

PJ n° 4

Compatibilité avec l'affectation des sols

Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme définit les règles indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc. Il doit notamment exposer clairement le projet global d'urbanisme, ou PADD, qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution de l'agglomération.

La commune de Briec est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16/05/2013.

Le projet d'entrepôt de la société SODISE se situe en zone UI pour les parcelles occupées actuellement par la société RECTOR-LESAGE et 1AUI pour la parcelle YH236 actuellement exploitée pour une activité agricole (voir figure suivante).



Figure 7 : Situation de l'emprise du projet SODISE intégrée au règlement graphique du PLU de Briec

Outre le règlement graphique, le PLU est aussi constitué du règlement littéral où est défini l'usage des zones et réunies les prescriptions applicables à celles-ci.

La zone UI du PLU de la commune de Briec est définie comme étant « une zone destinée à l'accueil d'activités économiques dont l'implantation est souhaitable dans une zone spécialisée à l'extérieur des zones d'habitations ». La zone UI comporte également 3 sous-zones à prescriptions particulières, cependant les parcelles concernées par le projet SODISE ne se trouvent pas dans ces sous-zones spécifiques.

La justification de la conformité du site aux dispositions générales du PLU applicables à la zone UI est disponible dans le tableau ci-après.

Tableau 5 : Justification de la conformité de l'usage prévu du projet SODISE au règlement littéral d'urbanisme pour la zone UI

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL				
Article UI1 – Occupations et utilisations du sol interdites				
UI1	Sont interdits :	-	-	-
UI1	- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UI2,	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
UI1	- les constructions à usage agricole,	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
UI1	- les constructions destinées à l'exploitation forestière,	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
UI1	- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
UI1	- les caravanes et habitations légères de loisir,	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
UI1	- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
UI1	- les aires de jeux et de sports,	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
UI1	- les parcs d'attractions ouverts au public.	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
UI1	En secteur Ulp, sont également interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles II.1.1 et II.1.3 de l'arrêté préfectoral n°98-1845 du 21 octobre 1998.	NA	-	Applicabilité limitée au secteur Ulp dont le projet SODISE ne fait pas partie

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
Article UI2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions				
UI2	La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition : - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité, - que sa surface de plancher ne dépasse pas : 50 m ² ,	NA	-	Il n'est pas prévu de loge de gardiennage dans le projet SODISE
UI2	Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas d'installations classées soumises à autorisation d'exploiter
UI2	Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif et s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'ouvrage
UI2	Les installations de production d'énergies renouvelables et les installations et équipements nécessaires à leur exploitation, sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques.	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
UI2	Est également autorisé dans la Zone d'Aménagement Commerciale (ZACOM) de proximité, la possibilité de se renouveler à surface équivalente (à la date d'approbation du SCOT), sans disposer de droit à construire supplémentaire. La surface maximale par unité commerciale est de 2 500 m ² . Les surfaces considérées sont les surfaces de plancher totales nécessaires à l'opération à l'exclusion des bureaux quand ils sont à l'étage.	NA	-	Le projet SODISE n'est pas situé en ZACOM
UI2	Sont également autorisés en secteur UIc, les commerces de plus de 400 m ² et de moins de 1 000m ² de surface de plancher.	NA	-	Applicabilité limitée au secteur UIc dont le projet SODISE ne fait pas partie

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL				
Article UI3 – Accès et voirie				
UI3	<p>1 – Voirie</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>Les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p>	A	C	Les voies privées à l'intérieur du site projet SODISE respecteront les prescriptions de l'arrêté du 11 avril 2017 qui reprennent notamment les prescriptions de cet article
UI3	<p>2 – Accès</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p>	A	C	Le projet SODISE dispose de plusieurs accès depuis la voie publique, afin notamment de réguler les flux de circulation (véhicules légers/poids-lourd, visiteurs/personnel)
Article UI4 – Desserte par les réseaux				
UI4	<p>1 – Alimentation en eau potable</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.</p> <p>Les nouvelles canalisations principales de distributions devront être réalisées avec un diamètre minimum de 100mm, permettant la mise en place sur le réseau de poteaux incendie.</p>	A	C	Le site du projet SODISE sera raccordé au réseau d'adduction d'eau potable public dans le respect du présent article notamment pour ce qui concerne les caractéristiques des canalisations nouvelles

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
UI4	<p>2 – Assainissement</p> <p>a) Eaux usées</p> <p>Les préconisations du Zonage d'Assainissement devront être respectées.</p> <p>Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau collectif d'assainissement, s'il existe.</p> <p>En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.</p> <p>Les constructions doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur. Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.</p>	A	C	<p>Le site du projet SODISE sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Mises à part les eaux usées sanitaires et les eaux pluviales, aucun rejet d'autre nature n'est attendu lors de l'exploitation de l'établissement.</p>

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
UI4	<p>b) Eaux pluviales</p> <p>Les préconisations du Schéma Directeur des Eaux pluviales devront être respectées.</p> <p>Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau eaux usées.</p> <p>Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation du Maire, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.</p> <p>Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.</p> <p>Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux quand le sol le permet, est à privilégier.</p> <p>Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.</p>	A	C	<p>Les prescriptions des documents de planification dont les schémas directeurs des eaux (SAGE/SDAGE) sont pris en compte dans le présent document (voir PJ n° 12).</p> <p>L'ensemble des eaux pluviales seront collectées sur le site et transiteront, si nécessaire (eaux pluviales de voirie), par un séparateur d'hydrocarbures avant d'être stockées dans un bassin d'orage et rejetées dans un ouvrage public après autorisation de l'autorité compétente.</p> <p>Afin de limiter les volumes d'eau collectés, il a été décidé d'aménager le site avec des espaces végétalisés permettant ainsi une meilleure infiltration des eaux pluviales.</p>
UI4	<p>3 – Branchement aux réseaux divers : énergie et télécommunication</p> <p>Pour les constructions nouvelles, les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente. Elle sera à la charge du pétitionnaire qui devra préalablement s'informer auprès des distributeurs que les débits ou réseaux sont suffisants.</p>	A	C	<p>Le raccordement aux réseaux d'énergie et de télécommunication sera effectué conformément aux préconisations des gestionnaires de ces réseaux</p>
Article UI5 – Caractéristiques des terrains				
Non réglementé				

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
Article UI6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques				
UI6	1 – Cas général Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation du public. Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.	A	C	Aucune construction ne se situera à moins de 5 m des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation du public

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
UI6	<p>2 – Cas particuliers</p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la construction d'annexe et dépendances de moins de 15m² de surface de plancher, à l'exception des garages quelle que soit leur surface, un recul inférieur, compris entre 0 et 5 m, pourra être admis. - Pour la construction d'équipements publics et d'intérêt général, la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, un recul compris entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies pourra être admis. - Pour l'adaptation, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions existantes autorisées dans la zone qui ne satisferaient pas aux règles d'implantation précisées ci-avant, un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante pourra être admis, compris entre 0 et 10 m, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul préexistant. <p>Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à : 35 mètres en bordure, des routes départementales n°785, n°770, n°72 et n°61.</p> <p>Ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations. Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation ne pourra se faire qu'après l'accord du gestionnaire des routes départementales.</p> <p>En sus et nonobstant les dispositions ci-dessus du présent article, il est rappelé qu'en dehors des espaces urbanisés, l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme s'applique (Voie concernée : RN 165).</p>	NA	-	<p>Le projet SODISE ne concerne pas de cas particuliers de ce type, de plus il n'est pas implanté en bordure de routes départementales n°785, n°770, n°72 et n°61</p>

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
Article UI7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives				
UI7	<p>1 – Cas général</p> <p>Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 mètres.</p> <p>Afin de réduire les risques et les nuisances vis à vis des riverains de la zone UI, une marge d'isolement plus importante, comprise entre 0 et 5 m, pourra être imposée lorsque les limites séparatives jouxtent une zone urbaine à vocation d'habitat ou une zone naturelle de construction isolée existante à vocation d'habitat.</p>	A	C	D'une manière générale, les constructions du projet SODISE présentent un recul de 20 mètres par rapport aux limites de propriété
UI7	En secteur UIa, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.	NA	-	Le projet SODISE ne se situe pas en zone UIa
UI7	Les constructions préserveront un recul minimum de 15 m vis à vis des cours d'eau naturels.	A	C	Le projet SODISE se situe à plus de 200 mètres du cours d'eau le plus proche

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
UI7	<p>2 – Cas particuliers</p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la construction d'annexe et dépendances de moins de 15m² de surface de plancher, à l'exception des garages quelle que soit leur surface, une implantation en limites séparatives pourra être admis. Un recul entre 0 et 3 mètres pourra être autorisé ou imposé dans le cas ou il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il serait préférable de conserver pour des raisons d'environnement. - Pour la construction d'équipements publics et d'intérêt général, la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, un recul compris entre 0 et 10 m par rapport aux limites séparatives pourra être admis. - Pour l'adaptation, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions existantes autorisées dans la zone qui ne satisfieraient pas aux règles d'implantation précisées ci-avant, un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante pourra être admis, compris entre 0 et 10 m, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul préexistant. - Pour les constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières : les constructions situées ou non sur le domaine public routier, notamment les stations services, les équipements implantés sur les aires de repos le long des autoroutes, tel que les restaurants ou les hôtels, un recul inférieur, compris entre 0 et 3 m pourra être admis. 	NA	-	Le projet SODISE ne concerne pas de cas particuliers de ce type
Article UI8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété				
Non réglementé				
Article UI9 – Emprise au sol				
Non réglementé				

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
Article UI10 – Hauteur maximale des constructions				
UI10	1 – Cas général La hauteur des constructions doit être compatible avec l'environnement naturel ou bâti.	A	C	La hauteur des bâtiments n'excèdera pas 14 m au point le plus haut (exception faite de la cheminée permettant le rejet des émissions de l'installation de chaufferie)
UI10	2 – Cas particuliers - En secteur UIa, la hauteur des constructions est limitée à 10m au faîtage, par rapport au sol naturel avant travaux.	NA	-	Le projet SODISE ne se situe pas en zone UIa
Article UI11 – Aspect extérieur				
UI11	La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le 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.	A	C	Un soin particulier, sur demande du maître d'ouvrage, a été apporté par le cabinet d'architecture pour favoriser l'insertion paysagère du bâtiment. Ces éléments seront examinés lors de l'instruction de la demande de permis de construire
UI11	En conséquence : - l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ; - les couleurs de matériaux de parement (pierres, 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 ; - Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, abris, etc. devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le paysage bâti et naturel existant. Il s'agira d'organiser harmonieusement la transition entre espaces à vocation principale d'habitat et espaces à vocation d'activités, sans nuire à l'interpénétration des formes urbaines et à la mixité fonctionnelle.	A	C	Ces dispositions seront examinées au regard du contenu de la demande de permis de construire, à noter que le projet se situe en zone industrielle et non en zone résidentielle

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
UI11	Sont interdits : - l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ainsi que les imitations de matériaux. - toute construction réalisée avec des moyens de fortune.	A	C	Le bardage extérieur sera réalisé en éléments métalliques. La construction du bâtiment sera menée dans les règles de l'art par des entreprises qualifiées
UI11	Clôtures a) clôtures sur voie : Elles seront constituées de haies vives, qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 m noyé dans la végétation, monté sur poteaux métalliques, d'un aspect particulièrement soigné. b) clôtures sur limites séparatives : Elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 2 m doublé d'une haie vive. Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique. c) autorisation : Le projet de clôture doit être étudié et présenté en même temps que le projet de construction auquel il se rapporte.	A	C	Les clôtures séparatives existantes du site RECTOR LESAGE seront conservées. Les clôtures sur voirie seront remplacées par des clôtures d'une hauteur de 2 m. Le projet de clôture est intégré à la demande de permis de construire
Article UI12 – Aires de stationnement				
UI12	Des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et leur fréquentation doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale. En particulier pour les catégories ci-dessous est exigé au minimum :	A	C	Les aires de stationnement à destination du personnel, des poids-lourds et des visiteurs sont prévues en nombre suffisant dans l'enceinte de l'établissement du projet SODISE
UI12	a) pour les commerces de moins de 1 000m ² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) : - pour les surfaces comprises entre 0 et 500m ² : 1 place pour 30m ² - pour les surfaces comprises entre 500m ² et 1 000m ² : 1 place pour 15m ²	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
UI12	b) pour les commerces de plus de 1 000m ² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) : - 1 place pour 15m ² de surface de plancher.	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
UI12	c) pour les bureaux et activités de service y compris bâtiments publics : - 1 place pour 40m ² de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supplémentaires pourront être exigées.	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
UI12	d) pour les établissements industriels ou artisanaux : - 1 place de stationnement pour 100m ² de surface de plancher	A	C	La surface occupée par les bureaux est de 3 956 m ² et le nombre de places de stationnement prévu est de 123.
UI12	e) pour les hôtels et les restaurants : - Une place de stationnement par chambre jusqu'à 20 chambres - Au-delà de 20 chambres, les places de stationnement seront déterminées en fonction de la capacité d'accueil et du type de fréquentation - Une place de stationnement pour 10m ² de salle de restaurant avec une franchise de 100m ² - Pour les hôtels-restaurant, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
UI12	Il convient de compter 25 m ² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir annexe du règlement).	A	C	Les places de stationnement sont dimensionnées à 25 m ² par emplacement
UI12	Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un terrain défini dans le permis de construire, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par les articles L.123.1-12 et L.332.7-1 du Code de l'Urbanisme.	NA	-	Pour information en cas d'impossibilité de satisfaire aux prescriptions précédentes

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
UI12	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 desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.	A	C	Les aires de stationnement disposent de plusieurs accès à la voie publique afin de dissocier les flux et ainsi prévenir les risques d'accident. D'autre part, la dissociation des flux (personnel/visiteurs/poids-lourds) permet d'optimiser la circulation sur les voies d'accès (désengorgement de la route communale n°9)
UI12	La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti. Le traitement des plantations est précisé à l'article UI13.	A	C	Les aires de stationnement sont situées sur la face Nord-Est de l'emprise du projet SODISE, de plus un effort a été réalisé afin d'aménager ces aires avec de la végétation
UI12	Dans le cas de transformation, d'extension sans changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération, (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).	NA	-	Le projet SODISE concerne une nouvelle affectation de l'emprise (nouveau bâtiment)
UI12	Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement mutualisé. Les normes précitées peuvent être réduites sous réserve que celui-ci corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.	NA	-	Le projet SODISE ne concerne pas ce type d'usage
Article UI13 – Espaces libres et plantations				
UI13	1 – Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.	NA	-	Aucun espace boisé classé ne se situe dans le périmètre du projet SODISE

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
UI13	2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.	NA	-	Aucun élément de paysage identifié au PLU ne sera détruit ou modifié dans le cadre du projet SODISE
UI13	3 – Cas général Les talus non classés en espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du CU seront également conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.	A	C	Les talus non classés en espace boisé se trouvant en limite séparative ou en bordure de voirie seront conservés
UI13	Les talus et boisements devront être régulièrement entretenus.	A	C	L'entretien des talus et boisement sera réalisé par l'exploitant
UI13	Les marges d'isolement par rapport aux voies et autres zones à vocation d'habitat, les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et de stockage seront paysagées et plantées soit d'arbres de haute tige chaque fois que la disposition des lieux le permettra, soit d'espèces arbustives adaptées afin de garantir le bon aspect des lieux : - Les arbres de haute tige devront être en nombre d'au moins un par 50 m ² d'espace planté; les feuillus seront privilégiés chaque fois que les conditions écologiques et pédologiques le permettront. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.	A	C	Il est prévu au niveau des limites séparatives et des aires de stationnement, la plantation d'arbres répondant à ces critères
UI13	La surface d'espaces verts ne pourra être inférieure à 20% de la surface du terrain.	A	C	La surface des espaces verts paysagers et espaces verts naturels représentera environ 49 % de la surface totale de l'emprise du projet SODISE

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
UI13	Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux tels que réservoirs, citernes, abris, remises, etc. devront être masquées par un écran de verdure.	A	C	Les réserves d'eau pour le fonctionnement du système d'extinction automatique et pour l'intervention des services d'incendie et de secours seront implantés afin de minimiser leur impact visuel depuis la voie publique (positionnement par rapport au bâtiment, choix d'une réserve souple horizontale au lieu d'une cuve verticale, implantation de végétation entre la réserve d'eau et la route communale)
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL				
Article UI14 – Coefficient d'occupation du Sol				
Non réglementé				
SECTION 4 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONSELECTRONIQUES				
Article UI15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales				
Non réglementé				
Article UI16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques				
Non réglementé				

Le projet SODISE est en conformité par rapport au règlement du PLU de la commune de Briec concernant la zone UI.

Outre la zone UI, la parcelle YH236 à l'ouest de l'emprise du projet SODISE et actuellement exploitée pour un usage agricole, se situe en zone 1AUI.

La zone 1AUI du PLU de la commune de Briec est définie comme étant « une zone équipée, destinée à l'urbanisation à court terme, à vocation d'accueil d'activités économiques ». La zone 1AUI comporte également 3 sous-zones à prescriptions particulières, cependant les parcelles concernées par le projet SODISE ne se trouvent pas dans ces sous-zones spécifiques.

La justification de la conformité du site aux dispositions générales du PLU applicable à la zone 1AUI est disponible dans le tableau ci-après.

Tableau 6 : Justification de la conformité de l'usage prévu du projet SODISE au règlement littéral d'urbanisme pour la zone 1AUI

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL				
Article 1AUI1 – Occupations et utilisations du sol interdites				
1AUI1	Sont interdits :	-	-	-
1AUI1	- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUI2,	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
1AUI1	- les constructions à usage agricole,	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
1AUI1	- les constructions destinées à l'exploitation forestière,	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
1AUI1	- les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation,	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
1AUI1	- les caravanes et habitations légères de loisir,	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
1AUI1	- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
1AUI1	- les aires de jeux et de sports,	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
1AUI1	- les parcs d'attractions ouverts au public.	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
1AUI1	En secteur 1AUIp, sont également interdites les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles II.1.1 et II.1.3 de l'arrêté préfectoral n°98-1845 du 21 octobre 1998.	NA	-	Applicabilité limitée au secteur 1AUIp dont le projet SODISE ne fait pas partie

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
Article 1AUI2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions				
1AUI2	La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition : - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité, - que sa surface de plancher ne dépasse pas : 50 m ² ,	NA	-	Il n'est pas prévu de loge de gardiennage dans le projet SODISE
1AUI2	Les installations classées soumises à autorisation, sous réserve que des dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les dangers ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas d'installations classées soumises à autorisation d'exploiter
1AUI2	Les ouvrages techniques s'ils sont d'intérêt collectif et s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics, et même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'ouvrage
1AUI2	Sont également autorisés en secteur 1AUIc, les commerces de plus de 400 m ² et de moins de 1 000m ² de surface de plancher.	NA	-	Applicabilité limitée au secteur UIc dont le projet SODISE ne fait pas partie
SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL				
Article 1AUI3 – Accès et voirie				
1AUI3	1 – Voirie Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voiries en impasse d'une longueur supérieure à 50m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.	A	C	Les voies privées à l'intérieur du site projet SODISE respecteront les prescriptions de l'arrêté du 11 avril 2017 qui reprennent notamment les prescriptions de cet article

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
1AUI3	<p>2 – Accès</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p>Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p>	A	C	Le projet SODISE dispose de plusieurs accès depuis la voie publique, afin notamment de réguler les flux de circulation (véhicules légers/poids-lourd, visiteurs/personnel)
Article 1AUI4 – Desserte par les réseaux				
1AUI4	<p>1 – Alimentation en eau potable</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.</p> <p>Les nouvelles canalisations principales de distributions devront être réalisées avec un diamètre minimum de 100mm, permettant la mise en place sur le réseau de poteaux incendie.</p>	A	C	Le site du projet SODISE sera raccordé au réseau d'adduction d'eau potable public dans le respect du présent article notamment pour ce qui concerne les caractéristiques des canalisations nouvelles

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
1AUI4	<p>2 – Assainissement</p> <p>a) Eaux usées</p> <p>Les préconisations du Zonage d'Assainissement devront être respectées.</p> <p>Les eaux usées doivent être évacuées par le réseau collectif d'assainissement, s'il existe.</p> <p>En l'attente de la desserte par le réseau collectif, et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu, ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain.</p> <p>Les constructions doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel au regard de la réglementation en vigueur. Pour certains effluents particulièrement nocifs, un prétraitement pourra être imposé.</p>	A	C	<p>Le site du projet SODISE sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>Mis à part les eaux usées sanitaires et les eaux pluviales, aucun rejet d'autre nature n'est attendu lors de l'exploitation de l'établissement.</p>

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
1AUI4	<p>b) Eaux pluviales</p> <p>Les préconisations du Schéma Directeur des Eaux pluviales devront être respectées.</p> <p>Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau eaux usées.</p> <p>Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, après autorisation du Maire, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.</p> <p>Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.</p> <p>Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement.</p> <p>L'infiltration des eaux quand le sol le permet, est à privilégier.</p> <p>Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont fortement recommandés, pour des réutilisations appropriées.</p>	A	C	<p>Les prescriptions des documents de planification dont les schémas directeurs des eaux (SAGE/SDAGE) sont pris en compte dans le présent document (voir PJ n° 12).</p> <p>L'ensemble des eaux pluviales seront collectées sur le site et transiteront, si nécessaire, par un séparateur d'hydrocarbures avant d'être stockées dans un bassin d'orage et rejetées dans un ouvrage public après autorisation de l'autorité compétente.</p> <p>Afin de limiter les volumes d'eau collectés, il a été décidé d'aménager le site avec des espaces végétalisés permettant ainsi une meilleure infiltration des eaux pluviales.</p>
1AUI4	<p>3 – Branchement aux réseaux divers : énergie et télécommunication</p> <p>Pour les constructions nouvelles, les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements doivent être installés suivant les dispositions préconisées par l'autorité compétente. Elle sera à la charge du pétitionnaire qui devra préalablement s'informer auprès des distributeurs que les débits ou réseaux sont suffisants.</p>	A	C	<p>Le raccordement aux réseaux d'énergie et de télécommunication sera effectué conformément aux préconisations des gestionnaires de ces réseaux</p>
Article 1AUI5 – Caractéristiques des terrains				
Non réglementé				

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
Article 1AUI6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques				
1AUI6	<p>1 – Cas général</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation du public.</p> <p>Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.</p>	A	C	Aucune construction ne se situera à moins de 5 m des voies publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation du public

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
1AUI6	<p>2 – Cas particuliers</p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la construction d'annexe et dépendances de moins de 15m² de surface de plancher, à l'exception des garages quelle que soit leur surface, un recul inférieur, compris entre 0 et 5 m, pourra être admis. - Pour la construction d'équipements publics et d'intérêt général, la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, un recul compris entre 0 et 10 m par rapport à l'alignement des voies pourra être admis. - Pour l'adaptation, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions existantes autorisées dans la zone qui ne satisferaient pas aux règles d'implantation précisées ci-avant, un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante pourra être admis, compris entre 0 et 10 m, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul préexistant. <p>Par rapport aux routes départementales hors agglomération, le recul des constructions par rapport à l'axe de la voie ne pourra être inférieur à : 35 mètres en bordure, des routes départementales n°785, n°770, n°72 et n°61.</p> <p>Ce recul est porté à 25 mètres pour les constructions autres que les habitations. Par ailleurs, les constructions nouvelles en bordure d'une route départementale hors agglomération devront observer un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise du domaine public départemental. Toute adaptation ne pourra se faire qu'après l'accord du gestionnaire des routes départementales.</p>	NA	-	<p>Le projet SODISE ne concerne pas de cas particuliers de ce type, de plus il n'est pas implanté en bordure de routes départementales n°785, n°770, n°72 et n°61</p>

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
Article 1AUI7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives				
1AUI7	<p>1 – Cas général</p> <p>Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à 3 mètres.</p> <p>Afin de réduire les risques et les nuisances vis à vis des riverains de la zone UI, une marge d'isolement plus importante, comprise entre 0 et 5 m, pourra être imposée lorsque les limites séparatives jouxtent une zone urbaine à vocation d'habitat ou une zone naturelle de construction isolée existante à vocation d'habitat.</p>	A	C	D'une manière générale, les constructions du projet SODISE présentent un recul de 20 mètres par rapport aux limites de propriété
1AUI7	En secteur 1AUIa, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.	NA	-	Le projet SODISE ne se situe pas en zone UIa
1AUI7	Les constructions préserveront un recul minimum de 15 m vis à vis des cours d'eau naturels.	A	C	Le projet SODISE se situe à plus de 200 mètres du cours d'eau le plus proche

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
1AUI7	<p>2 – Cas particuliers</p> <p>Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la construction d'annexe et dépendances de moins de 15m² de surface de plancher, à l'exception des garages quelle que soit leur surface, une implantation en limites séparatives pourra être admise. Un recul entre 0 et 3 mètres pourra être autorisé ou imposé dans le cas où il existerait en limite séparative un talus ou une haie qu'il serait préférable de conserver pour des raisons d'environnement. - Pour la construction d'équipements publics et d'intérêt général, la réalisation d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunication, châteaux d'eau, écostations, abri de transport collectif,...) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, un recul compris entre 0 et 10 m par rapport aux limites séparatives pourra être admis. - Pour l'adaptation, la réhabilitation ou le changement de destination de constructions existantes autorisées dans la zone qui ne satisferaient pas aux règles d'implantation précisées ci-avant, un recul au moins égal à celui de la construction déjà existante pourra être admis, compris entre 0 et 10 m, sous réserve de ne pas conduire à une réduction du recul préexistant. - Pour les constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières : les constructions situées ou non sur le domaine public routier, notamment les stations services, les équipements implantés sur les aires de repos le long des autoroutes, tel que les restaurants ou les hôtels, un recul inférieur, compris entre 0 et 3 m pourra être admis. 	NA	-	Le projet SODISE ne concerne pas de cas particuliers de ce type
Article 1AUI8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété				
Non réglementé				
Article 1AUI9 – Emprise au sol				
Non réglementé				

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
Article 1AUI10 – Hauteur maximale des constructions				
1AUI10	1 – Cas général La hauteur des constructions doit être compatible avec l'environnement naturel ou bâti.	A	C	La hauteur des bâtiments n'excèdera pas 14 m au point le plus haut (exception faite de la cheminée permettant le rejet des émissions de l'installation de chaufferie)
1AUI10	2 – Cas particuliers - En secteur 1AUIa et 1AUIc, la hauteur des constructions est limitée à 10m au faîtage, par rapport au sol naturel avant travaux.	NA	-	Le projet SODISE ne se situe pas en zone 1AUIa ou 1AUIc
Article 1AUI11 – Aspect extérieur				
1AUI11	La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que le 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.	A	C	Un soin particulier, sur demande du maître d'ouvrage, a été apporté par le cabinet d'architecture pour favoriser l'insertion paysagère du bâtiment. Ces éléments seront examinés lors de l'instruction de la demande de permis de construire
1AUI11	En conséquence : - l'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à créer ou à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain ; - les couleurs de matériaux de parement (pierres, 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 ; - Les constructions telles que garage, remise, hangar, atelier, abris, etc. devront par leur aspect et leur localisation être en harmonie avec le paysage bâti et naturel existant. Il s'agira d'organiser harmonieusement la transition entre espaces à vocation principale d'habitat et espaces à vocation d'activités, sans nuire à l'interpénétration des formes urbaines et à la mixité fonctionnelle.	A	C	Ces dispositions seront examinées au regard du contenu de la demande de permis de construire, à noter que le projet se situe en zone industrielle et non en zone résidentielle

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
1AUI11	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ainsi que les imitations de matériaux. - toute construction réalisée avec des moyens de fortune. 	A	C	Le bardage extérieur sera réalisé en éléments métalliques. La construction du bâtiment sera menée dans les règles de l'art par des entreprises qualifiées
1AUI11	<p>Clôtures</p> <p>a) clôtures sur voie :</p> <p>Elles seront constituées de haies vives, qui pourront être protégées par un grillage d'une hauteur maximale de 2 m noyé dans la végétation, monté sur poteaux métalliques, d'un aspect particulièrement soigné.</p> <p>b) clôtures sur limites séparatives :</p> <p>Elles seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 2 m doublé d'une haie vive.</p> <p>Des adaptations à ces règles pourront être autorisées pour des raisons de sécurité. Un type de clôture particulier pourra éventuellement être imposé pour des raisons d'ordre esthétique.</p> <p>c) autorisation :</p> <p>Le projet de clôture doit être étudié et présenté en même temps que le projet de construction auquel il se rapporte.</p>	A	C	<p>Les clôtures séparatives existantes du site RECTOR LESAGE seront conservées.</p> <p>Les clôtures sur voirie seront remplacées par des clôtures d'une hauteur de 2 m. Le projet de clôture sera intégré à la demande de permis de construire</p>
Article UI12 – Aires de stationnement				
1AUI12	<p>Des aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à édifier ou à modifier et leur fréquentation doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.</p> <p>En particulier pour les catégories ci-dessous est exigé au minimum :</p>	A	C	Les aires de stationnement à destination du personnel, des poids-lourds et des visiteurs sont prévues en nombre suffisant dans l'enceinte de l'établissement du projet SODISE
1AUI12	<p>a) pour les commerces de moins de 1 000m² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les surfaces comprises entre 0 et 500m² : 1 place pour 30m² - pour les surfaces comprises entre 500m² et 1 000m² : 1 place pour 15m² 	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
1AUI12	b) pour les commerces de plus de 1 000m ² de surface de plancher à usage commercial (vente et réserves) : - 1 place pour 10m ² de surface de plancher.	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
1AUI12	c) pour les bureaux et activités de service y compris bâtiments publics : - 1 place pour 40m ² de surface de plancher. Compte tenu des emplois occupés et de la fréquentation de certains bureaux, des normes supplémentaires pourront être exigées.	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
1AUI12	d) pour les établissements industriels ou artisanaux : - 1 place de stationnement pour 100m ² de surface de plancher	A	C	La surface occupée par les bureaux est de 3 955,5 m ² et le nombre de places de stationnement prévu est de 123.
1AUI12	e) pour les hôtels et les restaurants : - Une place de stationnement par chambre jusqu'à 20 chambres - Au-delà de 20 chambres, les places de stationnement seront déterminées en fonction de la capacité d'accueil et du type de fréquentation - Une place de stationnement pour 10m ² de salle de restaurant avec une franchise de 100m ² - Pour les hôtels-restaurant, ces deux chiffres ne sont pas cumulatifs.	NA	-	Le projet SODISE ne comporte pas ce type d'usage
1AUI12	Il convient de compter 25 m ² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur (voir annexe du règlement).	A	C	Les places de stationnement sont dimensionnées à 25 m ² par emplacement
1AUI12	Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places fixé, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un terrain défini dans le permis de construire, les surfaces de stationnement qui lui font défaut. Il peut également participer au financement de parkings publics dans les conditions fixées par les articles L.123.1-12 et L.332.7-1 du Code de l'Urbanisme.	NA	-	Pour information en cas d'impossibilité de satisfaire aux prescriptions précédentes

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
1AUI12	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 desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.	A	C	Les aires de stationnement disposent de plusieurs accès à la voie publique afin de dissocier les flux et ainsi prévenir les risques d'accident. D'autre part, la dissociation des flux (personnel/visiteurs/poids-lourds) permet d'optimiser la circulation sur les voies d'accès (désengorgement de la route communale n°9)
1AUI12	La localisation et l'aménagement des parkings devront être compatibles avec l'environnement naturel ou bâti. Le traitement des plantations est précisé à l'article 1AUI13.	A	C	Les aires de stationnement sont situées sur la face Nord-Est de l'emprise du projet SODISE, de plus un effort a été réalisé afin d'aménager ces aires avec de la végétation
1AUI12	Dans le cas de transformation, d'extension sans changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération, (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).	NA	-	Le projet SODISE concerne une nouvelle affectation de l'emprise (nouveau bâtiment)
1AUI12	Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement mutualisé. Les normes précitées peuvent être réduites sous réserve que celui-ci corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.	NA	-	Le projet SODISE ne concerne pas ce type d'usage
Article 1AUI13 – Espaces libres et plantations				
1AUI13	1 – Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.	NA	-	Aucun espace boisé classé ne se situe dans le périmètre du projet SODISE

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
1AUI13	2 – Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'article 7° de l'article L 123-1-5 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme.	NA	-	Aucun élément de paysage identifié au PLU ne sera détruit ou modifié dans le cadre du projet SODISE
1AUI13	3 – Cas général Les talus non classés en espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du CU seront également conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie, seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité.	A	C	Les talus non classés en espace boisé se trouvant en limite séparative ou en bordure de voirie seront conservés
1AUI13	Les talus et boisements devront être régulièrement entretenus.	A	C	L'entretien des talus et boisement sera réalisé par l'exploitant
1AUI13	Les marges d'isolement par rapport aux voies et autres zones à vocation d'habitat, les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et de stockage seront paysagées et plantées soit d'arbres de haute tige chaque fois que la disposition des lieux le permettra, soit d'espèces arbustives adaptées afin de garantir le bon aspect des lieux : - Les arbres de haute tige devront être en nombre d'au moins un par 50 m ² d'espace planté; les feuillus seront privilégiés chaque fois que les conditions écologiques et pédologiques le permettront. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.	A	C	Il est prévu au niveau des limites séparatives et des aires de stationnement, la plantation d'arbres répondant à ces critères
1AUI13	La surface d'espaces verts ne pourra être inférieure à 20% de la surface du terrain.	A	C	La surface des espaces verts paysagers et espaces verts naturels représentera environ 49% de la surface totale de l'emprise du projet SODISE

Article	Règlement du PLU applicable à la zone ...	Applicabilité	Conformité	Justification
1AUI13	Les installations indispensables susceptibles de nuire à l'aspect des lieux tels que réservoirs, citernes, abris, remises, etc. devront être masquées par un écran de verdure.	A	C	Les réserves d'eau pour le fonctionnement du système d'extinction automatique et pour l'intervention des services d'incendie et de secours seront implantés afin de minimiser leur impact visuel depuis la voie publique (positionnement par rapport au bâtiment, choix d'une réserve souple horizontale au lieu d'une cuve verticale)
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL				
Article 1AUI14 – Coefficient d'occupation du Sol				
Non réglementé				
SECTION 4 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONSELECTRONIQUES				
Article 1AUI15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales				
Non réglementé				
Article 1AUI16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques				
Non réglementé				

Le projet SODISE est en conformité par rapport au règlement du PLU de la commune de Briec concernant la zone 1AUI.

Servitudes

Le projet SODISE, objet de ce dossier, n'est pas inclus dans un périmètre de servitude d'utilité publique. Les servitudes les plus proches sont les suivantes :

- AS1 : Périmètre B de protection du captage d'eau potable de Kerlez situé à environ 90 mètres à l'Ouest des limites de l'emprise du projet SODISE ;
- I4 : Réseau de distribution électrique HTB 63 kV direction Nord-Sud situé à environ 170 mètres à l'Ouest des limites de l'emprise du projet SODISE.

Ces servitudes d'utilité publiques sont illustrées sur la figure suivante :

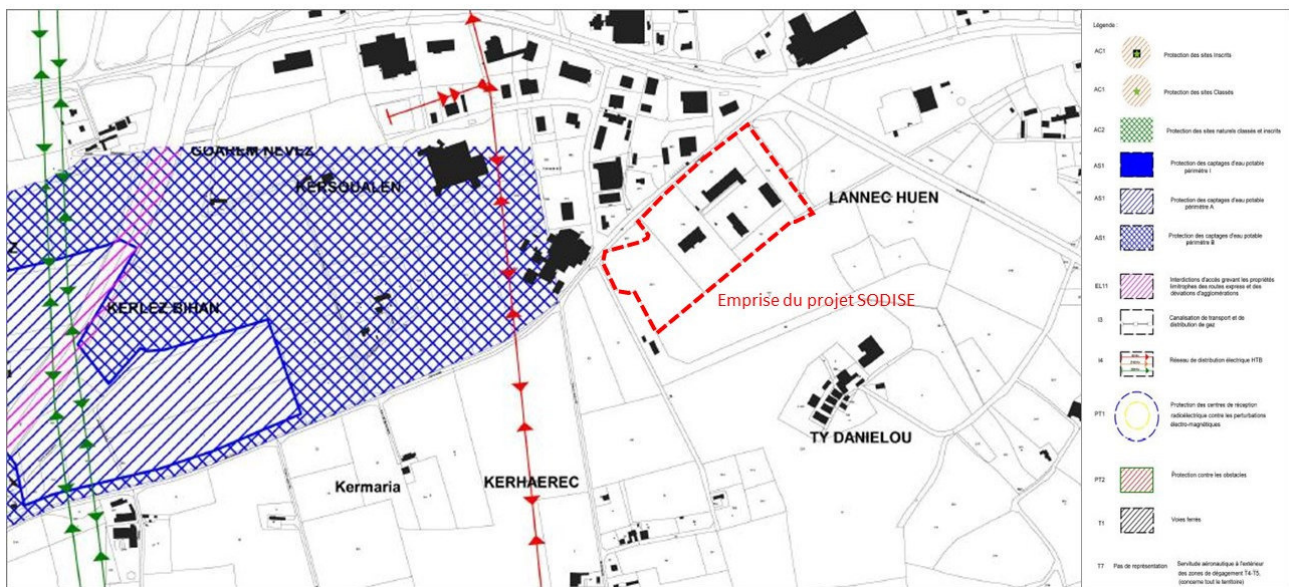


Figure 8 : Servitudes d'Utilité Publique à proximité du projet SODISE

Ainsi le projet SODISE n'affectera pas les Servitudes d'Utilité Publique à proximité.