



# Département du Finistère

## Commune de SAINT POL DE LEON

### Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)

### 4- Partie écrite du règlement



Elaboration prescrite par délibération du Conseil Municipal le 03 juillet 2012  
Débat préalable du P.A.D.D organisé le : 12 juin 2013  
Arrêt du P.L.U en Conseil Municipal le : 04 juin 2014  
Approbation du P.L.U en Conseil Municipal le : 29 avril 2015  
P.L.U rendu exécutoire



**B. LEOPOLD – Architecte DPLG et Urbaniste**  
15, Place des Otages – 29600 MORLAIX  
Tél : 02.98.63.56.50 – Fax : 02.98.88.79.96  
[leopold.archi@wanadoo.fr](mailto:leopold.archi@wanadoo.fr)



**A et T OUEST –Géomètres Expert**  
Parc du Launay - 29600 SAINT MARTIN DES CHAMPS  
Tél : 02.98.88.97.80 – Fax : 02.98.88.97.81  
[morlaix@at-ouest.com](mailto:morlaix@at-ouest.com)

# **SOMMAIRE**

## **INTRODUCTION**

### **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

### **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 : Règlement applicable à la zone U

CHAPITRE 2 : Règlement applicable à la zone UE

CHAPITRE 3 : Règlement applicable à la zone Ui

CHAPITRE 4 : Règlement applicable à la zone UP

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1 : Règlement général applicable aux zones AU

CHAPITRE 2 : Règlement général applicable à la zone 1AUt

### **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones A

### **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones N

### **ANNEXE 1 : ZONES EXPOSEES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE**

## STRUCTURE DU PRESENT REGLEMENT

NOTA : Chaque règlement de zone est construit suivant une structure unifiée en quatorze articles.  
Cette structure est la suivante :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- Article 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains aux voiries.
- Article 4 : Conditions de desserte par les réseaux.
- Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 8 : Emprise au sol des constructions.
- Article 9 : Hauteur maximale des constructions.
- Article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.
- Article 11 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.
- Article 13 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Article 14 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

# INTRODUCTION

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement, et aux articles du Code de l'Urbanisme auxquels il fait explicitement référence. Cela peut empêcher, sur certaines parcelles, d'utiliser totalement les possibilités prévues par certaines règles si une autre s'y oppose.

Le règlement applicable à chaque zone s'applique à tous les modes d'occupation du sol faisant l'objet d'une réglementation particulière, notamment :

- 1 - Les constructions : habitations, hôtels, équipements collectifs, commerces et artisanat, bureaux et services, entrepôts commerciaux ou industriels, aires de stationnement, bâtiments agricoles .
- 2 - Les lotissements à vocation d'habitat, d'artisanat ou industrielle
- 3 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées
- 5 - Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs
- 6 - Les installations et travaux divers : parcs de loisirs, affouillements et exhaussements des sols, dépôts de véhicules, ...
- 7 - Les carrières
- 8 - Les clôtures
- 9 - Les démolitions
- 10 - Les coupes et abattages d'arbres
- 11 - Les défrichements

# **Commune de SAINT POL DE LEON**

## **REGLEMENT**

### **Titre I**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

## Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT POL DE LEON.

## Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce PLAN LOCAL D'URBANISME se substituent aux articles [R. 111-2 à R. 111-24] du Code de l'Urbanisme (Règles Générales d'utilisation du sol), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R.111-21, sauf dans le cas où il est fait explicitement référence à ces règles.

2. Se superposent aux règles propres au PLAN LOCAL D'URBANISME, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol ;
- l'interdiction du camping et du stationnement des caravanes en application des dispositions des articles R.111-38, R.111-39, R.111-40 du Code de l'Urbanisme ;
- les dispositions particulières liées à la domanialité des terrains ;
- les dispositions restrictives applicables aux publicités, enseignes, et pré enseignes au regard des dispositions de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979 et ses décrets d'application codifiés aux articles L. 581-1 à L. 581-45 et R 581-1 à R. 581-88 du code de l'environnement;
- les dispositions de l'article 111-3 du Code Rural qui stipule : « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes* »

3. La réglementation particulière applicable à certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol qui est la suivante :

- \* L'édification des clôtures et les travaux exemptés du permis de construire sont soumis à déclaration préalable conformément à la délibération du 05/10/2007 du conseil municipal (Code de l'Urbanisme – Articles L.421-4 et R.421-2, R.421-9 et R.421-12).
- \* Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les périmètres visés aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
- \* Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation (Articles L. 130-1, L. 142-11, R. 130-1, R. 421-3-1 du Code de l'Urbanisme).
- \* Les défrichements sont soumis à autorisation (Article L. 315-6 du Code de l'Urbanisme, Article L. 311-1 du Code Forestier).
- \* Les constructions sont soumises au permis de construire (Article L. 421-1 et suivants, R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- \* Les lotissements (Articles L.442-1 à L.442-14, R.442-1 à R.442-25 du Code de l'Urbanisme) sont soumis à permis d'aménager ou d'une déclaration préalable, selon un décret en Conseil d'Etat.
- \* Les installations classées sont soumises à déclaration ou à autorisation.
- \* Le stationnement isolé d'une ou plusieurs caravanes pour une durée supérieure à trois mois est soumis à déclaration préalable.
- \* Les terrains de camping, de caravanage et habitations légères de loisirs (Article L. 443-1 du Code de l'Urbanisme) sont soumis à permis d'aménager.
- \* Les exploitations de carrières sont soumises à autorisation (Code minier, Article 106, titre II du D. n°79-1108, 20 décembre 1979, Code de l'Urbanisme Article R. 123-13).
- \* Les installations, travaux et activités mentionnées à la rubrique annexée à l'article R.214-1 du Code de l'Environnement.

#### 4. Sont précisées ci-après les règles applicables à la protection du patrimoine archéologique :

- La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L. 531-14 à L. 531-16 du Code du Patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, est résumée par : *" toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers, ...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles, Hôtel de Blossac - 6 rue du Chapitre, CS 24405 - 35044 RENNES CEDEX - Tél : 02.99.84.59.00)".*
- L'article 1 du décret n° 2004-490 du 03 juin 2004 pris en application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive stipule : *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »*
- La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art. 322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, est résumée par : *"quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257".*
- La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme sont résumées par les textes ci-après :
  - . *décret 86-192 du 5 février 1986 : "lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie".*
  - . *article R 111 4 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".*

### Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLAN LOCAL D'URBANISME est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont divisées en secteurs.

Ces zones incluent le cas échéant :

- les terrains classés par ce PLAN LOCAL D'URBANISME comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R.130-14 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques soumis aux dispositions spécifiques définies par les articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

## 1. Les zones urbaines

Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres des titres I et II du présent règlement, sont délimitées sur les documents graphiques du P.L.U, conformément à la légende qui y figure.

Ce sont :

- **les zones à vocation dominante habitat, dites :** **U**  
comportant les secteurs :
  - en construction continue de centre ville, dits UA
  - en constructions continue ou discontinue intermédiaires, dits UB
  - en constructions discontinue, de volumétrie importante dits UBa
  - en construction discontinue des quartiers périphériques, dits UC
  
- **les zones à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général dites** **UE**
  
- **les zones à vocation d'activités, dites** **Ui**  
comportant le secteur :
  - à vocation d'activités liées au site de Kerranou Uia
  - à vocation d'activités agro-alimentaire et de centres de recherche Uie
  
- **les zones à vocation portuaires, nautiques et de plaisance dites** **UP**

## 2. Les zones à urbaniser

Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, sont délimitées sur les documents graphiques du P.L.U, conformément à la légende.

Ce sont :

- **les zones destinées à l'urbanisation future, dites** **AU**  
comportant les secteurs :
  - en construction continue du centre ville, dits :AUa
  - en constructions continue ou discontinue intermédiaires, dits :AUB
  - en construction discontinue des quartiers périphériques, dits AUC
  - en construction d'activités économiques, dits AUI
  - à vocation d'activités liées au site de Kerranou dits :AUia
  - à vocation d'activités agricoles spécifique à Vilargrenn, dits :AUt
  - à vocation d'urbanisation à moyen et long terme :2AUB

## 3. Les zones agricoles

Ce sont :

- **les zones de richesses naturelles (agricoles), dites :** **A**  
Comportant le secteur :
  - réservé aux secteurs agricoles présentant le caractère de coupure d'urbanisation , dits Ac
  - réservé aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone agricole, dits Ah
  - réservé aux activités aquacoles et de cultures marines, dits Am



#### 4. Les zones naturelles et forestières

Ce sont :

- **les zones naturelles à protéger (sites, milieux naturels, paysages, ...) dites :** **N**

comportant les secteurs :

- qui couvrent les installations à dominante naturelle pouvant accueillir des aménagements légers, dits **Na**
- qui couvrent les espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation, en dehors des espaces remarquables, dits **Nc**
- qui correspondent aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées au sein de la zone naturelle, dits **Nh**
- qui correspondent aux ensembles patrimoniaux présents au sein de l'espace urbain, dits **Nhp**
- qui correspondent aux structures d'hébergement de plein air, dits **NL**
- qui couvrent les espaces à vocation maritime, dits **Nm**
- qui couvrent les sites archéologiques, dits **Nn**
- qui couvrent les espaces à préserver en application de l'article L146-6 du Code de l'Urbanisme et appelés "espaces remarquables", dits **Ns**
- qui correspondent aux zones humides à protéger dits **Nzh**

#### **Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme énonce que :

*"Les règles et servitudes définies par un P.L.U ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".*

#### **Article 5 – OUVRAGES SPECIFIQUES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants et futurs d'utilité publique ;
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes...dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles premiers des différentes règlements de zones, et qu'ils ne portent pas atteintes à l'intégrité des paysages.

#### **Article 6 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES FIGURANT SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE**

##### Les espaces boisés classé

Le classement des terrains en espace boisé classé, figurant comme tel aux documents graphiques du P.L.U, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ces éléments sont répertoriés au travers d'une trame spécifique.

##### Les éléments de paysage

Le règlement du P.L.U peut identifier et localiser, au titre de l'article L.123-1-5° du code de l'urbanisme, les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre

culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

#### Les emplacements réservés

Le document graphique délimite au travers d'une trame les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Sont interdits les constructions, installations et aménagements qui ne sont pas conformes à la destination indiquée dans la liste des emplacements réservés.

#### Secteur de mixité sociale

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au travers d'une trame, toute opération de plus de 10 logements devra comporter un minimum de logements locatifs sociaux et intermédiaires.

#### Les marges de recul par rapport aux routes à grandes circulation

En dehors des espaces urbanisés et dans les marges de recul identifiées sur le document graphique, toute construction est interdite, en dehors des constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt général.

#### Les marges de recul par rapport aux routes départementales

En dehors des agglomérations (au sens du code de l'a voirie routière) et dans les marges de recul identifiées sur le document graphique, toute construction est interdite, en dehors des constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt général.

#### Les espaces proches du rivage

La délimitation des espaces proches du rivage figure au travers d'un élément linéaire sur le document graphique. Conformément aux dispositions de l'article L.146-4-II du code de l'urbanisme et résultant de la Loi Littoral, l'extension limitée de l'urbanisation devra être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

#### Les secteurs de projet

Les secteurs de projet constituent des sites stratégiques en matière de développement urbain et dont le positionnement et la sensibilité mérite une attention particulière. Toute initiative localisée au sein de ces secteurs devra faire l'objet d'une concertation, en lien avec la collectivité et l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Article 7 – DEFINITIONS**

Acrotère : partie haute d'un mur généralement en saillie sur la dalle servant de couronnement à un édifice.

Annexe : petites constructions détachées de la construction principale, destinées à abriter des locaux techniques (abris de jardin, remise, garage).

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : bâtiment affectée à une mission de service public, dans les domaines du transport, de l'enseignement, de l'action social, du sport, de la santé ou de la culture.

Emprise au sol : rapport entre la surface obtenue par projection verticale sur un plan horizontal de toutes parties de la construction constitutive de la surface de plancher et le terrain intéressé par le projet de construction.

Emprise publique : aire de stationnement, place, jardin public...

Faîte : ligne horizontale, la plus haute d'un toit.

Habitation légère de loisirs :

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. (Article R 111-31 du code de l'urbanisme)

Hauteur maximale des constructions : différence d'altitude maximale admise entre tous points de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Mitoyenneté : état de ce qui appartient en indivision à deux personnes : mur, fossé...

Modénature : ornementation des éléments de structure des bâtiments et ouvrages d'art.

Résidence mobile de loisirs : Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs (mobile homes) les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. (article R 111-33 du code de l'urbanisme).

Il est interdit d'installer un mobile home sur un terrain privé que se soit son propre terrain ou le terrain d'autrui. (Article R 111-34 du code de l'urbanisme)

Toiture deux pentes ou traditionnelle : toiture à deux pentes proches des 45°

Toiture terrasse : toiture dont la pente est extrêmement faible

Voie : voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

## **Article 8 – RISQUES DE SUBMERSION MARINE**

La commune de SAINT POL DE LEON dispose d'un Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles d'inondation par submersion marine (PPR-SM) approuvé le 23/02/2007 et valant servitude d'utilité publique.

L'étude de vulnérabilité des zones basses du littoral, réalisée suite à la tempête Xynthia révèle d'autres zones submersibles non prises en compte dans le PPR-SM (voir document en annexe 1 du présent règlement).

Aussi, pour les constructions situées en zone d'aléa moyen des zones basses du littoral mais en dehors du périmètre de la servitude, les dispositions préventives de la zone bleue du PPR-SM sont applicables.

**Commune de SAINT POL DE LEON**

**REGLEMENT**

**Titre II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

**Zones U, UE, Ui et UP**

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **U** est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnelle, disposant des équipements essentiels et recouvre l'agglomération, les villages à dominante non agricole et les hameaux littoraux définis comme étant susceptibles de se développer.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des secteurs qui la composent :

- **Le secteur UA** correspond au centre ville de SAINT POL DE LEON, caractérisé par une urbanisation dense et des constructions édifiées en ordre continu le long des voies ou places publiques.
- **Le secteur UB** correspond au développement péricentral de l'habitat autour du centre ville et au sein du village de Trofeunteun, caractérisé par une urbanisation de densité moyenne, dont l'activité s'organise sur des parcelles existantes en ordre continu ou discontinu ; l'emprise au sol et les hauteurs des constructions sont hétérogènes.

Il couvre également **un secteur UBa** correspondant au quartier d'habitat collectif de Creach Ar Léo où les caractéristiques urbaines (hauteur importante, espaces libres importants...) nécessitent un classement spécifique.

- **Le secteur UC** est constitué essentiellement d'un tissu urbain existant de type pavillonnaire de densité moyenne en périphérie de l'agglomération.

## Article U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. Les nouvelles installations classées.
3. L'ouverture ou l'extension de carrières.
4. Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux liés à un permis ou à une autorisation d'occupation du sol.
5. Les garages et annexes, à l'exception de ceux qui sont liés à une habitation existante, édifiés en continuité ou à proximité immédiate de celle-ci. Cette disposition ne s'applique pas aux garages collectifs.
6. Le stationnement isolé des caravanes quel que soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, sans excéder 2 caravanes.

## Article U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### A – Dispositions générales

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à cette obligation par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'Urbanisme.
3. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichement est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichement, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
4. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'urbanisme a identifié, en application du II-2° de l'article L.123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

### B - Dispositions applicables à la zone U

1. Les constructions à usage d'habitation, d'hôtellerie, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements à usage d'habitat et activités compatibles avec celui-ci.
3. Les constructions affectées à des activités de loisirs et de sport.
4. Les activités affectées à des activités artisanales, industrielles et d'entrepôts compatibles avec l'habitat.
5. Les aires de stationnement.

### Article U3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIRIES

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 par application de l'article 682 du Code Civil.

Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance et/ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.  
Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseaux de visibilité, tourne à gauche...)
3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois, ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

### Article U4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

2. Traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe. Néanmoins, les dispositifs de type puisard pourront être exigés.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

Les candidats à la construction devront, dans la mesure du possible intégrer dès l'origine de leurs conceptions, des systèmes permettant la réutilisation des eaux pluviales.

### 3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe. A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. La nature du sol étant déterminante pour accorder l'autorisation de construire, des sondages complémentaires seront exigés auprès du pétitionnaire dans le cadre du permis de construire.

## Article U5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### ▪ Routes départementales à grande circulation

1. Les RD 58 et RD 788 pour partie sont concernées par cette disposition. A cet effet, elles sont soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

2. Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure.

Cette interdiction ne s'appliquant néanmoins pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt général.

### ▪ Autres routes départementales hors agglomération

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.

Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- 35 mètres pour les voies de 1<sup>ème</sup> catégorie : RD 10, RD 58A et RD 788. Cette distance est réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation,
- 25 mètres pour les voies de 2<sup>ème</sup> catégorie : RD 75 (au Nord de l'agglomération de SAINT POL DE LEON) et RD 769 (depuis le Poteau Bleu-RD 58 jusqu'à ROSCOFF)
- 15 mètres pour les voies de 3<sup>ème</sup> catégorie : RD 75 (depuis l'agglomération de SAINT POL DE LEON jusqu'à PLOUENAN) et RD 769 (de PLOUENAN jusqu'au Poteau Bleu-RD 58)

2. Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure.

## Secteur UA

### 1 - Règle générale

Les constructions doivent être édifiées à la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.



## 2 - Règles particulières

L'implantation des constructions au-delà de la limite d'emprise des voies, est possible sous réserve du maintien de la continuité du front bâti par l'édification d'un mur compris entre 1,50 et 2 mètres de hauteur à la limite d'emprise.

La construction d'annexes, associées à la construction principale existante, est possible au-delà de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.

Un recul différent, compris entre 0 et 5 m, pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,

### Secteurs UB et UBa

#### 1 - Règle générale

Les 2/3 de la façade du volume total de la construction doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies et places, publiques ou privées, ou par rapport à l'alignement futur.

Pour le secteur UBa, les 2/3 de la façade du volume total de la construction doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres de l'emprise des voies ou places publiques ou privées.

#### 2 - Règle particulière

Un recul différent, compris entre 5 et 15 m, pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble, pour les lotissements ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants,

### Secteur UC

#### 1 - Règle générale

Les 2/3 de la façade du volume total de la construction doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 10 mètres maximum de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.

#### 2 - Règle particulière

Un recul différent, compris entre 10 et 20 m, pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour des projets d'ensemble, pour les lotissements ou pour un ordonnancement architectural,
- pour la modification ou l'extension de constructions existantes,
- pour des raisons topographiques, ou de configuration des parcelles,
- dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants

**Article U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
**Secteur UA**
**1 - Règle générale**

Sur une bande de 8 mètres par rapport à la voie ou place publique ou privée, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Au-delà de cette bande de 8 mètres, tous points des constructions doivent être implantés en retrait ou sur une limite séparative. Si tous les points de la construction ne s'implante pas en limite séparative, leur distance avec cette limite doit être au moins de 3 mètres.

**2 - Règles particulières**

La construction en retrait par rapport aux limites séparatives peut être autorisée sous réserve que l'apparence d'ordre continu soit créée par l'édification en limite sur voie ou emprise publique d'une de clôture de hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres et d'aspect harmonisé avec la construction projetée ainsi qu'avec ses voisins immédiates. Toutefois, ce retrait ne pourrait être inférieur à 3 mètres par rapport à la limite séparative.

**Secteurs UB, UBa et UC**

Tous points des constructions doivent être implantés en retrait ou sur limites séparatives. Si tous les points de la construction ne s'implante pas en limite séparative, leur distance avec cette limite doit être au moins de 3 mètres.

Les annexes indépendantes (type abri de jardin, abri bois, clapier...) inférieures ou égales à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise ou sol, ne seront pas soumises à la règle ci-dessus. Elles devront cependant être implantées en arrière plan de la construction principale et/ou le moins visible de l'espace public

**Règles particulières aux secteurs UA, UB, UBa et UC**

A titre exceptionnel, des règles différentes peuvent être imposées ou autorisées pour des considérations d'ordre technique ou architectural, et notamment :

- pour la modification, et l'extension, de constructions existantes ;
- dans les constructions d'immeubles groupés et dans les lotissements ;
- pour des raisons topographiques ou de configuration des parcelles sur la ou les limites séparatives où existe un immeuble mitoyen également établi en limite et de gabarit sensiblement équivalent ;
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.

Les annexes indépendantes (type abri de jardin, abri bois, clapier...) inférieures ou égales à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise ou sol, ne seront pas soumises aux règles ci-dessus. Elles devront cependant être implantées en arrière plan de la construction principale et/ou le moins visible de l'espace public

## Article U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

## Article U8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 1- Secteurs UA ,UB et UBa

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

### 2- Secteur UC

2.1- L'emprise au sol maximum des constructions est fixé à 70% de la superficie de l'assiette foncière de l'opération.

2.2- L'emprise au sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments publics et d'intérêt général.

## Article U9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### A - Règle générale

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit :

	Toiture deux pentes		Toiture terrasse	Autres toitures
	Aplomb des façades	faîtage		
UA	9.00 m	14.00 m	10.50m	11.50 m
UB	6.00 m	11.00 m	7.50 m	10.00 m
UBa	9.00 m	14.00 m	11.50 m	11.50 m
UC	4.50 m	9.00 m	7.00 m	7.50 m

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit de chacune des façades, sera prise en considération comme référence.

### B – Règles particulières

1. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles.
2. Pour les secteurs inscrits en UB et situés à proximité immédiate de l'hyper centre de SAINT POL DE LEON, il pourra être dérogé à la règle en vigueur, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les règles applicables pour le secteur UA en matière de hauteur pourront être exploitées.

**Article U10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1. dispositions générales

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2. dispositions particulières applicables au secteur UA

Les constructions devront s'intégrer à l'environnement urbain, afin de préserver l'unité architecturale et paysagère d'ensemble.

- Les réhabilitations et les restaurations
  - Les bâtiments anciens d'intérêt architectural

L'architecture d'origine devra être impérativement conservée : structure et éléments d'architecture (statues, menuiseries, modénature...).

Tout projet de restauration ou de réhabilitation visera à restituer toutes les dispositions de l'architecture compatibles avec l'esprit d'origine du bâtiment (volumétrie, matériaux, percements).

Les travaux de restauration viseront à conserver ou à restaurer l'ensemble des matériaux d'origine en place. Au cas où des transformations irréversibles ont déjà été réalisées, sur certaines parties d'un bâtiment et non visibles de l'espace public, un projet d'expression traditionnelle ou de composition moderne de qualité (choix des matériaux, proportions...) pourra être proposé, dans la mesure où celui-ci reste compatible avec l'esprit du bâtiment originel.

- Les bâtiments ne présentant pas un intérêt architectural

Les bâtiments ne présentant pas d'intérêt architectural pourront être recomposés en respectant le caractère dominant de l'espace urbain par leur volumétrie, implantation et choix de matériaux.

En cas de démolition, ils seront reconstruits en respectant les prescriptions de la règle de l'alinéa ci-dessous.

- Les constructions nouvelles

Dans le secteur UA, les projets seront conçus en cohérence par leur implantation et leur volumétrie avec celles des constructions voisines existantes et tout en respectant le caractère dominant de la rue.

Les architectures contemporaines seront en harmonie avec la typologie architecturale locale et le caractère dominante du site d'implantation.

Les architectures régionales autres que celles s'inspirant de l'architecture traditionnelle bretonnes sont interdites.

Les toitures seront réalisées à deux pentes équivalentes proches du 45°. Les couvertures seront en ardoises naturelles ou en zinc de couleur sombre proche de celle de l'ardoise naturelle.

Les toitures terrasses ou autres toitures, de petite dimension seront autorisées pour la couverture de bâtiments de liaison.

- Les clôtures

La reconstruction à l'identique d'un mur existant ou d'un talus pourra être imposé ou autorisé, même si celui-ci dépasse la hauteur autorisée.

- Clôture sur voies et bordure de l'espace public

Dans le secteur UA, seront uniquement admis :

- Les murs maçonnés en pierre ou les murs en pierre sèche n'excédant pas 2.00 mètres de hauteur maximum,
- Les murets maçonnés en pierre d'une hauteur de 0.80 mètre surmontés d'une grille en acier peinte, le tout ne devant pas dépasser 2.00 mètres de hauteur.

- Clôture sur limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 2.00 mètre.

Sont interdits :

- les murs non enduits,
- les plaques béton préfabriqué.

### 3. Rythme des façades

RYTHME DES FACADES	
<b>UA,UB et UBa</b>	16 mètres de façade maximum ou composition architecturale par tranche de 16 mètres.
<b>UC</b>	14 mètres de façade maximum ou composition architecturale par tranche de 14 mètres.

### 4. Les clôtures autres que celles admises en secteur UA

La reconstruction à l'identique d'un mur existant ou d'un talus pourra être imposé ou autorisé, même si celui-ci dépasse la hauteur autorisée.

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles ou de talus, lorsqu'ils existent, même s'ils n'ont pas été répertoriés au document graphique.

- *Clôture sur voies et bordure des cheminements doux*

En règle générale, la hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,60 mètre.

Sont interdits :

- les plaques de béton préfabriqué,
- les murs en parpaing non enduits,
- toutes les clôtures non perméables à la vue d'une hauteur supérieure à 1 mètre, en dehors des murs en pierre,
- les grillages non accompagnés de végétation implantée en premier plan côté voie.

- *Clôture sur limites séparatives*

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.

Sont interdits :

- les murs non enduits,
- les plaques béton préfabriqué.

#### Article U11 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques. En particulier, pour les catégories ci-dessous, est exigé un minimum : Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement minimum.
  - Pour les constructions (ou extensions de constructions) d'immeubles collectifs à usage d'habitation, il sera exigé par logement :
    - 1 place de stationnement pour les T1 et T2
    - 1 place ½ de stationnement pour les T3 et T4
    - 2 places de stationnement pour les T5 et plus.
  - Pour les commerces nouveaux, pour leur extension ou pour la création de surfaces de vente supplémentaires le nombre de places de stationnement exigé est fonction de la surface de plancher à usage commercial (vente et réserves). Les normes, par tranche, sont :
    - Moins de 50m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement.
    - Pour les surfaces supplémentaires comprises entre 50 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup>.
    - Pour les surfaces entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : une place pour 15 m<sup>2</sup>.
    - Au-delà de 1 000 m<sup>2</sup>, le nombre de place de stationnement à déterminer sera fonction du type d'activité.
  - 1.1. Pour les constructions nouvelles à usage de bureaux et les établissements recevant du public pour leur extension ou la création de surfaces supplémentaires: 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 1.2. Pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage industriel ou artisanal, 4 places minimum de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au minimum.
  - 1.3. Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les établissements d'accueil (personnes âgées, handicapées, résidence séniors) : 1 place de stationnement pour deux lits.
  - 1.4. Pour les établissements d'hébergement collectif, notamment résidences d'étudiants et de tourisme, il sera prévu 1 place de stationnement par logement.
  - 1.5. Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre ou 1 place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant, Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs, le plus favorable pour le stationnement sera retenu.
2. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation 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).
3. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.
4. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti. Les surfaces non imperméabilisés sont à privilégier. Ces aires de stationnement devront également intégrer des espaces paysagers.
5. Toute personne qui construit un ensemble d'habitations, équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devra le doter des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique

ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette disposition s'applique également pour les bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail.

Elle s'applique en dernier lieu aux bâtiments ou ensembles de bâtiments constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce.

6. Le stationnement des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques. Ces emplacements doivent être d'accès aisé et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri.

Pour les catégories ci-dessous, est exigé un minimum :

- Pour les constructions d'immeubles collectifs à usage d'habitation, il sera exigé par une surface de stationnement vélo minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, il sera exigé une surface de stationnement, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un ratio de 4 places vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Article U12 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS**

Les constructions et lotissements seront subordonnés à l'observation des règles suivantes :

1. Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant. Des prescriptions particulières pourront être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire ou d'aménager.
2. La surface d'espaces verts (espace végétalisé, planté en pelouse ou arbres de haute tige) est définie dans le tableau ci-dessous :

Secteurs	Surfaces d'espaces verts
UA	Néant
UB et UBa	> 10 %
UC	> 20 %

Toutefois, cette mesure ne sera pas applicable aux 500 premiers m<sup>2</sup> de terrain de l'unité foncière.

3. Le dossier d'autorisation de construire ou d'aménager devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui y seront plantées.

#### **Article U13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

3. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

**Article U14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.



## **CHAPITRE II**

# **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

### **CARACTERE DE LA ZONE UE**

La zone **UE** est une zone destinée à l'implantation de constructions, d'équipements et d'aménagements liés aux activités d'ordre éducatif, sportif, administratif, hospitalier, sanitaire, culturel, culturel et d'intérêt général.

Ces constructions, par leur nature et leur fonction, leur implantation et leur gabarit, possèdent en effet des caractéristiques spécifiques le plus souvent incompatibles avec l'environnement et le tissu urbain où ils sont situés.

### **ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
2. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnés à l'article UE2.
3. Les nouvelles installations classées soumises à autorisation.
4. L'ouverture ou l'extension de carrières.
5. Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux liés à un permis ou à une autorisation d'occupation du sol.
6. Les garages et annexes, à l'exception de ceux qui sont liés à une habitation existante et édifiés en continuité ou à proximité immédiate de celle-ci. Cette disposition ne s'applique pas aux garages collectifs.

### **ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les constructions affectées à des activités d'ordre administratif, éducatif, sportif, culturel, cultuel, hospitalier et sanitaire.
3. Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance des activités autorisées dans la zone, sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume du bâtiment abritant des activités autorisées.
4. Les modifications et extensions d'importance limitée des constructions existantes d'un type non autorisé dans la zone, à raison d'une création de surface de plancher de 30 % maximum par rapport à la surface de plancher existante, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIRIES**

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 et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.  
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles envisagés et notamment permettre la circulation et l'utilisation des véhicules de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic. Le permis de construire peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseau de visibilité, tourne à gauche...).
3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du

Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

#### **Article UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

##### 2. Traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome et de rejets adaptés au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

Les candidats à la construction devront, dans la mesure du possible intégrer dès l'origine de leurs conceptions, des systèmes permettant la réutilisation des eaux pluviales.

##### 3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

Dans le cas d'un assainissement autonome, les constructions ne seront autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

#### **ARTICLE UE5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **▪ Routes départementales à grande circulation**

1. Les RD 58 et RD 788 pour partie sont concernées par cette disposition. A cet effet, elles sont soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
2. Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure.

Cette interdiction ne s'appliquant néanmoins pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt général.

#### ▪ **Autres routes départementales hors agglomération**

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.

Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- 35 mètres pour les voies de 1<sup>ème</sup> catégorie : RD 10, RD 58A et RD 788. Cette distance est réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation,
- 25 mètres pour les voies de 2<sup>ème</sup> catégorie : RD 75 (au Nord de l'agglomération de SAINT POL DE LEON) et RD 769 (depuis le Poteau Bleu-RD 58 jusqu'à ROSCOFF)
- 15 mètres pour les voies de 3<sup>ème</sup> catégorie : RD 75 (depuis l'agglomération de SAINT POL DE LEON jusqu'à PLOUENAN) et RD 769 (de PLOUENAN jusqu'au Poteau Bleu-RD 58)

2. Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure.

#### ▪ **Voies communales et autres voies**

Les constructions doivent être édifiées, soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement.

### **ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tous points des constructions doivent être implantés en retrait ou sur limites séparatives. Si tous les points de la construction ne s'implante pas en limite séparative, leur distance avec cette limite doit être au moins de 3 mètres.

### **ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être implantées de façon que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par des parties de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, pris théoriquement à 1 mètre au-dessus du plancher, seraient vues sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

De plus, la distance séparant les constructions ne devra pas être inférieure à 4 mètres.

### **ARTICLE UE8 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UE9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE UE10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1. Règles générales

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures ;
- dans la liaison avec l'environnement : la rupture ou la continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

### 2. Clôtures

La reconstruction à l'identique d'un mur existant ou d'un talus pourra être imposé ou autorisé, même si celui-ci dépasse la hauteur autorisée.

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles ou de talus, lorsqu'ils existent, même s'ils n'ont pas été répertoriés au document graphique.

#### ▪ *Clôture sur voies et bordure des cheminements doux*

En règle générale, la hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,60 mètre.

Sont interdits :

- les plaques de béton préfabriqué,
- les murs en parpaing non enduits,
- toutes les clôtures non perméables à la vue d'une hauteur supérieure à 1 mètre, en dehors des murs en pierre,
- les grillages non accompagnés de végétation implantée en premier plan côté voie.

#### ▪ *Clôture sur limites séparatives*

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.

Sont interdits :

- les murs non enduits,
- les plaques béton préfabriqué.

## ARTICLE UE11 - OBLIGATION DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En particulier, pour les catégories ci-dessous, est exigé un minimum :

- Pour les établissements recevant du public pour leur extension ou la création de surfaces supplémentaires: 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et les établissements d'accueil (personnes âgées, handicapées, résidence séniors) : 1 place de stationnement pour deux lits.

- Pour les établissements d'hébergement collectif, notamment résidences d'étudiants et de tourisme, il sera prévu 1 place de stationnement par logement.
- 2. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.
- 3. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti. Les surfaces non imperméabilisées sont à privilégier. Ces aires de stationnement devront également intégrer des espaces paysagers.
- 4. Le stationnement des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques. Ces emplacements doivent être d'accès aisé et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri.

**Article UE12 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS**

Les constructions seront subordonnées à l'observation des règles suivantes :

- 1. Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.
- 2. La surface d'espaces verts ne pourra être inférieure à 20 % de la surface du terrain.

**Article UE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 1. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
- 2. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
- 3. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

**Article UE14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## CHAPITRE III

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ui

#### CARACTERE DE LA ZONE Ui

La zone **Ui** est une zone d'activités destinée à regrouper les établissements à caractère principalement industriel, artisanal et commercial dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique.

Elle comporte également deux secteurs spécifiques :

- Uia destinée à l'accueil de constructions artisanales, industrielles, commerciales et de services au sein de la zone d'activités de Keranou
- Uie destinée aux installations, constructions et équipements à dominante agro-alimentaire dans le secteur de Kerisnel, au Sud de la ville.

**Article Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****A – Dispositions applicables à la zone Ui**

1. Les constructions d'ateliers d'élevage agricole.
2. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.
3. Le stationnement isolé de caravanes pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
4. L'ouverture de carrières.
5. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui2.
6. Les groupements d'habitations.

**B – Dispositions applicables à la zone Uia**

1. L'ouverture de toute carrière.
2. Les constructions à usage agricole.
3. Les terrains de campement et de stationnement de caravanes.
4. Les exhaussements et terrassements liés aux constructions et qui n'auraient pas été explicitement prévus dans un permis de construire accordé.
5. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Uia2
6. Les dépôts de ferraille et de carcasses de véhicules.
7. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou à une autorisation d'occupation du sol.
8. Dans la marge de recul indiquée sur les documents graphiques sont interdits :
  - la création de nouvelles aires de stationnement ;
  - la création de bâtiments ;
  - la création d'aire de stockage ;
  - la création de nouvelles voiries.
9. Au-delà du recul, le long de la RD 58, lorsqu'ils ne sont pas dissimulés par des plantations :
  - le stationnement des véhicules, notamment les tracteurs et camions ;
  - les éléments encombrants situés en avant des bâtiments et notamment : les stocks en attente de vente, déchets, conditionnements... pouvant nuire à la qualité du site.

**C – Dispositions applicables au secteur Uie**

1. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article Uie2.



2. Les constructions à usage d'hôtellerie, de commerce et d'artisanat, de bureaux et services d'entrepôt commercial, industriel et stationnement, de tourisme ou de loisirs... non liées à l'activité agro-alimentaire.
3. Les garages et annexes, à l'exception de ceux qui sont liés à une habitation et édifiés en continuité ou à proximité immédiate de celles-ci.
4. Les dépôts de ferrailles et de carcasses de véhicules.
5. Les terrains de camping et caravanage permanents et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravane ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation préalable.

## **Article Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A – Dispositions applicables à la zone Ui**

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, d'équipement collectif, d'entrepôt, de bureaux et services, de commerce, d'hôtellerie et de stationnement de véhicules.
2. Les lotissements à vocation d'activités.
3. Les installations classées.
4. Les modifications et extensions d'importance limitée des constructions existantes d'un type non autorisé dans la zone à raison d'une extension maximale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher par rapport à la surface de plancher existante.
5. Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance des activités autorisées dans la zone, sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume du bâtiment abritant des activités autorisées.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **B – Dispositions applicables à la zone Uia**

1. Les constructions ou utilisations du sol à vocation industrielle, artisanale, commerciale, de service ou d'équipements collectifs.
2. Les équipements de toute nature nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.
3. Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance des activités autorisées dans la zone, sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume du bâtiment abritant des activités autorisées.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **C – Dispositions applicables à la zone Uie**

1. Les constructions et installations nouvelles à caractère commercial, artisanal, de bureaux, de recherche, ..., liées à l'activité agro-alimentaire.

2. L'extension de bâtiments existants liés à l'activité agro-alimentaire.
3. Le logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance des activités autorisées dans la zone, sous réserve que le dit logement soit inclus dans le volume du bâtiment abritant des activités autorisées.
4. Les exhaussements et affouillements du sol autorisés dans le cadre d'un permis de construire.
5. Les installations classées liées aux exploitations agricoles de la zone.

#### **Article Ui3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIRIES**

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 par application de l'article 682 du Code civil.  
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.  
Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité (biseau de visibilité, tourne-à-gauche...).
3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.
4. Pour le secteur Uia de Keranou

L'ensemble des parcelles seront desservies par une voie interne à la zone. L'accès à chacune des parcelles ne pourra se faire que depuis cette voie et ne pourra en aucun cas avoir d'accès direct sur la RD 58.

La voirie primaire aura deux accès principaux :

- l'une sur la RD 58, au niveau du carrefour giratoire de Lesvestric ;
- l'autre sur la voie communale n° 1 (ancienne route de Mespaul) à l'Est de la zone de Kerranou ;
- d'une manière générale, il ne sera accepté qu'un seul accès par parcelle pour l'entrée et la sortie des véhicules.

## Article Ui4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESAUX

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

### 2. Traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

Les candidats à la construction devront, dans la mesure du possible intégrer dès l'origine de leurs conceptions, des systèmes permettant la réutilisation des eaux pluviales.

Pour le secteur Uia de Keranou, les eaux pluviales des bâtiments seront récupérées et évacuées dans le réseau collectif d'eaux pluviales prévu dans la voirie primaire.

Les eaux pluviales des surfaces imperméables bitumées seront récupérées par des drains raccordés au réseau d'eau pluviale collectif.

Le pétitionnaire devra prévoir un système privé de traitement des eaux de ruissellements des surfaces bitumées avant tout rejet dans le système collectif ou fossé ou ruisseau.

Pour les aires de stationnement, l'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée.

### 3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

## Article Ui5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### A – Dispositions applicables à la zone Ui et au secteur Uie

#### ▪ Routes départementales à grande circulation

1. Les RD 58 et RD 788 pour partie sont concernées par cette disposition. A cet effet, elles sont soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

2. Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure.

Cette interdiction ne s'appliquant néanmoins pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt général.

#### ▪ **Autres routes départementales hors agglomération**

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.  
Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des routes départementales est de :
  - 35 mètres pour les voies de 1<sup>ème</sup> catégorie : RD 10, RD 58A et RD 788. Cette distance est réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation,
  - 25 mètres pour les voies de 2<sup>ème</sup> catégorie : RD 75 (au Nord de l'agglomération de SAINT POL DE LEON) et RD 769 (depuis le Poteau Bleu-RD 58 jusqu'à ROSCOFF)
  - 15 mètres pour les voies de 3<sup>ème</sup> catégorie : RD 75 (depuis l'agglomération de SAINT POL DE LEON jusqu'à PLOUENAN) et RD 769 (de PLOUENAN jusqu'au Poteau Bleu-RD 58)
2. Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure.

#### ▪ **Voies communales et autres voies**

Les constructions devront être édifiées à une distance minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et places, publiques ou privées (la limite latérale des voies privées est prise en compte comme alignement pour celles-ci).

### **B – Dispositions applicables au secteur Uia**

#### 1. Par rapport au RD 58

Les constructions seront édifiées à une distance minimum de 42 m par rapport à l'axe de la RD 58 (limite de la zone non aedificandi).

Le recul ainsi constitué devra être aménagé en espace végétalisé : (pas de panneaux publicitaires, pas d'aire d'exposition, de stationnement ou de stockage), soit en espace agricole, soit en pelouse ponctuée de bosquet d'arbres.

#### 2. Par rapport à la voie principale de desserte de la zone

Les constructions seront édifiées à une distance minimum de 10 m par rapport à la voie.

#### 3. Par rapport à l'ancienne route de Mespaul (VC1)

Les constructions seront édifiées à une distance minimum de 10 m par rapport à la voie.

#### 4. Par rapport aux autres voies

Les constructions seront édifiées à une distance minimum de 5 m par rapport aux voies.

**Article Ui6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****A – Dispositions applicables à la zone Ui et au secteur Uie**

1. Tous points des constructions doivent être implantés en retrait ou sur limites séparatives. Si tous les points de la construction ne s'implante pas en limite séparative, leur distance avec cette limite doit être au moins de 5 mètres.
2. Lorsque la limite séparative correspond à la limite entre la zone Ui et une zone à vocation d'habitat, la construction devra être implantée à 10 mètres minimum de cette limite séparative.
3. Sauf dans le cas où la limite séparative coïncide avec la limite de la zone Ui, en bordure des zones à vocation d'habitat, l'implantation des constructions entre 0 et 5 mètres pourra être autorisée ou imposée pour des raisons techniques, architecturale ou urbanistique, et notamment :
  - pour la modification ou l'extension d'importance limitée de constructions existantes,
  - pour la préservation de la végétation ou de talus existants,
  - pour la construction d'immeubles groupés,
  - pour des raisons topographiques ou de configuration de parcelles, ou en raison de l'implantation de constructions voisines.

**B – Dispositions applicables au secteur Uia**

1. Les constructions devront être édifiées à une distance minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.
2. Par rapport aux limites séparatives entre le secteur Uia et les zones voisines, la distance minimum d'implantation est de 10 m.
3. Des adaptations à ces règles peuvent être autorisées pour des raisons d'ordre technique ou architectural, notamment pour des raisons de regroupement de deux activités nécessitant la communication immédiate.

**Article Ui7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES**

1. Plusieurs bâtiments répondant à la même activité économique peuvent être construits sur une même parcelle à condition de présenter un caractère homogène de construction.
2. La distance séparant les constructions ne devra pas être inférieure à 6 mètres.

**Article Ui 8 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne pourra excéder 70 % de la surface de l'unité foncière.

## Article Ui9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### A - Règle générale

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixée comme suit pour l'ensemble de la zone Ui et des secteurs Uia et Uie.

	Toiture deux pentes	Toiture terrasse	Autres toitures
Bâtiment industriel, agro-alimentaire ou artisanaux	12.00 m	9.00m	10.00 m
Bâtiment commercial, de bureaux ou de services	10.00 m	9.00 m	10.00 m

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence.

### B - Règles particulières

La règle du paragraphe A ci-dessus ne s'applique pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation ou tout équipement technique spécifique nécessaire au fonctionnement de l'activité considérée sur la zone.

Des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées jusqu'à 1 mètre supplémentaire :

- pour des projets d'ensemble ou un ordonnancement architectural particulier ;
- pour des raisons techniques dues au fonctionnement de l'activité considérée ;
- du fait de la topographie, de la configuration ou de l'exposition de la parcelle.

## Article Ui 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### A – Dispositions applicables à la zone Ui et Uie

#### 1. Généralités

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures ;
- dans la liaison avec l'environnement : la rupture urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

## 2. Les clôtures

La reconstruction à l'identique d'un mur existant ou d'un talus pourra être imposé ou autorisé, même si celui-ci dépasse la hauteur autorisée.

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles ou de talus, lorsqu'ils existent, même s'ils n'ont pas été répertoriés au document graphique.

### ▪ *Clôture sur voies et bordure des cheminements doux*

En règle générale, la hauteur maximale des clôtures sera limitée à 2.00 mètre.

Sont interdits :

- les plaques de béton préfabriqué,
- les murs en parpaing non enduits,
- toutes les clôtures non perméables à la vue d'une hauteur supérieure à 1 mètre, en dehors des murs en pierre,
- les grillages non accompagnés de végétation implantée en premier plan côté voie.

### ▪ *Clôture sur limites séparatives*

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 2.00 mètre.

Sont interdits :

- les murs non enduits,
- les plaques béton préfabriqué.

## **B – Dispositions applicables à la zone Uia**

### 1. Bâtiments

1.1. Une attention particulière sera apportée à la **création architecturale** : la volumétrie, les proportions, le choix des matériaux et leur couleur. Un même bâtiment évitera la profusion de matériaux et de couleurs différents et devra présenter des volumes simples.

1.2. **Les façades** arrière et latérales des bâtiments seront traitées avec autant de soin que les façades principales.

Lorsqu'elles les bordent, les façades seront, dans la mesure du possible, orientées parallèlement aux voies suivantes et par ordre décroissant de priorité :

- à la voie départementale (RD 58) ;
- à la voie de desserte intérieure de la zone ;
- aux autres voies.

Une orientation différente sera autorisée pour permettre l'implantation de constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable

1.3. Il sera apporté un soin particulier aux **éléments techniques du bâtiment**. Ceux-ci devront faire partie intégrante de la conception architecturale ou ne pas être visibles dans la perspective du bâtiment vue depuis la RD 58.

1.4. Les **couleurs** trop voyantes (couleurs vives : rouge, jaune, bleu..) sont proscrites. Il sera préféré des couleurs comprises dans une palette de gris foncé à blanc cassé.

Le bâtiment ne pourra pas être entièrement teinté de la couleur rappelant la marque ou l'enseigne du bâtiment à édifier.

## 2. Toitures

Sont autorisés les toitures terrasses, courbes, mono pente, deux pentes, ..., et ce dans les hauteurs définies à l'article Ui10.

## 3. Les clôtures

La reconstruction à l'identique d'un mur existant ou d'un talus pourra être imposé ou autorisé, même si celui-ci dépasse la hauteur autorisée.

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles ou de talus, lorsqu'ils existent, même s'ils n'ont pas été répertoriés au document graphique.

- Clôture sur voies et bordure des cheminements doux

En règle générale, la hauteur maximale des clôtures sera limitée à 2,00 mètre.

Sont interdits :

- les plaques de béton préfabriqué,
- les murs en parpaing non enduits,
- toutes les clôtures non perméables à la vue d'une hauteur supérieure à 1 mètre, en dehors des murs en pierre,
- les grillages non accompagnés de végétation implantée en premier plan côté voie.

- Clôture sur limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 2,00 mètre.

Sont interdits :

- les murs non enduits,
- les plaques béton préfabriqué.

## 4. Dépôts et stockages

Ils ne doivent pas être implantés le long de la RD 58.

Ils doivent être aménagés de façon à minimiser leur impact visuel à partir des espaces publics (plantations, ...).

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, ...).

## ARTICLE Ui11 - OBLIGATION DE CREER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En particulier, pour les catégories ci-dessous, est exigé un minimum :

- 1.1. Pour les commerces nouveaux, pour leur extension ou pour la création de surfaces de vente supplémentaires le nombre de places de stationnement exigé est fonction de la surface de plancher à usage commercial (vente et réserves).
- 1.2. Les normes, par tranche, sont :
  - Moins de 50m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement.
  - Pour les surfaces supplémentaires comprises entre 50 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup>.
  - Pour les surfaces entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : une place pour 15 m<sup>2</sup>.



- Au-delà de 1 000 m<sup>2</sup>, le nombre de place de stationnement à déterminer sera fonction du type d'activité.
  - 1.3. Pour les constructions nouvelles à usage de bureaux et les établissements recevant du public pour leur extension ou la création de surfaces supplémentaires: 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - 1.4. Pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage industriel ou artisanal, 4 places minimum de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au minimum.
  - 1.5. Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre ou 1 place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant, Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs, le plus favorable pour le stationnement sera retenu.
2. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation 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).
  3. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.
  4. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti. Les surfaces non imperméabilisées sont à privilégier. Ces aires de stationnement devront également intégrer des espaces paysagers.
  5. Toute personne qui construit un ensemble d'habitations, équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devra le doter des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.  
 Cette disposition s'applique également pour les bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail.  
 Elle s'applique en dernier lieu aux bâtiments ou ensembles de bâtiments constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce.
  6. Le stationnement des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques. Ces emplacements doivent être d'accès aisé et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri.

Pour les catégories ci-dessous, est exigé un minimum :

- Pour les constructions à usage de bureaux, il sera exigé une surface de stationnement, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un ratio de 4 places vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

<b>Article Ui12 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS</b>
---

**A – Dispositions applicables à la zone Ui et au secteur Uie**

1. Les espaces libres seront aménagés, sous forme végétale ou minérale, en harmonie avec la construction et le tissu urbain environnant, des prescriptions particulières pouvant être imposées à l'occasion de l'autorisation de construire.
2. La surface libre ne pourra être inférieure à 10 % de la surface du terrain.
3. Le dossier d'autorisation de construire ou d'aménager devra comporter un plan du terrain qui précisera la surface et le traitement des espaces verts et des espaces libres, la nature des espèces qui seront plantées, notamment en périphérie.
4. En outre, des plantations d'arbres ou d'arbustes formant écran de verdure pourront être imposées dans les marges d'isolement par rapport aux voies.

**B – Dispositions applicables au secteur Uia**

Les constructions et installations seront subordonnées à l'observation des règles suivantes :

1. La surface libre de toute construction ne pourra être inférieure à 20 % de la surface de l'unité foncière.
2. Les installations indispensables aux activités, susceptibles de nuire à l'aspect des lieux, devront soit être intégrées dans le bâtiment, soit être masquées par un écran de verdure.
3. Il sera réservé en bordure des voies départementales une bande naturelle engazonnée de ponctuée de bosquets d'arbres situés à l'extrémité des limites séparatives entre lots. Ces bosquets seront composés d'arbres d'essences locales (noisetiers, sureaux, saules, chênes,...).
4. Plantations sur parcelle  
Les surfaces libres de toutes constructions en dehors des aires de stationnement, de stockage... seront engazonnées.

<b>Article Ui13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b>
---

1. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

**Article Ui14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## CHAPITRE IV

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UP** est destinée à recevoir les installations, aménagements et constructions publiques ou privées, de plaisance ou de pêche et activités compatibles avec celles-ci (commerce, accueil, restauration...).

Elle correspond à l'emprise du domaine public portuaire, à terre comme en mer.

### Article UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### A – Sont interdites sur l'ensemble de la zone :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol correspondant à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale du secteur, notamment les établissements qui, par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du secteur.

### Article UP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### A - Sont admis en secteur UP :

1. Les constructions à usage de mareyage et d'exploitation des ressources liées à la fonction portuaire et nautique.
2. Les ouvrages et aménagements de type portuaire : cales, jetées, quais, terre-plein, ...
3. Les ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à son animation et à son développement :
  - d'hôtellerie ;
  - de commerce ;
  - de restauration ;
  - de balnéothérapie ;
  - de loisirs ;
  - d'accueil du public.
4. Les extensions des bâtiments existants liés à l'activité portuaire et situés dans ce secteur.
5. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage admis dans le secteur. Ces constructions devront être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités et leur surface n'excédera pas 35 m<sup>2</sup>.
6. Les équipements, constructions et aménagements liés aux activités portuaires, notamment la réparation navale.
7. Les modifications ou reconstructions après sinistre des bâtiments existants d'un type non autorisé dans le secteur sous réserve de compatibilité avec le caractère du secteur et le milieu environnant.
8. L'extension des installations liées aux activités aquacoles et l'exploitation des ressources de la mer, selon la procédure d'instruction qui leur est particulière.

### Article UP3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIRIES

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 par application de l'article 682 du Code civil.  
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance et/ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent

permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.  
Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

#### **Article UP4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

##### 2. Traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

Les candidats à la construction devront, dans la mesure du possible intégrer dès l'origine de leurs conceptions, des systèmes permettant la réutilisation des eaux pluviales.

##### 3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

#### **Article UP5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de l'emprise publique, soit suivant un recul minimal de 3 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places, publiques ou privées.

#### **Article UP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tous points des constructions doivent être implantés en retrait ou sur limites séparatives. Si tous les points de la construction ne s'implante pas en limite séparative, leur distance avec cette limite doit être au moins de 3 mètres.

#### **Article UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **Article UP8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règles.

#### **Article UP9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale admise sera de 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'aplomb des façades. La hauteur maximale en cas d'acrotère sera de 10 mètres.

#### **Article UP10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORD**

##### 1. Généralités

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- dans la liaison avec l'environnement : la rupture ou la continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

##### 2. Les clôtures

La reconstruction à l'identique d'un mur existant ou d'un talus pourra être imposé ou autorisé, même si celui-ci dépasse la hauteur autorisée.

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles ou de talus, lorsqu'ils existent, même s'ils n'ont pas été répertoriés au document graphique.

Les essences adaptées au bord de mer seront privilégiées.

▪ *Clôture sur voies et bordure des cheminements doux*

En règle générale, la hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,60 mètre.

Sont interdits :

- les plaques de béton préfabriqué,
- les murs en parpaing non enduits,
- toutes les clôtures non perméables à la vue d'une hauteur supérieure à 1 mètre, en dehors des murs en pierre,
- les grillages non accompagnés de végétation implantée en premier plan côté voie.

▪ *Clôture sur limites séparatives*

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.

Sont interdits :

- les murs non enduits,
- les plaques béton préfabriqué.

**Article UP11 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.

En particulier, pour les catégories ci-dessous, est exigé un minimum :

- 1.1. Pour les commerces nouveaux, pour leur extension ou pour la création de surfaces de vente supplémentaires le nombre de places de stationnement exigé est fonction de la surface de plancher à usage commercial (vente et réserves). Les normes, par tranche, sont :
  - Moins de 50m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement.
  - Pour les surfaces supplémentaires comprises entre 50 et 500 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup>,
  - Pour les surfaces entre 500 et 1 000 m<sup>2</sup> : une place pour 15 m<sup>2</sup>
  - Au-delà de 1 000 m<sup>2</sup>, le nombre de place de stationnement à déterminer sera fonction du type d'activité.
- 1.2. Pour les constructions nouvelles à usage de bureaux et les établissements recevant du public pour leur extension ou la création de surfaces supplémentaires: 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 1.3. Pour les constructions nouvelles (ou extensions) à usage industriel ou artisanal, 4 places minimum de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au minimum.
- 1.4. Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre ou 1 place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant, Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs, le plus favorable pour le stationnement sera retenu.
2. Dans le cas de transformation, d'extension, de reconstruction après sinistre ou changement d'affectation 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).
3. Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.



4. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti. Les surfaces non imperméabilisées sont à privilégier. Ces aires de stationnement devront également intégrer des espaces paysagers.
5. Toute personne qui construit un ensemble d'habitations, équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé devra le doter des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.  
 Cette disposition s'applique également pour les bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail.  
 Elle s'applique en dernier lieu aux bâtiments ou ensembles de bâtiments constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce.
6. Le stationnement des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques. Ces emplacements doivent être d'accès aisé et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri.

Pour les catégories ci-dessous, est exigé un minimum :

- - Pour les constructions à usage de bureaux, il sera exigé une surface de stationnement, à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un ratio de 4 places vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Article UP12 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS**

Les constructions seront subordonnées à l'observation des règles suivantes :

les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement seront plantées d'arbres en nombre suffisant et en espèces adaptées de façon à garantir le bon aspect des lieux. La conservation des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même, le cas échéant, des talus plantés.

**Article UP13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet.

**Article UP14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

**Commune de SAINT POL DE LEON**

**REGLEMENT**

**Titre III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

**Zones AU**

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU

### CARACTERE DES ZONES AU

#### A - Généralités

Les zones à urbaniser sont dites "zones **AU**".

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

#### B - Composition de la zone 1AU

La zone 1AU se compose des secteurs et zones définis ci-après :

- **Le secteur 1AUa** correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué d'un tissu urbain dense et de constructions à édifier en ordre continu le long des voies ou espaces publics.
- **Le secteur 1AUb** correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué d'un tissu urbain relativement dense et de constructions à édifier en ordre continu le long des voies ou espaces publics.
- **Le secteur 1AUc** caractérise le développement de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat en périphérie de l'agglomération. L'urbanisation sera de densité moyenne.
- **Le secteur 1AUi** est destiné à accueillir les activités économiques.
- **Le secteur 1AUia** est destiné à accueillir les activités économiques en continuité de l'agglomération à vocation d'activités de Kerannou.
- **La zone 1AUt** est destinée à accueillir les activités économiques liées à l'activité agricole dans le secteur de Vilargrenn.

### **C - Composition de la zone 2AUb**

La zone 2AU se compose le secteur défini ci-après :

- **Le secteur 2AUb** correspond aux territoires de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Il sera constitué d'un tissu urbain relativement dense et de constructions à édifier en ordre continu le long des voies ou espaces publics.

### **D – Servitude de mixité sociale**

Conformément à l'article L.123-1-5° du code de l'urbanisme, une servitude de mixité sociale est mise en place sur les secteurs identifiés sur le document graphique. Ce programme devra comporter 20% de logements locatifs sociaux et intermédiaires (accession à la propriété...), à partir d'une opération de plus de 10 logements.

## **Article AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **A - Sont interdites en zone 1AU les occupations et utilisations du sol suivantes:**

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUC, les constructions et modes d'occupation interdits respectivement dans les secteurs UA, UB et UC correspondants.

### **B - Est interdit en zone 2AUb :**

En dehors de ce qui est autorisé à l'article AU2-C, tout autre aménagement ou construction.

## **Article AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **A – Dispositions générales**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, dès lors que l'organisme compétent en matière d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à cette obligation par le biais d'une délibération. (Conformément aux dispositions des articles L.421-4, R.421-2, R.421-9 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme).
2. Les changements de destination sont soumis aux dispositions des articles R.421-14 et R.421-17 du Code de l'Urbanisme.
3. Dans les espaces boisés classés à protéger, à conserver ou à créer, le défrichage est interdit ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable suivant les modalités prévues à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme. Dans les autres bois et bosquets, le défrichage, les coupes et abattages d'arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur.
4. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'urbanisme a identifié, au titre de l'article L.123-1-5°, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

## **B - Dispositions applicables à la zone 1AU**

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Sont admises en zone 1AU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone ou des secteurs en les rendant impropres ultérieurement à l'urbanisation ou en rendant celle-ci plus difficile et s'ils correspondent à une gestion économique de l'espace (cf. articles L.118 et L.121.10 du Code de l'Urbanisme) :

1. Dans les secteurs 1AUa, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UA.
2. Dans les secteurs 1AUb, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UB.
3. Dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UC.

## **C - Dispositions applicables à la zone 2AU**

Sont admises en zone 2AU :

1. La construction ou l'extension d'équipements ou ouvrages d'intérêt collectif.
2. La reconstruction après sinistre des constructions existantes.
3. Les restaurations et les extensions (n'excédant pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise sol) des constructions existantes.

### **Article AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIRIES**

La desserte et les accès des terrains aux voiries devront s'inspirer des orientations d'aménagement et de programmation figurant dans la pièce 2bis du dossier P.L.U ainsi que des éléments réglementaires figurant dans la partie graphique du règlement.

### **Article AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1. Dans le secteur 1AUa, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UA.
2. Dans les secteurs 1AUb, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UB.
3. Dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UC.
4. Dans le secteur 1AUi, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en zone Ui.
4. Dans le secteur 1AUia, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur Uia.

Les futures opérations urbaines devront, dans la mesure du possible limiter l'imperméabilisation des sols par une utilisation de matériaux drainants.

### **Articles AU5 à AU14 :**

1. Dans le secteur 1AUa, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UA.
2. Dans les secteurs 1AUb, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UB.
3. Dans les secteurs 1AUc, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur UC.
4. Dans le secteur 1AUi, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en zone Ui.
4. Dans le secteur 1AUia, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés en secteur Uia.

**ZONE 2AU****Articles AU3 à AU14 :**

Les conditions d'occupation des sols autorisées dans les zones U sont applicables aux secteurs correspondants de la zone 2AU dans la limite de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol autorisées à l'article AU2-C.

## CHAPITRE II

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUt

La zone **1AUt** est destinée à permettre l'implantation d'ouvrages et d'équipements techniques liés à l'activité agricole à Vilargrenn, et dont la présence ne pourrait être admise en continuité de l'urbanisation, en raison des nuisances engendrées.

### **Article AUt1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUt2 et notamment :**

1. Les opérations d'aménagement non directement liées à l'activité agricole.
2. Les habitations non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricoles.
3. Les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services.
4. Les terrains de camping et de caravanning soumis à autorisation.
5. Le stationnement isolé des caravanes sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, sans excéder 2 caravanes.

### **Article AUt2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont autorisés dans la zone AUt :**

1. Les constructions et installations liées à l'activité agricole et incompatibles avec le voisinage des zones habitées.
2. Les affouillements et exhaussements des sols liés aux activités citées ci-dessus.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exploitation du réseau routier, équipements publics, aires de stationnement...).
4. Les modifications et extensions d'importance limitée des constructions existantes d'un type non autorisé dans la zone à raison d'une extension maximale de 30% de surface de plancher par rapport à la surface de plancher existante.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement directement liées à l'activité agricole.

### **Article AUt3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIRIES**

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 par application de l'article 682 du Code civil.  
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance et/ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.  
Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.



3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, telle que définie par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.
4. L'accès principal du site s'effectuera à partir d'un dispositif de sécurité positionné sur la RD n° 788. Il sera réalisé de manière à garantir une bonne visibilité sur la RD n° 788. En dehors de ce nouvel accès, aucun accès direct ne pourra être autorisé sur la RD n° 788.

#### **Article AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

##### 2. Traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

Les candidats à la construction devront, dans la mesure du possible intégrer dès l'origine de leurs conceptions, des systèmes permettant la réutilisation des eaux pluviales.

##### 3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

#### **Article AU5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### 1. Reculs par rapport à la RD n°788

La marge de recul inconstructible vis-à-vis de l'axe de la RD n°788 est de 25 mètres minimum.

## 2. Reculs par rapport aux autres voies

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 10 mètres minimale de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.

Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée pour :

- tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

### **Article AUt6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.
2. Lorsque la limite séparative correspond à la limite entre la zone 1AUt et une zone à vocation d'habitat, la construction devra être implantée à 20 mètres minimum de cette limite séparative.

### **Article AUt7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions devront être implantées en retrait ou en limite séparative. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, la distance entre la construction et la limite doit être au moins de 3 mètres.

### **Article AUt8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de l'assiette foncière de l'opération.

### **Article AUt9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais.

Cette hauteur ne pourra excéder 15 mètres au point le plus haut de la construction. Il sera admis la réalisation d'éléments associés d'une hauteur maximale de 19 mètres sur une emprise bâtie maximale de 5% de la surface de plancher.

**Article AUt10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORD**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- dans la liaison avec l'environnement : la rupture ou la continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

### 1. Les bâtiments

- Une attention particulière sera apportée à la création architecturale : la volumétrie, les proportions, le choix des matériaux et leur couleur. Un même bâtiment évitera la profusion de matériaux et de couleurs différents et devra présenter des volumes simples.
- Les façades donnant directement sur la RD 788 devront comporter un minimum de 10 % de surfaces vitrées ou translucides.
- Les façades arrière et latérales des bâtiments seront traitées avec autant de soin que les façades principales.
- Les façades seront, dans la mesure du possible, orientées parallèlement aux voies suivantes et par ordre décroissant de priorité :
  - à la voie départementale (RD 788) ;
  - à la voie de desserte intérieure de la zone ;
  - une orientation différente sera autorisée pour permettre l'implantation de constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.
- Les couleurs vives (rouge, jaune, bleu, ...) sont proscrites. Il sera préféré des couleurs comprises dans une palette de gris moyen à gris anthracite. Le bâtiment ne pourra pas être entièrement teinté de la couleur rappelant la marque ou l'enseigne du bâtiment à édifier.
- Les éléments techniques en toiture, devront faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment.
- Les couleurs des portes sectionnelles seront choisies dans la palette de gris moyen à gris anthracite. Des teintes différentes (indiquées dans la palette ci-dessus) sont souhaitables pour différencier les volumes et éviter un effet de masse trop important.

### 2. Les clôtures

- Elles devront être constituées d'un talus surmonté de plantations d'essences locales (sureau, noisetiers, saules, chênes...).
- Elles pourront, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante être constituées d'un d'une haie végétale, doublé éventuellement d'un grillage rigide de 1.80 mètres de haut maximum
- Les clôtures présentant des coloris vifs sont interdites, les gris et verts foncés étant préconisés.
- En limite séparative, à l'angle Sud-Ouest du site et le long de la propriété du Manoir de Kermorus, il sera exigé la réalisation d'un talus surmonté de plantations d'essences locales (houx, chênes, noisetiers, châtaigniers, ..). La hauteur minimale de ce talus (hors plantations) sera de 3 mètres.

### 3. Dépôts et stockage de matériaux

- Aucun stockage de matériaux ou dépôt n'est autorisé le long de la RD n° 788 dans la marge de recul de 25 mètres, par rapport à l'axe de la voie.
- Ces espaces doivent être aménagés de façon à minimiser leur impact visuel à partir de la RD n° 788.

#### **Article AUt11 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement des véhicules sont interdites le long de la RD n° 788 dans la marge de recul paysagère de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.
3. L'imperméabilisation des sols des aires de stationnement destinées à l'accueil des usagers et du public, devra être limitée. Le stationnement devra présenter un minimum de 40% de surfaces drainantes comportant des matériaux tels que le stabilisé ou les pelouses alvéolées.
3. Les espaces de stationnement dédiés aux véhicules légers devront être plantés à raison d'un arbre pour 10 emplacements.
4. Le stationnement des vélos doit correspondre aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et de leur fréquentation. Il doit être réalisé en dehors des voies publiques. Ces emplacements doivent être d'accès aisé et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri.

#### **Article AUt12 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DES PLANTATIONS**

1. La surface de pleine terre en pourra être inférieure à 20% de l'assiette foncière de l'opération.
2. Il sera réservé au sein de la marge de recul vis-à-vis de la RD n° 788 une bande engazonnée ponctuée de bosquets d'arbres. Ces bosquets seront composés d'arbres d'essences locales (noisetiers, hêtres, saules, chênes, ...).
3. En limite Sud du site, il sera exigé la réalisation d'un talus planté périphérique surmonté d'arbres d'essences locales.

#### **Article AUt13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

**Article AUt14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

**Commune de SAINT POL DE LEON**

**REGLEMENT**

**Titre IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES**

**Zones A**

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comporte trois secteurs :

- un secteur Ac correspondant aux espaces agricoles présentant le caractère de coupure d'urbanisation.
- un secteur Ah correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités au sein de la zone naturelle.
- un secteur Am, correspondant aux activités aquacoles situées sur le domaine terrestre de la commune et le domaine public maritime.

## Article A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les dispositions visées à l'article L.146-4-I et L.146-4-III du code de l'urbanisme s'appliquent et devront être respectées dans le présent chapitre.

**« L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.**

**Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »**

**« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions de réalisation des ouvrages nécessaires au raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces raccordements sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. »**

### **A - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 et notamment :**

1. Les opérations d'aménagement non directement liées à l'activité agricole.
2. Les habitations non nécessaires et non directement liées aux besoins des exploitations agricoles.
3. Les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services.
4. Les terrains de camping et de caravaning soumis à autorisation.
5. Le stationnement isolé des caravanes sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur, sans excéder 2 caravanes.
6. Tout aménagement lié à l'implantation d'une caravane ou d'une maison mobile pendant la période autorisée inférieure à trois mois, notamment, dalle béton, haies de séparation ou de protection, annexes, grillage, barrières, branchements électriques, télécommunication, assainissement, alimentation en eau potable.

### **B - en secteur Ac :**

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2 – B.

### **C - en secteur Ah :**



Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2 – C.

**D - en secteur Am :**

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2 – D.

**Article A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**A - Ne sont admises dans cette zone, que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

1. Les constructions et installations nouvelles ou les extensions, adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation à la condition que l'activité agricole demeure l'activité principale., bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangars, garages, abris exclusivement réservés aux logements des animaux, ...),
2. Certaines installations (camping à la ferme...), aménagement et changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou patrimonial (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) dans la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation, l'activité agricole devant rester l'activité principale.
3. La construction à usage d'habitation dès lors qu'elle est destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire compte tenu de la nature et de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation agricole et qu'elle est implantée en continuité du bâti constituant le siège d'exploitation concerné.
4. La construction de bâtiments annexes détachés au logement de fonction liés à l'activité agricole à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'ils soient implantés à proximité immédiate du logement de fonction. Ces annexes devront être limitées tant en nombre qu'en surface, sans toutefois dépasser 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher maximale au total.  
Pour les extensions accolées au logement de fonction, une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, par rapport à la surface effective à la date d'entrée en vigueur du P.L.U, sera autorisée sans toutefois créer de logement supplémentaire.
5. La reconstruction à l'identique telle que prévue à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
6. Les affouillements et exhaussements des sols.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exploitation du réseau routier, équipements publics, aires de stationnement...) à condition qu'elles respectent le caractère agricole de la zone.
8. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou à la protection contre les incendies.
9. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation.

**B - Ne sont admises dans le secteur Ac, que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

1. Les extensions mesurées , adaptations et réfections de bâtiments existants liés et nécessaires aux activités agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement de produits provenant de l'exploitation, bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage, hangars, garages, abris exclusivement réservés aux logements des animaux, ...).
2. Les nouvelles constructions liées et nécessaires aux activités agricoles, dans la mesure où elles s'inscrivent en densification du tissu urbain existant et qu'elles respectent le caractère paysager des lieux.
3. Certaines installations (camping à la ferme...), aménagement et changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural ou non (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, ...) dans la mesure où elles constituent une diversification des activités d'une exploitation, l'activité agricole devant rester l'activité principale.
4. La construction de bâtiments annexes et dépendances aux logements de fonction liés à l'activité agricole à condition de ne pas créer de logement supplémentaire et sous réserve qu'ils soient implantés à proximité du logement de fonction. Ces annexes ou dépendances devront aussi être limitée tant en nombre qu'en surface, sans toutefois dépasser 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
5. Les affouillements et exhaussements des sols.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exploitation du réseau routier, équipements publics, aires de stationnement...) à condition qu'elles respectent le caractère agricole de la zone.
7. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou à la protection contre les incendies.

**C – Sont autorisés dans le secteur Ah :**

1. L'extension accolée des habitations existantes sans création de logements supplémentaires.

L'extension autorisée sera d'autant plus importante que le bâtiment d'origine est petit, ceci afin de permettre une habitabilité correcte. La superficie maximale par rapport à la surface effective sera calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U. il sera ainsi admis au maximum :

Surface de plancher initiale	Surface de plancher maximale de l'extension
inférieure à 100 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup> de surface de plancher maximale
comprise entre 100 et 150 m <sup>2</sup>	35 % de la surface initiale
comprise entre 150 et 200 m <sup>2</sup>	30 % de la surface initiale
supérieure à 200 m <sup>2</sup>	20 % de la surface initiale

2. Les annexes détachées et nécessaires aux habitations existantes, de superficie de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher, en une seule fois sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et quelles soient situées à proximité immédiate des habitations existantes. Cette création sera calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U.
3. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors qu'il n'existe pas de bâtiments agricoles en activité à proximité.
4. La reconstruction à l'identique telle que prévue par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

- 5 L'aménagement et l'extension limitée, à hauteur de 30% de la surface de plancher existante calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U, des établissements industriels, commerciaux et artisanaux existant dans la zone à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent et sous réserve que cette extension n'induisse pas d'aménagements nouveaux incompatibles avec la vocation du secteur.

**D – Sont autorisés dans le secteur Am :**

1. Les terre-pleins, cales, bassins (couverts ou non) directement liés et nécessaires aux activités du secteur.
2. Les installations et constructions afférentes aux activités aquacoles et exigeant la proximité immédiate de l'eau et comprenant les bâtiments d'exploitation pour les activités telles que le lavage, le triage, le calibrage, l'emballage et stockage,
3. Les constructions et installations liées à l'activité conchylicoles et notamment :
  - Une loge de gardien intégré dans les bâtiments de chantier et d'une surface de plancher maximum de 35 m<sup>2</sup> dès lors que ce local est strictement indispensable à l'activité aquacole.
  - Les bâtiments d'accueil et de vente de la production intégrés aux bâtiments d'exploitation dans la proportion de 10% de la surface de plancher.
  - Locaux de gestion tels que bureaux, vestiaire, sanitaire.

<b>Article A3 - CONDITIONS DE DESSERTE ET ACCES DES TERRAINS AUX VOIES</b>
--

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 par application de l'article 682 du Code civil.  
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance et/ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.  
Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, tels que définis par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

## Article A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

### 2. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

### 3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

## Article A5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES

### ▪ Routes départementales à grande circulation

1. Les RD 58 et RD 788 pour partie sont concernées par cette disposition. A cet effet, elles sont soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
2. Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure.  
Cette interdiction ne s'appliquant néanmoins pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux bâtiments d'exploitation agricole,
  - aux réseaux d'intérêt général.

### ▪ Autres routes départementales hors agglomération

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.  
Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des routes départementales est de :

- 35 mètres pour les voies de 1<sup>ème</sup> catégorie : RD 10, RD 58A et RD 788. Cette distance est réduite à 25 mètres lorsqu' il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation,
- 25 mètres pour les voies de 2<sup>ème</sup> catégorie : RD 75 (au Nord de l'agglomération de SAINT POL DE LEON) et RD 769 (depuis le Poteau Bleu-RD 58 jusqu'à ROSCOFF)
- 15 mètres pour les voies de 3<sup>ème</sup> catégorie : RD 75 (depuis l'agglomération de SAINT POL DE LEON jusqu'à PLOUENAN) et RD 769 (de PLOUENAN jusqu'au Poteau Bleu-RD 58)

2. Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure.

#### **Voies communales et autres voies**

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance de 5 mètres minimale de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.
2. Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée pour :
  - tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
  - tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

#### **Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées en retrait ou en limite séparative. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, la distance entre la construction et la limite doit être au moins de 3 mètres.

#### **Article A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions annexes détachées de l'habitation seront implantées à une distance maximum de 20 mètres de l'habitation principale.

#### **Article A8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### 1. Secteurs A,Ac, Ah et Am

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

## Article A9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Règles générales :

La hauteur maximale absolue des constructions est fixée comme suit :

	Toiture deux pentes		Toiture terrasse	Autres toitures
	Aplomb des façades	faîtage		
Bâtiment agricole en zone A	9 mètres	13 mètres	10 mètres	11,50 mètres
Secteur Am	-	8 mètres	4,5 mètres	5 mètres
Habitation en A	4.50 m	9.00 m	7.00 m	7.50 m
Annexes en A	2,5 mètres	6 mètres	3 mètres	4,50 mètres
Habitation en Ah	4.50 m	9.00 m	7.00 m	7.50 m
Annexes en Ah	2,5 mètres	6 mètres	3 mètres	4,50 mètres

Lorsque le terrain naturel n'est pas horizontal, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres, au droit de toutes les façades situées au point le plus haut, sera prise en considération comme référence.

### Règle particulière

Sous réserve de la compatibilité avec l'environnement et à titre exceptionnel, les silos liés à des exploitations agricoles peuvent être autorisés jusqu'à une hauteur maximale de 17 mètres.

## Article A10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### **A – Généralités**

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- dans la liaison avec l'environnement : la rupture ou la continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

### **B – Pour la zone A et les secteurs Ac, Ah et Am :**

#### 1. Constructions annexes

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, ..., réalisées avec des

moyens de fortune sont interdites.

Les bâtiments annexes devront s'harmoniser avec les bâtiments principaux tant par leur volumétrie que par les matériaux.

## 2. Clôtures

La reconstruction à l'identique d'un mur existant ou d'un talus pourra être imposé ou autorisé, même si celui-ci dépasse la hauteur autorisée.

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles ou de talus, lorsqu'ils existent, même s'ils n'ont pas été répertoriés au document graphique.

### ▪ *Clôture sur voies et bordure des cheminements doux*

En règle générale, la hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,60 mètre.

Sont interdits :

- les plaques de béton préfabriqué,
- les murs en parpaing non enduits,
- toutes les clôtures non perméables à la vue d'une hauteur supérieure à 1 mètre, en dehors des murs en pierre,
- les grillages non accompagnés de végétation implantée en premier plan côté voie.

### ▪ *Clôture sur limites séparatives*

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.

Sont interdits :

- les murs non enduits,
- les plaques béton préfabriqué.

## **Article A11 - OBLIGATIONS DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et de leur fréquentation ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti : ils ne devront pas compromettre par leur localisation et leur aménagement la qualité du site.
3. Pour les gîtes, le nombre de places de stationnement exigé est fonction de la surface de plancher à usage d'hébergement.  
Les normes sont :
  - moins de 150 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement,
  - au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 1 place pour 50 m<sup>2</sup>.

## **Article A12 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

1. Les aires de stationnement ne seront pas imperméabilisées.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement fera l'objet d'une déclaration préalable.

**Article A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

**Article A14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.



**Commune de SAINT POL DE LEON**

**REGLEMENT**

**Titre V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES  
ET FORESTIERES**

**(Zones de type N)**

# CHAPITRE I

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE N

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N " .

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle concerne également le domaine public maritime.

La zone N comporte 9 secteurs spécifiques :

- Le secteur **Na** qui correspond aux parties du territoire à dominante naturelle où sont autorisés des aménagements légers de loisirs et de stationnement dans le respect du caractère naturel du site.
- Le secteur **Nc** qui couvre les espaces à dominante naturelle présentant le caractère de coupure d'urbanisation
- Le secteur **Nh**, qui correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités au sein de la zone naturelle
- Le secteur **Nhp**, qui correspond aux ensembles bâtis patrimoniaux présents au sein de l'espace urbain.
- Le secteur **NL**, qui couvre les structures d'hébergement de plein air.
- Le secteur **Nm**, qui couvre la zone naturelle maritime, autorisant notamment les mouillages sur le Domaine Public Maritime.
- Le secteur **Nn** qui correspond aux sites archéologiques de type 2.
- Le secteur **Ns** qui couvre les espaces à préserver en application de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme et dénommés "espaces remarquables".
- Le secteur **Nzh**, qui couvre les zones humides à protéger.

<b>Article N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>
---

**Rappel :**

Quelque soit le zonage, les dispositions visées à l'article L.146-4-III du code de l'urbanisme s'appliquent et devront être respectées dans le présent chapitre.

*« En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites sur une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique suivant les modalités de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques à la protection de l'environnement. »*

**A - Sont interdites en zone N les occupations et utilisations du sol qui correspondent à des activités nuisibles ou incompatibles avec la vocation principale de la zone, notamment :**

1. Les groupements d'habitations de toute nature ainsi que les bâtiments à usage d'activités.
2. Toutes les nouvelles formes de terrains de camping et de caravanage aménagés, et toutes formes organisées d'accueil collectif de caravanes ou d'habitations légères de loisirs soumis à autorisation.
3. Le stationnement des caravanes et mobil homes sous quelque forme que ce soit et quelle qu'en soit la durée, excepté dans les bâtiments, remises ou sur le terrain (à proximité immédiate de la construction) où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. Le nombre maximal autorisé sera de 2 caravanes et 1 mobil homes sur chaque propriété bâtie.
4. L'ouverture et l'extension de carrières.
5. Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol susceptibles de compromettre l'équilibre économique ou écologique indispensable aux activités aquacoles.

**B - Sont interdites en secteur NA** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-B et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

**C – Sont interdits en secteur Nc** les occupations et utilisation du sol no autorisées à l'article N2-C

**D - Sont interdites en secteurs NH et NHp** les occupations et utilisation du sol non autorisées à l'article N2-D et notamment :  
- toute nouvelle construction.

**E- Sont interdites en secteur NL** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-E et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

**F - Sont interdites en secteur NM** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-F et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

**G - Sont interdites en secteur NN** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-G et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la

zone.

**H - Sont interdites en secteur NS** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-H et qui correspondent à des activités nuisantes ou incompatibles avec la vocation principale de la zone.

**I - Sont interdites en secteur NZh** les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N2-I et notamment :

- toute nouvelle construction ;
- les comblements, affouillements, exhaussements et dépôts divers ;
- la création de plans d'eau artificiels ;
- le drainage, le remblaiement ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- tout aménagement même extérieur à la zone et susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de la zone humide.

**Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**A - Sont admis, sous réserve qu'ils respectent, par leur localisation et les aménagements qu'ils nécessitent, les préoccupations d'environnement notamment la qualité des sites, les milieux naturels ou les paysages, et qu'ils soient compatibles avec la vocation principale de la zone :**

1. Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, traitement des déchets, transports collectifs, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne détériore pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
2. Les ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services sous réserve d'une intégration satisfaisante.
3. Les installations, constructions et ouvrages nécessaires à la sécurité fluviale, aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports.
4. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment telle que prévu à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
5. Les réserves d'eau liées à l'exploitation agricole ou nécessaires à la protection contre les incendies, à la ressource en eau potable des populations ou à la régulation des cours d'eau (bassin de rétention d'eaux pluviales, ...).

**B - Sont admis en secteur Na**

1. Les aménagements, équipements légers de loisirs et constructions (aire de jeux, sanitaires...) dans la mesure où ils respectent le caractère naturel du site et qu'ils respectent le principe de continuité édicté par l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme.
2. Les stationnements paysagers et voies d'accès dans la mesure où ils respectent le caractère naturel du site.

**C - Ne sont admises dans le secteur Nc, que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

1. L'extension accolée, d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher maximale de 30% maximale des bâtiments existants sans création de logements supplémentaire.
2. Le changement de destination de bâtiments existants d'intérêt architectural dans la mesure où il ne compromet pas l'activité agricole.
3. Les annexes détachées et nécessaires aux habitations existantes, de superficie de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher, en une seule fois sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et qu'elles soient situées à proximité immédiate des habitations existantes. Cette création sera calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U.
4. Les affouillements et exhaussements des sols.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exploitation du réseau routier, équipements publics, aires de stationnement...) à condition qu'elles respectent le caractère agricole de la zone.
6. La réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales imposés au titre de la loi sur l'eau ainsi que les réserves d'eau nécessaires à l'activité agricole ou à la protection contre les incendies.

**D – Sont admis en secteurs Nh et Nhp**

1. L'extension accolée des habitations existantes sans création de logements.

L'extension autorisée sera d'autant plus importante que le bâtiment d'origine est petit, ceci afin de permettre une habitabilité correcte. La superficie maximale par rapport à la surface effective sera calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U. il sera ainsi admis au maximum :

Surface de plancher initiale	Surface de plancher de l'extension
inférieure à 100 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup> de surface de plancher maximale
comprise entre 100 et 150 m <sup>2</sup>	35 % de la surface initiale
comprise entre 150 et 200 m <sup>2</sup>	30 % de la surface initiale
supérieure à 200 m <sup>2</sup>	20 % de la surface initiale

2. Les annexes détachées et nécessaires aux habitations existantes, de superficie de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher, en une seule fois sous condition de ne pas créer de logement supplémentaire et qu'elles soient situées à proximité immédiate des habitations existantes. Cette création sera calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U.
3. Le changement de destination de bâtiments dont l'intérêt architectural ou patrimonial justifie la préservation dès lors qu'il n'existe pas de bâtiments agricoles en activité à proximité.
4. La reconstruction à l'identique telle que prévue par l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement et l'extension limitée, à hauteur de 30% d'emprise au sol calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U, des établissements industriels, commerciaux et artisanaux existant dans la zone à condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter les risques et nuisances qui en découlent et sous réserve que cette extension n'induisse pas d'aménagements nouveaux incompatibles avec la vocation du secteur.

**E – Sont admis en secteur NL**

1. Les terrains de camping, de caravanage et d'accueil de camping-cars aménagés, ainsi que les formes organisées d'accueil collectif des caravanes ou les hébergements légers de loisirs soumis à permis d'aménager.
2. En dehors de la bande de 100 mètres à partir de la limite haute du rivage, les annexes détachées et nécessaires aux activités existantes de loisirs, de 50 m<sup>2</sup> maximale d'emprise au sol ou de surface de plancher. Cette création sera calculée à partir de la date d'entrée en vigueur du P.L.U. Il pourra être autorisé la réalisation de deux annexes maximum au cours de la durée du P.L.U.
3. Les installations et aménagements nécessaires aux activités sportives, de loisirs et de tourisme à dominante de plein air à condition d'être intégrées à leur environnement.
4. L'extension accolée, d'une emprise au sol ou d'une surface de plancher maximale de 30% maximale des bâtiments existants sans création de logements supplémentaire.

**F – Sont admis en secteur Nm**

1. Les équipements publics ou privés d'intérêt général ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées (travaux de défense contre la mer, aire de carénage, ouvrages liés à la sécurité maritime, ouvrages d'accès au rivage, prises d'eau, émissaires en mer, réseaux divers, ...).
2. Les mouillages groupés et infrastructures légères nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les mouillages individuels autorisés, à l'exclusion d'infrastructures plus lourdes.

**G – Sont admis en secteur Nn**

1. La création, l'aménagement et l'extension des équipements et constructions publics destinés à la mise en valeur des vestiges archéologiques ou ne la compromettant pas.
2. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'activité de recherche archéologique.
3. Les aires naturelles de stationnements de véhicules, liées à la fréquentation du site.
4. A titre précaire, les constructions à usage d'annexes de faible importance sous réserve qu'elles puissent être démontées et qu'elles respectent les dispositions de l'article L.146-4-I du code de l'urbanisme.

**H – Sont admis en secteur Ns :**

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans le cas prévu par le décret 2005-935 du 02 août 2005, les aménagements légers visés à l'article R.146-2 du code de l'urbanisme.

**I – Sont admis en secteur NZh :**

1. Les travaux ou aménagement participant à la conservation, la valorisation ou la bonne gestion des zones humides.
2. Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics, dès lors qu'elles respectent les dispositions du code de l'environnement.

### Article N3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS AUX VOIRIES

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 par application de l'article 682 du Code civil.  
Il doit être desservi dans les conditions répondant à l'importance et/ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
  
2. Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Cette sécurité est appréciée en fonction de la position et de la configuration des accès, de la nature et de l'intensité du trafic.  
Le permis de construire peut-être subordonné à la limitation du nombre d'accès, ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.
  
3. Les routes départementales disposent d'une réglementation particulière issue de la délibération du 25 mai 1984 du Conseil Général du Finistère (accès hors agglomération). Les nouveaux accès sur routes départementales hors agglomération sont soumis à autorisation du Conseil Général du Finistère. Toutefois ils sont limités, telle que définie par l'article 1 du Code de la Route, à ceux nécessaires à la desserte des constructions situées dans les sièges d'exploitations agricoles existants sous réserve toutefois des possibilités d'utiliser les accès existants, aux équipements liés à l'exploitation de la route, à l'exploitation des parcelles riveraines, aux réaménagements des carrefours et accès dangereux existants à supprimer, aux raccordements avec les déviations ou rectifications de routes départementales, à la desserte des équipements d'intérêt général qui ne peuvent s'installer ailleurs.

### Article N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction, installation nouvelle ou réhabilitation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression.

#### 2. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement et de rejet adaptée au projet.

Tout nouveau projet de construction ou d'aménagement créant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra intégrer un dispositif de stockage ou d'infiltration, soit global, soit à la parcelle, de nature à réguler le débit d'occurrence décennale générée par la parcelle d'origine. Un système d'infiltration sera privilégié à tout autre système de régulation.

#### 3. Assainissement des eaux usées

Les eaux usées devront être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place. L'ancienne installation devra être alors mise hors service et nettoyée.

**Article N5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

**▪ Routes départementales à grande circulation**

1. Les RD 58 et RD 788 pour partie sont concernées par cette disposition. A cet effet, elles sont soumises aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
2. Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure.  
Cette interdiction ne s'appliquant néanmoins pas :
  - aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures routières,
  - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - aux bâtiments d'exploitation agricole,
  - aux réseaux d'intérêt général.

**▪ Autres routes départementales hors agglomération**

1. Le recul des constructions par rapport à l'emprise du domaine public départemental ne pourra être inférieur à 10 mètres.  
Le recul minimal des constructions (hors agglomération et hors zone agglomérée) par rapport à l'axe des routes départementales est de :
  - 35 mètres pour les voies de 1<sup>ème</sup> catégorie : RD 10, RD 58A et RD 788. Cette distance est réduite à 25 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments autres que ceux destinés à l'habitation,
  - 25 mètres pour les voies de 2<sup>ème</sup> catégorie : RD 75 (au Nord de l'agglomération de SAINT POL DE LEON) et RD 769 (depuis le Poteau Bleu-RD 58 jusqu'à ROSCOFF)
  - 15 mètres pour les voies de 3<sup>ème</sup> catégorie : RD 75 (depuis l'agglomération de SAINT POL DE LEON jusqu'à PLOUENAN) et RD 769 (de PLOUENAN jusqu'au Poteau Bleu-RD 58)
2. Lorsque des marges de recul sont prévues au document graphique, les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à celui qui y figure.

**▪ Voies communales et autres voies**

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance de 5 mètres minimum de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies et places, publiques ou privées.
2. Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée ou autorisée notamment pour :
  - tenir compte du bâti existant implanté différemment des règles citées ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
  - tenir compte de la nature du sol, de la configuration particulière des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ; pour permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.



### Article N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront être implantées en retrait ou sur une limite séparative. Si la construction ne s'implante pas en limite séparative, la distance entre la construction et la limite doit être au moins de 3 mètres.
2. Toutefois, les annexes indépendantes inférieures ou égales à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol ne seront pas soumises à la règle ci-dessus. Elles devront être implantées en arrière plan de la construction principale et/ou le moins visible de l'espace public.

### Article N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions annexes devront être implantées à une distance maximum de 20 mètres de l'habitation principale.

### Article N8 - EMPRISE AU SOL

Pour la zone N et l'ensemble des secteurs, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

### Article N9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais ne doit pas excéder les dimensions suivantes :

	Toiture deux pentes		Toiture terrasse	Autres toitures
	Aplomb des façades	faîtage		
Habitation en Nh	4.50 m	9.00 m	7.00 m	7.50 m
Annexes en Nh	2,5 mètres	6 mètres	3 mètres	4,50 mètres

2. Pour le secteur NL, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais, est fixé à 8 mètres.

### Article N 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### Règles générales

Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,

- dans la liaison avec l'environnement : la rupture ou la continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

### 1. Constructions annexes

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris, remises, ..., réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

Les bâtiments annexes devront s'harmoniser avec les bâtiments principaux tant par leur volumétrie que par les matériaux.

### 2. Clôtures

La reconstruction à l'identique d'un mur existant ou d'un talus pourra être imposé ou autorisé, même si celui-ci dépasse la hauteur autorisée.

Il sera préféré, de façon générale, le maintien de haies naturelles ou de talus, lorsqu'ils existent, même s'ils n'ont pas été répertoriés au document graphique.

#### ▪ *Clôture sur voies et bordure des cheminements doux*

En règle générale, la hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,60 mètre.

Sont interdits :

- les plaques de béton préfabriqué,
- les murs en parpaing non enduits,
- toutes les clôtures non perméables à la vue d'une hauteur supérieure à 1 mètre, en dehors des murs en pierre,
- les grillages non accompagnés de végétation implantée en premier plan côté voie.

#### ▪ *Clôture sur limites séparatives*

La hauteur maximale des clôtures sera limitée à 1,80 mètre.

Sont interdits :

- les murs non enduits,
- les plaques béton préfabriqué.

## **Article N11 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Pour les gîtes, le nombre de places de stationnement exigé est fonction de la surface de plancher à usage d'hébergement.

Les normes sont :

- pour moins de 150 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement ;
- au-delà de 150 m<sup>2</sup> place pour 50m<sup>2</sup>.

## **Article N12 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

1. Les aires de stationnement ne seront pas imperméabilisées.

2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux.
3. Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU, la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement fera l'objet d'une déclaration préalable.

**Article N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

1. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.
2. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.
3. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

**Article N14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

# **Commune de SAINT POL DE LEON**

## **REGLEMENT**

### **ANNEXE 1 : ZONES EXPOSEES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE**



## **Zones exposées au risque de submersion marine**

Application de l'article L.121-2  
du code de l'urbanisme

**Notice technique d'accompagnement  
des cartes des zones exposées  
au risque de submersion marine**

## **I - CONTEXTE**

Le littoral breton présente un linéaire important de côtes basses dont le niveau topographique se situe sous celui des niveaux marins exceptionnels. Cette situation les rend particulièrement vulnérables aux phénomènes de submersion marine. Ces zones basses sont pour la plupart protégées de l'intrusion de l'eau de mer par des cordons dunaires naturels ou des ouvrages de défense contre la mer. Toutefois ces structures de protection ne sont pas infaillibles, comme l'a rappelé l'épisode de submersion provoqué par le passage de la tempête Xynthia en Vendée et Charente-Maritime les 27 et 28 février 2010. Ces zones basses sont donc à considérer comme des territoires exposés au risque de submersion marine.

L'occupation de ces zones par des personnes ou des biens, existante ou en projet, soulève donc une question de sécurité publique et doit être prise en compte au plan de l'urbanisme, que ce soit au titre de la planification (application de l'article L.121-2 du code de l'urbanisme) ou de l'occupation des sols (application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme).

Cette prise en compte repose sur une cartographie synthétisant l'état de la connaissance des aléas, c'est-à-dire des phénomènes susceptibles de se produire. Pour le risque de submersion marine, il s'agit donc d'identifier :

- l'extension spatiale de la zone submergée ;
- les hauteurs d'eau en tout point de la zone submergée.

La connaissance d'autres paramètres, comme les vitesses d'écoulement ou d'élévation du niveau de la mer, contribuent à une meilleure compréhension des phénomènes mais sont plus difficiles à déterminer sans étude technique locale poussée. Ces paramètres ne seront donc pas intégrés au stade de la présente notice.

## **II - CARTOGRAPHIE DE L'ALÉA « SUBMERSION MARINE »**

L'élaboration des cartes repose sur le croisement de deux informations : le niveau topographique des terrains et le niveau marin de référence défini ci-après.

### *a) Topographie des terrains*

Les données terrestres de la base de données Litto3D® de l'IGN ont été utilisées comme support topographique. Dans cette base de données, la topographie est décrite sous la forme d'un point par m<sup>2</sup> dont la cote est renseignée avec une précision de plus ou moins 20 cm.

Les cotes topographiques sont exprimées dans le référentiel altimétrique national IGN 69 – NGF.

### *b) Événement centennal, niveau marin centennal et niveau marin de référence*

#### • Évènement centennal

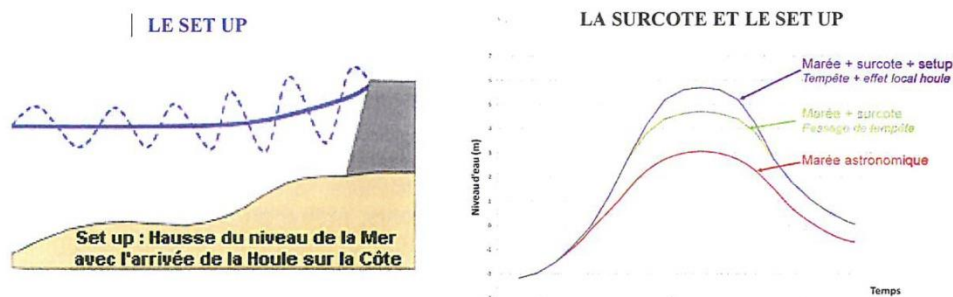
L'évènement de référence défini au niveau national pour les submersions marines correspond à un événement de période de retour d'au moins 100 ans appelé « événement centennal », c'est-à-dire qui a une chance sur cent de se produire chaque année (aléa de référence).

#### • Le niveau marin centennal

**Le niveau marin centennal (NMC)** est déterminé en chaque point du littoral à partir de la note méthodologique du 22 janvier 2013 relative aux études « Statistiques des niveaux marins extrêmes des côtes de France » édités en 2008 et 2012 par le Service Hydrographique et Océanographique de la Marine (SHOM) et le Centre d'Etudes

Techniques Maritimes Et Fluviales (CETMEF).

Ces deux études expriment, sous forme de cartographies, les courbes des niveaux marins centennaux au pas de 10 cm. Ces niveaux calculés par le SHOM et le CETMEF prennent en compte la combinaison des marées et des surcotes susceptibles d'élever le niveau de la mer à la côte lors d'épisodes météorologiques particuliers (ex : dépression et/ou vents forts). Ils n'intègrent en revanche pas le redressement du plan d'eau à la côte lié au déferlement de la houle (phénomène de « set-up »).



La note méthodologique, explicitant les limites des deux études considérées ainsi que les valeurs à retenir sur l'ensemble du linéaire côtier, précise que la cote de référence à considérer au droit de chaque portion du littoral prend la valeur la plus élevée des deux cotes de niveau marin résultant des deux études de 2008 et 2012. Les baies et les estuaires doivent, compte tenu de leur configuration, faire l'objet d'une attention particulière.

Les directives nationales cadrant la détermination des zones exposées au risque submersion marine intègrent la prise en compte des conséquences du changement climatique sur la base des hypothèses d'élévation du niveau marin du « scénario pessimiste » de l'Observatoire National sur les Effets du Réchauffement Climatique (ONERC, *Le climat de la France au XXI<sup>e</sup> siècle* Volume 3, Évolution du niveau de la mer, février 2012).

Ainsi, une élévation du niveau moyen de la mer de 20 cm est retenue pour traduire une première étape de prise en compte du changement climatique. Cette valeur d'élévation est de 60 cm à l'horizon 2100.

**Ces valeurs sont ajoutées à celles du niveau marin centennal pour définir le niveau marin de référence utilisé pour la détermination des zones d'aléas « inondation par submersion marine ».**

- Le niveau marin de référence

**Le niveau marin de référence (NMR)** varie le long du littoral : il correspond au niveau marin centennal précité augmenté de 20 cm afin de prendre en compte les hypothèses d'élévation du niveau marin liée aux effets du changement climatique. Une ou plusieurs valeurs de niveau marin de référence sont donc identifiables au droit de chaque tronçon littoral communal. Ces cotes sont reportées sur les cartographies faisant l'objet de cette notice.

Le niveau marin de référence est exprimé suivant le référentiel altimétrique national NGF-IGN 69.

Le découpage du littoral par les lignes de niveaux marins « SHOM-CETMEF » a été prolongé dans les terres définissant ainsi des polygones terrestres. Ce prolongement tient compte des contours des zones basses littorales du porter à connaissance effectué en 2011 (continuité hydraulique dans ces zones basses).

c) *Croisement et cartographie*

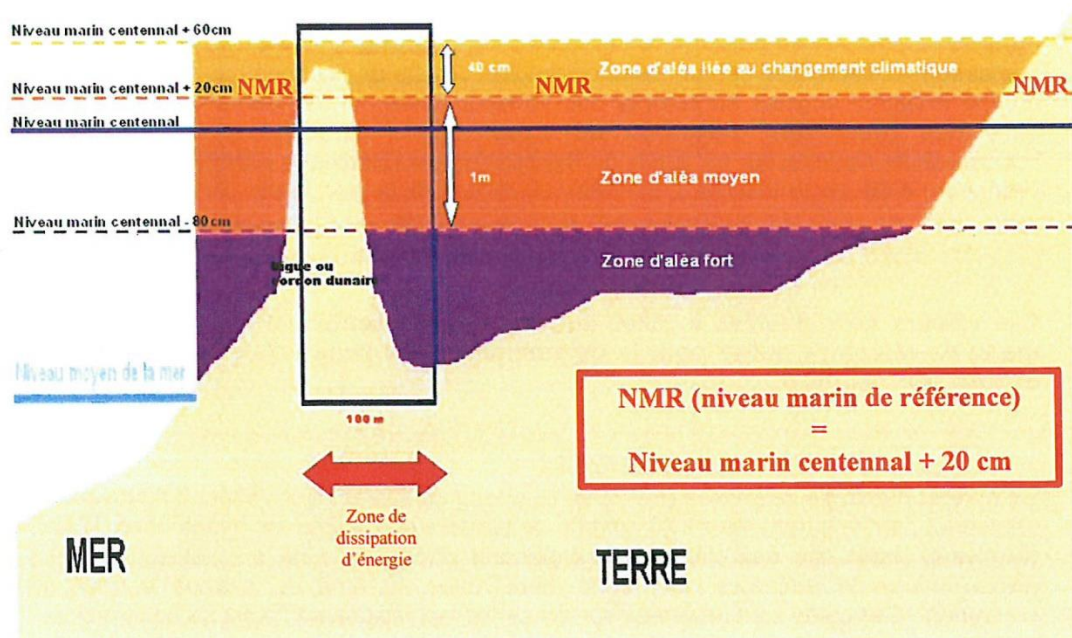
Les niveaux marins de référence, uniques pour chaque tronçon de littoral, ont été projetés sur la topographie locale du terrain, à l'intérieur de chacun de ces polygones.

Cette projection distingue les trois zonages suivants :

- **zones d'aléa « fort »** (en violet) : zones situées plus de 1 m sous le niveau marin de référence (NMR) ;
- **zones d'aléa « moyen »** (en orange) : zones situées entre 0 et 1 m sous le niveau marin de référence (NMR) ;
- **zones d'aléa « lié au changement climatique »** (en jaune) : zones situées entre 0 et 40 cm au-dessus du niveau marin de référence (NMR).

Une quatrième zone a été rajoutée : **la zone de dissipation d'énergie, à l'arrière des structures de protection connues contre les submersions marines** (digues ou cordons dunaires). En effet, en cas de rupture d'une telle structure, la zone située immédiatement derrière peut être soumise à des écoulements violents, même par faibles hauteurs d'eau (vitesses très élevées). En l'absence d'études locales poussées, une zone d'une largeur de 100 m à l'arrière des digues et cordons dunaires a donc été reportée sur les cartes à partir du point le plus élevé de ces structures de protection. La zone ainsi matérialisée correspond à une zone de risque spécifique liée à la rupture des structures de protection.

La visualisation en coupe de ces zones est illustrée sur le schéma suivant :



Ces zones sont représentées sur un fond de plan imagé du territoire SCAN 25® de l'Institut Géographique National (IGN). Une carte est réalisée par commune à l'échelle 1:25 000.



d) Limite de l'approche et imprécisions des cartographies

La méthodologie mise en œuvre pour l'élaboration des cartes des zones basses permet de caractériser simplement et efficacement l'aléa submersion.

La méthodologie peut toutefois être majorante, puisque l'approche suivie est fondée sur un mode *statique* qui consiste à considérer que le niveau marin centennal calculé côté mer se prolonge à l'identique dans les terres.

Le phénomène de submersion est en réalité plus complexe : il dépend du cycle de la marée lors d'une tempête (le niveau marin ne reste pas longtemps à sa valeur maximale) et également de la dynamique de défaillance des ouvrages (ruine totale ou brèche) qui peut dans certaines conditions ralentir le flux d'eau entrant.

Ainsi, en cas de défaillance des structures de protection ou de surverse de ces dernières, la période de remplissage des zones basses situées à l'arrière de ces structures est limitée dans le temps. Lorsque ces zones représentent un volume important à « remplir », ce remplissage est susceptible de prendre plusieurs heures, et par conséquent le niveau d'eau maximal atteint dans ces zones, peut ne jamais égaler le niveau maximum observé côté mer pendant l'événement.

Deux phénomènes non pris en compte pour l'élaboration de ces cartes peuvent en revanche tendre localement à sous-estimer le niveau d'aléa auquel sont exposés certains territoires.

- La surcote liée à la houle

Les valeurs de niveaux marins utilisées sont des données statistiques calculées à partir de mesures marégraphiques. Les marégraphes étant situés dans les ports (profondeur d'eau élevée et à l'abri), la surcote liée à la houle enregistrée y est généralement bien inférieure (voire nulle) à celle qui peut être observée à l'extérieur du port. Les niveaux marins utilisés peuvent donc localement être sous estimés du fait de la non prise en compte de l'effet de la houle.

- Les projections par paquet de mer

Certaines zones sont exposées au risque de submersion par projection de paquet de mer. La méthodologie mise en œuvre ne permet pas de tenir compte de ce phénomène. Le niveau d'aléa peut donc être localement sous-estimé notamment dans certaines zones de niveau topographique supérieur au niveau marin de référence, mais néanmoins exposées aux projections par paquet de mer.

**Ainsi, exception faite des conséquences sur le niveau d'aléa des deux phénomènes marins susvisés, la méthodologie mise en œuvre pour l'élaboration des cartes des zones basses permet de déterminer les emprises maximales des zones inondables pour un événement de période de retour centennale.**

Enfin, la zone de dissipation d'énergie à l'arrière des structures de protection (digues ou cordons dunaires) peut présenter des incertitudes :

- le recensement de ces structures n'est à ce jour pas exhaustif en Bretagne : certaines d'entre elles peuvent ne pas figurer sur les cartes ;
- la largeur de 100 m est prise forfaitairement en l'état actuel des connaissances. La largeur de cette zone de dissipation d'énergie est en toute rigueur liée à la charge hydraulique pesant sur l'ouvrage au moment de sa rupture. Seules des études locales plus poussées (PPRL, atlas régional des aléas littoraux, études de dangers des systèmes de protection) permettront de définir avec plus de précision, la largeur de cette zone sur les différents sites concernés.

### III - COMMENT LIRE ET UTILISER CES CARTES ?

Les cartographies s'appuient sur les données Litto3D® avec le SCAN 25® de l'IGN comme fond de carte à l'échelle communale. L'échelle de lecture des cartes est le 1/25 000 (soit 1 cm = 250 m). Le SCAN 25® de l'IGN ne donne qu'une information sur la localisation, avec une précision planimétrique de l'ordre de 10 m.

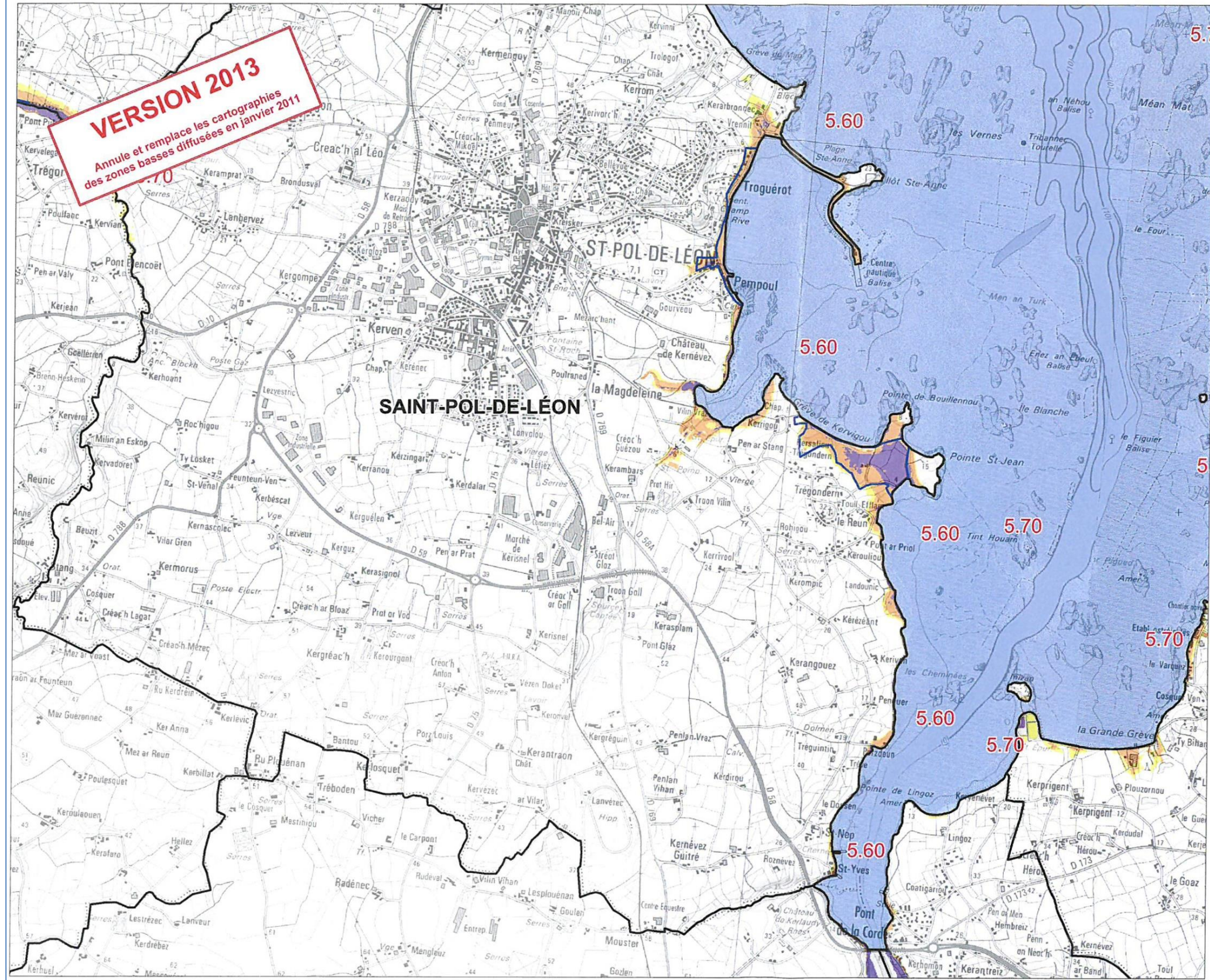
L'imprécision de plus ou moins 20 cm en altimétrie des données topographiques peut particulièrement influencer sur les limites de séparation entre les différentes zones d'aléa. Une attention particulière sera portée dans ces zones « frontières ».

Les cartographies apportent deux niveaux d'information :

- en première lecture, elles indiquent les classes d'aléa auxquelles sont soumises les zones cartographiées, chaque zone correspondant à une classe de hauteur de submersion potentielle ; il s'agit d'une information de connaissance ;
- en seconde lecture, les zonages représentés renvoient au « *Guide d'application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme pour assurer la sécurité des personnes et des biens exposés au risque de submersion marine* ».

\* \* \* \* \*

# ZONES BASSES LITTORALES EXPOSÉES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE



**VERSION 2013**  
Annule et remplace les cartographies des zones basses diffusées en janvier 2011



DÉPARTEMENT DU FINISTÈRE

**Commune de SAINT-POL-DE-LÉON**  
**Zone n° 15a**

Carte d'information sur les risques de submersion marine, utile aux autorités publiques pour l'application des règles d'urbanisme (voir notice d'accompagnement de novembre 2013)

**LÉGENDE**

- Limite communale
- Zone d'aléa "liée au changement climatique à l'horizon 2100" 0m < H d'eau < 0.40 m
- Zone d'aléa "moyen" 0m < H d'eau < 1.00 m
- Zone d'aléa "fort" H d'eau > 1.00 m
- Zone de dissipation d'énergie (100 m) à l'arrière des systèmes de protection connus (digues ou cordons dunaires)
- Niveau Marin de Référence (NMR) en NGF/IGN69
- Limite externe zone rouge du PPR
- Limite externe zone bleue du PPR

Echelle : 1/25 000ème



Sources :  
- MNT (partie terrestre du produit Litto 3D ©)  
- Note méthodologique sur les niveaux marins extrêmes SHOM/CETMEF - Analyse des produits 2008 et 2012 (Edition SHOM/CETMEF 2013)  
- Scan 25 (IGN)  
- Tables SIG (DDTM29)  
Auteur :  
- DDTM29/SRS/UPR - Date de création : novembre 2013 - Mapinfo Professionnal V10.0.1

MNT : Modèle Numérique de Terrain  
IGN : Institut Géographique National  
NGF : Nivellement Général de la France  
SHOM : Service Hydrographique et Océanographique de la Marine  
CETMEF : Centre d'Etudes Techniques Maritimes et Fluviales