

## Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UE

### Caractère de la zone UE

La zone UE correspond aux sites d'implantation des activités économiques, commerciales, industrielles et artisanales. Elle comprend trois secteurs :

- secteur UEa : secteur sur lequel sont implantées les entreprises présentant des risques de nuisances,
- secteur UEb : secteur sur lequel sont implantées les entreprises présentant moins de risques de nuisances,
- secteur UEc : correspond au site d'Atlas, fortement urbanisé et en partie en zone inondable.

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole (cette interdiction n'inclut pas les locaux de vente ou de stockage),
- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les carrières,
- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir 10 unités et plus,
- les éoliennes de production destinées à la vente.

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- excepté pour les habitations liées à la caserne des pompiers, les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités implantées dans la zone ; une seule habitation sera autorisée par activité ; cette habitation devra être intégrée au bâtiment d'activités sauf si celui-ci présente des risques de nuisances (toutefois, si le bâtiment d'activités existe déjà, ce logement pourra être ni intégré ni accolé à ce dernier),
- en secteurs UEb et UEc, les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour les riverains,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées,
- en zone inondable, les extensions des bâtiments limitées à 5 % de l'emprise au sol des bâtiments existants et annexes limitées à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve d'être adaptées aux risques d'inondations.

## **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 permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie juridique en application de l'article 682 du code civil.

---

**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 moindre.

### **3.2. Voirie**

**3.2.1.** La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 m,
- largeur minimale de plate-forme : 10 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. Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités 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 constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif doit être réalisable. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit. La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisée.

#### **4.2.2. Eaux résiduaires industrielles**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

#### **4.2.3. Eaux pluviales**

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.

### **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Le nu des façades de toute construction doit être implanté en retrait des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD hors agglomération : 25 m par rapport à l'axe de la voie,
- RD en agglomération : 10 m par rapport à l'axe de la voie.
- autres voies : 5 m par rapport à l'emprise publique des voies.

**6.2.** Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente sur l'unité foncière ou une unité foncière voisine ; elle devra alors respecter le même alignement,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou des services publics.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative (sur une seule d'entre elles, obligatoirement en limite latérale et avec réalisation d'un mur coupe-feu) ou bien avec un recul d'au moins 6 mètres de ladite limite.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles respectent une distance intermédiaire d'au moins 4 mètres.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Excepté en UEc, elle sera limitée à 60 % maximum.

Non réglementé en UEc.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

**10.1.** La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7,5 m à l'égout des toitures et 12,5 m au faîtage, le comble pouvant être aménagé sur un niveau.

**10.2.** La hauteur des autres constructions n'est pas limitée.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**11.1.** Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

## **11.2. Toitures**

**11.2.1.** Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 30° et 60° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise. Toutefois, les tuiles demi-rondes (avec une pente différente) ou les matériaux d'aspect identique peuvent être autorisés en fonction de l'environnement existant. En cas d'extension, la toiture devra s'harmoniser avec la construction d'origine, tant en terme de forme que d'aspect.

**11.2.2.** Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément à l'article 11.1.

## **11.3. Annexes**

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites.

## **11.4. Clôtures**

Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2 m de hauteur sur voie et 2,20 m en limites séparatives (sauf pour les clôtures végétales, limitées à 2 m de hauteur). Toutefois, en secteur UEb, les clôtures pleines en limite sur voie (uniquement route de Moisdon), ne doivent pas dépasser 1,50 m de hauteur.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies de circulation publique.

### **12.1. 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 l'article L.421.3. (alinéas 3 et 6) du Code de l'Urbanisme.

### **12.2. Constructions à usage de logement de fonction**

2 places de stationnement par logement.

### **12.3. Constructions à usage de bureaux et services**

Une place de stationnement par 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12.4. Constructions à usage de commerce**

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 et 150 m<sup>2</sup> : 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup>
- entre 150 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place pour 20 m<sup>2</sup>
- entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 10 m<sup>2</sup>
- > 1 000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 5 m<sup>2</sup>.

### **12.5. Constructions à usage industriel, artisanal, d'ateliers et d'entrepôts**

Une place par fraction de 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

### **12.6. Etablissements divers**

- hôtels 1 place par chambre
- restaurants, cafés 1 place par 10 m<sup>2</sup> de salle
- hôtels-restaurants la norme la plus contraignante est retenue
- cliniques, foyers 1 place pour 2 lits
- salles de réunion, de sport, de spectacle 1 place pour 2 personnes
- établissements d'enseignement 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON

**12.7.** 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**

**13.1.** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

**13.2.** Les nouvelles aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

**13.3.** Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 300 m<sup>2</sup> de terrain libre.

**13.4.** Des rideaux de végétation suffisamment épais doivent être plantés afin de masquer les constructions ou installations pouvant engendrer des nuisances esthétiques ou sanitaires.

**13.5.** En façade, les espaces non bâtis et non destinés au stationnement devront être marqués d'une présence végétale.

**13.6.** Les stockages devront être masqués par des écrans végétaux ou en dur.

#### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.