

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UL

ZONE UL

Nota :

Les zones **UL** sont exclusivement réservées aux activités sportives et de loisirs. Seules les constructions d'immeubles à destination sportive ou de loisirs et accueillant du public et les activités qui y sont liées sont autorisées.

Elles comprennent :

- un secteur ULa : terrain de Cadolan, Stade du Roudourou
- un secteur ULb : ancien centre équestre de la ferme du château des Salles, l'espace sportif de la Madeleine et le complexe sportif intercommunal Pierre-Yvon Trémel.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "*Dispositions générales*". Cette définition doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL 1 Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application de la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 et du décret n° 77-1133 du 21 Septembre 1977.
- Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, isolées ou groupées, à l'exception de l'habitat nécessaire au fonctionnement des établissements autorisés.
- La création d'établissements et d'entrepôts industriels.
- Les commerces en secteur ULb
- La création d'exploitations agricoles,
- L'ouverture de toute mine et carrière,
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé des caravanes et Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements du sol, visés aux articles R. 421-19-k et R. 421-23-f du Code de l'Urbanisme, qui ne sont pas explicitement prévus par un permis de construire ou une autorisation.

Article UL 2 Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

1. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'une bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère :
 - Les constructions d'immeubles ou d'équipements à destination sportive ou de loisirs accueillant du public telles que : gradins, tribunes, guichets, salles de réunions sportives, etc.
 - Les constructions abritant des activités liées au sport et à l'accueil du public telles que : cafétéria, salle de restauration, bureaux, services, boutiques etc.
 - Les habitations nécessaires au fonctionnement de ces établissements sous réserve qu'elles soient intégrées autant que possible aux bâtiments d'exploitation à usage d'activités sportives ou de loisirs.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UL 3 Accès et voirie

1. Accès :
 - 1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.
 - 1.2 Les accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.
 - 1.3 Les accès carrossables à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
 - 1.4 Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront être aménagées de manière à permettre le retournement des véhicules par manœuvre. Dans tous les cas, il pourra être autorisé ou imposé l'aménagement d'une aire pour accueillir des containers pour la réputation à l'entrée de l'impasse.

Toutes les voies nécessitant le passage de bennes à ordures devront pouvoir les accueillir et les voies en impasse nécessitant leur passage, devront permettre leur retournement.

Article UL 4 Desserte par les réseaux

1. 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 d'adduction d'eau.
2. Assainissement :

Eaux usées :

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'évacuation d'eaux usées doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans les parties du territoire non encore desservies par le réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles devront obligatoirement être conçues pour être raccordées ultérieurement au réseau public. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Toutefois, il faudra privilégier l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain avant le rejet dans le réseau collecteur.

Les prescriptions particulières suivantes devront être respectées :

- Le respect des normes de dimensionnement et de rejet des eaux pluviales (sur-stockage)
- L'intégration paysagère des ouvrages (exemple pour les bassins de rétention : pentes douces des berges, végétalisation).
- La conception des ouvrages doit prendre en compte leur entretien courant (piste d'accès, regard de visite, ...).
- 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain*.
- Toutefois, dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage.

3. Lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications :

Ces lignes doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble*, ces lignes seront à la charge du maître d'ouvrage.

4. Stationnement :

Les espaces de stationnement extérieurs pourront être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par la réduction des emprises des voies de circulation et par l'utilisation de technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.

5. Collecte des déchets ménagers ou assimilés :

Tout projet de construction ou installation nouvelle doit respecter les dispositions pour le stockage des déchets ménagers ou assimilés (Cf. Annexe – Règlement du Service Gestion des Déchets de Guingamp Communauté).

De plus, les réhabilitations, restructurations, extensions et constructions sont subordonnées à la réalisation d'un emplacement pour la collecte des déchets hors espace public.

Article UL 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UL 6 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons, peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques*, existantes à modifier ou à

créer, soit en retrait de cet alignement, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.

Article UL 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit en retrait.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance d'un point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment ne soit jamais inférieure à 4 mètres. Dans tous les cas, la distance entre bâtiments devra être suffisante pour permettre le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UL 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.

Article UL 10 Hauteur maximale des constructions

- Dans le secteur ULa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 25 mètres au point le plus haut.

- Dans le secteur ULb :

A l'intérieur d'une bande de 10 mètres d'épaisseur par rapport aux limites séparatives, la hauteur des constructions nouvelles à édifier dans cette bande de terrain ou en limite séparative de la parcelle ne peut excéder 10 mètres à l'égout de la toiture.

A l'extérieur de cette bande de 10 mètres d'épaisseur, la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 25 mètres à l'égout de la toiture.

- Dans tous les secteurs, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques.

Article UL 11 Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords – protection des éléments de paysage

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage et de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et les autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

1. Les constructions à créer ou à modifier, quelle que soit leur destination, doivent être aménagées et entretenues de telle manière que l'aspect et la propreté de l'agglomération ne s'en trouvent pas altérés.

2. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de gravillons, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

3. Les clôtures

a - Matériaux et aspect

1. Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le tissu urbain, notamment en tenant compte de ceux des façades.
2. Sont interdits :
 - l'emploi à nu, pour la constitution de murets, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
 - les plaques en béton préfabriqué,
 - les haies de conifères et de lauriers palme sont interdites,
 - les matériaux de récupération (tôle ondulée, amiante ciment, palissade bois, etc.).

b - Hauteur

1. Sur les limites de voies et emprises publiques* ou en limite séparative ou indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue :
 - les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,2 mètres comptées à partir du niveau du trottoir ou à défaut de l'espace public ou terrain naturel,
 2. Des adaptations pourront être autorisées ou imposées si le mur fait office pour partie ou en totalité de mur de soutènement.
- c. Par souci de respect du tissu urbain environnant, un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétiques, techniques, ou de règles de sécurité particulières.
- d. Des clôtures de hauteur et d'aspect différents peuvent être autorisées pour :
- des raisons de sécurité, en vue de clore les propriétés sur lesquelles sont édifiés des bâtiments nécessitant des mesures de protections particulières.
 - des motifs liés à la nature des constructions et équipements (ex. : dispositifs pare-ballon)

4. Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, les structures végétales existantes et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

5. Les Espaces Boisés Classés figurant au Plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
6. Les bâtiments, espaces, haies, talus, boisement repérés au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sur le Plan de zonage du PLU comme "Éléments de patrimoine et de paysage" sont protégés.

Les constructions, installations ou travaux ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'élément protégé.

Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7^{ème} du Code de l'Urbanisme sont autorisés dès lors qu'ils peuvent être conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques culturelles ou historiques desdits bâtiments ou qu'ils contribuent à restituer une des composantes d'origine du bâtiment.

Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

Il sera rappelé que les travaux ou occupations et utilisations du sol cités précédemment doivent, au minimum, faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux en mairie et, le cas échéant, d'un permis de démolir.

Article UL 12 **Réalisation d'aires de stationnement**

Non réglementé.

Article UL 13 **Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementé.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UL 14 **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementé.

Section IV - Dispositions relatives à l'environnement et aux communications électroniques

Article UL 15 **Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

Article UL 16 **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.