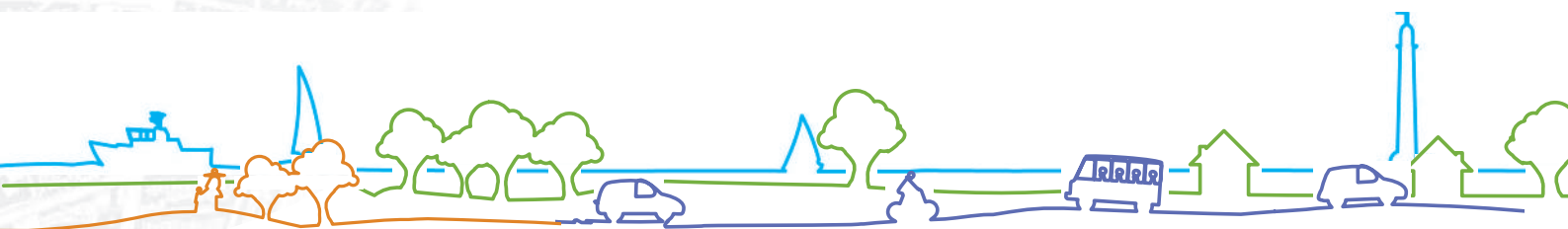
Sans objet.

ARTICLE N 16 : LES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Les infrastructures et réseaux de télécommunications doivent être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette du projet.

ANNEXES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Plan Local d'Urbanisme
Approuvé par délibération
du Conseil Municipal du 19 décembre 2013
Modification n°2 approuvée 13/10/2016
Modification n°1 approuvée 09/02/2017



SOMMAIRE

ANNEXE A : LISTE BATIMENTS REMARQUABLES + LISTE SECTEURS PATRIMOINE	3
ANNEXE B : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES DU QUARTIER DE LA GARE	4
ANNEXE C : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES DU SECTEUR UID	10
ANNEXE D : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES DES SOUS-SECTEURS UIK 1 ET UIK2	14
ANNEXE E : SECTEUR DU PÉRISTYLE, NOTICE ARCHITECTURALE ET URBAINES	18
ANNEXE F : RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES DU SECTEUR UIA DE LA ZAC DE KÉRULVÉ	24
ANNEXE J : PRESCRIPTIONS SUR L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR.....	30
ANNEXE K : RECOMMANDATIONS POUR LES CLÔTURES	115
ANNEXE L : CALCUL DE LA DENSITÉ SELON LE PLH DE LORIENT AGGLOMÉRATION	119
ANNEXE M : ILOT PIRIOU	121
ANNEXE N : CARTE DES ZONES BASSES DE SUBMERSION MARINE	123



ANNEXE IV

LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

L'article L. 111-3 du code de l'urbanisme pose le principe du droit à reconstruire à l'identique après sinistre, pour les constructions régulièrement édifiées (autorisées par un permis de construire).

Interdire la reconstruction à l'identique après sinistre constitue en effet une atteinte au droit de propriété. Une telle mesure est toutefois autorisée par le législateur et le juge administratif.

Le législateur autorise le maire par l'intermédiaire du PLU ou de la carte communale à interdire la reconstruction en zone inondable après sinistre.

L'article L. 111-3 prévoit en effet que le principe du droit à reconstruire à l'identique peut être limité par le PLU ou la carte communale. Le maire peut donc s'opposer à la reconstruction sur le fondement de ces dispositions.

Le juge administratif reconnaît au préfet par l'intermédiaire du PPRN la faculté d'interdire la reconstruction en zone inondable.

Le Conseil d'Etat a expressément admis dans un arrêt du 17 décembre 2008 (n° 305409 publié au recueil Lebon) qu'un PPRN peut faire obstacle au droit de reconstruire à l'identique après sinistre : « L'autorisation de reconstruction à l'identique après sinistre n'a ni pour objet ni pour effet de faire obstacle à l'application de celles des dispositions d'urbanisme qui ont pour but d'éviter aux occupants du bâtiment, objet d'une demande de reconstruction, d'être exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Les prescriptions des plans de préventions des risques naturels prévisibles, qui doivent être annexés aux plans locaux d'urbanisme, précisent la nature des risques, les zones dans lesquelles ils sont susceptibles de se réaliser et les prescriptions qui en découlent, opposables aux demandes d'utilisation des sols et aux opérations d'aménagement, sont, par suite, au nombre des dispositions d'urbanisme susceptibles de faire obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre. »

Sur la base de cette jurisprudence, le préfet peut s'appuyer sur le PPRN pour le contrôle des permis de reconstruire.