

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA

ZONE UBb

ZONE UBb

Nota :

Les zones **UBb**, comprennent les quartiers d'extension de l'agglomération.

Le caractère dominant de cette zone est l'habitat individuel groupé (type maisons de ville) ou individuel isolé dense.

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*". 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 UBb 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.
- La création d'entrepôts industriels.
- 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 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 UBb 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 d'habitation, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services d'équipements collectifs, hôtelier, de parcs de stationnement.
 - Les aires de sports, de jeux et de stationnement.

Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article UBb 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 répurgation 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 UBb 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.

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 UBb 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1. Les constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons, doivent respecter un principe de continuité d'alignement par rapport à celui dominant dans la rue (constructions existantes sur le terrain et sur les parcelles voisines sur un linéaire de 100 mètres) dont il convient de respecter l'ordonnancement afin de contribuer à une harmonie d'ensemble, et

d'assurer une meilleure intégration urbaine, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.

2. En l'absence d'ordonnancement cohérent, il pourra être autorisé ou imposé des constructions, hors saillies traditionnelles*, éléments architecturaux*, balcons, à l'alignement ou respectant un recul maximal de 1 mètre de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et emprises publiques*, existante ou future, sauf indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue.
3. Dans tous les cas, **dans le périmètre de la « Place Aristide Briand »** figurant au Plan de zonage du PLU, les constructions et extensions sont interdites entre la limite d'espace public et la façade principale donnant sur l'espace public. En particulier, les extensions liées à des travaux d'isolations par l'extérieur sur cette façade sont interdites.

Article UBb 7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

1. **A l'intérieur d'une bande* de 18 mètres d'épaisseur mesurée à partir de l'alignement existant ou futur ou à la limite de construction en cas de recul imposé***

La construction doit joindre une des limites séparatives.

2. **A l'extérieur de la bande* de 18 mètres d'épaisseur définie ci-dessus**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et jamais inférieure à 3 mètres ($L \geq H \geq 3m$).

Les abris de jardin devront s'inscrire en limite séparative ou respecter un recul minimum de 1 mètre.

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

Non réglementé.

Article UBb 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale du terrain.

Article UBb 10 Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère.
2. La hauteur maximale peut être portée à 9 mètres à l'égout du toit ou 9,5 mètres à l'acrotère dans le cas de construction d'immeubles collectifs.
3. La hauteur des constructions annexes* ne devra pas dépasser 3,5 mètres au faîtage.

Article UBb 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.

En particulier **dans le périmètre de la « Place Aristide Briand »** figurant au Plan de zonage du PLU, les constructions ou extensions ne devront pas portées atteintes à la cohérence architecturale et urbaine perceptible depuis l'espace public.

2. 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.

3. **Les toitures**

Les constructions peuvent être couvertes par une toiture réalisée en tous autres matériaux que ceux d'aspect médiocre (tôle ondulée, bardeaux bitumineux...), en harmonie de couleur avec la toiture principale.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

4. **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. A l'alignement, les clôtures seront constituées par :

- Des murets de pierres,
- Des grilles à barreaudages,
- Des murets de parpaing enduit ou des murets de béton banché, surmontés ou non de grilles à barreaudages,

En limite séparative, les clôtures seront constituées par :

- Des haies vives constituées d'essences locales, pouvant être doublées par un grillage noyé dans la végétation,
- Des clôtures bois.

3. Les autres types de clôtures sont interdits et en particulier :

- 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 indication contraire éventuelle portée au Plan de zonage du PLU qui s'y substitue :

- Les hauteurs sont comptées à partir du niveau du trottoir ou à défaut de l'espace public,

- Dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 1 mètre, si le mur ne forme pas soutènement, et ils seront surplombés de grilles à barreaudages de façon que l'ensemble, murs bahuts et grille, est une hauteur maximum de 2,2 mètres,
 - Les murs assurant une liaison avec l'environnement bâti peuvent être autorisés, ou imposés, en fonction de la qualité des matériaux utilisés, leur hauteur maximale sera de 2,2 mètres, si le mur ne forme pas soutènement.
 - Les haies vives doublées ou non de grillages ou treillis soudé, ne devront pas dépasser 2,2 mètres de haut ; dans le cas de murs bahuts, la hauteur ne devra pas dépasser 1 mètre, si le mur ne forme pas soutènement.
2. Sur limites séparatives des voisins :
- En limite séparative, les clôtures s'harmonisent avec celles du secteur. A défaut, elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel.
3. Des adaptations aux paragraphes b.1 et b.2 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.

5. 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.

6. 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.
7. 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 "Eléments 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 UBb 12 Réalisation d'aires de stationnement

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 :

1. Véhicules automobiles

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement ; toutefois, dans le cas de transformation créant de nouveaux logements, il ne sera pas exigé de place de stationnement,
- pour les commerces : 1 place pour 60 m² de surface de plancher*,
- pour les bureaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher*.
- pour les surfaces à usage artisanal : 1 place pour 60 m² de surface de plancher*.
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 1 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 établissements de maisons de retraites ou les hébergements collectifs : 1 place de stationnement pour 6 unités de logement ou lits.
- pour les établissements hospitaliers et cliniques : 1 place de stationnement pour 4 lits.
- pour les résidences destinées uniquement au logement des étudiants : 1 place de stationnement pour 3 logements.
- pour les établissements d'enseignement et de formation professionnelle :
 - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ;
 - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré ;
 - 4 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement supérieur.
- La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus est celle s'appliquant à la catégorie d'établissement ou de constructions la plus directement assimilable. Toutefois, la collectivité peut autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée (salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments public, ...).

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) Lorsque l'usage d'une aire de stationnement peut être mutualisé entre plusieurs équipements, cette formule sera à privilégier. Dans ce cas, le constructeur devra fournir la preuve que le nombre de stationnements imposé par le présent Règlement peut être diminué, et apporter l'accord des gestionnaires des aires de stationnements existants pour cette mutualisation. Un complément peut toutefois être exigé.
- h) 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.

2. Deux-roues

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 emplacement deux-roues.
- pour les bureaux : 1 emplacement deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher*.
- pour les restaurants : 1 emplacement deux-roues par tranche complète de 150 m² de surface de plancher*.
- pour les établissements de maisons de retraites ou les hébergements collectifs : 1 emplacement deux-roues par tranche complète de 100 m² de surface de plancher*.
- pour les établissements hospitaliers et cliniques : 1 emplacement deux-roues par tranche complète de 200 m² de surface de plancher*.
- pour les résidences destinées uniquement au logement des étudiants : 1 emplacement deux-roues pour 2 logements.
- pour les établissements d'enseignement et de formation professionnelle :
 - 3 emplacements deux-roues par classe pour les établissements du premier degré ;
 - 6 emplacements deux-roues par classe pour les établissements du second degré ;
 - 6 emplacements deux-roues par classe pour les établissements d'enseignement supérieur.
- La règle applicable pour les constructions et installations non prévues ci-dessus est celle s'appliquant à la catégorie d'établissement ou de constructions la plus directement assimilable. Toutefois, la collectivité peut autoriser ou imposer un nombre de place inférieur ou supérieur afin que l'offre de stationnement soit en rapport avec l'utilisation envisagée (salle de réunion, salle de spectacle, culte, bâtiments public, ...).

Modalités d'application :

- a) Le nombre de places exigées pour les deux-roues correspond soit à un local ou un emplacement clos, accessible de 1,5 m² par place, soit à un emplacement de plain-pied équipé d'un nombre de dispositifs suffisants pour attacher autant de deux-roues que de places requises. Pour les nouvelles constructions dont la surface de plancher* est supérieure à 750 m², à usage d'habitat, d'activités, de commerces et de bureaux et pour les établissements d'enseignement, et pour les collectifs quelle qu'en soit la surface, un local couvert devra être aménagé.

Pour les établissements scolaires, une localisation accessible et fonctionnelle des emplacements, une localisation à proximité immédiate des entrées, une visibilité et une bonne signalisation, une facilité d'accès (éviter marches, étages, plusieurs portes à franchir...) ainsi que la couverture et l'éclairage des emplacements seront recherchés.

- 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.

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

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 150 m² de surface libre.

Section III - Possibilités d'occupation du sol

Article UBb 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 UBb 15 Performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Article UBb 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.