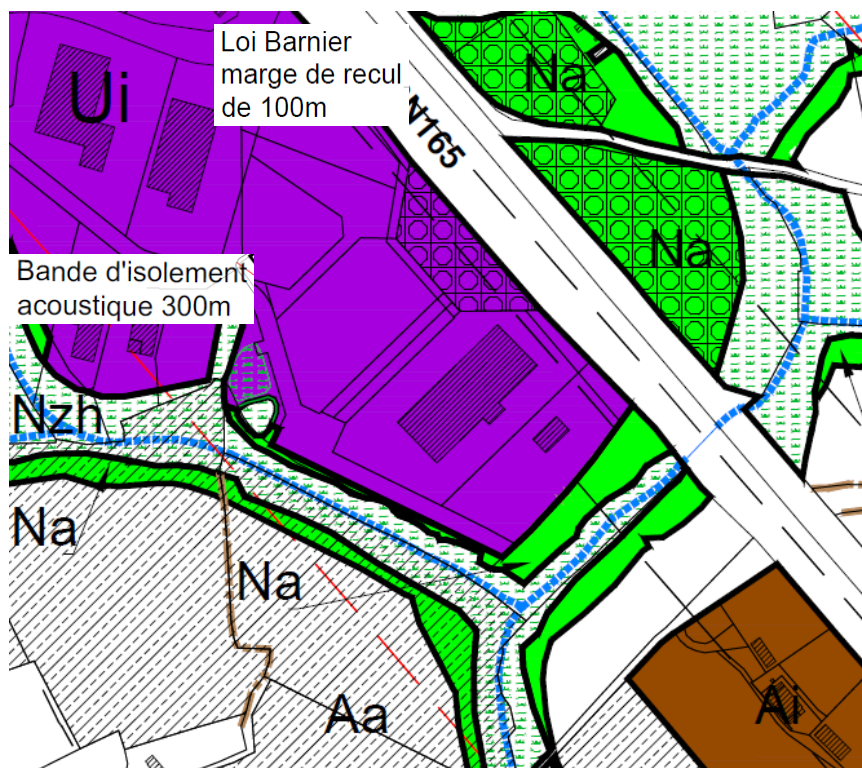









**P.J. N°4. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC  
LE PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le PLU de REDENE, approuvé par décision du conseil municipal du 19 octobre 2017, est actuellement en cours de révision.

D'après le plan de zonage du PLU de REDENE dont un extrait est donné sur la figure ci-après, le terrain étudié se situe en zone Ui.



### Légende :

| Zones Urbaines  |   |
|---|---|
|  | UA : zone à dominante d'habitat (forte densité, ordre continu)                          |
|  | UB : zone à vocation dominante d'habitat (densité moyenne, ordre continu ou discontinu) |
|  | Ui : zone à vocation dominante d'activités économiques de toute nature                  |
|  | Uis : zone à vocation d'activités et d'hébergement (activités solidaires)               |
|  | UL : zone à vocation dominante de sports et de loisirs                                  |
|  | cours d'eau   |
|  | Espace boisé classé à conserver ou à créer  |

Le terrain est compris dans la bande d'isolement acoustique de 300 m de part et d'autre de la RN 165. Cette mesure concerne les bureaux et n'impacte pas le projet

La partie Nord du terrain le long de la RN165, concernée par la marge de recul de 100 m (loi Barnier), ne comporte et ne comportera aucune construction.

Le chapitre III du règlement du PLU détaille les dispositions applicables aux zones Ui.

La zone Ui est une zone accueillant des activités économiques. Elle est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. Elle comprend les secteurs :

- Uia destinés aux activités professionnelles, industrielles, commerciales et artisanales de toute nature,
- Uis destinés aux activités de réinsertion professionnelle et hébergements solidaires.

**Rappels :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération en date du 18 octobre 2007 ;
- tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Le secteur Nord du terrain étudié est indiqué au PLU actuel comme espace boisé classé à conserver. Dans cadre de la révision en cours du PLU, cet espace, constitué d'un taillis de vieux arbustes, doit être déclassé.

Une zone d'environ 100 m<sup>2</sup> de ce taillis sera abattue dans le cadre du projet pour permettre l'aménagement d'une voie engin sur le pourtour de l'extension envisagée. Des arbres seront plantés pour compenser les effets de ce défrichement (qui n'est pas soumis à autorisation préalable du fait de la superficie totale du bois concerné, inférieure à 2,5 ha pour le Finistère) et assurer la continuité écologique des milieux.

Le tableau suivant établit la compatibilité du projet d'extension de l'usine Mixal avec le PLU de REDENE en vigueur.

| ARTICLE             | LIBELLE   | CONFORMITE DU PROJET                   |
|---------------------|---|--|
| <b>ARTICLE Ui 1</b> | <b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>  |  |
|                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article Ui-2,</li> <li>- la création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,</li> <li>- les résidences mobiles de loisirs,</li> <li>- le stationnement isolé de caravane et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée,</li> <li>- l'ouverture et l'extension de carrières et de mines,</li> <li>- les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public,</li> <li>- les constructions destinées à l'élevage ou à l'engraissement d'animaux</li> </ul> | Oui. Construction à usage d'activité   |
| <b>ARTICLE Ui 2</b> | <b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b><br>En tous secteurs Ui  |  |
|                     | <p>Les maisons à usages d'habitation existantes en zone Ui à la date d'approbation du présent PLU peuvent faire l'objet d'une extension et d'une annexe</p> <p>Le changement de destination des maisons à usage d'habitation préexistantes dans la zone est autorisé pour des activités autorisées en zone Ui.</p>  | Sans objet                             |
| <b>ARTICLE Ui 3</b> | <b>VOIRIE ET ACCES</b>  |  |
| <b>Voirie</b>       | 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  | Oui                                    |
|                     | 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  | Oui                                    |
| <b>Accès</b>        | 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 fond voisin  | Oui                                    |
|                     | Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique  | Oui                                    |
|                     | La création d'accès directs sur la RN.165, la RD.62 et la RD.765 est interdite  | Oui. Absence d'accès direct sur les RD |
| <b>ARTICLE Ui 4</b> | <b>DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>   |  |

| ARTICLE                                  | LIBELLE   | CONFORMITE DU PROJET   |
|--|---|--|
| <b>Alimentation en eau</b>               | 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   | Oui. Etablissement raccordé au réseau AEP  |
| <b>Assainissement Eaux usées</b>         | Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.  | Sans objet. Absence d'eaux usées en provenance du projet   |
|  | Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé   | Sans objet. Le projet ne sera pas à l'origine d'effluents industriels  |
|  | Les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où les eaux usées qui en seront issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. L'organisme chargé par la commune du contrôle de l'assainissement non collectif est seul compétent pour valider les systèmes proposés, conformément au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). | Sans objet. Absence de dispositif d'assainissement autonome  |
|  | La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement non collectif dans le secteur accueillant la construction.  | Sans objet   |
|  | Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion   | Sans objet. Absence d'eaux usées en provenance du projet   |
| <b>Assainissement Eaux pluviales</b>     | Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage (bassins, noues), complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent.   | Projet conforme au zonage assainissement pluvial annexé au PLU<br>Un bassin tampon sera aménagé pour permettre l'infiltration des EP (voir dimensionnement en PJ 22) |
|  | Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le plan de zonage des eaux pluviales   | Oui. Rejet des EP dans le réseau à un débit n'excédant pas 3 l/s/ha  |
|  | Pour certaines activités pouvant polluer les eaux de ruissellement (aires d'avitaillement, de manoeuvres poids lourds, aires de lavage, utilisation de détergents, de graisses ou d'acides...), un prétraitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau   | Sans objet. Faible trafic, parking en enrobé, de moins de 75 places, absence d'aire de lavage  |
|  | En aucun cas, les eaux pluviales, même en surverse partielle, ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées   | Oui (eaux pluviales rejetées dans le réseau dédié)   |
|  | En aucun cas les eaux pluviales des parcelles riveraines de la RN 165 ne devront être rejetées dans le réseau pluvial de la route nationale, lequel n'est pas dimensionné pour recevoir des flux supplémentaires en provenance des surfaces nouvellement imperméabilisées   | Oui (rejet dans le réseau de la ZA)  |
|  | Les eaux pluviales pourront être réutilisées pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable   | Absence de récupération d'eau pluviales car pas d'utilisation possible sur site  |
| <b>Électricité - téléphone</b>           | Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage  | Oui. Réseaux souterrains   |
| <b>ARTICLE U1 6</b>                      | <b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>   |  |
| Par rapport aux voies internes à la zone | Les constructions doivent être édifiées à 5 m au moins de l'emprise des voies. L'implantation devra prendre en compte les contraintes liées à la sécurité routière ou aux types de véhicules accédant au bâtiment.  | Oui  |
| Par rapport aux voies classées à         | <b>Voie express RN 165</b> : le recul des constructions par rapport à l'axe de la <b>RN 165</b> ne pourra être inférieur à 50 mètres.   | Oui  |

| ARTICLE              | LIBELLE  | CONFORMITE DU PROJET                |
|----------------------|--|-------------------------------------|
| grande circulation   |  |                                     |
|                      | <b>RD 62</b> : le recul des constructions par rapport à l'axe de la <b>RD 62</b> ne pourra être inférieur à 25 mètres<br>Marge de recul fixée dans le POS de 1999 suite à la réalisation d'une étude loi Barnier réalisée dans le cadre du POS de 1999.  | Oui                                 |
|                      | <b>RD 765</b> : le recul des constructions autorisées par rapport à l'axe de la <b>RD 765</b> ne pourra être inférieur à 25 mètres.  | Oui                                 |
|                      | De plus, les constructions abritant les installations classées doivent respecter les marges particulières d'isolement qui leur sont applicables par la réglementation générale   | Oui                                 |
| <b>ARTICLE UI 7</b>  | <b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>  |                                     |
|                      | A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions seront édifiées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives   | Oui                                 |
|                      | Les constructions abritant les installations classées doivent respecter une marge d'isolement fixée par la réglementation les concernant   | Oui                                 |
| <b>ARTICLE UI 8</b>  | <b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>   |                                     |
|                      | Sans objet   |                                     |
| <b>ARTICLE UI 9</b>  | <b>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>  |                                     |
|                      | Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles du présent chapitre   | -                                   |
| <b>ARTICLE UI 10</b> | <b>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>  |                                     |
|                      | Sans objet   |                                     |
| <b>ARTICLE UI 11</b> | <b>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE</b>  |                                     |
|                      | Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales | Oui                                 |
|                      | <b>Clôtures</b>  |                                     |
|                      | Les clôtures ne sont pas obligatoires  | Site entièrement clôturé            |
|                      | Dans le cas où les clôtures sont indispensables à la sécurité des installations, elles seront constituées de grillages (ou treillis soudés) doublés d'une haie végétale d'essences locales (sauf si raisons de sécurité).  | Oui                                 |
|                      | La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement  | Oui – clôture de 2 m de hauteur     |
|                      | Dans le cas de clôtures végétales ou de haies ajoutées à d'autres dispositifs : les haies monospécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives sont interdites. Les haies devront comporter au moins 3 espèces différentes avec maximum 1/3 de persistantes. Une liste d'espèces végétales locales, ainsi qu'une liste d'espèces à proscrire sont disponibles en annexe  | Sans objet                          |
| <b>ARTICLE UI 12</b> | <b>REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</b>  |                                     |
|                      | Les aires de stationnement devront correspondre aux besoins et à la fréquentation des bâtiments et installations à édifier ou à modifier ; ces aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.  | Oui. Parking intérieur de 75 places |
| <b>ARTICLE UI 13</b> | <b>REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>   |                                     |
|                      | Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par au moins une plantation équivalente d'essence locale sauf en cas d'impossibilité du fait de la configuration de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été supprimés pour des raisons sanitaires ou de sécurité   | Oui                                 |

| ARTICLE              | LIBELLE  | CONFORMITE DU PROJET   |
|----------------------|--|--|
|                      | Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées  | Oui  |
| <b>ARTICLE UI 15</b> | <b>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b>  |  |
|                      | Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé   | L'arrêté du 5 février 2020 n'autorise pas l'implantation de panneaux solaires sur les bâtiments nouveaux abritant des ICPE relevant de la rubrique 2410. |
|                      | Les constructions devront cependant présenter un aspect et une volumétrie compatibles avec le caractère ou l'intérêt des constructions et des lieux avoisinants  | Oui  |
|                      | La mise en place d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïque et d'éléments producteurs d'eau chaude sanitaire devra veiller à s'intégrer au bâti (intégration dans le plan des toitures sans surélévation).  | Sans objet (voir remarque ci-dessus)   |
|                      | Les panneaux solaires ne devront pas être réverbérant et devront respecter la couleur des matériaux de la toiture.   | Sans objet (voir remarque ci-dessus)   |
| <b>ARTICLE UI 16</b> | <b>OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</b>  |  |
|                      | Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme | Oui  |
|                      | En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future  | Oui  |