

Chapitre 4

Règlement applicable à la zone Ui

La zone **Ui** est destinée à recevoir les activités à caractère industriel ou artisanal incompatibles avec l'habitat.

Cette zone comporte trois secteurs :

Le secteur **Uic** à vocation commerciale

Le secteur **Uie** destiné à recevoir des installations de transformation d'énergie électrique

Le secteur **Uistep** qui recouvre les installations de la station d'épuration des eaux usées

Article Ui.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone :

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2.
2. Les lotissements à vocation d'habitat.
3. L'ouverture et l'extension de carrières.
4. Les constructions à usage agricole et notamment les 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 consécutif ou non, excepté dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
7. Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa (a) de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme

Article Ui.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Zone Ui (hors secteurs Uic et Uie)

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions à usage industriel ou artisanal dont les nuisances peuvent être considérées comme incompatibles avec la fonction habitat des zones urbaines.
2. Les constructions à usage de bureaux, commerces ou autres activités tertiaires sous réserve que les activités qu'elles abritent ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.
3. Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article Ui.1
4. Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume d'un bâtiment abritant une activité autorisée
5. Les installations et travaux divers mentionnés aux alinéas "b"(aire de stationnement) et "c" (affouillements et exhaussements) de l'article R 442-2 du code de l'urbanisme.
6. La reconstruction après sinistre, des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone.
7. L'extension et la modification des bâtiments existants d'un type autorisé ou non dans la zone sous réserve de la compatibilité avec la vocation de la zone.
8. Les déchetteries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
9. La construction ou l'extension d'équipements et ouvrages techniques d'intérêt général, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère.
10. La construction ou la modification de voies ainsi que les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.
11. Les exhaussements et affouillements liés à la régulation des eaux pluviales et des cours d'eau ainsi qu'à la prévention des inondations.

Les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004. (*voir annexe 5c : annexe R.123-13*)

2. Secteur Uic

Sont admises les constructions et installations à usage d'activités commerciales, de bureaux, de services, de petits artisanats, de restauration ou d'hôtellerie.

De plus sont admises les occupations et utilisations du sol des alinéas 5,6,7,9,10 et 11 du paragraphe précédent (article Ui.2 -1)

Les occupations du sol ci-dessus mentionnées devront également respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, applicables aux abords des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'arrêté préfectoral n°2004-0101 du 12 février 2004. (*voir annexe 5c : annexe R.123-13*)

3. Secteur Uie

Sont admises les constructions, ouvrages et installations nécessaires au transport et à la transformation de l'énergie électrique, ainsi que toute construction (y compris bureaux, logement de gardiennage, etc..) nécessaires au bon fonctionnement des installations répondant à la vocation de la zone.

4. Secteur Uistep

Sont admises les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement de la station de traitement des eaux usées de Kerambreton.

Article Ui.3 **Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies
ouvertes au public**

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 à 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. 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, biseau de visibilité, tourne à gauche, etc ...)

4. Sont interdites les constructions nouvelles nécessitant un accès direct sur les voies ou portions de voies désignées au plan et situées hors agglomération.
(R.D. n°22, 44, 70,122 et 783)

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction d'équipements d'intérêt général,
- à la construction de bâtiments situés dans une exploitation agricole et sous réserve d'utiliser un accès existant,
- à l'extension de constructions existantes.

Article Ui.4 Desserte par les réseaux

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.

Défense incendie : La conduite de distribution devra avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer la défense incendie du ou des immeuble(s) desservi(s).

Pour les lotissements et les permis groupés et en cas d'insuffisance du réseau public d'adduction d'eau potable, il pourra être exigé du pétitionnaire la réalisation d'un dispositif de défense incendie nécessaire et adapté à la sécurité du projet qu'il présente.

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 s'il existe, ou évacuées vers le fossé bordant la voie publique, si ce fossé existe. En l'absence de réseau public ou de fossé, les eaux pluviales seront évacuées sur le terrain d'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. Si le réseau collectif n'existe pas mais que sa mise en place est prévue, les dispositifs d'assainissement individuel devront être conçus de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées à ce réseau 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 pourront être 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 l'autorité compétente (SPANC) au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau..

4. Branchements divers (réseau d'énergie électrique, télécommunications, gaz,...)

L'utilisation des énergies renouvelables telles que l'énergie solaire, la géothermie ou l'énergie éolienne est recommandée.

Pour les constructions nouvelles, l'alimentation électrique et le raccordement au réseau de télécommunication à partir du réseau existant se fera en souterrain suivant les dispositions préconisées par les services compétents. Les branchements seront à la charge du pétitionnaire.

Article Ui.5 Superficie minimale des terrains

Aucune règle n'est définie.

Article Ui.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Par rapport aux **voies et emprises publiques** (dont les routes départementales dans l'agglomération) :
Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies.

2. Par rapport aux **routes départementales hors agglomération**, le recul des constructions nouvelles par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à :

- **35 mètres** en bordure des routes départementales de 1^o catégorie et routes à grande circulation. Ce recul est porté à **25 mètres** pour les constructions autres que les habitations. Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°70, 122 (projet de déviation), 44 (pour la section comprise entre les intersections R.D.44./R.D.783 et R.D.44./R.D.70) et 783
- **25 mètres** en bordure des routes départementales de 2^o catégorie . Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre son intersection avec la R.D. 322 et l'intersection avec la R.D. 122)
- **15 mètres** en bordure des routes départementales de 3^o catégorie . Ces dispositions sont applicables aux R.D. n°22 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 122 et la limite communale de Melgven) et la R.. 44 (pour la section comprise entre l'intersection avec la R.D. 70 et la limite communale de Melgven)

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. Dispositions particulières

Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- § pour des projets d'ensemble,
- § pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- § pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- § en raison de l'implantation de constructions voisines,
- § 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.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.

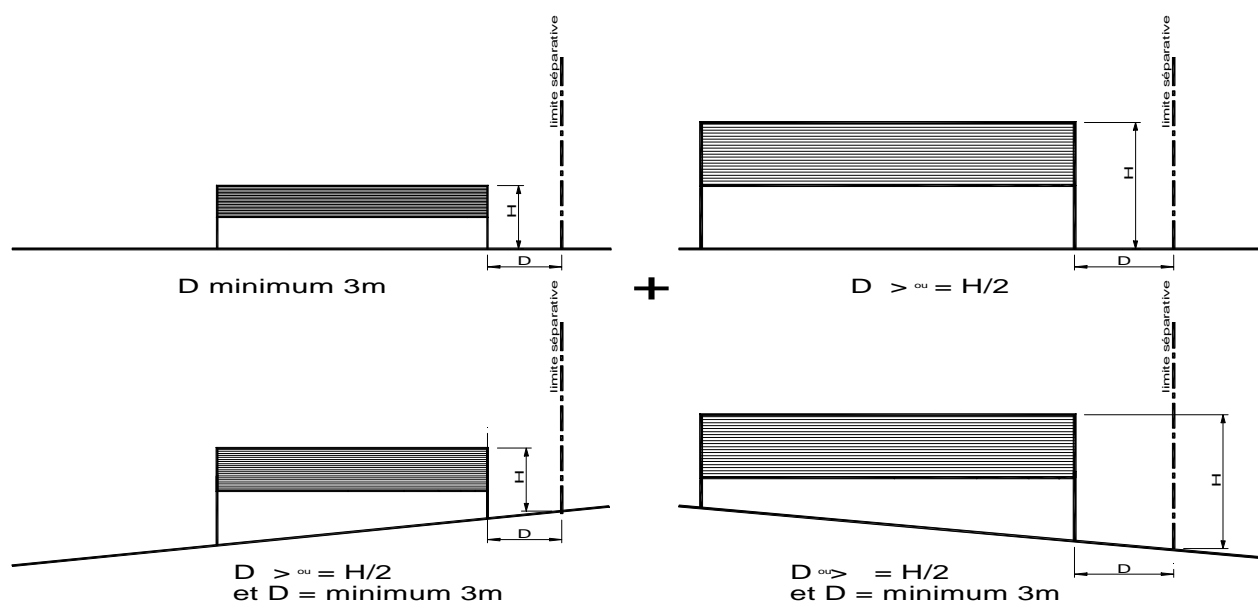
Ce recul sera compris entre 0 et 5 mètres pour les voies communales

4. Reculs spécifiques le long des routes classées à grande circulation.

En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, un recul spécifique peut être porté au document graphique du règlement.

Article Ui.7 ***Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Un recul différent, compris entre 0 et 3 mètres pourra être imposé ou autorisé pour des considérations d'ordre technique, architectural ou paysager, et notamment ,

- § pour des projets d'ensemble ou dans les lotissements
- § pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- § pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- § en raison de l'implantation de constructions voisines,
- § pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,
- § pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- pour les installations et ouvrages techniques, sous réserve du respect des règles de sécurité.
- pour la construction de bâtiments de surface hors œuvre brute inférieure à 30 m², de hauteur à l'égout inférieure à 3 mètres, et de hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones et fixée par la réglementation les concernant.

Article Ui.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est définie

Article Ui.9 Emprise au sol

Aucune règle n'est définie

Article Ui.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera définie en fonction des activités qu'elles abritent, tout en répondant au souci d'une bonne intégration dans l'environnement dans lequel elles s'insèrent.

Article Ui.11 Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords
Protection des éléments de paysage

1. Aspect des constructions

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 et dans le choix des matériaux.

2. Clôtures

Clôtures sur voie :

elles seront constituées de haies vives qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres noyé dans la végétation et monté sur poteaux métalliques.

Clôtures sur limites séparatives :

elles seront constituées

- soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'un mur de maçonnerie enduite

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.

3. Rappel

Les enseignes, pré-enseignes et publicités devront répondre aux prescriptions de l'arrêté municipal n° 94 /456 portant règlement de la publicité, des enseignes et pré-enseignes de la ville de Concarneau.

4. Dispositions spéciales au secteur Uic du Rhun

Les volumes principaux des bâtiments et les faitages principaux devront être parallèles à la route départementale 783, (des volumes ou faitages secondaires perpendiculaires à cette voie sont admis) Cette disposition n'interdit pas la création de volumes de faible taille, ou d'éléments d'architecture (pans coupés, auvent, etc...) qui ne respecteraient pas ces orientations.

La volumétrie des bâtiments sera simple.

Le nombre de couleurs sur un même bâtiment sera réduit ; les effets de bariolage et les couleurs trop vives sont à proscrire.

Les enseignes seront apposées à plat sur les façades, sans dépasser les limites de celle-ci ou former saillie au-dessus de celles-ci.

Les clôtures seront constituées :
soit de haies vives sans dispositif de protection

soit de grillage soudé et rigide à maillage rectangulaire vertical, de couleur verte.

Dans ce dernier cas, la hauteur des clôtures sur voie et sur limites séparatives sera de 1 m 50. Pour des raisons de sécurité, l'autorité compétente pourra autoriser une hauteur de 2 m 00.

La mise en place d'arbustes en mélange à l'arrière du grillage rigide est recommandée.

Il est défini une bande, destinée à recevoir un aménagement paysager, cette bande est comprise entre l'emprise de la route départementale et une limite fixée à 25 mètres de l'axe de celle-ci. Cette bande est strictement inconstructible et ne peut recevoir de voirie, d'aires de stationnement, de stockage ou d'exposition. Seule peut être autorisée par l'autorité municipale l'installation de pré-enseignes, et sous réserve du respect des dispositions de l'arrêté municipal n°94 / 456.

La bande de 5 mètres de largeur restant entre l'aménagement paysager et les constructions dont le recul est de 30 mètres par rapport à l'axe de la route départementale a pour vocation de recevoir la voirie nécessaire pour les véhicules de secours et de défense incendie.

Cette bande pourra être plus large si les services de défense incendie le requièrent.

Dans le cas où le service de défense incendie n'imposera pas cette voie, cette bande sera intégrée à l'espace paysager qu'elle jouxte ; en aucun cas elle ne pourra être utilisée à un autre usage tel que le stockage, l'exposition de matériel, le stationnement, ... ou pour la desserte arrière du bâtiment. Le volet paysager du permis de construire devra impérativement tenir compte de cette disposition.

5. Protection des éléments de paysage

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des Articles L 130 - 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article Ui.12 Obligation de réaliser des aires de stationnement**1. Généralités**

Les aires de stationnement doivent correspondre aux besoins et à la fréquentation des constructions et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité immédiate. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels devront s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des poids lourds et autres véhicules utilitaires ainsi que pour les "deux roues".

2. Normes pour le stationnement automobile selon l'usage des constructions

Les normes exigées pour les places de stationnement sont les suivantes :

- pour les commerces le nombre de places de stationnement exigées est fonction de la S.H.O.N. à usage de vente, réserve et bureaux, selon les normes suivantes
pour les surfaces comprises en 1 et 500 m² : **1 place par 30 m²**
pour les surfaces supplémentaires comprises en 500 et 1 000 m² : **1 place par 15 m²**

Pour les surfaces commerciales supérieures à 1 000 m² de S.H.O.N., le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et de la fréquentation.

- pour les constructions nouvelles (ou les extensions) à usage de bureaux, y compris bâtiments publics
1 place par tranche de 20 m² de S.H.O.N.
Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux des normes supérieures pourront être exigées
- pour les constructions nouvelles à usage artisanal ou industriel:
1 place par tranche de 100 m² de S.H.O.N.
- pour les hôtels et restaurants :
1 place par chambre
et **1 place pour 10 m²** de salle de restaurant, avec une franchise de 60 m²
Pour les hôtels restaurants ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.

3. Disposition particulière

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L.421-3 du code de l'urbanisme

4. Dispositions diverses

Dans le cas de transformation, d'extension, ou de changement d'affectation des constructions existantes, seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places nécessaires à la totalité de la construction, avec résorption, le cas échéant, du déficit existant.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de voirie.

5. Stationnements destinés aux "deux roues"

Pour les constructions d'habitations collectives, pour les constructions de bureaux, d'activités tertiaires ou artisanales, une aire ou un local devra être prévu pour le stationnement nécessaire aux "deux roues". La taille de cette aire ou ce local sera fonction de la fréquentation de l'immeuble.

Cette aire ou ce local devra être situé à proximité immédiate des entrées pour réduire les trajets au minimum, il devra être bien visible et bien éclair

Article Ui.13 **Obligation de réaliser des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et des plantations**

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et avec des espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre et qualité équivalent pourra être exigée.

La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) sera déterminée en fonction des espaces existants à proximité de l'opération.

Le dossier d'autorisation de construire ou d'autorisation de lotir devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées.

2. Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux telles que réservoirs, citernes, abris de jardin, remises, ouvrages techniques, ... devront être masquées par un dispositif végétal et /ou minéral formant écran visuel.

3. 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

4. Les parcelles ou parties de parcelles repérées aux documents graphiques du règlement par une trame spécifique "plantations à réaliser", devront recevoir des plantations concomitamment au permis de construire.

Ces plantations se feront à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² .

Des "fenêtres" libres de plantations sont autorisées en nombre limité dans ces zones pour permettre une mise en, valeur des constructions, dans ce cas, un nombre de sujets équivalent devra être planté ailleurs sur la parcelle concernée.

Dans le cas où elles seraient pour partie disposées dans la bande de "plantations à réaliser", les aires de stockage, de service, de giration ou stationnement devront être disposées de manière à ne pas être visibles pour un observateur situé au niveau des infrastructures routières.

Article Ui.14 Coefficient d'Occupation des Sols, C.O.S.

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