

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

Caractère de la zone

La zone **Ui** est une zone d'activité destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

La zone Ui est subdivisée en :

- zone à vocation dominante "activités" dite **Uia**
- Un sous-secteur est présent à Kervoasdoué. Des prescriptions ont été inscrites afin de déroger au recul inconstructible le long de la route départementale 787 **Uiap**
- zone à vocation dominante "commerciale" dite **Uic**
- zone qui concerne l'usine d'incinération et de traitement des ordures de Kervoazou **Uis**
- zone de traitements des déchets **Uie**

Les zones Ulzs et Ulzn sont réglementées au sein des règlements spécifiques ci-après.

Article Ui1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui 2.
3. La création d'installations agricoles.
4. Les discothèques.
5. Les terrains de camping et de caravanage aménagés ainsi que les formes organisés d'accueil collectif de caravanes et les hébergements légers de loisirs.
Le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur parcelle bâtie ou non.
Les garages collectifs de caravanes (destiné à l'hivernage)
6. L'ouverture de carrières.
7. Les installations et travaux divers mentionnés à l'alinéa g) de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme : parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.
8. En zone Uia :
Au sein des périmètres des risques liés à l'aléa technologique (zone des effets létaux significatifs, zone des effets létaux, zone des effets irréversibles) sont interdits :
Zones d'effets létaux significatifs :
Les nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
Les nouvelles voies de communication à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
Zones d'effets létaux :
Les nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
Les nouvelles voies de communication à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
9. En zone Uia, à l'intérieur du périmètre de centralité commerciale identifié au plan de zonage au titre du L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination en habitat ou entrepôt est interdit à l'exception des locaux qui présentent une superficie inférieure à 50 m² (à plus ou moins 10 %).
10. En zone Uic, sont interdits les commerces de surface de vente inférieure à 250 m². Pour les ensembles commerciaux et autres galeries marchandes, l'unité de calcul retenue sera l'unité individuelle accueillant du public et non l'ensemble commercial.
11. En zone Uic sont interdites les nouvelles constructions à vocation d'activités artisanales.
12. En dehors du périmètre de centralité commerciale identifié au plan de zonage au titre du L.151-16 du code de l'urbanisme et des zones Uic, sont interdits les activités commerciales à l'exception des autorisations de l'article 2.

Article Ui2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Hors zone Uic et hors périmètre de centralité commerciale : les évolutions, cessions et développement de commerces existants sont autorisés si d'éventuels travaux ne nécessitent pas d'agrandissement supérieur à 10 % de la surface de vente actuelle et si des changements d'activité n'ont pas d'influence significative sur les flux routiers et de personnes.

A. Sont admis en zones Uj :

1. Les constructions et installations techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics et à la gestion des réseaux (téléphone public, réseaux d'énergie, transformateur électrique, traitement des déchets, voirie, transports collectifs, assainissement...) y compris les équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier et ferroviaire.
2. Les garages collectifs de caravanes, dépôt de véhicules, les aires de stationnement susceptibles de contenir de 10 à 49 unités
3. 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 à l'exception de la zone Uis et Uie sous réserve en zones Uic et Uia de respecter les dispositions autorisées au sein des périmètres engendrés par le risque technologique.
4. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

B. Dispositions applicables aux zones Uia et Uiap à vocation dominante "activités". Y sont admis :

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureau, de services, de stationnement de véhicules.
2. Les constructions à usage commercial à la condition que cette activité soit annexe à une autre activité autorisée

et que le pétitionnaire puisse en faire la preuve.

3. Les show-rooms artisanaux, sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m² ou 15 % de la surface de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicule soit réduit.
4. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
5. L'extension et les annexes aux constructions d'un type non autorisé dans la zone (habitation,...)
6. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

Zone Uia, concernée par un périmètre de risque lié à l'aléa technologique :

Au sein des périmètres des risques liés à l'aléa technologique (zone des effets létaux significatifs, zone des effets létaux, zone des effets irréversibles) sont autorisés :

Zones d'effets létaux significatifs de probabilité B :

- Les nouvelles constructions, dans la mesure exclusive où elles sont en lien direct avec l'activité à l'origine des risques et ne conduisent pas à augmenter la population exposée
- L'aménagement et le changement de destination du bâti existant, dans la mesure où ils n'augmentent pas la vulnérabilité des personnes, ne conduisent pas à augmenter la population exposée et s'accompagnent des mesures constructives adaptées aux risques.
- Tout projet, qui n'engendrera pas de par sa proximité par rapport à la source du risque, un risque supplémentaire (notamment par effet domino et au regard de la gestion des situations d'urgence) ou renforcé.

Tout projet autorisé devra comporter des mesures compensatoires adaptées au risque (effets thermiques) et proportionnées à la nature et à l'importance des travaux.

Zones d'effets létaux de probabilité B :

- Les nouvelles constructions, dans la mesure où elles sont en lien direct avec l'activité à l'origine des risques et ne conduisent pas à augmenter la population exposée.
- L'aménagement ; l'extension et le changement de destination des installations existantes, dans la mesure où ils n'augmentent pas de façon significative la vulnérabilité des personnes et ne conduisent pas à augmenter la population exposée.
- Tout projet, qui n'engendrera pas de par sa proximité par rapport à la source du risque, un risque supplémentaire (par effet domino) ou renforcé.
- Les nouvelles installations classées soumises à autorisation dans la mesure où elles sont compatibles avec cet environnement, notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence.
- La création d'infrastructure de transport uniquement pour les besoins de desserte de la zone industrielle.

Tout projet autorisé devra comporter des mesures compensatoires adaptées au risque (effets thermiques) et proportionnées à la nature et à l'importance des travaux.

Zones d'effets irréversibles :

- Tout aménagement ou extension de constructions existantes ou l'utilisation du verre demeure strictement limitée aux besoins traditionnels nécessaires pour les ouvertures et prend en compte l'exposition du bâtiment.
- Les constructions nouvelles, à l'exception des IGH (immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122-2 du code de la construction et de l'habitation) et des ERP de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégorie (établissement recevant du public comme définis dans l'arrêté ministériel du 25 juin 1980), dans la mesure où elles ne conduisent pas à augmenter la population exposée.
- Le changement de destination dans la mesure où il n'augmente pas de façon significative la vulnérabilité des personnes et ne conduit pas à augmenter la population exposée.
- Les extensions des ERP dans la mesure où elles maintiennent ceux-ci dans leur catégorie initiale, pour les ERP de 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégorie, les extensions ne devront pas conduire à augmenter la population exposée.
- La création de route si elle n'a pas le statut d'autoroute et que le trafic journalier reste inférieur à 2000 véhicules par jour.
- Les travaux nécessaires à l'aménagement des voies existantes dans la mesure où ils n'occasionnent pas d'augmentation notable du trafic.
- La création de voies ferrées ouvertes au transport de voyageur, tant que son classement reste en deçà du classement « grande ligne.
- Tout projet, qui n'engendrera pas de par sa proximité par rapport à la source du risque, un risque

supplémentaire (par effet domino) ou renforcé.

Tout projet autorisé devra comporter des mesures compensatoires de renforcement du bâti adaptées aux risques (effets thermiques) et proportionnées à la nature et à l'importance des travaux.

A minima, des mesures de renforcement des vitrages et de consolidation des ancrages de menuiseries afin de garantir la sécurité des biens et des personnes dans toutes les constructions et extensions autorisées.

C. Dispositions applicables aux zones Uic à vocation dominante "commerciale". Y sont admis :

1. Les constructions à usage d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureau et services, de commerces de plus de 250 m² (pour les ensembles commerciaux et galerie marchande, l'unité de calcul retenue sera l'unité individuelle accueillant du public et non l'ensemble commercial), d'hôtellerie, de restauration et de stationnement de véhicules sont autorisées.
2. Pour les bâtiments artisanaux existants, peuvent être autorisés les show-rooms artisanaux sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m² ou 15 % de la surface de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicule soit réduit.
3. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

D. Sont admis en zone Uis :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'activité de la zone.
2. Les constructions et installations en lien avec le centre de valorisation énergétique.
3. Les constructions et installations de production ou de valorisation énergétique.
4. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

E. sont admis en zone Uie :

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureau, de services, de stationnement de véhicules.
2. le stockage des déchets avant leur traitement
3. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
4. Les constructions et installations nécessaires à l'activité de la zone.
5. Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

Article Ui3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

A. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée (ayant elle-même accès à une voie publique):

1. soit directement,
2. soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (servitude de passage). Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

B. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque :

1. pour la sécurité des usagers des voies publiques,
2. ou pour les utilisateurs des accès.

Cette sécurité sera appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic, par le service responsable de la voie concernée.

C. Le permis de construire peut-être subordonné :

1. à la limitation du nombre d'accès, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies,
2. ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseau de visibilité, tourne à gauche...)

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

E. Les accès directs pour des constructions nouvelles sont interdits sur les routes départementales ou nationales

1. La réglementation particulière concernant les routes départementales devra se conformer aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984.
2. Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère conformément aux dispositions de la délibération du 25 mai 1984.
3. Les constructions nouvelles, en bordure d'un chemin départemental devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public départemental.

Article Ui4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**A. Alimentation en eau potable**

1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).
2. A défaut de branchement sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.
Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

B. Eaux pluviales

1. Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, figurant en annexe du PLU, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être gérées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté aux types de rejets envisagés (quantité et qualité), par ordre de priorité :
 - par infiltration en fonction de l'aptitude des sols (puis déversement dans le réseau existant),
 - par régulation (puis déversement dans le réseau existant),
 - si aucune autre solution n'est techniquement possible, il sera autorisé un rejet direct dans le réseau existant.
2. Le rejet vers les ouvrages de rétention publics (débit de fuite) doit être inférieur ou égal à 3L/s/ha.
3. 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 propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
4. La mise en œuvre de dispositifs de traitement spécifiques (séparateur à hydrocarbures, décanteur lamellaire, etc...) pourra être imposée si la nature des activités pratiquées le justifie. Les dispositifs à mettre en place permettront de traiter les pollutions chroniques et accidentelles.
5. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif des eaux usées est interdit.

C. Assainissement

1. Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines et de caractéristiques suffisantes, raccordées au réseau public d'assainissement.
2. En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises et doivent être conçues de façon à pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé.
3. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif des eaux pluviales est interdit.

D. Réseaux divers

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

E. Ordures ménagères

Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le conditionnement des ordures ménagères en attente de collecte.

Article Ui5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**A. Cas général**

1. Lorsque des marges de recul sont prévues au plan ou dans les orientations d'aménagement et de programmation

(OAP), les constructions doivent être édifiées à un recul égal à celui qui y figure.

Hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe des **chemins départementaux** (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), est :

- de 35 mètres pour les chemins de 1^{ère} catégorie : RD166, 264 (sauf partie Est : voir plan) et 764.
- de 25 mètres pour les chemins de 2^{ème} catégorie : RD54.
- de 15 mètres pour ceux de 3^{ème} catégorie : RD266 (Est rocade), RD166 (Est rocade).

Hors agglomération, les constructions nouvelles, en bordure d'un chemin départemental devront avoir un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise du domaine public départemental.

2. **Chemins départementaux en agglomération et autres voies** : les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies (départementales ou non) et des places publiques ou privées.
3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique ou architectural et notamment :
 - pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural différent ;
 - pour la modification ou l'extension d'importance limitée de constructions existantes ;
 - pour permettre la préservation de la végétation ou des talus existants ;
 - pour l'aménagement de carrefours ou pour des voies en courbe ;
 - dans le cas de constructions nouvelles avoisinant une construction ancienne de qualité ;
 - du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de l'unité foncière.
 - pour les anciennes constructions en bordure de voies : l'implantation de la construction à la limite de voirie, dans l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou proposée, notamment dans le cas de hameaux bien structurés autour des voiries anciennes ou pour des ensembles de constructions anciennes de faubourg bordant les routes d'accès aux agglomérations.
 - pour les constructions annexes.

B - Loi Barnier (Art L.111-6)

1. En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sont concernées par le recul de :

- 75 m : la RD264 en limite Ouest de la commune et la RD787,
- 100 m : la RN164.

2. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux publics.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

C - En zone Uiap :

Le long de la RD 787 :

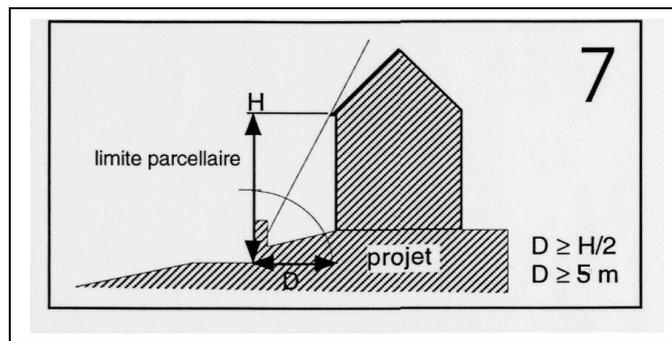
- les stationnements, aires de giration, voies de circulation, dépôts et stockages sont interdits dans une marge de recul de 25 mètres définie par rapport à l'axe de la voie,
- les constructions et installations sont interdites dans une marge de recul de 35 mètres définie par rapport à l'axe de la voie.

Le long de la RD 266, les stationnements, aires de giration, voies de circulation, dépôts, stockages et constructions sont interdits dans une marge de recul de 20 mètres définie par rapport à l'axe de la voie.

Le long des VC 23 et 24, les stationnements, aires de giration, voies de circulation, dépôts, stockages et constructions sont interdits dans une marge de recul de 10 mètres définie par rapport à l'axe de la voie.

Article Ui6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 inférieure à cinq mètres.



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 (à au moins 10 mètres des limites de zones d'habitats).

Article Ui7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Zones Uia, Uic, Uis, Uie

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés l'un de l'autre d'une distance minimale de 5 mètres.

Zone Uiap

Les constructions non contiguës doivent être implantées de façon que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par des parties de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article Ui8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article Ui9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zones Uia, Uic, Uis

Sans objet.

Zone Uie

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 11 m.

Zone Uiap

1. La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, exclues), est fixée comme suit :

Secteurs	Hauteur à l'égout de toiture	Hauteur au faîtage	Toiture terrasse (acrotère) et autres toitures
Uiap	9,00 m	14,00 m	12,00 m

2. La hauteur des constructions est calculée à partir du terrain naturel, c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou remblais. En cas de terrain en pente, aucune hauteur maximale ne pourra être dépassée.

3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques, tels que poteaux, antennes, candélabres, ...
4. La règle du paragraphe 1 ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.

Article Ui10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur. Une certaine qualité de l'architecture est recommandée. Les façades devront être animées par un traitement soigné des proportions, des volumes, des ouvertures et des détails architecturaux.

Les constructions annexes telles que des abris, remises,... réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Dans le cas de réglementation spécifique (ICPE par exemple), la hauteur des clôtures devra se conformer à ces réglementations.

Zones Uia, Uic, Uie, Uis

1. Sur un même bâtiment, le nombre de couleurs sera réduit. Les effets de bariolage sont à proscrire.
D'une manière générale, les façades recevront une teinte claire, les toits seront de teinte bleu nuit, gris anthracite ou vert foncé.
2. Les constructions devront participer à la création d'une façade cohérente le long de la route départementale 164, qui associera harmonieusement bâti et végétal. Le sens de faitage des bâtiments implantés en bordure de la RN 164 ou de la RD 787 sera parallèle ou perpendiculaire à ces voies.
3. Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment. Elles pourront également être fixées sur une structure indépendante du bâtiment ; dans ce cas, elles devront faire l'objet d'une autorisation spécifique.
4. Clôtures :
L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.
Dans le cas où une clôture serait souhaitée, elle répondra aux prescriptions suivantes :
 - le long des voies et emprises publiques : hauteur maximale de 1,50 mètre, grille de couleur verte, sauf prescriptions réglementaires spécifiques,
 - en limite séparative : hauteur maximale d'1,50 mètre, grille de couleur verte ou grillage plastifié vert doublé d'une haie vive, sauf prescriptions réglementaires spécifiques.
 Le long de l'emprise de la voie ferrée, afin de garantir la sécurité des circulations ferroviaires et des personnes, il sera demandé obligatoirement de réaliser une clôture de type « défensif ».

Zone Uiap

1. Façades et volumes

Il sera privilégié les volumes simples traduisant une homogénéité architecturale et une vocation "parc d'activités" (usage de la toiture terrasse, unicité des volumes).

Il sera privilégié une implantation parallèle ou perpendiculaire à la voie interne de desserte.

2. Couleurs

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

Les couleurs foncées sont fortement préconisées (anthracite, noirs...).

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

3. 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'égout de la toiture ou l'acrotère.

Les publicités en surélévation par rapport au faitage sont interdites.

Les mats publicitaires sont interdits le long des RD 787 et RD 266.

4. Clôtures

Il sera recherché une unité dans la réalisation des clôtures (grillage sur potelets métalliques de couleur sombre).

Article Ui11 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement doivent être plantées.
2. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
3. Les aires de stationnement prévues doivent correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation.

Article Ui12 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

1. Les constructions seront subordonnées 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 en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.
La surface d'espaces libres (espaces privés ou publics) ne pourra être inférieure à 20 % de la surface du terrain. Des adaptations pourront être accordées à titre exceptionnel pour les terrains de très faible superficie,
2. En outre, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure pourront être imposées dans les marges d'isolement par rapport aux voies, ou dans les marges d'isolement par rapport aux limites des autres zones tel que défini à l'article Ui6 pour les installations classées.
3. En zone Uie, les éléments de paysages présents et identifiés aux documents graphiques, en limites de zone Uie seront préservés et renforcés
4. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23 du code de l'Urbanisme, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

Article Ui13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

Article Ui14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uizn

Caractère de la zone

La zone **Uizn** correspond à la ZAC de la Villeneuve.

Le règlement prévu reprend le règlement existant sur la Z.A.C de la Villeneuve.

Le territoire est divisé en secteurs selon la nature et le mode d'utilisation du sol. Ces différents secteurs sont les suivants : Z1, Z2, Z3 et Z4. Le secteur Z3 comporte les sous-secteurs : Z3a et Z3b



Article Uizn1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la Z.A.C.
2. Le camping isolé ou le stationnement de caravanes, à l'exception du stationnement de caravanes nécessaire pour le déroulement du chantier.
3. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
4. sont interdits les commerces de surface de vente inférieure à 250 m². Pour les ensembles commerciaux et autre galeries marchandes, l'unité de calcul retenue sera l'unité individuelle accueillant du public et non l'ensemble commercial.
5. En secteur Z1, sont interdites les constructions à usage de commerce à l'exception de celles autorisées à l'article Uizn2.
6. Les discothèques.

Article Uizn2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Rappel :**

Tout candidat à la construction doit prévoir des mesures d'isolation acoustique en application de l'arrêté préfectoral de classement sonore du 12 février 2004 dès lors qu'il se trouve dans le périmètre correspondant.

A. Dans le secteur Z1 sont autorisés :

1. Les constructions à usage de services, de bureaux et d'hôtellerie avec ou sans restauration.
2. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'activités admises dans la zone.
3. La construction, l'extension ou la modification d'équipements ou d'ouvrages techniques d'intérêt général.
4. Les constructions abritant des équipements publics, hors entrepôts et hors services techniques.
5. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

B. Dans le secteur Z2 sont autorisés :

1. Les constructions à usage industriel ou artisanal, sous réserve que les activités exercées n'entraînent pas de nuisances importantes au voisinage ou soient incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur. Outre les surfaces destinées à la production, au stockage et aux services administratifs, les constructions pourront accueillir des locaux destinés au commerce de gros et de détail sous réserve que la surface des locaux affectée à la vente soit inférieure à 10 % de la surface de plancher et soit limitée à 299 m².
2. Peuvent être autorisés les show-rooms artisanaux sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m² ou 15 % de la surface de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicule soit réduit.
3. Les constructions à usage d'entrepôt et de services.
4. Les constructions à usage commercial, hormis le commerce alimentaire, sans activité de production, sous réserve que la surface de vente soit supérieure à 250 m². Pour les ensembles commerciaux et autre galeries marchandes, l'unité de calcul retenue sera l'unité individuelle accueillant du public et non l'ensemble commercial.
5. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'activités admises dans la zone.
6. Les constructions abritant des équipements publics.
7. La construction, l'extension ou la modification d'équipements ou d'ouvrages techniques d'intérêt général.
8. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

C. Dans le secteur Z3 sont autorisés :

1. Les constructions à usage de services et de bureaux.
2. Les constructions à usage industriel et/ou artisanal, sous réserve que les activités exercées n'entraînent pas de nuisances importantes au voisinage ou soient incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur. Outre les surfaces destinées à la production et au stockage. Ces constructions pourront accueillir des locaux destinés au commerce de gros sous réserve que la surface des locaux affectés à la vente ne dépasse pas 299 m².
3. Peuvent être autorisés les show-rooms artisanaux sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m² ou 15 % de la surface de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicule soit réduit.
4. Les entrepôts.
5. La construction, l'extension ou la modification d'équipements ou d'ouvrages techniques d'intérêt général.

6. Les constructions abritant des équipements publics.
7. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

D. Dans le secteur Z4 sont autorisés :

1. Les constructions à usage de services, de bureaux et d'hôtellerie avec ou sans restauration.
2. Les constructions à usage artisanal, sous réserve que les activités exercées n'entraînent pas de nuisances importantes au voisinage ou soient incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur. Outre les surfaces destinées à la production et au stockage. Ces constructions pourront accueillir des locaux destinés au commerce de gros et de détail sous réserve que la surface des locaux affectés à la vente ne dépasse pas 299 m².
3. La construction, l'extension ou la modification d'équipements ou d'ouvrages techniques d'intérêt général.
4. Les constructions abritant des équipements publics.
5. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).

Article Uizn3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

1. Pour être constructible tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée elle-même alors raccordée sur une voie publique.
Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usages.
Il peut être subordonné à une localisation précise de l'accès et à la réalisation d'aménagements particuliers.
2. Secteurs Z1, Z2 et Z3 : à l'exception des accès provisoires de chantier, aucun accès direct ne sera autorisé sur les RD264 et RD787.
3. 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 Uizn4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

A. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisante au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales...).

A défaut de branchement sur le réseau de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

Une déclaration en mairie est nécessaire avant tout travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

B. Eaux pluviales :

1. Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, figurant en annexe du PLU, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être gérées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté aux types de rejets envisagés (quantité et qualité), par ordre de priorité :
 - par infiltration en fonction de l'aptitude des sols (puis déversement dans le réseau existant),
 - par régulation (puis déversement dans le réseau existant),
 - si aucune autre solution n'est techniquement possible, il sera autorisé un rejet direct dans le réseau existant.
2. Le rejet vers les ouvrages de rétention publics (débit de fuite) doit être inférieur ou égal à 3L/s/ha.
3. 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 propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
4. La mise en œuvre de dispositifs de traitement spécifiques (séparateur à hydrocarbures, décanteur lamellaire, etc...) pourra être imposée si la nature des activités pratiquées le justifie. Les dispositifs à mettre en place permettront de traiter les pollutions chroniques et accidentelles.
5. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif des eaux usées est interdit.

C. Assainissement des eaux usées :

1. Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées.

2. Les installations d'assainissement doivent se raccorder au réseau collectif.
3. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif des eaux pluviales est interdit.

D. Branchement réseaux souples (électricité et télécommunication)

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

E. Ordures ménagères

Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le conditionnement des ordures ménagères en attente de collecte.

Article Uizn5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le recul minimum des constructions par rapport à la RD264 sera de 25 mètres par rapport à l'axe de voie.
2. Le recul minimum des constructions par rapport à la RD787 sera de 35 mètres par rapport à l'axe de la voie.
3. Le recul minimum des constructions par rapport à la RD166 (avenue de Waldkappel) sera de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
4. Le recul minimum des constructions par rapport à la limite d'emprise des voies interne de la Z.A.C sera de 5 mètres.
5. Le recul minimum des constructions par rapport aux emprises publiques autres que les voies sera de 3 mètres.
6. Des reculs différents de ceux définis aux paragraphes précédents pourront être autorisés :
 - pour les locaux et ouvrages techniques de surface limitée,
 - pour le ou les bâtiments principaux :
 - Lorsque la façade ou le pignon du bâtiment n'est pas parallèle à la voie ou à l'emprise publique considérée,
 - Lorsque l'application des règles incluses aux paragraphes 4 et 5 conduisent à un aspect architectural et / ou paysager peu satisfaisant.

Article Uizn6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A. Secteur Z1 et Z2 :

Les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites parcellaires.

B. Secteurs Z3a, Z3b et Z4 :

Les constructions seront édifiées soit en limite parcellaire, soit avec un recul minimum de 3 mètres.

C. Des reculs différents de ceux définis au paragraphe précédent pourront être autorisés :

- pour les locaux et ouvrages techniques de surface limitée,
- pour le ou les bâtiments principaux :
 - Lorsque la façade ou le pignon du bâtiment n'est pas parallèle à la voie ou à l'emprise publique considérée,
 - Lorsque l'application des règles incluses aux paragraphes 1 et 2 conduisent à un aspect architectural et / ou paysager peu satisfaisant.

Article Uizn7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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

Article Uizn8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article Uizn9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article Uizn10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

"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 devront être étudiés pour être en accord avec l'environnement naturel et bâti. Particulièrement dans le sous-secteur Z3a, les projets devront participer à la création d'une façade cohérente le long de la Route Nationale 164, qui associera harmonieusement bâti et végétal.

La volumétrie des bâtiments sera simple.

Pour les secteurs Z2 et Z3, le ou les sens de faitage des bâtiments implantés en bordure de la RD264 ou de la RD 787 seront parallèles ou perpendiculaires à ces voies.

Sur un même bâtiment, le nombre des couleurs sera réduit. Les effets de bariolage sont à proscrire. D'une manière générale, les façades recevront une teinte claire, les toits seront de teinte bleu nuit, gris anthracite ou vert foncé.

Les enseignes seront apposées sur les façades du bâtiment sans pouvoir dépasser les volumes du bâtiment. Elles pourront également être fixées sur une structure indépendante du bâtiment ; dans ce cas elles devront faire l'objet d'une autorisation spécifique.

Clôture

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Dans le cas où une clôture serait souhaitée, elle répondra aux prescriptions suivantes :

- le long des voies et emprises publiques : hauteur maximale d'1,50 mètre, grille de couleur verte, sauf règlement spécifique.
- en limite séparative : hauteur maximale d'1,50 mètre, grille de couleur verte ou grillage plastifié vert doublé d'une haie vive, sauf règlement spécifique (ICPE).

Article Uizn11 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les services, commerces, équipements et autres activités, le stationnement devra correspondre aux besoins des activités et de leur fréquentation : la norme étant d'une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.

Pour cycles

Dans le cas d'opérations pour des bâtiments neufs à usage de bureaux, des espaces de stationnement sécurisés des vélos seront à prévoir et adaptés aux opérations.

Toutefois, l'autorité compétente pourra moduler cette norme préalablement au dépôt du permis de construire, à la hausse ou à la baisse suivant la spécificité de l'usage des constructions.

Article Uizn12 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres et d'arbustes en nombre suffisant.

Une attention particulière sera portée aux aires de stationnement, aux ouvrages techniques, dépôts ou partie de bâtiments inesthétiques, ..., dans ces cas il pourra être imposé des écrans végétaux pour améliorer l'aspect à partir de l'espace public.

A. Dans les secteurs Z3 et Z4 :

Seront constitués des talus plantés d'arbres de haut jet d'essences locales en limites séparatives selon les indications figurant sur le plan n°2a "plan masse, secteurs de règlement et emprises publiques".

Ces talus pourront être maintenus en emprise publique ; une convention sera alors passée avec la collectivité pour en assurer l'entretien.

B. Dans le secteur Z4 :

Les zones de "plantations à constituer" figurant au plan n°2a seront plantées d'arbres de haut jet d'essences locales et de conifères en mélange, à raison d'un minimum d'un sujet pour 50 m², l'objectif étant de constituer un boisement de la crête du site de la Villeneuve.

En cas d'impossibilité technique de planter une partie de ces zones, une surface de plantation équivalente, répondant à l'objectif souhaité, devra être réalisées par l'acquéreur sur son lot.

Pour tous les secteurs du règlement :

En cas d'édification de clôture en limite séparative, celle-ci devra répondre aux caractéristiques définies à l'article 10 et être doublée de haies vives.

Article Uizn13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les systèmes de production d'énergies renouvelables seront privilégiés, par exemple : panneaux solaire, chauffage au bois, pompe à chaleur... Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions et leur mise en œuvre devra veiller à limiter les nuisances sonores.

Article Uizn14 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Des aménagements spécifiques doivent être prévus, en fonction des besoins identifiés par les services compétents, pour permettre le développement des communications numériques (fourreau pour les télécommunications, fourreau pour la fibre optique...). Ils seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible.

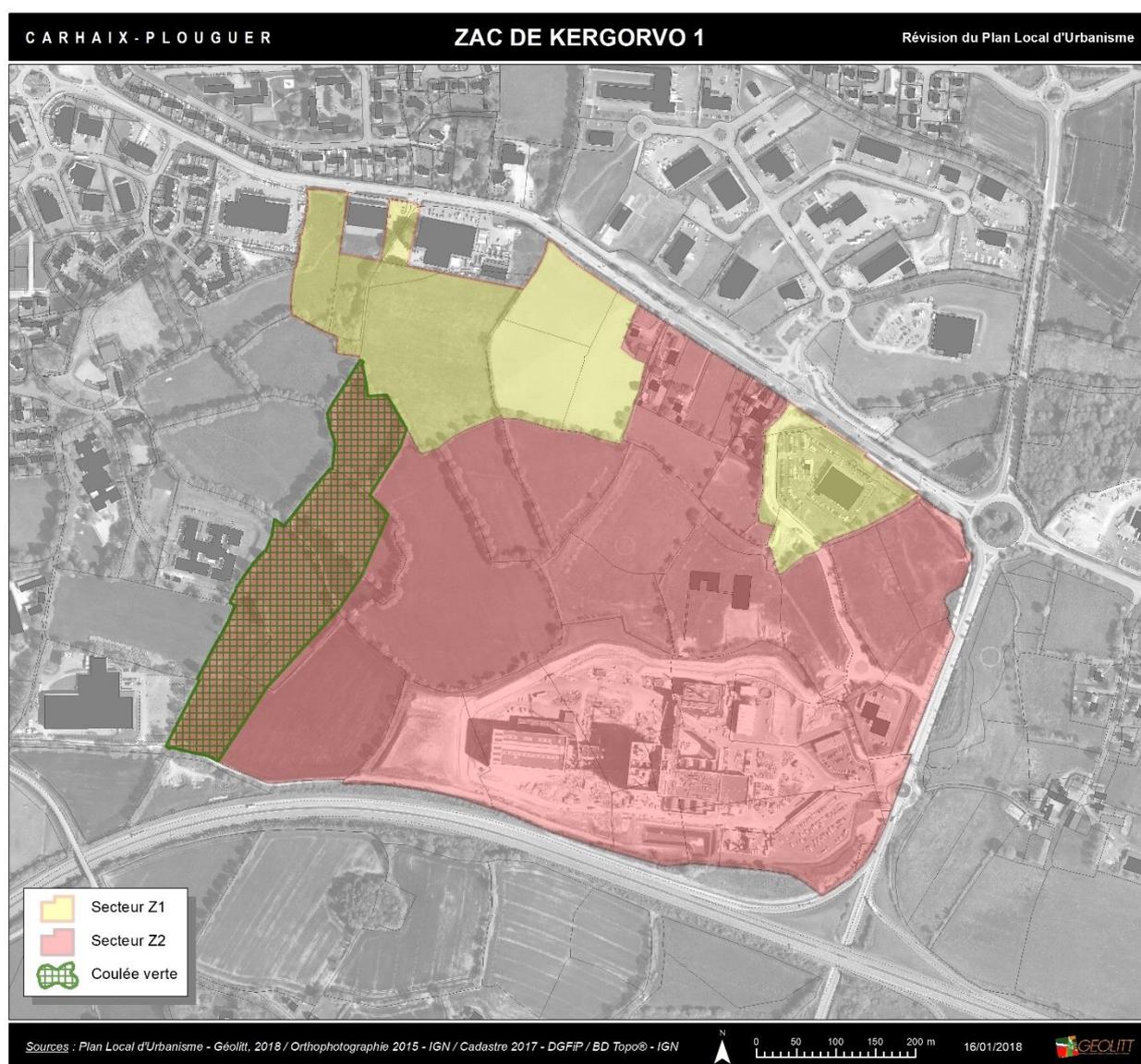
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uizs

Caractère de la zone

La zone Uizs correspond au parc d'activité de Kergorvo 1 et son extension.

La zone Uizs correspond aux secteurs la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et affectés aux activités économiques.

La vocation économique de la zone est tournée vers les activités industrielles, artisanales, de service, de commerce de gros et intermédiaires du commerce et de commerce de détail (sous conditions).



Article Uizs1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les établissements qui par leur destination ou leur aspect, sont incompatibles avec la vocation de la zone.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets et de vieux véhicules.
3. Les constructions à usage d'habitations, excepté celles prévues à l'article 2.
4. Le commerce de détail excepté celui prévu à l'article.
5. L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
6. L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
8. Le stationnement de caravanes, à l'exception du stationnement de caravanes nécessaires au déroulement du chantier.
9. Toute construction et installation, ainsi que le stationnement des véhicules et les dépôts de matériel et de matériaux dans la bande de recul non aedificandi.

Article Uizs2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERESSecteur Z1

1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale et de service.
2. Peuvent être autorisés les show-rooms artisanaux sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m² ou 15 % de la surface de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicule soit réduit.
2. Les entreprises de commerce de gros dont la fonction principale est de fournir des détaillants, industriels, artisanaux, commerciaux ; les consommateurs finaux ne pourront représenter qu'une part marginale.
3. Les constructions à usage de commerce de détail hormis le commerce alimentaire, sous réserve que la surface de vente soit supérieure à 250 m². Pour les ensembles commerciaux et autres galeries marchandes, l'unité de calcul retenue sera l'unité individuelle accueillant du public et non l'ensemble commercial.
4. Les concessions et services automobiles.
5. Les extensions des commerces existants.
6. La création, l'extension ou la modification d'équipements ou d'ouvrages techniques d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
7. La création, l'extension ou la modification d'équipements ou d'ouvrages d'équipements publics.
8. Les constructions à usage d'habitation et leur extension, exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone.
9. Les constructions à usage de service, de bureau, d'accueil liées à une activité industrielle (restauration, salle de réunion,...).
10. Les logements de fonction situés dans les secteurs affectés par le classement en infrastructure sonore des voies, devront être conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 et de l'arrêté du 6 novembre 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs.
11. Les aires de jeux.
12. Les affouillements et exhaussements des sols prévus dans le cadre des programmes de travaux de la ZAC et/ou prévus dans les permis de construire et leur volet paysager.
13. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).
14. Les zones d'exposition avec traitement paysager soigné de l'environnement.
15. Les équipements et services liés au fonctionnement de la zone.
16. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Secteur Z2

1. Les constructions à vocation industrielle, artisanale et de service.
2. Peuvent être autorisés les show-rooms artisanaux sous réserve que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m² ou 15 % de la surface de l'unité bâtie. Il s'agira de s'assurer que l'impact sur les flux de véhicule soit réduit.
3. Les entreprises de commerce de gros dont la fonction principale est de fournir des détaillants, industriels, artisanaux, commerciaux ; les consommateurs finaux ne pourront représenter qu'une part marginale.
4. Les extensions des commerces existants dans la limite de 10% de la surface actuelle.
5. La création, l'extension ou la modification d'équipements ou d'ouvrages techniques d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
6. La création, l'extension ou la modification d'équipements ou d'ouvrages d'équipements publics.

7. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone.
8. Les constructions à usage de service, de bureau, d'accueil liées à une activité industrielle (restauration, salle de réunion,...).
9. Les logements de fonction situés dans les secteurs affectés par le classement en infrastructure sonore des voies, devront être conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 et de l'arrêté du 6 novembre 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs.
10. Les exhaussements et affouillements du sol conformément aux réglementations en vigueur (articles R421-23-f et R421-19-k du code de l'urbanisme).
11. Les zones d'exposition avec traitement paysager soigné de l'environnement.
12. Les équipements et services liés au fonctionnement de la zone.
13. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Article Uizs3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
2. Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement. Elle devra être conforme aux recommandations du service de défense incendie départemental. Les aménagements seront proposés en fonction de l'activité développée et du type de circulation.

Accès

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée (ayant elle-même accès à une voie publique)
 - soit directement,
 - soit par l'intermédiaire d'un passage acquis sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (servitude de passage). Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
Ils feront l'objet d'une étude dans le cadre du pré-examen du permis de construire par l'aménageur.
3. Aucun accès direct d'entreprise ne sera autorisé sur la RN 164.
4. 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.
5. Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
6. Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Article Uizs4 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

A. Alimentation en eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. Dans le cadre d'une politique d'économie de la ressource en eau, de réduction de la consommation en eau potable, différentes techniques sont autorisées (réducteur de débit, mitigeurs, récupération des eaux pluviales....).
2. Si l'incapacité du branchement sur le réseau de distribution d'eau potable est démontrée, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.
Une déclaration en mairie est nécessaire avant tous travaux de raccordements aux divers réseaux d'eau ou de prélèvement, puits ou forage à des fins d'usage domestique de l'eau.

B. Eaux pluviales

1. Conformément au zonage d'assainissement des eaux pluviales, figurant en annexe du PLU, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) devront être gérées sur le terrain d'assise de la construction par un dispositif adapté aux types de rejets envisagés (quantité et qualité), par ordre de priorité :
 - par infiltration en fonction de l'aptitude des sols (puis déversement dans le réseau existant),
 - par régulation (puis déversement dans le réseau existant),
 - si aucune autre solution n'est techniquement possible, il sera autorisé un rejet direct dans le réseau existant.
2. Le rejet vers les ouvrages de rétention publics (débit de fuite) doit être inférieur ou égal à 3L/s/ha.
3. 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 propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
4. La mise en œuvre de dispositifs de traitement spécifiques (séparateur à hydrocarbures, décanteur lamellaire, etc...) pourra être imposée si la nature des activités pratiquées le justifie. Les dispositifs à mettre en place permettront de traiter les pollutions chroniques et accidentelles.
5. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif des eaux usées est interdit.

C. Assainissement des eaux usées

1. Dans les zones relevant d'un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
2. Un pré-traitement des effluents particulièrement nocifs ou polluants, assuré par l'entreprise, pourra être imposé selon avis des services compétents.
3. 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.
4. En dehors des zones relevant d'un assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système retenu doit alors être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.
5. Dans le cas de sols présentant une mauvaise aptitude à l'assainissement autonome, des sondages complémentaires seront demandés afin d'installer le dispositif d'assainissement le plus adapté à la situation géologique du terrain.
6. Le rejet des eaux usées dans le réseau collectif des eaux pluviales est interdit.

D. Réseaux divers

Les raccordements aux lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications seront installés en souterrain, hors impossibilité technique ou topographique constatée.

Article Uizs5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les reculs des constructions par rapport aux voies classées à grande circulation (RN 164) figurent sur le plan de zonage et sont de :
 - 45 mètres par rapport à l'axe de la RN 164,
 - 35 mètres par rapport à l'axe de la voie d'accès menant à la RN 164,
 - 35 mètres par rapport à l'axe de la RD264.
2. Le long des autres voies ou places publiques, sauf indication contraire portée au plan, le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement existant ou à l'alignement futur de l'emprise des voies est de 10 mètres.
3. Nonobstant les règles générales, seules pourront être admises les adaptations mineures rendues nécessaires pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique.
4. Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabine téléphonique, poste de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
5. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Article Uizs6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. La construction de bâtiments joignant la limite séparative pourra être autorisée en mitoyenneté lorsque des mesures indispensables auront été prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).
3. D'autres implantations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'ordre technique architectural ou urbanistique.
4. Pour garantir la pérennité des arbres existants, les volumes racinaires (volumes occupés par les racines) seront protégés par un recul de 5 mètres des constructions et installations de part et d'autre du pied du talus ou de l'axe de la haie.

Article Uizs7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

1. Dans tous les cas, quel que soit l'usage des constructions, une distance d'au moins 4 mètres peut-être imposée entre deux bâtiments non contigus.
2. Lorsqu'il s'agit de bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux, les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les "pièces principales" ou la cuisine ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus 45° au-dessus du plan horizontal.

Article Uizs8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes y compris) ne devra pas excéder 50 % de la surface totale de l'unité foncière.

Article Uizs9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article Uizs10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**Aspect général**

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Dans tous les cas, la qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme et la couleur de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Toutes les façades seront traitées avec la même attention.

Volumétries :

1. Les constructions devront présenter une architecture particulièrement soignée, un caractère contemporain et de conception architecturale innovante affirmant la vocation du secteur.
Par caractère contemporain, s'entend une architecture qui ne fait pas appel à des éléments de constructions traditionnelles, de la région ou d'une région extérieure, comme par exemple : l'utilisation de l'ardoise, de la tuile en toiture, de parements pierre extérieure à la région en façade, de volumes faisant référence à une région (toiture à deux pentes à 45°), ...
2. Les volumes seront simples et sobres, bien distincts, en rapport avec l'environnement bâti et non bâti avoisinant, et exprimant clairement les différentes fonctions de l'activité, avec le choix d'un élément principal pour la composition.
3. Si le linéaire de façade est trop important, des éléments de volumétrie ou des jeux de calepinage viendront rythmer et animer la perception de la façade depuis les voies.