

**Chapitre 3**  
**Zone de Loisirs**  
**UL**

## ZONE UL

*La zone UL est une zone accueillant des équipements publics de toute nature : scolaires, culturels, de loisirs, de sports et de plein air, ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités, de leur fonctionnement (sanitaires, vestiaires, ...) et de leur gardiennage (logement de fonction, annexes, ...).*

*Il convient d'y éviter les constructions anarchiques en organisant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.*

*Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.*

*Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone mais les constructions destinées au bon fonctionnement des activités sont autorisées.*

*Tout bâtiment du 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.*

*La zone est pour tout ou partie incluse dans le périmètre de protection des Monuments Historiques*

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

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

**Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des Dispositions Générales

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

Sans objet.

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

Les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles énoncées à l'article 2.

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.

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

**Sont admis :**

**Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des Dispositions Générales

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

Sans objet.

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

Les constructions compatibles avec le caractère de la zone d'équipement et de loisir.

Les logements de fonction et leurs annexes destinés à assurer la direction ou la surveillance des établissements de la zone.

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 installations et équipements 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.

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 UL 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 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.

### **ARTICLE UL 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 un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### **2 - Assainissement :**

##### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant 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 UL 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, 7 et 8 du présent règlement.

#### **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.**

##### **Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions devront s'implanter à 5 m minimum de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privé.

##### **Voies piétonnes :**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

##### **Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

- dans le cas d'immeubles voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

- les extensions des constructions existantes ne respectant pas cette implantation pourront être autorisées en prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

- des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cas de reconstruction après sinistre de bâtiments ne respectant pas la règle. Dans ce cas la reconstruction se fera sur l'implantation initiale.

Des constructions en cœur d'îlot, en recul par rapport à l'alignement ne pourront être réalisées que si les constructions en bordure de voie sont réalisées antérieurement ou simultanément dans la même opération ou si l'espace non bâti en front de rue permet l'accès du cœur de cet îlot ou des parcelles arrières.

##### **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.

## **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».

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

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 mesuré à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans toutefois être inférieure à 3m sauf pour créer une venelle ou mettre en valeur un bâtiment ou une composition architecturale dans un ensemble cohérent, où la distance peut être réduite jusqu'à 1 m minimum.

Des implantations différentes peuvent être autorisées si les constructions s'intègrent convenablement dans leur environnement.

### **Cas des 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 UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Les constructions doivent s'intégrer avec l'environnement et rester en harmonie avec les constructions voisines, avec une hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère de 9 mètres.

## **ARTICLE UL 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 clôtures seront d'un style simple en harmonie avec le paysage environnant. Si possible, les éléments techniques et de service (coffrets, compteurs, boîte aux lettres, ...) seront intégrés dans ces constructions.

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 d'aménagement et de restauration 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 originelle (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 UL 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.

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée sur les places réalisées en extérieur.

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

Les espaces libres de toute construction, de circulation ou de stationnement seront aménagés en espace paysager pour une surface minimum de 10% de la surface du terrain et les surfaces perméables représenteront au moins 20% de la surface totale du terrain (hors haies de clôture).

Il sera demandé la plantation d'un arbre de haute tige au minimum par tranches de 300 m<sup>2</sup> de surface de terrain aménagé.

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

Les haies repérées au plan doivent être conservées ou créées comme espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Ces haies repérées ou classées 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)

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 UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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