

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Zone urbaine à vocation d'activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique (zones d'activités économiques non commerciales et polarités commerciales périphériques)

CHAPITRE UE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Ces dispositions s'appliquent aux constructions (neuves, extensions, rénovations, changements de destination), aménagements, installations et travaux.

X : Occupations et utilisations du sol interdites

V : Occupations et utilisations du sol autorisées

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition.

Habitation	
Logement	V*
Conditions :	
<ul style="list-style-type: none"> ○ L'extension des constructions existantes est autorisée aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ La surface de plancher créée est limitée soit à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUiH, soit à 60 m² de surface de plancher nouvellement créée par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUiH. ○ La surface de plancher totale ne doit pas excéder 250 m². ○ L'implantation de nouveaux logements de fonction est autorisée aux conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ○ Être nécessaire pour assurer la surveillance permanente et le fonctionnement des activités autorisées dans la zone. ○ La surface de plancher créée est au maximum de 50 m². ○ Il doit être intégré entièrement dans le volume bâti d'activités sauf pour raison de sécurité. 	
Hébergement	X
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	V*
Conditions :	
<ul style="list-style-type: none"> ○ L'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 15 % maximum de la surface de plancher à l'approbation du présent PLUiH dans la limite des plafonds suivants : 2 000 m² à Pleyben, Plomodiern et Plonévez-Porzay ; 1 000 m² à Cast, Dinéault, Gouézec, Lannédern, le Cloître-Pleyben, Lennon, Lothey, Ploéven, Port-Launay, Saint-Coulitz, Saint-Nic, Saint-Ségal, Trégarvan. ○ À titre exceptionnel, l'implantation des constructions nouvelles est autorisée dès lors qu'elle est strictement liée à une activité de production sur site des industriels et des artisans et 	

que le commerce n'est pas l'activité principale de l'entreprise. La surface de plancher maximale est fixée à 30 % de l'outil de production affilié, dans la limite de 300 m ² .	
Restauration	V*
Condition :	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Hormis sur la zone d'activités de Lospars, seule l'extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 15 % maximum de la surface de plancher à l'approbation du présent PLUiH. ○ Sur la zone d'activités de Lospars, les nouvelles constructions sont autorisées. 	
Commerce de gros	V
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	V*
Condition :	
<ul style="list-style-type: none"> ○ Être situé dans la zone d'activités Pouillot / Lospars ou Le Drevers. 	
Centre de congrès et d'exposition	V
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

- Le changement de destination si la nouvelle destination correspond à une construction autorisée dans la zone est autorisé.
- En plus, dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), les destinations et sous-destinations non interdites au présent article sont admises à condition d'être compatibles avec les principes indiqués dans les OAP.

ARTICLE UE 1.2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols et types d'activités qui ne sont pas interdits ou autorisés sous conditions sont autorisés.

UE 1.2.1 Sont interdits :

- Le stationnement de caravanes et de camping-cars isolé pour une durée supérieure à trois mois par an, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les résidences démontables.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols ayant une superficie supérieure à 100 m² dont la hauteur ou profondeur excède 2 m visés à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement de la zone ou nécessaire pour la recherche archéologique ou la restauration du milieu naturel.
- Le changement de destination du petit patrimoine. Celui-ci ne peut être que réhabilité, rénové ou restauré.

UE 1.2.2 Sont autorisés sous conditions :

- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité professionnelle de garage existante située à proximité immédiate et de faire preuve d'une bonne intégration paysagère dans le site.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels les chapitres UE 2 et UE 3 ne s'appliquent pas.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels les chapitres UE 2 et UE 3 ne s'appliquent pas, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers.

UE 1.2.3 Sur les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), l'urbanisation par succession d'opérations d'ensemble, ou en plusieurs tranches, ou par succession de constructions ou de divisions différentes est admise à condition que celles-ci :

- Aient un périmètre d'un seul tenant (voiries et espaces publics compris).
- Soient conçues de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.
- Respectent outre le règlement de la zone UE, les OAP (dans un rapport de compatibilité).

ARTICLE UE 1.3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UE 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

UE 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementé.

CHAPITRE UE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE 2.1 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE 2.1.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

1. Les constructions doivent respecter les alignements ou les marges recul indiqués sur les documents graphiques, le cas échéant.
2. A défaut d'indications portées sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.
3. Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent que par rapport à l'une des voies.

Dispositions particulières

4. Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
 - Lorsque des motifs liés à des problèmes de visibilité et/ou de dangerosité sont identifiés.
 - Pour l'implantation des constructions nouvelles en cœur d'îlot ou en second rang, qui n'est pas réglementée.
 - Pour les annexes. L'implantation des annexes ne devra pas entraver les possibilités de densification du terrain et ne pourra pas s'implanter sur l'accès à la seconde bande de constructibilité. Cette disposition complète l'article 2.2.5.
 - Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

UE 2.1.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

1. Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur la limite séparative, elles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.
2. Si le terrain d'implantation d'une construction à usage d'habitation jouxte une unité foncière à vocation d'activités (et réciproquement), la distance minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative devra être impérativement respectée.
3. Afin d'isoler les établissements susceptibles d'engendrer des nuisances sensibles vis-à-vis des zones voisines, une distance minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative pourra être imposée.
4. Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :
 - Pour les extensions des constructions existantes si elles ne réduisent pas les distances les séparant de la limite séparative.
 - Pour les isolations par l'extérieur des constructions existantes et l'installation de capteurs solaires.

UE 2.1.3 Implantation par rapport aux constructions sur une même propriété

Non réglementé.

UE 2.1.4 Emprise au sol

Non réglementé.

UE 2.1.5 Hauteur

- Pour les constructions situées dans une zone d'activités localisée en continuité d'une zone UH, la hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, est fixée à 14 mètres au point le plus haut.
- Pour les constructions situées dans une zone d'activités localisée en discontinuité d'une zone UH, la hauteur de la construction, calculée à partir du terrain naturel, en tous points des différentes façades jusqu'au point le plus haut de la construction, est fixée à 30 mètres au point le plus haut.
- Néanmoins, en bordure des voies, la hauteur des nouveaux bâtiments devra être établie en fonction des hauteurs et des volumes des bâtiments déjà édifiés. Les volumes les plus importants devront être installés en retrait. Des hauteurs inférieures pourront être imposées pour des raisons d'insertion des projets dans leur environnement naturel (lorsque l'impact paysager est trop important) ou bâti, lorsque les hauteurs du bâti voisin sont inférieures à celles prescrites à titre principal.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les reconstructions, les rénovations et les extensions des constructions existantes. Dans ces cas, les projets peuvent s'aligner sur les hauteurs des édifices existants ou sur le gabarit des constructions voisines.
- Les installations techniques (cheminées, antennes, paratonnerres...), les dispositifs d'utilisation ou de production d'énergies renouvelables, les saillies traditionnelles, les cheminées, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, sous réserve de respecter les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE UE 2.2 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

UE 2.2.1 Qualité architecturale et paysagère et insertion des constructions dans le milieu environnant

1. Règle générale

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 nouvelles constructions et aménagement (parkings, espaces techniques, ...) en espaces d'activités économiques doivent présenter une intégration paysagère soignée et une qualité architecturale.

2. Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de création d'une clôture, les recommandations formulées dans l'OAP thématique « trame verte et bleue – chapitre La sous-trame nature en ville » et dans l'OAP thématique « paysage – chapitre Les zones d'activités en limite des zones à vocation principale d'habitat » devront être intégrées au projet.
- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

- Font l'objet d'interdiction pour toutes les clôtures : les murs en briques d'aggloméré d'aspect ciment non enduits, les plaques d'aspect béton préfabriquées, y compris à claire-voie, les matériaux de fortune (tôle ondulée, palette...), les bâches plastiques occultantes, les brises-vues synthétiques non rigides et les haies de conifères.
- Dans le cas de création d'une clôture dans les secteurs couverts par la trame verte et bleue, celle-ci devra permettre le passage de la petite faune. La clôture devra permettre un espace d'au moins 8 centimètres entre le sol et le bas de la clôture ou avoir des mailles de grillage au niveau du sol respectant une trame d'au minimum 20 centimètres par 20 centimètres.

3. Aires de dépôt et de stockage

- Les aires de dépôt et de stockage seront préférentiellement implantées sur les parties latérales ou à l'arrière du bâtiment.
- En cas d'implantation le long des voies, elles devront être masquées par des plantations.

UE 2.2.2 Protections pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Non réglementé.

UE 2.2.3 Performances énergétiques et environnementales renforcées

1. Pour les bâtiments existants, l'isolation thermique par l'extérieur peut être réalisée à l'intérieur des marges de recul définies à l'article UE 2.1.1, sans dépasser les limites du terrain, dans la limite d'épaisseur définie par la réglementation en vigueur, finition extérieure comprise. Toutefois, l'isolation thermique par l'extérieur et l'installation de capteur solaire peuvent être autorisées lorsqu'elles empiètent sur le domaine public. Une autorisation d'occupation temporaire du Domaine public devra être sollicitée auprès de la collectivité compétente en la matière.
2. Toute construction neuve supérieure à 1 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif destiné à la récupération et le stockage des eaux pluviales.
3. Toute construction neuve doit rendre possible l'implantation future d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.
4. Un dépassement maximum de 20 % des règles relatives à la hauteur de construction est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (conformément aux définitions du R. 171-2 et R. 171-3 du code de la construction et de l'habitation).

UE 2.2.4 Transfert des possibilités de construction

Non réglementé.

UE 2.2.5 Densité

1. Sur les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 000 m², l'implantation de nouvelles constructions doit être conçue de manière à ne pas compromettre la capacité de densification du terrain. L'implantation de constructions doit ménager, sauf impératifs techniques liés notamment au relief :
 - La possibilité d'implanter des constructions ultérieures sur le même terrain avec ou sans divisions foncières.

- Une possibilité de création d'accès indépendant (largeur de 4 mètres minimum) ou commun avec l'une des constructions existantes.

ARTICLE UE 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UE 2.3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Un minimum de 5 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par l'opération sera traité en espaces verts, hormis pour les terrains d'une superficie inférieure à 150 m².

UE 2.3.2 Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir

1. Sur l'ensemble des espaces non-bâti, et en dehors des accès et des abords des constructions (terrasse, margelle, cour intérieure...), l'aménagement doit être conçu pour limiter l'imperméabilisation du sol et favoriser l'infiltration pluviale. Il doit faire l'objet d'un traitement paysager.

2. Les essences locales et la mixité des végétaux doivent être encouragés. Les espèces invasives sont interdites. La liste des végétaux concernés est en annexe 1 du règlement.

3. Les marges de recul en bordure de voie doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Le renforcement ou la création de talus plantés d'arbres de hautes tiges associées à des haies denses supprimeront ou atténueront les impacts visuels été comme hiver.

4. Les recommandations formulées dans l'OAP thématique paysage devront être intégrées au projet.

UE 2.3.3 Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et élément de paysage

1. Les éléments suivants figurant dans les documents graphiques sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement :

- Les éléments paysagers repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés.
- Les zones humides.

2. Les cours d'eau sont protégés dans un corridor de 5 mètres de part et d'autre de leur axe et sont soumis au chapitre 3 des dispositions générales du présent règlement. L'extension des constructions existantes est autorisée dans cette bande de 5 m, sauf dans le cas où cette extension viendrait réduire le recul existant entre la construction et ce cours d'eau.

UE 2.3.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à mettre en place les recours aux techniques alternatives (micro-stockages à la parcelle, en toiture ou sur le terrain, fossés, noues, bandes végétalisées, bassins d'infiltration, de décantation, etc.) dans le respect de la réglementation sanitaire en vigueur.

ARTICLE UE 2.4 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules de toute nature - motorisés ou non (vélos...) - doit correspondre aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération ou sur l'unité foncière.

2. Pour les nouvelles constructions et pour les opérations de rénovation concernant les destinations « Commerce et activités de service » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », il sera exigé :

- Un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'au moins 1 place / 5 employés.
- L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

3. La mutualisation des aires de stationnements sera recherchée dans le cas où la surface de plancher d'une opération est répartie entre plusieurs sous-destinations qui génèrent des besoins de stationnement complémentaires.

CHAPITRE UE 3 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

UE 3.1.1 Accès

1. Pour permettre les constructions, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

2. L'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UE 3.1.2 Voirie

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elles doivent permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

2. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3. La création de voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer un demi-tour.

4. Dans les opérations d'ensemble, toute voie nouvelle doit donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...).

ARTICLE UE 3.2 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Dispositions générales

1. Les lignes et réseaux doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
2. Les lignes, les coffrets, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront faire l'objet d'une intégration soignée.

UE 3.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable selon les dispositions de la réglementation en vigueur.

UE 3.2.2 Eaux usées

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.
2. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
3. Les rejets des eaux usées non domestiques sont soumis à une autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peuvent être subordonnés à un traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur

UE 3.2.3 Eaux pluviales

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain sont dirigées vers des dispositifs appropriés.

UE 3.2.4 Communications électroniques

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UE 3.2.5 Gestion des déchets

1. Pour toute nouvelle opération d'ensemble, le traitement des voiries et le choix du mode de collecte devra être validé par le service public d'élimination des déchets.
2. Des aménagements permettant la gestion à la parcelle des déchets verts (broyage, mulching, compostage, etc.) sont fortement recommandés.
3. Les prescriptions techniques sur la gestion des déchets sont consultables dans les annexes du PLUiH.