

**Chapitre 2**  
**Zone d'extension**  
**UE**

## **ZONE UE**

*La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération.*

*Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés, sous réserve de compatibilité avec les fonctions résidentielles.*

*Tout bâtiment du centre bourg antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle, en pierre ou en terre et de qualité est un élément du patrimoine communal à conserver et à restaurer.*

*Tout travail sur ce bâti devra :*

- *concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles (matériaux, modénatures, proportions) ;*
- *reprendre les matériaux et mise en œuvre de sa période de construction.*

*Le patrimoine bâti de cette zone, antérieur au 20<sup>ème</sup> siècle, en pierre ou en terre et de qualité, ou inscrit à « l'inventaire préliminaire des monuments et des richesses artistiques de la France » de cette zone est soumis au permis de démolir en application des dispositions de l'article L.123-1 7<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme.*

*L'ensemble de la zone est dans le périmètre de protection des Monuments Historiques*

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**Dans les marges de reculement :**

Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

Les affouillements et exhaussements de sol, quelles qu'en soit la surface, la hauteur ou la profondeur, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, de régulation des eaux pluviales, la sécurité incendie ou d'aménagement publics urbains.

Les exploitations de carrières.

#### **ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage :**

**Dans les marges de reculement :**  
Sans objet.

**Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**  
Sans objet.

**Sur l'ensemble de la zone :**

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz..) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux.

Les abris de jardin, d'une emprise maximale de 15 m<sup>2</sup>

Toute autre dépendance, d'une emprise maximale de 50 m<sup>2</sup>

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activité à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, sans élévation du bâtiment principal, en continuité du volume existant.

Les constructions, installation, aménagements et équipements techniques publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, assainissement, eau potable,...).

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de construction, travaux, installations ou aménagements autorisés dans la zones, à la gestion des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou à des infrastructures routières (soumis à l'article R 421-19 § k du code de l'urbanisme).

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1 - Accès**

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 l'article 682 du code Civil.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

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

Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ni de route départementale ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

## **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie et l'approche de secours.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 6 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m cet aménagement n'est pas exigé.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conforme aux règlements en vigueur.

### **2 - Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou, à défaut, suivant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) sera imposé

Toute personne tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et qui s'alimente en eau totalement ou partiellement à une source qui ne relève pas du service public doit en faire la déclaration à la mairie, en vertu de l'article R.2333-125 du code général des collectivités territoriales.

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales non stockées recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

Lorsque le terrain le permet et dans tous les cas d'opérations d'ensemble, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété, ou par l'ensemble des propriétés en cas d'opération groupée, doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et intégrés aux aménagements urbains par un traitement qualitatif (bassins, roselières, fossés, noues...).

### 3 - Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6 et 7 du présent règlement.

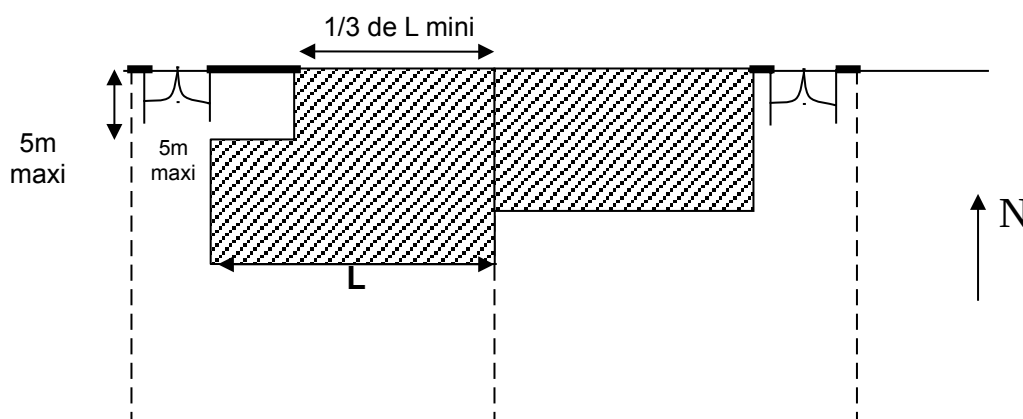
## ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES ET RESEAUX DIVERS.

### 6.1 Façades orientées au Nord:

Lorsque les façades des constructions sont principalement orientées au Nord elles s'implanteront à l'alignement sur une longueur minimum équivalent au 1/3 du développé de façade avec un minimum de 5m ou la largeur du pignon.

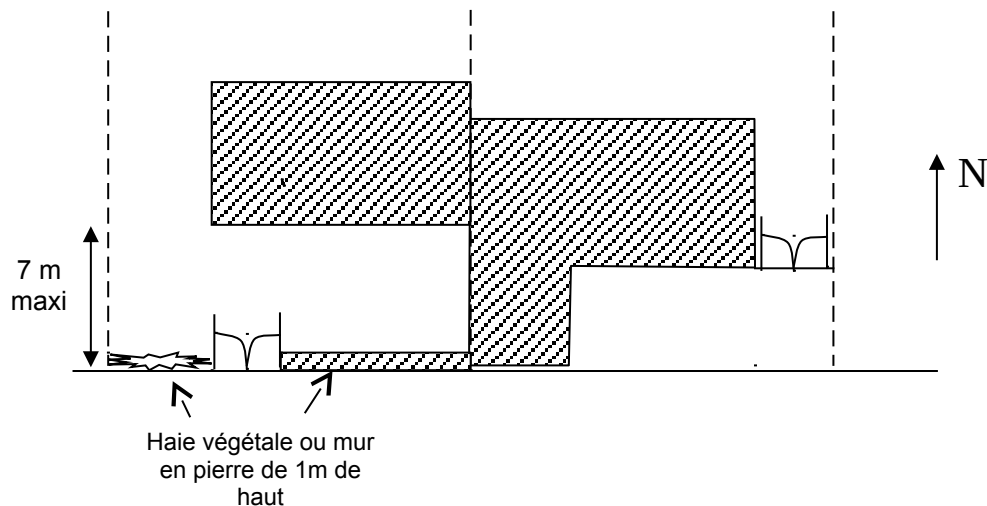
Dans le cas de retrait résiduel (2/3 restant) celui-ci ne pourra être supérieur à 5m.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, elles seront prolongées sur leurs alignements respectifs de façades par des murs de même nature que la façade ou de pierre d'une hauteur de 1m ou par des portails.



## 6.2 Façades orientées au Sud :

Lorsque les façades des constructions sont principalement Orientées au Sud elles s'implanteront à l'alignement ou en retrait avec un maximum de 7m.  
Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives elles seront prolongées sur leurs alignements respectifs de façades par des murs de même nature que la façade ou de pierre d'une hauteur de 1 m ou par des portails  
il sera édifié une clôture par grillage avec haie suivant les dispositions de l'article 11



## 6.3 Façades orientées au à l'Est ou à l'Ouest :

Lorsque les façades des constructions sont Orientées à l'Est ou à l'Ouest elles s'implanteront suivant les dispositions des articles 6-1 ou 6-2 suivant l'inclinaison la plus rapprochée ou de la topographie.

6.4. Lorsque le terrain est bordé par 2 voies (parcelle d'angle), l'alignement imposé ne pourra l'être que sur l'une des 2 voies.

6.5. Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être également autorisées ou imposées :

6.5.1 dans le cas de contraintes liées à la topographie ne permettant pas de respecter la loi handicap,

6.5.2 pour une construction projetée sur un terrain nu ne bordant pas la voie principale, doté d'un accès privé ou d'une servitude de passage débouchant sur celle-ci, constructions ne pouvant par conséquent satisfaire aux dispositions énoncées aux alinéas 6.1 et 6.2 précédents ; les règles d'implantation sont celles relatives aux limites séparatives uniquement énoncées à l'article U.C.7.1.2..

Ces terrains correspondent à des terrains localisés en "fond de scène" (en arrière plan de parcelles contiguës à la voie principale) ou à "cœur d'îlot"

## **6.6 Voies piétonnes :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **6.7 Autres emprises publiques (parcs...) :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **6.8 Réseaux divers**

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

## **6.9 Réseaux d'énergie électrique**

**Lignes existantes** - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

« Les projets de constructions devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable et les services du RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant la réalisation, dont les coordonnées sont les suivantes : RTE, GET Bretagne, Zone de Kerourvois sud, 29556 Quimper Cedex 9».

## **7 Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Par rapport aux limites latérales :**

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3m.

### **Par rapport aux limites de fond de parcelle :**

Seule l'implantation de bâtiments autre que d'habitation et dissociés de celle-ci, est autorisée sur la limite de fond de parcelle.

### **Cas de bâtiments existants ou reconstruits:**

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas fixé de règle particulière

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

**Les emprises cumulées sont limités à :**

- 15 m<sup>2</sup> maximum les abris de jardins
- 50 m<sup>2</sup> maximum tout autre dépendance

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Hauteur maximale :**

La hauteur de toute construction neuve doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines sans toutefois excéder une hauteur totale de 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions individuelles et de 7m pour les constructions individuelles groupées ou les immeubles collectifs.

Lorsque la construction s'implantera dans un espace interstitiel ou dans le prolongement d'un bâtiment existant ou lorsqu'il s'agira d'une surélévation ou extension d'un bâtiment existant, une hauteur égale (ou intermédiaire à 0,50 m près) à celles des bâtiments voisins ou du bâtiment existant, sera autorisée ou imposée, pour ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

La hauteur totale des dépendances est limitée à 3,5 m maximum et celle des abris de jardin, à 3 m maximum.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

**Application de l'article R111.21 du code de l'urbanisme :**

*« Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture et ses éventuelles ouvertures, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents (menuiseries) et les détails architecturaux. Les accroches aux constructions limitrophes doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures seront d'un style simple en harmonie avec l'existant environnant.



Implantées à l'alignement sur rue, elles seront constituées d'un mur bahut de 50 cm en pierres ou enduit de même couleur que le bâtiment principal. Ce muret pourra éventuellement être surmonté d'éléments ajourés ne dépassant pas 1,20 m de hauteur totale au-dessus du sol.

Si possible, les éléments techniques et de service (coffrets, compteurs, boîte aux lettres, ...) seront intégrés dans ces constructions.

Les clôtures pourront aussi être implantées en recul d'au moins 1 mètre de l'alignement sur voie et cet espace libre sera planté d'une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres (voir en annexe la liste de végétaux préconisés).

En limites séparatives les clôtures constituées de matériaux simples et de bonne qualité sont autorisées jusqu'à 2 m maximum.

Les bâtiments annexes ou abris seront en harmonie avec la construction principale par l'aspect et la couleur des revêtements ou par l'utilisation de bardage bois.

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction locale (voir gamme chromatique indicative en annexe).

La végétation nouvelle prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des haies vives d'essences locales et variées (voir essences indicatives en annexe).

Une attention plus particulière sera portée sur les projets de restauration, d'aménagement et d'extension du bâti ancien afin que les caractéristiques de ce dernier ne soient pas dénaturées. Les travaux doivent concourir à la conservation et à valorisation du bâti dans le respect de la volumétrie, de l'architecture et de la mise en œuvre (gabarit, percements, matériaux, ...) sauf impossibilité technique.

Les projets présentant une richesse architecturale ou intégrés dans des ensembles cohérents ou proposant des apports techniques au plan énergétique pourront faire l'objet d'études particulières.

Afin de minimiser l'impact des constructions sur l'environnement de favoriser l'emploi de matériaux de construction de faible incidence sur l'environnement et la santé des habitants, les volumes devront relever d'une réelle réflexion architecturale tant au niveau des choix formels qu'au niveau du positionnement et de l'intégration des bâtiments dans le site. Les choix de localisation, d'orientation et de conception des logements doivent lui permettre d'optimiser les dépenses énergétiques et les confort thermiques et lumineux en toutes saisons.

Les procédés de captages solaires et de récupération d'eau pluviale, dont l'utilisation est fortement recommandée, seront intégrés à l'architecture de la construction neuve pour éviter toute impression d'effet rapporté. Pour les constructions existantes, les contraintes techniques seront prises en compte pour l'installation de ces procédés, dans le respect du caractère de la construction et avec un souci d'intégration.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Deux places de stationnement minimum seront demandées par logements, aménagées sur la parcelle (garage compris).

Pour les commerces courant de proximité à créer dans des bâtiments neufs, il sera demandé une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de SHON à usage commercial.

Pour les opérations d'ensemble, permis valant division ou lotissements, il sera demandé une place de stationnement pour deux logements, aménagée de façon qualitative sur voirie.

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour les places réalisées en extérieur et les revêtements de sol hors chaussée roulante.

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les haies et espaces boisés repérés au plan doivent être conservés ou créés comme espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Ces haies peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations ou l'agrandissement d'une entrée charretière.

En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme sur talus, fossés, noues, s'il y a lieu, et essences végétales)

Lors de la réalisation d'opération d'ensemble, de lotissement ou de permis valant division des espaces communs libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espace paysager adapté à leur environnement. Ils devront être intégrés au projet pour 15% minimum de la surface aménagée (y compris système de gestion des eaux pluviales).

Les espaces de services (tri et stockage des déchets ménagers, ...) devront être traités et intégrés aux aménagements.

Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour les revêtements de sol hors chaussée roulante.

La végétation nouvelle prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant en privilégiant des haies vives d'essences locales et variées.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.