

## CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS Ue ET SOUS- SECTEURS Uex

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le **secteur Ue** est destiné aux zones d'activités économiques réservées aux constructions à usage de services, de bureau, d'artisanat, de commerce, d'industrie légère et d'activités incompatibles avec l'habitat.

**Elle comprend un secteur Uec** affecté aux activités commerciales.

Le **sous-secteur Uex** accueille les activités de carrières et de dépôts de matériaux inertes autorisés par arrêté préfectoral.

Tous les secteurs identifiés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin aval de la Vilaine et par l'Atlas des Zones Inondations des affluents de la Vilaine font l'objet d'un indice « i ».

#### Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2012,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U.(sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- Une déclaration préalable en mairie est obligatoire pour toute suppression ou modification des haies répertoriées au PLU au titre de l'application de l'article L 123-1-5-70.

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

- Les lotissements à usage d'habitation.
- Les constructions à usage d'habitation,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation de résidences mobiles, « mobile-homes » et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines **sauf en sous-secteur Uex**,
- Les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.

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

Sont autorisées :

- les constructions et installations compatibles avec l'affectation du secteur sauf interdiction article Ue 1,
- les logements de fonction d'une surface maximum de 50 m<sup>2</sup> pour une utilité de gardiennage ou de surveillance du site à la condition d'être intégré au bâtiment d'activités.

Sont autorisées en **sous-secteurs Uex**, toutes les constructions et installations liées aux activités de carrières et de dépôts de matériaux inertes autorisées.

## **ARTICLE Ue 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I. Voirie**

- 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 sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 6,00 m de largeur et une plate-forme de retournement d'au moins 20 m de largeur au-delà de 50 mètres.

### **II. Accès**

- Pour être constructible, 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.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès sont interdits sur les RD 15 et RD 775.

- Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

### **I. Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public.

### **II. Électricité - téléphone**

Les réseaux d'électricité basse-tension et de téléphone devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage dans le périmètre de l'opération.

### III. Assainissement

#### a) *Eaux usées*

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.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

#### b) *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant 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.

#### c) *Eaux résiduaires industrielles*

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

A titre dérogatoire, la collectivité pourra imposer un traitement des eaux industrielles présentant des caractéristiques préjudiciables au traitement collectif des eaux usées.

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

- Sans objet.

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

- Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait par rapport à l'axe des différentes voies dans les conditions minimales suivantes :
  - RD775 : 35 m pour les constructions artisanales ou industrielles et 20m pour les équipements liés à l'exploitation et à la gestion de la route avec accès directs interdits
  - RD15 : 25 m pour les constructions artisanales ou industrielles et 15m pour les équipements liés à l'exploitation et à la gestion de la route avec accès limités et groupés
  - RD 3 : 25 m pour les constructions artisanales ou industrielles avec accès limités et groupés
  - Autres voies : 10 m
- Dans ces marges de recul pourront être autorisés l'aménagement et la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes sous condition de ne pas réduire la marge de recul.

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

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 6,00 m.

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

- Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 6 m.

**ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Sans objet.

**ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Sans objet.

**ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Clôtures**

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2.00m, pouvant être doublée de haies végétales constituées d'essences locales, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.
- Dans les lotissements à usage d'activités, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent définir les types de clôtures admises.
- La hauteur des clôtures pourra être supérieure à 2 mètres pour des motifs de sécurité imposés aux activités.

- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur

## **ARTICLE Ue 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n°1).
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
  - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
  - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.
  - Soit de verser une participation financière pour non-réalisation d'aires de stationnement :
    - conformément aux articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article R332-17 et suivants du même code,
    - conformément à la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2007 (délibération 2007-099).

## **ARTICLE Ue 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

- Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.