

CHAPITRE IX

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UY

ZONE UY

Nota :

Les zones **UY** comprennent des zones urbaines dédiées aux activités commerciales, artisanales et tertiaires.

Cette définition doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Rappel : tous travaux ou aménagements projetés dans une zone inondable délimitée par le Plan de Prévention des Risques d'inondations de la rivière le Trieux (PPRi), doivent respecter les dispositions de celui-ci qui s'imposent aux règles du présent chapitre. Pour plus de détails, se reporter aux Servitudes d'Utilité Publique en annexe du PLU.

Les termes dans ce Chapitre ayant un astérisque renvoient à une définition figurant dans le titre I "*Dispositions générales*".

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

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

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de l'habitat nécessaire au fonctionnement des établissements.
- Les constructions à usage industriel.
- La création d'exploitations agricoles.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement isolé des caravanes et Habitations Légères de Loisirs.
- L'ouverture de toute mine et carrière.
- Les installations classées ou non 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 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 UY 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 à usage de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services, hôtelier.
 - Les habitations nécessaires au fonctionnement de ces établissements sous réserve qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'exploitation à usage d'activités commerciales, artisanales ou tertiaires.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UY 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.
 - 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 répurcation 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 UY 4 Desserte par les réseaux

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
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.

L'évacuation des eaux usées artisanales dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

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 UY 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons, doivent respecter un recul minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques* existantes, à créer ou à modifier, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.

Toutefois, des dispositions différentes sont admises compte tenu de l'importance de la voie dans la circulation générale, en fonction des conditions d'implantation des constructions ou des groupes de construction existants ou projetés dont il faudra respecter le principe d'alignement.

Article UY 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative le plus proche doit être au moins égale à :

- la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 3 mètres ($L \geq H/2 \geq 3m$).
- 5 mètres lorsqu'il s'agit de constructions à usage de bureaux ou d'habitation.

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

1. 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.
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" ne soient pas masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article UY 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 UY 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du niveau du terrain naturel ne devra pas dépasser 9 mètres. Cette règle ne concerne pas les éléments techniques particuliers nécessitant pour leur fonctionnement de dépasser cette hauteur.

Article UY 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'occupation du sol.

En conséquence :

1. L'implantation et le volume des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. 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.
3. Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardages ...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Est interdit notamment l'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

4. L'emploi de la tôle galvanisée est proscrit ainsi que celui des tuiles et autres matériaux de couleur rouge en toiture.

5. Les clôtures

a - Les clôtures devront :

- être constituées de treillis soudés à mailles rigides plastifiées, montés sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur,
- avoir une hauteur limitée à 2,2 m maximum (2 m maximum en limite séparative), sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement,
- et peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'arbustes d'essences locales ; dans ce cas, le treillis peut-être remplacé par un grillage à mailles rigides.

b - Les autres types de clôtures sont interdits et en particulier :

- l'emploi à nu, 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.).

- c. Lorsque les limites séparatives correspondent aux haies bocagères existantes sur talus ou non, elles devront être impérativement constituées par ces haies ou talus conservés.

- d. 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.

- e. 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.

- f. Les clôtures édifiées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

6. 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.

7. 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.

8. 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 UY 12 **Réalisation d'aires de stationnement**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé au minimum pour les catégories suivantes : Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement,
- pour les commerces : 1 place pour 30 m² de surface de plancher*,
- pour les bureaux : une place pour 60 m² de surface de plancher*,
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de surface de plancher* de salle de restaurant. . En cas de construction d'un "hôtel restaurant", les deux chiffres ne sont pas cumulatifs, seul le plus contraignant sera appliqué. Pour les restaurants, 1 emplacement deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher*.
- pour les surfaces à usage artisanal 1 place pour 50 m² de surface de plancher*.

2. Modalités d'application :

a) Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle minimal de 5 mètres par 2,50 mètres.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet.

b) 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 200 mètres situé en zone **U** ou **AU**,
- soit justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit justifier l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L. 123-1-12, L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'Urbanisme.

c) Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher* qu'elles occupent.

d) Dans le cas de réhabilitation, de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les

places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

- e) Dans le cas de projets importants ayant des caractéristiques spéciales en matière de besoins en stationnement, il sera exigé une étude justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement qui pourront être plus élevés que ceux qui auraient pu être calculés avec les normes ci-dessus.
- f) Pour les surfaces commerciales et les équipements cinématographiques, les emprises au sol affectées aux aires de stationnement ne peuvent excéder les dispositions prévues à l'article L. 111-6-1 du Code de l'Urbanisme.
- g) Les obligations définies ci-dessus sont considérées comme satisfaites lorsque les conditions prévues à l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont remplies, autrement dit, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement* lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher*, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher* existant avant le commencement des travaux.

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

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, voie de service et de stationnement, seront obligatoirement engazonnées et plantées à concurrence de 10 % de la surface parcellaire au moins.

Le nombre minimum d'arbres plantés sera d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UY 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de COS.

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

Article UY 15 Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article UY 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.