



DEMANDE D'ENREGISTREMENT

**EXTENSION DU SITE
A ST AGATHON (22)**

***COMPATIBILITE DES ACTIVITES PROJETEES
AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME***

CE DOSSIER A ETE REALISE AVEC L'ASSISTANCE DE :



SOCOTEC

AGENCE DE BREST

180 rue de Kerervern

29490 Guipavas

☎ : 06 07 51 51 21

Intervenant SOCOTEC	Boris LOUARN 06 07 51 51 21 Boris.louarn@socotec.com	Chargé d'affaires HSE
----------------------------	--	------------------------------

Date d'édition	Nature de la révision	Rapport rédigé par
05/10/2022	Rapport initial	LOUARN BORIS

La reprographie de ce rapport n'est autorisée que sous sa forme intégrale, sous réserve d'en citer la source.

Le site de Procopi est implanté sur deux communes, St Agathon et Ploumagoar.

Les parcelles concernées sont résumées dans le tableau ci-dessous :

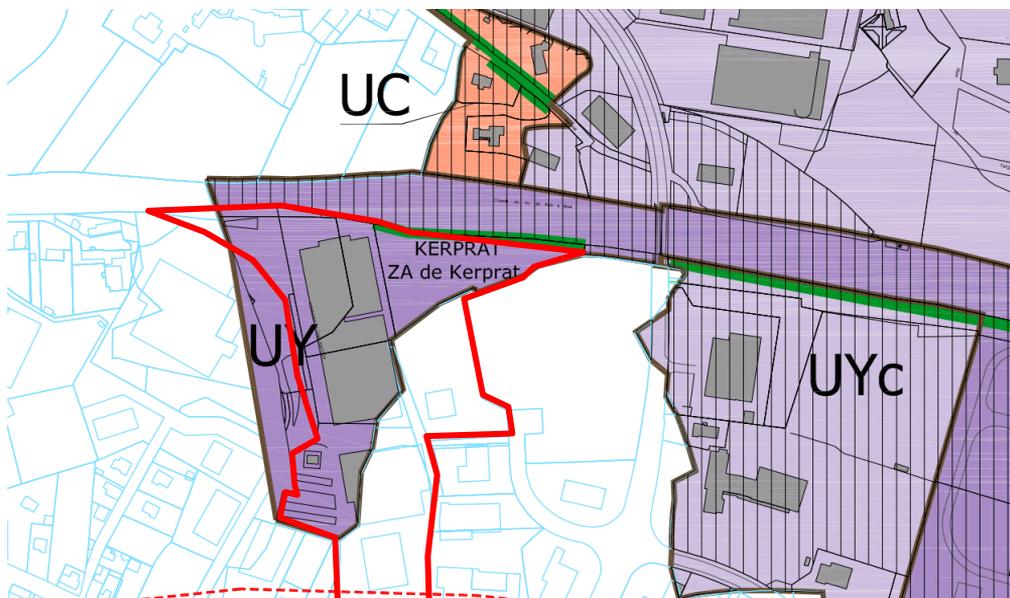
Commune	Section	Parcelle
Ploumagoar	AH	01
		24
		25
		26
		27
		61
St Agathon	AE	34
	AS	34
36		
37		
39		
54		
55		

1. PLU DE ST AGATHON

Le Plan local d'urbanisme de la commune de St Agathon a été approuvé le 23 juin 2015 par délibération du conseil municipal.

1.1 Règlement graphique

Le site de Procopi est implanté en zone Uy, comme décrit sur le règlement graphique ci-dessous.



La zone UY est une zone urbaine où doivent trouver place les activités économiques (artisanat, industries) qui, compte-tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

1.2 Règlement littéral

1.2.1 Occupation des sols

Sont admis en zone Uy :

- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels ou artisanaux.
- Les constructions à usage de bureaux, les entrepôts.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs de stationnement.
- Les installations d'intérêt général.
- L'extension des activités commerciales existantes.
- Les locaux destinés à une activité de commerce, sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité industrielle ou artisanale et que leur surface soit inférieure à 10% de l'emprise au sol du bâtiment et limitée à 299 m².
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire et de ferroutage.

Sont admis en zone Uy, sous conditions :

- Les installations classées sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels, artisanaux et les dépôts existants, dont la création serait interdite dans la présente zone, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement.
- Les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence est directement liée et indispensable aux installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - qu'il soit positionné sur le terrain d'assiette de l'établissement concerné ;
 - qu'il soit intégré au bâtiment d'activité ;
 - que sa surface de plancher n'excède pas 50 m² ;
 - que les logements situés dans les secteurs affectés par le classement en infrastructure sonore des voies soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 et de l'arrêté du 6 novembre 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs.

Les autres articles sont présentés et commentés ci-dessous.

ARTICLE UY 3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

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

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les voies nouvelles en impasse doivent, si l'autorité compétente le juge nécessaire, être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que tous types de véhicules puissent faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, les véhicules de lutte contre les incendies, les ambulances,...

Les accès doivent respecter les écoulements d'eau de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie (par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé), l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée.

Analyse : Le projet respecte l'ensemble des dispositions

ARTICLE UY 4 DESSERTE EN EAU, EN ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet au préalable d'une autorisation de déversement délivrée par la collectivité responsable de la collecte.

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

En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

Tout raccordement ou rejet vers le milieu naturel est interdit.

2 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation de débits évacués de la propriété) doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et sont à la charge exclusive du propriétaire.

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

Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire. De même, des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales (cuve enterrée ou récupérateur dissimulé) sont recommandés pour une réutilisation appropriée suivant les préconisations de la réglementation en vigueur.

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

RESEAUX DIVERS :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique et de fluides divers ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

Analyse : Le site est déjà relié aux réseaux Eaux usées, Eau potable et Eaux pluviales de la commune. Dans le cadre du projet, toutes dispositions seront prises pour que les écoulements rejoignent intégralement le réseau.

ARTICLE UY 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies de la chaussée la plus proche, avec les reculs minimum suivants :

- 100 m pour la RN12 en dehors des espaces urbanisés et en l'absence de projet urbain (article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme) ;
- 50 m pour la RN12 en présence de projet urbain ;
- 75 m pour la RD9 et pour la RD712, du rond-point de Kerhollo au rond-point avec la RD787 (commune de PABU) ;
- 35 m pour les constructions à usage d'habitation et de 25 m pour les autres constructions pour la RD712, du rond-point de Kerhollo vers le Sud ;
- 15 m pour la RD86 et les autres voies ;
- 12 m pour la voie SNCF.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ou pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (cabine téléphonique, poste de transformation électrique, abris voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul actuel ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisins dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.

Analyse : L'ensemble des distances citées sont respectées

ARTICLE UY 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 5 m.

La construction peut toutefois être réalisée sur la limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ferroviaires ainsi que les installations et équipements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

Analyse : La construction projetée la plus proche des limites de propriété est le préau, à 5,5m des limites

ARTICLE UY 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 15 m, sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. où elle pourra atteindre, pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, silos, cuves, ponts roulants, antennes et candélabres...

Analyse : La construction projetée la plus haute culminera à 12m.

ARTICLE UY 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à édifier dans la zone et l'aménagement de leurs abords devront être compatibles avec le cahier de recommandation joint en annexe au présent règlement.

1. REGLES GENERALES

Dans le cadre des lois dites « Grenelle 1 et 2 » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, les constructions devront prendre en compte les recommandations suivantes en matière de qualités environnementales des constructions, notamment du point de vue de :

- La gestion de l'énergie afin d'optimiser les apports solaires passifs (par exemple, limiter les percements au Nord et disposer d'une bonne isolation thermique),
- La gestion de l'eau : mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, puits perdu, etc.
- Le développement des énergies renouvelables : par exemple par la mise en place de capteurs solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une incorporation dans le volume du bâtiment.
- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.

2. ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect de paysages naturels ou urbain ainsi que leur patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs

- du type de clôtures

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. Dans ces conditions, les constructions nouvelles doivent s'implanter parallèlement à une des limites séparatives au moins, de préférence par rapport à la limite sur voie publique ou privée. Il pourra être dérogé à ce principe en cas d'intégration dans la construction de dispositif utilisant des énergies renouvelables et nécessitant une orientation différente du bâtiment.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, au paysage local.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume, de matériaux. Dans ces conditions, les constructions doivent privilégier les volumes simples, perpendiculaires entre eux et sans décrochements inutiles, les locaux techniques, de stockage ou d'exposition doivent de préférence être intégrés au bâtiment principal.
- Les couleurs des matériaux de parements (enduits, bardages) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.
- Tous les bâtiments réalisés devront comporter un minimum de 75% des murs :
 - soit en bardages extérieurs, soit en mur, et auront une couleur faisant partie de la famille dite « 7 et/ou 8 » du nuancier des couleurs RAL, à savoir du n°7000 (petit gris) au n°7047 (télégris4) et /ou du n°8000 (brun vert) au n°8028 (brun terre) ;
 - soit en matériaux naturels (pierre, bois) et devront garder leur teinte d'origine.

3. CLOTURES

La demande d'autorisation de clôture devra être jointe à la demande de permis de construire.

Les clôtures seront réalisées avec des matériaux en harmonie avec l'environnement : le choix des clôtures en termes de matériaux, gabarits, implantation, devra être précisé lors de la demande de permis de construire. Un cadre paysager particulièrement qualitatif devra être intégré à la conception de l'aménagement de la zone quant au traitement des abords des voies.

Les clôtures réalisées par les constructeurs en retrait de l'aménagement paysager réalisé sur l'espace public devront s'harmoniser avec celui-ci.

Les clôtures minérales opaques sont interdites à l'exception des sous-bassements qui sont autorisés sous réserve de ne pas excéder 0,50 m. La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

En limites séparatives :

Les clôtures séparatives espaces publics / espaces privés seront constituées d'un grillage rigide en treillis soudé plastifié de couleur vert foncé, doublé ou non d'une haie vive côté voirie dont la liste est visée en annexe. La haie vive doublant le grillage est prescrite pour les clôtures jouxtant des constructions à usage principal d'habitation situé en contact immédiat de la zone.

En limites sur place et voies publiques ou privées :

- Le recours aux clôtures ne doit pas être systématique et le type de clôture retenu doit être fonction de l'activité projetée.
- Si un dispositif de clôture est jugé nécessaire par le constructeur, il sera constitué d'un grillage de couleur vert foncé de hauteur maximale 2 mètres et constitué de panneaux en treillis soudé plastifié. Ce dispositif soudé rigide devra impérativement être noyé dans une haie végétale constituée d'essences locales implantée côté voirie, dont une liste est indiquée dans le cahier de recommandations.
- Les haies mono-spécifiques, de type thuya ou lauriers sont proscrites.
- Le traitement par fossé (principe du saut de loup) doit être favorisé.

4. ENSEIGNES, PRE-ENSEIGNES ET SIGNALÉTIQUE DES ACTIVITÉS

Le permis de construire devra faire figurer la localisation, la nature, les dimensions, le choix des matériaux ainsi que les couleurs des enseignes, pré-enseignes et panneaux publicitaires.

Le signallement de chaque entreprise pourra uniquement se faire au travers de deux dispositifs :

- enseignes sur façades : elles ne pourront pas se situer au-dessus de la façade ou dépasser l'acrotère ou la sablière. Elles ne pourront occuper plus d'1/3 du linéaire de façade. Des dispositions différentes pourront être admises si l'enseigne présente un caractère esthétique ou artistique volontairement marqué et motivé.

La hauteur maximale (1 mètre) des lettrages devra être en relation avec les dimensions du bâtiment. Les enseignes lumineuses sont proscrites.

Les coloris ne devront pas présenter de teintes trop agressives ;

- structure-totem : ses dimensions seront limitées à une hauteur de 4 mètres par rapport au sol naturel et une largeur de 1mètre. Elle pourra être installée en bord de voie au niveau de l'accès au terrain support de la construction, en recul de 2 mètres par rapport à la limite de propriété, pour signaler les noms, coordonnées et activités de l'entreprise.

- les panneaux publicitaires et pré-enseignes seront strictement interdits.

D'une manière générale la pose de dispositifs d'enseignes, pré enseignes ou de publicités devra être conforme à la réglementation nationale.

Analyse : La construction respecte l'ensemble des prescriptions de cet article

ARTICLE UY 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme et par les textes pris pour son application.

Les groupes de garages et les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles. L'aménagement des aires de stationnement devra s'inspirer des propositions apparaissant dans le cahier de recommandations joint en annexe. Elles pourront ainsi être agrémentées de plantations diverses et notamment d'arbres tiges, et délimitées par des structures végétales de type haies basses ou couvre sols.

Analyse : Les places de stationnement sont déjà construites à l'est du site, été sont en quantités suffisantes

ARTICLE UY 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

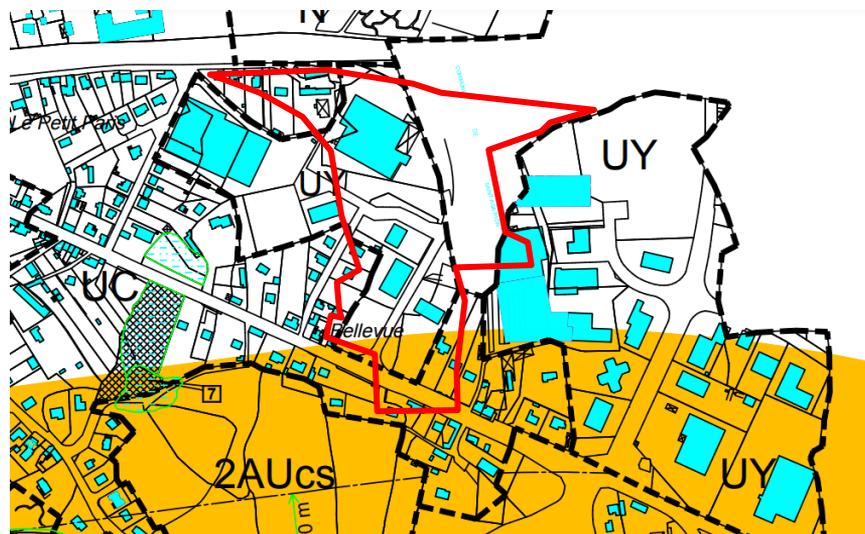
- Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement. La plantation de peupliers, saules et résineux en haie est interdite en limite de voie publique ou privée, et déconseillée en limites séparatives.
 - Aucune aire de stockage ne sera autorisée en façade sur la RN 12, ni dans la marge de recul par rapport à la RN12, ni en façade de cette voie. D'une manière générale, les aires de stockages ne pourront se situer en façade principale des lots. Elles seront implantées de préférence sur la façade opposée des constructions ou sur les parties latérales.
 - Par ailleurs, les aires de stockage ou de dépôt devront s'accompagner d'un traitement paysager permettant d'en atténuer l'impact visuel. Le volet paysager du Permis de Construire devra décrire et représenter l'aménagement et la destination des espaces non bâtis.
 - La totalité des espaces verts (y compris les places de stationnement perméabilisées (engazonnées ou sablées) d'une parcelle devra représenter au minimum 20% de la surface de la parcelle.
 - Le nombre d'arbres plantés sera au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces engazonnées.
 - Des écrans végétaux doivent masquer les aires de stockage et dépôts extérieurs.
 - Les essences utilisées seront choisies dans le cahier de recommandation joint en annexe.
 - Les talus périphériques existants seront obligatoirement préservés, tout comme les plantations qu'ils supportent. Il est par ailleurs fortement recommandé de prolonger ou de renforcer cette trame bocagère, en harmonie avec l'aménagement paysager des terrains.
 - Haies et talus plantés repérés en application de l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin.
- Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, ils pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...).
- La modification d'un talus est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

Analyse : Le taux de végétalisation du site est de 22%. L'ensemble des espaces verts sont régulièrement entretenus

2. PLU DE PLOUMAGOAR

Le plan local d'urbanisme de Ploumagoar

2.1 Règlement graphique



2.2 Règlement littéral

2.2.1 Occupation et utilisation des sols

Sont interdits en zone Uy :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature autres que celles liées au bon fonctionnement des activités industrielles, artisanales ou commerciales du secteur considéré et notamment :

- Les constructions ou installations de toute nature à usage d'habitation ;
- La création et l'extension des constructions à usage agricole ;
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-home qu'elle qu'en soit la durée ;
- Les affouillement ou exhaussements du sol, définis à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements autorisés ;
- L'ouverture de toute carrière

Sont admis en zone Uy, sous conditions :

- Les logements de fonction sous réserve qu'ils soient nécessaires à la sécurité, à la surveillance ou au gardiennage des établissements et qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'exploitation sauf impossibilité technique dûment justifiée ;
- Les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt général, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des établissements ;
- Les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées et effectuant des activités non génératrices de nuisances graves ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous PLOUMAGOAR – Règlement du PLU mis à jour le 06/02/2017 26 réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement de la zone. que les logements situés dans les secteurs affectés par le classement en infrastructure sonore des voies soient conformes aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983 et de l'arrêté du 6 novembre 2000 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits extérieurs.

Les autres articles sont présentés et commentés ci-dessous.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et de protection civile, et font l'objet d'une autorisation de voirie.

Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement adaptée au trafic des poids-lourds.

La création d'accès directs à la RN 12 et aux RD 8 et 767 est interdite. Elle pourra être limitée sur les autres routes départementales.

Analyse : L'ensemble des prescriptions sont respectées

ARTICLE UY 4 - DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT

Eau :

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

Assainissement :

1) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Dans les parties du territoire non desservies par réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à l'étude de zonage d'assainissement annexée au P.L.U. et conçus pour être raccordés aux extensions réseaux quand celles-ci sont prévues.

L'implantation des constructions doit être prévue en fonction de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement les eaux usées vers les dispositifs de traitement.

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

2) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

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

Analyse : Les eaux usées sont raccordées au réseau communal spécifique.
Les eaux pluviales sont acheminées dans le réseaux EP communal après passage dans un séparateur d'hydrocarbures

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au moins :

- à 40 m de part et d'autre du terre-plein central de la RN 12 (50 m pour les constructions à usage d'habitat) ;
- à 40 m de part et d'autre du terre-plein central de la RN 12 pour la zone de Runanvizit ;
- à 35 m de l'axe des RD 767 et RD 8 ;
- à 15 m de l'axe des RD 5 et 712.

En bordure des autres voies, les constructions doivent être édifiées :

- avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant des voies et places existantes, ou à leur alignement futur tel que reporté au documents graphiques.
- en fonction des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions voisins.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si l'unité architecturale de la rue ou de la place n'est pas compromise.

Analyse : La RD 5 est à 70m du site, la RD 712 à 130m, donc l'implantation est conforme

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 m.

La construction de bâtiments joignant la limite séparative pourra être autorisée lorsque des mesures indispensables auront été prises pour éviter la propagation des incendies :

- dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en matériaux et en volume ;
- en cas d'extension de bâtiments existants.
- dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment déjà implanté en limite séparative

Cependant, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, la distance de 5 m par rapport à la limite de ces zones devra impérativement être respectée.

Des dispositions différentes peuvent également être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Analyse : La construction projetée la plus proche des limites de propriété est le préau, à 5,5m des limites

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans tous les cas, quel que soit l'usage des constructions, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Analyse : les extensions seront contigues entre elles et par rapport à l'existant. Seul le préau sera non contigu, et implanté à une distance de 13m de la cellule 2

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit s'harmoniser à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. Dans ces conditions, la hauteur totale des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne pourra excéder 15 mètres, sauf en cas d'extension d'un bâtiment existant antérieurement à la date d'approbation du présent P.L.U. où elle pourra atteindre, pour les parties transformées, aménagées ou nouvelles, la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes sans pouvoir les dépasser en aucun cas. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres...

Analyse : La construction la plus haute culminera à 12m.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du mettre d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence :

- L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. Dans ces conditions, les constructions nouvelles doivent s'implanter parallèlement à une des limites séparatives au moins, de préférence par rapport à la limite sur voie publique ou privée.
- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions au paysage local.
- Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une unité d'aspect, de volume et de matériaux. Dans ces conditions, les constructions nouvelles doivent privilégier les volumes simples, perpendiculaires entre eux et sans décrochements inutiles.
- Les couleurs des matériaux de parement (enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.
- L'emploi de matériaux brillants ou galvanisés en façade est interdit.
- Les matériaux utilisés pour la couverture devront avoir une teinte sombre ou mate.
- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.

Clôtures :

Les clôtures éventuelles sur rue doivent être constituées soit :

- d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage vert, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.

- d'un grillage simple sur poteau, d'une hauteur maximale de 2 m. La couleur du grillage et des poteaux sera identique.

Le grillage utilisé sera de préférence constitué de panneaux en treillis soudés.

Analyse : La construction respecte l'ensemble des prescriptions de cet article

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Analyse : Les places de stationnement sont déjà construites à l'est du site, été sont en quantités suffisantes

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptées à l'environnement. La plantation de peupliers, saules et résineux en haie est interdite sur voie publique ou privée, et déconseillée en limites séparatives.

En tout état de cause, 20% au moins de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée. Le nombre d'arbres plantés sera au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée.

Des écrans végétaux doivent masquer les aires de stockage et dépôts extérieurs.

Concernant la zone UY dans laquelle est installée l'entreprise Sita Ouest (parcelle n°15, section cadastrale ZV), des haies ou talus plantés devront être prévus dans l'aménagement du site afin de permettre une bonne intégration paysagère des constructions et des espaces de stockage.

Haies et talus plantés repérés :

Les haies ou talus plantés, repérés en application du 7^{ème} alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, seront maintenus et entretenus en tant que de besoin, en particulier à l'intérieur des périmètres de protection des prises d'eau du Pont Caffin et du Moulin de la Roche, sur le Trieux.

Pour des raisons de sécurité en bordure des voies ouvertes à la circulation, ils pourront être modifiés ou déplacés à condition d'être recomposés en retrait, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...).

Pour des raisons techniques liées au bon fonctionnement de l'activité agricole, ou pour réguler le libre écoulement des eaux, les talus plantés en milieu agricole pourront être modifiés, voire déplacés à condition d'être recomposés, dans des conditions similaires (hauteur de talus, type d'essence...).

La modification d'un talus est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.

L'ensemble de ces modifications devra faire l'objet d'une demande en mairie.

Analyse : Le taux de végétalisation du site est de 22%. L'ensemble des espaces verts sont régulièrement entretenus