

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

La compatibilité du projet de nouveau bâtiment pour la chaudière à fluide thermique, par rapport au règlement de la zone UY du PLU de ST NICOLAS DU PELEM est analysée ci-après.

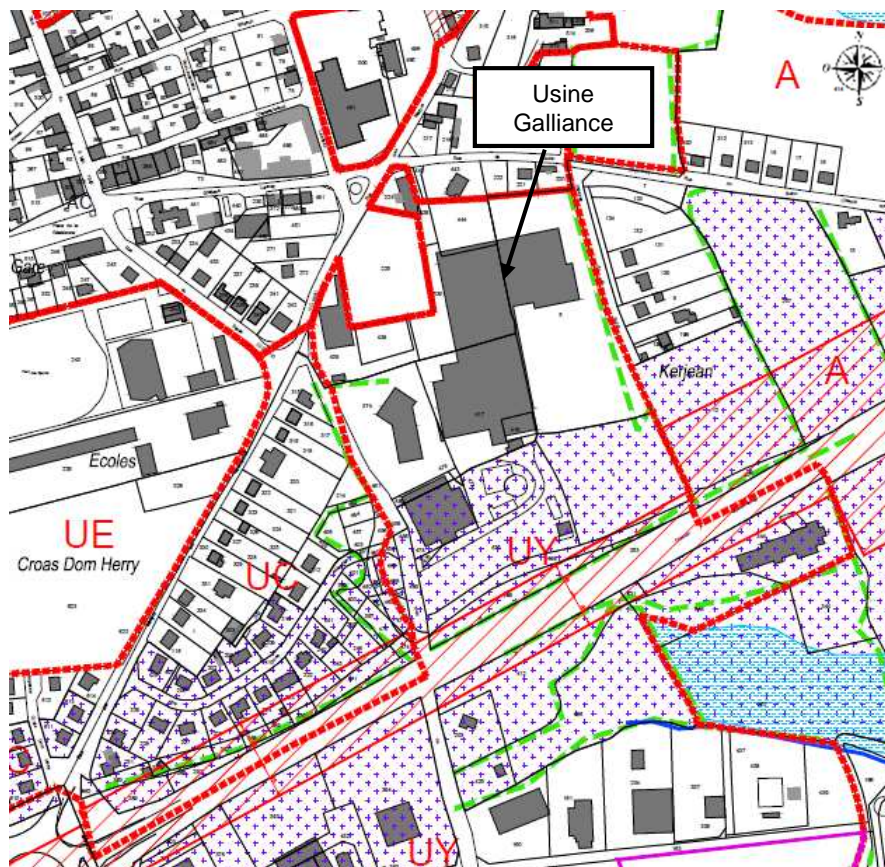
La zone UY correspond aux espaces urbanisés destinés à accueillir des activités économiques qui peuvent difficilement s'intégrer dans la trame urbaine mixte du fait des nuisances qu'elles génèrent ou de leurs besoins spécifiques.

La partie Sud du terrain est grevée d'une servitude de présomption de sites archéologiques de degré 1.

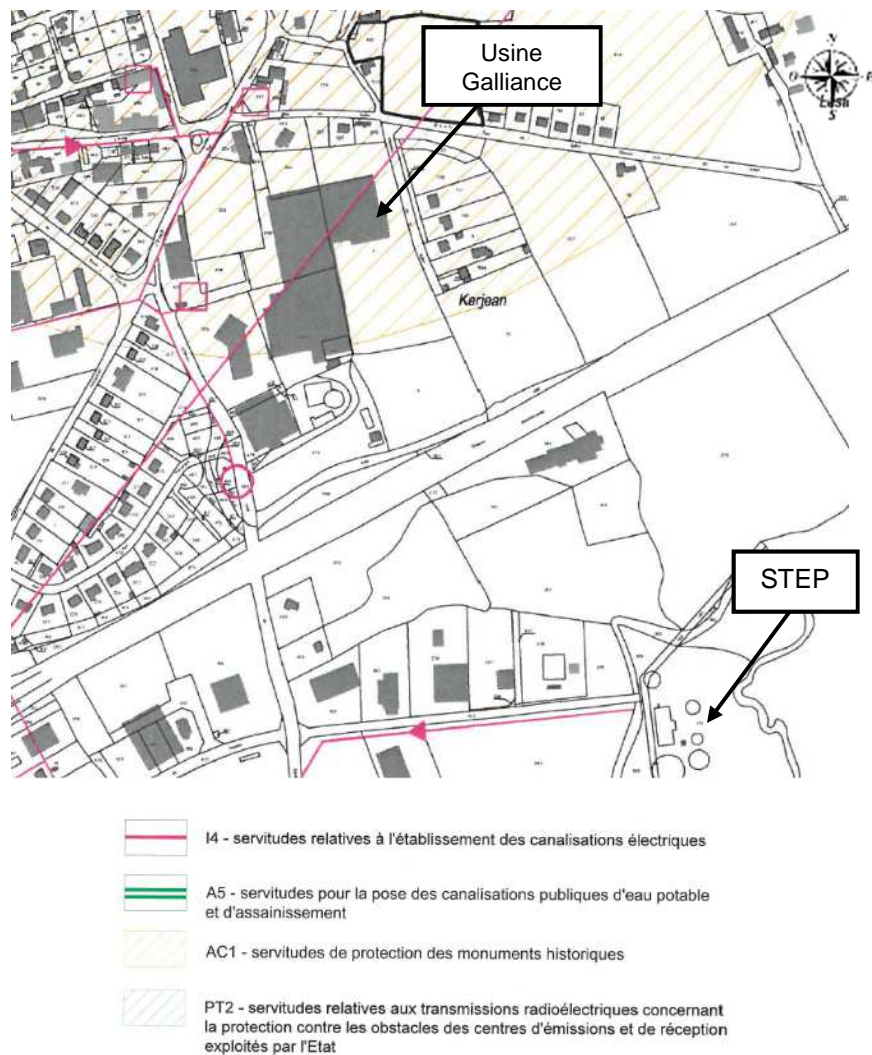
Des haies protégées au titre de la loi paysage sont situées en limite Est, Sud et à l'Ouest.

Une marge de recul de 75 m est à observer de part et d'autre de la RD790.

Le site est également concerné par une servitude relative aux canalisations électriques et une servitude de protection de monument historique classé (église de ST NICOLAS DU PELEM).



**Extrait du plan de zonage du PLU – sans échelle (source stnicolasdupelem.fr)**



**Extrait du plan des servitudes – sans échelle (source Mairie de St Nicolas du Pélem)**

Article	Disposition	Compatibilité du projet
UY1	<p><b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p><b>Dans toute la zone :</b>            Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière            Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs            Les aires d'accueil des gens du voyage            L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs</p>	Conforme
UY2	<p><b>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>Les constructions destinées à l'habitation à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises</li> <li>. d'être intégrées aux bâtiments d'activités et que la surface de plancher dédiée à cette occupation n'excède pas 35 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et des installations.</p> <p>Les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées sur les toitures des bâtiments ou sur les emprises des parkings.</p>	Conforme : ICPE autorisée en zone UY si pas de création ou aggravation de risques et nuisances
UY3	<p><b>ACCES ET VOIRIE</b></p> <p>Les caractéristiques des accès et des voiries permettront de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</p> <p><b>ACCES</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p> <p><b>VOIRIE</b></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 règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui ne bénéficieraient pas de conditions de desserte telles que définies ci-dessus.</p>	Conforme : voies d'accès au site suffisamment dimensionnées

UY4	<b>DESSERTE PAR LES RESEAUX ALIMENTATION EN EAU POTABLE</b> Toute construction ou extension d'une construction 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	Conforme : établissement desservi par le réseau public et des forages d'eaux souterraines
UY4	<b>ASSAINISSEMENT</b> <b>a) Eaux usées :</b> Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement	Conforme : Eaux industrielles et eaux usées domestiques évacuées vers la STEP du site (via le réseau d'assainissement communal pour les eaux usées domestiques)
UY4	<b>b) Eaux pluviales :</b> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. 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 des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.	Conforme
UY4	<b>DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ</b> Le raccordement et branchement au réseau téléphonique, électrique, télédistribution et gaz seront enterrés ou intégrés au bâti jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.	Conforme (absence de réseau de distribution gaz)
UY5	<b>SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS</b> Il n'est pas fixé de règles.	-
UY6	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> Les constructions s'implanteront soit : - à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ; - en retrait de 5 mètres minimum des voies, emprises publiques ou des cours communes.	Conforme
UY7	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b> Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.	Conforme
UY8	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b> La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera une distance minimale de 4 mètres comptée horizontalement entre tous points des bâtiments	Conforme – 12 m
UY9	<b>EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b> Il n'est pas fixé de règle	-

UY 10	<p><b>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.</p>	Conforme
UY 11	<p><b>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b></p> <p><b>1- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>Toiture</b></p> <p>Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension d'une construction, la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.</p> <p>Les toitures seront à pentes permettant de masquer les édifices techniques, ou en terrasse. Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.</p> <p>Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.</p>	Conforme
UY 11	<p><b>Parements extérieurs</b></p> <p>La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.</p> <p>Les bâtiments de volume imposant seront de couleur foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.</p>	Sans objet - absence de panneaux photovoltaïques Bardage gris du bâtiment principal, Permis de construire autorisés
UY 11	<p><b>2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>Clôtures</b></p> <p>La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres.</p>	Conforme
UY 11	<p>En bordure des voies et des espaces publics :</p> <p>La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.</p>	Conforme
UY 11	<p>La clôture sera constituée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'une haie vive d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité ;</li> <li>- Soit d'un mur bahut inférieur à 1 mètre de hauteur surmonté d'une grille de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques.</li> </ul>	Grillage foncé et arbustes côté RD790
UY 11	<p>Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.</p>	Conforme

UY 11	<p>En limite séparative :</p> <p>La clôture sera constituée d'un grillage de couleur foncée doublé ou non d'une haie vive d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques.</p> <p>Des dispositions différentes pourront être adoptées pour des raisons de sécurité.</p>	Conforme
UY 11	<p><b>3 - DISPOSITIONS DIVERSES</b></p> <p>Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.</p> <p>Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.</p> <p>Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.</p>	Conforme
UY 12	<p><b>STATIONNEMENT</b></p> <p>Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique, sauf en cas d'impossibilité technique ou de souci de préservation du patrimoine.</p> <p>Les aires de stationnement ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.</p> <p>Ces règles pourront être assouplies en fonction de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement.</p>	Conforme : 2 parkings intérieurs de 15 et 150 places Abri 2 roues
UY 13	<p><b>ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS</b></p> <p>Tous travaux ayant pour effet de détruire les espaces paysagers ou bocagers identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable de travaux (Cf. dispositions générales du règlement).</p> <p>Les arbres de haute tige existants avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.</p> <p>Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.</p> <p>Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques.</p>	Conforme
UY 14	<p><b>COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b></p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	

UY 15	<p><b>PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b></p> <p>Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;</li> <li>- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;</li> <li>- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;</li> <li>- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées</li> <li>- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.</li> </ul>	Conforme
UY 16	<p><b>INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES</b></p> <p>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.</p> <p>En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.</p>	Sans objet. Absence d'opération d'aménagement d'ensemble

► **Le projet est donc compatible avec le règlement du PLU pour la zone UY.**