

CHAPITRE 2

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UI

La zone **UI** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel ou artisanal dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitation.

SECTION 1**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE UI.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

A - Il est rappelé que sont obligatoirement soumis à autorisation ou à déclaration :

1. l'édification de clôtures.
2. les démolitions de constructions à l'intérieur des périmètres visés à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
3. les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.
4. les défrichements dans les espaces boisés soumis au régime forestier.

B - Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1. les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerces, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
2. les lotissements à vocation d'activités.
3. les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UI.2
4. les installations et travaux divers mentionnées aux alinéas (b) et (c) de l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
5. les modifications, extension ou reconstruction après sinistre, des bâtiments existants d'un type ou 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 admis dans la zone.

ARTICLE UI.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- A - Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :
1. les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UI.1.
 2. les lotissements à vocation d'habitat.
 3. l'ouverture et l'extension de carrières.
 4. les constructions d'ateliers d'élevages agricoles.
 5. les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs soumis à autorisation préalable.
 6. le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non.
 7. les installations et travaux divers mentionnées à l'alinéa (a) de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme
- B - Les demandes d'autorisation de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés à conserver ou à créer.

SECTION 2**CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UI.3 : ACCES ET VOIRIE.**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
3. Ces accès doivent avoir au moins 3,50 mètres de largeur de chaussée, sous réserve d'une organisation de la circulation, ou d'aménagements qui permettraient une largeur moindre.
4. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple, accès imposé sur une des voies si le terrain peut se desservir sur plusieurs voies, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)
5. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.

A titre exceptionnel, des adaptations à cette règle pourront être apportées après avis des services compétents, lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques tenant, notamment, à la nature de la construction (station-service,...) et qu'elles ne portent pas atteinte à la commodité et à la sécurité de la circulation.

ARTICLE UI.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX*1. Adduction en eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Les nouvelles canalisations principales de distributions devront être réalisées avec un diamètre minimum de 100 mm, permettant la mise en place sur le réseau de poteaux incendie normalisés.

2. Eaux pluviales

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) doivent être évacuées directement au réseau d'eaux pluviales si il existe, si non elles seront évacuées sur le terrain assise de la construction, et elles ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

3. Assainissement

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

Les eaux usées des constructions doivent être évacuées directement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; sinon, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau, si sa mise en place est prévue, sans transiter par les systèmes individuels.

En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, 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 individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau

ARTICLE UI.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

NEANT

ARTICLE U1.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Par rapport aux **voies communales**, et aux voies internes à la zone, et sauf indications contraires mentionnées au paragraphe 3, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.
Cette disposition s'applique également aux routes départementales dans l'agglomération.
- D. Un recul différent, compris entre 0 et 5 mètres pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :
 - pour des ouvrages techniques liés aux activités autorisées dans la zone, tels que citerne, remise, pylone, etc...
 - pour la modification ou l'extension de constructions existantes qui ne respecteraient pas les reculs ci-dessus définis,
 - pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
 - pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
 - à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe.
 - pour les ouvrages techniques d'intérêt général, tels que ouvrages liées à la voirie, ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transport, liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public,.....

Ce recul sera compris :
entre 0 et 10 mètres pour le secteur UHa
entre 5 et 25 mètres pour le secteur UHb
entre 0 et 5 mètres pour le secteur UHc

2. Par rapport aux **routes départementales**, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie, hors agglomération, ne pourra être inférieur à :
 - **25 mètres** en bordure des routes départementales de 1^o catégorie classées (dispositions applicables au RD.n° 785 et RD n° 57 entre Plomeur et Le Guilvinec); ce recul est porté à **35 mètres** pour les constructions à usage d'habitation;
 - **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2^o catégorie non classées (dispositions applicables au RD.n° 57 entre Plomeur et Saint Jean Trolimon et n°53);

Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront avoir un recul minimum de **10 mètres** par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental.

Toute adaptation à ces règles ne pourra se faire qu'après l'accord exprès du gestionnaire des routes départementales.

3. Les constructions abritant des installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement qui leur sont applicables.

ARTICLE UI.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Sous réserve du respect des impératifs de sécurité qui pourraient imposer des normes plus sévères, les constructions seront édifiées à 0 ou 3 mètres minimum des limites séparatives.

Pour des raisons techniques ou pour protéger un élément paysager, des adaptations à cette règle pourront être admises pour les ouvrages ou bâtiment n'excédant pas 20 m²

2. Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones, comptée à l'intérieur de la zone Ui et fixée par la réglementation les concernant.

ARTICLE UI.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de façon que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UI.9 : EMPRISE AU SOL.

Néant

ARTICLE UI.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Néant

ARTICLE UI.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**1. Généralités.**

R 111 - 21 : " 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."

Les projets seront notamment étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti et devront présenter une simplicité dans les proportions des volumes et des détails d'architecture, une harmonie de couleur, une unité et une vérité dans le choix des matériaux.

2. Les constructions d'annexes telles que abris, remises, etc... réalisées avec des moyens de fortune sont interdits.

3. Clôtures.*a clôtures sur voie:*

elles seront constituées de haies vives, qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 1m50 noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques. Un aspect particulièrement soigné sera exigé aux abords des chemins départementaux.

b clôtures sur limites séparatives:

elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 1m80 doublé ou non d'une haie vive;

Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.

4. Les enseignes, enseignes publicitaires, et autres supports publicitaires devront être conformes aux lois et règlements en vigueur, et notamment la loi n° 79-1150 du 29 Décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré enseignes, et le décret n°82-211 du 24 Février 1982.

ARTICLE UL12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions, installations et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE UL13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux.
Le dossier d'autorisation de construire devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts, la nature des espèces qui seront plantées (les espèces à feuilles caduques devront être privilégiées).
2. Pour des raisons d'aspect, un écran végétal, ou tout autre dispositif similaire pourra être imposé lors du permis de construire par l'Autorité compétente.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS, C.O.S.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE UL15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet