

**Projet d'implantation d'une plateforme logistique  
à Quimper (29)**

**Dossier de demande d'enregistrement ICPE**

**Articles L. 512-7 et suivants du code de l'environnement**



**I.C.E Conseil**  
Installations Classées & Environnement

Centre Polidesk  
Parc d'activité doaren molac  
56 610 ARRADON  
T 02 57 62 08 60  
contact@ice-conseil.fr

**Rapport n°ICE- R200106a - Version 1 de juin 2020**

Chargés de projet :

O. MONTIEGE, S. GROLLEAU - I.C.E Conseil

Nicolas MILLET – Legendre Développement

---

## SOMMAIRE

---

**CERFA n°15679\*02**

**Pièce jointe n°1** – Carte au 1/25 000

**Pièce jointe n°2** – Plan des abords au 1/2 500

**Pièce jointe n°3** – Plan d’ensemble au 1/500

**Pièce jointe n°4** – Compatibilité des activités projetées avec l’affectation des sols prévue par le plan local d’urbanisme

**Pièce jointe n°5** – Description des capacités techniques et financières

**Pièce jointe n°6** – Respect des prescriptions générales applicables à l’installation

**Pièce jointe n°8** - Avis du propriétaire sur l’état dans lequel devra être remis le site lors de l’arrêt définitif de l’installation

**Pièce jointe n°9** - Avis du maire ou du représentant de l’EPCI compétent en matière d’urbanisme sur le type d’usage futur du site en cas d’arrêt définitif de l’installation

**Pièce jointe n°10** – Justificatif du dépôt de la demande de permis de construire

**Pièce jointe n°12** – Compatibilité du projet avec des plans, schémas et programmes

Autres pièces transmises par le demandeur :

**Pièce complémentaire n°1** – Plan d’ensemble du RDC

**Pièce complémentaire n°2** – Vues en coupe

**Pièce complémentaire n°3** – Rapport FLUMlog

**Pièce complémentaire n°4** – Analyse du risque foudre et étude technique

**Pièce complémentaire n°5** – Plan des réseaux

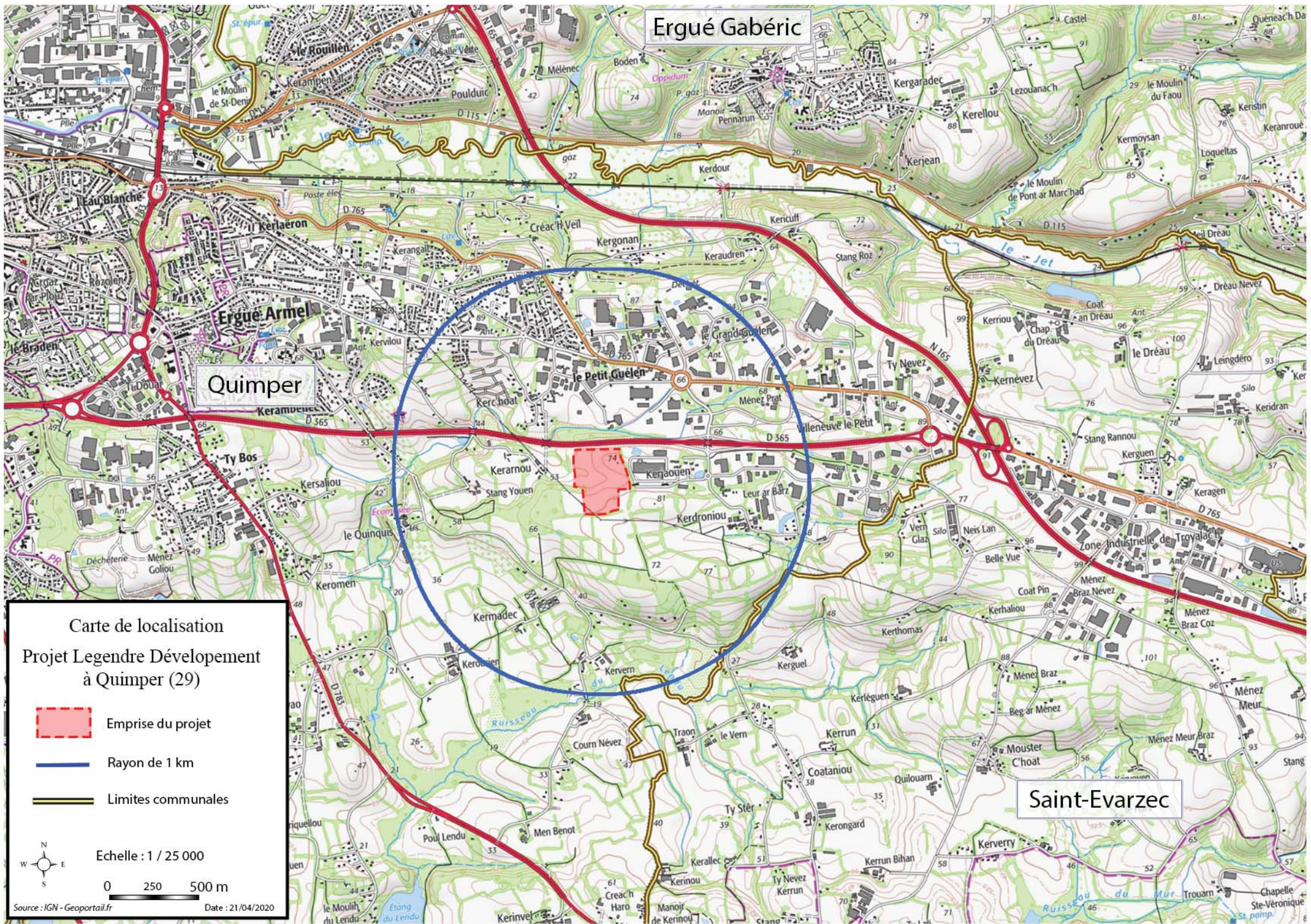
**CERFA N°15679\*02**

*Modèle national fixé par arrêté ministériel du 03 mars 2017  
en application de l’article R.512-46-3 du code de l’environnement*

**Pièce jointe n°1**

**Une carte au 1/25 000 ou, à défaut, au 1/50 000 sur laquelle sera  
indiqué l'emplacement de l'installation projetée**

*1° de l'art. R. 512-46-4 du code de l'environnement*






Ergué Gabéric

Quimper

Saint-Evarzec

Carte de localisation  
Projet Legendre Développement  
à Quimper (29)

-  Emprise du projet
-  Rayon de 1 km
-  Limites communales

Echelle : 1 / 25 000

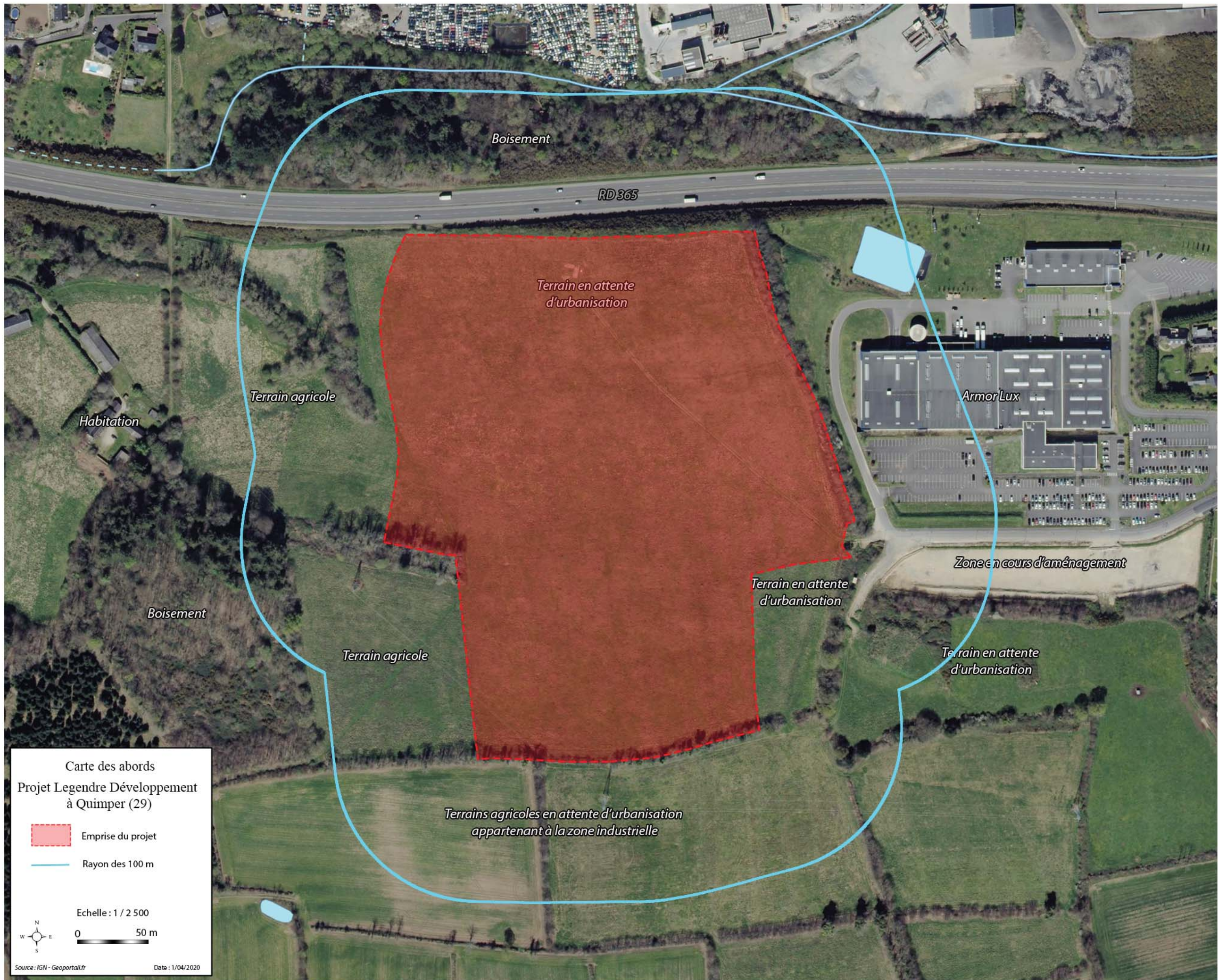
0 250 500 m

Source : IGN - Geoportail.fr Date : 21/04/2020

**Pièce jointe n°2**

**Un plan à l'échelle de 1/2 500 au minimum des abords de l'installation jusqu'à une distance qui est au moins égale à 100 mètres. Lorsque des distances d'éloignement sont prévues dans l'arrêté de prescriptions générales prévu à l'article L. 512-7, le plan au 1/2 500 doit couvrir ces distances augmentées de 100 mètres**

*2° de l'art. R. 512-46-4 du code de l'environnement*



**Pièce jointe n°3**

**Un plan d'ensemble à l'échelle de 1/200 au minimum indiquant les dispositions projetées de l'installation ainsi que, jusqu'à 35 mètres au moins de celle-ci, l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que le tracé de tous les réseaux enterrés existants, les canaux, plans d'eau et cours d'eau**

*3° de l'art. R. 512-46-4 du code de l'environnement*

Conformément au titre 1<sup>er</sup> du livre V du code de l'environnement, l'autorisation de joindre un plan de masse à une échelle inférieure au 1/200 est sollicitée.





**PLAN DE MASSE ET  
RAYON ICPE 35 m**

102  
CAO : MA  
1024-V06-GENERAL CENTRAL.rvt

**07**

1 / 750ème  
Revit 2020

**S.A.S. LEGENDRE DEVELOPPEMENT**  
Construction d'une Plateforme Logistique  
Rue Louise Bobet / ZI Kerdroneau Ouest  
29000 QUIMPER

DEMANDEUR  
S.A.S. LEGENDRE DEVELOPPEMENT  
5, Rue Louis-Jacques Duperré  
35136 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE  
+33 (0)2 99 86 73 88  
olivier.roualet@groupe-legendre.com

ARCHITECTE  
S.A.R.L. d'architecture ARCH-FACTORY  
Espace du Tar  
13, Boulevard Jean Monnet  
56200 L'ARMOR-PLAGE  
+33 (0)2 97 35 08 80  
Contact@archifactory.eu

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
23 JUN 2020



**Pièce jointe n°4**

**Un document permettant au préfet d'apprécier la compatibilité des activités projetées avec l'affectation des sols prévue pour les secteurs délimités par le plan d'occupation des sols, le plan local d'urbanisme ou la carte communale**

*4° de l’art. R. 512-46-4 du code de l’environnement]*

Le projet de plateforme logistique s’implante sur le territoire de la commune de Quimper, au sein de la Zone Industrielle Kerdroniou Ouest. La commune de Quimper dispose d’un Plan Local d’Urbanisme (PLU) approuvé le 6 mars 2017.

Le règlement graphique permet de localiser le projet au sein de la zone UEi(b). Les zones UEi correspondent à des zones d’activités destinées à regrouper les établissements à caractère industriel ou artisanal ainsi que les entrepôts et les installations logistiques...

Plus particulièrement, les terrains sont classés en zone UEi(b) de Kerjaouen qui dispose de prescriptions spécifiques.

Ainsi, en première approche, il ressort que le projet s’inscrit complètement dans la vocation de la zone.

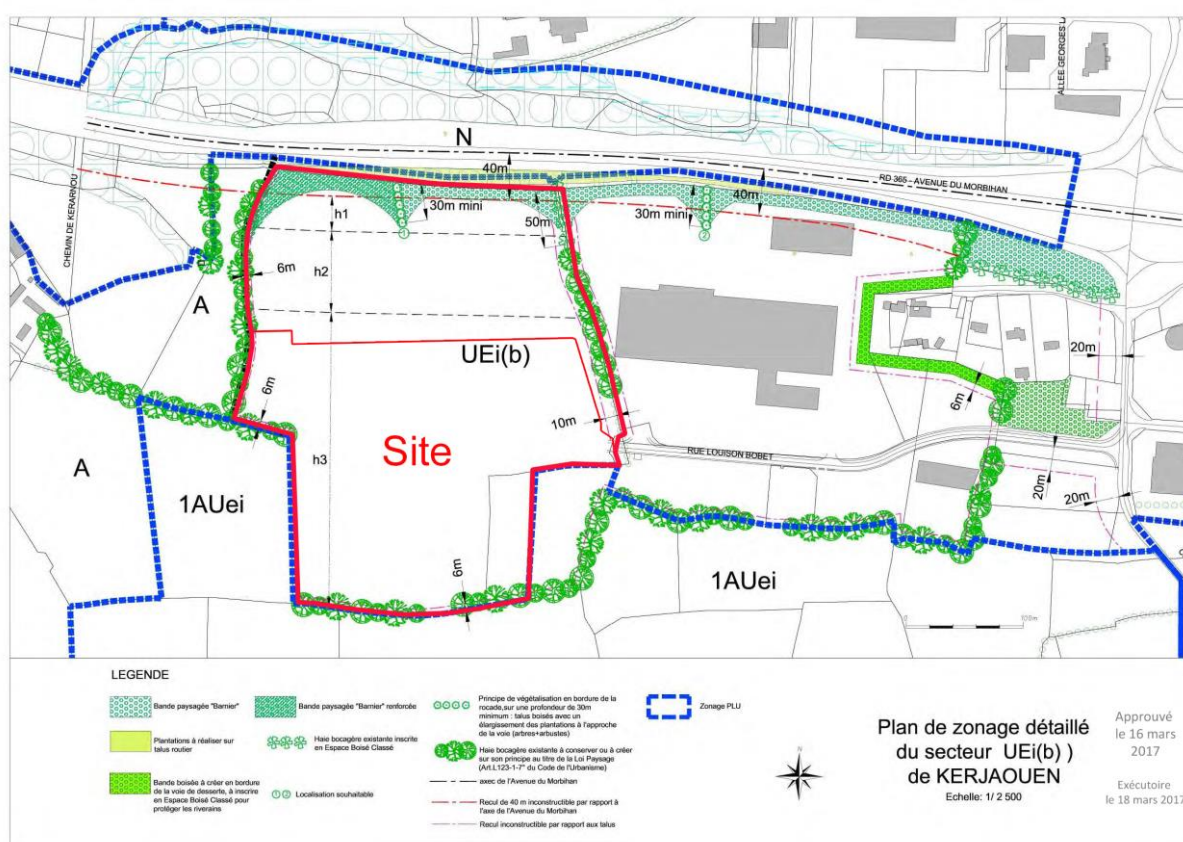


Figure 1 : Extrait de plan de zonage du PLU

Les conditions de l’occupation des sols applicables au sein du secteur UEi sont définies au sein des articles applicables au secteur UEi, à l’exception des articles 3, 6, 7, 11 et 13 qui font l’objet de prescriptions spécifiques au secteur UEi(b) de Kerjaouen.

Le projet respectera l’ensemble des conditions applicables et notamment :

- Article 3 : les accès seront adaptés à la nature du terrain et à l’activité permettant l’accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies. En outre, des aires de stationnement pour les véhicules légers et 3 aires d’attente PL sont prévues sur le site pour éviter tout encombrement de la voie publique. ;

- Article 4 : la plateforme sera raccordée aux réseaux publics (eau potable, eaux usées...). De plus, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle (régulation et traitement avec un séparateur hydrocarbures) avant rejet au réseau d’eaux pluviales du secteur conformément au dossier loi sur l’eau de la zone ;
- Article 6 : le bâtiment aura un retrait minimal de 20 m par rapport aux limites séparatives. De plus, il sera implanté à plus de 200 m de l’axe futur de l’avenue du Morbihan et à plus de 90 m des autres voies de circulation ;
- Article 7 : un recul de 5 m des constructions sera respecté par rapport aux limites séparatives. Un recul de 6 m des constructions sera également maintenu par rapport au talus présent en limite Sud du site ;
- Article 8 : l’entrepôt et les locaux techniques seront implantés dans un même ensemble. Les bureaux seront quant à eux éloignés de 10 m du bâtiment respectant de ce fait la distance minimale de 5 m imposée dans cet article ;
- Article 10 : la hauteur maximale du bâtiment sera de 13 m (hauteur à l’acrotère) Il respectera entre autres les hauteurs maximales définies par rapport aux largeurs des voies et par rapport aux limites séparatives. Enfin, cette hauteur sera inférieure à la hauteur actuelle des terrains complétée de 22 m ;
- Article 11 : l’aspect extérieur du bâtiment respectera les règles générales fixées et la clôture périphérique présentera une hauteur de 1,8 m maximum. Précisons également que les haies existantes et repérées en limite de site sur le plan de zonage du secteur seront conservées ;
- Article 12 : le stationnement des véhicules s’effectuera à l’intérieur du site, en dehors des voies publiques. Il est ainsi prévu 95 places de stationnement pour les véhicules légers (1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de planchers). Il est également prévu un abri complété d’une surface destinée aux 2 roues correspondant a minima à 1 % de la surface de plancher construite ;
- Article 13 : les espaces verts seront aménagés par des plantations. Ces espaces verts représenteront au minimum 10 % de la surface des terrains. Enfin, les haies mentionnées dans le zonage du PLU seront préservés.

Les extraits du règlement correspondant sont présentés en annexe à la présente pièce jointe.

*Annexe 1 : Extraits du règlement d’urbanisme*

L’activité prévue sera donc en accord avec l’activité imposée dans le PLU en vigueur.

Il ressort également de la consultation des documents d’urbanisme que des servitudes impactent la partie des terrains qui sera aménagée dans le cadre de ce projet. Il s’agit de :

- la servitude (I4) liée à ligne haute tension de 63 kV localisée au Sud-Ouest du site,
- la servitude aéronautique de balisage (t4) liée à l’aérodrome de Quimper-Pluguffan.

Ces servitudes ont été prises en compte dans l’élaboration du projet.

*Pièce jointe n°4 – Annexe 1*  
*Extraits du règlement d’urbanisme*

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone principalement destinée aux activités économiques.  
Elle comprend les secteurs suivants :

- les secteurs UEi qui correspondent aux zones d'activités destinées principalement à regrouper les établissements à caractère industriel ou artisanal ainsi que les activités de commerce de gros, les magasins d'usine, les entrepôts, les aires de stockage ou de logistique, les activités de traitement de déchets, les activités de vente, de location, de réparation, d'entretien de matériels ou de véhicules ainsi que toutes les autres activités dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitation en raison notamment des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer ;
- les secteurs UEe qui ont vocation à recevoir toutes les activités admises en zone UEi à l'exception des activités industrielles et des activités incompatibles avec l'habitat. Les hauteurs des constructions prévues dans ces secteurs sont en outre limitées ;
- le secteur UEp destiné à recevoir toutes les installations ou constructions ou équipements liées aux activités portuaires y compris celles concernant la plaisance ;
- les secteurs UEt destinés principalement à l'accueil des activités tertiaires à l'exclusion des activités commerciales. Ces secteurs sont notamment destinés aux bureaux, aux établissements d'enseignement, de formation ou de recherche, aux laboratoires, aux pépinières d'entreprises ;
- les secteurs UEc destinés principalement aux activités commerciales. Ils correspondent essentiellement aux zones commerciales qui se sont développées en périphérie de la Ville ;
- le secteur UEs destiné à recevoir des constructions, installations et équipements nécessaires à la production d'énergie solaire.

## SECTION 1

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

##### **A. Sont interdits les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :**

1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'activité.

Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après la réalisation des constructions effectivement destinées aux activités.

2. Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les formes organisées d'accueil collectif de caravanes et hébergements légers de loisirs
3. Le stationnement des caravanes à l'exception :
  - a) dans les seuls secteurs UEi et UEe de celui lié aux garages collectifs de caravanes aux ateliers de construction ou réparation de caravanes et aux activités de vente ou de location de caravanes
  - b) dans l'ensemble de la zone UE de celui lié aux manifestations culturelles ou sportives aux foires et aux marchés ou aux fêtes foraines pendant la durée de ces manifestations, ainsi que celui nécessaire à la conduite ou au gardiennage des chantiers pendant la durée de ces derniers.
4. Le commerce de détail dans les secteurs UEi, UEe UEp, UEt et UEs lorsqu'il n'est pas expressément prévu dans le préambule définissant la vocation de ces secteurs ou par l'article 2 ci-après.
5. La création en secteur UEc de cellules commerciales destinées au commerce de détail d'une surface de plancher inférieure à 400 m<sup>2</sup> (surface de vente et réserves comprises) est interdite.
6. Les travaux de défrichement dans les espaces boisés classés
7. Les activités non conformes aux dispositions du préambule définissant la vocation des secteurs concernés ou à celles prévues par l'article 2 ci-après.
8. Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux liés à un permis ou autorisation d'occupation du sol ou aux travaux nécessaires aux voies, réseaux, installations et équipements publics, ouvrages de lutte contre les inondations ainsi qu'aux fouilles archéologiques.

9. La destruction des zones humides. Dans ces zones repérées sur les documents graphiques du présent règlement sont uniquement autorisés :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que ces aménagements ne portent pas atteinte à la préservation des milieux concernés,
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les constructions, installations, ouvrages et aménagements d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique, ainsi que ceux liés au passage des voies et réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité et que les atteintes au milieu sont réduites au maximum.

La délimitation des zones humides repérées sur les documents graphiques pourra si nécessaire être affinée par des études complémentaires dans le cadre de l'élaboration des projets.

10. La destruction des éléments patrimoniaux ou des éléments du paysage à protéger représentés sur les documents graphiques du présent règlement. Les interventions sur ces éléments devront respecter les prescriptions les concernant figurant dans les dispositions générales du présent règlement.

11. Les opérations incompatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsque ces dernières existent sur le secteur concerné par le projet.

## **ARTICLE UE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sous réserve des dispositions de l'article UE 1, toutes les occupations et utilisations des sols correspondant à la vocation principale des secteurs concernés telle que définie dans le préambule de la zone sont admises, sous réserve de leur compatibilité avec le tissu urbain environnant.

Sont également admis dans l'ensemble des secteurs UE, à l'exception du secteur UEs, les hôtels, les restaurants, les débits de boisson, les bureaux, les stations-services, les points de recharge en énergie des véhicules électriques, les cinémas et les équipements et services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les activités de service.

Sous réserve du respect des dispositions spécifiques aux zones de dangers sont en outre admis les modifications, restaurations, reconstructions et extensions d'importance mesurée des constructions existantes d'un type autorisé ou non dans la zone.



Les commerces existants situés en dehors des secteurs où le commerce est admis pourront notamment faire l'objet de travaux de rénovation, de modification, de transformation, de reconstruction et d'extension d'importance mesurée n'excédant pas 30 % de la surface de plancher préexistante en prenant comme référence, dans ce dernier cas, la surface de plancher affectée au commerce ( surface de vente et réserves comprises ) à la date d'approbation de la dernière révision du présent document d'urbanisme.

Sont autorisés en secteur UEp les constructions, ouvrages, bâtiments ou équipements ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci y compris les activités commerciales en lien avec cette exploitation.

Sont également admis, dans l'ensemble de la zone UE les travaux de construction, de modification ou de transformation de voies, ainsi que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.

Les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transport, de transmission liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi que les équipements publics; sont admis dans l'ensemble des secteurs UE.

Les équipements publics et les ouvrages de lutte contre les inondations ; sont également admis dans l'ensemble des zones UE.

### **Rappels**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 21 septembre 2007.
2. Les installations travaux et aménagements prévus à l'article R.421-23 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du conseil municipal du 21 septembre 2007.
4. Dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Quimper, les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme se trouvent soumis au régime de l'autorisation spéciale de travaux prévue par les articles L642-1 et D 642-11 et suivants du code du patrimoine.
5. Dans les secteurs situés de part et d'autre des voies bruyantes recensées et classées, les constructions nouvelles, extensions ou surélévations, à usage d'habitation, sont soumises aux normes d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Les périmètres des secteurs concernés sont représentés sur les documents graphiques joints en annexe au Plan Local d'Urbanisme.

6. A l'intérieur des secteurs soumis à un risque connu d'inondation, indicés (in) pour les risques liés au débordement des rivières et représentés en bleu sur les documents graphiques pour les risques liés à la submersion marine, le permis de construire pourra être refusé ou soumis à des prescriptions particulières si le projet, par sa nature, sa localisation et ses caractéristiques, est incompatible avec le caractère inondable du terrain du fait des risques et nuisances qu'il est susceptible d'engendrer pour les occupants futurs, ou de l'aggravation du caractère inondable qu'il occasionnerait.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé et les préconisations du guide d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme en zone soumise à un risque de submersion marine, préconisations jointes au présent règlement, sont notamment applicables dans ces secteurs dans les conditions fixées par les dispositions générales du présent règlement .

7. A l'intérieur des secteurs indicés (D) définis au plan, les projets de constructions et d'aménagements se trouvent assujettis aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation précité, afin de limiter les apports d'eaux pluviales générés par l'urbanisation du bassin versant du Frouit auquel ces secteurs correspondent.
- 8 A l'intérieur des secteurs indicés (p), définis au plan et correspondant aux périmètres de protection des captages de l'eau destinée à l'alimentation humaine, ne peuvent être autorisées que les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UE qui sont compatibles avec les mesures de protection de ces captages telles que définies dans l'annexe servitude d'utilité publique du présent Plan Local d'Urbanisme.
- 9 A l'intérieur de la zone UE, sont également délimités, sur les documents graphiques de zonage, des emplacements réservés pour des voies et ouvrages publics, des installations d'intérêt général, ainsi que des espaces verts. Sur les terrains concernés, seuls des projets conformes aux réservations ainsi faites pourront être autorisés.
10. Dans la zone UE indiquée (b) délimitée au plan, les reculs fixés par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ne sont pas applicables, des dispositions réglementaires spécifiques ayant été définies pour l'urbanisation de ce secteur en application de l'article L111-8 de ce même code.

Ces dispositions spécifiques qui peuvent se substituer aux articles 1, 3, 6, 7, 9 10, 11, et 13 du règlement applicable à ce secteur dans les conditions précédemment définies, sont contenues, sur le plan de zonage détaillé de ce secteur annexé aux documents graphiques de zonage et dans l'annexe « Dispositions particulières aux secteurs indicés b » figurant à la fin du présent règlement.

- 11 Les éléments paysagers ou patrimoniaux à protéger identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur dans les conditions prévues par les dispositions générales du présent règlement.

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE**

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.
2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :
  - a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
  - b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au paragraphe précédent ;
  - c) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Les constructions nouvelles, et autres modes d'occupation ou d'utilisation du sol nécessitant un accès direct sur les voies, notamment nationales ou départementales, peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, afin de préserver la sécurité et la commodité de la circulation sur ces voies.

## **ARTICLE UE4 : DESSERTER PAR LES RESEAUX**

### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle 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**

#### **a) Eaux usées**

Les dispositions des règlements sanitaires en vigueur devront être observées. Les eaux usées des constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement ; la quantité et la nature des eaux usées produites par les immeubles et les activités devront être compatibles avec le dimensionnement et le bon fonctionnement des ouvrages.

Le pré-traitement des eaux industrielles pourra être imposé en raison de la nature ou de l'importance des rejets.

Si le réseau collectif d'assainissement n'existe pas, 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 ; ce dispositif devra être conçu de façon à permettre ultérieurement l'évacuation des eaux usées au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation dans un réseau séparatif vers un exutoire tel que désigné par l'autorité compétente.

Les autorisations d'urbanisme peuvent également être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires, à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur. A cet égard toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et /ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux, de réduire les vitesses d'écoulement et les risques de débordement des cours d'eau, doivent être privilégiées.

Le pré-traitement des eaux pluviales pourra également être imposé afin d'éviter les risques de pollution.

### **3) Collecte des déchets**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir, si nécessaire, les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles d'hygiène et de respect de l'environnement et intégrer notamment l'espace nécessaire au stockage de ces conteneurs sur la propriété concernée par le projet.

### **4) Electricité**

Les projets devront être desservis par un réseau d'électricité de capacité suffisante

## 5) Défense incendie

La défense incendie des constructions et installations doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur

### **ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX COURS D'EAU**

#### **A) RECU PAR RAPPORT AUX VOIES :**

##### **1. Hors agglomération (reculs par rapport aux voies et emprises publiques hors cours d'eau)**

Hors agglomération, en l'absence d'application des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme<sup>32</sup> ou des reculs particuliers prévus dans les secteurs indicés « b », le recul minimal des constructions par rapport à l'axe des voies (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus) doit être conforme aux dispositions suivantes :

##### **a) En secteur UEi, UEe UEc, UEt :**

TYPE DE VOIE	RECU POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION	RECU POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS
Route Nationale 165	50 m	35 m
Autres Routes Nationales	35 m	25 m
Routes Départementales de première catégorie <sup>33</sup>	35 m	25 m
Routes Départementales de deuxième catégorie <sup>33</sup>	25 m	15 m
Routes Départementales de troisième catégorie <sup>33</sup>	15 m	15 m
Voies Communales	15 m	15 m
Autres voies (voies privées)	10 m	10 m

<sup>32</sup> Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

<sup>33</sup> La liste des voies concernées dans les annexes du présent règlement.

Les constructions devront, en outre, respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de ces voies (ou à l'alignement futur lorsque des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus).<sup>34</sup>

En cas d'opposabilité des dispositions prévues par l'article L111-6 du code de l'urbanisme les reculs définis ci-dessus seront applicables dans les espaces urbanisés visés par cet article et concerneront également les constructions énumérées à l'article L 111-7.

b) En secteur UEp

Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies.

**2. En agglomération**

En agglomération, en l'absence d'application des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme<sup>35</sup>, le recul des constructions par rapport aux voies doit être conforme aux dispositions suivantes :

a) Par rapport à l'axe de la Route Nationale 165 (ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus), le recul minimal sera de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 35 mètres pour les autres constructions.

Les constructions devront en outre respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de cette voie (ou de son alignement futur si des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus).

b) Par rapport à l'axe des voies de contournement de Quimper<sup>36</sup>, ou à l'axe futur quand des travaux de redressement ou d'élargissement sont prévus, le recul minimal imposé est de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.

c) Par rapport à l'axe de la Route Départementale 365 (Avenue du Morbihan) ou à l'axe futur lorsque des travaux d'élargissement sont prévus, le recul minimal imposé est de 35 mètres pour les constructions à usage d'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.

Les constructions devront, en outre, respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de cette voie (ou de son alignement futur si des travaux d'élargissement ou de redressement sont prévus).

---

<sup>34</sup> Les limites latérales des voies privées sont prises comme alignement pour celles-ci.

<sup>35</sup> Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

<sup>36</sup> La liste des voies concernées figure dans les annexes du présent règlement.

d) Par rapport aux autres voies les constructions s'implanteront avec le recul minimal suivant :

- 10 mètres par rapport à l'alignement des voies nationales et départementales,
- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales,
- 5 mètres par rapport aux limites latérales des voies privées<sup>37</sup>,
- en secteur UEp, les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies ou avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement.

Lorsqu'un élargissement de voie est prévu, l'alignement futur doit être pris comme référence pour la définition des reculs ainsi définis.

### **3. Cas particuliers**

1. Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme<sup>38</sup>, les reculs définis aux articles UE 6-1 et UE 6-2 ne sont pas applicables pour :

- les ouvrages techniques de stockage, de distribution, de transport, de transmission liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ;
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières : les constructions situées ou non sur le domaine public routier, notamment les stations de péages, les stations-service, les équipements implantés sur les aires de repos le long des autoroutes tels que les restaurants, ou les maisons de tourisme ;
- les services et équipements publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières tels que les installations des services publics de secours et d'exploitation ;
- les réseaux d'intérêt public et notamment les supports d'installation nécessaires aux réseaux, ainsi que les ouvrages et constructions nécessaires à leur fonctionnement.

Ces constructions, installations ou équipements visés aux alinéas ci-dessus pourront être implantés :

- sur l'emprise de la voie concernée, s'ils sont compatibles avec sa destination,
- à l'alignement des voies concernées ou à une distance d'au moins 1 mètre par rapport à cet alignement.

---

<sup>37</sup> Les limites latérales des voies privées sont prises comme alignement pour celles-ci.

<sup>38</sup> Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

2. Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, les reculs prévus aux articles UE 6-1 et UE 6-2 ne sont également pas applicables pour :
  - l'extension de constructions existantes qui ne satisferaient pas à la règle d'implantation, l'extension pouvant, dans ce cas, être admise avec un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante ;
  - permettre la reconstruction d'une construction après sinistre, le recul pouvant, dans ce cas, être conforme à celui de la construction préexistante.
3. Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme<sup>39</sup>, des reculs plus importants que ceux fixés aux articles UE 6-1 et UE 6-2-e pourront être imposés pour :
  - permettre la préservation d'arbres ou de talus existants, le projet pouvant, dans ce cas, être établi ou imposé à une distance d'au moins 6 mètres par rapport au pied du talus ou de l'arbre dont l'existence serait remise en cause par le respect des reculs minimum précités ;
  - permettre, dans les voies en courbe ou les carrefours, les dégagements de visibilité nécessaire à la préservation de la sécurité des usagers des voies publiques. Le recul minimal des constructions fixé par les articles précités pourra, dans ce cas, être majoré de 10 mètres au maximum.
4. Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, des reculs par rapport aux voies et emprises publiques pourront être différents des reculs imposés à l'article UE 6-1 et UE 6-2 pour les constructions établies en bordure du domaine de la S.N.C.F.

Ces constructions pourront être établies à l'alignement ou en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à cet alignement, ceci sous réserve de l'absence de prescriptions contraires liées à la servitude ferroviaire, ces dernières devant, en cas d'existence, être respectées.

#### **B) Recul par rapport aux emprises publiques**

Hors agglomération le recul des constructions nouvelles par rapport aux emprises publiques autres que celles relatives aux voies est de 10 mètres au minimum.

En agglomération ce recul est porté à 5 mètre au minimum.

---

<sup>39</sup> Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées figurent dans les annexes du présent règlement.



Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- aux modifications et extensions d'importance limitée de constructions existantes ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant, dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires, aux constructions publiques ou affectées à des services publics, qui pourront être établis jusqu'en limite de l'emprise publique ou sur l'emprise publique elle-même.

### **C) Reculs par rapport aux cours d'eau**

Hors agglomération, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de 15 mètres à partir de la limite des berges. En agglomération ce recul minimal sera porté à 10 mètres.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux quais, aux ponts, passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
- aux modifications et extensions d'importance limitée de constructions existantes ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans ces deux derniers cas être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution et de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions et aux installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

### **5. Limites d'application**

Sans préjudice des dispositions prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme<sup>40</sup>, les règles de recul prévues aux articles UE 6-1 et UE 6-2 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, panneaux solaires, n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement.

---

<sup>40</sup> Ces dispositions, ainsi que la cartographie des voies concernées, figurent dans les annexes du présent règlement.

Sous la même réserve de la non-application des dispositions de l'article L.111-6 précité, ne sont également pas pris en compte les escaliers extérieurs non fermés dans la limite de 1,20 mètre de dépassement.

Ne sont également pas prises en compte les rampes<sup>41</sup> nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite de 1,50 m de dépassement sans préjudice toutefois des règles de saillie et d'occupation du domaine public.

## **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**<sup>42</sup>

### **1. Cas général**

#### a) En UEi et UEp

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives de propriété. Cependant, la construction en limites séparatives peut être autorisée pour des bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 6 mètres dans une bande de 5 mètres le long des limites latérales de propriété et de fond de parcelle.

#### b) Dans les autres secteurs :

Les constructions pourront être implantées en limite séparative de propriété ou en respectant un recul d'au moins trois mètres par rapport à la limite de propriété.

### **2. Cas particuliers**

L'extension ou la modification des constructions existantes ne répondant pas à la règle d'implantation visée ci-dessus pourra se faire selon le recul déjà existant par rapport aux limites séparatives.

Les reculs pourront également être différents de ceux prévus au paragraphe 1 ci-dessus, pour permettre la reconstruction à l'identique d'un immeuble détruit en tout ou partie par un sinistre. Les reculs devront, dans ce cas, être identiques à ceux de la construction d'origine.

Ne sont également pas prises en compte les rampes<sup>43</sup> nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans la limite de 1,50 m de dépassement sur la marge recul.

Les panneaux solaires ne sont également pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement sur la marge de recul.

---

<sup>41</sup> Garde-corps et pare-vues éventuels compris

<sup>42</sup> Ces dispositions ne concernent pas les implantations par rapport aux limites séparatives avec les voies, emprises publiques et cours d'eau, qui demeurent régies par l'article UE 6 du présent règlement.

<sup>43</sup> Garde-corps et pare-vues éventuels compris

## **ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance minimale de 5 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus. Une distance inférieure pourra être autorisée dans le cas de modification, d'extension ou de reconstruction des constructions existantes sous réserve du respect des règles de sécurité.

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

Sans objet.

## **ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **a) En secteur UEi et UEp :**

La hauteur maximale des constructions n'est pas limitée par le règlement sous réserve des dispositions 2 et 4 ci-après.

### **b) En secteur UEc UEt, UEe et UEs**

La hauteur des constructions devra respecter les dispositions suivantes :

#### **1. Hauteur relative par rapport à la largeur des voies**

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie, sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé existant soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (la limite effective de la voie est substituée à l'alignement pour les voies privées).

A l'angle de plusieurs voies d'inégales largeurs, sur une longueur n'excédant pas 20 mètres à partir de l'intersection des alignements, les constructions peuvent avoir la hauteur relative admise par rapport à la voie la plus large.

En cas de voies en pente, les façades seront divisées en sections de 20 mètres de longueur pour l'application de cette disposition, la cote au milieu de la section étant alors prise en considération. Pour les bâtiments en longueur de façade inférieure à 20 mètres, la cote est prise au milieu de cette façade.

#### **2. Hauteur par rapport aux limites séparatives**

##### **a) En secteurs UEi et UEP :**

La hauteur des constructions sera limitée à 6 mètres sur une bande de 5 mètres le long des limites latérales de propriété et de fond de parcelle.

##### **b) En secteurs UEc, UEt, UEe et UEs :**

Toute construction doit respecter la règle suivante : Sa hauteur doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de cette dernière au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la différence d'altitude de ces deux points diminuée de 3 mètres.

Cette prescription concerne uniquement les limites de fond de parcelle ainsi que les limites latérales à l'extérieur d'une bande de 20 mètres définie par rapport à l'alignement (ou, pour les voies privées, de la limite effective de la voie), et exclut les limites latérales et de fond de parcelle à l'intérieur de la bande de 20 mètres.

Cette disposition ne concerne pas les flèches de pignon pour une hauteur de 5 mètres.

### **3. Hauteur maximale absolue (cas général)**

La hauteur maximale des constructions calculée à partir du terrain naturel de la propriété (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou de remblais) ne peut excéder en règle générale :

SECTEUR	A L'EGOUT DU TOIT OU ACROTÈRE	AU FAITAGE
UEc, UEt, UEe, UEs	10,50 m	14 m

Toutefois, les bâtiments existants dont les hauteurs dépassent celles fixées par le règlement, pourront faire l'objet d'extensions pouvant atteindre les hauteurs maximales de chaque bâtiment concerné par le projet.

### **4. Cas particuliers**

a) Des acrotères ou des égouts de toiture peuvent être autorisés à une hauteur supérieure d'au maximum 3 mètres par rapport à celles fixées à l'article UE 10-3, s'ils s'inscrivent sur la construction avec un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la projection verticale du nu des murs formant ses façades et pignons extérieurs.

Dans le cas où la construction est édiflée d'une limite latérale de propriété à l'autre dans la bande de 20 mètres définie à l'article UE 10-2, le retrait de 2 mètres ne sera pas applicable par rapport à ces limites latérales, les égouts et acrotères précités pouvant être établis jusqu'à ces dernières.

b) Des égouts de toiture secondaires pourront également être autorisés à des hauteurs supérieures à celles fixées par l'article UE 10-3, s'ils s'inscrivent dans les pans formés par les versants de toute toiture ayant un faitage et un égout principal conformes aux dispositions de l'article UE 10-3.

c) Des égouts de toiture et des acrotères pourront également être autorisés à des hauteurs supérieures à celles fixées à l'article UE 10-3, si ces égouts et acrotères sont situés sur un ou des volumes formant une ou des saillies de toiture, et s'ils s'inscrivent dans le gabarit formé par le pan de la toiture concernée et les droites partant de son faitage pour recouper la projection verticale du pan de façade à 1,70 mètre au-dessus de la ligne d'égout de cette dernière, autorisée en application de l'article précité.

La longueur des égouts et acrotères ainsi créés ne devra excéder 50 % de la longueur totale de la façade concernée.

- d) Les dispositions des alinéas a et c du présent article ne permettent pas de déroger aux articles UE 7, UE 10-1 et UE 10-2 du règlement.
- e) Les dispositions des articles UE10-1, UE 10-2 et UE 10-3 ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, aux dispositifs de ventilation, garde-corps et panneaux solaires.
- f) Les dispositions des articles UE 10-1, UE 10-2 et UE 10-3 ne sont pas applicables lorsqu'elles s'opposent à la reconstruction d'un immeuble détruit en tout ou partie par un sinistre ou à une opération de démolition suivie d'une reconstruction ayant pour finalité de mettre aux normes ou de remédier à la vétusté de la construction d'origine .Dans ce cas, les hauteurs à l'égout, à l'acrotère ou au faîtage de l'immeuble ne devront pas excéder celles de la construction préexistante.
- g) Les supports, installations, ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt public (pylônes, mats, poteaux, antennes, caténaires, châteaux d'eau, postes transformateurs, postes ou stations de pompage notamment) ne sont pas soumis aux dispositions des articles UE 10-1, UE 10-2 et UE 10-3.
- h) Des constructions destinées à abriter des ascenseurs et leurs mécanismes pourront être édifiées avec des hauteurs supérieures à celles fixées par les articles UE 10-1, UE 10-2 et UE10-3 sous réserve de ne pas excéder de plus de 2 mètres la hauteur maximale de la construction existante concernée par les travaux.
- i) Les dispositions prévues par l'article UE 10-1 ne sont pas applicables aux lucarnes et saillies de toiture dans la mesure où la longueur cumulée de ces éléments mesurés à la base de leur jonction avec la toiture n'excède pas 50% de la longueur totale du versant de toiture concerné.
- j) Les dispositions prévues par l'article UE10-2 ne sont pas applicables aux adossements de construction(s) contre une ou des construction(s) voisine(s) immédiate(s) existante(s) implantée(s) en limite de propriété et dont le gabarit excède celui actuellement admis par cet article du règlement.

Dans ce cas les hauteurs dérogatoires de la nouvelle construction devront s'inscrire dans un gabarit formé par la projection horizontale des contours de la partie contiguë de la ou des construction(s) voisine(s) contre laquelle ou lesquelles s'adosse la nouvelle construction.

En cas de construction en continuité entre deux bâtiments non conformes aux dispositions de l'article UE 10-2 et situés de part et d'autre d'une même propriété le gabarit précité pourra être étendu d'une limite latérale à l'autre en choisissant l'une ou l'autre des constructions existantes comme référence pour son établissement.

Ces dispositions ne remettent pas en cause l'application de l'article UE 10-2 par rapport aux limites de propriété situées en dehors de l'adossement ou des adossements.

## **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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.

## **ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des « deux roues » correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### **1. Pour les constructions à usage d'habitation**

#### Véhicules automobiles

Une place de stationnement par tranche entière de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement sans qu'il puisse être imposé plus de deux places par logement.

#### Deux roues

Une aire ou un local pour le stationnement nécessaire aux « deux roues » doit être également prévu. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

### **2. Pour les constructions à usage de bureaux** (y compris les bâtiments publics)

#### Véhicules automobiles

Pour les constructions de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place par tranche entière de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supérieures pourront être exigées.

#### Deux roues

Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher une aire ou un local pour le stationnement des « deux roues » devra être, en surplus, aménagé. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1 % de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

### **3. Pour les constructions à usage industriel ou artisanal**

#### Véhicules automobiles

Une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transports des personnes, devront s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

#### Deux roues

Pour les locaux de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher une aire ou un local pour le stationnement des deux roues doit être également prévu. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### **4. Pour les établissements de santé (hôpitaux /cliniques) et les établissements médico-sociaux**

##### Véhicules automobiles

Une place de stationnement pour deux lits.

##### Deux roues

Une aire ou un local pour le stationnement des « deux roues ». La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions s'appliquent sans résorption des éventuels déficits existants.

#### **5. Pour les établissements commerciaux**

##### Véhicules automobiles

Pour les commerces d'au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves), une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à usage commercial au-delà de 200 m<sup>2</sup>.

Pour les commerces d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves), un nombre de places déterminé, soit selon les dispositions précisées ci-dessus, soit en fonction des besoins de l'établissement commercial, eu égard à sa capacité d'accueil, à sa destination et à sa fréquentation

##### Deux roues

Les commerces d'au moins 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront prévoir également une aire ou un local pour le stationnement des deux-roues. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

## Dispositions particulières

Conformément aux dispositions prévues par l'article L111-19 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

### **6. Pour les hôtels et restaurants**

#### Véhicules automobiles

Une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, avec franchise de 100 m<sup>2</sup>.

Une place de stationnement par chambre, sauf dans les secteurs UAb où une place de stationnement pour deux chambres est exigée.

Pour les hôtels-restaurants, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs seul sera pris en compte le nombre de chambres.

#### Deux roues

Les établissements hôteliers devront également prévoir la création d'une aire ou d'un local pour le stationnement des deux roues. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

### **7. Pour les salles de spectacles, de réunions, de fêtes, de congrès, d'exposition, de cinéma et les établissements sportifs**

#### Véhicules automobiles

Des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil, de leur période de fréquentation et des disponibilités existantes, à moins de 300 mètres du terrain, sur les parcs de stationnement publics.

#### Deux roues

Ces établissements doivent également comporter une aire ou un local pour le stationnement des deux roues. La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.



## **8. Pour les établissements d'enseignement**

### Véhicules automobiles

- a) Etablissement du premier degré  
Une place de stationnement par classe.
- b) Etablissement du deuxième degré  
Deux places de stationnement par classe.
- c) Universités et établissements d'enseignement pour adultes  
25 places de stationnement pour 100 personnes.

### Deux roues

Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des « deux roues ». La surface de cette aire ou de ce local devra être au moins égale à 1% de la surface de plancher créée avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

## **9. Cas particuliers**

a) Les dispositions des paragraphes qui précèdent ne sont pas applicables aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

En outre, conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme, seule la réalisation d'une aire de stationnement par logement est exigée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du 1 de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles . Il en est de même pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

d) En cas de travaux de restructuration, de réhabilitation ou de rénovation, l'éventuel déficit acquis des constructions existantes en matière de stationnement ne sera pas remis en cause en raison de la démolition et de la reconstruction de planchers. Les besoins supplémentaires en stationnement susceptibles d'être générés par les autres modifications apportées par le projet du fait notamment du changement de destination des locaux, de l'augmentation du nombre de logements ou de l'extension des surfaces existantes, devront cependant satisfaire aux obligations prévues par les paragraphes qui précèdent.

## **10. Modalités d'application**

- a) Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, distance mesurée à partir de la voirie existante.

Lorsque le demandeur ou le déclarant ne peut satisfaire, pour des raisons techniques ou architecturales ou de disponibilité foncière à moins de 300 mètres du terrain, aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- b) Dans le cas de transformation, d'extension ou de changement de destination des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).
- c) Les dispositions de l'article UE 12 ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique d'un immeuble après sinistre ou à une opération de démolition partielle suivie d'une reconstruction ayant pour finalité de mettre aux normes ou de remédier à la vétusté de la construction d'origine. Dans ces cas, le stationnement préexistant devra, au minimum, être rétabli.
- d) Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle s'appliquant aux établissements ou constructions le plus directement assimilables.
- e) 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.

## **ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) définis à l'article L113-1 du code de l'urbanisme et représentés sur les documents graphiques interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

2- Conformément aux dispositions générales communes à toutes les zones du présent règlement les éléments patrimoniaux et paysagers à protéger et à mettre en valeur (EPP) visés à l'article L151-19 du code précité et représentés sur les documents graphiques doivent être préservés A ce titre les travaux envisagés sur les propriétés concernées ou à proximité immédiate devront prendre en compte la protection de ces éléments dans les conditions définies par les dispositions communes précitées .Les bâtiments, en dehors des annexes indépendantes visées à l'article UA7-3, devront en outre respecter un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux éléments paysagers protégés.

3- Dans le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Quimper les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme se trouvent soumis au régime de l'autorisation spéciale de travaux prévue par les articles L642-1 et D 642-11 et suivants du code du patrimoine.

En conséquence tout déboisement ou abattage d'arbre(s) intervenant dans ce périmètre est soumis à l'autorisation spéciale précitée.

4- 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.

5- L'aménagement d'un écran végétal ou d'un espace paysager pourra être imposé par les services compétents sur les marges de recul par rapport aux voies.

### **SECTION 3**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## SECTEUR UEi (b) de KERJAOUEN

Sont applicables sur ce secteur les dispositions de son plan de zonage détaillé ainsi que celles du règlement du secteur UEi, à l'exception de ses articles 3, 6, 7, 11 et 13 remplacés ou modifiés par les dispositions suivantes :

### **ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE**

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 (droit de passage).
2. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3. L'acceptation du projet peut être subordonnée à :
  - a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
  - b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au paragraphe précédent ;
  - c) La limitation du nombre des accès sur les voies publiques dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
4. Aucun accès direct ne sera autorisé à partir ou sur l'Avenue du Morbihan.

## **ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions devront respecter un recul minimal de 40 mètres par rapport à l'axe futur de l'Avenue du Morbihan tel que délimité sur le plan de zonage détaillé du secteur.
2. Aucune construction ne pourra en outre être implantée à moins de 20 mètres de l'alignement du chemin de Kerdroniou. Ce recul de 20 mètres sera également applicable le long de la limite Sud de la voie principale qui desservira le secteur sur une profondeur de 110 mètres à partir de l'axe du chemin de Kerdroniou.
3. Les dispositions de l'article UE 6-1 non contraires aux alinéas 1 et 2 ci-dessus demeurent applicables pour la définition des autres reculs.

## **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETES**

Les dispositions prévues par l'article 7 du règlement de la zone UE sont complétées par la clause suivante :

Les reculs particuliers prévus par le plan de zonage détaillé le long des talus à conserver au titre de la Loi Paysage doivent être respectés.

- Ce recul est de 6 mètres par rapport aux talus et aux espaces boisés classés situés en limite de secteur et en bordure Ouest de la zone pavillonnaire existante.
- Ce recul est porté à 10 mètres par rapport à l'axe du talus traversant la zone du Nord au Sud (talus situé en limite Est de la parcelle cadastrée à la section I sous le numéro 1980).

## **ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sur la parcelle cadastrée à la section I sous le numéro 1980 les dispositions prévues par l'article 10 du règlement de la zone UEi sont remplacées par les prescriptions suivantes :

La hauteur maximale totale des constructions calculée à partir du terrain naturel (c'est-à-dire avant exécution de fouilles ou de remblais) ne peut excéder :

- 14 mètres à l'intérieur d'une bande de terrain comprise entre 40 et 70 m par rapport à l'axe de l'avenue du Morbihan (secteur h 1 du plan de zonage détaillé) ;
- 18 mètres à l'intérieur d'une bande de terrain comprise entre 70 et 140 m par rapport à l'axe de l'avenue du Morbihan (secteur h 2 du plan de zonage détaillé) ;

- 22 mètres au-delà de 140 m par rapport à l'axe de l'avenue du Morbihan (secteur h 3 du plan de zonage détaillé).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments techniques tels que les antennes, paratonnerres, cheminées et dispositifs de ventilation.

#### **ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions prévues par l'article 11 du règlement de la zone UE sont complétées par les prescriptions suivantes :

A- La marge inconstructible prévue sur le plan de zonage détaillé le long de l'Avenue du Morbihan devra être aménagée de la manière suivante :

- une bande d'une largeur minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue du Morbihan sera exclusivement réservée à l'aménagement paysager.
- la bande de terrain restante, située entre la bande de 10 mètres précitée et la limite de la zone non-aedificandi pourra être affectée à du stationnement en nombre limité, à condition que ce dernier soit totalement masqué depuis l'Avenue du Morbihan du fait de la topographie ou de l'aménagement de la parcelle.
- la marge de recul, inscrite au document graphique, devra en tout état de cause être majoritairement paysagée de la façon suivante : arbres de hautes tiges en bosquets, associés à des plantations arbustives en bourrage, le tout complété le cas échéant par de la pelouse.
- toute utilisation à des fins de stockage ou de présentation commerciale sera interdite sur cette marge de recul.
- A l'extrémité Nord Ouest de la zone et notamment en bordure de l'Avenue du Morbihan le traitement paysagé devra être renforcé de la façon suivante : plantation d'arbres de hautes tiges de diamètre 18/20 (à la plantation) tous les 7 mètres (acer compestris, quercus coccinea, quercus patraea, pinus radiata, pinus sylvestris...) complétée par des arbustes (cornus mas, cornus sanguineus, ligustrum vulgare, evonimus europaeus...)

B- Dans l'ensemble de la zone et notamment en bordure de l'Avenue du Morbihan, les clôtures grillagées éventuelles seront toutes de type identique (grillages plastifiés vert d'une hauteur maximale de 1,80 mètre monté sur poteaux métalliques de même couleur et de même hauteur).

C- Les projets devront respecter les haies bocagères existantes repérées sur le plan de zonage détaillé.

D- Le principe de végétalisation de deux limites séparatives latérales en bordure de rocade devra être mis en œuvre selon les indications portées sur le plan précité et rappelées ci-après :

Constitution d'un talus boisé d'une longueur minimale de 30 mètres avec un élargissement des plantations à l'approche de l'Avenue du Morbihan, le tout implanté selon le principe de localisation indiqué sur le plan.

E- Une attention particulière devra être portée sur la volumétrie, le choix des matériaux et les couleurs des constructions, de façon à ne pas dénaturer la perception du paysage. De façon générale, les constructions devront s'intégrer le mieux possible à leur environnement : Les bâtiments et leurs annexes présenteront une architecture simple et soignée. Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents niveaux de circulation et de perception.

En particulier, les parties du bâtiment donnant sur les voies intérieures de la zone, ainsi que celles visibles depuis l'avenue du Morbihan, devront être traitées comme des façades principales. Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées en harmonie avec la façade principale. Les constructions devront présenter des volumes simples. Les façades seront constituées soit de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents, soit de bardages métalliques, de bois ou de PVC, de préférence horizontaux, soit d'enduits ou de peinture. Les teintes des matériaux non naturels seront choisies dans une gamme sobre.

#### **ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES – ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER**

Les dispositions prévues par l'article 13 du règlement de la zone UE sont remplacées par les prescriptions suivantes :

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les surfaces libres doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement. Un minimum de 10% de superficie totale des terrains devra être traité en espaces verts.
3. 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.
4. Des haies bocagères sont identifiées sur les documents graphiques en tant qu'éléments de paysage à préserver et à mettre en valeur. Ces haies doivent être maintenues ou remplacées en cas de nécessité par des plantations de caractéristiques équivalentes. Des percements de ces haies seront admis pour la création de passages ou de voies.

Le recul des constructions sera de 6 mètres minimum par rapport aux talus à conserver repérés sur les documents graphiques et aux espaces boisés classés. Ce recul de 6 mètres sera toutefois porté à 10 mètres par rapport à l'axe du talus à conserver situé en limite Est de la parcelle cadastrée à la section I sous le numéro 1980.

**Pièce jointe n°5**  
**Une description des capacités techniques et financières**

*7° de l’art. R. 512-46-4 du code de l’environnement*



Le projet de construction et d’exploitation d’une plateforme logistique sur la commune de Quimper est porté par la société Legendre Développement, dont le siège social est localisé à Saint Jacques de la Lande (35).

## I. CAPACITES TECHNIQUES

---

La société Legendre Développement est une filiale du groupe LEGENDRE, spécialisé dans la construction, la promotion, l’étude, la conception, le pilotage et la réalisation de tous programmes immobiliers.

Entreprise familiale et indépendante créée en 1946, le Groupe Legendre est devenu un acteur incontournable de la construction, de l’immobilier et de l’énergie de demain. Favorisant innovation et vision à long terme, le Groupe Legendre diversifie ses activités et étend son rayonnement géographique de l’Ouest de la France à l’échelle nationale et internationale.

La filiale Legendre Développement est quant à elle spécialisée dans le développement d’immobilier clé en main allant de la recherche du foncier à la livraison en passant par la conception et la construction. Elle s’appuie notamment sur les autres entités du groupe pour proposer des solutions énergétiques ainsi que l’exploitation et la maintenance du bâtiment. Elle intervient sur tout type d’ouvrage que ce soient des logements, des bureaux, des opérations mixtes, du commerce, de la logistique, ...

Le futur établissement de Quimper présentera une superficie d’entrepôt d’environ 18 000 m<sup>2</sup>. Les trois cellules projetées, faisant l’objet de la présente demande, permettront d’entreposer environ 29 430 palettes.

Ce bâtiment logistique sera construit et équipé conformément aux dispositions qui lui sont applicables. Il respectera entre autres l’arrêté ministériel du 11 avril 2017 relatif aux prescriptions applicables aux entrepôts couverts. A ce titre, il disposera entre autres :

- de moyens pour la détection incendie et l’extinction automatique (sprinklage),
- de moyens pour la sûreté de l’établissement (portails d’accès, clôture périphérique ...),
- d’un réseau permettant le confinement d’éventuels eaux d’extinction,
- d’autres équipements de protection et d’intervention (murs coupe-feu séparatifs REI120, exutoires de fumées ...).

Ce bâtiment de stockage sera associé à des équipements techniques permettant de s’assurer de la bonne fonctionnalité du bâtiment logistique :

- 3 locaux seront aménagés pour la charge des accumulateurs des équipements de manutention (chariots élévateurs, transpalettes...),
- une chaufferie permettra de s’assurer du bon fonctionnement des équipements d’intervention en maintenant hors gel les cellules de stockage,
- un local transformateur et TGBT seront séparés des cellules de stockage et permettront d’alimenter les réseaux électriques du bâtiment,
- un local sera destiné aux équipements du dispositif d’extinction automatique (sprinklage) protégeant les cellules.

Ce bâtiment sera destiné à recevoir un ou plusieurs locataires. L’obligation de respect des prescriptions de l’arrêté préfectoral de l’établissement sera intégrée au sein de clauses dans les baux de location conclu. Ainsi, chaque bail signé par un locataire comportera une clause spécifique imposant au locataire, dans le cadre de son exploitation, le strict respect des prescriptions de l’arrêté préfectoral d’enregistrement.

Une copie de l’arrêté préfectoral sera annexée au bail et remis au locataire.

Le bail prévoira les clauses suivantes :

- l’autorisation simplifiée a été accordée à la date du (...). Le preneur s’engage à respecter cette autorisation et atteste qu’il relève de la réglementation des installations classées.
- en conséquence, le preneur s’engage à prendre toutes les mesures nécessaires au respect de cette autorisation et à exploiter les lieux en conformité avec cette dernière.

La société Legendre Développement, titulaire de l’autorisation d’exploiter, conservera l’obligation :

- de respecter les règles de construction prescrites par l’arrêté préfectoral ;
- d’imposer le respect des prescriptions de l’arrêté d’exploiter aux locataires ;
- de veiller à l’entretien et à la maintenance des équipements communs.

Sous l’autorité du propriétaire/exploitant, le locataire conservera la charge de toutes les diligences de nature opérationnelle et en particulier :

- la déclaration des incendies et des accidents auprès de la société Legendre Développement et la conservation de leur compte-rendu,
- l’organisation du plan de secours et des exercices de mise en œuvre du plan de secours,
- le respect de la nature et des quantités des matières stockées,
- l’organisation des stockages et l’étiquetage des contenants,
- la tenue à jour du schéma de répartition des stockages,
- l’élimination des emballages et la gestion des déchets,
- la vérification périodique et l’entretien des installations, appareils et dispositifs se trouvant dans les parties occupées et la tenue des registres correspondants,
- le nettoyage des locaux et installations,
- l’établissement des règles de circulation,
- l’établissement des consignes de sécurité et des consignes particulières pour les opérations comportant des manipulations dangereuses,
- la communication au personnel des consignes de sécurité et sa formation,
- la réalisation des contrôles demandés par l’inspection des installations classées.

En cas de non-respect des natures, quantités et modalités de stockage des produits, le bail pourra être résilié de plein droit par le bailleur et le locataire expulsé si ce dernier ne respecte pas les dispositions prévues dans l’arrêté préfectoral d’enregistrement.

Enfin, étant destiné à être mis en location, les horaires de fonctionnement de l’établissement pourront être organisés en 3x8 du lundi au vendredi, avec la possibilité de fonctionner les week-ends suivant les besoins des locataires.

## II. CAPACITES FINANCIERES

---

Comme indiqué précédemment, la société Legendre Développement est la filiale du groupe Legendre destinée à développer les activités de construction, de promotion, de conception et de réalisation de programme immobiliers. A ce titre, elle dispose de capacités financières suffisantes pour développer le projet faisant l’objet de ce dossier comme l’illustrent les chiffres financiers suivants :

	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Chiffres d'affaires	20 808 160 €	64 801 968 €	31 087 000 €
Résultats nets	7 112 €	80 011 €	14 400 €