
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zones Ui

Les règles suivantes, propres aux zones concernées, s'appliquent en complément des « Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones » du présent règlement.

Un secteur non réglementé par un article de ces Dispositions complémentaires est alors soumis exclusivement à l'article correspondant des « Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones » du présent règlement.

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

Les **zones Ui** correspondent aux secteurs déjà urbanisés de la commune destinés aux activités économiques, qu'elles soient compatibles ou non avec l'habitat.

Elles comprennent deux sous-zonages :

- ◆ **Uia** : parties du territoire destinées aux activités et installations professionnelles, industrielles et artisanales non susceptibles de présenter des nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- ◆ **Uib** : parties du territoire destinées aux activités et installations professionnelles, industrielles et artisanales susceptibles de présenter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

DESTINATIONS & CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

ARTICLE U11 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

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

- ◆ l'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ;
- ◆ la création de terrain aménagés pour le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit 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 et camping-cars 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 et camping-cars ;
- ◆ les activités commerciales, en adéquation avec les dispositions précisées au chapitre E-II des « Généralités » du présent règlement ;
- ◆ les constructions à usage agricole et forestier ;
- ◆ les constructions ou installations à usage de loisirs ;
- ◆ les constructions à usage hôtelier ;
- ◆ les constructions à usage d'habitation non expressément autorisées.

En tout secteur sont par ailleurs autorisés les installations et ouvrages suivants, 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.

Sont également **interdites exclusivement en secteurs Uia**, les installations classées soumises à autorisation et à déclaration.

Sont également **interdites exclusivement en secteurs Uib** :

- ◆ les constructions à usage de bureaux et de services ;
- ◆ les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.

En tout secteur, sont par ailleurs autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ le logement de gardiennage (un seul par activité) destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou les 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 30 m² 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 (abris de jardin, garages, ...) peuvent être autorisées à condition que l'emprise au sol totale (extension + annexes) reste inférieure ou égale à 30 m².
- ◆ l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

ARTICLE U12 - ÉQUIPEMENTS, RÉSEAUX, CONSOMMATIONS ET REJETS

Se reporter à l'article G2 des « Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones » du présent règlement.

ARTICLE U13 - 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 Énergie Territorial de Lorient Agglomération.

A cet effet, l'article G3 des « Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones » du présent règlement 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 :

- ◆ **des performances énergétiques majeures sont exigées :**
Les constructions principales à sous-destination de bureau doivent offrir des performances supérieures de 20% à la RT 2012 (sur la base du calcul du *Coefficient d'énergie primaire*). 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 août 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.

QUALITÉ DES ESPACES BÂTIS

Le **zonage Ui** est dédié aux secteurs d'activités économiques. L'objectif du PLU dans cette zone est de poursuivre leur développement tout en cherchant à améliorer leurs qualités urbaines et paysagères 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.

La destination *Équipements 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 Ui4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les volumes principaux doivent respecter un recul minimal de 6 m par rapport à au moins une emprise publique. Ce recul permet notamment la création d'une bande paysagère prévue à l'article Ui7. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas où ladite bande paysagère prend place sur le domaine public.

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 m par rapport aux limites de zones.

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

- ◆ les éléments naturels, le paysage et la topographie : les constructions doivent s'adapter au terrain naturel et ne pas s'implanter en point haut ;
- ◆ les possibilités d'extensions futures.

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.

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

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

La hauteur maximale absolue est fixée à 14 m.

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 volumes principaux doivent présenter des matériaux et couleurs sobres pour le paysage.

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

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

Les éléments architecturaux de détail (couvertine, cornières d'angles, ...) 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 ; néanmoins une hauteur plus importante peut être autorisée dans le cas d'activités industrielles qu'il conviendrait de protéger et/ou de masquer.

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

QUALITÉ DES ESPACES NON BÂTIS

ARTICLE Ui7 - BIODIVERSITÉ ET ESPACES LIBRES

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 25% de la superficie du terrain d'assiette du projet comme précisé à l'article G7 des « Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones » du présent règlement.



Les projets doivent prévoir la création d'une bande paysagère en interface avec la voirie. Cette bande paysagère devra être plantée d'une strate herbacée et arbustive et pourra prendre place :

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

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

Son aménagement doit être cohérent avec l'implantation des coffrets techniques.

ARTICLE Ui8 - STATIONNEMENT

Se reporter à l'article G8 des « Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones » du présent règlement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.