

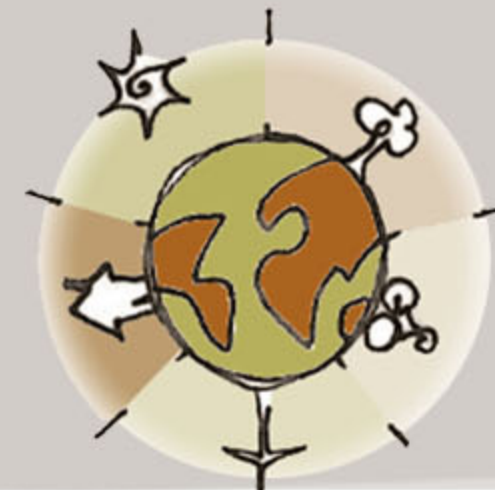
Sur le thème de l'énergie, le PLU de Quéven énonce plusieurs règles compilées dans les articles 3 : *Prise en compte de l'énergie et du réchauffement climatique*.

Deux cas sont possibles :

- votre projet se situe hors zone Ui (= zone d'activités) du PLU
> vous êtes soumis uniquement aux règles de l'article G3
- votre projet se situe en zone Ui du PLU
> vous êtes soumis à la fois aux règles des articles G3 et Ui3

Pour vous aider à mieux les comprendre, l'essentiel de ces règles est ici résumé et illustré.

Le respect de ces règles, comme de toutes les autres, est vérifié lors de l'instruction de votre demande d'autorisation d'urbanisme. Il est donc important que la demande que vous déposez contienne les réponses demandées par le PLU. Vous pouvez fournir des éléments de réponse dans la *notice architecturale* de votre demande de permis de construire, ou dans un *formulaire-type* disponible en mairie, sur son site internet www.queven.com ou à l'Espace Info Habitat de Lorient Agglomération.



Dans le PLU, la présence de ce logo vous indique que la règle qu'il accompagne traite du thème de l'énergie et du climat.

>>> Prendre en compte l'énergie et le changement climatique dans un projet de construction, c'est :



D'ABORD
Diminuer la consommation énergétique de son bâtiment



ENSUITE
Produire une partie de son énergie pour réduire sa facture



ENFIN
Réduire l'impact de son projet sur l'environnement

G3 Sur tout le territoire

CONCERNANT les projets de bâtiment agricole, industriel, artisanal ou commercial de + de 500m² d'emprise au sol :

Ces projets doivent être conçus pour supporter la surcharge engendrée par des installations photovoltaïques en toiture, dans le but de permettre la pose ultérieure de telles installations.

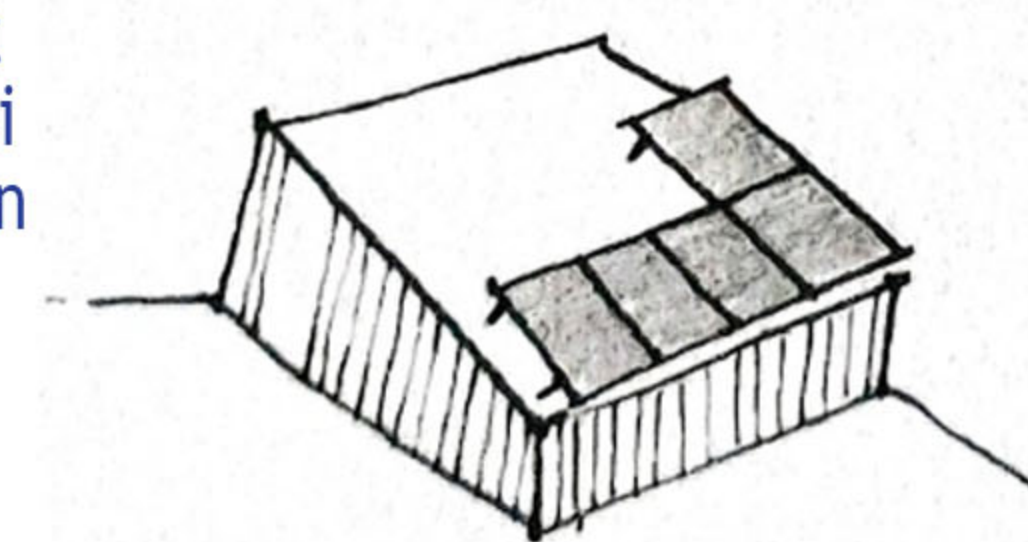
Fournir une note de calcul est nécessaire pour justifier de la capacité de portance de la toiture.

CONCERNANT les projets comportant + de 1000m² de toiture :

La loi impose un dispositif de production d'énergie renouvelable couvrant au moins 30% de la toiture, ou du parking si la toiture est végétalisée. (loi n°2019-1147 du 08/11/2019)

Attention: si vous choisissez un dispositif de panneaux photovoltaïques, veiller à bien les orienter ! Un rendement minimal est exigé pour garantir l'efficacité de votre installation (110 kWh/m²), et garantir ainsi la réduction de votre facture d'électricité !

Le *formulaire-type* vous permet de renseigner le dispositif choisi ainsi que le calcul de production d'énergie.



Ui3 En zone d'activités

CONCERNANT les projets de bureaux :

Une performance énergétique supérieure de 20% à la Règlementation Thermique (RT) 2012 est attendue. Cette performance se mesure grâce à la Consommation d'Énergie Primaire du projet (Cep) selon la formule suivante :

$$Cep_{\text{déclaré}} \leq Cep_{\text{max}} \times 0,80$$

Le *formulaire-type* vous aide à entrer ces données.

CONCERNANT toute nouvelle entreprise industrielle, artisanale ou commerciale ou extension de + de 500m² d'emprise au sol :

L'entreprise doit produire au moins 27% de la chaleur et/ou de l'électricité qu'elle consomme en ayant recours à l'énergie renouvelable.

Le calcul de l'énergie consommée ne tient pas compte des process industriels particuliers.

Une formule pour calculer la production d'énergie renouvelable attendue pour le dispositif que vous choisissez :

$$Production \geq Cep_{\text{déclaré}} \times 0,27$$

>>> A vous de choisir le (ou les) dispositif de production d'énergie renouvelable qui convient à votre projet !

L'ALOEN pour vous aider !

L'Agence Locale de l'Énergie (ALOEN) de Lorient peut vous guider dans la démarche, notamment grâce au Fonds Chaleur. Des opérateurs peuvent répondre à vos questions et vous accompagner.



Ce livret résume les principales règles applicables aux projets de constructions de locaux en zones d'activités (zone Ui du PLU). Il ne remplace pas le règlement écrit du PLU, dans lequel des dispositions plus détaillées figurent.

Dans les zones d'activités s'appliquent à la fois les Dispositions Générales (articles G) + les Dispositions particulières à la zone (articles Ui).

Pour tout renseignement complémentaire, n'hésitez pas à vous adresser :

- au service urbanisme de votre mairie
- à l'Espace Info Habitat de Lorient Agglomération, 6 quai de l'Aquillon, 56100 LORIENT

>> service Urbanisme
>> Agence Locale de l'Énergie (ALOEN) / 02 97 21 29 38



Dans le PLU, la zone Ui couvre les zones d'activités.

Pour réaliser votre projet d'entreprise, vous devez garantir que son impact visuel contribuera à améliorer le paysage de la zone dans laquelle elle s'implante.

Notez que sur ce thème, le PLU comporte également un document sur lequel vous appuyer : les OAP en secteurs d'extension de zones d'activités

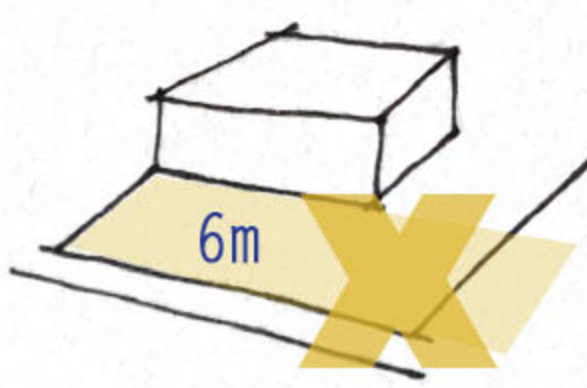
Ces OAP définissent, pour chaque futur secteur d'activité, un schéma d'aménagement global à respecter afin de concilier constructions, mobilités et développement durable.



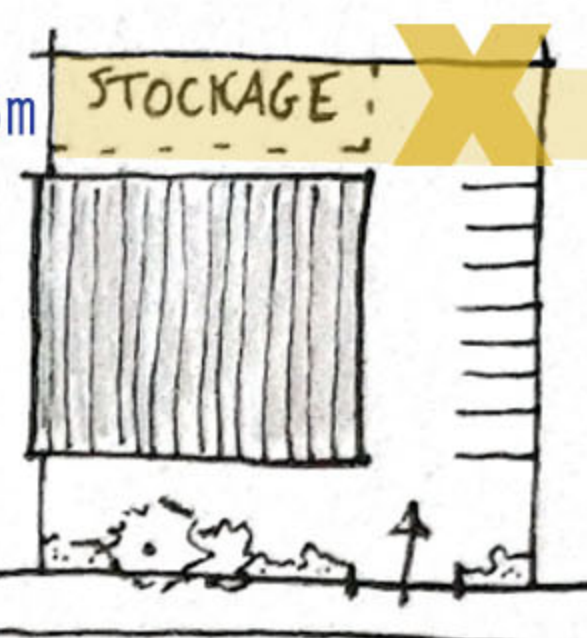
G4/Ui4 Implantations

Les constructions s'implantent en prenant en compte les Servitudes d'Utilité Publique (en annexe du PLU), et les marges de recul aux cours d'eau et aux voiries [...]

Les volumes principaux s'implantent à au moins 6m des voies, pour permettre la réalisation d'une bande paysagère.
>> voir aussi G7/Ui7



Ces volumes doivent permettre de ménager :
- du stationnement en limite latérale et non en présentation
- des espaces de stockage non visibles depuis l'espace public
- un recul minimal de 5m par rapport aux limites d'autres zones du PLU



G5/Ui5 Hauteurs & gabarits

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

La hauteur maximale est fixée à 14m.

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

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

G6/Ui6 Architecture

Comme tout projet, un projet de construction d'entreprise doit s'intégrer à son environnement. Il s'agit de :

- prendre en compte la morphologie du terrain naturel
- ne pas constituer de pastiche d'architecture
- ne pas présenter un caractère précaire ou inachevé

Les volumes et toitures doivent rester simples.

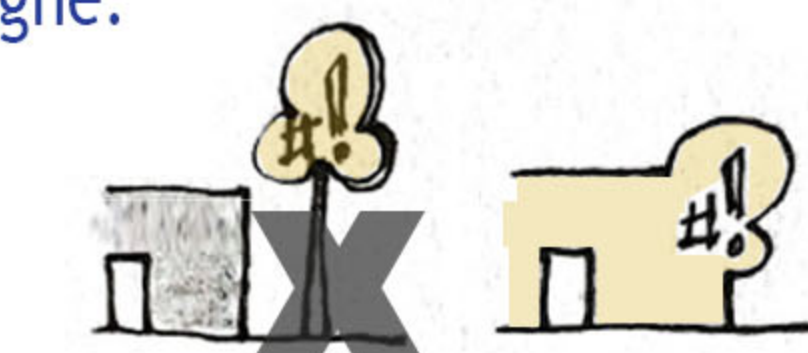
Les volumes principaux doivent présenter des matériaux et couleurs sobres pour le paysage.



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



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



Et les clôtures ?

Elles doivent être :

- ajourées
- de couleur sombre ou sobre pour le paysage
- d'une hauteur maximale de 1m80



La hauteur maximale autorisée peut être dépassée dans le cas d'activités qu'il convient de protéger ou masquer.

Sont interdits : aspect PVC, bâches, brande et brises-vues, parpaings non enduits...

G7/Ui7 Biodiversité & Espaces libres

Le PLU introduit un Coefficient de Pleine Terre (CPT) à calculer pour tout projet. Ce coefficient indique la part de votre terrain maintenue en pleine terre, c'est-à-dire dont le sous-sol est libre de toute installation (hors réseaux) et dont le sol peut recevoir des plantations.

Le CPT est fixé à 25% en zone Ui. Pour calculer celui de votre projet :

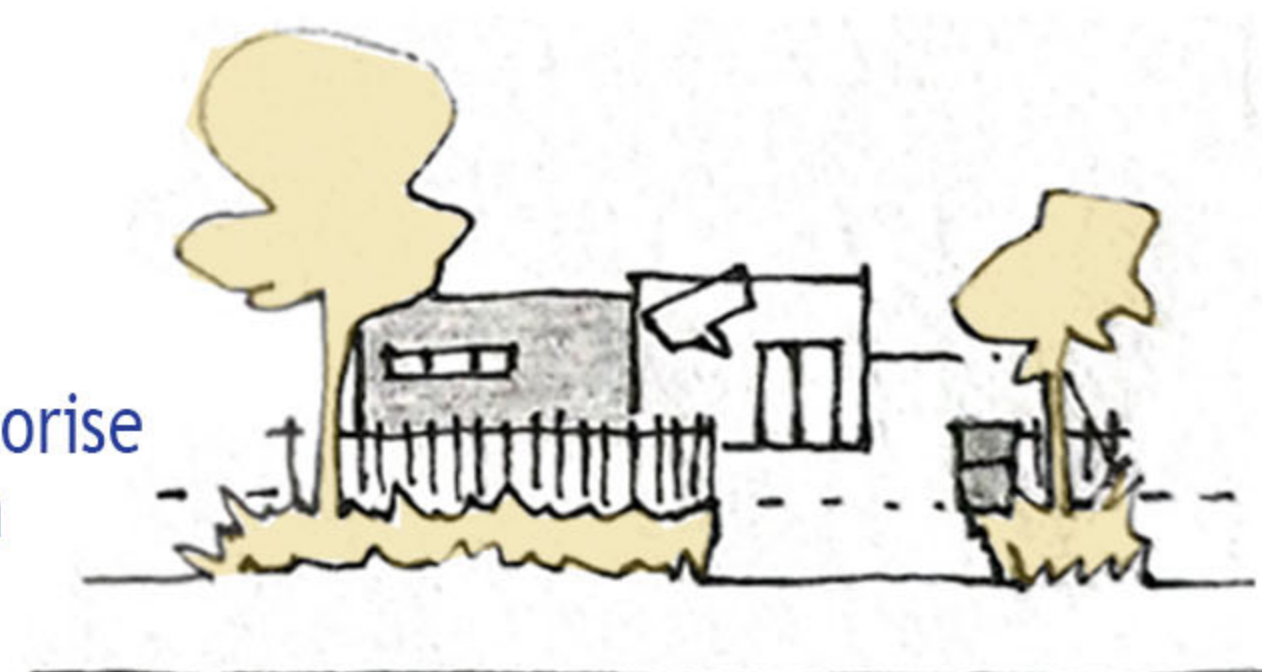
$$CPT = \frac{\text{surface en pleine terre}}{\text{surface totale du terrain}}$$

Si des raisons techniques ne permettent pas d'atteindre le coefficient de pleine terre demandé, la surface de pleine terre manquante peut être compensée par une surface équivalente de toiture végétalisée.

Le projet doit également prévoir la création d'une bande paysagère en interface avec la voie. Cette bande doit être plantée de strates herbacées et arbustives.

Elle peut être aménagée :

- sur le terrain privé qui accueillera l'entreprise
- sur le domaine public si la collectivité l'a prévu ou l'autorise
- en fonction d'une opération d'aménagement d'ensemble (= lotissement d'activités)



Cette bande paysagère a vocation à assurer à terme une continuité paysagère dans les zones d'activités et doit donc être traitée avec soin. Développez ce sujet dans la notice architecturale de votre demande de permis de construire.

Enfin, les coffrets techniques doivent être intégrés dans son aménagement.

G8/Ui8 Stationnement

Pour gagner du temps, faites figurer les calculs relatifs aux places de stationnement (vélos et voitures) dans la notice architecturale de votre demande de permis de construire.

vélos

Le PLU prévoit un minimum de places de vélos couvertes à créer. Ce nombre dépend du type (= la destination) du projet : bureaux, commerce, industrie ou artisanat, etc

Cela passe par la réalisation d'un local :

- couvert et idéalement en rez-de-chaussée donnant sur l'extérieur
- d'une taille minimum en fonction du nombre de places à prévoir
- et équipé d'arceaux

voitures

Le PLU prévoit aussi bien des minimum que des maximum de places de stationnement voitures à respecter.

Ces chiffres dépendent notamment du type et éventuellement de la taille du projet.

> Les aires de stationnement (sauf poids lourds) doivent être réalisées prioritairement en matériaux drainants (article G2-VI)

> Elles doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 4 places.

> Dans tous les cas, la mutualisation des stationnements peut être envisagée entre plusieurs projets pour faire gagner de la place !

Les parkings aériens

Tout parking aérien non linéaire de + de 300m² OU extension de + de 15% d'un parking dépassant déjà 300m² doit intégrer des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (noues plantées par exemple)