

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone **UI** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère industriel, artisanal ou commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

La sous zone **Uic** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère artisanal et commercial compatibles avec la proximité de quartiers d'habitat. Elle intègre la ZAC de Haute Cornouaille.

Article UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UI2.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
4. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.
5. L'ouverture de carrières.
6. Les exhaussements et affouillements non liés à un permis de construire ou ceux nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164.
7. Dans la marge de recul inconstructible définies par rapport à l'axe de la RN 164 (35 ou 45 mètres suivant les cas) :
 - les aires de stationnement,
 - les aires de stockage de véhicules, ou de matériaux,
 - les aires d'exposition de marchandises.

Article UI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A - Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration préalable par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation selon les dispositions prévues aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles L.421-3, R.421-26, R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
4. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
En dehors des EBC, l'arrêté préfectoral du 24 novembre 2003 fixe à 2,5 hectares le seuil de surface des bois dans lesquels l'autorisation de défrichage n'est pas requise au titre du Code Forestier.
5. Tout changement de destination d'un bâtiment est soumis à déclaration préalable ou permis de construire dans les conditions prévues aux articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'urbanisme.
6. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L123.1.7° alinéa du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

B - Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation principale de la zone ou que le tissu urbain le permet :

En zone UI et UIc :

1. Les discothèques, dancings et bars de nuit.
2. Les constructions à usage artisanal associé à une surface de vente, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux, de services, de commerce, de restauration et d'hôtellerie.
3. Les aires de stationnement de véhicules.

4. Les lotissements à vocation d'activités.

5. Les modifications, extensions ou reconstructions après sinistre, des bâtiments existants d'un type non autorisé dans la zone.

6. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux admis dans la zone.

7. Dans la marge de recul inconstructible définie par rapport à l'axe de la RN 164 (35 ou 45 mètres suivant les cas) :

- les aménagements paysagers ;
- les enseignes, sous réserve du respect des réglementations en vigueur ;
- les mats ou totems de rappel publicitaire, sous réserve de respecter des dispositions de l'article UI10.

8. Dans la marge de recul définie par rapport aux bretelles d'accès à la RN 164 : la réalisation des voies d'accès et de circulation autour des constructions existantes.

En zone UI :

Sont autorisées les constructions à usage industriel et artisanal.

C - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Article UI3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIES

1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

2. Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

3. Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

4. Lorsque les voies nouvelles terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement.

5. Les accès nouveaux sur la RD 36 sont interdits sauf s'ils résultent de travaux, installations, aménagements, ouvrages nécessaires à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164.

6. Les accès directs sont interdits sur la RN 164 à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164.

Article UI4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Des dispositifs de réduction de débit pourront être installés.

2. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra alors être mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux réglementations en vigueur.

3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) doivent être évacuées prioritairement sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté (infiltration en fonction de la perméabilité du sous-sol, citerne,...) avant rejet dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

Dans le cas d'opération d'ensemble, un espace aménagé complètera ce dispositif (bassin, noue...).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Ordures ménagères

Toute construction nouvelle ou réhabilitation doit prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

5. Réseaux divers

Les nouveaux réseaux (électricité, téléphone, câblerie, ...) devront faire l'objet de soins particuliers quant à leur implantation : enfouissement, intégration en corniche, sur le bâti,...

Les raccordements aux lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique en terrain privé doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Article UI5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En aucun cas, les constructions ou installations ne devront être implantées à l'intérieur des marges de recul indiquées aux documents graphique.

2. Sauf indications contraires portées sur le plan, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'emprise des voies.

3. Les ouvrages techniques publics et les équipements nécessaires à l'exploitation du réseau routier ne sont pas concernés par les présentes dispositions.

Article UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions en limite séparative sont autorisées, sous réserve que toutes les mesures de sécurité soient prises et en particulier que la protection contre l'incendie soit assurée.

2. Si la construction ne se trouve pas sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite latérale qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à cinq mètres.

3. Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines réservées à l'habitation, des reculs plus importants pourront être imposés à l'intérieur des zones UI et Ulc.

4. D'autres implantations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.

Article UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 4 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UI9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder 60 % de la surface de la propriété.

Article UI10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions, mats, totems, mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais est fixée comme suit :

	Toitures 2 pentes		Toiture terrasse et autres toitures	
zone				
UI	Entre la RN164 et bande de 125 m par rapport à l'axe de la RN164		Acrotère : 11,00 m Autres toitures : 13,00 m	
	Au-delà de la bande de 125 m par rapport à l'axe de la RN164		20,00 m	
	façade	faîtage	acrotère	Sommet autres toitures
Ulc	8,00 m	12,00 m	8,00 m	10,00 m

2. Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la côte moyenne du terrain naturel par tranche de 10 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

3. Les habitations existantes et les logements de fonction autorisés dans la zone sont régis par les dispositions relatives à la zone UC (article UC10).

4. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, ou tout autre équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone,
- aux silos, lorsqu'ils sont séparés de la RN 164 et de la RD 36 par d'autres constructions.

Article UI11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

1. Les projets architecturaux devront participer à la création d'une façade cohérente le long de la RN 164 et de la RD 36, composition qui associera harmonieusement bâti et végétal.

2. Les coffrets E.D.F, les cuves de stockage, les dépôts et les antennes seront implantés de manière à ne pas porter atteinte au caractère architectural et urbain. Une couleur ou une implantation favorisant leur insertion dans l'environnement pourra ainsi être imposée.

B - Les constructions à édifier ou à modifier devront respecter les dispositions suivantes :

1. Façades et volumes :

Dans la mesure du possible, les façades devront être orientées parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la RN 164 ou de la RD 36.

Il sera privilégié les volumes simples traduisant une homogénéité architecturale.

2. Couleurs :

Les couleurs devront être sobres et choisies de façon à s'harmoniser avec l'environnement.

Le bâtiment ne pourra pas être entièrement teinté de la couleur rappelant la marque ou l'enseigne du bâtiment à édifier.

3. Toitures : en couverture les coloris vifs et les coloris clairs sont interdits.

4. Publicité :

Les enseignes seront intégrées au projet architectural. Elles devront rester dans le plan de la façade qui leur sert de support et ne pourront pas dépasser en hauteur l'éégout de la toiture ou l'acrotère. Les publicités en surélévation par rapport au faîtage sont interdites.

5. Clôtures :

a) Les choix des clôtures, matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande de permis de construire ou de la déclaration de travaux dans les conditions définies aux articles L.441-1 à L.441-3, R.441-1 à R.441-3 et R.441-11 du Code de l'Urbanisme.

b) La mise en place de clôtures sera évitée, à l'exception de clôtures répondant à des impératifs techniques (réglementation spécifique, sécurité des établissements, protection des personnes, ...).

c) Si la mise en place de clôtures est nécessaire, elles pourront être composées de haie et leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

6. Les éléments du patrimoine bâti repérés au document graphique seront à préserver au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Article UI12 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à la fréquentation de celle-ci. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité immédiate.

2. Toutefois, en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires, le constructeur est autorisé à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

3. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti.

Article UI13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1. Les constructions et lotissements seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

a) Le dossier d'autorisation de construire ou de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres ainsi que la nature des variétés qui y seront plantées.

b) Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'un arbre pour 100 m² d'espaces libres. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalent pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

c) Les talus de remblais ou déblais générés par l'adaptation à la topographie auront une pente égale ou supérieure à un pour deux, et devront être impérativement végétalisés sur toute leur surface par des engazonnements et/ou couvre-sols et plantés d'arbres et/ou d'arbustes.

2. En sus des plantations, les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.3. L'arasement des talus bordant les chemins et voies publiques ou privées, est interdit sauf s'il est nécessaire à la réalisation de la mise à 2x2 voies de la RN164. Les plantations d'essence locale y seront conservées.

Des adaptations à cette règle peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre paysager ou technique, notamment pour permettre la création d'accès nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole.

Article UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

