

CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLES AUX ZONES UY

CARACTERE DES ZONES UY

Il s'agit de zones urbaines destinées à recevoir des activités industrielles, artisanales et commerciales, ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.

Elles comportent :

- un secteur UYa destiné à recevoir des activités susceptibles de créer des nuisances,
- un secteur UYb où les activités susceptibles de créer des nuisances sont exclues.

Ces secteurs UYa et UYb du Chemin Chaussée sont divisés en sous-secteurs T1, T2 ou T3, correspondant aux zones de dangers liés aux risques technologiques et disposant de règles particulières aux articles 1 et 2.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

article uy 1 : occupations et utilisations du sol interdites

- **Dans la zone UY et les secteurs UYa et UYb**, sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à un bon fonctionnement des activités artisanales, industrielles ou commerciales, et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation.
- La création d'installations agricoles.
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement isolé des caravanes.
- L'ouverture de toutes carrières.

En outre, en secteur UYb sont interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de générer des nuisances ou un danger pour le voisinage.

- **Dans le sous-secteur UYaT1**, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ainsi que les constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne peuvent pas être implantés en d'autres lieux et sous réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'elles ne nécessitent pas de présence humaine permanente.

- **Dans le sous-secteur UYaT2**, sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ainsi que les constructions, installations ou infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne peuvent pas être implantés en d'autres lieux et sous

réserve que des dispositions appropriées soient mises en œuvre afin de préserver la solidité, la sécurité et le fonctionnement de ces ouvrages et qu'elles ne nécessitent pas de présence humaine permanente.

article uy 2 : occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres

I - DANS LA ZONE UY ET LES SECTEURS UYa ET UYb, SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels, artisanaux et commerciaux, et les lotissements ayant vocation à recevoir ces activités.
- Les constructions à usage de bureaux.
- Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des établissements, sous réserve qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation.
- Les entrepôts commerciaux.
- Les installations classées, à la double condition :
 - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - Qu'elles n'entraînent pas, pour leur voisinage, de nuisances inacceptables, soit que l'établissement en engendre peu par lui-même, soit que les mesures nécessaires soient prises en vue de leur élimination.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général.
- Les affouillements ou exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des constructions autorisées.
- Dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions devront présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs, conformément au Code de la Construction.

II - DANS LE SOUS-SECTEUR UYaT1, SONT AUTORISES :

- Les constructions ou aménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes.
- Les aménagements des constructions à usage d'habitation existantes sans création de surface et n'entraînant pas de changement de destination (restauration et réhabilitation sans création de surface supplémentaire) ainsi que leurs annexes et dépendances.
- Les constructions annexes tels que abris, garages, hangars, etc... ou extensions de constructions existantes liées à l'installation à l'origine du risque, sous réserve que celui ne soit pas aggravé et que les constructions soient adaptées à l'effet de surpression engendré par celui-ci à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général.

III - DANS LE SOUS-SECTEUR UYaT2, SONT AUTORISES :

- Les constructions ou aménagements techniques visant à améliorer la sécurité des installations existantes.
- La reconstruction, les aménagements et les extensions des constructions existantes

sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires, ni d'Etablissement Recevant du Public (ERP), de ne pas augmenter le nombre de la population totale exposée au risque industriel et sous réserve qu'elles soient adaptées pour résister à l'effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.

- Les constructions annexes tels que vérandas, abris, garages, hangars, etc... sous réserve que celles-ci soient adaptées à l'effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général.

IV - DANS LES SOUS-SECTEURS UYaT3 ET UYbT3, SONT AUTORISES :

- Les nouvelles constructions sous réserve qu'elles soient adaptées pour résister à l'effet de surpression engendré par le risque industriel à savoir prévoir sur ces constructions des actions de renforcement sur le bâti dimensionnées en fonction de l'intensité des effets.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général.

V - AU CHEMIN CHAUSSEE, DANS LES SECTEURS UY VOISINS DES ZONES DE DANGERS LIES AUX RISQUES TECHNOLOGIQUES, IL EST FAIT LES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

Afin de tenir compte de l'incertitude liée à l'évaluation théorique des risques, les phénomènes dangereux susceptibles de se produire et les distances d'effets associés n'ont pas de valeur absolue. Aussi les dommages aux biens et aux personnes ne peuvent être totalement exclus à l'extérieur des zones ainsi définies. Il convient d'être vigilant sur les projets en limites d'exposition aux risques en éloignant autant que possible les projets importants ou sensibles de ces zones.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

article uy 3 : acces et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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. Ils doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsque les voies, d'une longueur supérieure à 20 m, se terminent en impasse, elles doivent comporter en leur partie terminale une aire de retournement de dimension suffisante permettant les manœuvres des véhicules de secours, d'enlèvement des ordures ménagères...

Sauf stipulation différentes figurant sur les documents graphiques, la création de nouveaux accès directs sur la RD 768 est interdite, hormis pour les extensions du poste de transformation électrique de LA DOBERIE prévues dans le cadre du raccordement électrique du parc éolien en mer de Saint-Brieuc. En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. De même, dans l'intérêt de la sécurité, le nombre d'accès sur voie départementale peut être limité.

article uy 4 : desserte en eau et en assainissement

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable et selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.

Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation. Ces dispositifs individuels devront être agréés par les services du SPANC et conçus pour être raccordés aux extensions des réseaux lorsque celles-ci sont prévues.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Assainissement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Des protections de type déshuileurs-débourbeurs seront installées pour les activités susceptibles de générer des pollutions liées aux hydrocarbures.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

article uy 5 : caracteristiques des terrains

Sans objet

article uy 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées au moins à :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD 768.
- à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies ou espaces publics.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte-tenu de l'importance de la voie et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions avoisinants, en particulier dans le secteur UY en limite du RD 17 ainsi que pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leurs concessionnaires dans un but d'intérêt général pour des motifs de techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

En limite de la RD768, aucune marge de recul ne s'applique aux extensions du poste de transformation électrique de LA DOBERIE prévues dans le cadre du raccordement électrique du parc éolien en mer de Saint-Brieuc.

article uy 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m (3 m pour les constructions à usage de bureaux).

La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée sous réserve que des mesures suffisantes soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...), en particulier pour les extensions du poste de transformation électrique de LA DOBERIE prévues dans le cadre du raccordement électrique du parc éolien en mer de Saint-Brieuc.

article uy 8 : implantation des constructions les unes par rapport sur une même propriété

Sans objet

article uy 9 : emprise au sol

article uy 10 : hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions mesurées à partir du sol naturel (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures exclues) ne peut excéder 12 m.

Il n'est pas fixé de hauteurs maximales pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, silos, antennes et candélabres.

article uy 11 : aspect extérieur des constructions

A – REGLES GENERALES :

1. Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou moderne) une attention particulière sera apportée sur les points suivants :

- L'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes.
- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
- Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Si la construction est constituée de plusieurs volumes, ceux-ci seront perpendiculaires ou parallèles entre eux. Une hiérarchie affirmée rendra lisible le volume principal et les volumes secondaires en évitant les trop nombreux décrochements et pans de murs biais néfastes à un bon bilan thermique des constructions.

2. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit. La gestion des niveaux d'implantation des bâtiments par rapport au terrain naturel sera étudiée au plus près du terrain naturel afin de bien maîtriser à la fois l'intégration paysagère et l'absence d'impact sur d'éventuelles zones humides.

3. De même, les constructions intégreront autant que possible les dispositions introduites par la loi dite « Grenelle 1 » du 3 août 2009 relatives à l'aménagement et la construction, notamment en ce qui concerne :

- la gestion de l'énergie : implanter et orienter les constructions de façon à optimiser les apports solaires passifs, limiter les percements au Nord ...
- la gestion de l'eau : par exemple par la mise en place de récupérateurs d'eau de pluie,...
- le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques,...
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

B – REGLES PARTICULIERES :

Les règles du paragraphe A s'appliquent et se complètent des dispositions suivantes :

Matériaux :

Les constructions projetées utiliseront des matériaux choisis dans la liste suivantes : bardages de couleur mate (métalliques ou bois) posés de préférence horizontalement, bétons (bruts, lasurés, peints...), vitrages clairs, menuiseries de teinte sombre.

D'autres matériaux peuvent être autorisés ponctuellement en éléments de décor de façade.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...) est interdit.

Les bâtiments seront de couleur mate, à dominante grise ou beige foncé. L'utilisation de la couleur sera ponctuelle et limitée à 10 % de la surface de la façade principale.

Toitures :

Les toitures en pente seront réalisées dans un matériau de même couleur que l'ardoise naturelle.

Les dispositifs techniques en toiture devront être masqués par un bandeau d'acrotère.

La création de puits de lumière naturelle à l'intérieur des bâtiments est demandée dans un souci d'économie d'énergie et de confort des usagers.

Enseignes :

Les enseignes devront être positionnées sur la façade, sans dépasser de l'acrotère. Leur nombre est limité à une enseigne par façade sur voie.

Leur hauteur représentera au maximum 1/4 de la hauteur totale du bâtiment.

Les enseignes clignotantes, caissons lumineux et néons colorés sont interdits.

Clôtures :

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures seront constituées soit :

- d'une haie bocagère éventuellement doublée d'un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.
- de talus bocagers d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,20 m.

Les portails seront de même hauteur et couleur que le grillage.

Sont interdits :

- Les plaques de béton préfabriqué, sauf en limite séparative lorsqu'il s'agit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m.
- Les murs en parpaings ou briques non enduits.
- Les grillages sans végétation en bordure de rue, les grillages opaques en plastique de type « coupe-vent ».
- La plantation de haies mono-espèce de type laurier-palme, éléagnus ou résineux (thuya, cyprès...).

ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions du poste de transformation électrique de la doberie prévues dans le cadre du raccordement électrique du parc éolien en mer de saint-brieuc.

article uy 12 : stationnement des vehicules

Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel et des véhicules de service (de même que les aires d'évolution nécessaires) doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier. Pour le calcul du nombre de places, on

se référera à la liste figurant en annexe.

article uy 13 : espaces libres et plantations

A - Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Pour le choix des essences, on se référera à la liste de végétaux jointe en annexe du P.L.U. 20% au moins de la surface libre de construction sera engazonnée et plantée à raison d'un arbre de haut jet pour 100 m².

B - Les aires d'exposition, de stockage et de stationnement sont interdites à l'intérieur des marges de recul. Les aires de stockage seront masquées par des plantations sous forme de haies ou de bosquets. Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'au moins d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

C - La plantation de résineux en haie est interdite.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DES SOLS

article uy 14 - coefficient d'occupation des sols (c.o.s.)

Sans objet.