

2-1 ZONE URBAINE US

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation – chapitre 4 titre III)

« La **zone US** couvre des secteurs sur lesquels sont implantés ou appelés à s'implanter des services ou équipements qui concourent au fonctionnement ou au rayonnement métropolitain de l'agglomération. Il peut s'agir tout autant de sièges de grandes entreprises que d'équipements ou installations dans les domaines de l'enseignement supérieur, la recherche, la santé, la culture, les loisirs, le sport, la plaisance, la gestion des déchets, les transports... »

Ces services ou équipements ont des caractéristiques architecturales qui les démarquent souvent du tissu urbain environnant. Dans ces secteurs, Brest métropole entend faciliter l'innovation architecturale et la qualité environnementale en privilégiant l'urbanisme de projet. »

Article US 1 – occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions* à usage d'habitation, de commerce, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- Les constructions* destinées à l'industrie,
- Les constructions* destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Le stationnement des caravanes, l'aménagement de terrains pour le camping et le caravanning.

Article US 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Les constructions* à usage d'habitation si elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage ou le fonctionnement des constructions* et installations autorisées dans la zone,
- Les entrepôts, les affouillements*, exhaussements* de sols, dépôt et stockage de matériaux s'ils sont liés à des constructions* ou installations admises dans la zone,
- Les constructions* destinées aux commerces et services assimilés[▲], les constructions* destinées à l'hébergement hôtelier, si elles sont liées au caractère ou au fonctionnement de la zone.

Article US 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article US 4 - conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Il n'est pas fixé de dispositions particulières, seules s'appliquent les règles communes à toutes les zones.

Article US 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règles.

* Voir le lexique chapitre 6

▲ Voir annexe 1, chapitre 7

Article US 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions* doivent s'implanter en fonction des dispositions figurant sur le document graphique N° 2 « plan des formes urbaines ». En l'absence de celles-ci, les constructions* doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement*,
- Soit à une distance minimale de 2 m par rapport à l'alignement*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- L'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant.
- Pour la préservation d'un élément végétal identifié au titre de l'article L123-1-5-7° ou du L130-1 du code de l'urbanisme, la construction* peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 1 m.

Article US 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions* doivent s'implanter :
 - Soit en limite séparative*,
 - Soit à une distance minimale de 2 m des limites séparatives*.
- En limite séparative* d'une zone UH, les constructions* doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur* du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 m. Toutefois les constructions* peuvent s'implanter en limites séparatives* dès lors que la partie de construction* réalisée entre 0 et 4 m de la limite séparative* (mesurée perpendiculairement) n'excède pas 1 niveau*.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour optimiser les apports solaires, la construction* peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 1 m.
- L'extension* d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus peut se faire en conservant un recul identique à l'existant, ou en continuité du bâtiment existant.
- Pour la préservation d'un élément végétal identifié au titre de l'article L123-1-5-7° ou du L130-1 du code de l'urbanisme, la construction* peut s'implanter en respectant les reculs ci-dessus avec une tolérance de 1 m,

Article US 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles.

Article US 9 – emprise au sol

Il n'est pas fixé de règles.

Article US 10 – hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

* Voir le lexique chapitre 6

Article US 11 – aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règles. Les dispositions communes ne s'appliquent pas.

Article US 12 – obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les constructions* et installations nouvelles, le nombre de places de stationnement des véhicules et des cycles doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions* ou ouvrages réalisés.

Article US 13 - obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Il n'est pas fixé de règles.

Article US 14 – coefficient d'occupation des sols

Il n'est pas fixé de règles.

Article US 15 – obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction* neuve supérieure à 2000 m² de surface de plancher* doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable* et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

* Voir le lexique chapitre 6

