

Commune de LANESTER



PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT ÉCRIT



Approuvé par délibération du Conseil municipal du 21 novembre 2019

Modifié (modification simplifiée n°1) le 10/02/2022

Modifié (modification simplifiée n°2) le 10/02/2022

Modifié (modification de droit commun n°1) le 19/02/2026



Le Maire, Gilles CARRERIC

Ville de Lanester
1 rue Louis Aragon
CS 20779
56607 LANESTER Cedex
02 97 76 81 81





SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI

7

A. PRÉSENTATION DU PLU	8
B. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
C. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES	11
D. LEXIQUE	12

GÉNÉRALITÉS

17

A. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU	18
B. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS	18
I. APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME	
II. APPLICATION DES DISPOSITIONS PRISES AU TITRE DE LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES	
III. AUTRES INFORMATIONS	
IV. RÉGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES	
C. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX	20
I. PERMIS DE DÉMOLIR	
II. ÉDIFICATION DE CLÔTURES	
III. RAVALEMENT DES FAÇADES	
IV. RECONSTRUCTION D'UNE CONSTRUCTION DÉTRUITE OU DÉMOLIE DEPUIS MOINS DE 10 ANS	
V. TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT	
VI. ADAPTATIONS MINEURES, DÉROGATIONS, RÈGLES ALTERNATIVES	
D. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER	21
A. PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI	
I. PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES ET SECTEURS SAUVEGARDÉS	
II. PROTECTION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI	
B. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER	
E. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAÎTRISE DE L'URBANISATION	25
I. PÉRIMÈTRES DE PROJETS	
II. ACTIVITÉ COMMERCIALE	
III. MAÎTRISE DE L'URBANISATION EN SECTEURS NATURELS OU AGRICOLES	
F. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES	30
I. PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION	
II. RISQUE SISMIQUE	
III. RISQUE DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES	
IV. RISQUE « FEUX DE FORÊTS »	
V. RISQUES INDUSTRIEL ET TECHNOLOGIQUE	
VI. SOLS POLLUÉS	
VII. SECTEURS BRUYANTS AU DROIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS	

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

33

DESTINATIONS & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

ARTICLE G1	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL	34
ARTICLE G2	EQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS	35
ARTICLE G3	PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE ET DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE	41

QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

ARTICLE G4	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	44
ARTICLE G5	HAUTEURS & GABARITS	45
ARTICLE G6	ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS	45

QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS

ARTICLE G7	BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES	48
ARTICLE G8	STATIONNEMENT	48

DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES APPLICABLES À CHAQUE ZONE

53

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

54

DESTINATIONS & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

ARTICLE N1	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL	54
ARTICLE N2	EQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS	56
ARTICLE N3	PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE ET DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE	56

QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

ARTICLE N4	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	57
ARTICLE N5	HAUTEURS & GABARITS	57
ARTICLE N6	ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS	58

QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS

ARTICLE N7	BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES	60
ARTICLE N8	STATIONNEMENT	60

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

61

DESTINATIONS & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

ARTICLE A1	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL	61
ARTICLE A2	EQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS	62
ARTICLE A3	PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE ET DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE	62

QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

ARTICLE A4	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	63
ARTICLE A5	HAUTEURS & GABARITS	63
ARTICLE A6	ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS	64

QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS

ARTICLE A7	BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES	65
ARTICLE A8	STATIONNEMENT	65

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES COURANTES

67

DESTINATIONS & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

ARTICLE U1	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL	67
ARTICLE U2	EQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS	68
ARTICLE U3	PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE ET DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE	68

QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

ARTICLE U4	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	69
ARTICLE U5	HAUTEURS & GABARITS	71
ARTICLE U6	ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS	72

QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS

ARTICLE U7	BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES	73
ARTICLE U8	STATIONNEMENT	73

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DESTINÉES AUX ACTIVITÉS

75

DESTINATIONS & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

ARTICLE U11	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL	75
ARTICLE U12	EQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS	77
ARTICLE U13	PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE ET DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE	77

QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

ARTICLE U14	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	78
ARTICLE U15	HAUTEURS & GABARITS	78
ARTICLE U16	ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS	79

QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS

ARTICLE U17	BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES	80
ARTICLE U18	STATIONNEMENT	80

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MILITAIRES

81

DESTINATIONS & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

ARTICLE UM1	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL	81
ARTICLE UM2	EQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS	81
ARTICLE UM3	PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE ET DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE	82

QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

ARTICLE UM4	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	82
-------------	--------------------------------	----

ARTICLE UM5	HAUTEURS & GABARITS	82
ARTICLE UM6	ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS	82
QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS		
ARTICLE UM7	BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES	82
ARTICLE UM8	STATIONNEMENT	82

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (1AU ET 2AU)

85

DESTINATIONS & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES		
ARTICLE AU1	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL	85
ARTICLE AU2	EQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS	86
ARTICLE AU3	PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE ET DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE	86
QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS		
ARTICLE AU4	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	87
ARTICLE AU5	HAUTEURS & GABARITS	87
ARTICLE AU6	ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS	88
QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS		
ARTICLE AU7	BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES	89
ARTICLE AU8	STATIONNEMENT	89

ANNEXES

- A. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
- B. LISTE DES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
- C. PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES POUR LE BÂTI RURAL ANCIEN
- D. LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES INVASIVES
- E. SUBMERSION MARINE : GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R.111-2 DU CODE DE L'URBANISME (ÉDITION OCTOBRE 2012)
- F. LISTE DES BÂTIMENTS REMARQUABLES (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)
- G. GUIDE ARCHITECTURAL DE COLORATION DES FAÇADES

MODE D'EMPLOI

AIDE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les porteurs de projet souhaitant déposer une demande de permis de construire sont invités, préalablement au dépôt de leur demande, à échanger avec le service instructeur missionné par la commune, ainsi qu'avec l'Espace Info Habitat (EIH) de Lorient Agglomération (*Bâtiment An Oriant - 6, quai de l'Aquillon - 56100 Lorient - n° vert 0 800 100 601 - www.lorient-agglo.fr*).

A. PRÉSENTATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Cette section présente les différents éléments composant le PLU et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol.

Le PLU est composé des éléments suivants :

I. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Il identifie les grands enjeux présents sur le territoire de la commune, relatifs aux aspects démographiques, socio-économiques, au cadre urbain et paysager, à l'aménagement de l'espace et aux déplacements et analyse l'état initial de l'environnement.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le volet réglementaire ainsi que l'articulation du PLU avec les documents de normes supérieures.

Il évalue les incidences des orientations de plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Enfin, il comprend un résumé non technique du PLU.

Sa lecture est utile pour comprendre les règles et les orientations affectant les occupations et les utilisations du sol.

II. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Il définit le projet de la commune établi au regard des enjeux environnementaux et urbains du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. Ce projet global, retenu pour l'ensemble de la commune de Lanester, est décliné en objectifs et en orientations générales d'urbanisme et d'aménagement.

Le projet communal se décline selon des grands enjeux identifiés dans le PADD :

- Lanester, ville de confluences entre Scorff et Blavet, une cheville ouvrière en cœur d'agglomération ;
- Lanester, ville engageante, fidèle à sa culture humaniste ;
- Lanester, ville active dans la transition écologique, mobilisée face au changement climatique.

Le PADD sert de support à l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du volet réglementaire du PLU.

III. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Elles prévoient des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées d'agglomérations et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent aussi prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

IV. LE RÈGLEMENT

Il est composé d'un document écrit qui comprend :

- Un premier chapitre dédié aux généralités faisant notamment état de la réglementation supra-communale, des protections et des risques et nuisances ;
- Un deuxième chapitre consacré aux dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire (articles G1 à G8) ;
- Un troisième chapitre qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones.

Ce règlement écrit comprend en outre des croquis et schémas ne présentant qu'une valeur illustrative et par conséquent non réglementaire.

NB : la zone Um (zone urbanisée militaire) n'est soumise que partiellement aux Dispositions générales.

Le règlement comprend enfin des documents graphiques composés :

- d'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différentes prescriptions graphiques applicables ;
- d'un plan des protections du paysage et du patrimoine (notamment articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) ;
- d'une planche multithématique permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs réglementaires (plan d'alignement strict à la voie, secteurs de types de toitures prédominants) ;
- d'une planche des protections relatives aux risques.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

V. LES ANNEXES

Elles sont constituées de pièces graphiques ou écrites et comprennent entre autres, à titre informatif :

- Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ;
- Les zones de protections demandées au PLU au titre de l'archéologie ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement ;
- L'inventaire communal des zones humides et des cours d'eau mis et à jour et approuvé le 7 février 2019 ;
- La circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010 et les cartes de risque de submersion marine ;
- Le Plan de Prévention des Risques technologiques de l'entreprise Guerbet approuvé le 21 décembre 2012 ;
- Le Porter à Connaissance de l'entreprise Air Liquide du 18 février 2017 ;
- Le Plan d'Exposition au Bruit des Aéroports de Lann-Bihoué approuvé par arrêté préfectoral du 17 mai 2017 ;
- Le Classement sonore des infrastructures de transport terrestres et les prescriptions d'isolement acoustique édictées approuvé par arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 pour les routes nationales du Morbihan, par arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 pour les voies ferrées dans le Morbihan et par arrêté préfectoral du 13 décembre 2009 relatif au classement sonore des routes dans le Morbihan ;
- Le plan des zones situées à moins de 500 mètres d'un transport collectif en site propre (TCSP) / Triskell ;
- Le plan des réseaux de chaleur urbains ;
- Le plan du réseau des chemins de randonnées, des liaisons douces et des équipements cyclables ;
- Le droit de préemption urbain.

B. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement divise le territoire communal en zones naturelles (N), agricoles (A), urbaines (U) et à urbaniser (AU). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les zones naturelles (N)

Sont classés en zones naturelles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- ➔ soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique ;
- ➔ soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- ➔ soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- ➔ soit de la nécessité de prévenir les risques (inondation notamment).

Les zones agricoles (A)

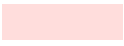
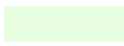
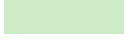
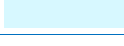
Sont classés en zones agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones urbaines (U)

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

Les zones à urbaniser (AU)

Sont classés en zones à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Dans le cas contraire, les zones peuvent être classées en 2AU. Les OAP et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les

	Secteurs urbanisés structurants	Uaa, Uab : Secteurs présentant un caractère historique, patrimonial et de densité
	Secteurs urbanisés non structurants	Uba, Ubb : Secteurs constitués de quartiers résidentiels diffus ou lotis, sans caractère patrimonial particulier Uc : Secteur Déjà Urbanisé
	Autres secteurs urbanisés	Ud : Secteurs affectés à de l'habitat dense et/ou à des équipements publics majeurs (dont Udz et Ud3) Ue : Secteurs destinés à certains équipements publics Un : Secteurs marqués par une vocation résidentielle sans toutefois constituer des secteurs urbanisés densifiables Us : Secteur correspondant spécifiquement au centre-ville moderne
	Secteurs à urbaniser	1AUb : Secteurs destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat 2AU : Secteurs destinés à l'habitat (2AUb) ou aux activités industrielles ou artisanales (2AUi) et à être urbanisées à moyen ou long terme
	Secteurs urbanisés d'activités	Uia : Secteurs destinés aux activités et installations professionnelles, industrielles et artisanales non susceptibles d'entraîner des nuisances incompatibles avec l'habitat Uib : Secteurs destinés aux activités et installations professionnelles, industrielles et artisanales, susceptibles d'entraîner des nuisances incompatibles avec l'habitat Uic : Secteurs destinés aux activités et installations professionnelles, artisanales et commerciales exclusivement destinés à l'accueil d'équipements commerciaux majeurs dont le format et la logistique ne sont pas compatibles avec un fonctionnement en centralité Uil : Secteur destiné aux activités et installations de loisirs Uin : destinés aux activités et installations professionnelles, industrielles et artisanales en mutation progressive vers une reconquête et une valorisation des espaces naturels du Blavet et du Scorff Uip : destinés aux activités portuaires, logistiques, fluviales, maritimes, à la construction et la réparation navale et à la plaisance
	Zones militaires	Um : secteur aggloméré de la commune destiné aux équipements et activités militaires
	Secteurs agricoles	Aa, Aas : Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique des terres autorisant les installations et constructions liées à l'activité agricole, forestière ou extractive Ab : Secteurs à protéger en raison du paysage et du potentiel agronomique des terres, interdisant toute installation ou construction nouvelle, qu'elle soit liée ou non à l'activité agricole
	Secteurs naturels	Na : Secteurs affectés à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages Nlp : Secteurs (STECAL) destinés aux activités de loisirs nautiques Nv : Secteurs (STECAL) destinés aux aires d'accueil des gens du voyage
	Secteurs forestiers	Nf : Secteur affecté à l'exploitation forestière autorisant les installations et constructions liées à l'exploitation forestière
	Zones humides	Nzh : Secteurs situés hors zones Nds et destinés à la protection des zones humides
	Secteurs naturels remarquables	Nds : Secteurs destinés à la préservation des espaces terrestres et marins (incluant le domaine public maritime), 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 L121-23 à 26 et R121-4 à 6 du code de l'urbanisme

C. COMPOSITION DU RÈGLEMENT DES ZONES

Sauf exceptions (notamment la zone Um), chaque zone du PLU est soumise à un règlement de zone, aux chapitres « Dispositions Générales » et « Dispositions complémentaires à chaque zone », construit sur le modèle suivant :

DESTINATIONS & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

ARTICLE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières. Dans le règlement de la zone U, sont notamment développées les dispositions relatives aux fonctions urbaines et à la mixité sociale.

ARTICLE 2 EQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS

L'article 2 fixe les règles relatives aux conditions de desserte par la voirie, aux réseaux d'alimentation en énergie, réseaux de communication, aux adductions d'eau potable, à la gestion des eaux usées et de l'assainissement, des eaux pluviales et du ruissellement et de la collecte des déchets ménagers. publics ou privés de distribution ou d'assainissement.

ARTICLE 3 PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE ET DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

L'article 3 fixe les règles relatives aux performances énergétiques des constructions, au développement des énergies renouvelables et à l'adaptation au changement climatique. Il comprend les sous-chapitres suivants :

1. Efficacité énergétique des bâtiments
2. Production d'énergies renouvelables
3. Adaptation au changement climatique



QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

ARTICLE 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'article 4 fixe les règles concernant l'implantation des constructions en fonction du tissu urbain existant ou des éléments de paysage existant dans la zone à aménager. Il comprend les sous-chapitres suivants :

1. Constructions nouvelles
2. Interventions sur l'existant

ARTICLE 5 HAUTEURS & GABARITS

L'article 5 fixe les règles concernant les hauteurs de constructions autorisées. Les deux sous-chapitres sont identiques à ceux de l'article 4 :

1. Constructions nouvelles
2. Interventions sur l'existant

ARTICLE 6 ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS

L'article 6 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions. Il comprend les deux sous-chapitres suivants :

1. Architecture
2. Clôtures

QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS

ARTICLE 7 BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES

L'article 7 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions et aux espaces partagés.

ARTICLE 8 STATIONNEMENT

L'article 8 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement. Il comprend les trois parties suivantes :

1. Préalables techniques
2. Cycles

D. LEXIQUE

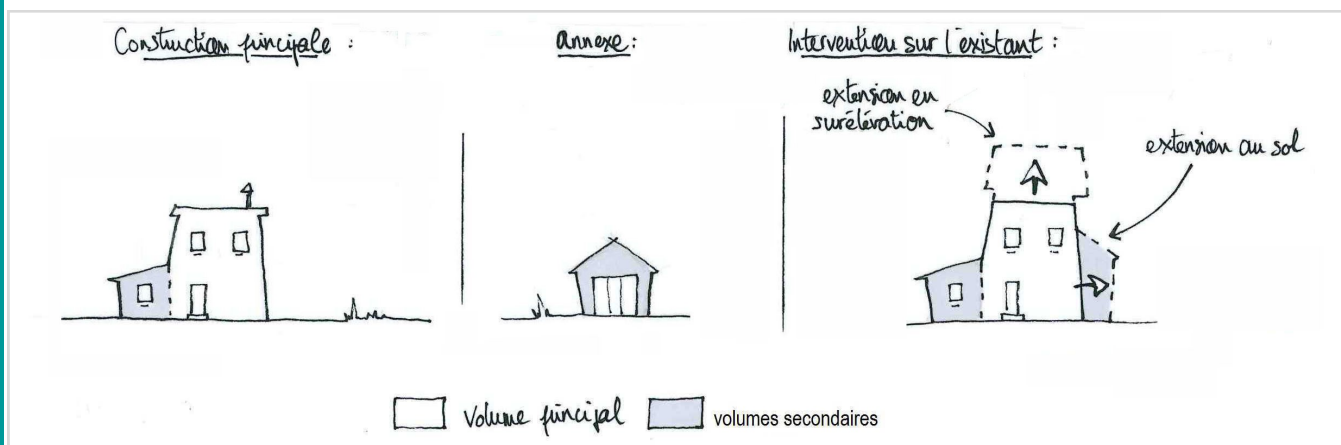
Les définitions de ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement ; elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans celui-ci.

LE VOCABULAIRE DE LA CONSTRUCTION

Construction principale : construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou représentant la construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Annexe : une annexe est une construction (ou volume) secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de cette construction. Elle est détachée de la construction principale (sauf lien par un auvent, porche...). Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale et selon un éloignement restreint de celle-ci afin de marquer un lien d'usage.

Intervention sur l'existant : tout travaux ou extensions d'une construction existante.



Bâtiment : construction close et couverte.

Construction : une construction est un ouvrage d'origine humaine, fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

Une construction peut être composée de plusieurs volumes.

Construction existante : au sens des dispositions du droit de l'urbanisme, une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la structure et le gros œuvre de la construction existent. Dès lors, des travaux qui n'affectent pas la structure d'un édifice ne peuvent être regardés comme une reconstruction de l'immeuble, mais sont considérés comme travaux à exécuter sur une construction existante. Une ruine ne peut être qualifiée de construction existante.

Extension : agrandissement d'une construction existante, soit par *surélévation*, soit par *augmentation de l'emprise au sol*. Une extension ne peut être de dimension égale ou supérieure à celles de la construction à laquelle elle s'intègre, et présente un lien physique avec celle-ci.

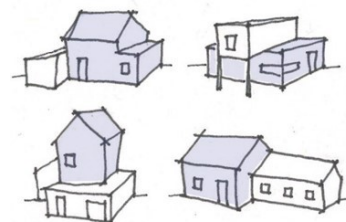
Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, en cas d'extension au sol, il sera pris en compte l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

Volume principal : Volume le plus important de la construction, identifiable de par :

- ses dimensions
- et/ou les fonctions qu'il abrite
- et/ou son articulation avec les autres volumes.

Il doit représenter au moins 30% de l'emprise au sol de la construction.

Volume secondaire : volume ne constituant pas un volume principal de la construction.



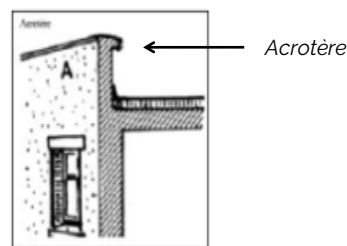
Abri de jardin : petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes... Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Acrotère : partie supérieure d'une toiture-terrasse ou à faible pente (< 15% soit < 8,5° env.)

Affouillement : tous travaux de déblai

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

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



Appentis : partie de la construction dont le toit à un seul versant s'appuie sur ou contre le mur. L'appentis est un volume secondaire.

Changement de destination : le changement de destination consiste à donner, avec ou sans travaux, à toute partie d'une construction existante, une destination (habitation, commerce et activités de service, ...) différente de celle qu'elle avait jusqu'alors. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Chevronnière : en maçonnerie, face supérieure qui émerge du plan de toiture sur chaque pignon d'une construction.

Clôture : « limite » physique, construite ou végétale, qui délimite une propriété vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou publique, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

L'installation d'un muret ou d'un portail, dont la finalité est de fermer l'accès à une partie d'une propriété, constitue une clôture au sens de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, même si ces installations ne sont pas implantées en limite de propriété.

De même, le régime d'autorisation des clôtures au titre du Code de l'Urbanisme n'est pas fixé en fonction des procédés ou des matériaux utilisés. Il peut s'agir de clôtures électriques, de grillages, de végétaux ou de tout autre procédé ayant pour fonction de fermer l'accès à un terrain ou d'introduire un obstacle à la circulation.

Le régime d'autorisation ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière (R.421-1-g du Code de l'urbanisme).

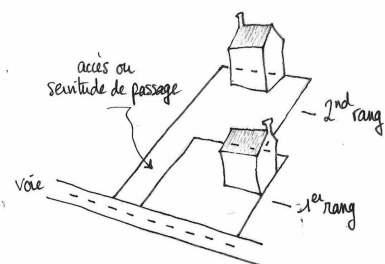
Coefficient d'emprise au sol (CES) : rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la superficie de l'unité foncière sur laquelle elle s'implante. Le CES se calcule hors volumes en sous-sol complètement enterrés.

Combles : ensemble constitué par la charpente et la couverture, et, par extension, le volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Cet espace est considéré comme aménageable. Par exemple : R+2 = 3 niveaux ; R+2+C = 4 niveaux dont un pour les combles.

Construction (ou implantation) en second rang : construction qui ne peut être réalisée, compte-tenu de la configuration des lieux, qu'en arrière d'une construction existante déjà implantée en premier rang par rapport à la voie publique de desserte :

- en premier rang ; sans autre construction entre elle-même et la voie de desserte ;
- en second rang ; à l'arrière des constructions du premier rang.



Coefficient d'imperméabilisation : rapport entre la superficie imperméable (et semi-perméable) générée par des constructions ou aménagements sur un terrain, pondérée par son coefficient de ruissellement propre, et la superficie totale de l'unité foncière concernée. Les surfaces semi-perméables sont constituées des toitures végétalisées et des espaces aménagés permettant l'infiltration des eaux de pluie. Chaque revêtement ou matériau possède son propre coefficient de ruissellement.

Commerces destinés aux achats courants et quotidiens : sont notamment considérés comme commerces destinés aux achats courants et quotidiens, les hypermarchés, les supermarchés, les drive et points de retraits de marchandises alimentaires, les supérettes, les magasins multi-commerces, les commerces d'alimentation générale, les commerces de détail alimentaire, les commerces de détail de produits surgelés, les charcuteries avec commerce de détail, les activités de production en boulangerie, biscuits, crêpes et confiserie avec commerce de détail, les boulangeries, les boulangeries-pâtisseries, les pâtisseries, les traiteurs avec activité de vente au détail, les commerces de détail en magasin spécialisé de fruits et légumes, de viandes et de produits à base de viande, de poissons, crustacés et mollusques, de pain, pâtisserie et confiserie, de boissons.

Destination : correspond à ce pourquoi une construction est édifiée.

Égout de toiture : canal ou élément qui permet l'écoulement des eaux de pluie.

Éléments architecturaux : ouvrages en saillie des façades et des toitures tels que corniche, auvent, bandeau, brise-vue, soubassement, appui de baie, ouvertures (lucarnes ...), etc.

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

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

Éléments techniques : ouvrages de toitures tels que cheminées, conduits de fumée, cages d'ascenseur, groupes réfrigérants, climatiseurs, etc.

Éléments de liaison : les éléments de liaison peuvent prendre 2 formes différentes :

- Élément clos et couvert, entre 2 volumes existants et séparés
- Élément clos et couvert entre un volume principal existant et un volume secondaire séparé qui fait l'objet d'un projet présenté conjointement à l'élément de liaison concerné.

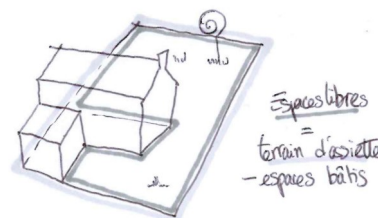
Dans ces 2 cas, l'élément de liaison doit être d'une superficie au sol inférieure à celles des volumes qu'il relie.

Emprise publique : ensemble des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers, emprises ferroviaires, lignes de bus, métro ou tramway, enceintes pénitentiaires, bâtiments universitaires, cours d'eaux, canaux ...

Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R.420-1 du Code de l'Urbanisme). Terrasses surélevées et piscines constituent une création d'emprise au sol supplémentaire.

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

Équipement collectif : installation ou construction assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.



ERP : acronyme de Etablissement Recevant du Public.

Espaces libres : superficie des terrains non occupée par des constructions.

Exhaussement de sol : tous travaux de remblai. Le remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m.

Extension mesurée (en zones A et N) : toute construction qui n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une construction nouvelle. La création d'emprise au sol supplémentaire doit rester subsidiaire par rapport à l'existant à la date d'approbation du premier PLU. L'extension mesurée peut se faire en une seule ou plusieurs fois, pourvu que la surface de plancher générée cumulée n'excède pas le ratio défini par le règlement de zone.

Façade : faces verticales extérieures d'un bâtiment, situées au-dessus du niveau du sol. La façade principale correspond à la façade présentant l'entrée piétonne principale du bâtiment.

Faitage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Gabarit (de hauteur) : nombre de niveaux apparents d'une construction.

Habitat collectif (ou logements collectifs) : bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Habitat intermédiaire (ou logements intermédiaires) : bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, au moins deux logements distincts desservis individuellement.

Habitat léger permanent : résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de ses utilisateurs et comprenant les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables ou tractables. Ne sont pas notamment concernés les caravanes, mobil-homes, camping-cars et camions aménagés.

Hauteur maximale : se référer aux articles 5 du présent règlement.

Haie : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire.

Houppier : ensemble des branches, des rameaux, du feuillage situés au-dessus de la première couronne de grosses branches d'un arbre.

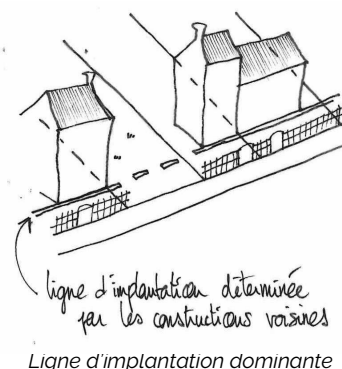
Implantation : disposition d'un bâtiment sur un terrain donné. Une construction est réputée implantée sur une limite ou dans une bande déterminée si un linéaire continu de 5 mètres (à l'exception des extensions et des annexes) d'une des façades est implanté sur cette limite ou dans cette bande.

Les implantations par rapport aux voiries ou emprises publiques prennent en compte la voie ou emprise publique constituant l'accès principal à la parcelle.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) : installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances (notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et des monuments) qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'Environnement.

Isolation thermique par l'extérieur (ITE) : méthode d'isolation d'un bâtiment par l'extérieur des murs.

Ligne d'implantation dominante des bâtiments : implantation prépondérante des façades sur rue par rapport à la voie, générant un effet visuel d'ensemble cohérent.



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

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

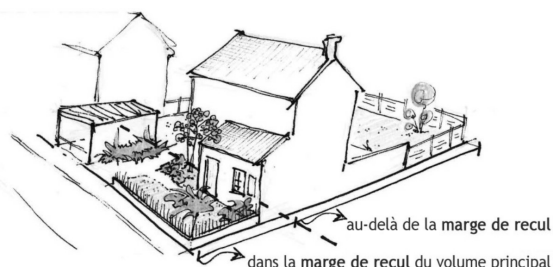
Toutes les autres limites séparatives sont des limites séparatives de fond de parcelle.

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

Logement de fonction en zone agricole : logement indispensable à l'exécution des fonctions agricoles et occupé par l'exploitant ou un de ses salariés.

Lucarne : baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture pour éclairer les combles. La lucarne est plus haute que large.

Marge de recul des constructions : le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies existantes ou à créer. La marge de recul est généralement l'espace compris entre la voie et la façade principale du bâtiment.



Mur de soutènement : mur dressé sur un terrain en pente pour retenir la terre, ne dépassant pas le niveau du terrain retenu.

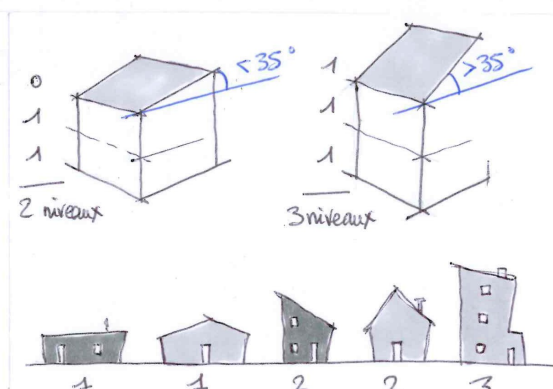
Matériau biosourcé : un matériau biosourcé est un matériau issu de la biomasse d'origine animale ou végétale. Dans le bâtiment, les matériaux biosourcés les plus utilisés sont le bois, la paille, la chènevotte (chanvre), la ouate de cellulose, le liège, le lin et la laine de mouton. On parle parfois aussi de biomatériaux ou d'agro-ressources.

Niveau : étage d'une construction, y compris combles. Sont considérés comme un niveau :

- o l'étage situé sous le rez-de-chaussée (sous-sol, vide sanitaire, cave...) d'une hauteur supérieure à 1,80 m. comptée à partir du terrain naturel jusqu'à la dalle du rez-de-chaussée ;
- o le rez-de-chaussée ;
- o chaque étage supérieur ;
- o les combles réputés aménagés ou aménageables dès lors que la toiture présente des pans d'une valeur minimale de 35° par rapport à l'horizontale.

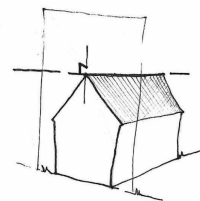
La hauteur d'un niveau est d'environ 3 mètres.

Se référer à l'article G5 des Dispositions Générales du présent



OAP : orientation d'aménagement et de programmation. Une OAP expose de façon synthétique, sous forme de fiches écrites et de schémas, dans des secteurs identifiés au règlement graphique, les enjeux urbains, les principales affectations et orientations du programme, les principes de composition urbaine ainsi que les équipements publics envisagés dans ces secteurs.

Parc de stationnement : espace public ou privé, également appelé parking, spécifiquement aménagé pour le stationnement de plusieurs véhicules. Il peut être intérieur (sous, dans ou sur un bâtiment, voire constituer lui-même un bâtiment consacré au stationnement comme un parking-silo) ou extérieur, sur voirie (dits également parc de stationnement aérien). Une zone de stationnement réalisée dans le cadre d'une opération d'habitat individuel ne constitue pas un parc de stationnement.



Pignon : face latérale d'un bâtiment ou face orthogonale au faîtage.

Piscine : Construction destinée à la baignade humaine ; elle est créatrice d'emprise au sol. Elle prend couramment la forme d'une annexe mais peut aussi être réalisée sous la forme d'une extension, c'est-à-dire en continuité d'une construction et avec un accès direct depuis celle-ci.

Pleine terre : un espace non construit peut-être qualifié de pleine terre s'il est totalement perméable à l'eau, si son sous-sol est libre de toute installation (hors réseaux) sur une profondeur de 10m, et si il peut recevoir des plantations.

PMR : acronyme de Personne à Mobilité Réduite.

Réhabilitation : amélioration d'un bâtiment existant en conservant sa destination. Elle vise à garder le caractère architectural et l'aspect extérieur du bâtiment et à améliorer le confort intérieur.

Ruine : doit être considérée comme une ruine les vestiges d'un bâtiment ne répondant pas à la définition d'une construction existante. La ruine est parfois représentée au cadastre par des traits pointillés. Elle n'est par ailleurs soumise ni à la taxe foncière ni à la taxe d'habitation.

STECAL : acronyme issu du Code de l'urbanisme (art. R151-13 et suivants) signifiant « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées ».

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

TCSP : acronyme signifiant « Transport collectif en site propre » et désignant un transport en commun qui emprunte une voie ou un espace qui lui est réservé (train, métro, tramway, bus sur voies réservées). Le bus à haut niveau de service de Lorient Agglomération, « Triskell », circule majoritairement en site propre ; il est à ce titre considéré comme un TCSP.

Terrain naturel : terrain situé au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation d'un projet.

Toiture-terrasse : couverture d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui se compose d'un seul pan et se présente comme une terrasse. Dans le présent règlement, il est admis qu'une toiture-terrasse puisse comporter une faible pente si celle-ci est inférieure à 15% soit environ 8,5°.

Unité foncière : ensemble des parcelles cadastrales contigües qui appartiennent à un même propriétaire ou à une même indivision.

Voie : toute voie publique ou privée ouverte à la circulation publique et qui comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes ou des véhicules. Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétonniers, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme.

Voirie partagée (ou voirie mixte) : voirie de faible largeur, sans trottoir, où la vitesse est limitée à 20km/h et sur laquelle les piétons ont la priorité, puis les cyclistes. L'aménagement de ce type de voie vise à l'apaisement de la circulation.



GÉNÉRALITÉS

A. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

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

B. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

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

Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

I. APPLICATION DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

- Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des 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 ne sont pas applicables aux territoires dotés d'un PLU.

Néanmoins, restent applicables les articles suivants :

- R.111-2 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
 - R.111-4 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
 - R.111-15 : le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
 - R.111-27 : le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Dispositions concernant le stationnement pour les logements locatifs aidés (art. L.151-35 du Code de l'Urbanisme) : il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

II. APPLICATION DES DISPOSITIONS PRISES AU TITRE DE LÉGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur les annexes « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat » ;
- Les dispositions de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi littoral » relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;
- Les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application ;
- Les dispositions du Code de l'Environnement issues de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques ;
- Les dispositions de la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ;
- Les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application ;
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995 dite « loi Barnier » ;
- Les dispositions de la loi n°2000-614 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000 ;
- Les dispositions de la loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi n°2003-590 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat du 2 juillet 2003 ;
- Les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur ;

- L'ordonnance du 3 juin 2004 et le décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatifs à l'évaluation de l'incidence de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- Le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie ;
- Les dispositions de la loi n°2006-872 portant Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 relative au logement opposable et la loi n°2007-290 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 5 mars 2007 ;
- Les dispositions de la loi n°2008-776 du 4 août 2008 dite de modernisation de l'économie modifiant le régime de l'autorisation d'exploitation commerciale ;
- Les dispositions de la loi n°2009-967 du 3 août 2009 et de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dites loi « Grenelle ») ;
- Les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové, dite « loi ALUR » ;
- Les dispositions de la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, dite « loi LAAAF » ;
- Les dispositions de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron » ;
- Les dispositions de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- Les dispositions de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN » ;
- Les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur ;
- Les dispositions des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Scorff du 10 août 2015 et du Blavet du 15 avril 2014.

III. AUTRES INFORMATIONS

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

- des zones urbaines et d'urbanisation future du territoire communal, soumises au Droit de Préemption Urbain (DPU) en application de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme, par délibération du Conseil municipal du 21 novembre 2019 ;
- des zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes (art. R.111-32, R.111-33, R.111-48 et R.111-49 du Code de l'Urbanisme) ;
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme ;
- de la délibération en vigueur instaurant la taxe d'aménagement.

IV. RÈGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- Référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du Code du Patrimoine et décret 2011-573 du 24 mai 2011, et notamment les articles L.522-4, L.522-5, L.523-1, L.523-4, L.523-8 et R.523-1 à R.523-14 du Code du Patrimoine.
- Législation sur les découvertes archéologiques fortuites (art. L.531-14 à L.531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 Rennes cedex, tél. 02 99 84 59 00)* ».
- Article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-3-1 du Code Pénal, livre III des crimes et délits contre les biens, notamment son titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations (loi n°2008-696 du 15 juillet 2008—article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « *Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du Code pénal* ».

C. DISPOSITIONS APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

I. PERMIS DE DÉMOLIR

La démolition des constructions est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 21 novembre 2019.

II. EDIFICATION DES CLÔTURES

L'édification des clôtures est obligatoirement soumise à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2007.

III. RAVALEMENT DES FAÇADES

Les travaux de ravalement de façades sont obligatoirement soumis à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune conformément aux dispositions de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 21 novembre 2019.

IV. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

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

Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises lorsque le règlement en dispose autrement ou dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison d'une situation de vulnérabilité face à des risques naturels ou technologiques prévisibles.

V. TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT

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

Les possibilités de réhabilitation ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou d'agrandir en raison de leur situation, de leur nature, de leur aspect ou de leur état de dégradation.

La restauration, sans changement de destination, d'une construction existante reconnue légalement construite et dont la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions, est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Une ruine, n'étant pas considérée comme une construction existante, elle ne peut faire l'objet d'une quelconque réhabilitation.

VI. ADAPTATIONS MINEURES, DÉROGATIONS, RÈGLES ALTERNATIVES

Les règles et servitudes définies par le PLU de la commune de Lanester ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme et d'accorder ces dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme.

D. DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER

En-dehors des servitudes d'utilité publique relatives à la protection des monuments historiques, à la protection des sites et monuments naturels et du zonage archéologique, annexées au PLU, des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés au règlement graphique.

A. PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

I. PÉRIMÈTRES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES ET SECTEURS SAUVEGARDÉS

Les Monuments historiques

La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.

La covisibilité est établie et l'ABF formule un avis conforme dans les situations suivantes :

- le terrain d'assiette est visible du monument ;
- le monument est visible du terrain d'assiette ;
- le terrain d'assiette et le monument sont visibles ensemble d'un tiers point.

Dans les autres situations, l'avis de l'ABF est simple ; la décision revient alors à l'autorité compétente en matière d'urbanisme, sous sa propre responsabilité.

Le territoire communal est ainsi concernée par plusieurs sites classés ou inscrits aux Monuments historiques :

- les abords de la Chapelle Saint-Christophe (inscrit) - Lorient ;
- la Préfecture maritime (toitures et façades des deux pavillons et à gauche de la grille d'entrée salle du conseil (classées) - Hennebont ;
- la Chapelle Locoyarn (classée) - Hennebont ;
- une usine gallo-romaine (inscrit).

Les monuments naturels et les sites

Par ailleurs, la commune de Lanester est soumise à la servitude relative à la protection des monuments naturels et sites pour les sites suivants :

- les abords du Pont du Bonhomme (inscrit) ;
- les rives du Scorff (inscrit).

II. PROTECTION DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments du patrimoine à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur le règlement graphique, en annexe F du présent règlement ou dans le cadre de l'OAP thématique « Patrimoine », sont notamment soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié sont obligatoirement subordonnés à une autorisation d'urbanisme (art. R.421-23 du Code de l'Urbanisme) ; cette dernière peut être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à leur aspect.
- 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 ;
 - ou ne compromet pas la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans laquelle elle s'insère ;
 - ou est 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 ;
 - ou permet la mise en œuvre d'une opération d'intérêt général ou d'une opération d'intérêt majeur dans le renouvellement urbain de la ville et dont la qualité architecturale exceptionnelle viendrait enrichir le patrimoine architectural de Lanester.

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment, ou ensemble de bâtiments repérés, doivent être conçus dans le but de contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques, et architecturales et à leur mise en valeur ; ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.
- La restauration des bâtiments remarquables doit permettre de conserver ou restituer les caractéristiques architecturales spécifiques de leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.
- L'extension de ces bâtiments doit s'inscrire dans une continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.
- Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect de la typologie propre à chacun des types de bâtiments
- la destruction d'une clôture ou de tout autre élément accessoire à un bâtiment nécessite un permis de démolir ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti identifié.

Lorsque sa typologie le justifie, tout bâtiment, qu'il soit ou non repéré, est soumis aux dispositions de l'article G6 (Dispositions Générales), aux préconisations de l'OAP thématique « Patrimoine » et à l'annexe C « Préconisations architecturales pour le bâti rural ancien ».

B. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

Les espaces proches du rivage et la bande des 100 mètres

Les espaces proches rivage

Les espaces proches du rivage sont identifiés au règlement graphique du PLU grâce à des sous-secteurs indicés « r » (exemples : Nzhr, Uaar).

Dans ces espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est limitée et doit être appréciée au regard de l'implantation, l'importance et la densité envisagées et de la topographie des lieux

Pour être qualifiées de « limitées », les extensions de l'urbanisation, doivent :

- respecter les proportions bâties par rapport à l'urbanisation sur laquelle elles se greffent ;
- être évitées sur des secteurs jouxtant, dans la zone la plus proche du rivage, un secteur entièrement naturel ou agricole ; dans ces situations, pour être admises, les extensions doivent demeurer extrêmement limitées ;
- s'insérer dans le quartier environnant. Une opération plus importante peut être admise si le quartier environnant présente un caractère urbain et dense prononcé, s'il s'agit de restructurer, dans une ville existante, un quartier issu d'un mitage lui-même entouré de quartiers urbains plus denses et mieux organisés.

La notion d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage peut être examinée à l'échelle du SCOT. Ainsi, des opérations peuvent être qualifiées d'extensions limitées de l'urbanisation à l'aune de leur situation au cœur d'ensembles urbains importants, à l'instar d'éventuelles opérations de renouvellement urbain ou de densification sur les rives du Scorff (le Scarh, aux abords du pont des Indes, notamment ; ou encore sur les terrains de l'ex-DDTM à la Pointe Saint-Christophe, identifiés au règlement graphique par un zonage spécifique Uaars).

La bande des 100 mètres

En dehors des espaces urbanisés, sont interdits sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage :

- les constructions et installations ;
- les extensions des constructions existantes ;
- les changements de destination des constructions existantes ;
- l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Espaces remarquables ou caractéristiques et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

Les secteurs naturels à préserver au titre des articles L. 121-23 et R. 121-4 du Code de l'Urbanisme sont identifiés au règlement graphique par un zonage spécifique « Nds ».

Ces espaces et milieux sont strictement inconstructibles. Y sont également interdits tous travaux susceptibles de porter atteinte à leur préservation notamment les comblements, remblaiements, affouillements, exhaussements des sols et dépôts divers ; les drainages, l'imperméabilisation et la création de plans d'eau ; les défrichements à l'exception des travaux de conservation et de gestion de ces espaces ; la destruction des talus boisés et/ou de murets traditionnels.

Néanmoins, des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. Ces projets d'aménagement sont soumis selon les cas à des procédures spécifiques intégrant une enquête publique ou une mise à disposition.

Zones humides et cours d'eau

Les zones humides et les cours d'eau, répertoriés et validés par la délibération municipale du 7 février 2019, sont identifiés au règlement graphique.

Les zones humides sont identifiées en partie par le zonage « Nzh », en partie par le zonage « Nds » lorsqu'elles prennent places au sein d'espaces remarquables ou caractéristiques et de milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques).

- Les zones humides sont inconstructibles (sauf cas particuliers précisés à l'article N1 des Dispositions applicables aux zones naturelles) ; il y est également interdit les affouillements, exhaussement des sols, drainages, imperméabilisation et dépôts, ainsi que l'aménagement en plan d'eau, bassin de rétention ou exutoire pour les eaux pluviales.
- Les cours d'eau disposent de part et d'autre de leur axe d'une marge de recul *non aedificandi* (sauf cas particuliers précisés à l'article G4 des Dispositions Générales).

La marge de recul est de 35 mètres en zones « A » et « N », à l'exception du secteur de Saint-Niau (parcelles ZA0111 et ZA0036) et de Kermen (parcelles ZB0071, ZB0072, ZB0126 et ZB0168) où certaines marges de recul sont ponctuellement réduites à 20 mètres ; la marge de recul est de 10 mètres en zones « U », à l'exception du secteur de la ZA Ty Pichon (parcelle BC0939) où les marges sont réduites à 5 mètres et à 1 mètre et de la résidence Trudaine où la marge est réduite à 5 mètres.

Dans cette marge de recul, il est également interdit les affouillements, exhaussement des sols, drainages, imperméabilisation et dépôts.

Boisements

Les boisements de la commune sont protégés de plusieurs manières selon leurs caractéristiques ou l'éventuelle protection dans le PLU à laquelle ils sont alors soumis :

Espaces boisés classés (EBC)

Les terrains boisés identifiés au règlement graphique comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1^{er} du Titre IV du livre III du Code forestier ;
- Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tout matériau imperméable (ciment, bitume ainsi que remblais par exemple) ;
- Les accès aux propriétés y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Boisements soumis au Code Forestier

Plusieurs dispositions du Code forestier règlementent le défrichement et certaines coupes d'arbres pour encadrer l'évolution de la destination forestière des sols et des peuplements.

Le site de la Direction régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de Bretagne pourra être consulté à cet effet.

En outre, dans le département du Morbihan, dans un bois supérieur à 2,5 ha :

- Tout défrichement est soumis à autorisation, quelle que soit la surface défrichée (art. L342-1 du Code forestier) ;
- Les coupes de bois supérieures à 1 ha, prélevant plus de la moitié du volume des arbres de la futaie sont soumises à autorisation de l'administration après avis du Centre régional de la Propriété forestière (art. L124-5 du Code forestier).

Les coupes prévues dans les forêts disposant d'une garantie de gestion durable (PSG, RTG, et CBPS accompagnés d'un programme de coupes et travaux approuvés) ne sont pas soumises à autorisation.

Haies d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer

Les haies d'arbres et continuités végétales identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme au règlement graphique sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte.

- La destruction partielle ou totale de ces éléments est interdite sauf dans le cas de projets en justifiant l'impérative nécessité, et est subordonnée à l'accord préalable de la commune ainsi qu'à d'éventuelles compensations (art. R.421-

23 du Code de l'Urbanisme) ;

- Les haies d'arbres à créer peuvent, le cas échéant, être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités de nature sur l'espace public (bandes plantées, haies vives, noues...) ;
- Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'une haie d'arbres à conserver, l'abattage peut être autorisé avec obligation de replantation d'une haie ou d'une continuité végétale autre ;
- Les éléments identifiés au règlement graphique génèrent une marge de recul *non aedificandi* d'une largeur de 4 mètres de part et d'autre de leur axe permettant de préserver le système racinaire des plantations et des arbres et les fonctions écologiques des haies et continuités ;

Arbres remarquables

- ✓ Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme au règlement graphique sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 5 mètres par rapport au houppier* de l'arbre et les réseaux doivent être éloignés de 10 mètres par rapport au tronc ;
- ✓ Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression est subordonnée à l'accord préalable de la commune (art. R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée peut alors comporter une prescription visant la replantation.

Points de vue remarquables :

Les points de vue remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme au règlement graphique du présent PLU doivent être préservés. Dans le cas d'une demande d'occupation du sol concernant un projet situé à l'intérieur d'un cône de vue, les pièces du dossier doivent permettre d'apprécier l'impact de ce projet sur le point de vue à préserver.

Terrains cultivés en secteur urbanisé et continuités écologiques

- Les jardins et terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques repérés au titre de l'article L.151-23, 2^e alinéa, du Code de l'Urbanisme, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- Seuls les travaux et constructions légères destinés à leur gestion ou leur mise en valeur sont autorisés.

Les vergers :

Les vergers représentent un type de milieu agricole basé sur la culture et l'exploitation d'arbres fruitiers ; autrefois nombreux, les vergers sont désormais assez rares, alors qu'ils constituent des éléments culturels et paysagers forts. Dans ces vergers, les arbres fruitiers existants doivent être maintenus au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il est en outre interdit d'y planter des espèces non-fruitières.

Les landes et les secteurs de végétation de milieux ouverts :

Les landes forment un ensemble d'habitats naturels ou agro-naturels caractérisés par une végétation, rase à arbustive, adaptée à des contraintes environnementales fortes (sols pauvres, relief, vents dominants...)

Par conséquent, le PLU les protège au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ; il est interdit d'y planter des arbustes et arbres (notamment prunelliers et pin maritime), ainsi que les espèces invasives mentionnées à l'annexe D.

Les cœurs d'îlot protégés

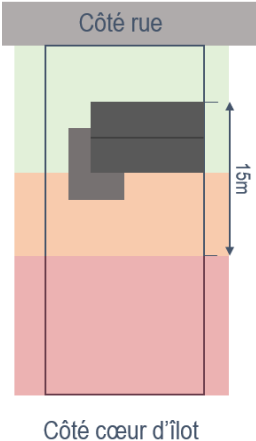
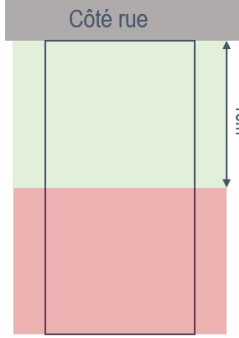
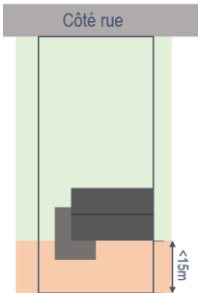
Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un cœur d'îlot identifié au règlement graphique doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Protection souple : toute possibilité de réaliser des travaux de construction dans les périmètres repérés est conditionnée à la préservation des éléments végétalisés et/ou de patrimoine préalablement repérés et identifiés dans la notice architecturale de la demande d'urbanisme.

Dans tous les cas :

- Les travaux de ravalement ou dans l'enveloppe des constructions existantes, ainsi que les changements de destinations, restent permis sous réserve des limitations imposées dans le règlement de zone.
- la coupe ou l'abattage d'arbre est interdite sauf motif sanitaire ou de sécurité justifié.
- les clôtures réalisées dans les périmètres repérés doivent permettre le passage de la petite faune, c'est-à-dire être surélevées par rapport au terrain naturel et à claire-voie.

Protection forte :

Parcelle bâtie avec une construction principale		Parcelle sans construction principale (la parcelle peut accueillir un garage seul, un abri...)	
 Côté rue Côté cœur d'îlot	De la rue jusqu'à la façade arrière de la construction principale : Pas de limitation	De la rue jusqu'à une profondeur de 15m : Pas de limitation	 Côté rue Côté cœur d'îlot
	Au-delà d'une profondeur de 15m à partir de la façade de la construction sur rue : Toute construction ou extension est interdite	Au-delà d'une profondeur de 15m à partir de la limite sur rue : Toute construction ou extension est interdite	
	Dans la bande comprise entre la façade arrière de la construction principale, et le début de la bande inconstructible (ou le fond de parcelle) : l'extension des constructions existantes sans création de logement nouveau est autorisée		
 Côté rue Côté cœur d'îlot	Un seul abri de jardin, d'une surface $<15\text{m}^2$, est autorisé par parcelle (y compris dans les bandes orange et rouge). Pour cette règle, sont regardées comme des constructions : les piscines. sont regardées comme des extensions : les terrasses. Lorsque la parcelle est à l'angle de 2 voies, la règle s'applique depuis chacune de ces voies.		

E. DISPOSITIONS RELATIVES À LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET À LA MAÎTRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les OAP, pour lesquelles une compatibilité des projets est nécessaire, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de la commune.

I. PÉRIMÈTRES DE PROJETS

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voie (y compris cheminements piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts (article L.151-41 du Code de l'urbanisme), sont figurés au règlement graphique et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant sur le règlement graphique, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire.

La liste détaillée des emplacements réservés figure également à l'annexe A du présent règlement.

Les réserves portées au règlement graphique sont soumises aux dispositions des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée ;
- le propriétaire d'un terrain bâti ou non et inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose alors d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Projets urbains

Les périmètres des OAP sectorielles figurent au règlement graphique.

Les OAP thématiques ne font pas l'objet d'une délimitation au règlement graphique et s'appliquent à l'ensemble du

territoire communal.

Opération d'aménagement d'ensemble

En application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble sont appréciées au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme.

Sont considérés notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5 000 m².

Droit de Préemption Urbain (DPU)

Les périmètres concernés par un DPU simple ou renforcé sont délimités sur le plan correspondant en annexe du PLU. Le Droit de Préemption Urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mise en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

Marges de recul le long des routes à grande circulation

Selon l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. L'article L.111-10 précise qu'il peut être dérogé à ces dispositions avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

En conséquence, à Lanester, les voies à grande circulation traversant la commune sont assujetties, hors zones urbaines, à une marge de recul de part et d'autre de leur axe d'une largeur totale de 75 mètres pour les RD 194 et 326 et d'une largeur variable et identifiée au règlement graphique du PLU pour la RN 165.

Ces marges de recul sont *non aedificandi*, sauf pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public. L'interdiction ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Préservation des emprises de fret ferroviaires existantes

Le démantèlement des voies ferrées dans les secteurs couverts par cette trame au règlement graphique est interdit.

II. L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

Organisation de l'activité commerciale

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

Le PLU distingue donc des centralités commerciales d'une part, et des zones d'activités commerciales d'autre part : il en délimite les périmètres et précise les règles d'implantation dans chacune d'elles.

Hors de ces centralités commerciales et de ces zones d'activités commerciales identifiées par le présent PLU, aucune nouvelle implantation commerciale n'est autorisée, à l'exception, et sous réserve des dispositions du règlement de chaque zone, de la restauration et de l'hôtellerie, du commerce automobile et motocycle, du commerce et concession de bateaux de plaisance, du commerce de gros sans activité significative de commerce de détail et des points de vente liés à une activité de production située sur le lieu de production.

Les commerces existants à la date d'approbation du SCoT (en vigueur au moment de l'approbation du présent PLU) en dehors des centralités commerciales et zones d'activités commerciales peuvent se développer, dans la limite maximale de 20% de leur surface de vente existante à la date d'approbation du SCoT.

Les centralités commerciales

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

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

Le règlement graphique annexe définit le périmètre des centralités commerciales de la commune, au nombre de 8.

a. La centralité commerciale du centre-ville

La centralité commerciale du centre-ville de Lanester répond à la définition de la centralité de type 2 au SCOT du Pays de Lorient : celle-ci peut accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les implantations commerciales de rayonnement intercommunal.

Tous les équipements commerciaux et cinématographiques y sont autorisés ; les surfaces de vente ne sont pas limitées.

b. Les centralités commerciales de quartiers

Ces centralités répondent à la définition des centralités de type 5 au SCOT du Pays de Lorient. Elles peuvent accueillir tous types de commerces répondant à toutes les fréquences d'achat, préférentiellement les commerces qui satisfont à des besoins quotidiens et de proximité à l'échelle de la commune.

Tous les nouveaux équipements commerciaux et cinématographiques y sont autorisés, leurs surfaces de vente ne pouvant excéder 800 m².

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

- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est supérieure à 667 m², une croissance dans la limite de 20% maximum de cette surface initiale est autorisée ;
- si la surface de vente à la date d'approbation du SCoT est inférieure à 667 m², un agrandissement jusqu'à 800 m² est possible.

Les zones d'activités commerciales

Le règlement graphique définit le périmètre des zones d'activités commerciales sur la commune : il correspond au zonage Uic, c'est-à-dire aux zones d'activités commerciales de Lanester Nord, qui constituent un site commercial périphérique majeur du Pays de Lorient et forment le principal lieu d'achat de la population locale et un pôle rayonnant au-delà du territoire, à l'instar du centre-ville de Lorient et de la zone de Lorient Nord.

Ces zones Uic sont exclusivement les lieux d'implantation des équipements commerciaux majeurs dont le format et la logistique ne sont pas compatibles avec un fonctionnement en centralité. Elles accueillent les commerces selon les règles suivantes :

- ➔ les implantations de nouveaux commerces de moins de 500 m² de surface de vente ne sont pas autorisées ;
- ➔ la transformation ou la division d'un bâtiment commercial existant visant la création de cellules de moins de 500m² de surface de vente ne sont pas autorisées ;
- ➔ la réoccupation d'un local commercial vacant, quelle que soit sa surface de vente, est à privilégier par rapport à la création d'un nouvel équipement commercial. S'il s'agit d'un local vacant non commercial, changeant de destination au profit d'une destination commerciale, sa réoccupation constitue une implantation d'un nouveau commerce ; à ce titre, le projet prévoit le cas échéant les travaux nécessaires pour présenter à l'ouverture une surface de vente d'au moins 500 m² ;
- ➔ les commerces présents à la date d'approbation du SCoT et dont la surface de vente est inférieure à 500 m² peuvent se développer dans la limite maximale de 20% de leur surface de vente existante à la date d'approbation de ce même SCoT ;
- ➔ la création de nouvelles galeries commerciales et l'extension des galeries commerciales existantes ne sont pas autorisées ;
- ➔ les implantations de commerces destinés aux achats courants et quotidiens ne sont pas autorisées ; seules les implantations de commerces destinés aux achats occasionnels ou exceptionnels sont permises ;
- ➔ la création de nouveaux équipements cinématographiques ne sont pas autorisés.

Cette zone d'activités commerciales est par ailleurs soumise à des droits à construire, réglementés par le SCOT :

- ➔ les droits à construire s'élèvent à 8300 m² de surface de vente nouvelle pour la période allant du 16 mai 2018 au 15 mai 2028 et à 8300 m² de surface de vente nouvelle pour la période allant du 16 mai 2028 au 15 mai 2038 ;
- ➔ par décennie, les premiers 3000 m² de droits à construire peuvent être utilisés sans autre condition que celles liées à la taille des surfaces de vente des magasins et à la destination commerciale de ces derniers ;
- ➔ par décennie, les 5300 m² de droits à construire restants au-delà des premiers 3000 m² précédemment évoqués ne peuvent être utilisés que si les deux conditions suivantes sont cumulativement réunies :
 - ✓ le taux de vacance commerciale dans le centre-ville de Lorient est inférieur à 9% à la date du dépôt du permis de construire ; ce taux est calculé et arrêté en mars de chaque année par délibération du Comité syndical du

SCOT ;

- ✓ au moins 40% des surfaces commerciales vacantes dans la zone d'activités commerciales à la date du dépôt du permis de construire ont été réutilisées ; ce taux est calculé et arrêté en mars de chaque année par délibération du Comité syndical du SCOT.
- ➔ les droits à construire non utilisés pendant la première décennie ne peuvent venir abonder les droits à construire fixés pour la seconde décennie ;
- ➔ les droits à construire ne doivent pas concerner un seul et même projet de commerce ;
- ➔ les surfaces de vente résultant de la réutilisation d'un local commercial vacant ne sont pas comptabilisées dans les droits à construire ; celles issues d'une réoccupation d'un local vacant non commercial sont comptabilisées dans les droits à construire, s'agissant de nouvelles surfaces créées.

Protection des rez-de-chaussée commerciaux et de la diversité commerciale du centre-ville

Les rez-de-chaussée commerciaux des constructions situés au règlement graphique à l'intérieur des périmètres de « centralités commerciales » de type 2 ou 5 sont protégés et doivent être prioritairement affectés à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif, selon les dispositions suivantes :

- ✓ la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce et l'activité de service ou un équipement d'intérêt collectif et service public est interdite, y compris lors de reconstruction ou de réhabilitation lourde, sauf en cas de création de locaux d'accès d'immeuble.
- ➔ En outre, à l'intérieur du « périmètre commercial renforcé » délimité au règlement graphique à l'intérieur de la « centralité commerciale du centre-ville », l'implantation ou l'extension d'activités comprises dans la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ne sont pas autorisées.
- ✓ le changement de destination de surfaces de bureaux en rez-de-chaussée sur rue en une autre destination que le commerce et l'activité de service est interdite ; cette disposition ne s'applique pas dans le cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ➔ En outre, à l'intérieur du « périmètre commercial renforcé » délimité au règlement graphique à l'intérieur de la « centralité commerciale du centre-ville », les changements de destination au profit d'activités comprises dans la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sont interdits.

Le **périmètre commercial restreint** s'étend de part et d'autre des deux rues suivantes : la rue François Mauriac dans son ensemble et la rue Marcel Sembat du n°73 inclus au n°83 inclus et du n°76 inclus au n°82 inclus.

III. MAÎTRISE DE L'URBANISATION EN SECTEURS NATURELS OU AGRICOLES

Hormis dans le premiers cas ci-dessous (bâtiments pouvant changer de destinations) ainsi que dans le cas des logements de fonction pour les exploitations agricoles, la construction de nouveaux logements n'est pas autorisée en zones A et N.

Bâtiments pouvant changer de destinations (se référer à la liste exhaustive à l'annexe B du présent règlement)

Les bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Ils sont par ailleurs présentés en détail en annexe du présent règlement écrit. L'accord de changement de destination d'un de ces bâtiments doit être soumis à l'avis de la Commission départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction du permis de construire.

Secteurs habités en milieu naturel, caractérisés par un nombre significatif de constructions

Les secteurs habités caractérisés par un nombre significatifs de constructions dans lesquels sont délimités au règlement graphique grâce à un zonage ad hoc Un. Ces secteurs sont inconstructibles ; les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent dans le règlement de la zone U.

Extensions au sol mesurées des habitations existantes

Les extensions mesurées des habitations existantes (extensions au sol, dont les abris de jardin) sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol totale des constructions existantes à destination d'habitation sur l'unité foncière à la date d'approbation du premier PLU (9 juillet 2009) et de 50 m² d'emprise au sol.

Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers qu'elles peuvent présenter.

Pour rappel, en commune littorale, la création d'annexes aux habitations (dont abris de jardin et piscines par exemple) est permise uniquement en continuité du bâti existant.

IV. DISPOSITIONS RELATIVES AU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Densités

La fiche-action n°9 du PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération *Une diversité d'habitats qui conjugue sobriété et cadre de vie* rappelle les objectifs minimums de densité pour chaque commune, issus du SCoT. Ainsi, à Lanester, toute opération de construction de plus de 10 logements doit respecter une densité minimum :

- En cœur de centralité (zone Ua et Us) : 100 logements /hectare ;
- Au sein des autres secteurs U : une densité supérieure de 30% par rapport à la densité du tissu bâti environnant ;
- En extension urbaine et/ou zone 1AU : 40 logements /hectare.

Un projet dont la densité est supérieure de plus de 30% à ces seuils ET qui ne permet pas d'assurer une bonne insertion dans son environnement immédiat ou de proposer un cadre de vie en accord avec l'identité de la commune pourra être refusé.

Logement social et abordable

Les fiches-action n°11 et 15 du PLH de Lorient Agglomération *Une offre équilibrée de logements locatifs sociaux sur le territoire* et *Développement d'une offre de logements abordables à l'accession*, fixent pour la commune de Lanester les obligations suivantes en matière de diversification de l'offre de logement :

- Au moins 20% de logements locatifs sociaux dans toute opération créant plus de 10 logements et/ou hébergements
- au moins 25% de logements en accession abordable dans toute opération créant plus de 20 logements, dont une part minimale de 60% de ces produits en accession sociale.

Le PLH 2024-2029 précise que « sont retenus comme produits d'accession abordable :

- le Bail Réel Solidaire BRS et le Prêt social location-accession PSLA (qui sont aussi des produits d'accession sociale)
- l'accession à prix maîtrisé ;
- les terrains à bâtir avec prix de vente plafonné.

Se référer au PLH et aux délibérations prises en application du PLH pour les prix, plafonds, typologies et modes de financement par commune.

Modalités particulières :

- En secteurs de renouvellement urbain et quand des projets d'ensemble sont portés par une MOA publique et/ou un bailleur social, les objectifs de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable sont calculés à l'échelle du périmètre d'opération, en incluant les logements conservés et/ou réhabilités.

Dans le cas de demandes d'urbanisme concomitantes sur un même îlot, les objectifs peuvent être calculés à l'échelle de l'îlot, sous réserve de justification dans chacune des demandes d'urbanisme concernées .

- Les obligations de production de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable ne s'appliquent pas dans les zones où la création de logements est interdite, ainsi que dans les secteurs NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain).

Les obligations de production de logement en accession abordable ne s'appliquent pas aux opérations créant exclusivement du logement social.

- Le déport de la production de logements locatifs sociaux n'est pas autorisé.

F. DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

I. **RISQUES LITTORAUX**

Le département du Morbihan est soumis aux risques littoraux au travers des phénomènes de submersion marine et d'érosion du trait de côte.

Submersion

Suite à l'événement « Xynthia » des 26 et 27 février 2010 les services de l'Etat ont recensé les zones vulnérables de submersion et ont porté à la connaissance des collectivités les risques de submersion marine sur leur territoire par le biais de cartes représentant les zones à aléa vis-à-vis des biens et de personnes ; ces cartes ont été mises à jour en 2019.

Depuis le 14 février 2024, la commune est en outre dotée d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux, qui constitue une Servitude d'Utilité Publique.

Celui-ci est annexé au PLU, et son zonage réglementaire est reporté sur la planche n°3 « Risques » du règlement graphique.

Conformément aux articles L562-1 et R562-3 du code de l'environnement, le règlement du PPR littoraux comporte des interdictions et des prescriptions, ainsi que des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde. Ces règles concernent les projets nouveaux mais aussi les projets sur les biens et activités existants et plus généralement l'usage des sols.

Le PPR littoraux prend en compte deux aléas distincts, l'aléa de référence et l'aléa à l'horizon 2100, avec une progressivité de la réglementation entre ces deux aléas, conditionnée par le caractère urbanisé ou non de la zone considérée.

L'analyse croisée des aléas de référence et des aléas à l'horizon 2100 permet la traduction réglementaire selon les enjeux en deux zones bien distinctes (zone inondable urbanisée et zone inondable à préserver hors parties actuellement urbanisées).

La délivrance des autorisations d'urbanisme est conditionnée à l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme. Celui-ci dispose que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ».

En cas de contradiction entre les règles du PLU et celles du PPR Littoraux, les dispositions réglementaires du PPR Littoraux se substituent à celles du PLU. Ces prescriptions s'appliquent en outre à la parcelle ou à la partie de parcelle impactée en fonction de la doctrine étatique en vigueur.

Projection de l'érosion du trait de côte

Un Porter à connaissance « projection de l'érosion du trait de côte » comportant une notice explicative et une cartographie des secteurs touchés a été transmis en janvier 2020 aux communes concernées par ce phénomène.

Ce PAC, qui découle d'une modélisation hypothétique et non d'une prédiction garantie, est annexé au PLU.

II. RISQUE SISMIQUE

La commune de Lanester, à l'instar du département du Morbihan, se situe en zone de sismicité 2.

III. RISQUE DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune de Lanester se situe en zone d'aléa faible.

IV. RISQUE « FEUX DE FORÊTS »

Dans le Morbihan, il n'existe pas de Plan de Prévention des risques de feux de forêts. Toutefois, le département est classé « niveau 4 » sur une échelle de 1 à 5 sur le plan national.

V. RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune de Lanester est concernée par le risque industriel de type SEVESO pour deux sites :

- le site Air Liquide (Scarh) fait l'objet d'un Porter à Connaissance daté du 18 février 2017 (voir annexe du PLU) ;
- le site de Guerbet (Kerhous) pour lequel un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) a été approuvé le 21 décembre 2012 (voir annexe du PLU).

Par ailleurs, la commune de Lanester est concernée par le risque de rupture de canalisation de transport de gaz exploitée par GRT gaz traversant son territoire (branchement Caudan Kerpont).

VI. SOLS POLLUÉS

L'Etat fournit la liste des secteurs d'information sur les sols (SIS) présentant les terrains où l'Etat a connaissance d'une pollution des sols justifiant, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. Cette liste est consultable sur le site georisques.gouv.fr

Par ailleurs, la liste des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols est consultable sur les sites internet basias.brgm.fr et basol.developpement-durable.gouv.fr

VII. SECTEURS BRUYANTS AU DROIT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

La commune de Lanester est concernée par un classement sonore des infrastructures de transport terrestre (voir annexe du PLU) constituant un dispositif réglementaire de prévention contre le bruit. Ce classement matérialise des secteurs affectés par le bruit engendré par des voies de catégorie 1 (largeur affectée par le bruit de 300 mètres de part et d'autre de la voie), de catégorie 2 (largeur de 250 mètres) et de catégorie 3 (largeur de 100 mètres). A l'intérieur de ces secteurs, les nouvelles constructions sont tenues de respecter des règles d'isolation acoustique.

Par ailleurs, la commune de Lanester est soumise à un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) liée à l'activité de l'aérodrome de Lorient Lann-Bihoué à Ploemeur ; ce PEB est destiné à encadrer l'urbanisation dans les zones de bruit identifiées. (voir annexe du PLU).



DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES



Les règles des Dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire communal, à l'exception de la zone militaire « Um » pour laquelle ces règles ne s'appliquent que partiellement.

Des règles propres à chaque zone peuvent venir compléter celles des Dispositions générales. Un secteur non réglementé par un article de ces Dispositions générales est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des Dispositions complémentaires au regard du PLU.

Des règles supplémentaires peuvent également s'appliquer par les OAP, repérées au Règlement graphique.

DESTINATIONS & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

ARTICLE G1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET OCCUPATIONS DU SOL

les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme, à savoir « habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, exploitation agricole et forestière, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

L'article 1 de chaque zone précise les destinations et sous-destinations des projets autorisés.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Exploitation forestière : constructions et entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines, permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, comprenant notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » comprend notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et la vente directe de biens à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Commerce de gros : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Hébergement hôtelier et touristique : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Cinéma : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. Autres équipements recevant du public : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industriel. Recouvre les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Entrepôt : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Bureau : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Centre de congrès et d'exposition : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ARTICLE G2 - EQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATION ET REJETS

Les projets faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune. Ces obligations doivent leur permettre de bénéficier de ces services mais aussi de réduire l'impact paysager ou environnemental de leur présence.

I. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur des fonds voisins par application de l'article 682 du Code civil.

- ➔ Les accès doivent être adaptés et proportionnés à la taille et aux stricts besoins de l'opération. La largeur des accès est limitée à 5 mètres pour les logements et les activités tertiaires. Tout accès potentiellement dangereux est interdit.
- ➔ Les accès doivent présenter une pente inférieure à 5 % sur les 5 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise publique, et 15% au-delà.
- ➔ Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à produire la moindre gêne pour la circulation publique, éviter tout danger et satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ➔ Un seul accès pour les véhicules est autorisé par unité foncière, sauf impératif technique justifié. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière accueille un parc de stationnement. De plus, il peut être créé plus de deux accès sur une même voie pour des opérations de plusieurs logements lorsque la configuration des lieux et de la parcelle le permet, et que ces accès ne portent pas atteinte à la sécurité et à la commodité de la circulation sur la voie.
- ➔ Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;
- ➔ Aucun accès ne peut être aménagé dans les éléments de bocage existants, identifiés ou non par le PLU, excepté en cas d'impossibilité de desserte par un autre accès. Le cas échéant, des mesures de protection doivent être prises afin d'éviter la disparition du talus. Selon la nature du talus, des mesures de compensation peuvent être demandées.
- ➔ Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et sentiers piétons. Toutefois leur traversée est autorisée.

Voies

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

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

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

- ➔ Sauf dispositions spécifiques au sein des OAP, auquel cas les présentes dispositions ne s'appliquent pas, les nouvelles voies en impasse ne sont autorisées :
 - ✓ qu'en l'absence de solution permettant une connexion à une autre voie ;
 - ✓ qu'en cas de d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement ;
 - ✓ lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.
- ➔ Opération d'aménagement d'ensemble : la voirie doit être traitée en « voirie mixte », d'une largeur contenue, permettant une appropriation piétonne.

Voies ferrées

Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire sont autorisées dans toute les zones.

II. RÉSEAUX D'ALIMENTATION EN ÉNERGIE ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION

- o Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public, à la charge du maître d'ouvrage.
- o Les compteurs doivent être intégrés dans les clôtures ou dans la construction et accessibles en permanence.
- o Seuls les travaux de branchement à un réseau, destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone concernée, sont permis.
- o Tout travaux de construction de voie nouvelle ou de réaménagement de voie existante doit intégrer des fourreaux en souterrain en prévision d'une installation de réseaux de communication numérique « Très Haut Débit ».

III. ADDUCTION D'EAU POTABLE

- L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou, à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.
- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou toute installation abritant des activités ou des loisirs, doit être alimenté en eau potable par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux pluviales, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

IV. GESTION DES EAUX USÉES ET DE L'ASSAINISSEMENT

Un zonage d'assainissement des eaux usées a été approuvé par Lorient Agglomération.

L'assainissement collectif est imposé dans toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction lorsqu'elle se situe à l'intérieur d'une zone d'assainissement collectif déclarée au zonage d'assainissement, et que le réseau public de collecte des eaux usées existe et est apte à recevoir les effluents produits.

Tout bâtiment doit être raccordé, au moyen de canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau, et mentionnées dans le règlement du service d'assainissement.

Les constructions édifiées sur des parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement doivent disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Ces installations sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol et s'appuyer sur le zonage d'assainissement.

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

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

En aucun cas, les eaux de vidange des piscines ne peuvent être rejetées au réseau d'eaux usées ; elles peuvent être rejetées au fossé ou au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, après neutralisation et élimination des produits de désinfection (arrêt de la désinfection au minimum 48 heures avant la vidange) et en respectant un débit maximal de 3 litres/s. En revanche, les eaux de lavage des filtres de piscine doivent être rejetées exclusivement vers le réseau d'eaux usées.

L'évacuation directe des eaux usées dans les cours d'eau, fossés ou égouts pluviaux est strictement interdite.

V. GESTION DES EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

Les dispositions du chapitre III du règlement de service d'assainissement collectif de Lorient Agglomération s'appliquent aux rejets d'eaux usées à caractère non domestique.

Les installations industrielles, dont les effluents n'ont pas les caractéristiques d'un effluent domestique ou qui sont soumises à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), peuvent concevoir leur raccordement au réseau d'eaux usées suivant les deux cas de figure ci-dessous :

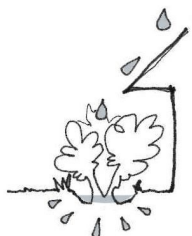
- Si l'effluent industriel, bien que différent d'un effluent de type domestique, présente des caractéristiques, en flux et en concentration, acceptables par la collectivité et compatibles avec les performances de son système épuratoire, cette dernière délivre une autorisation de raccordement, conformément aux dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ;
- Si les eaux usées issues de l'installation industrielle ne sont pas compatibles avec le système épuratoire de la collectivité, soit parce que les flux sont trop importants, soit parce qu'ils contiennent des substances pouvant nuire aux performances de l'installation épuratoire (métaux, chlorures, graisses, hydrocarbures, phénols, etc.), les

dispositions de l'arrêté du 2 février 1998 sont alors appliquées et peuvent mener à la mise en place d'un traitement spécifique avant rejet dans le réseau public. les modalités sont définies dans une « Convention Spéciale de Déversement » signée par la collectivité, l'entreprise gestionnaire du réseau et l'industriel. Cette convention rappelle entre autres les niveaux de rejet, les fréquences d'autocontrôle que doit effectuer l'industriel et l'assiette du coefficient de pollution applicable au coût de la redevance (coefficient P).

VI. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DU RUISSELLEMENT

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés, en respectant les règles du PLU (qui sont plus contraignantes que le zonage pluvial).

Cette gestion poursuit deux objectifs distincts :



1. Un objectif d'infiltration :

Ramener dans le sol naturel l'eau de pluie qui tombe sur les toitures ou le bitume.

2. Un objectif de récupération :

Installer un ouvrage de type cuve pour récupérer une partie de l'eau de pluie en vue de la réutiliser, par exemple pour l'arrosage.



>> Les règles suivantes s'appliquent à toute construction, extension, installation, ouvrage ou travaux ayant pour effet la création d'une **surface imperméabilisée** d'une surface minimale fixée à 30m².

En dessous de cette surface minimale, l'application des règles suivantes n'est pas obligatoire.

Je construis une maison individuelle ou une extension de plus de 30m²

1. Récupération

Une **cuve de 1m³** minimum doit être mise en place pour récupérer les eaux pluie de toitures.

2. Infiltration

L'infiltration des eaux de pluie doit être permise par des dispositifs à ciel ouvert de type espaces verts creux : noue végétalisée, jardin de pluie, espace vert avec merlon par exemple.

Ces dispositifs doivent permettre de gérer 35L/m² de surface imperméabilisée.

Pour garantir leur bon fonctionnement, il est conseillé de prévoir une surface d'infiltration au moins égale à 20% de la surface imperméabilisée du projet.

De plus, ils ne doivent pas dépasser 30cm de profondeur, en pente douce.

Exemple : le projet de Monsieur P. crée 75m² de surface imperméabilisée.

Il doit donc réaliser un dispositif d'infiltration à ciel ouvert d'une taille minimale de :

$$75 \times 0,2 = 15\text{m}^2.$$

En cas d'impossibilité technique de mettre en place un dispositif à ciel ouvert démontrée par test Matsuo, un dispositif enterré (tranchée d'infiltration, massif drainant, chaussée réservoir...) peut être mis en place.

Les services de la Mairie et de Lorient Agglo peuvent vous accompagner sur ce sujet.

Je réalise un autre type de projet (habitat collectif, équipement, lotissement...)

1. Récupération : un dispositif de type **cuve, de volume proportionnel à l'échelle du projet**, doit être mis en place, et son trop-plein redirigé vers le dispositif d'infiltration.

2. Infiltration

Les dispositifs d'infiltration doivent être prévus dès la conception des projets et faire l'objet d'échanges avec la Direction de l'Assainissement de Lorient Agglomération en amont du dépôt des demandes.

La création de **dispositif(s) à ciel ouvert est obligatoire et doit permettre de gérer une pluie trentennale, en utilisant :**

- une méthode de dimensionnement normalisée de type « méthode des pluies », qui tient compte de la surface imperméabilisée (éventuellement pondérée par des coefficients d'apport adaptés aux types de surfaces collectées), de la vitesse d'infiltration (mesurée *in situ*) et de la surface d'infiltration ;
- des données pluviométriques locales et récentes, telles que les coefficients de Montana de la station météorologique de Lorient Lann Bihoué.

Outre l'obligation de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération d'aménagement le cas échéant (voiries, espaces publics), une gestion à la parcelle est également obligatoire.

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

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

Exceptions

En cas d'impossibilité technique de mettre en place un dispositif à ciel ouvert démontrée par test Matsuo, des dispositifs enterrés (comme des puits, tranchées drainantes...) pourront être envisagés et autorisés en concertation avec la Direction de l'Assainissement de Lorient Agglomération.

D'autre part, en cas de contraintes avérées rendant impossible l'infiltration du volume requis, un rejet dans le réseau public, s'il existe, peut être autorisé par les services gestionnaires. Le débit de fuite est limité à 3L/s/ha. Dans tous les cas, **le raccordement au réseau public d'eaux pluviales ne se fait pas de droit.**

Autres précisions

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

Les utilisations de l'eau de pluie à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent être conformes à la réglementation en vigueur et être déclarées à la Direction Eau et Assainissement de Lorient Agglomération, si elle génèrent des eaux usées raccordées sur un dispositif d'assainissement collectif ou non collectif.

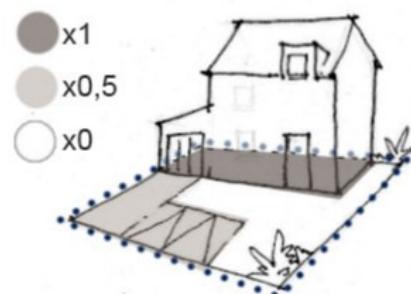
>> Comment calculer la surface imperméabilisée de mon projet ?

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

Exemple de calcul : Le projet de maison individuelle de Monsieur P. se situe sur une parcelle de 200m². Il prévoit la construction d'une maison avec terrasse sur une emprise de 90m². Il n'y a pas de toiture végétalisée. Son allée de garage et les deux stationnements devant sa maison seront en revêtement stabilisé ; ils représentent une surface de 60m². Il conserve le reste du terrain soit 50m² en jardin engazonné ou potager.

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

*90 (emprise maison) + [60 (emprise stabilisé) * 0,5 (pondération)] = 120 m².*



- ✓ Les allées de garage, voies carrossables privées et aires de stationnement, à l'exception des aires de stationnement des poids lourds, et des aires aménagées au-dessus de locaux souterrains, sont réalisées en matériaux infiltrants. Les revêtements de type *nidagravel* sont fortement déconseillés compte-tenu de leur durabilité médiocre, contrairement aux pavés drainants ou à joints poreux par exemple.
- ✓ Le zonage d'eaux pluviales, annexé au présent PLU, fixe un coefficient de ruissellement maximal :
 - ➔ si ce coefficient ne peut pas être respecté, l'aménageur ou le constructeur doit, après accord de l'autorité territoriale et de la Direction Eau et Assainissement de Lorient Agglomération, prendre à sa charge la réalisation d'un ouvrage compensatoire tel qu'un bassin de retenue ou tout autre dispositif donnant un résultat équivalent ;
 - ➔ il n'est pas fixé de coefficient maximal d'imperméabilisation pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
 - ➔ dans le cas d'une opération groupée, le coefficient d'imperméabilisation est calculé sur l'ensemble de l'assiette foncière du projet. Une mutualisation des éventuelles mesures compensatoires nécessaires est possible.
- ✓ Les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées au fossé ou au réseau d'eaux pluviales, s'il existe, en respectant un débit maximal de 3 litres/s, mais en aucun cas au réseau d'eaux usées. En revanche, les eaux de lavage des filtres de piscine doivent être rejetées exclusivement vers le réseau d'eaux usées.

Lorsque les installations privées sont alimentées par l'eau provenant **d'une source, d'un puits, ou d'un forage** pour un usage à des fins domestiques, le propriétaire ou s'il est différent l'utilisateur, doit en faire la déclaration auprès de la mairie de la commune dont il dépend ou via le site internet suivant www.forages-domestiques.gouv.fr mis à la disposition du public.

Tout abonné s'engage :

- à déclarer tout dispositif de prélèvement, puits ou forage destiné à son propre usage domestique et à l'équiper des moyens de mesure de débits ou d'évacuation appropriés,
- à équiper tout pompage d'un compteur d'eau, selon les normes en vigueur : à défaut de compteur posé, un forfait de consommation TTC sera facturé à l'abonné, conformément à la délibération du Conseil Communautaire (forfait de 80 m³ par an et par immeuble, selon les dispositions précisées dans le règlement du service assainissement collectif). Une déclaration du comptage privé devra être faite à Lorient Agglomération et un contrôle de conformité pourra être réalisé par le service de l'Eau.
- à ne réaliser aucun raccordement direct ou indirect, qu'il soit temporaire ou permanent, entre les installations alimentées par une source, un puits ou un forage et celles alimentées par le réseau de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

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

Le principe de double canalisation s'applique également pour ces dispositifs de récupération d'eaux de pluie mais ils ne devraient en aucun cas être raccordés à un équipement destiné à la consommation d'eau, conformément au Règlement sanitaire départemental. En effet, la qualité de cette eau est soumise à des éléments variables (état des surfaces captant l'eau – toitures..., temps de séjour dans le dispositif de récupération d'eau de pluie, pollution d'origine animale..., qui la rendent impropre à la consommation. Le système de double canalisation devra être étudié dans ce cas, afin de ne permettre aucune confusion d'usage, en application des directives en vigueur.

Même en l'absence d'interconnexion, le service de l'Eau, en fonction du risque de contamination bactériologique induit par l'installation de l'utilisateur pourra imposer la mise en place d'équipements de protections anti-retours. Ces derniers permettent d'éviter la contamination du réseau public d'eau potable depuis les installations de l'utilisateur et seront d'un modèle agréé et installés aux frais de l'utilisateur par un professionnel. L'équipement de protection devra respecter les prescriptions sanitaires et de maintenance prévues dans le cadre du règlement sanitaire départemental. Le carnet sanitaire rendu nécessaire par la réglementation en vigueur, devra être tenu à la disposition du service de l'Eau à tout moment ainsi que toute pièce justificative (facture, attestation...).

Dans le cas de branchements desservant des installations utilisant l'eau à des fins non domestiques et comportant des risques de contamination pour le réseau, la mise en service du branchement peut être subordonnée à la mise en place à l'aval immédiat du compteur d'un dispositif anti-retour spécial, conforme aux normes en vigueur (disconnecteur). Ce dispositif sera installé par l'abonné, à ses frais, qui devra en assurer la surveillance, l'entretien et le bon fonctionnement. En ce cas, l'abonné devra en informer impérativement le service de l'Eau. Ce dernier pourra solliciter la mise à disposition de preuve attestant de l'entretien et de bon fonctionnement de cet équipement.

VII. GESTION DES EAUX PLUVIALES NON DOMESTIQUES

- Les eaux pluviales issues des installations industrielles n'ont pas à interférer avec les eaux de lavage, les eaux de process et les eaux usées. Il est interdit d'entraîner dans les eaux pluviales des substances pouvant nuire à la qualité du milieu naturel.
- En particulier, les eaux de lavage de véhicules et de distribution de carburant doivent être dotées d'ouvrages de prétraitement conformément à la réglementation. Pour empêcher le mélange des eaux de process et des eaux pluviales, ces installations doivent donc être couvertes et leur sol profilé de manière à éviter l'intrusion des ruissellements pluviaux dans le process.
- De même, il est interdit d'introduire dans le réseau d'eaux pluviales des déchets de toutes natures (déchets de plats cuisinés, déchets gras, déchets de travaux ...).
- L'arrêté du 2 février 1998 relatif aux installations classées dispose dans son article 9 que « lorsque le ruissellement des eaux pluviales sur les toitures, aires de stockage, voies de circulation, aires de stationnement et autres surfaces imperméables, est susceptible de présenter un risque particulier d'entraînement de pollution par lessivage des surfaces, ou si le milieu naturel est particulièrement sensible, un réseau de collecteur est raccordé à un ou plusieurs bassins de confinement 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 pollution accidentelle (stockage d'hydrocarbures, déversement de substances toxiques, etc ...), les dispositions énoncées à l'article 6 de l'arrêté précité seront appliquées (isolement du réseau, traitement des surfaces imperméables).
- Tous les systèmes de prétraitement des eaux pluviales sont réputés maintenus en bon état de fonctionnement et vidangés périodiquement par des entreprises agréées.

VIII. COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

La collecte et le traitement des déchets ménagers sont de la compétence de Lorient Agglomération. Ils répondent aux conditions exigées dans le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés en vigueur.

Nouveaux quartiers et nouvelles opérations d'aménagement

Les nouveaux quartiers d'habitation et les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir des points de regroupement (points verts), préalablement définis avec le service compétent de Lorient Agglomération et correctement dimensionnés, ou des aires de présentation pour l'accueil des conteneurs les jours de collecte.

En fonction de la taille du quartier ou de l'opération, et au regard des points de collecte de verre et de papier avoisinants, un emplacement pour l'implantation des colonnes à verre et à papier doit être prévu.

Habitat collectif ou intermédiaire neuf

- Un local fermé, éclairé, ventilé (ventilation haute et basse), isolé, doit être réalisé à l'intérieur de chaque construction pour le stockage des conteneurs dont le nombre sera adapté à l'opération. Les parois et le sol sont en matériaux imputrescibles. Ce local doit être conforme au Règlement Sanitaire Départemental. Il est en outre muni d'un point d'eau et raccordé au réseau d'eaux usées.
- La taille de ce local est propre à chaque projet. Néanmoins, tous les bacs de tri doivent pouvoir y être rangés, en étant accessibles.
- En fonction de la taille du bâtiment, au-delà de 660 litres de déchets présentés par collecte, une aire de présentation est à prévoir. Elle doit être :
 - réalisée en matériau stabilisé ;
 - située sur la propriété privée, en limite de domaine public ;
 - dimensionnée sur le flux disposant du plus grand nombre de conteneurs.

De plus, elle ne comporte ni :

- clôture de quelle que nature que ce soit qui entraverait l'accès des agents de collecte ;
- marche ou trottoir ou forte rampe.
- Les locaux abritant des activités économiques ou associatives sont soumis aux mêmes contraintes réglementaires que les bâtiments d'habitation.
- Dans le cas d'opération conciliant logements et activités économiques (bureaux, restaurants, commerces, ...) : les professionnels devront disposer de leur propre local poubelle (qui soit distinct du local poubelle des logements).

Habitat individuel

Chaque logement doit prévoir un espace de stockage des containers de déchets ménagers à l'intérieur de sa propriété privée, occasionnant le moins de gêne possible pour le voisinage.

IX. COLLECTE DES DÉCHETS NON DOMESTIQUES

Les déchets des activités économiques (DAE) sont les déchets non dangereux et non inertes des entreprises, artisans, commerçants, administrations, ... qui en raison de leur nature ou quantité, ne peuvent être collectés dans les mêmes conditions que les déchets ménagers et dont l'élimination n'est pas du ressort de la collectivité.

Les producteurs de DAE du territoire de Lorient Agglomération ont deux solutions pour la collecte et le traitement de ces déchets (en fonction de leur nature) :

- ➔ déposer leurs déchets à l'usine ADAOZ : leur identification préalable est nécessaire. Pour cela, le dépositaire doit prendre contact avec la Direction Gestion et Valorisation des Déchets qui acceptera ou non l'accès du professionnel. Ces apports sont facturés, suivant des tarifs fixés chaque année par délibération. Une facture est établie périodiquement et reprend l'ensemble des apports réalisés sur la période considérée ;
- ➔ faire appel à un prestataire privé.

ARTICLE G3 - PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE ET DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Le PLU cherche à répondre aux objectifs des lois portant engagement national pour l'environnement dites Grenelle 1 et 2 (lutte contre le réchauffement climatique notamment), de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte et du Plan Climat Air Energie de Lorient Agglomération et de la loi Climat-Résilience du 22 août 2021.

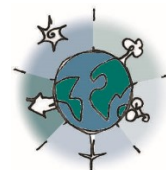
Les travaux d'amélioration thermique des logements et l'installation de dispositifs de chauffage ou de production d'énergie renouvelable performants peuvent parfois être aidés financièrement et réduire notamment les situations de précarité ou de vulnérabilité énergétiques. Un accompagnement personnalisé et gratuit, ouvert à tous les foyers de Lanester et de l'Agglomération de Lorient, est dispensé par l'Espace Information Habitat (EIH) de Lorient Agglomération (Bâtiment An Oriant - 6, quai de l'Aquillon - 56100 Lorient - n° vert 0 800 100 601 - www.lorient-agglo.fr).

D'une manière générale, les projets de construction doivent respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de consommation d'énergie, notamment la Réglementation Énergétique en vigueur.

Cet article G3 ne s'applique pas au « pôle unique » situé dans le secteur couvert par l'OAP Kerfréhour (politique de la ville), sauf réglementation en vigueur rappelée par cet article.

Le respect des dispositions du présent règlement doit être démontré dans toute demande d'autorisation ou d'occupation du sol ; ces justifications peuvent par exemple figurer dans la notice architecturale.

Le logo ci-contre matérialise la thématique « énergie » dans le présent règlement :



I. EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS

Objectif : Favoriser la rénovation thermique du bâti

- ➔ Le débord des travaux d'ITE des constructions existantes sur l'emprise publique ou à l'intérieur des marges de recul est autorisé aux conditions suivantes :
 - ne pas dépasser 30 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU ;
 - prendre en compte les éléments architecturaux caractéristiques des constructions ;
 - maintenir un cheminement piétonnier d'au moins 1,40 m. de large.
- ➔ La mise en place d'une isolation par surélévation peut être autorisée jusqu'à 60 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le présent règlement.
- ➔ Le décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 dit de « travaux embarqués » relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables précise les conditions dans lesquelles les dispositions de l'article L. 111-10 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) s'appliquent. Sont ainsi rendus obligatoires les travaux d'isolation thermique lors de rénovations importantes des bâtiments à usage d'habitation, de bureau, de commerce et d'enseignement et les hôtels. L'objectif est de permettre aux locaux existants d'augmenter leur niveau de performance énergétique afin de le rapprocher des bâtiments neufs. Ce décret concerne les maîtres d'ouvrage publics et privés, les architectes, les maîtres d'œuvre, les bureaux d'études, les particuliers et les entreprises.
- ➔ De manière générale, la préservation de la qualité patrimoniale des bâtiments remarquables, en particulier ceux identifiés au PLU, doit être assurée. Voir par ailleurs l'article G6 des Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Objectif : Favoriser la construction performante

- ➔ Selon le décret n°2016-856 du 28 juin 2016, certaines constructions respectant des critères de performances énergétiques peuvent prétendre à un « bonus de constructibilité ». Ainsi, une construction, située dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée dans le PLU, peut bénéficier du dépassement des règles de constructibilité relatives au gabarit avec une possibilité de modulation, sans toutefois dépasser le volume constructible de plus de 30 % (sauf cas particuliers explicités à l'article L.151-29 du Code de l'urbanisme), dans les cas suivants :
 - la construction fait preuve d'exemplarité énergétique : sa consommation conventionnelle d'énergie est alors inférieure ou égale à la consommation conventionnelle d'énergie maximale définie au 1° du I de l'article R.111-20 du présent code. L'arrêté du 12 octobre 2016 définit ces deux seuils à hauteur de 40 % s'agissant des bâtiments à usage de bureaux et de 20 % s'agissant des autres types de bâtiments dont les logements ;
 - la construction fait preuve d'exemplarité environnementale : elle respecte d'une part l'exigence relative à "la quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction" et d'autre part elle comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité, ou bien elle comprend un taux minimal de matériaux biosourcés « correspondant au 1^{er} niveau » du label "bâtiment biosourcé" ;

- le bâtiment est réputé à énergie positive (BEPOS) : il permet d'aboutir à un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau. Son bilan énergétique doit être inférieur à un seuil défini par arrêté. La consommation d'énergie renouvelable est toutefois à privilégier.

Objectif : Favoriser des implantations pertinentes et le bioclimatisme

La conception bioclimatique, qui tient compte de l'environnement et de ses contraintes (relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruit, végétation...), doit guider la construction des bâtiments neufs afin de profiter des apports solaires gratuits et réduire les consommations d'énergie.

- ➔ Les façades vitrées principales sont orientées de préférence au sud afin de bénéficier d'apports solaires gratuits en hiver ; elles sont protégées du rayonnement solaire direct en été grâce à des dispositifs de pare-soleil ou des arbres à feuilles caduques ;
- ➔ Les matériaux et les modes de mises en œuvre optimisent l'inertie du bâtiment ;
- ➔ Les constructions sont, de préférence, compactes et bien isolées et ont recours à ces matériaux biosourcés ;
- ➔ Les constructions mettent en œuvre des systèmes énergétiques efficaces.
- ➔ Le choix de l'implantation cherche à réduire les effets indésirables d'une exposition aux vents dominants et à optimiser le confort d'été (face aux risques d'épisodes caniculaires) sans avoir recours aux équipements de refroidissement.
- ➔ Dans le cas de nouvelles constructions ou interventions sur l'existant ainsi que dans le cadre d'opérations d'ensemble, les implantations veillent à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles projetées : ainsi, les choix en matière d'implantation permettent de limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre.

II. PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

- ➔ L'installation d'un dispositif de production d'énergie solaire sur le bâti existant et le bâti en projet neuf est encouragée. Ce dispositif peut se substituer aux matériaux constructifs en toiture le cas échéant. Pour les constructions à destination d'*Habitation*, la pose de panneaux solaires, photovoltaïques ou thermiques, plein nord est interdite. Une installation solaire photovoltaïque en toiture doit présenter un rendement supérieur à 110 kWh/m²/an. Le solaire thermique en toiture est autorisé si sa mise en œuvre répond aux mêmes conditions d'optimum de production : à ce titre, une vigilance est portée sur l'exposition des panneaux, leur inclinaison, les ombres portées potentielles. Pour les besoins particuliers de l'autoconsommation individuelle, une orientation est-ouest peut être privilégiée afin de lisser la production journalière.
- ➔ En tous secteurs, tout équipement public, hors volumes secondaires, doit justifier d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (chaleur et/ou électricité) intégré au bâti ou à proximité, y compris sur les zones de stationnement. L'installation devra couvrir un minimum de 30% de sa consommation en chaleur et/ou en électricité. Le choix de l'installation de production tiendra compte des usages de l'équipement afin de mieux répondre aux besoins.
- ➔ Sauf pour les réhabilitations programmées dans le secteur couvert par l'OAP Kerfréhour (politique de la ville), tout projet de rénovation lourde (voir décrets n°2016-711 du 30 mai 2016 et 2017-919 du 9 mai 2017) comprenant une surface de plancher supérieure à 800 m², doit mettre en œuvre une installation de production d'énergie renouvelable telle que des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, la géothermie très basse énergie, une chaudière bois ou tout autre dispositif.
- ➔ Toutes les constructions agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales neuves, doivent permettre la pose ultérieure de panneaux photovoltaïques, avec possibilité éventuelle de substitution aux matériaux constructifs. A cette fin, il convient de prévoir une conception du bâti adéquate : Le pétitionnaire doit attester, à la fois d'une structure suffisante pour supporter la surcharge d'une installation photovoltaïque future, et qui permette l'installation et l'entretien régulier des panneaux en sécurité.
- ➔ Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, ne sont pas soumis aux règles de hauteurs mentionnées le cas échéant aux articles 5 de chaque zone. Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.
- ➔ Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés. Pour des projets réunissant quelques bâtiments, une production de chaleur collective centralisée puis distribuée dans tous les bâtiments peut permettre des gains significatifs de chauffage grâce à une installation plus efficace et mieux dimensionnée.
- ➔ Les réseaux de chaleur permettent de produire de l'énergie dans une installation centralisée et de la distribuer localement. Il est donc encouragé, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le

raccordement au réseau de chaleur.

La faisabilité technico-économique d'un raccordement aux réseaux de chaleur de la Ville sera évaluée pour les projets tertiaires, industriels et les projets d'habitat collectif situés à proximité de ceux-ci. Les réseaux de chaleur présents sur la commune sont présentés en Annexe du PLU.

À défaut, le pétitionnaire privilégiera l'utilisation des énergies renouvelables pour se chauffer et la mise en œuvre d'un équipement performant.

À compter du classement effectif des réseaux, le pétitionnaire devra se soumettre à l'obligation de raccordement qui lui incombe.

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

- Pour certains projets de construction, d'extension ou de rénovation lourde de bâtiments, obligation d'intégrer soit un procédé de production d'énergie renouvelable, soit un système de végétalisation ;

- Pour certains parcs de stationnement, selon les caractéristiques de ces derniers, obligation d'intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales et/ou des dispositifs d'ombrage et/ou dispositifs d'ombrage avec procédés d'énergie renouvelable.

Ces obligations sont synthétisées en annexe du règlement écrit.

→ Des dispositifs de production d'énergie doivent également être prévus sur les parkings aériens à partir de 300m² (voir Article G8 des Dispositions générales)

III. ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

→ Le projet doit intégrer des espaces végétalisés et perméables dont les principes sont explicités aux articles 7 de chaque zone.

→ Le recours aux matériaux naturels ou biosourcés est encouragé. S'appuyant sur des savoirs faire traditionnels et sur des apports techniques récents, la gamme des matériaux biosourcés est désormais étendue. Bien que la majeure partie de ces matériaux actuellement sur le marché de la construction servent d'isolants thermiques, il est possible de réaliser tout ou partie d'un bâtiment en paille, en bois ou en chanvre, y compris des immeubles de plusieurs étages (pour le bois en particulier). Ces matériaux se comportent souvent mieux que le béton dans des conditions climatiques extrêmes, en épisode de canicule notamment. Leur impact environnemental est moindre que ceux des matériaux conventionnels et certains d'entre eux stockent le CO₂.

→ Lorsqu'elle constitue l'exposition unique des logements, les façades sud et ouest doivent être dotées de dispositifs brise-soleil protégeant les ouvertures des logements concernés. Ces dispositifs sont en outre fortement encouragés pour les ouvertures des autres logements sur ces mêmes façades. Par exemple, en façade sud, la casquette créée par un balcon au-dessus d'une ouverture peut remplir ce rôle.

De plus, il est fortement recommandé que tout nouveau logement construit ait accès à un espace extérieur qui lui est rattaché (balcon, loggia, jardin...). Cet espace doit avoir une surface minimale de 3m² pour chaque logement.

QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

L'adaptation des dispositions suivantes relatives aux limitations d'implantation, de hauteur et de gabarit, peut être autorisée sur justification ou imposée pour une meilleure intégration du projet de construction dans son environnement bâti.

ARTICLE G4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Le règlement graphique complémentaire « Autres prescriptions » délimite certains secteurs dans lesquels l'implantation en limite de voie est obligatoire pour les constructions de premier rang.
 - Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50Kv). Ces ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
 - Un recul minimum des constructions de 2 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer est imposé lorsqu'une parcelle jouxte une voie ferrée.
 - L'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles peut être soumise à des conditions de distance vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers ; la même exigence d'éloignement est imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Il peut également être dérogé aux règles d'éloignement, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant.
 - A l'intérieur des marges de recul des cours d'eau, par définition non aedificandi, sont néanmoins autorisés les installations et ouvrages suivants, lorsque leur localisation répond à *une nécessité technique impérative à démontrer*, strictement nécessaires :
 - à la défense nationale ;
 - à la sécurité civile ;
 - aux mises aux normes environnementales et ce, notamment, en agriculture ;
 - à la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable ;
 - au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
 - à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (ex : mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, poste d'observation de la faune, abri pour arrêt de transport collectif, sentier piétonnier ou équestre, chemin de passage du bétail, aire naturelle de stationnement, installation sanitaire ...) ;
 - à la production hydroélectrique.
 - Lorsqu'une habitation existante est située à l'intérieur d'une marge de recul d'un cours d'eau, la possibilité d'étendre cette habitation est maintenue, nonobstant le caractère non constructible de ladite marge de recul. Néanmoins, le projet d'extension doit alors impérativement privilégier une implantation permettant d'épargner au maximum la marge de recul et de ne pas réduire davantage la distance initiale séparant le bâtiment du cours d'eau.
- Cette disposition est transposable aux marges de recul aux voiries matérialisées sur le règlement graphique.
- Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière. Il doit être réalisé postérieurement à la construction principale. Lorsqu'il n'est pas accolé à l'habitation, il doit être implanté en limite de parcelle. Par ailleurs, il ne doit pas être visible depuis les voiries. Une implantation à proximité ou en limite de voirie ou emprise publique peut toutefois être admise sous réserve du respect de l'une ou l'autre de ces conditions :
 - une dissimulation complète de l'abri par une trame végétale ou une clôture répondant aux règles du présent règlement ; les mesures de dissimulation sont détaillées dans la demande d'autorisation d'occupation du sol ;
 - être réalisé dans les matériaux et/ou couleurs identiques à ceux de la construction principale ;
 - être accolé au volume principal existant lorsque le règlement de zone le stipule.
 - Dans le cas de nouvelles constructions ou interventions sur l'existant ainsi que dans le cadre d'opérations d'ensemble, les implantations veillent à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles projetées : ainsi, les choix en matière d'implantation permettent de limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre.
 - La végétalisation de la ville est encouragée afin de la rendre plus agréable, plus perméable, plus résiliente et source de fraîcheur (améliorant ainsi le confort d'été durant les épisodes caniculaires) ; les dispositions relatives à l'alignement lorsqu'elles prescrivent un alignement strict à la voie peuvent ainsi faire l'objet d'une adaptation de l'ordre de 20 à 30cm afin de permettre l'enracinement de plantes grimpantes en façade pouvant aller jusqu'à la réalisation de murs végétaux.



ARTICLE G5 - HAUTEURS & GABARITS

Gabarits

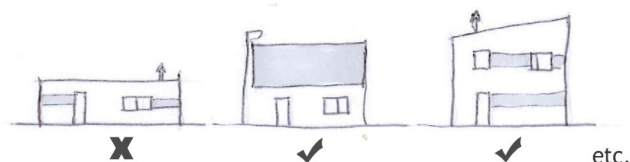
L'appréhension des hauteurs se fait prioritairement en termes de gabarits, et par conséquent en nombre de niveaux ; elle permet ainsi des décrochages de faîtage ou encore des adaptations au terrain naturel qui génèrent des variations de hauteur tolérables, pourvu que le nombre de niveaux autorisé soit respecté.

Les gabarits sont appréciés visuellement :

- depuis la chaussée principale pour les constructions implantées en premier rang ;
- par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux sous l'emprise du bâtiment pour les constructions implantées en second rang ou plus.



Le nombre de niveaux autorisés est précisé à l'article 5 de chaque zone. En l'absence d'indice en façade permettant d'estimer le nombre de niveaux d'une construction (baies,...), la hauteur indicative d'un niveau pourra être estimée à 3m. Une hauteur supérieure ou inférieure pourra être autorisée ou imposée pour des raisons d'intégration des constructions dans leur environnement bâti.



Hauteurs

En complément de la notion de gabarit et de niveau, une hauteur maximale métrique de construction est précisée aux articles 5 de chaque zone.

Cette hauteur maximale est mesurée :

- par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux sous l'emprise du bâtiment ;
- au plus haut point de la construction (éléments et ouvrages techniques exclus).

Toutefois, dans le cas des plans d'aménagement d'ensemble, d'autres points singuliers de nivellement peuvent servir de référence.

Cas particuliers

- Les habitats légers permanents ne sont soumis à aucune règle de hauteur ou de gabarit ;
- les abris de jardin ne dépassent pas 2,50 m. de hauteur et 12 m² d'emprise au sol ou 3 m. de hauteur et 20m² d'emprise au sol pour des raisons de proportions.

ARTICLE G6 - ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS

I. ARCHITECTURE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et renforcer l'espace dans lequel elles s'intègrent. Ainsi, les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

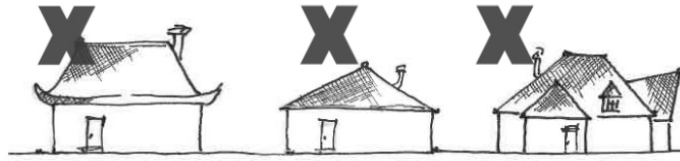
Le projet doit répondre par exemple aux critères suivants :

- Prendre en compte la morphologie du terrain naturel qui l'accueille en utilisant au mieux les courbes de niveau (les lignes de crête et les points hauts isolés sont à éviter) et la végétation existante ou à créer (appui de talus ou haies plantées, limites de bosquets ou de bois, ...) ;
- Ne pas faire fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituant des pastiches d'architectures, à l'exception des habitats légers permanents ;

➔ Ne pas présenter un aspect précaire ou inachevé (par exemple : plaques de béton moulé, parpaings apparents...).

Par ailleurs :

- les bardages d'aspect ardoise ne sont autorisés ni en façade, ni en pignon, ni sur les souches de cheminée sur les maisons individuelles ;
- les croupes, les pointes « en diamant » et autres imbrications de toiture sont interdites.



Enfin, en cas de modification de l'aspect extérieur des bâtiments existants pour en accroître leur performance énergétique, des dispositifs tels que protection solaire (casquette, auvent...) permettant d'assurer une protection solaire estivale ne seront pas comptabilisés dans les marges de recul définies dans les articles 4 du règlement.



Les éléments techniques extérieurs liés au bâtiment (centrales de traitement d'air, unités extérieures de pompes à chaleur...) devront être traités afin de limiter l'émergence acoustique et d'être intégrés architecturalement en évitant de les positionner sur la façade principale. Ces éléments doivent apparaître dans la demande d'autorisation de construire.

Ces préconisations peuvent être revues dans le cas d'un projet d'une qualité architecturale exceptionnelle ou d'un élément de façade relevant de l'œuvre d'art qui viendrait enrichir de façon notable le patrimoine architectural de la ville de Lanester, ou dans le cas d'un projet d'intérêt public ou d'intérêt majeur dans le renouvellement urbain de la ville.

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les projets doivent être étudiés pour former un ensemble cohérent avec l'environnement naturel et bâti et doivent présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des ouvertures, les toitures, les détails d'architecture, une harmonie des couleurs et une unité dans le choix des matériaux. En particulier, le traitement des menuiseries (couleurs, matériaux) et le traitement des façades doivent être cohérent entre eux.

Dans les « secteurs à type de toiture prédominant » identifiés au règlement graphique complémentaire « Autres prescriptions », le volume principal doit présenter une toiture similaire au type de toiture prédominant relevé par le PLU.

ANNEXES ET INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT

Les rénovations doivent respecter le gabarit et les principales caractéristiques et qualités des constructions préexistantes : qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les projets doivent respecter les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, le rythme des percements et, d'une façon générale, le dessin de tous les détails (corniches, linteaux, etc.).

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

Le traitement architectural des extensions et annexes ne doit pas porter préjudice ni masquer les qualités des bâtiments existants. En outre :

- ✓ en tous secteurs, pour les constructions à destination d'habitat, les volumes secondaires peuvent être :
 - d'expression contemporaine, afin de satisfaire à la qualité de vie actuelle (pièces de vie en rez-de-chaussée, agrandissement, garage...).
 - d'expression traditionnelle : dans ce cas, ils viennent prolonger le volume principal par les pignons et adoptent des pentes de toiture identiques à celui-ci.
- ✓ dans les « secteurs à type de toiture prédominant » identifiés au règlement graphique complémentaire « Autres prescriptions », les volumes secondaires doivent présenter des toits plats ou monopente ; les pentes de ces derniers sont par ailleurs strictement inférieures à 25° dans les secteurs à type de toiture prédominant « toitures plates ou monopentes ».

De manière générale, la réalisation d'une ITE doit permettre de respecter les caractéristiques du bâtiment d'origine et prendre en compte sa dimension architecturale. Les notions de surépaisseur, d'effet tunnel sur les ouvertures, de disparition du matériau d'origine et de recouvrement des reliefs présents sur les façades doivent être appréhendées globalement afin de proposer une solution architecturale qui soit étudiée dans une logique de compensation et de restitution. L'ITE devra notamment :



- conserver les modénatures composant la façade (bandeaux, encadrements, corniches...);
- compenser le recouvrement d'un matériau « noble » participant à la qualité de l'édifice (grain, texture...) par l'utilisation d'une matière tout aussi qualitative traduisant sa résistance et sa minéralité.

Les ravalements de façades, lorsqu'ils concernent des constructions dont la typologie et l'époque sont ciblées par le guide de coloration en annexe, doivent respecter les dispositions qu'il contient pour la typologie de construction concernée.

Le guide développe en particulier trois grands principes :

- révéler les éléments et détails architecturaux
- diversifier les teintes entre les volumes
- préserver ou restaurer les traces du passé (matériaux, fresques ou décors anciens...)

II. CLÔTURES

Une vigilance particulière est apportée à l'intégration des clôtures dans les projets.

Le réseau de clôtures constitue en effet la trame paysagère qui s'impose à tous, l'interface entre espace public et privé : certaines règles sont donc à respecter afin de contribuer au maintien de la qualité du paysage, de celle des rues ou voies qu'elles bordent (voies de bourg, voies routières, voies de desserte, chemins ...) plutôt qu'à leur détérioration.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Le maintien et l'entretien des « clôtures de fait » que représentent les talus et haies existants doivent être privilégiés. Les clôtures végétales sont autorisées en toute zone.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs de pierre, les clôtures comportant des ferronneries... doivent être conservées et entretenues.

La réalisation de clôture, si elle est envisagée, doit être conçue dans le cadre du projet global de l'opération d'aménagement et de construction. Elle doit également prendre en compte les impératifs de sa gestion et de son bon entretien.

Sauf en zone Um et Ui, en limite de fond de parcelle, les clôtures réalisées doivent permettre le passage de la petite faune.

Les types de clôtures suivants sont interdits : bâche, toile ou film plastique, brande et brise-vue, plaques de béton ajourée ou non, parpaings non enduits et peints, clôtures recouvertes de peinture brillante et réfléchissante, palplanches, matériaux provisoires ou d'aspect précaire. En outre, le type PVC n'est pas autorisé pour les clôtures en limite des voies suivantes : rue Marcel Sembat, rue Jean Jaurès, avenue François Billoux, avenue Ambroise Croizat, avenue Kesler-Devillers, rue François Mauriac, avenue Général de Gaulle, avenue Colonel Fabien, avenue Lénine, et avenue François Mitterrand.

Les parties non maçonnées de la clôture sont constituées de matériaux disposés de manière à présenter une claire-voie. Les obligations de clôture à claire-voie, lorsqu'il y en a, ne s'appliquent pas aux éventuels portails ou portillons.

La clôture est un élément de la façade : si elle est réalisée dans les mêmes matériaux, elle doit être ravalée en même temps que cette dernière.

Les clôtures situées en interface avec les voies vertes et l'espace agro-naturel doivent être composées d'éléments strictement végétaux doublés ou non d'un grillage simple sur poteau situé à l'intérieur du linéaire végétal. Elles devront tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. L'aménagement des fonds de jardins prend également en compte le passage des espèces animales et notamment de la petite faune en permettant le maintien des continuités écologiques. (voir également l'OAP thématique « Nature en ville »)

Les haies végétales ne peuvent être composées d'espèces invasives mentionnées à l'annexe D du présent règlement.

Les projets impliquant l'application de mesures de sécurité particulières dans le cadre de sites sensibles (secteurs militaires, secteurs secret défense, installations d'assainissement...) ne sont pas soumis à ces dispositions. De même, afin de préserver la sécurité des personnes, les propriétés riveraines d'une voie ferrée peuvent implanter une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres en bordure des terrains ferroviaires.

Lorsque la limite de parcelle se trouve sur une limite entre deux zones, les règles les plus favorables en matière de clôture s'appliquent.

La hauteur des clôtures est mesurée en tout point de l'ouvrage.

ARTICLE G7 - BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES

- ✕ Les éléments de bocage existants sur les sites de projet doivent être maintenus.
- ✕ Les mouvements de terres doivent être limités au minimum nécessaire à la réalisation de la construction principale.
- ✕ Les projets doivent concourir à un renforcement de la nature en milieu urbanisé et des continuités écologiques, notamment par l'utilisation d'essences locales. Alternativement, l'utilisation d'essences exogènes peut être autorisée si elle est justifiée dans la notice explicative par la création d'une ambiance particulière en lien avec un projet spécifique ou avec l'histoire de la commune.

Coefficient de Biotope Surfacing (CBS)

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

Pour cela, tout projet, en fonction de la zone du PLU où il se situe, doit respecter un Coefficient de Biotope Surfacing qui se calcule comme suit :

$$\frac{\text{surface talutée/arborée} \times 1,2 + \text{surface en pleine terre} + \text{surfaces semi-perméables} \times 0,5}{\text{surface totale du terrain de projet}} = \text{Pleine terre effective}$$

D'autre part, les espaces en pleine terre effective pris en compte dans ce calcul doivent représenter au moins 50% du Coefficient de Biotope.

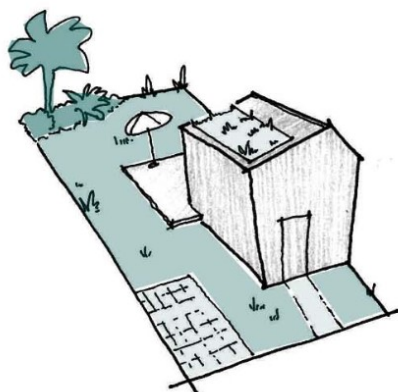
A noter : les espaces de talus plantés ou arborés sont **bonifiés** dans le calcul ; 1m² de talus vaut 1,2m² de biotope !

- Dans le cas de projets d'ensemble (en secteurs d'OAP, en renouvellement urbain /ANRU, etc) faisant l'objet d'une justification dans la notice de la demande d'urbanisme, le Coefficient de Biotope pourra être apprécié à l'échelle du projet d'ensemble et non à l'échelle de la demande d'urbanisme.
- En zone A, le coefficient de biotope s'applique à l'échelle de l'unité foncière entière et non des seules parcelles assiettes du projet.
- Les espaces de pleine terre (pondération 1 uniquement) de moins de 1,5m de large, puis les espaces de moins de 10m², sont exclus du calcul du Coefficient de Biotope.
- Le tableau suivant récapitule les pondérations applicables au Coefficient de Biotope Surfacing :

Type de surface	Pondération CBS
Talus planté, espace arboré (surface sous le houppier incluse)	1,2
Pleine terre	1
Surfaces semi-perméables : dalles engazonnées, toitures végétalisées	0,5
Surfaces imperméables : emprises bâties, dalles, terrasses, enrobés...	0

Coefficient de biotope à respecter par zone :

Zones A et N	Zones U							Zones AU
	Us	Ua	Ub	Ucb	Ud	Un	Ui	
60%	30 %	30%	35%	35%	30%	50%	-	35%



- talus
- /arbres
- pleine terre

Barème de l'arbre

Le **barème de l'arbre** suivant définit, sur la base de quatre critères, la valeur financière (en Euros) des compensations prévues pour chaque arbre abattu, à réinjecter en plantation d'arbres au sein d'un projet.

La valeur de la compensation est déterminée en multipliant a x b x c x d.

Champ d'application du barème : tous les arbres de la commune

Tout arbre dont la valeur de compensation théorique dépasse strictement 1500 doit être conservé. Il ne pourra être abattu que :

- pour raison de sécurité ou sanitaire démontrée dans la notice du projet.
- sous réserve de l'accord préalable de l'autorité compétente, pour un projet d'intérêt public ou général

>> Les arbres impactés par le projet doivent être repérés au plan masse de la demande d'urbanisme, et le détail du calcul de la valeur de compensation doit figurer dans la notice de projet.

a. Espèce

Feuillus et arborescents 7
Conifères 5

b. État sanitaire

Sain, vigoureux, solitaire, essence remarquable ou intérêt patrimonial 10
Sain, vigoureux, en groupe ou alignement 7
Peu vigoureux 3
Sans vigueur et/ou malade 1

c. Localisation

En centralité commerciale ou ZACOM 5
Dans le reste de la zone U ou AU 4
En zones A et N 3

d. Dimension (circonférence à 1m)

<30cm 1
30-100cm 5
100-200cm 10
> 200cm 20

ARTICLE G8 - STATIONNEMENT

I. PRÉALABLES TECHNIQUES

- ✓ Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas entier, il est arrondi au nombre entier supérieur.
- ✓ Les aires de stationnement doivent répondre aux caractéristiques suivantes : - stationnement « en bataille » et stationnement longitudinal : longueur 5m * largeur 2,5m ; - stationnement en épi : longueur 5,1m * largeur 2,25m. Les stationnements doivent être conçus et positionnés de façon à pouvoir manœuvrer convenablement pour y accéder et en sortir.
- ✓ Quand une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigible est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- ✓ Les règles générales en matière de stationnement des véhicules motorisés ne s'appliquent pas à un secteur d'OAP lorsque cette dernière précise d'autres règles de stationnement.

Il est rappelé que l'article G2-VI des Dispositions Générales du présent règlement et relatives à la gestion des eaux pluviales précise que les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux infiltrants (sauf aires de stationnement des poids lourds, et aires aménagées au-dessus de locaux souterrains). Les revêtements de type *nidagravel* sont fortement déconseillés compte-tenu de leur durabilité médiocre, contrairement aux pavés drainants ou à joints poreux par exemple.

- ✓ Hors opération d'habitat individuel, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces en surface afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental (organisation générale, végétalisation, choix des revêtements ...).
- ✓ Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

Les extensions de construction

- A destination d'habitat : aucune nouvelle place de stationnement n'est exigée dans le cas d'une extension ne créant pas de nouveau logement ou de la construction d'une annexe. Toutefois, lorsque l'extension entraîne la suppression d'une ou plusieurs places de stationnement existantes et qu'*in fine* le nombre de places requis défini par le présent PLU n'est plus atteint, une compensation des emplacements supprimés peut être exigée en fonction du contexte urbain dans lequel se situe le projet.

- Autres destinations : pour le calcul des places de stationnement exigées il n'est tenu compte que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions.

Les changements de destination

Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement à réaliser est défini par la différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet par application des règles du présent PLU, sauf dans le cas d'un changement de destination d'un commerce en 1 ou 2 logements nouveaux pour lequel aucune nouvelle place de stationnement n'est requise.

Les travaux de réhabilitation

Dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant, aucune nouvelle place de stationnement n'est requise, même si la surface de plancher est augmentée. Par contre, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles s'appliquent également aux logements supplémentaires.

Dispositions spécifiques

Conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage d'assainissement pluvial...) et conformément à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, les projets peuvent être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement demandé si le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une demande d'autorisation justifie pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

La mutualisation du stationnement

Les parkings mutualisés sont autorisés pour tous les types de destinations ; il est possible de mutualiser les places entre plusieurs opérations, ou sur une même opération. Cette solution est vivement encouragée pour les opérations d'habitat collectif ou dans le cadre de permis d'aménager ou de rénovations.

Dans le cas d'un parc de stationnement mutualisé, les obligations définies par le présent PLU peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement. L'auto-partage est autorisé sur une même place et permet de réduire de 20% le nombre de stationnements exigés.

La notice explicative devra détailler de manière précise, convention à l'appui, la façon dont s'organise cette mutualisation de parkings, entre plusieurs opérations ou au sein d'une même opération.

Destinations	Sous-destinations	Stationnement VELO minimal à créer
Habitations	Habitat	1 emplacement par logement de type T1 ou T2 2 emplacements par logements à partir du T3 En cas de système d'accroche à étages, la surface des emplacements vélo est *0,75 pour chaque vélo associé à ce système
	Création de logement par réhabilitation	Dans un local d'au moins 3 m ² , 1 emplacement par logement, sauf impératif technique majeur En cas de système d'accroche à étage, la surface des emplacements vélo est *0,75 pour chaque vélo associé à ce système
	Résidences étudiantes	1 emplacement minimum de 0,75 m ² par chambre
	Autres hébergements	A adapter au projet avec, dans un local, un minimum de 3 emplacements d'1,5 m ² chacun
Equipements d'intérêt collectif et services publics	-	15% de l'effectif total des <u>agents</u> du service public accueillis simultanément dans le bâtiment + 15% de l'effectif total des <u>usagers</u> accueillis simultanément dans le bâtiment
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureaux	15% de l'effectif total des <u>salariés</u> accueillis simultanément dans le bâtiment
	Commerces	1 emplacement par tranche de 100 m ² de surface de plancher, même incomplète, sauf impératif technique majeur pour les commerces situés hors secteurs Uic. Les parkings de plus de 200 m ² prévoient des places de stationnement adaptées aux vélos cargos, à proximité des entrées du magasin.
	Centre commercial, cinéma	Nombre d'emplacements correspondant à 10% de l'effectif des salariés et de la clientèle accueillis simultanément dans le bâtiment, dans la limite de 100
	Activités secondaires (industrie, artisanat) et tertiaires (hors bureaux)	15% de l'effectif total des <u>salariés</u> accueillis simultanément dans le bâtiment

II. CYCLES

Nombre de places ou superficie de stationnement à créer : voir le tableau en page précédente

Modalités de réalisation

- Le projet doit respecter le Code de la Construction et de l'Habitation et /ou le présent PLU, en respectant systématiquement les règles les plus ambitieuses en matière de stationnement.
Les projets s'adaptent aux mobilités du futur inscrites dans les décrets du 1er janvier 2018 et applicables, en particulier, en ce qui concerne les raccordements pour recharges des véhicules électriques et les locaux fermés dans tout programme collectif neuf. Le détail des modes de calcul est précisé dans les décrets, que tout constructeur ou porteur de projet doit consulter et appliquer.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe, sauf impératif technique majeur justifié, au rez-de-chaussée du bâtiment, de plain-pied et sans escalier ou ascenseur à emprunter, accessible en toutes conditions, et donnant si possible directement vers l'extérieur. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment, si possible à moins de 30 mètres.

Une porte avec fermeture sécurisée limite l'accès aux seuls occupants /travailleurs pour l'habitat collectif, les lieux de travail et les équipements et services publics.

L'espace prévoit **1,5 m² par stationnement vélo** (hors espace de dégagement et sauf mention expresse au PLU), est éclairé et est équipé d'arceaux ou autres dispositifs fixes ; il prend également en compte, dans sa conception, la possibilité d'y stocker des remorques à vélos ou des poussettes.
- Un local vélo doit également être prévu en cas de réhabilitation avec création de logements. La règle sera adaptée au projet afin de favoriser un local en rez-de-chaussée ou sur la cour intérieure, avec un minimum d'une place par logement, sauf impératif dûment justifié. En complément, il est souhaitable d'envisager l'installation d'un dispositif de recharge des vélos à assistance électrique.

III. VÉHICULES MOTORISÉS

Modalités de réalisation

- Les règles de stationnement respectent le Code de la Construction et de l'Habitation, outre le PLU. Les projets s'adaptent aux mobilités du futur inscrites dans le décret du 13 juillet 2016 et applicable, en particulier, en ce qui concerne les raccordements pour recharges des véhicules électriques et les locaux fermés dans tout programme collectif neuf. Le détail des modes de calcul est précisé dans les décrets, que tout constructeur ou porteur de projet doit consulter et appliquer.
- Pour les projets d'habitat collectif neuf de plus de 500 m² de surface de plancher, 50 % des stationnements créés doivent être assurés en souterrain et/ou dans le volume de la construction ; en cas d'impossibilité technique dûment démontrée, d'autres dispositifs pourront être autorisés.
- Dans le cas de création de plusieurs logements sur une même unité foncière, le projet doit garantir pour chaque logement que l'accès d'un véhicule à son stationnement est possible sans passer par le stationnement d'un autre logement.
- La réalisation d'un second accès aux véhicules motorisés est autorisée sur une parcelle comportant un logement, lorsque ce second accès est strictement nécessaire à l'exercice d'une activité professionnelle non salariée et que le siège social de l'entreprise est localisé à la même adresse.
- *Objectif : promouvoir la production énergétique sur les parcs de stationnement aérien*
Dans le cadre de projets neufs, les parcs aériens de stationnement non linéaires supérieurs à 300 m² ne sont autorisés que s'ils incluent un dispositif de production d'énergie renouvelable (ombrière ou tracker suiveur solaire par exemple) et des dispositifs végétalisés (de type noues plantées ou revêtements perméables) favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Tout projet d'extension de plus de 15 % d'un parc de stationnement dont la superficie initiale est supérieure à 300 m² est soumis à la même obligation que dans le neuf. A minima, 50 % de la surface d'extension est concernée.
Les stationnements aériens existants peuvent recevoir un dispositif de production d'énergie renouvelable.
- Commerces, artisanat, bureaux et services : les circulations doivent être étudiées afin que les piétons et les personnes à mobilité réduite puissent rejoindre les équipements par des cheminements bien identifiés, en dehors des voies de circulation.

Nombres de places ou superficies de stationnements à créer

Destinations	Types	Règles
Habitations	Habitat individuel	En secteurs Ua et Us ou pour les projets situés à moins de 500 mètres d'une station TCSP : maximum d'1 place privative non mutualisée et en aérien. Sinon, maximum de 2 places privatives non mutualisées et en aérien avec un minimum d'1 place par logement
	Habitat collectif	- En secteurs Ua et Us ou pour les projets situés à moins de 500 mètres d'une station TCSP : maximum d'1 place par tranche complète de 80m ² de surface de plancher.
	Logement social	- En secteur Uba, maximum d'1 place par tranche complète de 70 m ² de surface de plancher.
	Résidence étudiante	- Dans les autres secteurs, maximum d'1 place par tranche complète de 60 m ² de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier	En tous secteurs, minimum d'1 place par logement. - En secteurs Ua et Us ou pour les projets situés à moins de 500 mètres d'une station TCSP : non réglementé. - En secteur Uba, maximum d'1 place par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher. - Dans les autres secteurs, maximum d'1 place par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher.
	Hébergement pers. âgées, EHPAD	Maximum d'1 place pour 5 logements
	Hébergement de tourisme	Maximum d'1 place par logement.
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction : de la nature des équipements ; du taux et du rythme de leur fréquentation ; des besoins en salariés ; de leur situation géographique au regard des transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.
Commerces et activités de service	Artisanat	Maximum d'1 emplacement par tranche complète de 150 m ² de surface de plancher, avec une surface de stationnement maximum de 50% de la surface de plancher.
	Commerces	Dans les périmètres de centralités commerciales ou à moins de 500 mètres d'une station TCSP : - Commerces dont la surface de vente est inférieure à 500 m ² : maximum de surface de stationnement de 50% de la surface de vente. - Commerces dont la surface de vente est comprise entre 500 et 1000 m ² : règle précédente puis maximum d'1 place par tranche complète de 80 m ² de surface de vente au-delà de 500 m ² de surface de vente. - Commerces dont la surface de vente est supérieure à 1000 m ² : règle précédente puis maximum d'1 place par tranche complète de 100 m ² de surface de vente au-delà de 1000 m ² de surface de vente.. Dans les autres cas : surface de stationnement maximum de 75% de la surface de vente.
	Activités de service	Maximum : 75 % de la surface de plancher
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé, après étude des besoins, en fonction : de la capacité maximale d'accueil du public de l'équipement, des besoins des salariés, de la situation géographique au regard des transports collectifs et des parcs publics de stationnement existants ou projetés
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	Dans les centralités commerciales ou à moins de 500 mètres d'une station TCSP, surface de stationnement maximum de 50 % de la surface de plancher. Sinon, surface de stationnement maximum de 75 % de la surface de plancher.
	Industrie	Surface de stationnement maximum de 75% de la surface de plancher, sauf nécessité technique dûment justifiée
	Entrepôt	Surface de stationnement maximum de 50% de la surface de plancher.



DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES APPLICABLES

Les règles suivantes, propres aux zones concernées, s'appliquent en complément des Dispositions générales.

Un secteur non réglementé par un article de ces Dispositions complémentaires est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des Dispositions Générales au regard du PLU.

Des règles supplémentaires peuvent également s'appliquer par les OAP, repérées au Règlement graphique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

[zones Na, Nds, Nf, Nlp, Nv, et Nzh]

Les règles suivantes, propres aux zones concernées, s'appliquent en complément des Dispositions générales.

Un secteur non réglementé par un article de ces Dispositions complémentaires est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des Dispositions Générales au regard du PLU.

Des règles supplémentaires peuvent également s'appliquer par les OAP, repérées au Règlement graphique.

Les zones naturelles correspondent aux secteurs 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles.

Les zones naturelles comprennent différents sous-zonages :

- ➔ **Na** : parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages ;
- ➔ **Nds** : parties du territoire destinées à la préservation des espaces terrestres et marins (incluant le domaine public maritime), 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 L121-23 à 26 et R121-4 à 6 du code de l'urbanisme ;
- ➔ **Nf** : parties du territoire affectées à l'exploitation forestière autorisant les installations et constructions liées à l'exploitation forestière ;
- ➔ **Nv** : STECAL destinés aux aires d'accueil des gens du voyage ;
- ➔ **Nlp** : STECAL destinés aux activités de loisirs nautiques ;
- ➔ **Nzh** : secteurs situés hors zones Nds et destinés à la protection des zones humides .

Les espaces proches du rivage sont identifiés au règlement graphique grâce à des sous-secteurs indicés « r » : Nar notamment. Voir aussi la section *Généralités ; Espaces proches du rivage*.

DESTINATIONS & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ART. N1 À N3

ARTICLE N1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En tout secteur sont autorisés les installations, ouvrages et travaux, lorsque leur localisation répond à *une nécessité technique impérative*, strictement nécessaires :

- o à la sécurité maritime et aérienne ;
- o à la défense nationale ;
- o à la sécurité civile ;
- o aux mises aux normes environnementales ;
- o à la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable ;
- o au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- o à la sécurité, à la gestion, à la conservation et la protection, à la préservation et à la restauration, ou à l'ouverture au public de ces espaces (ex : mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, poste d'observation de la faune, abri pour arrêt de transport collectif, sentier piétonnier ou équestre, chemin de passage du bétail, aire naturelle de stationnement, installation sanitaire ...) ; en secteur Nds, il ne peut s'agir alors que d'aménagements légers répondant aux conditions précisées par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme et dont leur conception doit permettre un retour du site à l'état naturel ;
- o à l'amélioration du fonctionnement des milieux aquatiques (mise en œuvre de mesures compensatoires, création de frayères à brochets, restauration hydromorphologique de cours d'eau...).
- o uniquement à l'intérieur des périmètres identifiés au règlement graphique en tant que zones de mouillage et d'équipements légers (ZMEL) ou zone de concession portuaire du Domaine public maritime, les ouvrages et installations liés et nécessaires à la vocation de la zone.

En secteur Nds, toute autre occupation ou utilisation du sol est **interdite à l'exception** :

- des 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 ; en outre, leur conception doit permettre un retour du site à l'état naturel ;

- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

- à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes et que leur conception permette un retour du site à l'état naturel :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme n'excèdent pas 50 m² ;

- 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 ;

- à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m² ;

- 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 au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

- les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

En outre, toute occupation, par sa localisation et son aspect, ne doit pas dénaturer le caractère des sites, ni compromettre la qualité architecturale et paysagère de ces derniers, ni porter atteinte à la préservation des milieux et doit être conçue de manière à permettre un retour à l'état naturel.

En secteur Nzh, toute autre occupation ou utilisation du sol est **interdite**, à l'exception des installations liées à la production d'énergie renouvelable hydraulique.



Dans les autres secteurs que Nds et Nzh sont autorisés, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement :

- ✓ certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (ex : transformateur, poste de refoulement, support de transport d'énergie...) ;
- ✓ les infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public en cas de nécessité technique impérative.

Sont également **autorisés exclusivement en secteur Na** :

- ✓ la création et l'extension de constructions et d'installations nécessaires à des équipements collectifs 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 ;
- ✓ le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques (et détaillés en annexe B du présent règlement) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination reste néanmoins soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la Protection des Espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- ✓ de l'extension au sol mesurée des habitations existantes, sans création de logement nouveau ;
- ✓ la création et l'extension d'abris pour animaux nécessaires à l'exercice d'activités agricoles, pastorales et forestières sous réserve qu'à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 30 m² ;
- ✓ les éoliennes individuelles de moins de 18 mètres de hauteur ;
- ✓ des installations liées à la production d'énergie renouvelable hydraulique ;
- ✓ des installations liées à la production d'énergie renouvelable, notamment solaire photovoltaïque, à l'intérieur d'un périmètre de prévention des risques technologiques.



Sont également **autorisées exclusivement en secteur Nf** :

- ✓ la création et l'extension de constructions et d'installations nécessaires à l'entretien, la gestion ou l'exploitation de la forêt ou du site.

Sont également **autorisées exclusivement en secteur de STECAL Nv** :

- ✓ les aires de stationnement (véhicules, caravanes...) ;
- ✓ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux.

Sont également **autorisés exclusivement en secteur de STECAL Nlp** :

- ✓ la création et l'extension au sol, accolée à la construction principale, avec ou sans lien fonctionnel, de constructions et d'installations nécessaires aux activités de loisirs existantes.

En **secteurs Nzh et Nds** :

D'une façon générale, le régime hydraulique et la continuité écologique des zones humides ne doivent pas être modifiés. Les aménagements qui y sont réalisés doivent permettre un retour de ces zones à l'état naturel.

Par ailleurs, sont interdites en **secteurs Nzh et Nds** les espèces invasives mentionnées à l'annexe D du présent règlement.

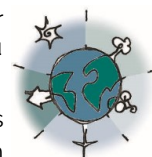
ARTICLE N2 - EQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS

Se reporter à l'article G2 des Dispositions générales.

ARTICLE N3 - PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE ET DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Le PLU cherche à concourir à l'atteinte des objectifs des lois portant Engagement national pour l'Environnement et de la loi relative à la Transition énergétique pour la Croissance verte, ainsi que ceux du Plan Climat Air Energie territorial de Lorient Agglomération.

A cet effet, l'article G3 des Dispositions générales édicte pour l'ensemble de la commune des préconisations ou des règles promouvant l'efficacité énergétique des bâtiments existants, la conception bioclimatique des projets et les énergies renouvelables.



La destination *Equipements d'intérêt collectif et services publics* est soumise exclusivement aux règles des articles G4, G5 et G6 des « Dispositions applicables à l'ensemble des zones » du présent règlement.

ARTICLE N4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne sont soumises à aucune règle d'implantation spécifique à l'exception des bâtiments d'activités qui doivent respecter une marge minimale de 5 m par rapport aux limites de propriété.

I. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions doivent être implantées en prenant en compte de manière optimale :

- le paysage et la topographie : en particulier, les constructions longues s'implantent de préférence parallèlement aux courbes de niveaux et en-dessous de la ligne de crête ;
- l'ensoleillement, les vents dominants et les éléments naturels ;
- les possibilités d'extensions futures.



II. ANNEXES ET INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT

Habitations

Les extensions au sol des habitations existantes sont autorisées aux conditions suivantes, aux conditions prévues à l'article 5-III des Généralités du présent règlement :

- l'extension au sol doit rester mesurée, dans les conditions fixées au présent règlement, partie Généralités, Chapitre 5, Paragraphe III « Maîtrise de l'urbanisation en zones naturelles et agricoles » ;
- les extensions ne peuvent créer de nouveaux logements ;
- les annexes sont interdites.

Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions, qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers qu'elles peuvent présenter.

Autres destinations

Les annexes sont interdites. Seules les extensions au sol, par définition accolées à la construction principale, avec ou sans lien fonctionnel, sont autorisées.

ARTICLE N5 - HAUTEURS & GABARITS

Il n'est pas fixé de règles de hauteur et de gabarit pour les projets d'équipements collectifs.

Les surélévations des bâtiments d'habitation et de leurs annexes sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol totale des bâtiments existants, objets des surélévations, soit supérieure à 40 m².

I. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

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

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

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

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

- ✕ le gabarit minimal est fixé à 2 niveaux. ;
- ✕ le gabarit maximal est fixé à 3 niveaux.

Alternativement, le gabarit maximal peut être dépassé dans la limite du gabarit de la construction voisine la plus proche.

II. ANNEXES ET INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT

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

Le gabarit des volumes secondaires ne peuvent pas dépasser le gabarit de la construction principale.

Les constructions à destination d'habitat doivent en outre respecter les dispositions suivantes :

- ✗ le gabarit existant ne peut pas être diminué ;
- ✗ le gabarit maximal de la construction principale est fixé à 3 niveaux ;
- ✗ le gabarit maximal des extensions au sol d'une construction principale est fixé à 2 niveaux pour les extensions d'expression traditionnelles et à 1 niveau pour les extensions d'expression contemporaine (voir article N6) ;
- ✗ par ailleurs, la réhabilitation des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination identifiés au règlement graphique et des logements existants doit être réalisée dans le respect des volumes et des proportions propres à chacune des typologies de constructions rencontrées. L'annexe C du présent règlement et relative aux « Préconisations architecturales pour le bâti ancien rural » constitue un guide auquel il convient de se référer pour tous travaux de rénovation ou de réhabilitation.

Dans les secteurs Nv, les constructions sont soumises aux règles suivantes :

- ✗ le gabarit maximal des extensions au sol de la construction principale est fixé à 1 niveau ;
- ✗ Les extensions sont limitées à 50% de l'emprise au sol totale des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du premier PLU (9 juillet 2009) et de 12 m² d'emprise au sol.

Dans les secteurs Nlp, les constructions sont soumises aux règles suivantes :

- ✗ Les extensions sont limitées à 50% de l'emprise au sol totale des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du premier PLU (9 juillet 2009) et de 50 m² d'emprise au sol.

ARTICLE N6 - ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS

I. ARCHITECTURE

La destination **exploitation agricole ou forestière** est soumise aux règles suivantes :

- ➔ de manière générale, la fonction des constructions doit déterminer leur volumétrie et leur hauteur. En particulier, les constructions ne doivent pas être traitées sous la forme de volumes uniques si les fonctions accueillies ne le justifient pas, afin d'éviter l'effet de « barre » et de réduire ainsi l'impact des constructions sur le grand paysage ;
- ➔ les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment. Les bardages à rayures ne sont pas permis ;
- ➔ les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles ou sombres (brun, ocre, gris, noir...) qui sont plus proches de celles du paysage. Les couvertures sont plus sombres que le reste des constructions. L'utilisation de matériaux naturels, tels que le bois, est fortement recommandée ;
- ➔ les éléments architecturaux de détail (couvertine, cornières d'angles, etc) doivent s'intégrer de manière discrète aux constructions.

Les constructions **d'habitat individuel** doivent être réalisées suivant une inspiration traditionnelle locale :

- ➔ le volume principal est rectangulaire et représente au moins 60% de l'emprise au sol totale de la construction ; il présente des pentes de toiture à deux pans comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale. Ces toitures peuvent comporter des lucarnes sans que l'emprise linéaire de ces lucarnes (vues de dessus) puisse excéder 50% du linéaire de la toiture, mesuré au faîtage.
- ➔ les volumes secondaires peuvent être :
 - d'expression contemporaine, afin de satisfaire à la qualité de vie actuelle (pièces de vie en rez-de-chaussée, agrandissement, garage...). Ces volumes représentent au maximum 40% de l'emprise au sol totale de la construction et ne peuvent excéder 1 niveau, soit une hauteur maximale de 4 m.
 - d'expression traditionnelle : dans ce cas, ils viennent prolonger le volume principal par les pignons et adoptent des pentes de toiture identiques à celui-ci.

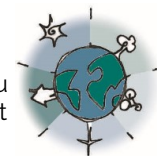
- ➔ Le projet peut suivre les préconisations développées dans l'annexe C du présent règlement dans le cadre de la restauration ou de l'extension d'un bâtiment rural ancien.

II. CLÔTURES

Sont autorisées uniquement les clôtures suivantes ou leurs combinaisons (hauteur totale maximale 1,50 m) :

- ✖ haies et talus plantés ;
- ✖ murs en pierres apparentes d'une hauteur maximale d'un mètre ;
- ✖ grillages simples sur poteaux bois ou ganivelles d'une hauteur maximale d'1,50 m ;

ARTICLE N7 - BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES



Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet, comme précisé à l'article G7 des Dispositions générales du présent règlement. Néanmoins, du fait de leur spécificité, les secteurs Nv n'y sont pas soumis.

Dans le cas de projets d'intérêt public bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique et/ou de projets d'intérêt général, la dégradation ou la destruction impérative et justifiée par l'absence d'alternative avérée d'une zone humide sont compensées de la manière suivante :

- pour les zones humides situées en zones Nzh : par la création ou la restauration de zones humides cumulativement équivalentes sur le plan fonctionnel, équivalentes sur le plan de la qualité de la biodiversité et situées dans le bassin versant de la masse d'eau ; en dernier recours et à défaut de la capacité à réunir les trois critères précédents, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.
- pour les zones humides situées en zones Nds : par la restauration de zones humides remarquables dégradées sur au moins 300% de la surface impactée.

ARTICLE N8 - STATIONNEMENT

Se reporter à l'article G8 des Dispositions générales du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

[zones Aa et Ab]

Les règles suivantes, propres aux zones concernées, s'appliquent en complément des Dispositions générales.

Un secteur non réglementé par un article de ces Dispositions complémentaires est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des Dispositions Générales au regard du PLU.

Des règles supplémentaires peuvent également s'appliquer par les OAP, repérées au Règlement graphique.

Les zones A correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones A comprennent différents sous-zonages :

- ➔ **Aa** (et Aas) : parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique des terres autorisant les installations et constructions nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière ou extractive ;
- ➔ **Ab** : parties du territoire à protéger en raison du paysage et du potentiel agronomique des terres, interdisant toute installation ou construction nouvelle, qu'elle soit liée ou non à l'activité agricole.

DESTINATIONS & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ART. A1 À A3

ARTICLE A1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En tout secteur sont autorisés les installations et ouvrages, lorsque leur localisation répond à *une nécessité technique impérative*, strictement nécessaires :

- à la défense nationale ;
- à la sécurité civile ;
- aux mises aux normes environnementales ;
- à la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable ;
- au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

En secteur Aas, toute autre occupation ou utilisation du sol est **interdite, à l'exception** des installations et constructions légères (de type tunnels, serres, abris...) destinées à la production maraîchère, ainsi que les constructions destinés au stockage de matériel, au conditionnement et à la vente dans le prolongement de l'acte de production.

Par ailleurs, **dans les autres secteurs qu'Aas** (Aa et Ab), toute occupation ou utilisation du sol est **interdite à l'exception** et sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement :

- ✓ de certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (ex : transformateur, poste de refoulement, support de transport d'énergie ...) ;
- ✓ des installations et constructions légères (de type tunnels, serres, abris...) destinées au maraîchage, dans la limite de 2 000m² d'emprise au sol par exploitation professionnelle, et sous réserve de permettre lors de leur démontage éventuel un retour à l'état antérieur du sol ;
- ✓ des affouillements et des exhaussements liés à l'activité d'une exploitation agricole ou d'une activité située dans cette zone ;
- ✓ des infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public en cas de nécessité technique impérative ;
- ✓ des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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 ;
- ✓ du changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques (et liste en annexe B du présent règlement) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. Ce changement de destination reste soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- ✓ de l'extension au sol mesurée des habitations existantes, sans création de logement nouveau ;
- ✓ des éoliennes individuelles de moins de 18 mètres de hauteur reliées à une construction existante ;

- ✓ des installations liées à la production d'énergie renouvelable hydraulique.



Sont également autorisées exclusivement en **secteurs Aa** :

- ✓ les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (y compris pour la transformation, le conditionnement et la vente dans le prolongement de l'acte de production), au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que les unités de méthanisation agricole ;
- ✓ les constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) et sous réserve :

- qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation ;
- que l'implantation de la construction se fasse prioritairement à plus de 100 m des bâtiments d'exploitation et à une distance n'excédant pas 50 m d'un ensemble bâti habité ou d'une zone constructible à usage d'habitat située dans le voisinage proche de l'exploitation. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, le logement de fonction ne doit pas être situé à plus de 50 m de l'un des bâtiments composant le corps principal d'exploitation.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne peut être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

- ✓ la construction d'un local de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires ...) nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activités, à raison d'un local par exploitation, sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 35 m² et qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal. Ce local ne peut en aucun cas constituer un logement de fonction ou un logement principal.

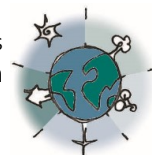
ARTICLE A2 - EQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS

Se reporter à l'article G2 des Dispositions générales.

ARTICLE A3 - PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE ET DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Le PLU cherche à concourir à l'atteinte des objectifs des lois portant engagement national pour l'environnement et de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, ainsi que ceux du Plan Climat Air Energie Territorial de Lorient Agglomération.

A cet effet, l'article G3 des Dispositions générales édicte pour l'ensemble de la commune des préconisations ou des règles promouvant l'efficacité énergétique des bâtiments existants, la conception bioclimatique des projets et les énergies renouvelables.



La destination *Equipements d'intérêt collectif et services publics* est soumise exclusivement aux règles des articles G4, G5 et G6 des Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE A4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne sont soumises à aucune règle d'implantation spécifique à l'exception des bâtiments d'activités qui doivent respecter une marge minimale de 5 m par rapport aux limites de propriété.

I. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions doivent être implantées en prenant en compte de manière optimale :

- le paysage et la topographie : en particulier, les constructions longues s'implantent de préférence parallèlement aux courbes de niveaux et en-dessous de la ligne de crête ;
- l'ensoleillement, les vents dominants et les éléments naturels ;
- les possibilités d'extensions futures.



II. ANNEXES ET INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT

Habitations

Les extensions au sol des habitations existantes sont autorisées aux conditions suivantes, à partir de l'emprise au sol totale des bâtiments présents sur l'unité foncière aux conditions prévues à l'article E-III des Généralités du présent règlement :

- l'extension au sol doit rester mesurée, dans les conditions fixées au présent règlement, partie Généralités, Chapitre 5, Paragraphe III « Maîtrise de l'urbanisation en zones naturelles et agricoles » ;
- les extensions ne peuvent créer de nouveaux logements ;
- les annexes sont interdites.

Ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers qu'elles peuvent présenter.

Autres destinations

A l'exclusion des activités autorisées dans la zone et non soumises à des règles d'implantation (en particulier exploitations agricoles et équipements collectifs), la création d'emprise au sol n'est pas autorisée.

ARTICLE A5 - HAUTEURS & GABARITS

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

Les surélévations des bâtiments d'habitation et de leurs annexes sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol totale des bâtiments existants soit supérieure à 40 m².

I. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

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

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

Dans tous les cas, pour les bâtiments à destination d'habitation, cette hauteur ne peut être supérieure à 10.5 mètres.

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

- ✕ Le gabarit minimal ne peut être inférieur à 2 niveaux.
- ✕ Le gabarit maximal est fixé à 3 niveaux.

Alternativement, le gabarit maximal peut être dépassé dans la limite du gabarit de la construction voisine la plus proche.

II. ANNEXES ET INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT

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

Les volumes secondaires ne peuvent pas dépasser le gabarit de la construction principale.

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

- ✖ le gabarit existant ne peut pas être diminué ;
- ✖ le gabarit maximal est fixé à 3 niveaux ;
- ✖ le gabarit maximal des extensions au sol d'une construction principale est fixé à 2 niveaux pour les extensions d'expression traditionnelles et à 1 niveau pour les extensions d'expression contemporaine (cf. article A6) ;
- ✖ par ailleurs, la réhabilitation des logements ainsi que des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination identifiés au règlement graphique doit être réalisée dans le respect des volumes et des proportions propres à chacune des typologies de constructions rencontrées. L'annexe C du présent règlement « Préconisations architecturales pour le bâti ancien rural » constitue un guide auquel il convient de se référer pour tous travaux de rénovation ou de réhabilitation.

ARTICLE A6 - ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS

I. ARCHITECTURE

La destination **exploitation agricole ou forestière** est soumise aux règles suivantes :

- ➔ De manière générale, la fonction des constructions doit déterminer leur volumétrie et leur hauteur. En particulier, les constructions ne doivent pas être traitées sous la forme de volumes uniques si les programmes abrités ne le justifient pas, afin d'éviter l'effet de « barre » et de réduire l'impact des constructions sur le grand paysage ;
- ➔ Les projets doivent privilégier un traitement de façade homogène sur toute l'enveloppe du bâtiment. Les bardages à rayures ne sont pas permis ;
- ➔ Les matériaux employés doivent privilégier des couleurs naturelles ou sombres (brun, ocre, gris, noir...) qui sont plus proches de celles du paysage. Les couvertures doivent être plus sombres que le reste des constructions. L'utilisation de matériaux naturels, tels que le bois, est fortement recommandée ;
- ➔ Les éléments architecturaux de détail (couvertine, cornières d'angles, etc) doivent s'intégrer de manière discrète aux constructions.

Les constructions **d'habitat individuel** doivent être réalisées suivant une inspiration traditionnelle locale :

- ➔ le volume principal est rectangulaire et représente au moins 60% de l'emprise au sol totale de la construction ; il présente des pentes de toiture à deux pans comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale. Ces toitures peuvent comporter des lucarnes sans que l'emprise linéaire de ces lucarnes (vues de dessus) puisse excéder 50% du linéaire de la toiture, mesuré au faîtage.
- ➔ les volumes secondaires accolés peuvent être :
 - d'expression contemporaine, afin de satisfaire à la qualité de vie actuelle (pièces de vie en rez-de-chaussée, agrandissement, garage...). Ces volumes représentent au maximum 40% de l'emprise au sol totale de la construction et ne peuvent excéder 1 niveau, soit une hauteur maximale de 4 m.
 - d'expression traditionnelle : dans ce cas, ils viennent prolonger le volume principal par les pignons et adoptent des pentes de toiture identiques à celui-ci.

II. CLÔTURES

Sont autorisées uniquement les clôtures suivantes ou leurs combinaisons (hauteur totale maximale 1,50 m) :

- ✖ haies et talus plantés ;
- ✖ murs en pierres apparentes d'une hauteur maximale d'un mètre ;
- ✖ grillages simples sur poteaux bois ou ganivelles d'une hauteur maximale d'1,50 m.

ARTICLE A7 - BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet, comme précisé à l'article G7 des Dispositions générales du présent règlement.



ARTICLE A8 - STATIONNEMENT

Se reporter à l'article G8 des Dispositions générales du présent règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

[zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ue, Un et Us]

Les règles suivantes, propres aux zones concernées, s'appliquent en complément des Dispositions générales.

Un secteur non réglementé par un article de ces Dispositions complémentaires est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des Dispositions Générales au regard du PLU.

Des règles supplémentaires peuvent également s'appliquer par les OAP, repérées au Règlement graphique.

Les zones U correspondent aux secteurs agglomérés ou urbanisés de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Les zones U comprennent différents sous-zonages :

- **Ua** (Uaa & Uab) : parties du territoire présentant un caractère historique, patrimonial et de densité ;
- **Ub** (Uba & Ubb) : parties du territoire constituées de quartiers résidentiels diffus ou lotis, sans caractère patrimonial particulier ;
- **Ucb** : Secteur Déjà Urbanisé du Resto, affecté à de l'habitat ou à des services publics en densification de l'enveloppe bâtie ;
- **Ud** : parties du territoire affectées à de l'habitat dense et/ou à des équipements publics majeurs
dont **Ud2** affectée à de l'habitat de toutes typologies et/ou à des équipements publics majeurs à Kerfréhour,
et **Ud3** affectée à de l'habitat dense et/ou à des équipements publics majeurs à Kerfréhour.
- **Ue** : parties du territoire destinées à certains équipements publics ;
- **Un** : parties du territoire marquées par une vocation résidentielle sans toutefois constituer des secteurs urbanisés densifiables ;
- **Us** : partie du territoire correspondant spécifiquement au centre-ville moderne de Lanester.

Les espaces proches du rivage sont identifiés au règlement graphique grâce à des sous-secteurs indicés « r » : Uaar, Uabr, Ubar, Ubr, Udr et Udr. L'application des règles suivantes et s'imposant à ces espaces est en outre conditionnée par le respect du principe de l'extension limitée de l'urbanisation (voir en Généralités du présent règlement, Espaces proches du rivage). Le sous-zonage Uaasr est spécifique au secteur des terrains de l'ex-DDTM, à la Pointe Saint-Christophe.

DESTINATIONS & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ART. U1 À U3

ARTICLE U1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En tout secteur sont interdites notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- ✓ le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ✓ l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, [sauf lorsqu'il s'agit d'équipements publics](#) ;
- ✓ le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- ✓ la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes ;
- ✓ dans le cas de rez-de-chaussée de constructions implantées le long des voies et repérées au règlement graphique comme « linéaires commercial protégé », celui-ci doit prioritairement être affecté à des activités commerciales, artisanales ou de services ;
- ✓ les constructions à usage agricole et forestier ;

- ✓ les activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;
- ✓ les éoliennes individuelles sur mât.

En tout secteur sont autorisés les installations et ouvrages suivants, lorsque leur localisation répond à *une nécessité technique impérative*, strictement nécessaires :

- o à la défense nationale ;
- o à la sécurité civile ;
- o aux mises aux normes environnementales ;
- o à la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable ;
- o au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

Sont également autorisés exclusivement en **secteurs Ua, Ub, Ud et Us** :

- ➔ les habitations ;
- ➔ les activités compatibles avec l'habitat ;
- ➔ les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- ➔ les activités commerciales dans le respect des périmètres des centralités commerciales précisés au chapitre E-II des « Généralités » et au règlement graphique.

Sont également autorisés exclusivement en **secteur Ucb** :

- ➔ les constructions et installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet de modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant.

Sont également autorisés exclusivement en **secteur Ue** :

- ➔ les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sont également autorisés exclusivement en **secteur Un** :

- ➔ les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- ➔ les habitations et les activités compatibles avec l'habitat dans le cas de changement de destination de bâtiments existants ;
- ➔ les extensions mesurées des habitations existantes, dans la limite de 50% de l'emprise au sol totale des constructions existantes à destination d'habitation sur l'unité foncière à la date d'approbation du premier PLU ;
- ➔ Les extensions au sol mesurées des activités existantes et compatibles avec l'habitat, dans la limite de 50% de l'emprise au sol totale des constructions existantes à destination d'activités sur l'unité foncière à la date d'approbation du premier PLU ;
- ➔ des éoliennes individuelles de moins de 18 mètres de hauteur.

ARTICLE U2 - EQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS

Se reporter à l'article G2 des Dispositions générales.

ARTICLE U3 - PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE ET DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Le PLU cherche à concourir à l'atteinte des objectifs des lois portant Engagement national pour l'Environnement et de la loi relative à la Transition énergétique pour la Croissance verte, ainsi que ceux du Plan Climat Air Energie territorial de Lorient Agglomération.

A cet effet, l'article G3 des Dispositions générales édicte pour l'ensemble de la commune des préconisations ou des règles promouvant l'efficacité énergétique des bâtiments existants, la conception bioclimatique des projets et les énergies renouvelables.



Le zonage Ua est dédié à l'habitat et aux activités compatibles avec une urbanisation dense et continue de type « centralités urbaines ». L'objectif du PLU dans cette zone est de poursuivre son développement tout en maintenant ses qualités urbaines et paysagères. Ainsi, les règles de la zone tendent à favoriser la compacité du tissu et les constructions en ordre continu.

Le zonage Ub se différencie du zonage précédent par l'absence d'urbanisation centrale, dense et en ordre continu. L'objectif du PLU est ici de permettre la densification de ces secteurs tout en privilégiant les apports solaires. A cet effet, les règles édictées au présent règlement cherchent à optimiser les implantations pour ménager la qualité des espaces d'agrément privés et guident les formes et gabarits les plus vertueux en termes de consommation d'espace.

Le zonage Ud distingue les secteurs urbains de projets, propices eu égard à leurs caractéristiques (emprise et unité foncières importantes, typologie de bâti souvent de grand collectif par exemple) à des renouvellements urbains à long terme selon des projets d'envergure. Le PLU y propose des règles plus souples afin de favoriser un urbanisme de projet.

Le zonage Us se différencie du zonage Ud dans le sens où il cerne spécifiquement le centre-ville moderne de Lanester. Le PLU y favorise également un urbanisme de projet, prenant plus souvent la forme d'opérations de renouvellement urbain, avec en particulier des règles de hauteur en relation avec le statut d'un centre-ville en cœur d'agglomération.

Le zonage Un identifie les secteurs urbanisés localisés sur le plateau agro-naturel de Lanester et présentant un nombre et une densité suffisamment significatifs de constructions pour constituer des secteurs avant tout résidentiels. Néanmoins, le PLU n'y permet pas la densification par la création de nouveaux logements et veille par ailleurs au respect du tissu urbain existant, de ses formes architecturales, de ses implantations et de son ambiance paysagère.

Au-delà, l'ensemble des règles édictées au présent règlement contribue aux objectifs de :

- valorisation du paysage ;
- préservation du patrimoine bâti ;
- transition énergétique.

La destination *Equipements d'intérêt collectif et services publics* est soumise exclusivement aux règles des articles G4, G5 et G6 des « Dispositions applicables à l'ensemble des zones » du présent règlement.

En certains secteurs « U », les opérations de 10 logements ou plus respectent des règles de densité explicitées dans l'OAP thématique « densification » ; cette même OAP précise par ailleurs pour tout type de projet certains principes d'implantation pour permettre de densifier la ville.

Cette OAP ne s'applique pas à la zone de projet ANRU couverte par l'OAP n°7 Kerfréhour.

Les projets d'urbanisation situés dans les espaces proches du rivage et non couverts par une OAP sectorielle, veillent à produire une urbanisation présentant un caractère limité ; à ce titre, le projet présente une densité globale et des hauteurs de constructions proches de celles observées dans le tissu urbain dans lequel il s'insère (voir article en D/B des Généralités).

Certaines règles d'implantation, de hauteur et d'architecture pour les constructions dédiées au stationnement sont précisées à l'article U8 « Stationnements ».

ARTICLE U4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Sauf si le règlement graphique ou une OAP sectorielle précise une règle d'implantation obligatoire, les projets suivent les règles d'implantation explicités pour chaque secteur.

Par ailleurs, des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- un retrait est autorisé pour préserver ou édifier un élément patrimonial de qualité ou un mur ou muret en pierre assurant la continuité bâtie en limite de voirie ;
- lorsque la configuration de l'unité foncière ne permet pas d'implantation par rapport aux voies publiques (parcelle divisée en second rang ou à l'angle de 2 voies par exemple), il n'est pas fait application des règles précédentes ; l'un des volumes de la construction doit cependant être implanté sur une limite.

Enfin, dans le cas d'une démolition/reconstruction d'un bâtiment, le front bâti continu, s'il existe, est maintenu, sauf impératif technique majeur justifié.

Dans les secteurs Uaa

En secteur Uaa, le volume principal doit s'implanter en limite de voie ; en secteur Uaar, le volume principal s'implante sur la ligne d'implantation dominante.

Alternativement, en secteur Uaa :

- le volume principal peut s'implanter sur la ligne d'implantation dominante.

De surcroît, en secteurs Uaa et Uaar, la construction doit s'implanter sur au moins une limite séparative.

Dans les secteurs Uab et Uabr

Le volume principal doit s'implanter sur la ligne d'implantation dominante.

Alternativement :

- en l'absence d'alignement, le volume principal ou le volume secondaire d'une construction peut s'implanter sur une largeur de 3 mètres par rapport [aux voies publiques](#) .

De surcroît, le volume principal doit s'implanter sur au moins une limite séparative.

Dans les secteurs Uba et Ubar

Le volume principal doit s'implanter sur la ligne d'implantation dominante.

Alternativement:

- une implantation différente peut être acceptée après proposition justifiée ;
- en l'absence d'alignement, le volume principal d'une construction peut s'implanter dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport [aux voies publiques](#) .

De surcroît, le volume principal doit s'implanter sur au moins une limite séparative.

Dans les secteurs Ubb et Ubb

Le volume principal doit s'implanter sur la ligne d'implantation dominante.

Alternativement :

- le volume principal doit s'implanter sur au moins une limite.

Dans les secteurs Ud (dont Ud2 mais hors Ud3), Us et Uss

La construction doit s'implanter sur la ligne d'implantation dominante.

II. ANNEXES ET INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT

L'implantation des extensions et annexes sont encadrées de la manière suivante :

- ✓ Les implantations d'extensions du volume principal sur au moins une limite de la parcelle lorsque le volume principal n'est implanté sur aucune limite sont encouragées ;
- ✓ Les annexes peuvent s'implanter sur une limite de la parcelle.

ARTICLE U5 - HAUTEURS & GABARITS

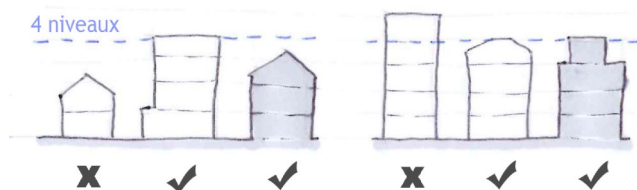
Il n'est pas fixé de règles de hauteur et de gabarit pour les projets d'intérêt collectif et de service public.

I. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

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

Les constructions à destination d'habitation, présentant une ou des pentes de toit inférieures à 35°, doivent être constituées d'au moins 2 niveaux.

Secteurs	Gabarit minimum	Gabarit maximal	hauteur maximale absolue
Uaa	3 niveaux	4 niveaux	15 mètres
Uaasr	2 niveaux	8 niveaux	27 mètres
Uab	2 niveaux pleins	3 niveaux pleins dans la limite de 4 niveaux	15 mètres
Uba	2 niveaux	3 niveaux pleins dans la limite de 4 niveaux	15 mètres
Ubb	2 niveaux	4 niveaux	15 mètres
Ucb	2 niveaux	3 niveaux	12 mètres
Ud	3 niveaux	5 niveaux	18 mètres
Ud2	2 niveaux	4 niveaux	15 mètres
Ud3	3 niveaux	4 niveaux	15 mètres
Us	3 niveaux	8 niveaux Au-delà du 5e niveau, la construction doit comporter au moins un niveau non plein.	27 mètres



Exemples de gabarits autorisés en secteurs Uaa

II. ANNEXES ET INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT

Sauf si le règlement le précise, l'appréciation en termes de gabarits concerne le volume principal des constructions.

Le gabarit existant ne peut être diminué.

Les gabarits des extensions au sol et des annexes ne doivent pas dépasser le gabarit du volume principal.

Secteurs	Gabarit max. pour les volumes secondaires	Gabarit max. pour les extensions en surélévation
Uaa	4 niveaux	4 niveaux
Uab	3 niveaux	4 niveaux
Uba	2 niveaux	3 niveaux
Ubb	2 niveaux	4 niveaux
Ucb	2 niveaux	3 niveaux
Ud	2 niveaux	5 niveaux
Ud2	2 niveaux	4 niveaux
Ud3	2 niveaux	4 niveaux
Us	4 niveaux	8 niveaux
Un	2 niveaux	3 niveaux

ARTICLE U6 - ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS

I. ARCHITECTURE

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

En secteur Ucb, pour les constructions à destination d'habitat, quel que soit leur gabarit : le volume principal doit présenter des pentes de toiture à deux pans comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale. Cette règle ne s'applique pas aux éventuels volumes secondaires.

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



Les bardages en ardoise ou aspect ardoise ne sont autorisés ni sur les façades ni sur les pignons.

En outre, **en secteurs Uab**, les soubassements du volume principal et les volumes secondaires se distinguent du volume principal par des couleurs ou un matériau contrastant.

II. CLÔTURES

En limite de voies et dans la marge de recul de la construction :

- la hauteur totale de la clôture est limitée à :
 - **en secteurs Ua, Ud et Us** : 1,80 m. ;
 - **en secteurs Uab et Ub** : 1,50 m. ;
 - **en secteurs Ucb et Un** : 1,20 m.
- la hauteur de la partie pleine (maçonnée) est limitée à 0,80 m. ;
- la partie non maçonnée est constituée de matériaux à claire-voie.

Sur les autres limites :

- la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m. ;
- la hauteur de la partie pleine (maçonnée) est limitée à 1,20 m. ;
- la partie non maçonnée est constituée de matériaux à claire-voie.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture pleine d'une hauteur maximale d'1,80 m. peut être réalisée dans le prolongement de la construction sur une longueur de 4 mètres.

ARTICLE U7 - BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES

Les espaces de pleine terre doivent représenter un certain pourcentage de la superficie du terrain d'assiette du projet, comme précisé à l'article G7 des Dispositions générales du présent règlement.

- ✱ Les opérations d'aménagement d'ensemble (habitat, activités, équipements) doivent intégrer, en rapport avec leur importance, des espaces libres, qui concourent à :
 - une ambiance paysagère de qualité, notamment par l'alternance de strates herbacées, arbustives et arborées ;
 - la constitution de lieux de vie et de lien social, notamment par des aménagements adaptés à l'accueil de publics.

L'aménagement de voiries partagées et paysagées peut tenir lieu d'espace libre remplissant ces objectifs.

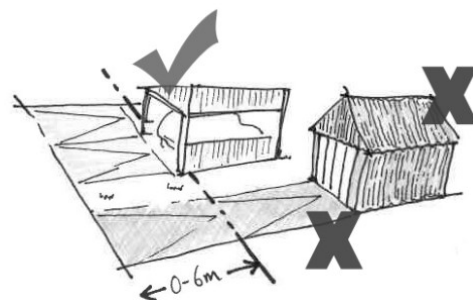
- ✱ Alternativement, en cas de proximité avec un espace naturel ou paysager accessible au public et/ou d'impossibilité technique dûment justifiée, il pourra être dérogé à l'obligation d'intégration d'espaces libres dans l'opération dans la mesure des objectifs déjà remplis par ailleurs et à la condition d'aménagement de connexion douce entre l'opération et l'espace naturel ou paysager.

ARTICLE U8 - STATIONNEMENT

Pour les habitations individuelles :

- les stationnements des véhicules non couverts sont cantonnés dans une bande de 0 à 6m par rapport à la voie ou emprise publique
- les volumes exclusivement dédiés au stationnement s'implantent dans une bande de 0 à 6m par rapport à la voie ou emprise publique
- lorsque la configuration de l'unité foncière ne permet pas ou ne rend pas pertinente une implantation par rapport aux voies publiques telle que prescrite (parcelle divisée en second rang ou à l'angle de 2 voies, implantation de la construction existante à distance de la voirie, par exemple), il n'est pas fait application des règles précédentes
- la hauteur maximale est fixée à 3m pour les carports
- architecture : les volumes présentent des toitures plates ou de pentes inférieures à 25°. Par ailleurs, l'utilisation de bâches ou de tôles est proscrite.

Enfin, lorsqu'il s'agit d'un carport, ce dernier ne doit pas être totalement clos.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DESTINÉES AUX ACTIVITÉS

[zones Uia, Uib, Uic, Uil, Uin et Uip]

Les règles suivantes, propres aux zones concernées, s'appliquent en complément des Dispositions générales.

Un secteur non réglementé par un article de ces Dispositions complémentaires est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des Dispositions Générales au regard du PLU.

Des règles supplémentaires peuvent également s'appliquer par les OAP, repérées au Règlement graphique.

Il est rappelé que l'article E-II des Généralités traite spécifiquement des règles d'implantation et de développement des activités commerciales.

Les espaces proches du rivage sont identifiés au règlement graphique grâce à des sous-secteurs indicés « r » : Uinr et Uipr. L'application des règles suivantes et s'imposant à ces espaces est en outre conditionnée par le respect du principe de l'extension limitée de l'urbanisation (voir en Généralités du présent règlement, Espaces proches du rivage).

Les zones Ui correspondent aux secteurs agglomérés de la commune destinés aux activités, qu'elles soient compatibles ou non avec l'habitat. Les zones U comprennent différents sous-zonages :

- **Uia** : parties du territoire destinées aux activités et installations professionnelles, industrielles et artisanales non susceptibles d'entraîner des nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- **Uib** : parties du territoire destinées aux activités et installations professionnelles, industrielles et artisanales, susceptibles d'entraîner des nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- **Uic** : secteurs destinés aux activités et installations professionnelles, artisanales et commerciales exclusivement destinés à l'accueil d'équipements commerciaux majeurs dont le format et la logistique ne sont pas compatibles avec un fonctionnement en centralité ;
- **Uil** : secteur destiné aux activités et installations de loisirs ;
- **Uin(r)** : secteurs destinés aux activités et installations professionnelles, industrielles et artisanales en mutation progressive vers une reconquête et une valorisation des espaces naturels du Blavet et du Scorff ;
- **Uip(r)** : secteurs destinés aux activités portuaires, fluviales, maritimes, à la construction et la réparation navale et à la plaisance.. Ce sous-zonage comprend
 - Uipr1 pour le secteur localisé sur les berges du Scorff ;
 - Uipr2 pour le secteur localisé sur les berges du Blavet et correspondant à la zone d'activités du Rohu, dont Uipr2a dédié aux infrastructures portuaires, et Uipr2b dédié à l'économie maritime;

DESTINATIONS & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ART. Uî1 À Uî3

ARTICLE Uî1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En secteurs **Uin(r)** sont **interdites** toutes activités ou constructions nouvelles **à l'exception** des installations et ouvrages nécessaires :

- o à la sécurité maritime et aérienne ;
- o à la défense nationale ;
- o à la sécurité civile ;
- o aux mises aux normes environnementales ;
- o à la salubrité publique (eaux usées, eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable ;
- o au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif ;
- o à la sécurité, à la gestion, à la conservation et la protection, ou à l'ouverture au public de ces espaces (ex : mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, poste d'observation de la faune, abri pour arrêt de transport collectif, sentier piétonnier ou équestre, chemin de passage du bétail, aire naturelle de stationnement, installation sanitaire ...).

Par ailleurs, y sont interdites les espèces invasives mentionnées à l'annexe D du présent règlement.

En tout autre secteur sont interdites notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- la création de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha, y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés, visés à l'article R421-19/g et /h du Code de l'urbanisme ;
- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux ;
- les constructions à usage d'habitation non expressément autorisées ;
- les activités commerciales définies par le SCOT du 16 mai 2018 et explicitées dans l'article E-II des Généralités du présent règlement et au règlement graphique.

Sont également **interdites**, exclusivement **en secteur Uia** :

- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration;
- les constructions ou installations à usage de loisirs ;
- les activités commerciales à l'exception de celles définies en Généralités à l'article E-II

Sont également **interdites**, exclusivement **en secteur Uib** :

- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions ou installations à usage de loisirs ;
- les activités commerciales à l'exception de celles définies en Généralités à l'article E-II.

Sont également **interdites**, exclusivement **en secteurs Uic** :

- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration;
- les activités commerciales ne répondant pas aux critères du SCOT et explicitées en Généralités à l'article E-II ;
- les constructions industrielles ou portuaires.

Sont également **interdites**, exclusivement **en secteurs Uil** :

- les constructions à usage hôtelier ;
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration;
- les activités commerciales et artisanales ;
- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les aires de stationnement et les installations à usage de stationnement des véhicules ;
- les constructions industrielles ou portuaires.

Sont également **interdites**, exclusivement **en secteurs Uip(r)** :

- les constructions à usage hôtelier ;
- les activités commerciales à l'exception de celles définies en Généralités à l'article E-II ;
- les constructions ou installations à usage de loisirs ;
- **En secteur Uipr2a**, les constructions, installations et activités autres que celles en lien avec les infrastructures portuaires ;
- **En secteur Uipr2b**, les constructions, installations et activités autres que fluviales et maritimes ou liées à l'économie maritime

En tout secteur, sauf secteur Uin(r), sont par ailleurs et notamment autorisés :

- ✓ Le logement de gardiennage (un seul par activité) destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone, à condition qu'il soit intégré à la construction principale d'activité, et que sa surface de plancher n'excède pas 35 m².
- ✓ L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation pour une utilisation non directement liée ni nécessaire aux activités relevant de la vocation de la zone, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 30m² d'emprise au sol, sans surélévation du volume principal, en continuité de la construction existante, sans création de logement nouveau, et sous réserve que cette extension soit en harmonie avec la construction existante. A l'intérieur des limites précédemment définies et sans pouvoir être cumulées, les annexes détachées de la construction principale (abris de jardin, garages...) peuvent être autorisées à condition que l'emprise au sol totale (extension + annexes détachées) reste inférieure ou égale à 30m².
- ✓ L'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre la vocation existante ou future de la zone.

ARTICLE Uî2 - EQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS

Se reporter à l'article G2 des Dispositions générales.

ARTICLE Uî3 - PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE ET DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Le PLU cherche à concourir à l'atteinte des objectifs des lois portant engagement national pour l'environnement et de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, ainsi que ceux du Plan Climat Air Energie Territorial de Lorient Agglomération.

A cet effet, l'article G3 des Dispositions générales édicte pour l'ensemble de la commune des préconisations ou des règles promouvant l'efficacité énergétique des bâtiments existants, la conception bioclimatique des projets et les énergies renouvelables.



En outre, en tous secteurs, sauf secteur Uip(r)1 :

- ✓ des performances énergétiques majeures sont exigées :

Les constructions principales à sous-destination de bureau soumises à la Réglementation Thermique 2012 doivent offrir des performances supérieures de 20% à la Réglementation Thermique 2012. Cette disposition anticipe sur la prochaine réglementation thermique qui vise à généraliser le concept de bâtiment à énergie positive.

- ✓ L'entreprise doit produire en énergie renouvelable une part de sa consommation énergétique (électricité et/ou chaleur).

L'ensemble industriel, artisanal ou commercial doit justifier d'un dispositif de production d'énergie renouvelable (chaleur et/ou électricité) dès lors qu'il s'agit d'une nouvelle implantation, d'une construction nouvelle (dans le cas par exemple d'une extension dont l'emprise au sol dépasse le volume principal existant) ou lorsqu'une extension dépasse 500 m² d'emprise au sol.

Dans le cas d'une nouvelle implantation ou d'une construction nouvelle, le taux de couverture de la consommation énergétique par ce dispositif doit être au minimum de 27%, conformément aux objectifs de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 18/08/2015.

Si le dispositif produit de l'électricité, ce taux s'applique à une consommation électrique spécifique (éclairage, informatique, électro-ménager, froid) et ne tient pas compte de process industriels particuliers.

Alternativement, le pétitionnaire devra justifier que ce taux ne peut être atteint malgré les options envisagées.

Le zonage Ui est dédié aux secteurs d'activités économiques.

Le règlement de PLU cherche à traiter de façon prégnante la question du paysage dans les zones d'activité, en considérant les questions de lisières et de qualité des espaces publics comme primordiales. Le traitement de l'interface entre l'entreprise et l'espace public est de ce point de vue une priorité.

Par ailleurs, les zones d'activités constituent des gisements en termes énergétiques (réduction des consommations, valorisation et production) que le PLU souhaite favoriser.

La destination *Equipements d'intérêt collectif et services publics* est soumise exclusivement aux règles des articles G4, G5 et G6 des Dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE Ui4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les volumes principaux des constructions à destination d'*autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* doivent respecter un recul minimal de 5,5 mètres par rapport aux emprises publiques.

Ces volumes doivent être implantés de façon à ménager :

- ✓ des espaces principaux de stationnement en limite latérale et non en présentation ;
- ✓ des espaces de stockage non visibles depuis l'espace public ;
- ✓ un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle et aux limites de zones.

Par ailleurs, toutes les constructions doivent être implantées en prenant en compte de manière optimale :

- ✓ le paysage et la topographie : en particulier, les constructions longues s'implantent de préférence parallèlement aux courbes de niveaux et en-dessous de la ligne de crête ; par ailleurs les constructions doivent s'adapter au terrain naturel et ne pas s'implanter en point haut ;
- ✓ l'ensoleillement, les vents dominants et les éléments naturels ;
- ✓ les possibilités d'extensions futures.

Rappel : Les implantations doivent en outre tenir compte des marges exigées par les Servitudes d'Utilité Publique annexées au présent PLU, notamment le long des voies bruyantes ; de même, les implantations tiennent compte des marges exigées par la réglementation applicable aux ICPE.

ARTICLE Ui5 - HAUTEURS & GABARITS

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

De manière générale, la fonction des constructions doit déterminer leur volumétrie et leur hauteur. La hauteur des bâtiments est limitée aux stricts besoins du projet.

Les extensions au sol et les annexes ne doivent pas dépasser le gabarit du volume principal.

Les éléments et ouvrages techniques sont exclus du calcul de la hauteur.

En secteurs Uia, Uib et Uic

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

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

En secteurs Uip(r)

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres ; toutefois, les constructions comprenant des activités industrielles peuvent dépasser cette limite, sur justification.

ARTICLE Ui6 - ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS

I. ARCHITECTURE

Les volumétries des constructions et les combinaisons de toitures doivent rester simples et exprimer lisiblement les fonctions abritées. Les croupes et autres imbrications de toitures sont interdites.

Les volumes principaux doivent présenter des matériaux et couleurs sobres pour le paysage. Les couleurs très claires ne sont pas permises, de même que les bardages à rayures. Les toitures doivent présenter des couleurs similaires aux volumes qu'elles couvrent.

Les éventuels volumes secondaires (entrée, accueil de public, bureaux...) peuvent présenter des couleurs ou des matériaux contrastants, liés par exemple à une enseigne.

Les enseignes éventuelles doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions.

Les éléments architecturaux de détail (couvertine, cornières d'angles, etc) doivent s'intégrer de manière discrète aux constructions.

II. CLÔTURES

Les clôtures doivent être ajourées et de couleur sombre ou sobre pour le paysage.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m.

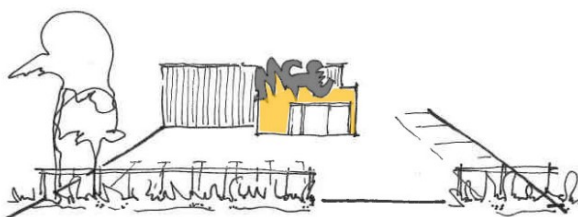
Les opérations d'aménagement d'ensemble définissent un type et une couleur unique de clôture.

ARTICLE Ui7 - BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES

L'imperméabilisation doit se limiter aux stricts besoins des projets (bâti, stationnement...), pour maximiser les espaces perméables ou de pleine terre sur les parcelles.

En secteurs Uia, Uib et Uic, les projets doivent notamment prévoir la création d'une bande paysagère en interface avec la voirie. Cette bande paysagère doit être plantée d'une strate herbacée et arbustive et aménagée :

- ✓ sur l'espace privé ;
- ✓ sur le domaine public ;
- ✓ en fonction d'une opération d'aménagement d'ensemble.



Elle constitue la lisière avec l'espace public, assure la cohérence paysagère à l'échelle de plusieurs lots et doit par conséquent être traitée avec soin.

Enfin, son aménagement doit être cohérent avec l'implantation des coffrets techniques.

ARTICLE Ui8 - STATIONNEMENT

Des emplacements peuvent être prévus pour des véhicules type foodtrucks, afin d'aménager un espace de convivialité pour les salariés.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MILITAIRES

[zone Um]

Les règles suivantes, propres à la zone concernée, s'appliquent en complément de l'article G2 des Dispositions générales.

La zone Um correspond aux secteurs agglomérés de la commune destinés aux équipements et activités militaires.

- Conformément aux dispositions de l'article R421-8 du Code de l'urbanisme, les constructions couvertes par le secret de la défense nationale sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, en raison du fait qu'elles nécessitent le secret pour des motifs de sécurité.

DESTINATIONS & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ART. Um1 à Um3

ARTICLE Um1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En secteur Um, sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles destinées au personnel militaire ou 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 ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage de commerces et d'artisanat ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les constructions à usage agricole ;
- les carrières.

Sont notamment **admises** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage militaire ;
- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les installations classées ;
- les aires de stationnement ;
- les constructions à usage de stationnement des véhicules ;
- les constructions à usage de loisirs.

ARTICLE Um2 - EQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS

Se reporter à l'article G2 des Dispositions générales.

ARTICLE Um3 - PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE ET DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Le PLU cherche à concourir à l'atteinte des objectifs des lois portant Engagement national pour l'Environnement et de la loi relative à la Transition énergétique pour la Croissance verte, ainsi que ceux du Plan Climat Air Energie territorial de Lorient Agglomération.

A cet effet, l'article G3 des Dispositions générales expose pour l'ensemble de la commune des préconisations ou des règles promouvant l'efficacité énergétique des bâtiments existants, la conception bioclimatique des projets et les énergies renouvelables.

La zone Um n'est pas soumise à l'article G3 ; néanmoins les projets situés dans cette zone peuvent en reprendre les règles et principes.



QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS **ART. Um4 À Um6**

ARTICLE Um4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles d'implantation.

ARTICLE Um5 - HAUTEURS & GABARITS

Il n'est pas fixé de règles de hauteur et de gabarit.

ARTICLE Um6 - ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS

La zone Um n'est pas soumise à l'article G6 tant en ce qui concerne l'architecture que les clôtures ; néanmoins, les projets situés dans cette zone peuvent en reprendre les règles et principes.

QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS **ART. Um7 ET Um8**

ARTICLE Um7 - BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES

La zone Um n'est pas soumise à l'article G7 et il n'est pas fixé de règles sur la biodiversité et les espaces libres..

ARTICLE Um8 - STATIONNEMENT

La zone Um n'est pas soumise à l'article G8 et il n'est pas fixé de règles sur le stationnement. Néanmoins, les projets situés dans cette zone peuvent en reprendre les règles et principes, en particulier ceux favorisant l'usage du vélo.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 1AU

[zones 1AU]

Les règles suivantes, propres aux zones concernées, s'appliquent en complément des Dispositions générales.

Un secteur non réglementé par un article de ces Dispositions complémentaires est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des Dispositions Générales au regard du PLU.

Des règles supplémentaires peuvent également s'appliquer par les OAP, repérées au Règlement graphique.

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel ou non urbanisé de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles correspondent à des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté.

Les zones 1AU comprennent un seul sous-zonage et deux catégories à l'intérieur de ce dernier :

→ **1AUb** : parties du territoire destinées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, à vocation probable d'un futur zonage Ub.

DESTINATIONS & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ART. 1AU1 À 1AU3

ARTICLE 1AU1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

En tout secteur, sont interdites notamment les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- ✓ le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes permanents ou saisonniers, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs ;
- ✓ l'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées ;
- ✓ le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur (« en garage mort ») ;
- ✓ la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes ;
- ✓ dans le cas de rez-de-chaussée de constructions implantées le long des voies et repérées au règlement graphique comme « linéaires commercial protégé », celui-ci doit prioritairement être affecté à des activités commerciales, artisanales ou de services ;
- ✓ les constructions à usage forestier ;
- ✓ les activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;
- ✓ les éoliennes individuelles sur mât.

En secteurs 1AUb, toute autre occupation et utilisation du sol est également **interdite à l'exception** :

- des habitations ;
- des équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;
- des activités commerciales définies par le SCOT du 16 mai 2018 et explicitées dans l'article E-II des Généralités du présent règlement et au règlement graphique.
- des bâtiments agricoles compatibles avec l'habitat.

ARTICLE 1AU2 - EQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS

Se reporter à l'article G2 des Dispositions générales.

ARTICLE 1AU3 - PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE ET DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Le PLU cherche à concourir à l'atteinte des objectifs des lois portant Engagement national pour l'Environnement et de la loi relative à la Transition énergétique pour la Croissance verte, ainsi que ceux du Plan Climat Air Energie territorial de Lorient Agglomération.

A cet effet, l'article G3 des Dispositions générales édicte pour l'ensemble de la commune des préconisations ou des règles promouvant l'efficacité énergétique des bâtiments existants, la conception bioclimatique des projets et les énergies renouvelables.

Par ailleurs, certaines OAP sectorielles contiennent des règles complémentaires ou des règles différentes qu'il convient de respecter.



QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS **ART. 1AU4 À 1AU6**

La destination *Equipements d'intérêt collectif et services publics* est soumise exclusivement aux règles des articles G4, G5 et G6 des « Dispositions applicables à l'ensemble des zones » du présent règlement.

Les règles d'implantation des constructions dédiées au stationnement sont précisées à l'article U8 « Stationnements ».

Le zonage 1AU correspond aux secteurs de la commune destinés à être urbanisés.

La vocation du zonage 1AU est de permettre le développement urbain de la commune, à dominante d'habitat, encadré par le présent règlement et par les OAP sectorielles. Quoique toujours situés à l'intérieur de la tâche urbaine de la ville, ces nouveaux secteurs viennent se greffer ou en situation périphérique de la ville, ou en densification de vastes terrains non urbanisés.

Au-delà, l'ensemble des règles édictées au présent règlement contribue aux objectifs suivants :

- ➔ la valorisation et le respect du paysage ;
- ➔ l'optimisation foncière ;
- ➔ la transition énergétique ;
- ➔ la réalisation de formes urbaines bien intégrées dans ces espaces en interface entre le tissu urbain existant zoné Ub et l'espace agro-naturel à proximité.

ARTICLE 1AU4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

I. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

La construction doit s'implanter sur au moins une des limites de l'unité foncière. Les OAP peuvent compléter cette règle.

II. ANNEXES ET INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT

Les annexes peuvent être implantées sur une limite de la parcelle.

ARTICLE 1AU5 - HAUTEURS & GABARITS

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

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

I. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions à destination d'habitation doivent présenter un gabarit minimal de 2 niveaux.

Les constructions ne peuvent dépasser un gabarit maximal fixé à 4 niveaux, selon les dispositions explicitées dans les OAP sectorielles.

La hauteur maximale absolue est fixée à 13 mètres.

II. ANNEXES ET INTERVENTIONS SUR L'EXISTANT

Le gabarit existant ne peut être diminué.

Les extensions au sol et les annexes ne doivent pas dépasser le gabarit du volume principal ; leur gabarit maximal absolu est fixé à 2 niveaux.

Alternativement, les extensions en surélévation peuvent porter le volume principal jusqu'à 4 niveaux, dans les limites fixées le cas échéant par chaque OAP.

ARTICLE 1AU6 - ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS

I. ARCHITECTURE

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

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

Les bardages en ardoise ne sont autorisés ni sur les façades ni sur les pignons.

II. CLÔTURES

En limite de voies et dans la marge de recul de la construction :

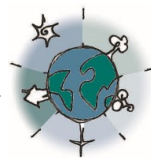
- ➔ la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,50 m. ;
- ➔ la hauteur de la partie pleine (maçonnée) est limitée à 0,80 m ;
- ➔ la partie non maçonnée est constituée de matériaux à claire-voie.

Sur les autres limites :

- ➔ la hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m. ;
- ➔ la hauteur de la partie pleine (maçonnée) est limitée à 1,20 m. ;
- ➔ la partie non maçonnée est constituée de matériaux à claire-voie.

Lorsque la construction est implantée en limite séparative, une clôture pleine d'une hauteur maximale d'1,80 m. peut être réalisée dans le prolongement de la construction sur une longueur de 4 m.

ARTICLE 1AU7 - BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES



Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet pour des parcelles <150m², 30% au-delà, comme précisé à l'article G7 des Dispositions Générales du présent règlement.

- ✱ Les opérations d'aménagement d'ensemble (habitat, activités, équipements) doivent intégrer, en rapport avec leur importance, des espaces libres, qui concourent à :
 - une ambiance paysagère de qualité, notamment par l'alternance de strates herbacées, arbustives et arborées ;
 - la constitution de lieux de vie et de lien social, notamment par des aménagements adaptés à l'accueil de publics.
- ✱ Alternativement, en cas de proximité avec un espace naturel ou paysager accessible au public et/ou d'impossibilité technique dûment justifiée, il pourra être dérogé à l'obligation d'intégration d'espaces libres dans l'opération dans la mesure des objectifs déjà remplis par ailleurs.

ARTICLE 1AU8 - STATIONNEMENT



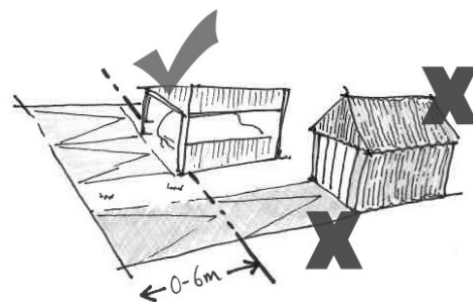
En complément de l'article G8 des Dispositions générales, le nombre de stationnements pour les véhicules motorisés est fixé de la manière suivante en ce qui concerne l'habitat individuel :

Destinations	Types	Nombre de places à prévoir
Habitations	Habitat individuel	Maximum d'1 place privative, non mutualisée et en aérien, par logement

Pour les habitations individuelles :

- les stationnements des véhicules non couverts sont cantonnés dans une bande de 0 à 6m par rapport à la voie ou emprise publique
- les volumes exclusivement dédiés au stationnement s'implantent dans une bande de 0 à 6m par rapport à la voie ou emprise publique
- lorsque la configuration de l'unité foncière ne permet pas ou ne rend pas pertinente une implantation par rapport aux voies publiques telle que prescrite (parcelle divisée en second rang ou à l'angle de 2 voies, implantation de la construction existante à distance de la voirie, par exemple), il n'est pas fait application des règles précédentes
- la hauteur maximale est fixée à 3m pour les carports
- architecture : les volumes présentent des toitures plates ou de pentes inférieures à 25°. Par ailleurs, l'utilisation de bâches ou de tôles est proscrite.

Enfin, lorsqu'il s'agit d'un carport, ce dernier ne doit pas être totalement clos.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 2AU

[zones 2AU*i*]

La zone 2AU est constituée des parties du territoire de la commune destinées à être urbanisées à moyen ou long terme. Elle peut notamment correspondre à des ensembles ne disposant pas des équipements généraux suffisants.

La zone 2AU comprend deux sous-zonages :

- **2AU*b*** : parties du territoire destinées à l'habitat et à être urbanisées.
- **2AU*i*** : parties du territoire destinées aux activités industrielles ou artisanales.

La zone 2AU ne peut être rendue urbanisable qu'à l'occasion :

- ✓ d'une modification du PLU ;
- ✓ ou d'une révision du PLU.

DESTINATIONS & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES ART. 2AU1 À 2AU3

ARTICLE 2AU1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Ne sont **admis** que les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les aménagements agricoles ne compromettant pas un aménagement cohérent du secteur concerné ;
- les aires de stationnement à titre précaire, dans l'attente de l'aménagement du secteur concerné.

ARTICLE 2AU2 - EQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS

Sans objet.

ARTICLE 2AU3 - PRISE EN COMPTE DE L'ÉNERGIE ET DU RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Sans objet.

QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS ART. 2AU4 À 2AU6

ARTICLE 2AU4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AU5 - HAUTEURS & GABARITS

Sans objet.

ARTICLE 2AU6 - ARCHITECTURE ET PAYSAGE DES ESPACES BÂTIS

Sans objet.

ARTICLE 2AU7 - BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES

Sans objet.

ARTICLE 2AU8 - STATIONNEMENT

Sans objet.



ANNEXES

- A. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS
- B. LISTE DES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION
- C. PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES POUR LE BÂTI RURAL ANCIEN
- D. LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES INVASIVES
- E. SUBMERSION MARINE : GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R.111-2 DU CODE DE L'URBANISME (ÉDITION OCTOBRE 2012)
- F. LISTE DES BÂTIMENTS REMARQUABLES (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

A. LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Intitulé	Bénéficiaire	Surf. en m²	
1	Liaison douce rue Jean Jaurès - bd Normandie-Niémén	Commune de Lanester	217	=7m
2	Elargissement RD194	Commune de Lanester	3669	
3	Elargissement rue Kesler-Devillers	Commune de Lanester	2834	
4	Aménagement urbain de quartier, rue Larnicol (périmètre agrandi)	Commune de Lanester	2264	
5	Lagunage du Pont de la Goden	Commune de Lanester	41884	
6	Aménagement axe mixte entre Kerfréhour et rue Jean Le Coutaller	Commune de Lanester	587	
7	Elargissement rues de Saint-Guénaël et de Perros	Commune de Lanester	2900	
8	Liaison douce entre la Route de la Grande Lande et l'OAP du Cosquer	Commune de Lanester	123	=3m
9	Aménagement voie Pont du Poux - Malachappe	Commune de Lanester	4335	
10	Liaison de l'impasse à la rue Saint-Guénaël	Commune de Lanester	773	=6m
11	Liaison douce impasse Kerdavid	Commune de Lanester	64	=5m
12	Liaison douce, continuité écologique et ouvrage de gestion des eaux pluviales	Commune de Lanester	5729	=6m
13	Reconquête des milieux naturels remarquables de Pendreff	Commune de Lanester	12117	
14	Liaison douce rue Jean Jaurès - zone de Manébos	Commune de Lanester	1946	
15	Liaison douce rue Gustave Zédé - zone de Manébos (périmètre réduit)	Commune de Lanester	1761	=10m
16	Liaison douce entre Kerpont nord et Kerpont sud	Commune de Lanester	211	=3m
17	supprimé			=6m
18	Aménagement des rives du Scorff	Commune de Lanester	1028	
19	Reconquête des milieux naturels remarquables du Rohu / Blavet	Commune de Lanester	53295	
20	Liaison douce Scarh - Centre-ville	Commune de Lanester	760	=14,5m
21	Liaison douce et randonnée vers le Blavet (ancienne voie ferrée)	Commune de Lanester	24071	entre 10 et 20m
22	supprimé			=11m
23	Désenclavement Impasse Marcel Sembat pour la collecte sélective	Commune de Lanester	117	=5m
24	supprimé			
25	Amélioration accès et visibilité vers les équipements d'enseignement	Commune de Lanester	396	
26	Amélioration de l'assiette foncière de l'opération de renouvellement urbain Kerfrehour	Commune de Lanester	env. 700	
27	Amélioration de l'assiette foncière de l'opération de renouvellement de la résidence du Penher	Commune de Lanester	388	
28	Constitution d'une réserve foncière dans la perspective de l'aménagement urbain du quartier	Commune de Lanester	598	

ANNEXE A

Liste des Emplacements Réservés

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés pour création ou extension de voie (y compris cheminements piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts (article L.151-41 du Code de l'urbanisme), sont figurés au règlement graphique et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant sur le règlement graphique, précise la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire.

Les réserves portées au règlement graphique sont soumises aux dispositions des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ; ainsi :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée ;
- le propriétaire d'un terrain* bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose alors d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Le PLU de Lanester identifie 25 emplacements réservés, qui peuvent être destinés :

- à la création de cheminements doux ;
- à l'aménagement de voiries ;
- à des aménagements de gestion des eaux pluviales ;
- à la reconquête de milieux naturels remarquables ;
- à faciliter la mise en œuvre de futurs quartiers.

Cette annexe vient apporter d'avantage d'informations sur chaque emplacement réservé, notamment sur ses caractéristiques techniques, sa destination envisagée et sur les parcelles cadastrales concernées.

Voici la liste des 25 emplacements réservés :

ER 1	Liaison douce rue Jean Jaurès - bd Normandie-Niemen	page 3
ER 2	Elargissement RD194	page 3
ER 3	Elargissement rue Kesler-Devillers	page 4
ER 4	Aménagement urbain de quartier, rue Larnicol	page 4
ER 5	Lagunage du Pont de la Goden	page 5
ER 6	Aménagement axe mixte entre Kerfréhour et rue Jean Le Coutaller	page 5
ER 7	Elargissement rues de Saint-Guénaël et de Perros	page 6
ER 8	Liaison douce entre la Route de la Grande Lande et l'OAP du Cosquer	page 6
ER 9	Aménagement voie Pont du Poux - Malachappe	page 7
ER 10	Liaison de l'impasse à la rue Saint-Guénaël	page 7
ER 11	Liaison douce impasse Kerdavid	page 8
ER 12	Liaison douce, continuité écologique et ouvrage de gestion des eaux pluviales	page 8
ER 13	Reconquête des milieux naturels remarquables de Pendreff	page 9
ER 14	Liaison douce rue Jean Jaurès - zone de Manébos	page 9
ER 15	Liaison douce rue Gustave Zédé - zone de Manébos	page 10
ER 16	Liaison douce Kerpont nord - Kerpont sud	page 10
ER 17	Liaison douce rue Marie Ampère (supprimé)	page 11
ER 18	Aménagement des rives du Scorff	page 11
ER 19	Reconquête des milieux naturels remarquables du Rohu / Blavet	page 12
ER 20	Liaison douce Scarh - Centre-ville	page 12
ER 21	Liaison douce et randonnée vers le Blavet (ancienne voie ferrée)	page 13
ER 22	Liaison douce rue Gabriel Pierné - OAP de Keraliguen (supprimé)	page 13
ER 23	Désenclavement Impasse Marcel Sembat pour la collecte sélective	page 14
ER 24	Aménagement rue M. de Robespierre et ouverture sur OAP Keraliguen (suppr.)	page 14
ER 25	Amélioration accès et visibilité vers les équipements d'enseignement	page 15
ER 26	Amélioration de l'assiette foncière de l'opération de Kerfréhour	page 15
ER 27	Amélioration de l'assiette foncière de l'opération du Penher	page 16
ER 28	Constitution d'une réserve foncière pour aménagement urbain du quartier	page 16

Emplacement réservé n° 1

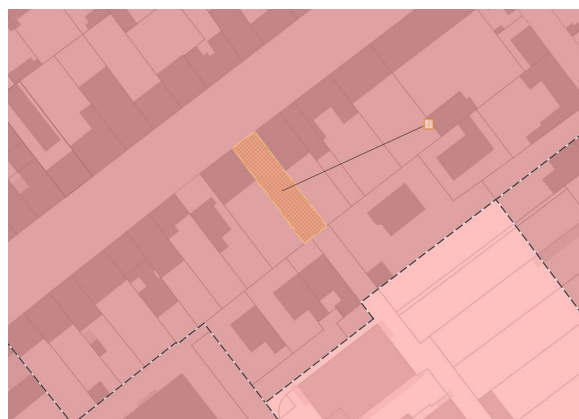
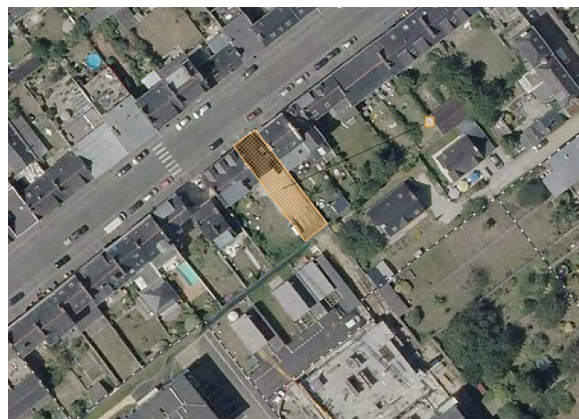
Secteur	Secteur du Scorff et de Kerentrech
Taille (largeur)	Environ 7 mètres
Superficie	217,3 m²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Liaison douce rue Jean Jaurès - bd Normandie-Niemen.
Aménagement de la fin de la liaison douce afin d'assurer la jonction entre la rue Jean Jaurès et le Bd Normandie-Niemen.

Références cadastrales de la parcelle concernée :

AB0134



Emplacement réservé n° 2

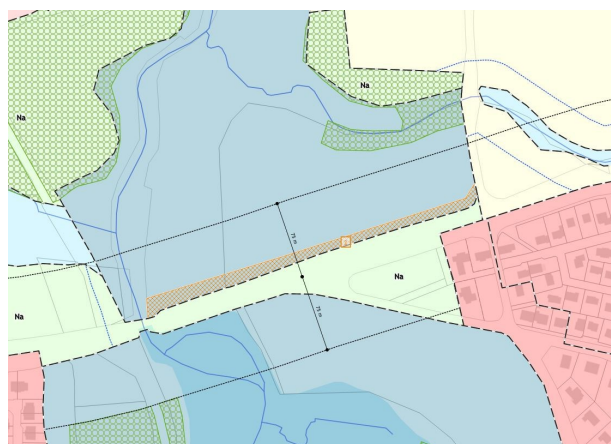
Secteur	RD 194, Pont du Bouc
Taille (longueur, largeur)	-
Superficie	3669,3 m²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Elargissement RD194 afin de permettre l'aménagement d'une liaison douce entre le pont du Bouc et le chemin du village de Kerguer puis de Kervadio.

Références cadastrales des parcelles concernées :

AX0082 ; ZE0009



Emplacement réservé n° 3

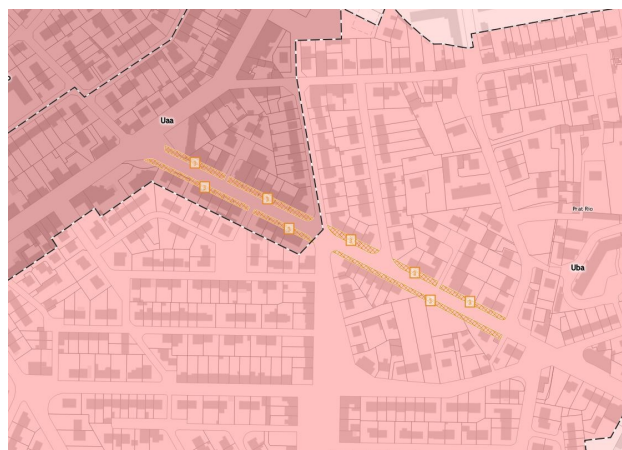
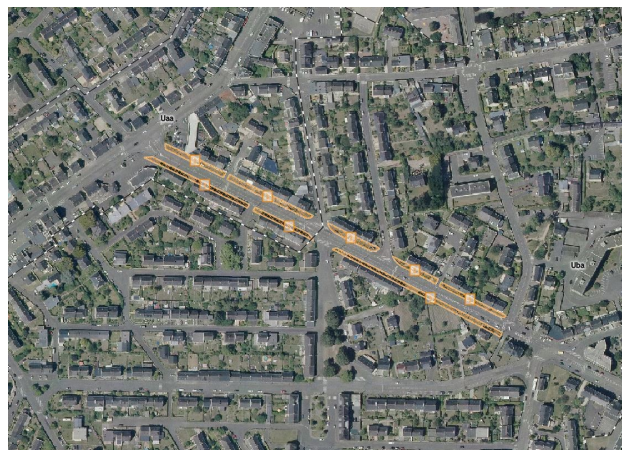
Secteur	Centre-ville
Taille (longueur, largeur)	-
Superficie	2834,2 m ²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Elargissement rue Kesler-Devillers

Numéros cadastre des parcelles concernées :

ACo209 ; AD0442 ; ACo294 ; ACo601 ; AD0624 ; ACo281 ;
 ACo282 ; ACo283 ; ACo284 ; ACo285 ; ACo602 ; ACo206 ;
 ACo207 ; ACo201 ; ACo607 ; AD0486 ; AD0488 ;
 AD0487 ; AD0489 ; ACo657 ; AD0622 ; AD0430 ;
 AD0481 ; AD0482 ; ACo280 ; ACo603 ; AD0431 ; AD0483 ;
 ACo202 ; ACo205 ; AD0432 ; AD0433 ; AD0490 ;
 AD0674 ; AD0441 ; ACo208 ; AD0480 ; ACo286 ;
 AD0484 ; AD0440 ; ACo287 ; ACo288



Emplacement réservé n° 4

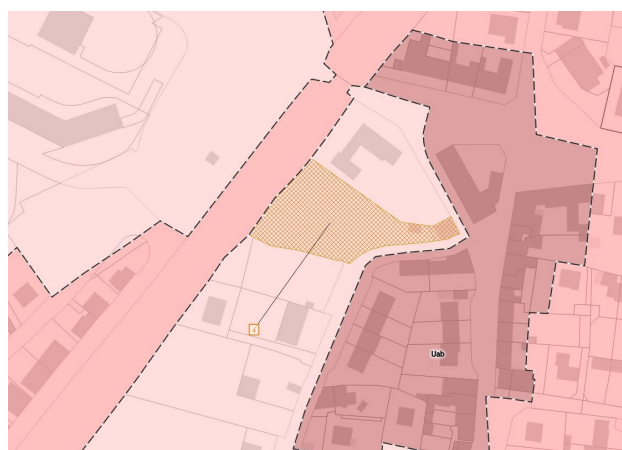
Secteur	Quartier du bourg
Taille (longueur, largeur)	-
Superficie	2264,3 m ²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Aménagement urbain de quartier, rue Larnicol, dans la perspective d'une mutation des parcelles concernées par l'emplacement réservé et voisines, intégrant aménagement de l'espace urbain, constructions nouvelles et création d'une liaison douce vers le sud

Numéros cadastre des parcelles concernées :

Al0315 ; Al0313



Emplacement réservé n° 5

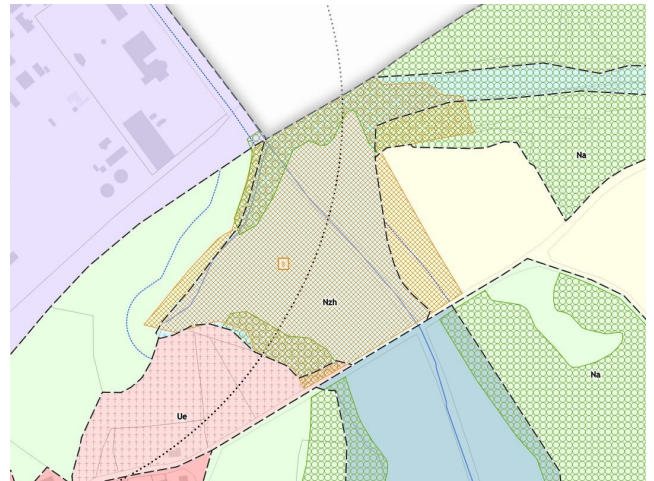
Secteur	Nord du ruisseau du Plessis
Taille (longueur)	-
Superficie	41883,4 m ²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Lagunage du Pont de la Goden

Numéros cadastre des parcelles concernées :

AY0019 ; AY0020



Emplacement réservé n° 6

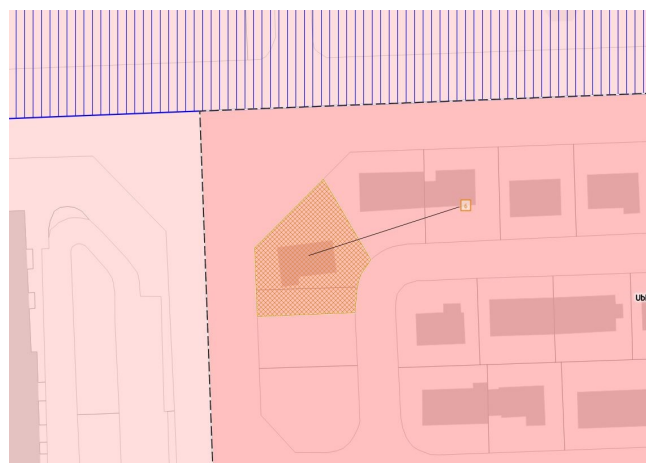
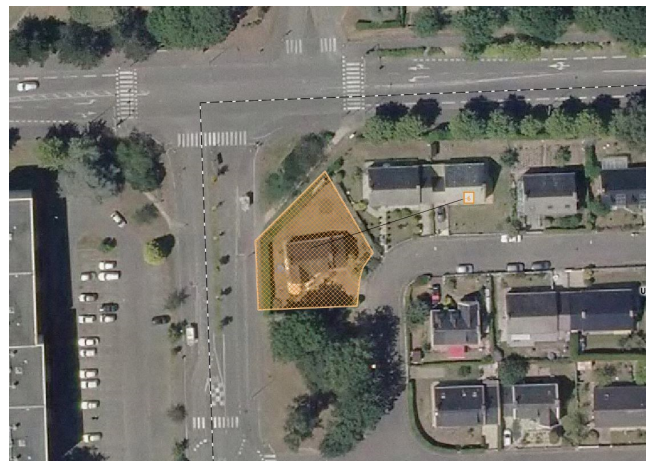
Secteur	Quartier Kerfréhour
Taille (longueur, largeur)	-
Superficie	587,1 m ²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Aménagement d'un axe mixte entre Kerfréhour et la rue Jean Le Coutaller dans la perspective d'un réaménagement urbain du carrefour et du quartier, notamment à travers le programme ANRU de Kerfréhour.

Numéros cadastre des parcelles concernées :

AX0633 ; AX0574



Emplacement réservé n° 7

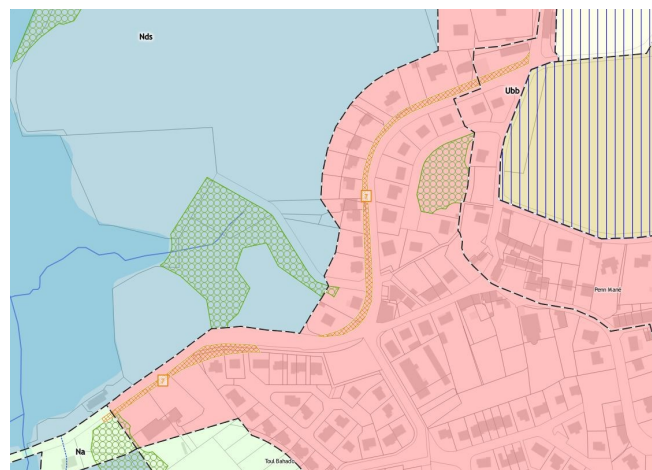
Secteur	Secteur de Pen Mané
Taille (longueur, largeur)	-
Superficie	2900 m ²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Elargissement des rues de Saint-Guénaël et de Perros

Numéros cadastre des parcelles concernées :

ZE1615 ZE1611 ZE1054 ZE1066 ZE1610 ZE0439 ZE1616
ZE0933 ZE1061 ZE0991 ZE0755 ZE0934 ZE1055 ZE0483
ZE1609 ZE0482 ZE0992 ZE1358 ZE1115 ZE0531 ZE1056
ZE0437 ZE1067 ZE0438 ZE0530 ZE0272 ZE1116 ZE1062
ZE0884 ZE0990



Emplacement réservé n° 8

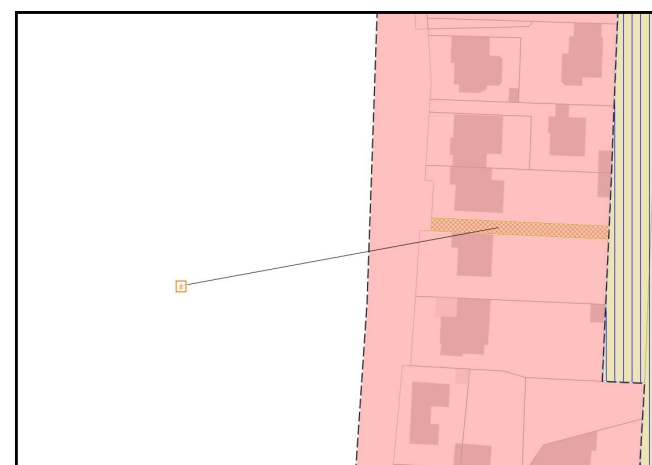
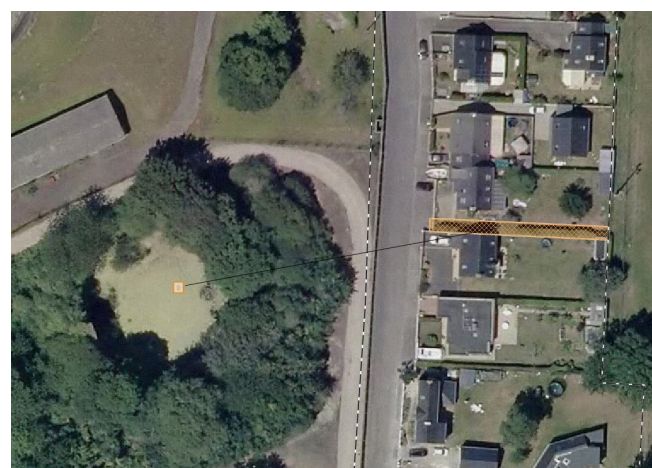
Secteur	Le Cosquer
Taille (largeur)	Environ 3 mètres
Superficie	123 m ²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Liaison douce entre la Route de la Grande Lande et l'OAP du Cosquer, dans la perspective de la mise en œuvre d'un futur quartier résidentiel

Numéros cadastre de la parcelle concernée :

AT0213



Emplacement réservé n° 9

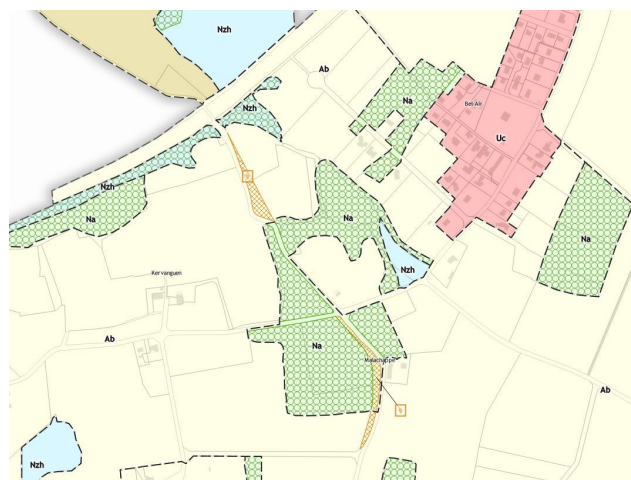
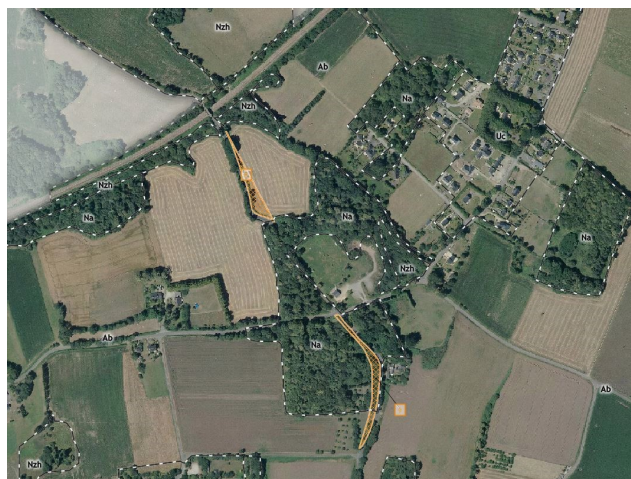
Secteur	Malachappe
Taille (longueur, largeur)	-
Superficie	4335 m²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Aménagement de la voie entre le Pont du Poux et Malachappe, afin d'améliorer la sécurité sur cet axe routier

Numéros cadastre des parcelles concernées :

ZB0032 ; ZB0029 ; ZA0003 ; ZA0002 ; ZB0028



Emplacement réservé n° 10

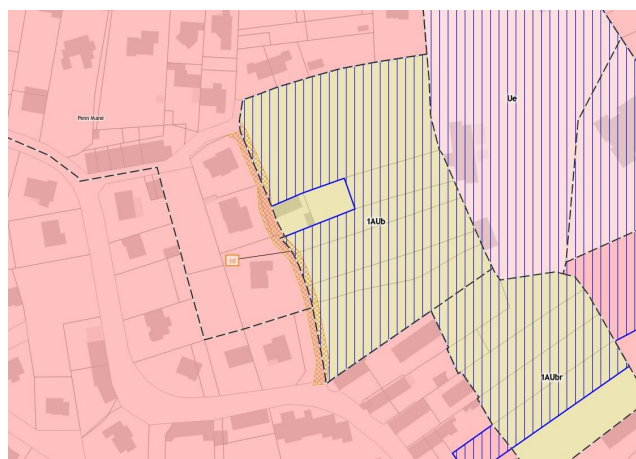
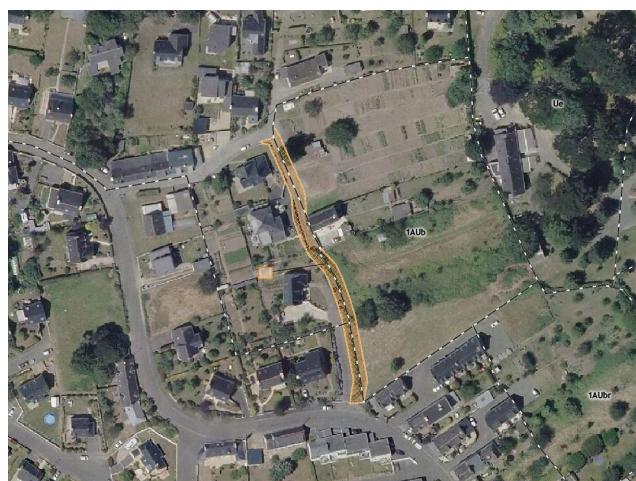
Secteur	Pen Mané
Taille (largeur)	Environ 6 mètres
Superficie	773 m²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Liaison routière entre l'impasse de Saint-Guénaël et la rue Saint-Guénaël.

Numéros cadastre des parcelles concernées :

ZE0200 ; ZE0202 ; ZE1674 ; ZE1675 ; ZE0201 ; ZE0203 ; ZE0197 ; ZE1527



Emplacement réservé n° 11

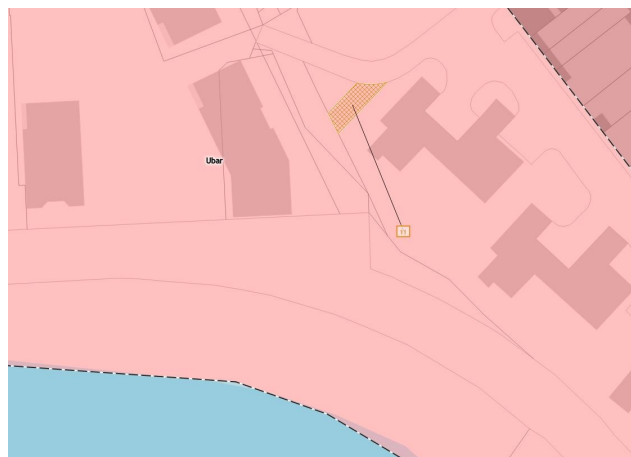
Secteur	Scorff
Taille (largeur)	Environ 5 mètres
Superficie	64,3 m²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Liaison douce entre l'impasse Kerdavid et le boulevard Normandie-Niemen

Numéros cadastre de la parcelle concernée :

AB0806



Emplacement réservé n° 12

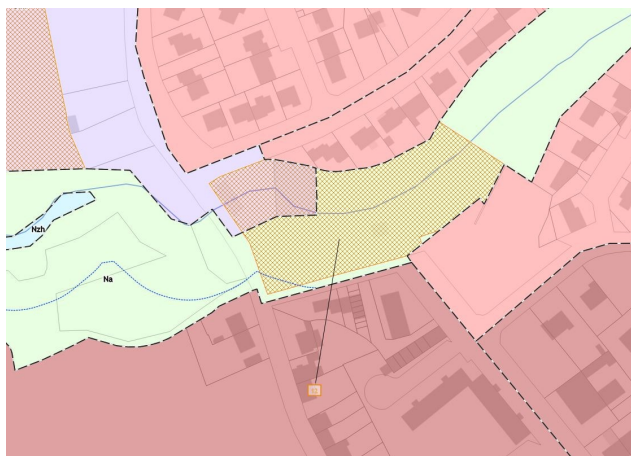
Secteur	Pendreff
Taille (largeur)	Environ 6 mètres
Superficie	5728,7 m²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Liaison douce, continuité écologique et ouvrage de gestion des eaux pluviales en aval du vallon au droit de la rue Gérard Philippe.

Numéros cadastre des parcelles concernées :

AB0641 ; AB0603



Emplacement réservé n° 13

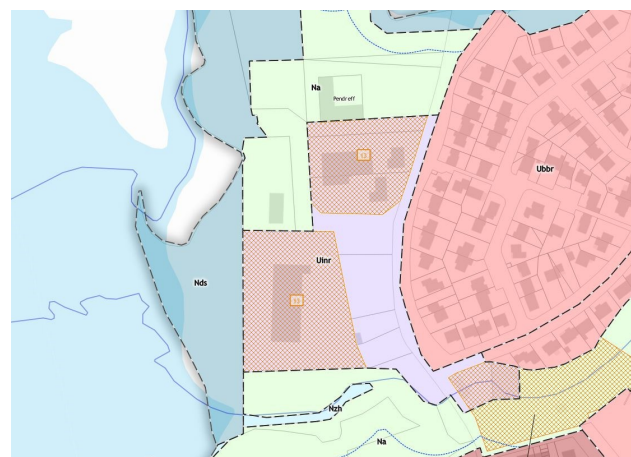
Secteur	Pendreff
Taille (longueur, largeur)	-
Superficie	12117 m²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Reconquête des milieux naturels remarquables de Pendreff, caractéristiques du littoral

Numéros cadastre des parcelles concernées :

BC0662 ; BC0152 ; BC0151 ; BC0148



Emplacement réservé n° 14

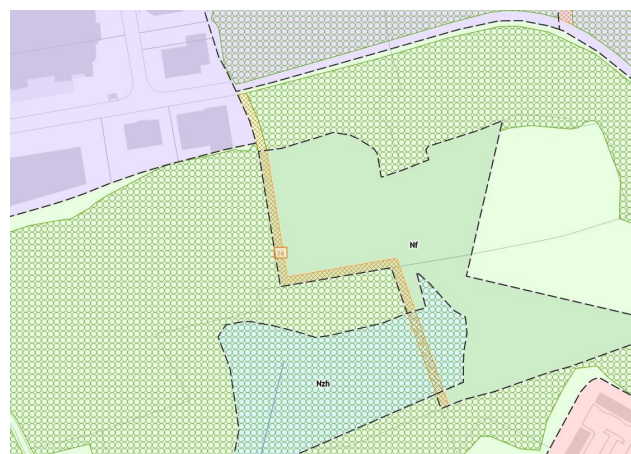
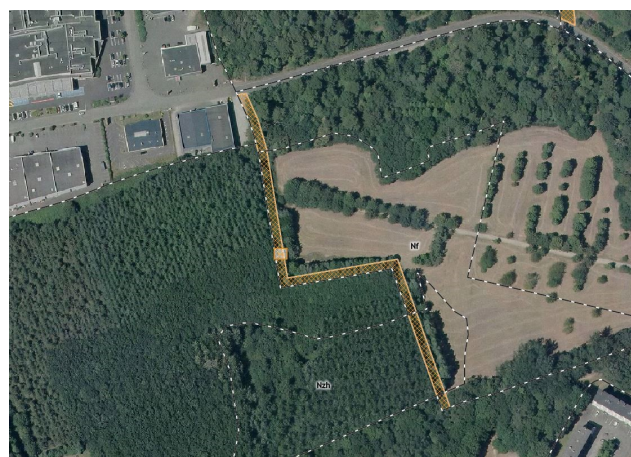
Secteur	Bois de Kervéléan
Taille (longueur, largeur)	-
Superficie	1946,1 m²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Liaison douce entre la rue Jean Jaurès et la zone de Manébos

Numéros cadastre des parcelles concernées :

BC0031 ; BC0946 ; BC0262



Emplacement réservé n° 15

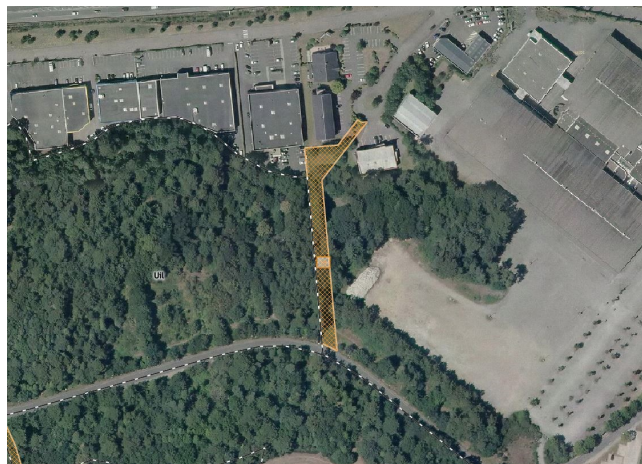
Secteur	Manébos
Taille (largeur)	Environ 10 mètres
Superficie	1761,2 m ²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Liaison douce entre la rue Gustave Zédé et la zone de Manébos

Numéros cadastre des parcelles concernées :

BCo728 ; BCo732 ; BCo032



Emplacement réservé n° 16

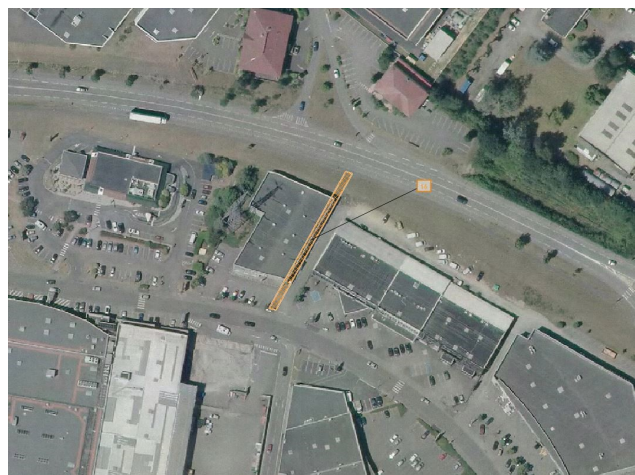
Secteur	ZA Kerrous
Taille (largeur)	Environ 3 mètres
Superficie	210,7 m ²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Liaison douce entre Kerpont nord et Kerpont sud

Numéros cadastre des parcelles concernées :

AZ0718 ; AZ0614



Emplacement réservé n° 17

Secteur	ZA Kerpont
Taille (largeur)	Environ 6 mètres
Superficie	415,6 m ²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

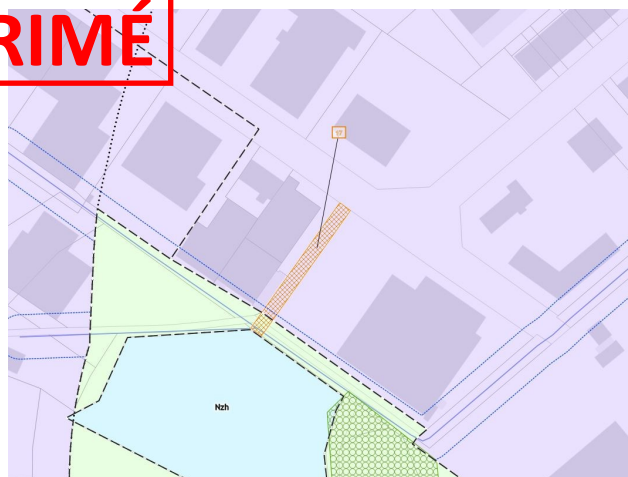
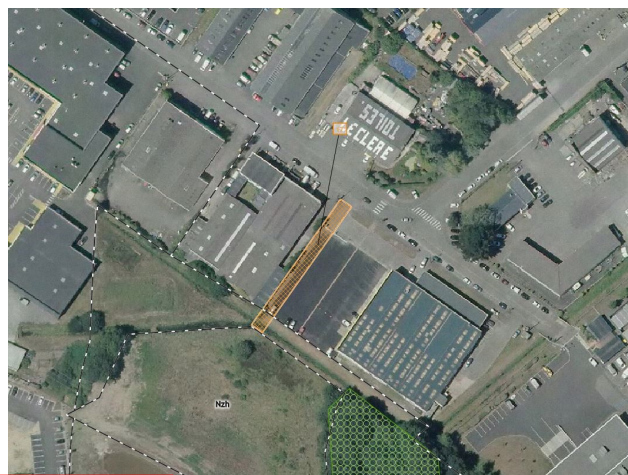
Objet :

Liaison douce entre le Zulo et la rue Marie Ampère

Numéros cadastre des parcelles concernées :

AY0502 ; AY0515 ; AY0136

SUPPRIMÉ



Emplacement réservé n° 18

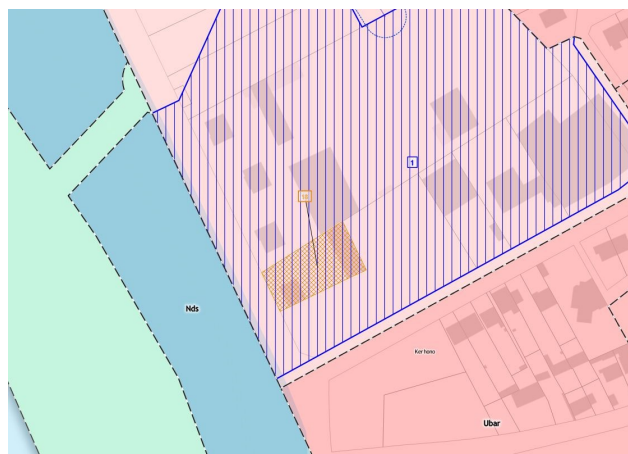
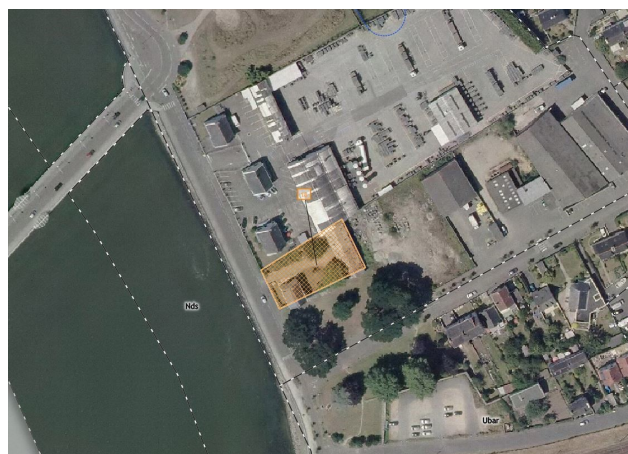
Secteur	Scarh
Taille (longueur, largeur)	-
Superficie	1028,7 m ²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Aménagement des rives du Scorff dans le cadre de la mise en œuvre du futur quartier résidentiel du Scarh

Numéros cadastre de la parcelle concernée :

AM0307



Emplacement réservé n° 19

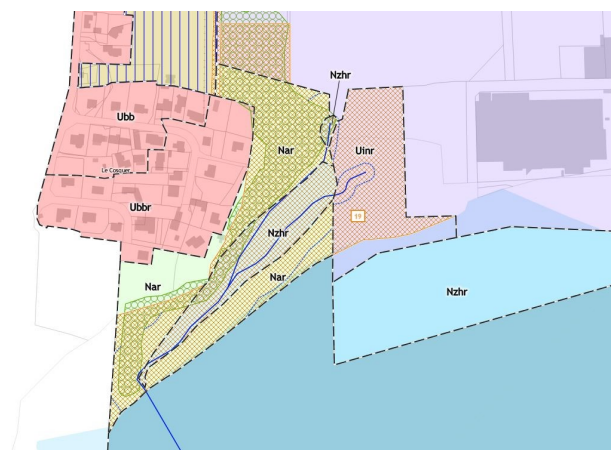
Secteur	Rohu
Taille (longueur, largeur)	-
Superficie	57 529 m ²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Reconquête des milieux naturels remarquables du Rohu et du Blavet, en particulier de l'ancien site d'une activité sablière, dans la perspective d'ouverture de la ville sur la mer

Références cadastrales des parcelles concernées :

AT0322 ; AT0370



Emplacement réservé n° 20

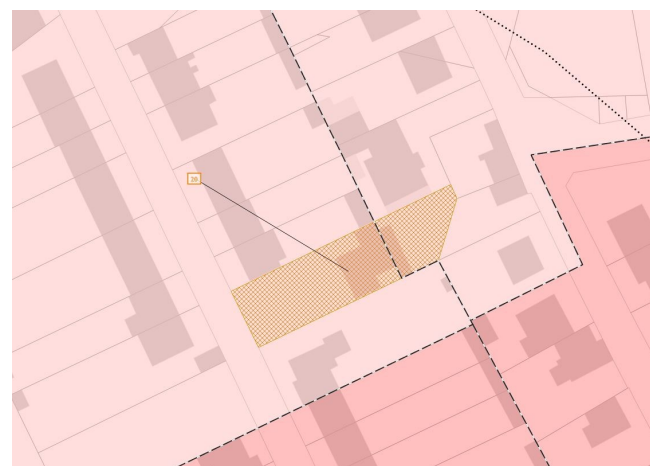
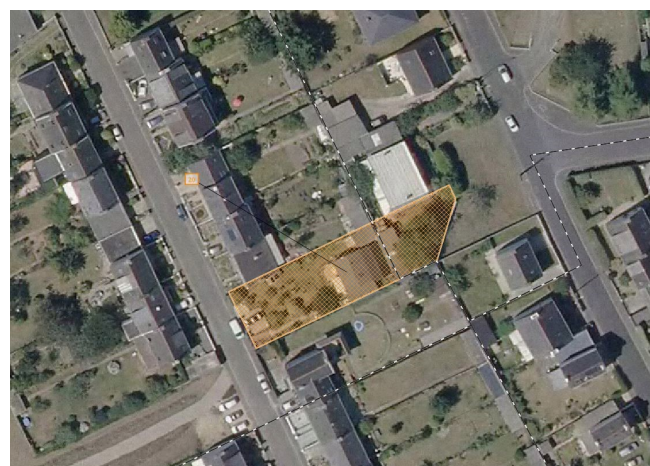
Secteur	Centre-ville
Taille (largeur)	Environ 14,5 mètres
Superficie	760,1 m ²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Aboutissement de la liaison douce entre le Scarh et le centre-ville

Références cadastrales des parcelles concernées :

AM0051 ; AM0052



Emplacement réservé n° 21

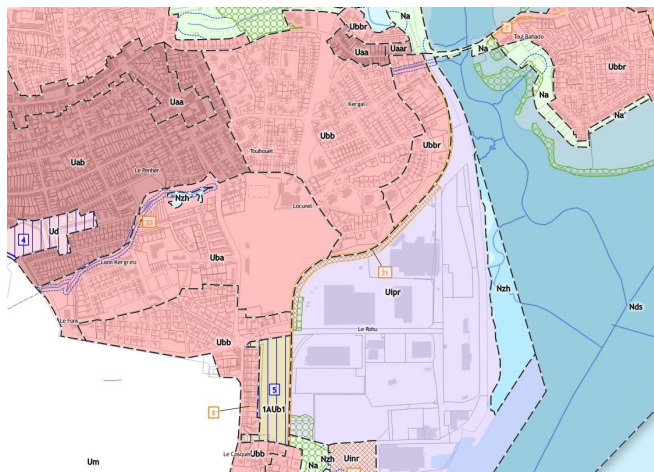
Secteur	Rohu
Taille (longueur, largeur)	-
Superficie	24071,2 m ²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Liaison douce et de randonnée vers le Blavet, notamment par l'emprise de l'ancienne voie ferrée

Références cadastrales des parcelles concernées :

AT0383 ; AT0174 ; AT0284 ; AW0054 ; AT0286 ; AT0285 ; AT0282



Emplacement réservé n° 22

Secteur	Keraliguen
Taille (largeur)	Environ 11 mètres
Superficie	206,2 m ²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

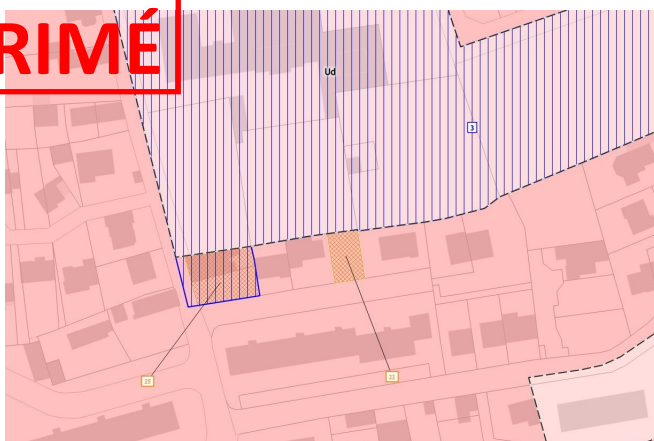
Liaison douce entre la rue Gabriel Pierné et le futur quartier encadré par l'OAP de Keraliguen

Références cadastrales de la parcelle concernée :

AE0660



SUPPRIMÉ



Emplacement réservé n° 23

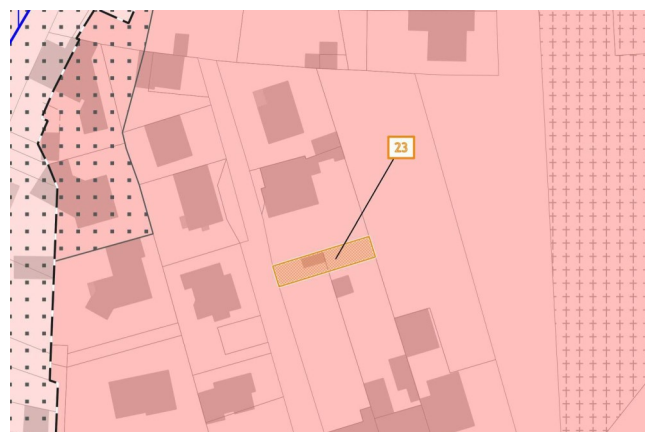
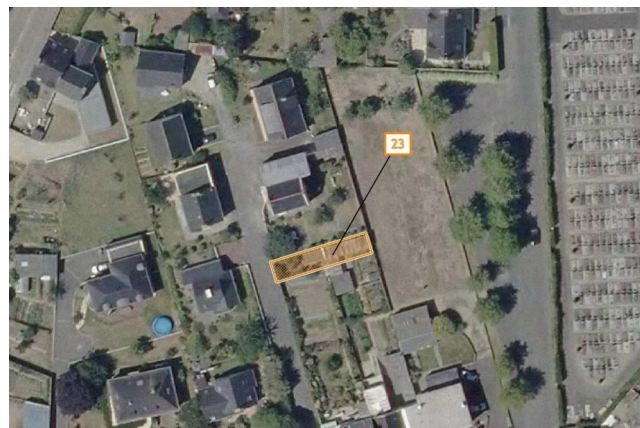
Secteur	Centre-ville
Taille (largeur)	Environ 5 mètres
Superficie	117,2 m²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Désenclavement de l'impasse Marcel Sembat pour faciliter la collecte sélective

Références cadastrales des parcelles concernées :

AH0036 ; AH0033



Emplacement réservé n° 24

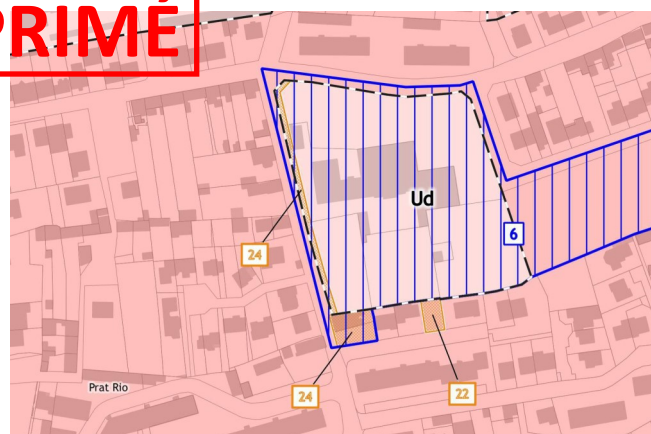
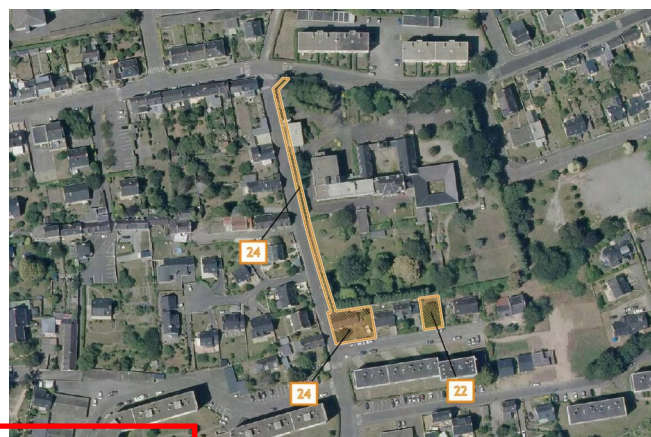
Secteur	Keraliguen
Taille (longueur, largeur)	Largeur de 3 mètres rue Robespierre et à l'angle de la rue Emile Combes
Superficie	880,1 m²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Aménagement de la rue Maximilien de Robespierre et de l'angle de la rue Emile Combes (aménagement chaussée : trottoirs, élargissement voies, angle pour la giration des bus) et ouverture sur le sud de l'OAP de Keraliguen

Références cadastrales des parcelles concernées :

AE0052 ; AE0053 ; AE0054 ; AE0055 ; E0657



SUPPRIMÉ

Emplacement réservé n° 25

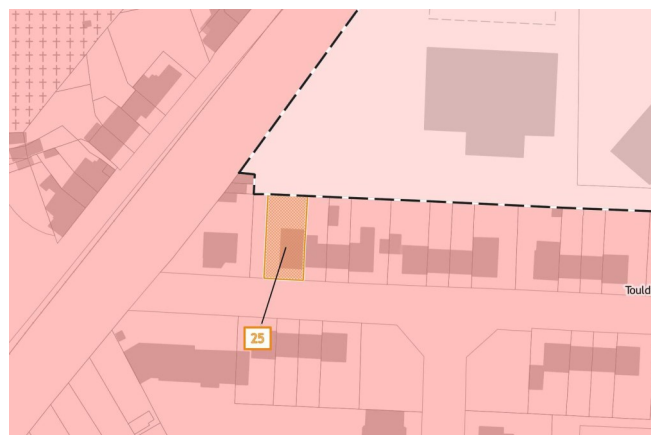
Secteur	Touldrein / Avenue Colonel Fabien
Taille (longueur, largeur)	-
Superficie	296 m²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Amélioration de l'accès aux équipements scolaires et sportifs : voie d'accès, sécurité, visibilité.

Références cadastrales de la parcelle concernée :

AI 216



Emplacement réservé n° 26

Secteur	Kerfréhour
Taille (longueur, largeur)	-
Superficie	703 m²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Amélioration de l'assiette foncière de l'opération de renouvellement urbain Kerfrehour

Références cadastrales de la parcelle concernée :

AX623 et AX624



Emplacement réservé n° 27

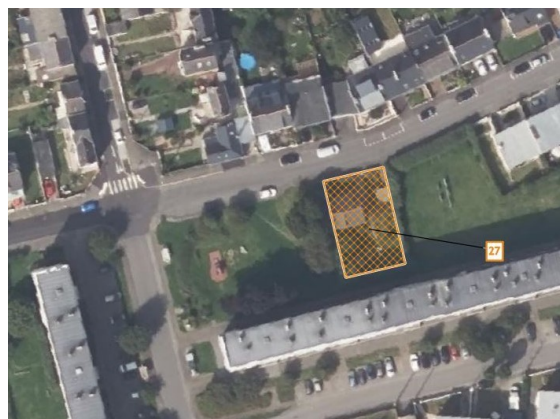
Secteur	Le Penher
Taille (longueur, largeur)	-
Superficie	393 m ²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Amélioration de l'assiette foncière de l'opération de renouvellement de la résidence du Penher

Références cadastrales de la parcelle concernée :

AL513



Emplacement réservé n° 28

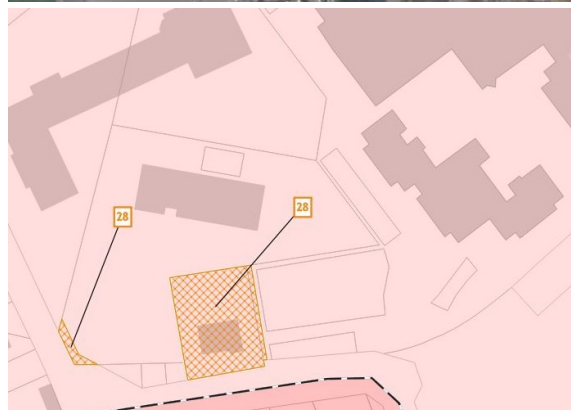
Secteur	Centre Alpha
Taille (longueur, largeur)	-
Superficie	565 + 30 m ²
Bénéficiaire	Commune de Lanester

Objet :

Constitution d'une réserve foncière dans la perspective de l'aménagement urbain du quartier

Références cadastrales de la parcelle concernée :

AM201, AM253 et AM286



ANNEXE B

Liste des BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2019

La Maire, Thérèse THIERY



CONTEXTE ET JUSTIFICATION DE LA DÉMARCHE

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

Du fait d'un territoire communal peu étendu et d'une urbanisation passée importante, le caractère rural et agricole de Lanester est aujourd'hui moins prégnant. Le potentiel d'anciens bâtiments agricoles présentant un réel intérêt architectural est dès lors assez limité mais en même temps rare ; à ce titre, les élus souhaitent protéger ces bâtiments en tant qu'éléments du patrimoine participant au renforcement de l'identité locale.

Cette démarche d'inventaire poursuit trois objectifs essentiels :

- diversifier les activités agricoles en offrant une possibilité de diversification aux exploitants agricoles ;
- permettre la réhabilitation et la valorisation d'un patrimoine rural bâti présentant un potentiel de reconversion ;
- participer au renforcement du paysage rural de la commune.

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

- l'orientation 1 / Objectif 1.5 : « Protéger durablement le plateau agro-naturel du Blavet » > « Préserver l'environnement naturel des impacts de l'urbanisation »
- L'orientation 2 / Objectif 2.6 : « S'inspirer d'une histoire et d'un patrimoine sources d'attachement au territoire et porteurs d'identité » > « Restaurer l'image de la ville à partir d'éléments patrimoniaux ».
- l'orientation 3 / Objectif 3.1 : « Valoriser les ressources naturelles locales » > « Maintenir et diversifier une activité agricole locale »

MODALITÉS DE CLASSEMENT

Seuls les bâtiments identifiés dans cet inventaire peuvent faire l'objet d'un changement de destination car ils sont réputés présenter un intérêt patrimonial et répondre aux conditions du PLU, notamment en matière de desserte par les réseaux.

Compte tenu des objectifs de la commune, il a par ailleurs été décidé de ne retenir que les bâtiments présentant une architecture intéressante et ayant conservé les matériaux et structures d'origine : pierre, bois, ardoises (sauf cas de couverture temporaire de sauvegarde)... A contrario, les bâtiments de type hangar en tôles ondulées ont été exclus de l'inventaire ; de même les constructions en parpaings ou tout autre type de matériau ayant pu dénaturer de manière irréversible le bâtiment d'origine et porter préjudice au caractère architectural, n'ont pas été retenues. Néanmoins, certains bâtiments dont le corps principal présente des caractéristiques d'origine mais sont seulement entachés de légères extensions ont été retenus.

La principale destination vers laquelle ces bâtiments muteront est *a priori* l'habitat. Il a donc été décidé d'utiliser des critères supplémentaires dans ce recensement :

- l'emprise au sol du bâtiment doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un logement, soit plus de 40m² ;
- la superficie de l'unité foncière à laquelle le bâtiment est attaché (ou dans certains cas la présence d'une parcelle contiguë propice à cette installation) ainsi que la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un assainissement individuel ;
- le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Compromettre l'activité agricole est par exemple autoriser la transformation en habitation d'une grange située au milieu d'une grande parcelle agricole, en empêchant ainsi l'exploitation aisée des terrains par une segmentation de l'entité agricole, ou bien générer, par la proximité de l'habitat par rapport à des bâtiments d'élevage par exemple, des conflits d'usages.

Pour élaborer ce classement, un recensement *in situ* a été réalisé. Il a permis un premier inventaire du bâti qui a été localisé sur le cadastre et photographié. Puis, ont été éliminés :

- les bâtiments déjà à destination d'habitations ;
- les appentis, les ruines, les constructions « précaires » de type cabanon ;
- les bâtiments agricoles ne présentant pas d'intérêt architectural ou patrimonial (poulaillers, hangars en tôle, en parpaings...) ;
- les bâtiments trop petits (moins de 40 m²) ;
- les bâtiments situés sur une unité foncière ne permettant pas l'assainissement autonome ;
- les bâtiments pour lesquels le changement de destination serait susceptible de compromettre l'activité agricole.

Ainsi, de plus de 30 bâtiments recensés, seuls 9 bâtiments localisés dans 4 hameaux ont été sélectionnés et identifiés sur le règlement graphique du PLU et peuvent ainsi changer de destination.

Ces 9 bâtiments font l'objet d'une présentation dans cette annexe. Chacun dispose d'une fiche qui le localise, le présente et le décrit succinctement, afin d'apprécier son intérêt architectural ou patrimonial et d'évaluer les interactions possibles entre le changement de destination et l'exploitation agricole.

Les travaux de restauration doivent contribuer à la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti de la commune ; aussi, ces travaux devront être réalisés dans la limite des volumes existants et dans le respect rigoureux des caractéristiques architecturales du bâtiment : nature des matériaux utilisés, proportion des baies, couverture de toiture, etc. Pour le patrimoine rural traditionnel, au-delà du règlement écrit du PLU, il est vivement conseillé de se reporter également aux préconisations développées dans l'annexe 3 du présent règlement en ce qui concerne la restauration du bâti ancien rural.

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

Kerhervy	page 4
Le Mané	page 4
Saint-Niau.....	page 6
Saint-Nudec	page 7

Lieu-dit **Kerhervy**

Références cadastrales ZD 0118

Emprise au sol du bâtiment 213 m²

Configuration des lieux

Hors périmètre sanitaire d'un bâtiment d'élevage	non
Part d'un ensemble habité plus vaste	oui
Absence d'autres servitudes ou de nuisances connues	oui
Accès/réseaux AEP, électricité, téléphone	oui

Intérêt architectural : Bâtiment fin XIXe en pierre, avec des vestiges plus anciens (porte plein cintre XVIIIe) convertie en étable jusque dans les années 1990. Une réhabilitation viendrait compléter la partie historique du hameau de Kerhervy.

Le bâtiment est situé à plusieurs dizaines de mètres du bâtiment d'élevage actuel (même propriétaire) mais plusieurs autres habitations (dont l'agriculteur) sont déjà dans ce périmètre.

Projet éventuel de diversification d'activité agricole.



Lieu-dit **Le Mané**

Références cadastrales ZD 0248

Emprise au sol du bâtiment 120 m²

Configuration des lieux

Hors périmètre sanitaire d'un bâtiment d'élevage	oui
Part d'un ensemble habité plus vaste	oui
Absence d'autres servitudes ou de nuisances connues	non
Accès/réseaux AEP, électricité, téléphone	oui

Intérêt architectural :

Bâtiment fin XIXe siècle, formant la partie sud d'un grand ensemble en longère composé de trois unités distinctes, dans un écart ayant bénéficié d'une première réhabilitation très qualitative. Bel appareillage de pierre et gerbière.

A proximité de la RD326 mais en retrait par rapport au bâtiment principal réhabilité.



Lieu-dit **Le Mané**

Références cadastrales ZD 0248

Emprise au sol du bâtiment 96 m²

Configuration des lieux

Hors périmètre sanitaire d'un bâtiment d'élevage	oui
Part d'un ensemble habité plus vaste	oui
Absence de servitudes ou de nuisances connues	non
Accès/réseaux AEP, électricité, téléphone	oui

Intérêt architectural : Bâtiment milieu XIXe siècle, formant la partie central d'un grand ensemble en longère composé de trois unités distinctes, dans un écart ayant bénéficié d'une première réhabilitation très qualitative. En très bon état ; bel appareillage de pierre, ouvertures chanfreinées et gerbière.

A proximité de la RD326 mais en retrait par rapport au bâtiment principal réhabilité.



Lieu-dit **Le Mané**

Références cadastrales ZD 0248

Emprise au sol du bâtiment 142 m²

Configuration des lieux

Hors périmètre sanitaire d'un bâtiment d'élevage	oui
Part d'un ensemble habité plus vaste	oui
Absence de servitudes ou de nuisances connues	non
Accès/réseaux AEP, électricité, téléphone	oui

Intérêt architectural : Bâtiment fin XIXe/début XXe siècle, formant la partie nord d'un grand ensemble en longère composé de trois unités distinctes, dans un écart ayant bénéficié d'une première réhabilitation très qualitative. Bon état, bel appareillage de pierre et grandes ouvertures agricoles.

A proximité de la RD326 mais en retrait par rapport au bâtiment principal réhabilité.



Lieu-dit **Saint-Niau**

Références cadastrales ZA 0102

Emprise au sol du bâtiment 126 m²

Configuration des lieux

Hors périmètre sanitaire d'un bâtiment d'élevage	oui
Part d'un ensemble habité plus vaste	oui
Absence de servitudes ou de nuisances connues	oui
Accès/réseaux AEP, électricité, téléphone	oui

Intérêt architectural :

Beau bâtiment en très bon état.

Bâtiment agricole courant XIXe siècle, linteaux droits en bois, beaux appareillages de pierre sur les jambages et peu de remaniements.



Lieu-dit **Saint-Niau**

Références cadastrales ZA 0116

Emprise au sol du bâtiment 67 m²

Configuration des lieux

Hors périmètre sanitaire d'un bâtiment d'élevage	oui
Part d'un ensemble habité plus vaste	oui
Absence de servitudes ou de nuisances connues	oui
Accès/réseaux AEP, électricité, téléphone	oui

Intérêt architectural :

Bâtiment agricole début XXe siècle présentant quelques belles parties en pierres appareillée. Reprise après-guerre pour une réhausse en parpaings des combles avec construction d'une gerbière. Couverture originale en tuiles.



Lieu-dit **Saint-Nudec**

Références cadastrales AS 0131

Emprise au sol du bâtiment 110 m²

Configuration des lieux

Hors périmètre sanitaire d'un bâtiment d'élevage	non
Part d'un ensemble habité plus vaste	oui
Absence de servitudes ou de nuisances connues	oui
Accès/réseaux AEP, électricité, téléphone	oui

Intérêt architectural :

Partie occidentale d'une grande longère début XIXe, avec de beaux encadrements en granite. Reprises plus récentes des petites ouvertures avec utilisation de briques. Gerbière.

Située dans un périmètre sanitaire (même propriétaire) mais contiguë à une autre habitation.



Lieu-dit **Saint-Nudec**

Références cadastrales AS 0008

Emprise au sol du bâtiment 52 m²

Configuration des lieux

Hors périmètre sanitaire d'un bâtiment d'élevage	non
Part d'un ensemble habité plus vaste	oui
Absence de servitudes ou de nuisances connues	oui
Accès/réseaux AEP, électricité, téléphone	oui

Intérêt architectural :

Joli bâtiment en pierre fin XIXe avec linteaux granit droits, et toiture quatre pans.

Situé dans un périmètre sanitaire (même propriétaire) mais présence de plusieurs habitations dans le périmètre.



Lieu-dit	Saint-Nudec
Références cadastrales	AS 0131
Emprise au sol du bâtiment	178 m²

Configuration des lieux

Hors périmètre sanitaire d'un bâtiment d'élevage	non
Part d'un ensemble habité plus vaste	oui
Absence de servitudes ou de nuisances connues	oui
Accès/réseaux AEP, électricité, téléphone	oui

Intérêt architectural :

Bâtiment début XIXe composé de deux volumes. Joli escalier et belle porte de grange au nord présentant un linteau en chêne en chapeau de gendarme. Bel appareillage en pierre et gerbière.

Fait partie intégrante d'un ensemble bâti agricole ancien réhabilité.



ANNEXE C

PRÉCONISATIONS ARCHITECTURALES POUR LE BÂTI ANCIEN RURAL

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2019

La Maire, Thérèse THIERY



Ce document présente un ensemble de **préconisations** visant à permettre l'évolution normale des bâtiments ruraux anciens de la commune, tout en conservant à la fois leur caractère architectural et l'intégrité de leur comportement hygrothermique.

Il s'agit bien de fournir les premières bases aux porteurs de projets de rénovation ou d'intervention sur un bâtiment ancien afin qu'ils puissent soit rénover eux-mêmes dans les « règles de l'art », soit mieux choisir les entreprises qui interviendront sur le chantier, dans le respect de l'architecture d'origine et des méthodes constructives anciennes employées.

Sommaire

1/ Principes pour les interventions sur un bâtiment et ses abords

- 1.1 Sur les longères
- 1.2 Sur les dépendances agricoles
- 1.3 Sur les logis

2/ Principes pour la rénovation d'un bâtiment

- 2.1 Préalable : l'usage de la chaux
- 2.2 La restauration de la maçonnerie
- 2.3 L'isolation thermique
- 2.4 Le traitement de la toiture
- 2.5 La conservation des détails architecturaux
- 2.6 Le traitement des ouvertures

Pour des informations plus précises et complètes, des fiches techniques ou d'autres détails, les sites suivants sont recommandés :

- l'association patrimoine rural en Bretagne : tiez-breiz.bzh
- le réseau d'échange de développement durable et local : bruded.fr

1/ Principes pour les interventions sur un bâtiment et ses abords

On distingue principalement 3 typologies de bâtiments dans le bâti agricole de la commune : les longères, les dépendances agricoles et les logis.

Les principes qui vont présider à une intervention sur ces bâtis découlent du respect des volumes et des proportions propres à chacun de ces typologies de patrimoine bâti.

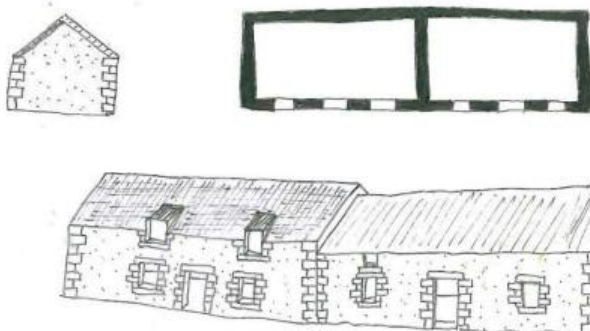
1.1/ Sur les longères

Plan : longitudinal

Gabarit : RDC + combles

Éléments régulièrement rencontrés :

- chaînage en angle
- alignement des bâtiments
- forment un ensemble de corps de ferme



Une extension sur une longère peut être réalisée en **matériaux différents du bâtiment d'origine (bois, zinc,...)**. Outre la modernité de l'aspect et la facilité de mise en œuvre, ces matériaux permettent une lecture chronologique du bâti, distinguant ainsi les ouvrages réalisés au cours du temps.

Lors d'une construction d'extension, il est important de conserver la façade tout en longueur qui donne à la longère son caractère particulier. **L'ajout de volume sur la façade principale est déconseillé** car il dénaturerait trop la façade du bâtiment. Il est préférable de construire l'extension à l'arrière du bâtiment, ou dans la continuité de ce dernier.

Le volume ajouté sur la façade arrière est idéalement en continuité de la **pente de toit, ou avec un pan de toit présentant une pente plus accentuée ou bien alors avec un toit plat**. En aucun cas le volume ajouté **ne doit pas dépasser la hauteur du toit existant**.



Les volumes ajoutés aux extrémités d'une longère **doivent si possible prolonger les façades principales** pour poursuivre le bâti. **La hauteur du faitage peut être différente** mais le nombre de niveaux ne doit pas dépasser le nombre existant du bâtiment.

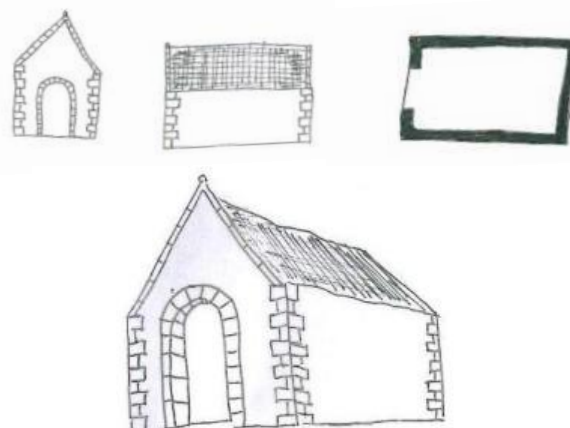
1.2/ Sur les dépendances agricoles

Plan : proche du carré

Gabarit : RDC + combles

Éléments régulièrement rencontrés :

- chaînage en angle
- porte de grange avec entourage en pierre de taille



Une extension peut être réalisée en **matériaux différents du bâtiment d'origine (bois, zinc...)**. Outre la modernité de l'aspect et la facilité de mise en œuvre, ces matériaux permettent une lecture chronologique du bâti, distinguant ainsi les ouvrages réalisés au cours du temps.

Les extensions privilégient les façades longitudinales afin de garder les **pignons en pierres apparentes**. Le volume ajouté doit privilégier la continuité avec la **pente de toit ou une pente plus accentuée, voire une toiture plate** mais si possible **ne pas dépasser la hauteur du toit existant**.

Dans la situation où les deux façades sont investies par une extension, il est important que les **deux extensions soient traitées de la même manière et qu'elles possèdent la même forme** dans le but de **conserver la symétrie du bâtiment**.



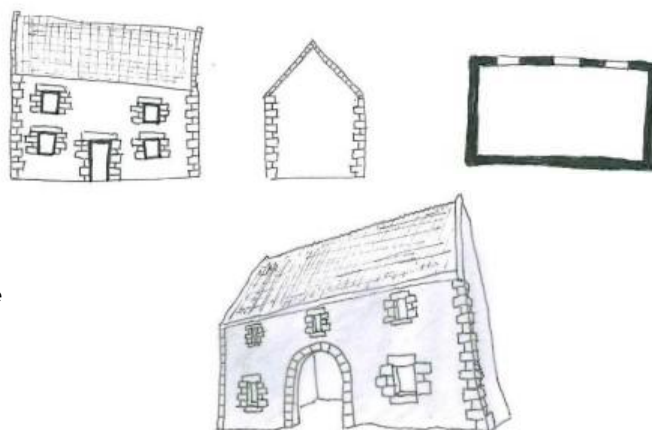
1.3/ Sur les logis

Plan : rectangulaire

Gabarit : RDC + 1 + combles

Eléments régulièrement rencontrés :

- chaînage en angle
- chaînage en encadrement d'ouverture
- corniches
- appareillage de pierre taillée



Une extension peut être réalisée en **matériaux différents du bâtiment d'origine (bois, zinc...)**. Outre la modernité de l'aspect et la facilité de mise en œuvre, ces matériaux permettent une lecture chronologique du bâti, distinguant ainsi les ouvrages réalisés au cours du temps.

Les extensions sont préférentiellement réalisées **sur la façade arrière du logis**, si cette dernière ne présente pas d'éléments architecturaux notables (dans le cas contraire, **leur conservation est vivement conseillée**). Les **pignons et la façade principale** doivent dans la mesure du possible rester en pierre apparente sans extension.

2/ Principes pour la rénovation d'un bâtiment

2.1/ Préalable : l'usage de la chaux

Intérêt constructif

La chaux a été très longtemps utilisée comme liant dans le bâtiment, puis a été remplacée par le ciment qui présentait notamment un coût moins élevé et une plus grande facilité de mise en œuvre pour l'époque. Néanmoins, on redécouvre depuis quelques années les propriétés et les avantages de la chaux qui est de plus en plus réutilisée, en particulier dans le domaine de la restauration architecturale.

La chaux présente un grand avantage par rapport au ciment : il s'agit d'un **matériau perspirant**. Dans un bâtiment, une grande quantité de vapeur d'eau est formée par les personnes qui y vivent et leurs activités (cuisine, chauffage, sanitaires...). Cette vapeur d'eau doit sortir du bâtiment par ventilation au risque de créer des zones d'humidité. **La propriété perspirante de la chaux permet à la vapeur d'eau de**

traverser le mur vers l'extérieur, sans pour autant laisser entrer l'air extérieur ou l'eau ; le ciment à l'inverse bloque cet échange. Cette caractéristique permet ainsi au mur de rester naturellement sain et au bâtiment de « respirer ».

Il est donc fondamental de **conserver la chaux** dans ces constructions anciennes **pour ne pas interrompre le chemin de la vapeur d'eau**. L'humidité bloquée dans les murs ou remontée par capillarité depuis le sol peut provoquer des désordres importants. Associés à des infiltrations d'eau par des couvertures défectueuses, ces désordres peuvent aller jusqu'à l'effondrement.



Exemple de flambage, évolutif d'un bouffement de mur

Mises en œuvre

La chaux hydraulique peut être utilisée aisément pour les travaux de maçonnerie sous forme de mortier pour la réparation de murs en pierre ou la réfection des joints extérieurs, ainsi que pour les chapes intérieures (qui peuvent supporter ensuite des tomettes ou un plancher bois ou bien encore des finitions terre cirées...) qui éviteront la migration de l'humidité du sol vers les pieds de mur. La qualité du sable constitue autant que celle de la chaux un facteur important de la qualité finale du mortier.



Exemple de joints extérieurs chaux/sable



Exemple d'enduit de finition à la chaux

La chaux constitue également un choix intéressant pour l'isolation par le biais d'enduits à base de chaux et de matériaux naturels isolants (comme le chanvre, le lin, le liège...).

Enfin, les finitions des murs avec la chaux sont envisageables : soit sous forme d'enduits (de nombreuses « recettes » pour autant de techniques et de rendus différents existent pour lesquelles il faudra opter pour une chaux hydraulique ou une chaux aérienne), soit même sous forme de peintures (du lait de chaux à l'eau de chaux) éventuellement pigmentées.

2.2/ La restauration de la maçonnerie

Traditionnellement, les maisons bretonnes étaient réalisées en **moellons de pierre** avec un **mortier terre ou terre-chaux** permettant une perspiration des murs. Les ouvertures étaient encadrées par des **pierres de tailles en granit**. Ces éléments sont fondamentaux dans la perspective de conserver le caractère local du bâti.

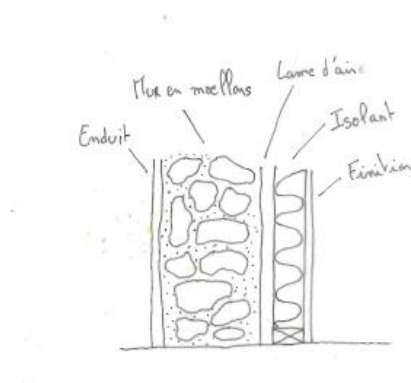
Les encadrements de fenêtre doivent être réalisés préférentiellement en pierre de taille, mais le recours à de faux linteaux de granit est possible. **Les joints ainsi que la maçonnerie ne doivent pas être réalisés avec du ciment ou tout mortier étanche à la vapeur d'eau** qui viendrait alors annihiler les vertus perspirantes de la chaux et de la terre ; de même, un mortier à la chaux « bâtardé » avec du ciment revient à rendre le mortier étanche.

2.3/ L'isolation thermique

Afin de conserver au maximum l'aspect extérieur des bâtiments, **l'isolation thermique extérieure s'avère rapidement inenvisageable et est donc fortement déconseillée**. Le rejointoiement des bâtiments en pierre est préféré à l'isolation par l'extérieur afin de conserver leur caractère patrimonial et entretenir les murs. Ce rejointoiement doit permettre la lecture des éléments constituant la qualité de ce patrimoine (chainages d'angles, encadrements ...).

Néanmoins, la rénovation dans le respect du bâtiment ne doit pas empêcher la recherche de la meilleure efficacité énergétique possible et l'isolation thermique par l'intérieur demeure très efficace quand elle est bien conçue et mise en œuvre, malgré la persistance de quelques ponts thermiques. L'attention doit toujours porter sur la « respiration » du bâtiment afin d'éviter l'accumulation d'humidité ; le système d'isolation évitera donc ces points de rosée.

- Une lame d'air (2 cm maximum) entre l'isolant et le mur peut être ménagée si ce dernier est poreux (en pierre tendre, en terre crue...), dans le cas d'une mise en œuvre conventionnelle par armature et panneaux rigides d'isolant. Il est impératif de choisir un **isolant perspirant et idéalement biosourcé**.

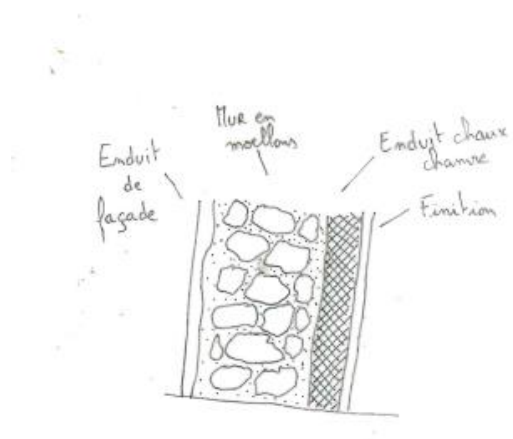


Coupe d'une isolation intérieure



Exemple de mise en œuvre d'isolation par l'intérieur, bâtiment passif

- L'isolation intérieure peut également prendre la forme d'un enduit épais (de type chaux-chanvre, chaux-lin, chaux-paille...) directement appliqué sur le mur et qui servira en même temps de finition ou supportera une finition plus fine. Ce même isolant peut aussi être appliqué sur le mur, entre des armatures en bois qui permettront la pose de panneaux de bois, de plâtre, de gypse...



Coupe d'une isolation par l'intérieur avec un enduit chaux-chanvre



Exemple de mise en œuvre d'isolation par l'intérieur, bâtiment passif

2.4/ Le traitement de la toiture

La couverture

Les toitures sont aujourd'hui recouvertes **d'ardoise, plus rarement de chaume**. Afin de conserver une lecture du patrimoine, **le maintien de toitures sombres est conseillé** ; toutefois, dans l'objectif de permettre une architecture contemporaine, **les toitures en zinc ou en bac acier** (dont l'aspect qualitatif devra être proche de celui du zinc) dans les tons rappelant l'ardoise constituent des alternatives séduisantes. Dans certains cas, l'utilisation de tuiles plates sera permise si ces dernières sont déjà présentes sur le bâtiment ou le site.

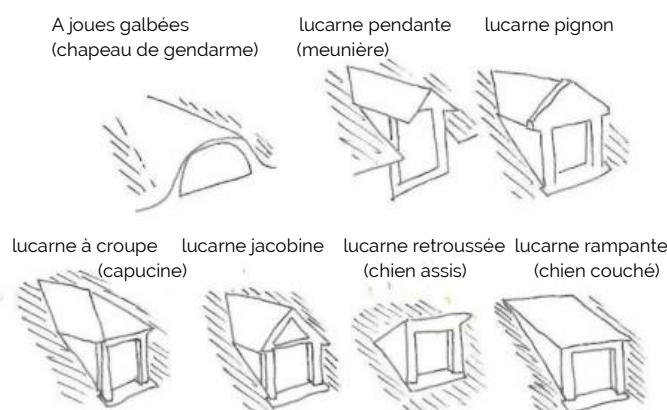
Le faîtage peut être réalisé **en tuile d'argile** dans le cas d'une couverture en ardoise. Les tuiles seront alors posées directement sur un lit de mortier de chaux-sable.

Dans le cas d'un changement d'une couverture en chaume au profit d'une couverture en ardoise, on **conservera visible la partie supérieure de la chevronnière** qui correspond à l'épaisseur de la toiture en chaume, afin de permettre un éventuel retour au chaume mais à plus court terme de **conserver cet élément significatif** d'une époque.

Si la toiture présente des ondulations dues à la mise en œuvre d'époque et à l'âge de la charpente, **il est alors conseillé de conserver autant que possible ces ondulations ou tout au moins de limiter la recherche d'une planéité parfaite** lors d'une éventuelle restauration, afin de conserver le caractère ancien et authentique du bâtiment.

Les lucarnes

Les lucarnes sont très présentes dans les constructions rustiques et permettent d'éclairer les combles.



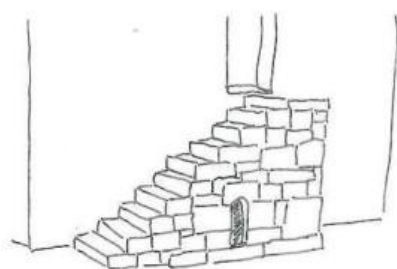
Croquis de différentes typologies de lucarnes

Si la construction comportait des ouvertures permettant la pose de lucarnes, il est alors possible de les restaurer. Dans le cas contraire, **il est plutôt conseillé d'opter pour la pose de châssis de toit**. Il existe plusieurs typologies de lucarnes ; le choix se fera donc en fonction de la typologie présente sur le bâtiment ou dans le hameau ou la commune.

2.5/ La conservation des détails architecturaux

Tous les détails architecturaux représentent des particularités du bâtiment que le propriétaire **doit conserver** dans la mesure du possible, afin de témoigner d'usages ou de modénatures locales.

En voici une liste non exhaustive : les niches, les linteaux (à accolade, en anse de panier...), les chaînages d'angle, les pigeonniers, les escaliers, les sculptures (symboles, personnages...).



Escalier, avec niche



Linteau en accolade



Linteau en anse de panier

2.6/ Le traitement des ouvertures

Les percements

Lors d'une rénovation, il est conseillé de **conserver les proportions des ouvertures existantes**, en général plus hautes que larges.

Il est aussi important de **conserver l'alignement des ouvertures d'un étage** sur l'autre. Si l'on vient ajouter une lucarne pour éclairer les combles, cette dernière devra alors être alignée avec l'ouverture existante en-dessous. De même, il est également important de **conserver la symétrie axiale** de ces bâtis.

Les menuiseries

Il est conseillé de **conserver l'aspect des menuiseries existantes**. Le changement des menuiseries, dans le cadre d'une rénovation énergétique par exemple, doit **prendre en compte l'aspect de l'existant (sauf s'il s'agit bien entendu d'une menuiserie récente déjà en rupture avec la menuiserie d'époque)** et de s'en rapprocher au maximum.

Les menuiseries en bois sont conseillées. Dans le cas contraire, le matériau choisi devra idéalement reprendre les caractéristiques de la menuiserie existante, et notamment **la largeur de ses montants**. Le PVC autorise difficilement des montants fins mais l'aluminium dispose de différentes finitions et de possibilités d'adaptation accrues. **Les couleurs des menuiseries sont laissées libres**. Elles peuvent participer à animer la façade par l'application d'une couleur vive.

ANNEXE D

LISTE DES PLANTES INVASIVES DE BRETAGNE

2016, DREAL BRETAGNE, RÉGION BRETAGNE, CONSERVATOIRE BONTANIQUE NATIONAL DE BREST

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2019

La Maire, Thérèse THIERY



AVRIL 2016

QUERE Emmanuel
GESLIN Julien

Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne



Conservatoire Botanique National



CONSERVATOIRE
BOTANIQUE
NATIONAL
DE BREST





Antenne de Bretagne

Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne

2016

Rédaction :

Quéré Emmanuel – CBN de Brest

Geslin Julien – CBN de Brest

Contributions et relecture :

Colasse Vincent – CBN de Brest

Glemarec Erwan – CBN de Brest

Guillevic Yvon (Botaniste – membre du Conseil scientifique du CBNB)

Hardegen Marion – CBN de Brest

Haury Jacques (Agrocampus Ouest)

Laurent Elise – CBN de Brest

Lieurade Agnès – CBN de Brest

Magnanon Sylvie – CBN de Brest

Masson Gaëtan – CBN de Brest

Photographie de couverture :

Myriophyllum aquaticum – CBN de Brest (Loïc Ruellan)

Ce document doit être référencé comme suit :

QUERE E., GESLIN J., 2016 - *Liste des plantes vasculaires invasives de Bretagne*. DREAL Bretagne, Région Bretagne. Conservatoire botanique national de Brest, 27 p. + annexes

Présentation de la liste des plantes invasives de Bretagne

La liste des plantes invasives de Bretagne comprend, en 2016, **129 taxons**.

Ces 117 taxons se répartissent en 3 catégories :

- **29** invasives avérées ;
- **33** invasives potentielles ;
- **67** plantes à surveiller.

Synthèse des modifications apportées par rapport à la liste de 2011

Tableau 1 : synthèse des modifications apportées par rapport à la liste de 2011

Nom RNFO	Nom TAXREF v7	Ajout	Passage de...	Suppression
<i>Acacia dealbata</i> Link	<i>Acacia dealbata</i> Link	IP5		
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	IP5		
<i>Amaranthus hybridus</i> L. subsp. <i>hybridus</i>	<i>Amaranthus hybridus</i> L. subsp. <i>hybridus</i>	AS2		
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A.Gray	<i>Ambrosia psilostachya</i> DC.	AS1		
<i>Arctotheca calendula</i> (L.) Levyns	<i>Arctotheca calendula</i> (L.) Levyns	AS5		
<i>Aster novae-angliae</i> L.	<i>Symphytotrichum novae-angliae</i> (L.) G.L.Nesom	AS6		
<i>Cardaria draba</i> (L.) Desv.	<i>Lepidium draba</i> L.	AS5		
<i>Carpobrotus acinaciformis x edulis</i>	<i>Carpobrotus acinaciformis x edulis</i>	IA1i		
<i>Cornus sericea</i> L.	<i>Cornus sericea</i> L.	IP5		
<i>Cotoneaster franchetii</i> D.Bois	<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois	IP5		
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	IP5		
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	IP5		
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	AS5		
<i>Fallopia aubertii</i> (L.Henry) Holub	<i>Fallopia aubertii</i> (L.Henry) Holub	AS5		
<i>Gunnera tinctoria</i> (Molina) Mirb.	<i>Gunnera tinctoria</i> (Molina) Mirb.	AS5		
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	IP5		
<i>Nassella tenuissima</i> (Trin.) Barkworth	<i>Nassella tenuissima</i> (Trin.) Barkworth	AS6		
<i>Prunus cerasus</i> L.	<i>Prunus cerasus</i> L.	AS5		
<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	IP5		
<i>Salpichroa organifolia</i> (Lam.) Baill.	<i>Salpichroa organifolia</i> (Lam.) Baill.	AS6		
<i>Senecio mikanioides</i> Otto ex Walp.	<i>Delairea odorata</i> Lem.	AS5		
<i>Verbena bonariensis</i> L.	<i>Verbena bonariensis</i> L.	AS5		
<i>Yucca gloriosa</i> L.	<i>Yucca gloriosa</i> L.	IP5		
<i>Aesculus hippocastanum</i> L.	<i>Aesculus hippocastanum</i> L.		taxon non invasif à AS5	
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.		IP5 à IA1i	
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	<i>Erigeron canadensis</i> L.		AS6 à AS5	
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz.		AS6 à AS5	
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.		IP4 à IP5	
<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker		IP4 à IP5	
<i>Crepis sancta</i> (L.) Bornm	<i>Crepis sancta</i> (L.) Bornm.		AS5 à AS4	
<i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	<i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.		AS6 à IP5	
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	<i>Cuscuta scandens</i> Brot.		IP1 à IP5	

<i>Cyperus esculentus</i> L.	<i>Cyperus esculentus</i> L.		AS5 à IP2	
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	<i>Datura stramonium</i> L.		AS5 à IP3	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.		AS5 à IP5	
<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees	<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees		Taxon non invasif à AS5	
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.		AS6 à IP5	
<i>Epilobium brachycarpum</i> C.Presl	<i>Epilobium brachycarpum</i> C.Presl		Taxon absent à AS2	
<i>Galega officinalis</i> L.	<i>Galega officinalis</i> L.		AS5 à AS6	
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier		AS1 à IP3	
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		IP4 à IA1e	
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	<i>Impatiens parviflora</i> DC.		IP5 à AS5	
<i>Lathyrus latifolius</i> L.	<i>Lathyrus latifolius</i> L.		AS6 à IA1e	
<i>Laurus nobilis</i> L.	<i>Laurus nobilis</i> L.		IP5 à IA1e	
<i>Lemna minuta</i> Kunth	<i>Lemna minuta</i> Kunth		IP5 à IA1i	
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	<i>Lemna turionifera</i> Landolt		IP5 à AS5	
<i>Leycesteria formosa</i> Wall.	<i>Leycesteria formosa</i> Wall.		AS6 à AS3	
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell		IP4 à IP5	
<i>Miscanthus sinensis</i> Andersson	<i>Miscanthus sinensis</i> Andersson		AS5 à AS6	
<i>Oenothera erythrosepala</i> Borbás	<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli		AS5 à AS6	
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch		Taxon absent à IP5	
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.		AS5 à AS6	
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	<i>Prunus serotina</i> Ehrh.		Taxon non invasif à AS5	
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach		Taxon absent à AS5	
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai		IA1i à AS5	
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.		IP2 à IP5	
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.		AS5 à IP5	
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.		Taxon non invasif à AS5	
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	<i>Senecio inaequidens</i> DC.		IP5 à IP2	
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.		AS5 à AS2	
<i>Spartina x townsendii</i> H.Groves & J.Groves var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet *	<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb. *		Taxon non invasif à IA1i*	
<i>Trachycarpus fortunei</i> (Hook.) H.Wendl.	<i>Trachycarpus fortunei</i> (Hook.) H.Wendl.		Taxon absent à AS5	
<i>Amaranthus albus</i> L.	<i>Amaranthus albus</i> L.			AS5 à non invasif
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	<i>Amaranthus deflexus</i> L.			AS5 à non invasif
<i>Amaranthus hybridus</i> L.	-			Non invasif à non évalué (seule la sous-espèce <i>hybridus</i> est évaluée en 2015)
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	<i>Amaranthus retroflexus</i> L.			AS5 à non invasif
<i>Matricaria discoidea</i> DC.	<i>Matricaria discoidea</i> DC.			AS5 à non invasif
<i>Oenothera biennis</i> L.	<i>Oenothera biennis</i> L.			AS5 à non évalué (trop de confusion sur l'identification du taxon)
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> (L.) Planch.	<i>Parthenocissus quinquefolia</i> (L.) Planch.			AS5 à non évalué (taxon probablement absent du territoire)
<i>Reynoutria sachalinensis</i> / <i>x bohemica</i>	-			IA1i à non évalué (les 2 espèces sont évaluées indépendamment en 2015)
<i>Setaria faberi</i> F.Herm.	<i>Setaria faberi</i> F.Herm.			AS6 à non invasif

Détail de la liste présentée par catégorie

29 Invasives avérées : Plante non indigène ayant, dans son territoire d'introduction, un caractère envahissant avéré et ayant un impact négatif sur la biodiversité et/ou sur la santé humaine et/ou sur les activités économiques.

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire	Catégorie invasive en Bretagne (mise à jour 2016)
<i>Allium triquetrum</i> L.	<i>Allium triquetrum</i> L.	Ail triquètre	IA1e
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolle fausse-fougère	IA1i
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre	IA1i
<i>Bidens frondosa</i> L.	<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs	IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L.Bolus	Griffe de sorcière à feuilles en sabre, Ficoïde à feuilles en sabre	IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> / <i>edulis</i> ⁷	-	Griffe de sorcière sensu lato	IA1i
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>edulis</i>	<i>Carpobrotus acinaciformis</i> x <i>Carpobrotus edulis</i>	Griffe de sorcière hybride	IA1i
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br.	<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E.Br.	Griffe de sorcière	IA1i
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.	Herbe de la Pampa	IA1i
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms	IA1i
<i>Egeria densa</i> Planch.	<i>Egeria densa</i> Planch.	Egérie dense	IA1/3i
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle à feuilles de renoncule	IA1e
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya	IA1e
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon	IA1i
<i>Lathyrus latifolius</i> L.	<i>Lathyrus latifolius</i> L.	Gesse à larges feuilles	IA1e
<i>Laurus nobilis</i> L.	<i>Laurus nobilis</i> L.	Laurier-sauce	IA1e
<i>Lemna minuta</i> Kunth	<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	IA1i
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie faux-pourpier, Jussie rampante	IA1/3i
<i>Ludwigia uruguayensis</i> (Cambess.) H.Hara	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	IA1/3i
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil	IA1/3i
<i>Paspalum distichum</i> L.	-	Paspale à deux épis	IA1e
<i>Polygonum polystachyum</i> C.F.W.Meissn.	<i>Rubrivina polystachya</i> (C.F.W.Meissn.) M.Král	Renouée à nombreux épis	IA1i
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise, Laurier-palme	IA1i
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	IA1i
<i>Reynoutria</i> x <i>bohemica</i> Chrtek & Chrtková	<i>Reynoutria</i> x <i>bohemica</i> Chrtek & Chrtková	Renouée de Bohême	IA1i
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron pontique	IA1i
<i>Senecio cineraria</i> DC.	<i>Jacobaea maritima</i> (L.) Pelsér & Meijden	Cinénaire maritime	IA1i
<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	<i>Spartina alterniflora</i> Loisel.	Spartine à feuilles alternes	IA1i
<i>Spartina</i> x <i>townsendii</i> H.Groves & J.Groves var. <i>anglica</i> (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet ^{8*}	<i>Spartina anglica</i> C.E.Hubb.*	Spartine anglaise	IA1i*

⁷ Certains taxons sont difficilement reconnaissables ; c'est le cas notamment de certains hybrides ou taxons très proches comme pour *Carpobrotus acinaciformis* et *C. edulis*. Face à ces difficultés de détermination, une entité supra-spécifique a pu être conservée (ex : *Carpobrotus acinaciformis* / *edulis*). Néanmoins, nous souhaitons attirer l'attention des botanistes sur ces taxons afin de les inciter à les déterminer avec la plus grande précision possible. En effet, des taxons très proches morphologiquement n'ont pas forcément le même caractère envahissant au sein des communautés végétales locales, et il est important de pouvoir les distinguer pour leur attribuer, à terme, un statut d'invasivité."

^{8*} En 2011, suite aux remarques du CSRPN concernant l'indigénat de ce taxon (plante non exogène au sens strict puisqu'il s'est formé à partir d'un croisement entre un taxon indigène et un taxon non indigène), il avait été retiré de la liste. En 2015, le CBN de Brest propose d'inscrire tout de même ce taxon, en tant qu'invasive avérée installée, compte tenu de son caractère extrêmement envahissant dans les milieux naturels bretons (Morbihan en particulier), de la concurrence que ce taxon exerce sur *Spartina maritima* et de l'inscription de ce taxon dans les autres listes régionales EEE (Poitou-Charentes, Pays-de-la-Loire, Basse-Normandie).

33 Invasives potentielles : Plante non indigène présentant actuellement une tendance au développement d'un caractère envahissant à l'intérieur de communautés naturelles ou semi-naturelles et dont la dynamique à l'intérieur du territoire considéré et/ou dans des régions limitrophes ou climatiquement proches, est telle qu'il existe un risque de la voir devenir à plus ou moins long terme une invasive avérée. A ce titre, la présence d'invasives potentielles sur le territoire considéré justifie une forte vigilance et peut nécessiter la mise en place rapide d'actions préventives ou curatives.

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire	Catégorie invasive en Bretagne (mise à jour 2016)
<i>Acacia dealbata</i> Link	<i>Acacia dealbata</i> Link	Mimosa d'hiver	IP5
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Erable sycomore	IP5
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailanthé glanduleux, Faux vernis du Japon	IP2
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise	IP3
<i>Anthemis maritima</i> L.	<i>Anthemis maritima</i> L.	Anthémis maritime	IP5
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Arbre à papillon	IP2
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	<i>Claytonia perfoliata</i> Donn ex Willd.	Claytone de cuba, Claytone perfoliée	IP5
<i>Cornus sericea</i> L.	<i>Cornus sericea</i> L.	Cornouiller soyeux	IP5
<i>Cotoneaster franchetii</i> D.Bois	<i>Cotoneaster franchetii</i> Bois	Cotoneaster de Franchet	IP5
<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	<i>Cotoneaster horizontalis</i> Decne.	Cotonéaster horizontale	IP5
<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	<i>Cotoneaster simonsii</i> Baker	Cotonéaster de Simons	IP5
<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	<i>Cotoneaster x watereri</i> Exell	-	IP5
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Cotule pied-de-corbeau	IP5
<i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	<i>Crocasmia x crocosmiiflora</i> (Lemoine) N.E.Br.	Montbretia	IP5
<i>Cuscuta australis</i> R.Br.	<i>Cuscuta scandens</i> Brot.	Cuscute australe	IP5
<i>Cyperus esculentus</i> L.	<i>Cyperus esculentus</i> L.	Souchet comestible	IP2
<i>Datura stramonium</i> L. subsp. <i>stramonium</i>	<i>Datura stramonium</i> L.	Stramoine, Datura officinal, Pomme-épineuse	IP3
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Olivier de Bohême	IP5
<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	<i>Elaeagnus x submacrophylla</i> Servett.	Chalef de Ebbing	IP5
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttall, Elodée à feuilles étroites	IP5
<i>Epilobium adenocaulon</i> Hausskn.	<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	Epilobe cilié	IP5
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase	IP3
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour, Balsamine rose	IP5
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiolle	IP5
<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	<i>Lobularia maritima</i> (L.) Desv.	Alysson maritime	IP5
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune	IP5
<i>Petasites fragrans</i> (Vill.) C.Presl	<i>Petasites pyrenaicus</i> (L.) G.López	Pétasite odorant	IP5
<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb. subsp. <i>hybridus</i>	<i>Petasites hybridus</i> (L.) P.Gaertn., B.Mey. & Scherb.	Pétasite officinal	IP5
<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	<i>Pyracantha coccinea</i> M.Roem.	Buisson ardent	IP5
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia	IP5
<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.	Rosier rugueux	IP5
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Sénéçon du Cap	IP2
<i>Yucca gloriosa</i> L.	<i>Yucca gloriosa</i> L.	Yucca glorieux	IP5

67 taxons à surveiller : Dans les milieux naturels ou semi-naturels, une plante à surveiller est une plante non indigène ne présentant actuellement pas (ou plus) de caractère envahissant avéré ni d'impact négatif sur la biodiversité dans le territoire considéré mais dont la possibilité de développer ces caractères (par reproduction sexuée ou multiplication végétative) n'est pas totalement écartée, compte tenu notamment du caractère envahissant de cette plante et des impacts sur la biodiversité dans d'autres régions. La présence de telles plantes sur le territoire considéré, en milieux naturels ou anthropisés, nécessite une surveillance particulière, et peut justifier des mesures rapides d'intervention.

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire	Catégorie invasive en Bretagne (mise à jour 2016)
<i>Acer negundo</i> L.	<i>Acer negundo</i> L.	Erable négundo	AS5
<i>Aesculus hippocastanum</i> L.	<i>Aesculus hippocastanum</i> L.	Marronnier d'Inde	AS5
<i>Amaranthus hybridus</i> L. subsp. <i>hybridus</i>	<i>Amaranthus hybridus</i> L. subsp. <i>hybridus</i>	Amarante hybride	AS2
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A.Gray	<i>Ambrosia psilostachya</i> DC.	Ambrosie à épis grêles	AS1
<i>Arctotheca calendula</i> (L.) Levyns	<i>Arctotheca calendula</i> (L.) Levyns	Souci du Cap	AS5
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise de Chine, Armoise des frères Verlot	AS5
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom	Aster lancéolé	AS5
<i>Aster novae-angliae</i> L.	<i>Symphotrichum novae-angliae</i> (L.) G.L.Nesom	Aster d'automne	AS6
<i>Aster novi-belgii</i> L.	<i>Symphotrichum novi-belgii</i> (L.) G.L.Nesom	Aster de Virginie	AS5
<i>Aster squamatus</i> (Spreng.) Hieron.	<i>Symphotrichum subulatum</i> (Michx.) G.L.Nesom var. <i>squamatum</i> (Spreng.) S.D.Sundb.	Aster écailleux	AS5
<i>Aster x salignus</i> Willd.	<i>Symphotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom	Aster à feuilles de saule	AS5
<i>Berberis darwinii</i> Hook.	<i>Berberis darwinii</i> Hook.	Vinettier de Darwin	AS6
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Alysson blanc	AS5
<i>Bidens connata</i> Muhl. ex Willd.	<i>Bidens connata</i> Muhlenb. ex Willd.	Bident à feuilles connées	AS5
<i>Bromus willdenowii</i> Kunth	<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Brome purgatif	AS2
<i>Cardaria draba</i> (L.) Desv.	<i>Lepidium draba</i> L.	Cardaire drave	AS5
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chénopode fausse ambrosie	AS5
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronquist	<i>Erigeron bonariensis</i> L.	Vergerette de Buenos Aires	AS5
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	<i>Erigeron canadensis</i> L.	Vergerette du Canada	AS5
<i>Conyza floribunda</i> Kunth	<i>Erigeron floribundus</i> (Kunth) Sch.Bip.	Vergerette à fleurs nombreuses	AS2
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz.	Vergerette de Sumatra	AS5
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	<i>Lepidium didymum</i> L.	Sénebière didyme, Corne-de-cerf à deux lobes	AS5
<i>Crepis sancta</i> (L.) Bornm.	<i>Crepis sancta</i> (L.) Bornm.	Salade-de-lièvre, Crépide de Terre sainte, Crépide de Nîmes	AS4
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Souchet robuste	AS5
<i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms	<i>Eichhornia crassipes</i> (Mart.) Solms	Jacinthe d'eau	AS5
<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees	<i>Eleocharis bonariensis</i> Nees	Souchet de Buenos Aires	AS5
<i>Elodea canadensis</i> Michx.	<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada	AS4
<i>Epilobium brachycarpum</i> C.Presl	<i>Epilobium brachycarpum</i> C.Presl	Epilobe à feuilles étroites	AS2
<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	<i>Eragrostis pectinacea</i> (Michx.) Nees	Eragrostis en peigne	AS5
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf.	-	Erigéron annuel	AS5

Nom scientifique selon le R.N.F.O	Nom scientifique selon TAXREF v7	Nom vernaculaire	Catégorie invasive en Bretagne (mise à jour 2016)
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Paquerette des murailles, Erigéron de Karvinsky	AS5
<i>Fallopia aubertii</i> (L.Henry) Holub	<i>Fallopia aubertii</i> (L.Henry) Holub	Renouée d'Aubert, Voile de mariée	AS5
<i>Galega officinalis</i> L.	<i>Galega officinalis</i> L.	Sainfoin d'Espagne	AS6
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Galinsoga glabre	AS6
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pav.	<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pav.	Galinsoga cilié	AS6
<i>Gunnera tinctoria</i> (Molina) Mirb.	<i>Gunnera tinctoria</i> (Molina) Mirb.	Gunnéra du Chili	AS5
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs	AS5
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Jonc grêle	AS4
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lentille d'eau turionifère	AS5
<i>Leycesteria formosa</i> Wall.	<i>Leycesteria formosa</i> Wall.	Arbre aux faisans	AS3
<i>Lonicera japonica</i> Thunb. ex Murray	<i>Lonicera japonica</i> Thunb.	Chèvrefeuille du Japon	AS6
<i>Lycium barbarum</i> L.	<i>Lycium barbarum</i> L.	Lyciet commun	AS5
<i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt.	<i>Berberis aquifolium</i> Pursh	Mahonia faux-houx	AS5
<i>Miscanthus sinensis</i> Andersson	<i>Miscanthus sinensis</i> Andersson	Miscanthus de Chine	AS6
<i>Nassella tenuissima</i> (Trin.) Barkworth	<i>Nassella tenuissima</i> (Trin.) Barkworth	Stipe cheveux d'ange	AS6
<i>Oenothera erythrosepala</i> Borbás	<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli	Onagre à grandes fleurs	AS6
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michx.	<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michx.	Millet des rizières, Panic à fleurs dichotomes	AS6
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	Herbe de Dallis, Paspale dilaté	AS6
<i>Phytolacca americana</i> L.	<i>Phytolacca americana</i> L.	Raisin d'Amérique	AS5
<i>Pistia stratiotes</i> L.	<i>Pistia stratiotes</i> L.	Laitue d'eau	AS5
<i>Prunus cerasus</i> L.	<i>Prunus cerasus</i> L.	Griottier	AS5
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Cerisier tardif	AS5
<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Poir.) Spach	Noyer ailé du Caucase, Ptérocaryer à feuilles de frêne, Ptérocaryer du Caucase	AS5
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	Renouée Sakhaline	AS5
<i>Rhus typhina</i> L.	<i>Rhus typhina</i> L.	Sumac amarante, Sumac de Virginie, Sumac vinaigrier	AS5
<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	<i>Sagittaria latifolia</i> Willd.	Sagittaire à larges feuilles	AS5
<i>Salpichroa organifolia</i> (Lam.) Baill.	<i>Salpichroa organifolia</i> (Lam.) Baill.	Muguet des pampas	AS6
<i>Senecio mikanioides</i> Otto ex Walp.	<i>Delairea odorata</i> Lem.	Sénéçon-lierre	AS5
<i>Solidago canadensis</i> L.	<i>Solidago canadensis</i> L.	Gerbe d'or, Solidage du Canada	AS5
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Grande verge-d'or, Solidage tardif	AS5
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Sorgho d'Alep, Houlique d'Alep	AS2
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br.	Sporobole fertile	AS5
<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake	<i>Symphoricarpos albus</i> (L.) S.F.Blake	Symphorine à fruits blancs	AS5
<i>Symphytum bulbosum</i> K.F.Schimp.	<i>Symphytum bulbosum</i> K.F.Schimp.	Consoude à bulbe	AS6
<i>Tetragonia tetragonoides</i> (Pall.) Kuntze	<i>Tetragonia tetragonoides</i> (Pall.) Kuntze	Epinaud de Nouvelle-Zélande	AS5
<i>Trachycarpus fortunei</i> (Hook.) H.Wendl.	<i>Trachycarpus fortunei</i> (Hook.) H.Wendl.	Palmier à chanvre	AS5
<i>Verbena bonariensis</i> L.	<i>Verbena bonariensis</i> L.	Verveine de Buenos-Aires	AS5

ANNEXE E

GUIDE D'APPLICATION DE L'ARTICLE R.111-2 DU CODE DE L'URBANISME POUR ASSURER LA SÉCURITÉ DES PER- SONNES ET DES BIENS EXPOSÉS AU RISQUE DE SUBMERSIONS MARINES

EDITION OCTOBRE 2012

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2019

La Maire, Thérèse THIERY



Guide d'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersions marines

(Edition octobre 2012)

a) Rappels sur l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme

Concernant les projets d'urbanisme, l'article R.111-2 du code de l'urbanisme précise que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciale s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».

Cet article vise à réglementer des projets portant notamment atteinte à la sécurité publique du fait même de leur situation en zone exposée à un risque. Relèvent de la sécurité publique toutes les mesures et tous les moyens mis en œuvre par l'Etat et les maires pour assurer la sécurité des personnes et des biens. Sont concernés les projets de construction, d'aménagement, d'installations et de travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi que toutes autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme.

Les submersions marines sont de nature à mettre en péril la sécurité des personnes présentes dans les zones exposées et à provoquer des dommages aux biens qui s'y trouvent. Tout projet d'urbanisme dans ces zones soulève donc la question de la sécurité des personnes et de la protection des biens et mérite en conséquence une attention particulière des services en charge de l'instruction des projets sur la base de cet article R.111-2.

b) Objectifs du guide et contenu

Le présent guide constitue un outil d'aide à la décision pour l'instruction des projets présentés au titre de l'urbanisme sur les territoires exposés au risque de submersion marine. Il s'appuie sur les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et de la circulaire du 7 avril 2010 relative aux mesures à prendre suite à la tempête Xynthia du 28 février 2010.

Les principes fondamentaux et les exemples d'application du présent guide ne sont ni exhaustifs, ni normatifs : ils renvoient dans tous les cas à une appréciation locale.

Ce guide a vocation à être utilisé sur tout le territoire exposé au risque de submersion marine. Les préconisations de ce guide diffèrent en fonction de la nature du projet concerné et du niveau d'aléa auquel le projet est exposé.

Le guide énumère des principes fondamentaux (cités au d. ci-dessous) applicables à tous les projets et fournit en annexe des exemples d'application de ces principes à quelques cas fréquemment rencontrés en urbanisme. Les configurations évoquées ont simplement valeur d'exemple et ne sont pas exhaustives. Elles peuvent faire l'objet d'adaptations et de compléments, dans la mesure où le respect des principes fondamentaux du guide demeure garanti. Dans la plupart des situations rencontrées en zone submersible, le guide propose l'interdiction du projet ou son autorisation, le cas échéant assortie de prescriptions.

Les préconisations de ce guide ne préjugent pas des autres réglementations applicables.

c) Modalités d'application

Pour l'application des principes fondamentaux exposés au d) ci-dessous et des exemples d'application, il convient de se reporter aux cartes des zones exposées au risque de submersion marine dans leur dernière version, portées à la connaissance des communes en application de l'article L 121-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'à leurs notices techniques d'accompagnement. Y sont notamment définies et représentées les zones d'aléa fort¹ et les zones d'aléa moyen² ainsi que les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus et les zones d'aléa lié au changement climatique (dites « zones d'aléa futur »³).

d) Les principes fondamentaux

L'application de l'article R111-2 doit dans tous les cas conduire à ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens publics et privés. L'instruction des projets d'urbanisme doit se faire en respectant notamment les principes suivants :

1 – Dans les zones d'aléa fort ou les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées ne sont pas autorisés, excepté les projets d'extension de bâtiments existants autres que les établissements « sensibles » visés au 2 ci-dessous.

2 – Les projets d'établissements « sensibles » ne sont pas autorisés lorsqu'ils conduisent à implanter ces établissements ou toutes leurs voies d'accès en zone inondable dans les zones d'aléa fort ou d'aléa moyen et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus. Sont concernés les établissements dont les occupants sont difficilement évacuables ainsi que les établissements stratégiques ou indispensables à la gestion de crise.

3 – Dans les zones submersibles, quel que soient le niveau ou le degré d'urbanisation, peuvent être autorisés :

- Les travaux de mise aux normes, d'entretien, de réfection ou les travaux de réduction de la vulnérabilité, c'est-à-dire les travaux visant à adapter le bâtiment à sa situation en zone inondable, comme par exemple la mise en place de batardeaux, la création d'accès pour permettre l'évacuation ;
- Les projets d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics et dont l'implantation n'est pas réalisable ailleurs ;
- Les projets de bâtiments d'activité dont l'implantation n'est pas possible ailleurs, notamment ceux nécessitant la proximité immédiate de la mer.

4 – Dans les zones submersibles, quel que soit le niveau d'aléa, les projets de bâtiments avec sous-sols et de parkings souterrains sont interdits, à l'exception des projets de parkings collectifs, uniquement lorsqu'ils sont implantés en zone d'aléa futur et sous réserve qu'ils s'accompagnent de prescriptions de réduction de la vulnérabilité,

5 – Sur les parcelles dites en « dents creuses » situées en zone d'aléa fort et dans les zones de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection connus, les projets ne conduisant pas à augmenter le nombre de résidents peuvent faire l'objet d'un examen particulier, hors établissements « sensibles » (cf. 2 ci-dessus).

6 – Lorsqu'un projet est autorisé en zone submersible, il peut être assorti de prescriptions proportionnées au niveau d'aléa concerné et à la nature de ce projet. Ces prescriptions

doivent permettre de réduire la vulnérabilité des personnes résidentes, des personnes liées aux activités et des biens. Les mesures sur le bâti peuvent par exemple concerner :

- le positionnement à une cote minimale du premier niveau de plancher (en privilégiant les vides sanitaires) ou des pièces de sommeil ;
- la création d'une zone refuge située à une cote minimale et permettant l'évacuation en cas de submersion.

Pour mémoire et conformément à la notice technique d'explications des cartes :

1 – la zone d'aléa fort est une zone située au moins 1 mètre sous le Niveau Marin Centennal (NMC+20 cm)

2 – la zone d'aléa moyen est une zone située entre 0 et 1 mètre sous le niveau (NMC + 20 cm)

3 – la zone d'aléa futur est une zone située entre 0 et 40 cm au-dessus du niveau (NMC + 20 cm)

Nota : il est recommandé au service instructeur d'informer le pétitionnaire de dispositions constructives permettant de réduire la vulnérabilité des bâtiments ou d'éviter de causer des dommages à l'environnement, comme par exemple les mesures suivantes (*liste non limitative et à adapter en fonction de la nature du projet*) :

- des mesures constructives analogues à celles visées ci-dessus pour les prescriptions sur le bâti ;
- l'absence de volets électriques sur les ouvrants réalisés pour l'évacuation par les services de secours (ouverture manuelle demandée) ;
- la surélévation des équipements tels que le compteur électrique, les réseaux électriques, la chaudière, la cuve à fioul ;
- l'utilisation de matériaux et de revêtements hydrofuges ou peu sensibles à l'eau pour les sols et les murs ;
- l'installation de clapets anti-retour sur les réseaux d'eaux usées ;
- concernant les stockages de polluant : le stockage en récipients ou citernes étanches, l'assujettissement des récipients à une fondation ou à une structure fixe, l'ancrage des citernes enterrées et le lestage ou l'arrimage des autres types de citernes, le débouché de tuyaux d'évent à une cote hors d'eau.

Ces mesures de réduction de la vulnérabilité pourront par exemple être fournies dans une fiche accompagnant l'arrêté d'autorisation du projet.

D'une façon générale, il pourra être largement fait référence aux dispositions du guide intitulé « Référentiel de travaux de prévention du risque d'inondation dans l'habitat existant » coédité en juin 2012 par le Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement et le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (document en téléchargement libre sur le site du Ministère chargé de l'écologie).

Annexe – Exemples d'application de l'article R111-2

La présente annexe propose des exemples d'application de l'article R111-2 à quelques types de projets fréquemment rencontrés en urbanisme.

Dans la suite du document :

- les dispositions constructives suivantes, formulées sous la forme de prescriptions ou d'informations, traduisent les suggestions d'aménagement exposées ci-après :

- 1^{er} niveau plancher à NMC + 0,40 m* (ou NMC + 0,80*) : placer le premier niveau de plancher à 0,40 m (ou à 0,80 m) au-dessus du niveau marin centennal en créant un vide sanitaire ;

- Pièces de sommeil à NMC + 0,40 m* (ou NMC + 0,80 m*) : placer les planchers de toutes les pièces de sommeil à 0,40 m (ou à 0,80 m) au-dessus du niveau marin centennal, en prévoyant un accès possible des services de secours pour l'évacuation des personnes (balcon, fenêtres, ...) ;

- Niveau refuge à NMC + 0,40 m* (ou NMC + 0,80 m*) : créer un niveau refuge positionné à 0,40 m (ou à 0,80 m) au-dessus du niveau marin centennal, facile d'accès pour les occupants et permettant l'évacuation par les services de secours (balcon, fenêtres, ...) ce niveau refuge doit être correctement dimensionné pour abriter des personnes occupant habituellement le bâtiment ;

- les zones de dissipation de l'énergie désignent les zones situées immédiatement à l'arrière des systèmes de protection connus.

* Nota :

La cote (NMC – 0,40 m) correspond au niveau marin centennal (NMC) au SHOM, auquel sont ajoutés :

- une marge de 0,20 m constituant la première étape de prise en compte du changement climatique (non pris en compte dans le niveau marin centennal du SHOM),
- et une marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti.

La cote (NMC + 0,80 m) correspond au niveau marin centennal (NMC) du SHOM, auquel sont ajoutés :

- une marge de 0,60 m pour la prise en compte de l'impact de réchauffement climatique sur le niveau de la mer à l'horizon 2100 (élévation correspondant aux hypothèses pessimistes de l'Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique,
- une marge de 0,20 m pour la prise en compte des incertitudes sur le bâti.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création d'une habitation Individuelle ou collective	Le projet ne doit pas être autorisé car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement non existant	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes et les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote (NMC + 0,40 m) et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa. Le pétitionnaire pourra opportunément être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique.
Extension d'une maison d'habitation	Le projet peut être autorisé, sous réserve que la surface d'extension ne soit pas trop importante (emprise au sol limitée à 50 m²) et que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives (cf. ci-dessous) afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un lieu d'hébergement existant.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa, sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives, afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un lieu d'hébergement existant.	On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1 ^{er} niveau de plancher ou des pièces de sommeil à la cote (NMC + 0,80 m) et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
	Dans ces zones d'aléa, on pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote (NMC + 0,40 m) ou à défaut demander la création d'un niveau de refuge à cette même cote, sauf si le bâtiment existant comporte déjà un niveau refuge accessible. On demandera également de ne pas placer de pièces de sommeil dans les pièces situées sous la cote (NMC + 0,40 m) lorsque le 1 ^{er} niveau de plancher n'atteint pas cette cote. Enfin le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité.		
Transformation d'une grange en maison d'habitation	Le projet ne doit pas être autorisé car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement non existant	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa et sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un nouveau lieu d'hébergement. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote (NMC + 0,40 m) et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa. Le pétitionnaire pourra opportunément être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1 ^{er} niveau de plancher ou des pièces de sommeil à la cote (NMC + 0,80 m) et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Transformation d'une grange en garage individuel	Le projet peut être autorisé car il ne conduit à augmenter ni le nombre de personnes exposées, ni les biens exposés à priori.		
Création d'un immeuble de bureau	Le projet ne doit pas être autorisé car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail et qu'il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de certaines dispositions constructives permettant de protéger les personnes sur un nouveau lieu de travail ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote (NMC + 0,40 m) et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa. Le pétitionnaire pourra opportunément être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1 ^{er} niveau de plancher à la cote (NMC + 0,80 m) (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Transformation d'une grange en bureau	Le projet ne doit pas être autorisé car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de travail et il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives permettant de protéger les personnes sur leur nouveau lieu de travail ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote (NMC + 0,40 m) (ou à défaut de créer un niveau refus à cette cote) et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra opportunément être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1 ^{er} niveau de plancher à la cote (NMC + 0,80 m) (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette cote) et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Création d'une crèche ou d'une maison de retraite	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu d'activité ou de vie et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible (enfants et personnes âgées), à mobilité réduite et difficilement évacuable.		
Création d'une caserne de pompiers	Le projet ne doit pas être autorisé car il concerne un bâtiment stratégique pour la gestion de crise dont l'implantation en zone inondable serait préjudiciable au bon fonctionnement de l'établissement en cas d'inondation.		

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Extension d'un centre d'hébergement pour adultes handicapés avec augmentation de la capacité d'accueil	Le projet ne doit pas être autorisé compte tenu du fait qu'il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de vie et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible, difficilement évacuable.		Le projet peut être autorisé avec prescriptions, sous réserve qu'il existe des moyens d'accès à l'établissement non situé en zone submersible. En effet, compte tenu du niveau d'aléa à venir, la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées doit permettre de protéger cette population sensible sur leur lieu de vie ainsi que les biens exposés, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote (NMC + 0,80 m) et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Extension d'une maison de retraite par ajout d'une salle de loisirs possédant une mezzanine à la cote NMC + 0,40 m accessible par des personnes à mobilité réduite.	Le projet peut être autorisé lorsque le bâtiment actuel ne possède aucun niveau refuge. En effet, cette mezzanine, si elle est facilement accessible, peut constituer une zone refuge pour les personnes à mobilité réduite. Le pétitionnaire sera informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur un nouveau lieu d'activité ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote (NMC + 0,80 m) et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité. La cote (NMC + 0,80 m) (et non [NMC + 0,40 m] habituellement retenue en zone d'aléa moyen) permet de se préparer au changement climatique pour ces établissements particulièrement sensibles.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger des personnes sur un nouveau lieu d'activité, ainsi que les biens exposés dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote (NMC + 0,80 m) et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité au projet.
Extension d'une maison de retraite par ajout de locaux techniques.	Le projet peut être autorisé car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité des nouveaux biens ainsi exposés.		
Transformation d'un pavillon en crèche d'accueil d'enfants	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de vie et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible (enfants), difficilement évacuable en cas de crise.		

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Extension d'un centre d'hébergement pour adultes handicapés avec augmentation de la capacité d'accueil	Le projet ne doit pas être autorisé compte tenu du fait qu'il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de vie et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible, difficilement évacuable.		Le projet peut être autorisé avec prescriptions, sous réserve qu'il existe des moyens d'accès à l'établissement non situé en zone submersible. En effet, compte tenu du niveau d'aléa à venir, la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées doit permettre de protéger cette population sensible sur leur lieu de vie ainsi que les biens exposés, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote (NMC + 0,80 m) et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Extension d'une maison de retraite par ajout d'une salle de loisirs possédant une mezzanine à la cote NMC + 0,40 m accessible par des personnes à mobilité réduite.	Le projet peut être autorisé lorsque le bâtiment actuel ne possède aucun niveau refuge. En effet, cette mezzanine, si elle est facilement accessible, peut constituer une zone refuge pour les personnes à mobilité réduite. Le pétitionnaire sera informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger les personnes sur un nouveau lieu d'activité ainsi que les biens exposés. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote (NMC + 0,80 m) et informer le pétitionnaire des mesures de réduction de la vulnérabilité. La cote (NMC + 0,80 m) (et non [NMC + 0,40 m] habituellement retenue en zone d'aléa moyen) permet de se préparer au changement climatique pour ces établissements particulièrement sensibles.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger des personnes sur un nouveau lieu d'activité, ainsi que les biens exposés dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote (NMC + 0,80 m) et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité au projet.
Extension d'une maison de retraite par ajout de locaux techniques.	Le projet peut être autorisé car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées. Le pétitionnaire sera informé des mesures de réduction de la vulnérabilité des nouveaux biens ainsi exposés.		
Transformation d'un pavillon en crèche d'accueil d'enfants	Le projet ne doit pas être autorisé, compte tenu du fait qu'il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur leur lieu de vie et qu'il s'agit d'une population particulièrement sensible (enfants), difficilement évacuable en cas de crise.		

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Création d'un hôtel	Le projet ne doit pas être autorisé car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement et qu'il exposerait de nouveaux biens à un aléa fort.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa en présence et sous réserve que le pétitionnaire respecte certaines dispositions constructives afin de limiter l'exposition des personnes et de nouveaux biens sur un nouveau lieu d'hébergement. On pourra ainsi prescrire un 1 ^{er} niveau de plancher à la cote (NMC + 0,40 m) et informer le pétitionnaire de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité.	Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer le 1 ^{er} niveau de plancher à la cote (NMC + 0,80 m) (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette même cote) et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Transformation d'un commerce en un autre commerce (boulangerie, vente de vêtements...)	Le projet peut être autorisé compte tenu du fait qu'il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes et de biens (à priori) déjà exposés. On pourra tout de même informer le pétitionnaire de l'intérêt de placer le 1 ^{er} niveau de plancher à la cote (NMC + 0,40 m) (ou à défaut de créer un niveau refuge à cette même cote) et de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.		Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. Le pétitionnaire sera informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptée au projet.
Mise en place de mobil-homes dans un camping/extension de la capacité d'un camping	Le projet ne doit pas être autorisé car il conduit à augmenter le nombre de personnes exposées sur un lieu d'hébergement et qu'il expose de nouveaux biens particulièrement sensibles à un aléa fort ou moyen.		Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir. Le pétitionnaire pourra également être informé de dispositions constructives lui permettant de s'adapter aux effets du changement climatique. On pourra ainsi l'informer de l'intérêt de placer les voies d'accès hors d'eau et de créer une zone refuge à la cote (NMC + 0,80 m) lorsqu'il n'en existe pas.

Projet	Zone d'aléa fort et zone de dissipation d'énergie	Zone d'aléa moyen	Zone d'aléa liée au changement climatique
Aménagement de sanitaires et de douches dans un camping existant	Le projet peut être autorisé car il ne conduit pas à augmenter le nombre de personnes exposées. Le pétitionnaire sera opportunément informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité pour les nouveaux biens ainsi exposés.		
Création d'un parking souterrain	Le projet ne doit pas être autorisé car il contribue à créer un lieu « piège » en cas de submersion (remplissage du parking) ce qui générerait un risque trop important de noyade pour les usagers piégés dans le parking ou dans leur véhicule.		Le projet peut être autorisé compte tenu du niveau d'aléa à venir et moyennant la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées permettant de protéger des personnes exposées et leur véhicule, dans une logique d'adaptation aux effets du changement climatique. On pourra ainsi prescrire l'implantation des accès à la cote (NMC + 0,80 m) et l'étanchéité des points d'infiltration pour éviter un remplissage du parking. Le pétitionnaire sera également informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité adaptées au projet.
Création d'un parking aérien	Le projet peut être autorisé car il ne contribue pas à créer un lieu « piège » en cas de submersion.		
Implantation d'un transformateur électrique	Le projet peut être autorisé lorsque son implantation n'est pas possible ailleurs afin de limiter l'implantation de nouveau biens en zone submersible notamment lorsqu'ils interviennent dans la continuité de services publics. Le pétitionnaire sera informé de certaines mesures de réduction de la vulnérabilité pour les nouveaux biens ainsi exposés.		

ANNEXE F

LISTE DES BÂTIMENTS REMARQUABLES PROTÉGÉS AU TITRE DU L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 novembre 2019

La Maire, Thérèse THIERY



Les règles opposables aux bâtiments remarquables présentés dans cette annexe sont regroupées dans le règlement écrit du PLU à l'endroit suivant :

↳ **Partie « Généralités »**

↳ **Chapitre D : Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager »**

↳ **Sous-chapitre A / II. : Patrimoine bâti**

LES FONDEMENTS JURIDIQUES DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE

L'article L151-19 du code de l'Urbanisme prévoit que le peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. ».

C'est au titre de cet article que sont identifiés comme bâtiments remarquables du patrimoine les bâtiments présentés dans cette annexe.

LES CRITÈRES DANS LA PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE

Pour établir le classement des bâtiments remarquables, 2 critères ont été retenus sur la commune de Lanester :

Le critère architectural et urbain : Il se base sur l'intérêt esthétique qui participe de la qualité de l'espace public, des paysages et ambiances urbaines, à l'échelle de la ville mais aussi des quartiers. Il prend en compte l'intérêt de la construction ou de la situation urbaine quant à l'implantation dans le tissu et le paysage urbain, la volumétrie, la composition et les proportions des façades, la richesse des éléments de modénature (chainages d'angles ou de façades, bandeaux, corniches, soubassements pierres, encadrements de baies, linteaux, appuis de fenêtres, balcons, loggias, bow-windows, auvents...), la richesse des éléments de décoration (enduits, parements pierre, éléments préfabriqués, frises, mosaïques, éléments de ferronneries et de menuiseries), l'authenticité, l'originalité et la rareté, mais également la préservation de savoir-faire et de techniques de construction spécifiques.

Le critère historique : Il prend en compte la valeur de témoignage d'un fait historique particulier ou d'une période de la construction de la ville, de sa naissance à son développement sous forme de faubourgs, de lotissements, de grands ensembles. La valeur historique peut être considérée au regard de l'histoire particulière de la ville comme au regard de l'histoire de l'architecture et de l'urbanisme. Ce critère prend également en compte le caractère de survivance propre à quelques constructions ou situations sans qualité particulière par ailleurs mais dont la force évocatrice est importante, avec une valeur de témoignage des pratiques et des modes d'habiter des Lanestériens dans le passé.

Chaque construction au regard de ces deux critères a une valeur qui justifie sa préservation et sa mise en valeur.

L'OAP « PATRIMOINE »

En complément des outils de protection du patrimoine qui existent dans le document d'urbanisme, et notamment le règlement du PLU, la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique du patrimoine, et notamment l'adaptation de la récente OAP Patrimoine du PLU de Lorient, est apparue comme l'outil le plus pertinent pour concilier les objectifs de préservation et de valorisation de celui-ci avec des politiques de développement, de renouvellement urbain et de rénovation énergétique des bâtiments.

Cette OAP doit mettre en évidence les qualités propres au patrimoine de Lanester et donner les orientations pour permettre une réhabilitation attentive à ses qualités, tout en apportant des solutions à une nécessaire adaptation du parc de logements existant aux besoins et aux attentes des habitants, à la lutte contre la précarité énergétique et contre le réchauffement climatique, notamment par l'amélioration de la performance énergétique des constructions, autres objectifs de la Ville et de l'Agglomération inscrits notamment au projet de développement et de développement durables du PLU de la Ville.

Le projet d'OAP thématique « patrimoine » de la Ville de Lanester a pour finalité d'être garant d'une urbanité cohérente et recherche :

- ⇒ A garantir l'entretien, la préservation, la conservation et la mise en valeur du patrimoine.
- ⇒ A considérer le patrimoine dans sa contribution aux paysages de la ville, à la cohérence architecturale et à la qualité de vie des différents quartiers qui composent Lorient.
- ⇒ A favoriser et encourager des objectifs qualitatifs dans la réalisation des travaux soumis à autorisation.

Cette OAP thématique « patrimoine » porte sur la totalité du territoire communal. La protection du patrimoine dans le PLU à travers cette OAP se décline pour les **bâtiments remarquables (protégés au L151-19)** et toute construction ou éléments contribuant à témoigner de l'histoire de la Ville (visé par l'OAP).

EPOQUE 1 / Patrimoine classique

Typologie de patrimoine < XIXe / Château du Mané

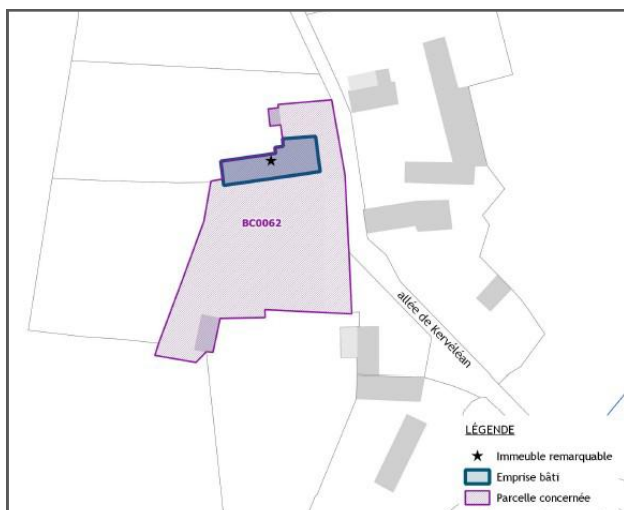
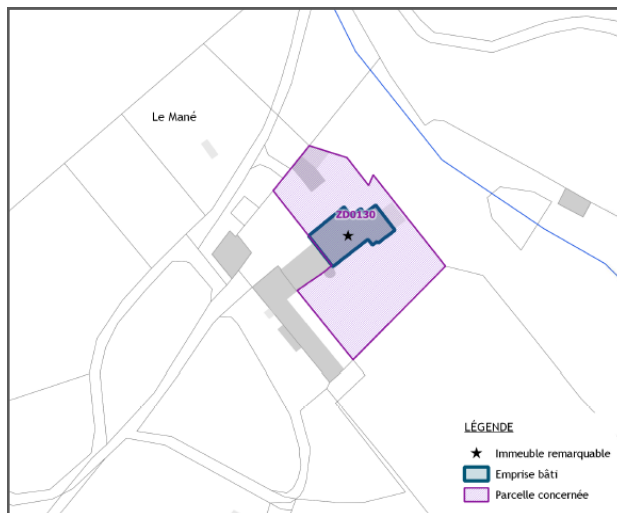
Année de construction Fin XVIIe (estimation) puis 1880

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse Le Mané

Références cadastrales ZD 130

Eléments complémentaires : Corps central datant de la fin du XVIIe, restauré en 1880. Aile droite et tour de 1880.



EPOQUE 1 / Patrimoine classique

Typologie de patrimoine < XIXe / Château de Kervéléan

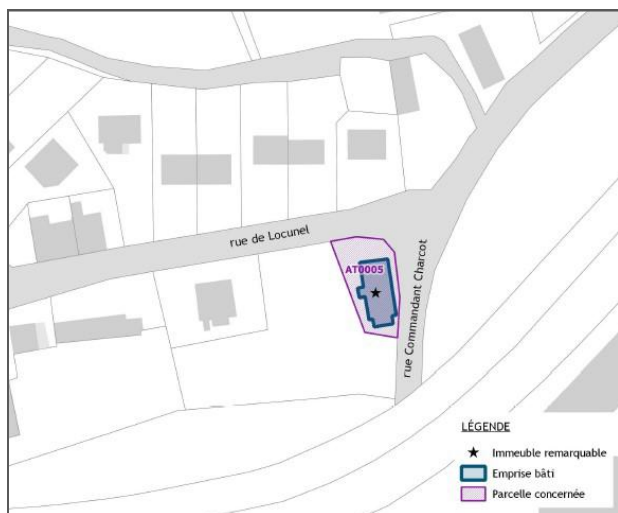
Année de construction Fin XVIIIe (estimation)

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse Kervéléan

Références cadastrales BC 62

Eléments complémentaires :



EPOQUE 1 / Classique

Typologie de patrimoine < XIXe / Chapelle Saint-Cornély

Année de construction XVIIe siècle (estimation)

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse Locunel

Références cadastrales AT 5

Eléments complémentaires : Chapelle dite de Locunel



EPOQUE 1 / Patrimoine classique

Typologie de patrimoine < XIXe / Chapelle de St Guénaél

Année de construction XVIIIe (estimation)

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse Le Mané

Références cadastrales ZE 236

Eléments complémentaires : L'édifice, moderne, occupe l'emplacement d'une ancienne chapelle du XIe siècle remaniée au XIIIe puis au XVe siècle, dont quelques éléments ont été réemployés pour la chapelle actuelle (encadrements des baies).



EPOQUE 1 / Patrimoine classique

Typologie de patrimoine Manoirs et maisons de maître du XIXe siècle / Manoir de Keraliguen

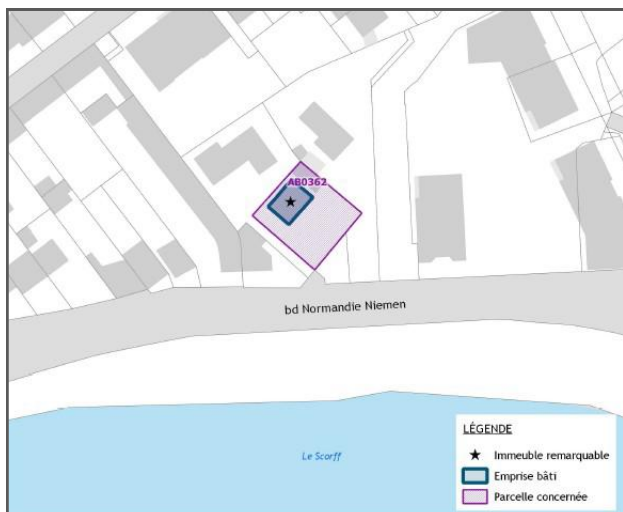
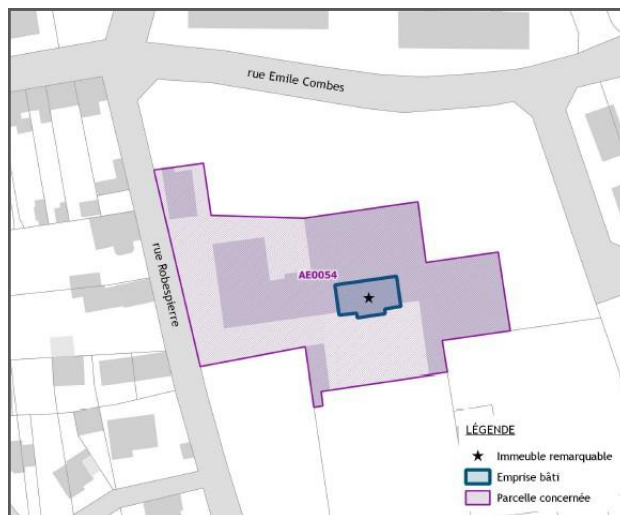
Année de construction Fin XVIIIe

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse 44 rue Emile Combes

Références cadastrales AE 54

Eléments complémentaires : Protection du corps central, hors les ailes et les bâtiments d'entrée.



EPOQUE 1 / Patrimoine classique

Typologie de patrimoine Manoirs et maisons de maître du XIXe siècle

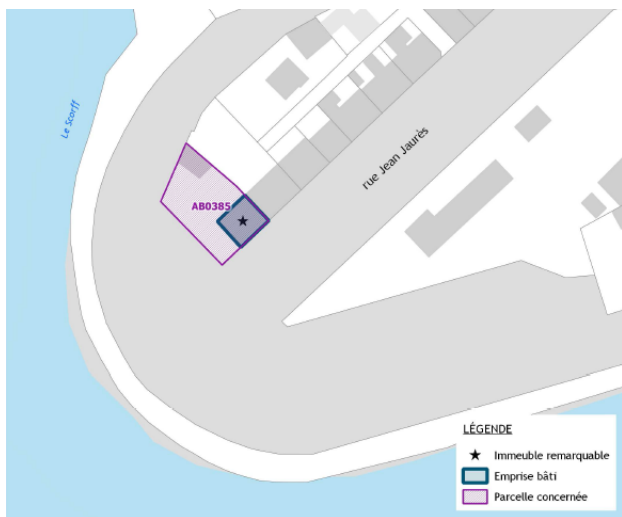
Année de construction 1880 (estimation)

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse 15 bd Normandie Niemen

Références cadastrales AB 362

Eléments complémentaires :



EPOQUE 1 / Patrimoine classique

Typologie de patrimoine	Manoirs et maisons de maître du XIXe siècle /
Année de construction	Fin XVIIIe-début XXe (estimation)
Protections	- Art. L.151-19 du CU - Périmètre MH de la Chapelle Saint-Christophe
Adresse	1 rue Jean Jaurès
Références cadastrales	AB 385

Eléments complémentaires :



EPOQUE 1 / Patrimoine classique

Typologie de patrimoine	Manoirs et maisons de maître du XIXe siècle
Année de construction	1901
Protections	Art. L.151-19 du CU
Adresse	32 rue Albert Thomas
Références cadastrales	AM 98

Eléments complémentaires :



EPOQUE 1 / Patrimoine classique

Typologie de patrimoine Bâtiments et fermes agricoles

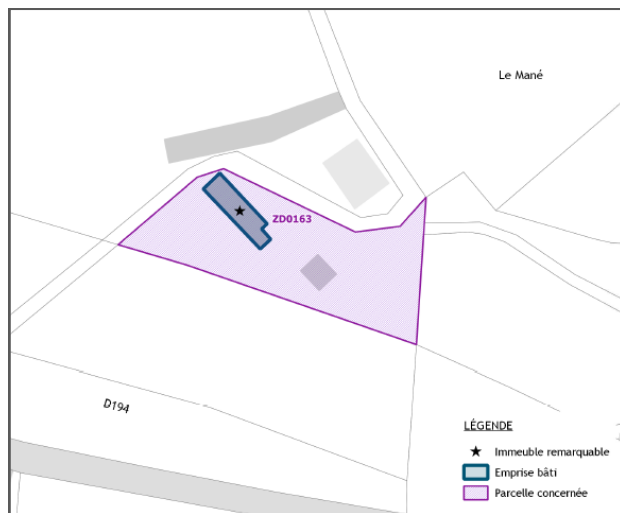
Année de construction 1880

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse Le Mané

Références cadastrales ZD 163

Eléments complémentaires :





EPOQUE 1 / Patrimoine classique

Typologie de patrimoine Immeubles de rapport

Année de construction 1900

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse 1 rue Emile Combes

Références cadastrales AD 628

Eléments complémentaires :



EPOQUE 1 / Patrimoine classique

Typologie de patrimoine Immeubles de rapport

Année de construction Fin XIXe - Début XXe

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse 140 rue Jean Jaurès

Références cadastrales AC 127

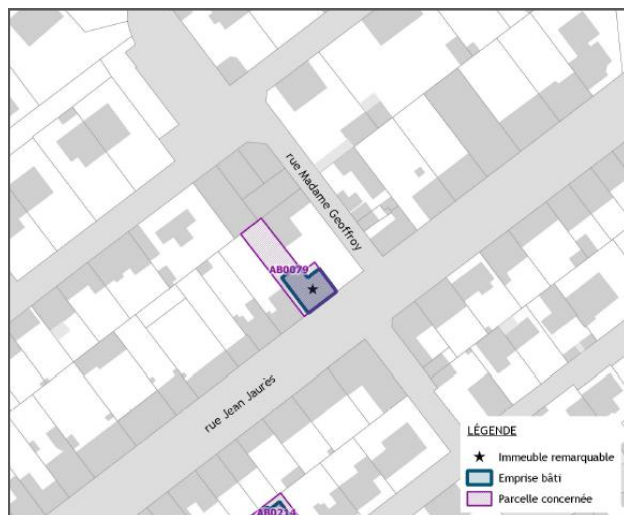
Eléments complémentaires :



EPOQUE 2 / Patrimoine du début XXe siècle

Typologie de patrimoine	Immeubles du début XXe
Année de construction	1934
Protections	Art. L.151-19 du CU
Adresse	119 rue Jean Jaurès
Références cadastrales	AB 79

Eléments complémentaires :



EPOQUE 2 / Patrimoine du début XXe siècle

Typologie de patrimoine	Immeubles du début XXe
Année de construction	Début XXe (estimation)
Protections	Art. L.151-19 du CU
Adresse	1 place Roger Penvern
Références cadastrales	AI 74

Eléments complémentaires :



EPOQUE 2 / Patrimoine du début XXe siècle

Typologie de patrimoine Immeubles du début XXe

Année de construction 1938

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse 22, rue Emile Zola

Références cadastrales AL 866

Eléments complémentaires :



EPOQUE 2 / Patrimoine du début XXe siècle

Typologie de patrimoine Maisons du début XXe

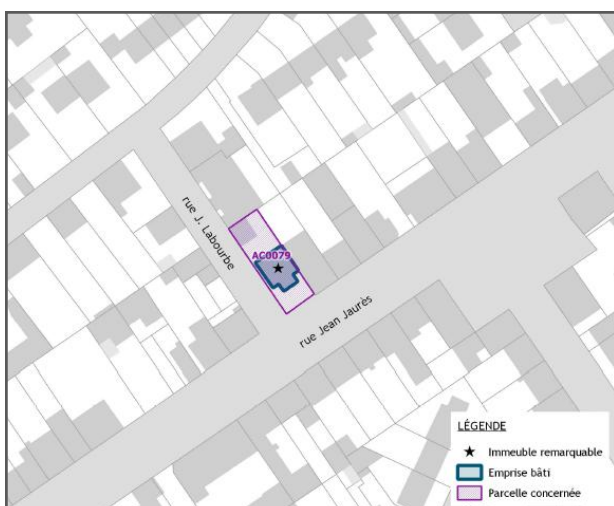
Années de construction 1916, 1914, 1937

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse 25, 27 et 29 rue Ferrer

Références cadastrales AB 212, AB 213, AB 214

Eléments complémentaires : Patrimoine remarquable notamment par sa composition symétrique formée des 3 maisons, de deux époques différentes.



EPOQUE 2 / Patrimoine du début XXe siècle

Typologie de patrimoine Maisons du début XXe

Année de construction 1931

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse 175, rue Jean Jaurès

Références cadastrales AC 79

Eléments complémentaires :



EPOQUE 2 / Patrimoine du début XXe siècle

Typologie de patrimoine Maisons du début XXe

Année de construction 1935

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse 45 rue Victor Hugo

Références cadastrales AL 577

Eléments complémentaires :



EPOQUE 2 / Patrimoine du début XXe siècle

Typologie de patrimoine Maisons du début XXe

Année de construction 1933

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse 1 rue Etienne Dolet

Références cadastrales AK 368

Eléments complémentaires :



EPOQUE 2 / Patrimoine du début XXe siècle

Typologie de patrimoine Maisons du début XXe

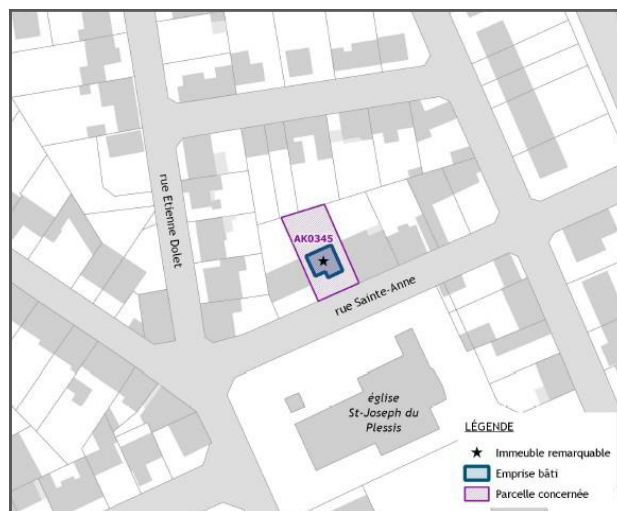
Année de construction 1931

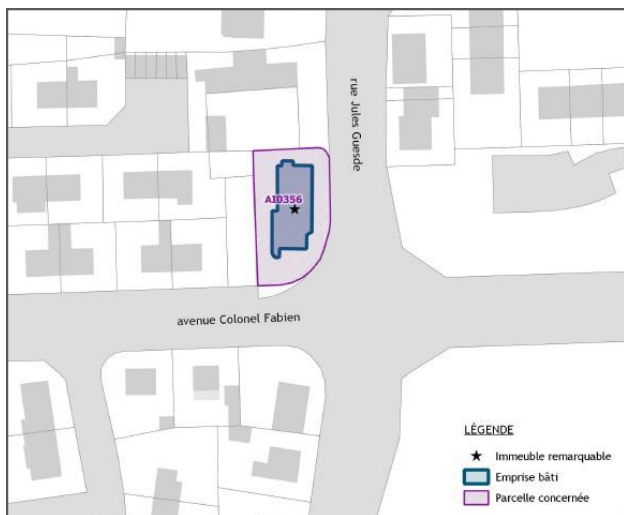
Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse 3 Rue Saint-Anne

Références cadastrales AK 345

Eléments complémentaires :





EPOQUE 3 / Patrimoine de la reconstruction

Typologie de patrimoine Constructions remarquables du

Année de construction 1960

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse 76 rue Jules Guesde

Références cadastrales AI 356

Eléments complémentaires : Architecte Rogé Beauvir



EPOQUE 3 / Patrimoine de la reconstruction

Typologie de patrimoine Immeubles d'inspiration régionale

Année de construction 1949

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse 12 rue Jean Jaurès

Références cadastrales AB 149

Eléments complémentaires :



EPOQUE 3 / Patrimoine de la reconstruction

Typologie de patrimoine Immeubles d'inspiration régionale

Année de construction 1953

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse 120 rue Jean Jaurès

Références cadastrales AB 90

Eléments complémentaires :



EPOQUE 3 / Patrimoine de la reconstruction

Typologie de patrimoine Immeubles d'inspiration moderne

Année de construction 1958

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse 4 rue Jacques Salomon

Références cadastrales AD 684

Eléments complémentaires :



EPOQUE 3 / Patrimoine de la reconstruction

Typologie de patrimoine Immeubles d'inspiration moderne

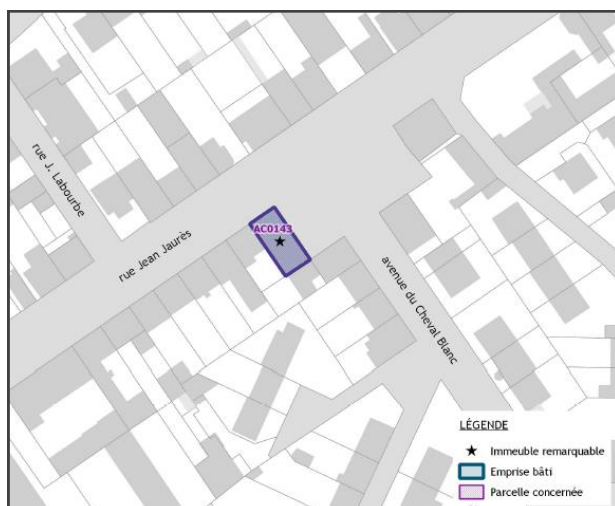
Année de construction 1959

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse 156 rue Jean Jaurès

Références cadastrales AC 143

Eléments complémentaires :



EPOQUE 3 / Patrimoine de la reconstruction

Typologie de patrimoine Immeubles d'inspiration moderne

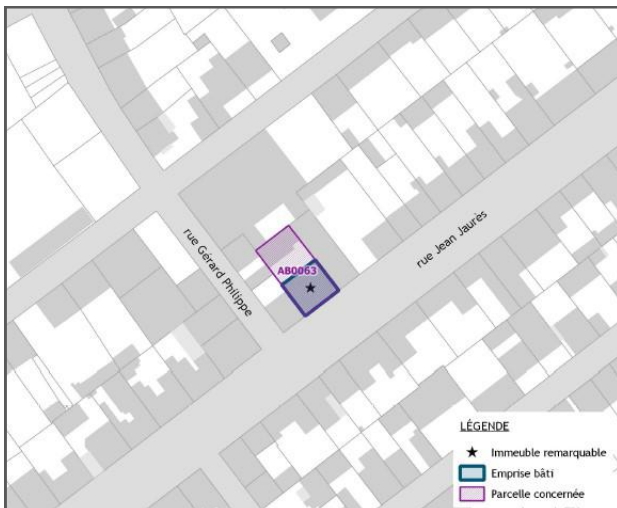
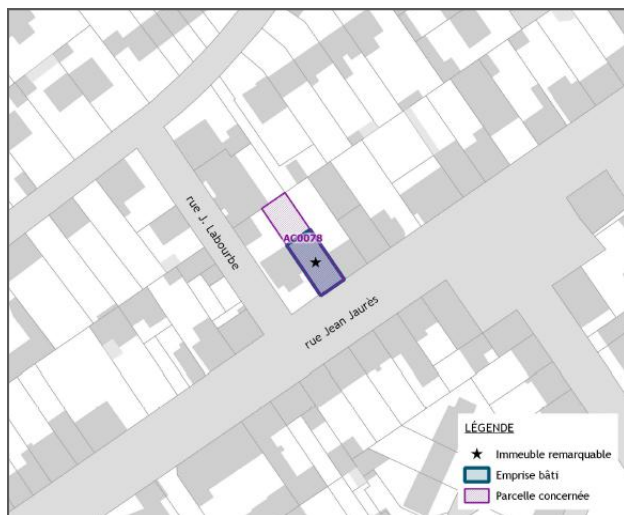
Année de construction 1954

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse 177 rue Jean Jaurès

Références cadastrales AC 78

Eléments complémentaires :



EPOQUE 3 / Patrimoine de la reconstruction

Typologie de patrimoine Immeubles d'inspiration moderne

Année de construction 1956

Protections Art. L.151-19 du CU

Adresse 87 rue Jean Jaurès

Références cadastrales AB 63

Eléments complémentaires : Particularité d'un ancien rez-de-chaussée occupé par un ancien garage



EPOQUE 3 / Patrimoine de la reconstruction

Typologie de patrimoine	Bâtiment d'activités d'inspiration moderne
Année de construction	1950
Protections	Art. L.151-19 du CU
Adresse	122 rue Jean Jaurès
Références cadastrales	AC 722 et AC 723

Eléments complémentaires : Ancienne station-service ; ensemble composé de deux bâtiments

EPOQUE 3 / Patrimoine de la reconstruction

Typologie de patrimoine	Bâtiment d'activités d'inspiration moderne
Année de construction	Années 1950
Protections	Art. L.151-19 du CU
Adresse	164 rue Jean Jaurès
Références cadastrales	AD 624

Eléments complémentaires :



EPOQUE 3 / Patrimoine de la reconstruction

Typologie de patrimoine

Bâtiment d'activités d'inspiration moderne

Année de construction

1951

Protections

Art. L.151-19 du CU

Adresse

68 avenue Ambroise Croizat

Références cadastrales

AD 759

Éléments complémentaires :



EPOQUE 3 / Patrimoine de la reconstruction

Typologie de patrimoine

Bâtiment d'activités d'inspiration moderne

Année de construction

1946

Protections

Art. L.151-19 du CU

Adresse

195 rue Jean Jaurès

Références cadastrales

AC 53

Éléments complémentaires :

FAÇADES COLORÉES

GUIDE ARCHITECTURAL



Vous souhaitez procéder à un ravalement de votre façade ?

Tous travaux de ravalement (même à l'identique) sont préalablement soumis à une autorisation. La Direction de l'Aménagement urbain vous accompagne pour le montage de votre dossier et son architecte-conseil vous conseille gratuitement dans la finalisation de votre projet :

- effectuer une demande préalable de travaux sur le guichet numérique des autorisations d'urbanisme, accessible depuis le site internet de la ville;
- intervention de l'architecte-conseil à votre demande ou selon la nature du bâtiment.

Attention, si le chantier de ravalement nécessite d'occuper le domaine public, une autorisation d'occupation temporaire (payante) est à obtenir auprès de la Mairie, au minimum 10 jours avant la date envisagée.

Quelques conseils pour réaliser votre projet de ravalement :



• Révéler les détails

Identifier les éléments et détails architecturaux des façades afin de mettre en valeur certaines caractéristiques grâce à la couleur.

Exemple : Des encadrements de fenêtres peints en blanc et un fond de façade coloré.



• Diversifier les teintes

Traiter les façades des volumes annexes (garage, abri, extension) différemment du volume principal, afin de créer un contraste.

Exemple : Le volume principal revêt une couleur, le volume annexe est décliné dans une teinte plus claire.



• Préserver et restaurer les traces du passé

Conserver ou reproduire à l'identique les matériaux naturels ou qualitatifs tels que la pierre, le bois ou le béton bouchardé, ainsi que les lettrages et fresques anciennes ou tout autre décor.

Exemple : Le soubassement en pierre d'un bâtiment donne du relief et une richesse à la façade.

L'aide au ravalement de votre façade

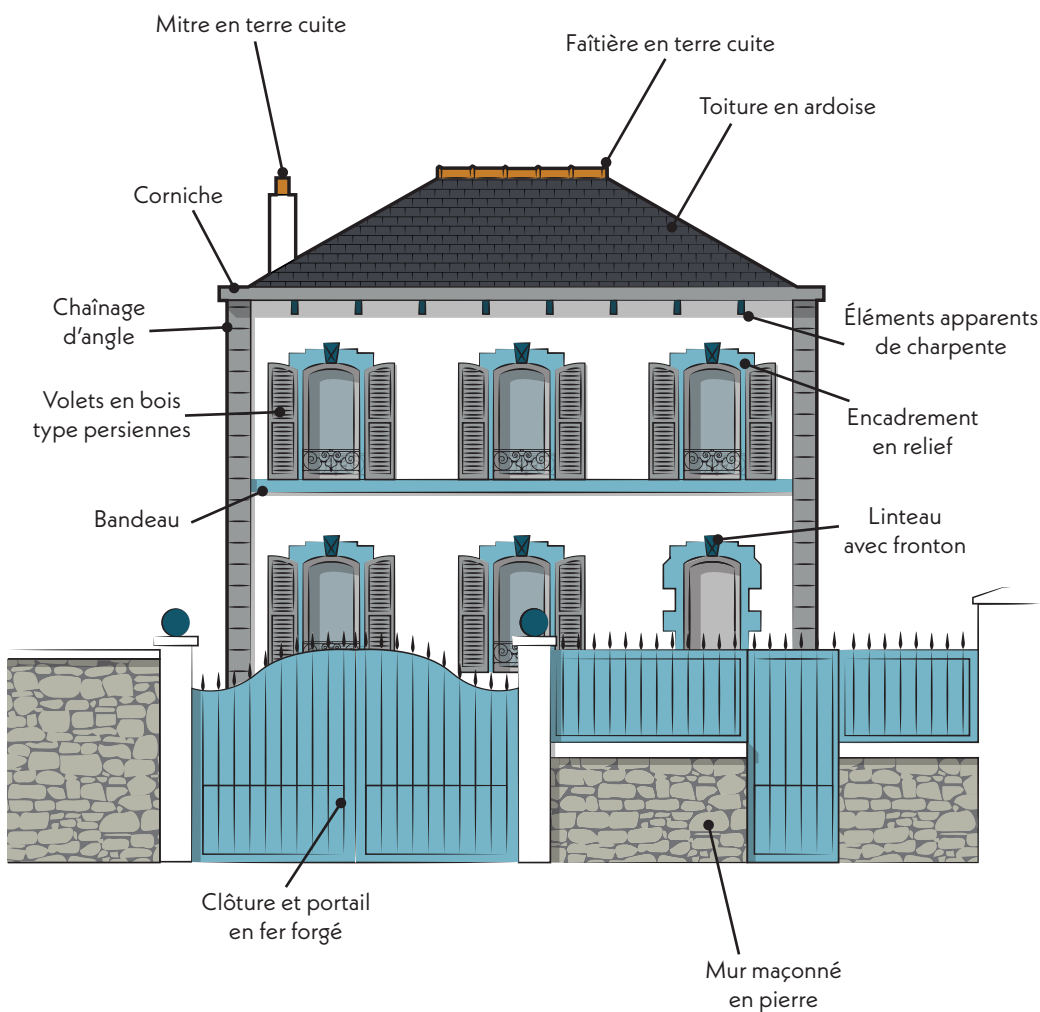
Depuis plusieurs années, la Ville de Lanester propose une aide au ravalement des façades et pignons visibles depuis l'espace public et situés le long de certains axes (liste des rues consultable sur le site internet de la Ville). Cette subvention est accessible à tous (particuliers, copropriétés, bailleurs sociaux ou structures à but non lucratif) et bonifiée pour certains revenus. Elle est majorée pour l'axe Jaurès-Croizat.

À titre exceptionnel, elle peut être attribuée pour un immeuble situé en lisière de ce périmètre pour des raisons d'intérêt architectural ou pour un immeuble remarquable recevant du public. De même, l'aide est envisageable dans les rues ayant subi des travaux lourds de voirie.

Les axes concernés par l'aide :



Caractéristiques des maisons des années avant 1900



Exemples de façades ravalées



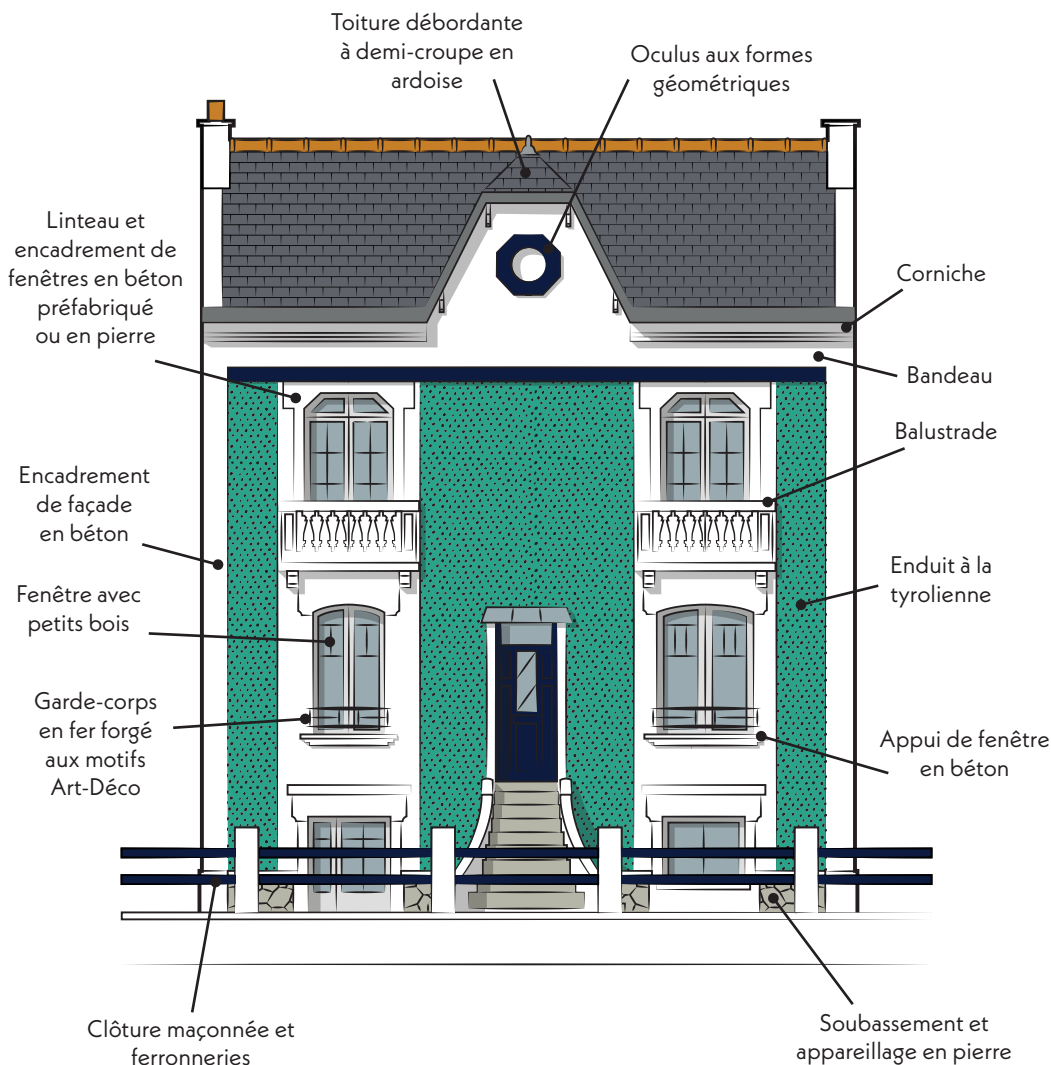
ÉPOQUE - AVANT 1900

Ces constructions se caractérisent généralement par une volumétrie simple à un étage et avec un toit à double pente en ardoise. Les façades des maisons les plus modestes se composent d'une porte et d'une fenêtre au rez-de-chaussée et de deux fenêtres à l'étage, généralement alignées verticalement.

Malgré la modestie de ces maisons, on retrouve une richesse dans les entourages de granit ou de pierres taillées des ouvertures. Ces encadrements prennent souvent la forme de linteaux droits ou en arc, d'appuis et de jambages avec lancis, mais les linteaux ou les baies peuvent être plus sophistiqués, notamment avec l'ajout de décors ou de frontons.



Caractéristiques des maisons des années 1900 à 1945



Exemples de façades ravalées

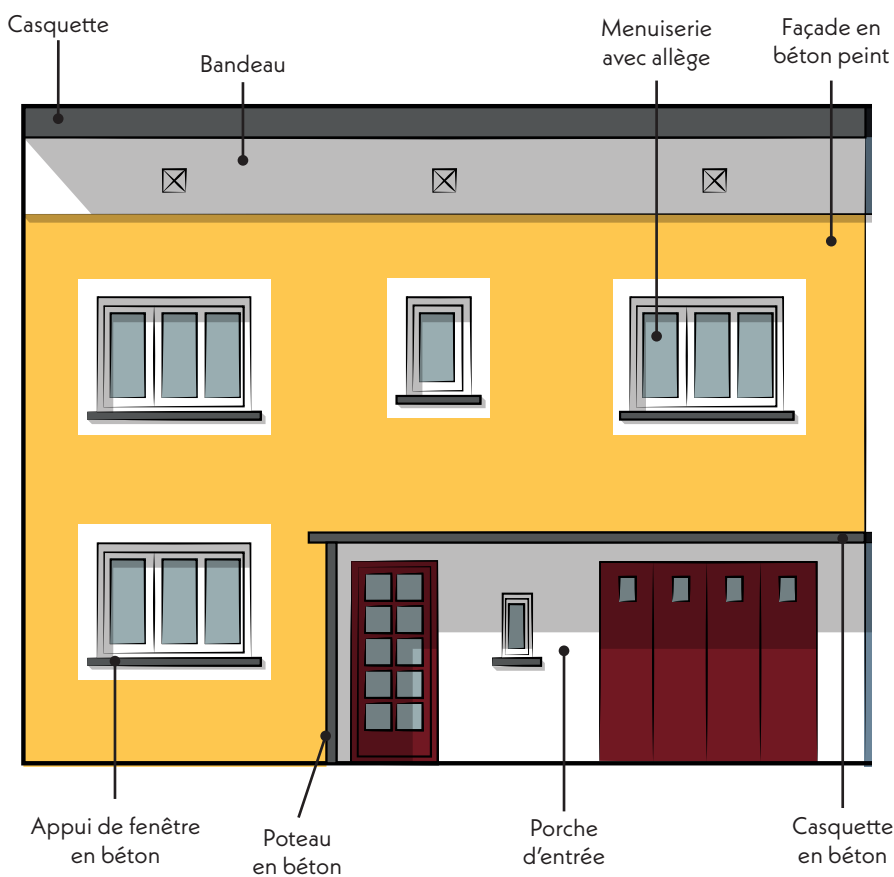


ÉPOQUE - 1900 À 1945

Les maisons de cette période se distinguent par des maisons d'architectes qui privilégient les parements en pierre et des linteaux béton sophistiqués et des maisons de catalogue plus simples privilégiant l'enduit tyrolien ou même l'enduit lisse.

Dans les deux cas, la façade principale fait l'objet d'un travail de volumétrie, d'ordonnancement et de décoration poussé. L'usage d'habillages en pierre, d'enduits travaillés à la tyrolienne, de moulures décoratives, de faux colombages et des badigeons de couleur sont presque systématiques.

Caractéristiques des maisons individuelles des années 1945 à 1970



Exemples de façades ravalées



ÉPOQUE = 1945 À 1970

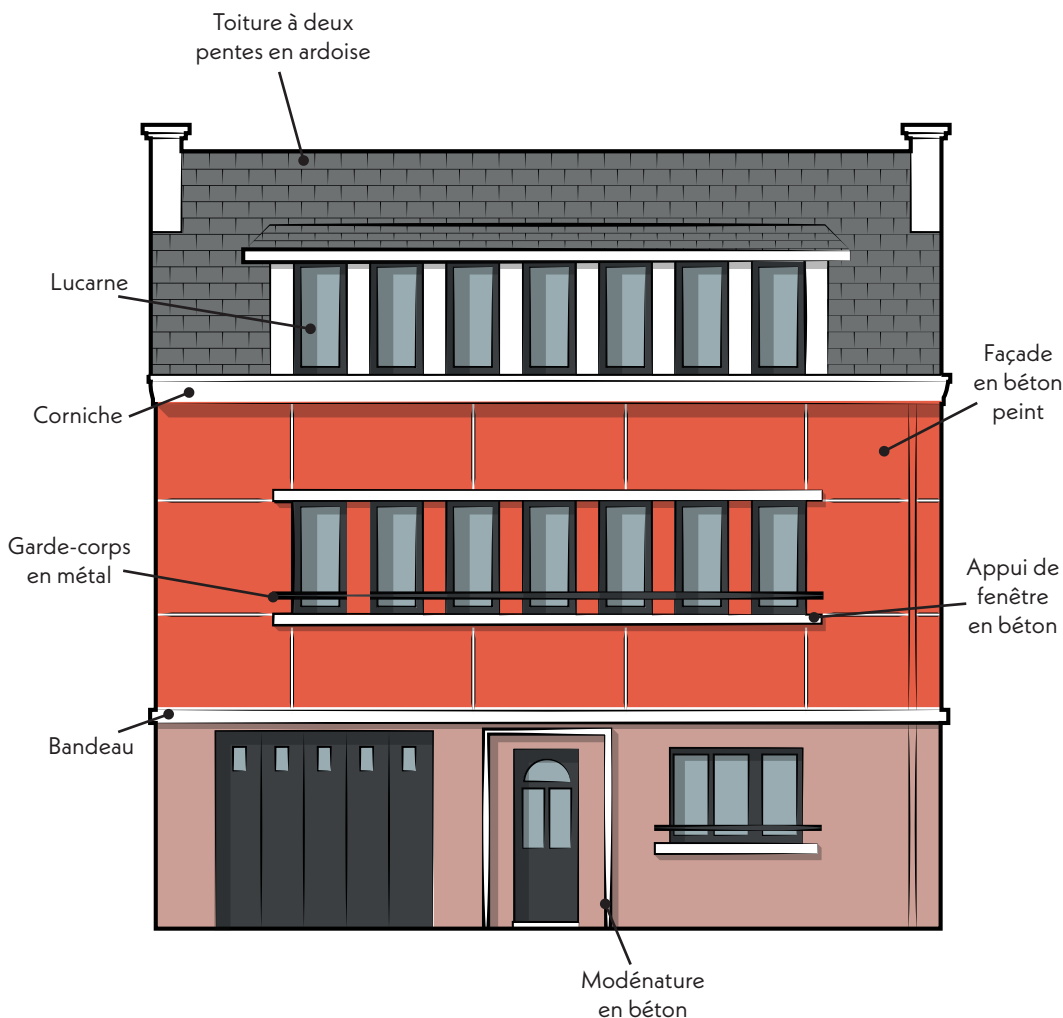
Cette époque dite «de la reconstruction» est synonyme de façades ordonnancées privilégiant une unité dans le dessin des fenêtres.

Les maisons sont souvent en R+1 et en mitoyenneté, avec des pièces de vie à l'étage. Ces niveaux s'ouvrent parfois sur de grandes loggias ou des balcons filants. Les toitures sont plates ou à faible pente, mono orientées ou à pentes inversées débordantes.

La pierre est présente ponctuellement en façade, souvent au rez-de-chaussée.



Caractéristiques des logements collectifs des années 1945 à 1970



Exemples de façades ravalées



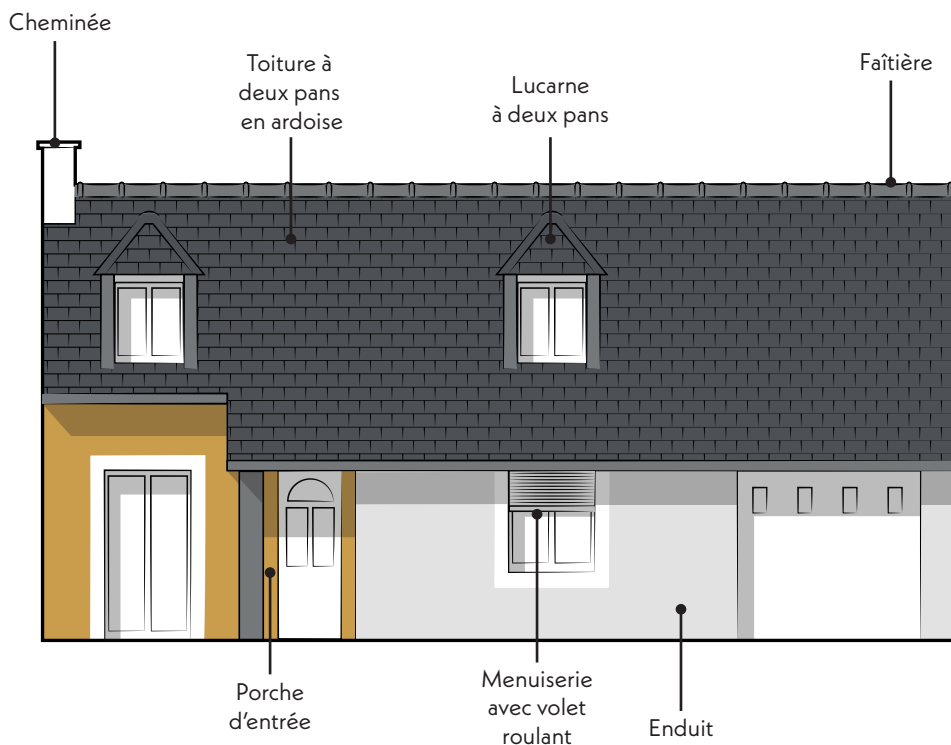
ÉPOQUE - 1945 À 1970

Cette époque dite «de la reconstruction» est synonyme de façades ordonnancées privilégiant une unité dans le dessin des fenêtres.

La pierre est présente ponctuellement en façade, souvent au rez-de-chaussée.

Les immeubles de cette époque sont marqués par des lignes horizontales que l'on retrouve à travers des fenêtres en bandeaux, des appuis, des joints creux, des casquettes ou des corniches. Les toitures en ardoise sont le plus souvent à double pente à 45° sans brisis.

Caractéristiques des maisons individuelles après les années 1970



Exemples de façades ravalées



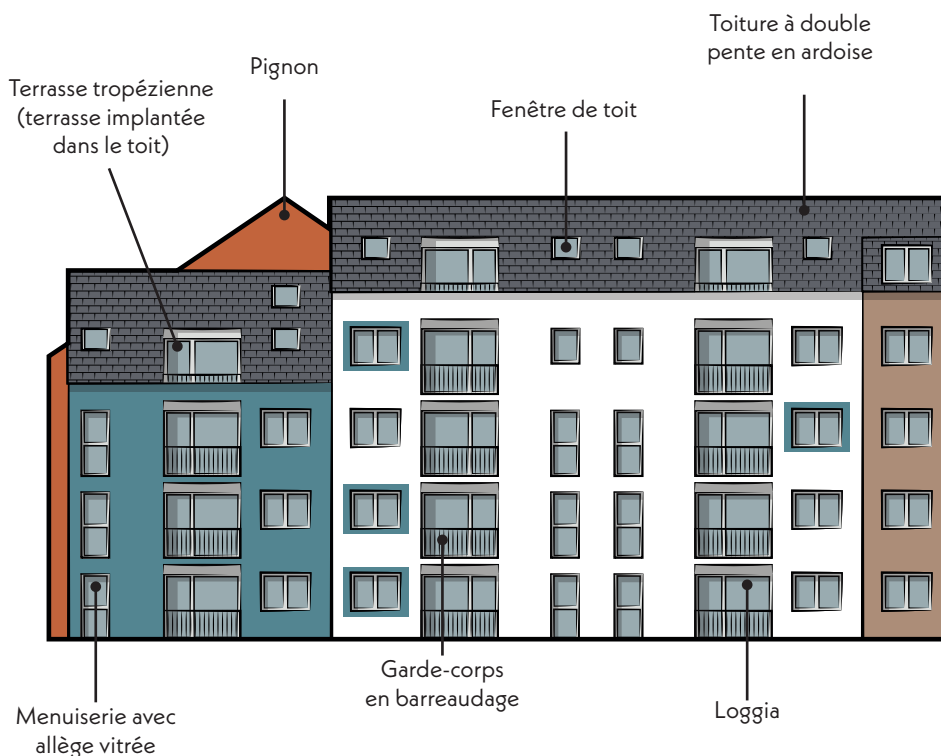
ÉPOQUE - APRÈS 1970

Les lignes épurées des bâtiments de cette époque plus contemporaine ne sont pas toujours synonymes de simplicité architecturale. Les architectes et constructeurs s'adonnent à employer une diversité de matériaux de plus en plus riche (zinc, métal, bois, enduit, béton...) et plus récemment des matériaux bio ou géo sourcés à travers des bardages, menuiseries, garde-corps, volets et toiture par exemple.

Les maisons individuelles comportent moins de décors mais les volumétries sont plus diversifiées. La couleur s'invite ponctuellement sur des éléments de détails (garde-corps, appuis de menuiseries).



Caractéristiques des logements collectifs après les années 1970



Exemples de façades ravalées



ÉPOQUE - APRÈS 1970

Les lignes épurées des bâtiments de cette époque plus contemporaine ne sont pas toujours synonymes de simplicité architecturale. Les architectes et constructeurs s'adonnent à employer une diversité de matériaux de plus en plus riche (zinc, métal, bois, enduit, béton...) et plus récemment des matériaux bio ou géo sourcés à travers des bardages, menuiseries, garde-corps, volets et toiture par exemple.

Les volumes des grands collectifs comportent des façades ordonnancées et de nombreux décrochés et redants. Des balcons, loggias ou terrasses habillent ces volumes.



OSONS LES COULEURS !

Les couleurs sont partout. Elles nous accompagnent au quotidien, suscitent et reflètent des émotions, autant qu'elles nous aident à comprendre le monde qui nous entoure. Depuis quelques mois, Lanester se pare de nouvelles teintes. Cette palette s'étale sur les murs des maisons individuelles comme des bâtiments collectifs, et s'enrichit au gré des constructions ou des rénovations. Nos regards s'accrochent à ces façades colorées, qui soulignent la diversité, la beauté et la profondeur de notre patrimoine bâti.

Ce mouvement fait partie d'une démarche globale de valorisation portée par la ville de Lanester en accompagnant tous les Lanestérien.ne.s qui ont un projet de ravalement. Dans certains secteurs de la ville, les habitant.e.s peuvent solliciter une aide financière. Et aujourd'hui, ce guide architectural vient donner des clés de lecture du patrimoine bâti et quelques pistes pour sa valorisation par la mise en couleur. Modestement, les éléments fournis dans ces quelques pages entendent impulser, affirmer et favoriser la participation créative de tou.te.s au plaisir de vivre dans une ville radieuse.



Hôtel de Ville de Lanester

Rue Louis Aragon 56600 Lanester
02 97 76 81 81 - www.lanester.bzh

Pour joindre la direction Aménagement urbain

02 97 76 81 87 - Démarche en ligne : DEM@T

Accueil - 2^{ème} étage de l'Hôtel de Ville

Lundi, mardi, mercredi et vendredi : 8h30-12h et 13h30-17h
Jeudi : 10h-12h et 13h30-18h30