

**Chapitre 4**  
**Zone d'activités**  
**UA**

## **ZONE UA**

*La zone UA est une zone destinée à l'accueil d'activités (artisanat, industrie, commerces, services...).*

*Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.*

*Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.*

*Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone mais les constructions destinées au bon fonctionnement des activités sont autorisées.*

*La zone est en partie incluse dans le périmètre de protection des Monuments Historiques*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

##### **Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des Dispositions Générales.

##### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des Dispositions Générales.

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles citées à l'article UA 2.

Les opérations groupées à d'autres usages qu'activité.

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles décrites à l'article 2.

Les terrains de camping et de stationnement des caravanes.

L'implantation de bâtiments d'exploitation agricole.

Les dépôts autres que ceux nécessaires aux activités répondant à la vocation de la zone.

L'ouverture de carrière ou gravière.

Les affouillements et exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, de régulation des eaux pluviales ou d'aménagement publics urbains.

## **ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont admis sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone :**

**Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des Dispositions Générales.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Voir article 6 des Dispositions Générales.

**Sur l'ensemble de la zone :**

Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerces, services,...).

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des activités. Ces constructions devront être intégrées dans même volume que les activités proprement dites, sous réserve que la surface professionnelle soit supérieure au double de la surface d'habitation.

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, s'ils s'intègrent à l'environnement.

La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation dans les emprises et les volumes initiaux y compris, le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de construction, travaux, installations ou aménagements autorisés dans les zones, à la gestion des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou à des infrastructures routières (soumis à l'article R 421-19 § k du code de l'urbanisme).

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

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 en application de l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et les abords en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ni de route départementale ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conforme aux règlements en vigueur.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduelles industrielles peut être subordonnée à un traitement préalable, conformément à la réglementation en vigueur. Aucun produit toxique ne sera admis dans les réseaux.

Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau totalement ou partiellement à une source qui ne relève pas du service public doit en faire la déclaration à la mairie, en vertu de l'article R.2333-125 du code général des collectivités territoriales.

## **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales non stockées recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Lorsque le terrain le permet et dans tous les cas d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, ou par l'ensemble des propriétés en cas d'opération groupée, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et intégrés aux aménagements urbains par un traitement qualitatif (bassins, roselières, fossés, noues...).

Il sera demandé un bac de séparation des hydrocarbures pour le collecteur des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées de circulation, de stationnement et de nettoyage supérieures à 1 000m<sup>2</sup> cumulées.

## **3 - Réseaux divers :**

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES ET RESEAUX DIVERS.**

### **Voies routières et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou à un retrait minimum de 5 m par rapport à l'espace public ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, y compris le long des voies à créer.

Lorsque la forme de la parcelle le permet, les bâtiments seront implantés de préférence perpendiculairement à leur voirie de référence, pour présenter leur(s) pignon(s) et éviter l'effet masse d'un grand volume à longer.

### **Voies piétonnes et autres emprises publiques (parcs...) :**

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou à un retrait minimum de 5 m par rapport à l'espace public ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, y compris le long des voies à créer.

### **Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

### **Réseaux d'énergie électrique**

**Lignes existantes** - Tout projet de constructions nouvelles, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes devra être soumis pour accord préalable à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

« Les projets de constructions devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable et les services du RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant la réalisation, dont les coordonnées sont les suivantes : RTE, GET Bretagne, Zone de Kerourvois sud, 29556 Quimper Cedex 9».

### **Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

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

### **Par rapport aux limites latérales**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 5m.

## **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Sur une même propriété les constructions non jointes doivent être édifiées à une distance les unes aux autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres..

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes ne pourra excéder 50% de la surface du terrain.

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

Les constructions doivent s'intégrer avec l'environnement et rester en harmonie avec les constructions voisines, avec une hauteur maximale à l'égout de 9 mètres, à l'exception par nature pour les cheminées et autres silos ne devant pas excéder 12 m.

Les projets proposant des apports techniques au plan énergétique pourront faire l'objet d'études particulières.

Les installations et équipements techniques liés aux réseaux de services publics ou d'intérêt collectifs (électricité, gaz,...) ne sont pas réglementés.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

### ***Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :***

*« Le permis de construire sera refusé ou ne sera 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 avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture et ses éventuelles ouvertures, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents (menuiseries) et les détails architecturaux.

D'une manière générale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, en harmonie avec l'architecture locale par l'aspect et la couleur des revêtements (voir gamme chromatique indicative en annexe).

Les parcelles seront séparées par des haies bocagères variées, réduisant l'impact visuel de grands volumes par une trame plantée.

La végétation nouvelle prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des haies vives et les essences locales et variées.

Les projets présentant une richesse architecturale ou intégrés dans des ensembles cohérents ou proposant des apports techniques au plan énergétique pourront faire l'objet d'études particulières.

Afin de minimiser l'impact des constructions sur l'environnement de favoriser l'emploi de matériaux de construction de faible incidence sur l'environnement et la santé des habitants, les volumes devront relever d'une réelle réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau du positionnement et de l'intégration des bâtiments dans le site. Les choix de localisation, d'orientation et de conception des logements doivent lui permettre

d'optimiser les dépenses énergétiques et les confort thermiques et lumineux en toutes saisons.

Les procédés de captages solaires et de récupération d'eau pluviale, dont l'utilisation est fortement recommandée, seront intégrés à l'architecture de la construction neuve pour éviter toute impression d'effet rapporté. Pour les constructions existantes, les contraintes techniques seront prises en compte pour l'installation de ces procédés, dans le respect du caractère de la construction et avec un souci d'intégration.

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

Le stationnement des véhicules et les aires de manoeuvre correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation et les aires de stationnement doivent permettre le stationnement des véhicules de toute nature en rapport avec l'activité et l'accueil des usagers de la zone.

Il sera exigé :

- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : une place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les constructions à usage d'activités artisanales : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les constructions à usage commercial :
  - o Si la surface affectée à la vente est inférieure à 400m<sup>2</sup> la surface de stationnement sera égale à 60% de la surface de vent, au maximum,
  - o Si la surface est supérieure ou égale à 400m<sup>2</sup>, il est imposé une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de vente.

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour les espaces de stationnement des véhicules légers.

Il sera demandé un bac de séparation des hydrocarbures pour le collecteur des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées de circulation, de stationnement et de nettoyage supérieures à 1 000m<sup>2</sup> cumulées.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espace paysager pour une surface minimum de 25% de la surface du terrain et les surfaces perméables représenteront au moins 30% de la surface totale du terrain.

Les surfaces libres de tout aménagement doivent être aménagées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche même incomplète de 100m<sup>2</sup>.

Les aires de stationnement pour véhicules légers seront plantées d'arbres fléchés à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Les haies et espaces boisés repérés au plan au titre des l'articles L123.1§7 ou L.130-1 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou créés comme espaces boisés classés.

Les haies repérées ou classées peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations ou l'agrandissement d'une entrée charretière.

En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme sur talus, fossés, noues, s'il y a lieu et essences végétales)

La végétation nouvelle prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des haies vives d'essences locales et variées.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

La Surface Hors Œuvre Nette est limitée à 50% de la surface de chaque parcelle.