

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

CARACTERE DE LA ZONE Ue

La zone Ue est une zone où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries, commerces, bureaux, services,...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y interdire les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone.

Les équipements d'infrastructure existent ou sont en cours de réalisation.

La zone Ue comprend :

- La zone Uea du bourg destinée aux activités artisanales, aux commerces, et services
- La zone Ueb en limite de Pontchâteau destinée aux activités industrielles, aux services et aux artisans

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE Ue1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ue2.
- 1.2 Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, toute construction, installation, exhaussement ou affouillement est interdit.
- 1.3 En zone Uea, les commerces alimentaires.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1 En zone Uea sont admises les constructions, installations et aménagements et leur extension à condition d'être :

- 2.1.1 une construction à usage, de commerce (hors commerce alimentaire) ou d'artisanat, de bureaux ou de services, d'entrepôts commerciaux ;
- 2.1.2 un équipement collectif ou d'intérêt général ;
- 2.1.3 une opération d'aménagement à usage d'activité ;
- 2.1.4 une installation classée ;
- 2.1.5 un équipement ou une construction ou installation liés aux divers réseaux ;
- 2.1.6 une annexe aux constructions existantes ;
- 2.1.7 une construction à usage de logement de fonction à condition d'être destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone et à condition d'être soit intégrée soit accolée aux bâtiments d'activités ;
- 2.1.8 les extensions des constructions existantes admises dans la zone.

2.2 En zone Ueb sont admises les constructions, installations et aménagements à condition d'être :

- 2.2.1 une construction à usage d'industrie, de bureaux ou de services ;
- 2.2.2 des entrepôts commerciaux ;
- 2.2.3 un équipement collectif ou d'intérêt général ;
- 2.2.4 une opération d'aménagement à usage d'activité ;
- 2.2.5 une installation classée ;
- 2.2.6 un équipement ou une construction ou installation liés aux divers réseaux ;
- 2.2.7 une annexe aux constructions existantes ;
- 2.2.8 une extension de constructions existantes ;
- 2.2.9 une construction à usage de logement de fonction à condition d'être destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone et à condition d'être soit intégrée soit accolée aux bâtiments d'activités ;
- 2.2.10 les extensions des constructions existantes admises dans la zone.

ARTICLE - Ue 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 4 m minimum.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2 Voirie

3.2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes, sauf pour les voies en impasse :

- Largeur minimale conseillée d'emprise des voies structurantes: 8,00 m

3.2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE - Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome doit être réalisable. Dans ce cas, une étude de faisabilité de l'assainissement autonome devra être jointe à toute demande de permis de construire.

4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements devront respecter les prescriptions du zonage pluvial.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Electricité - Téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain dès lors que le réseau principal est enterré.

4.5 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.6 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE - Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE - Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, le recul minimum des constructions, leur extension et leurs annexes, sont fixés comme suit par rapport à l'axe des voies :

- RD 33 : 25 m minimum hors agglomération
- Autres voies : 5 m de l'alignement

Toutefois, il n'est pas fait application de ces règles pour :

- Les réseaux d'intérêt public
- L'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport à la route départementale. Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée.

ARTICLE - Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3m.

Lorsque le projet concerne un équipement public, d'intérêt général d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de la limite ou au-delà.

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

Non réglementé.

ARTICLE - Ue 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale sera de 80% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE - Ue 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**En Uea**

Non réglementé.

En Ueb

La hauteur au faîtage des constructions ne pourra être supérieure à 12m. Les ouvrages techniquement liés au fonctionnement des industries seront mis hors gabarit (silo - pont roulant...).

ARTICLE - Ue 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS11.1 Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leur volume
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'emploi à nu de parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement est interdit
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale
- Les annexes autorisées devront s'intégrer par leur tenue générale à l'ensemble des constructions

11.2 Clôtures

En cas d'édification de clôtures, celles-ci devront respecter les dispositions suivantes :

- Les clôtures auront une hauteur maximum de 2.20 m.

ARTICLE - Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation publique.

Les places de stationnement devront présenter une surface respectant les normes en vigueur et permettant aux véhicules de manœuvrer aisément.

Il est exigé :

12.1 Constructions à usage de logement de fonction

Une place de stationnement par logement.

12.2 Constructions à usage commercial

1 place de stationnement par fraction de 30 m² de surface de vente.

12.3 Services, ateliers et dépôts liés à une surface de vente

1 place par fraction de 200 m² de surface

12.4 Bureaux

1 place minimum par fraction de 20 m² de surface plancher.

12.5 Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables

ARTICLE - Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

50% au moins des surfaces hors emprise maximale des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces de circulation et de stationnement privatifs qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être paysagers.

Les plantations de haies doivent être constituées de plusieurs essences bocagères.

ARTICLE Ue 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Ue 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.