

# INSTALLATION CLASSEE



Zone industrielle de Bellevue  
6, impasse des Ajoncs  
22200 Saint-Agathon

## PIECE JOINTE N°4 COMPATIBILITE DES ACTIVITES PROJETEES AVEC L'AFFECTATION DES SOLS PREVUE

Projet d'extension d'une unité de fabrication de crêpes

*Conformément au point 4° de l'article R.512-46-4 du code de l'environnement, ce document a pour objectif de vérifier que le projet respecte les contraintes définies par les documents d'urbanisme.*

N° **20167**      DATE **Juin 2022**



GRUPE IDEC

CABINET D'ÉTUDE ET DE CONSEIL EN INDUSTRIE & EN AGROALIMENTAIRE

# SOMMAIRE

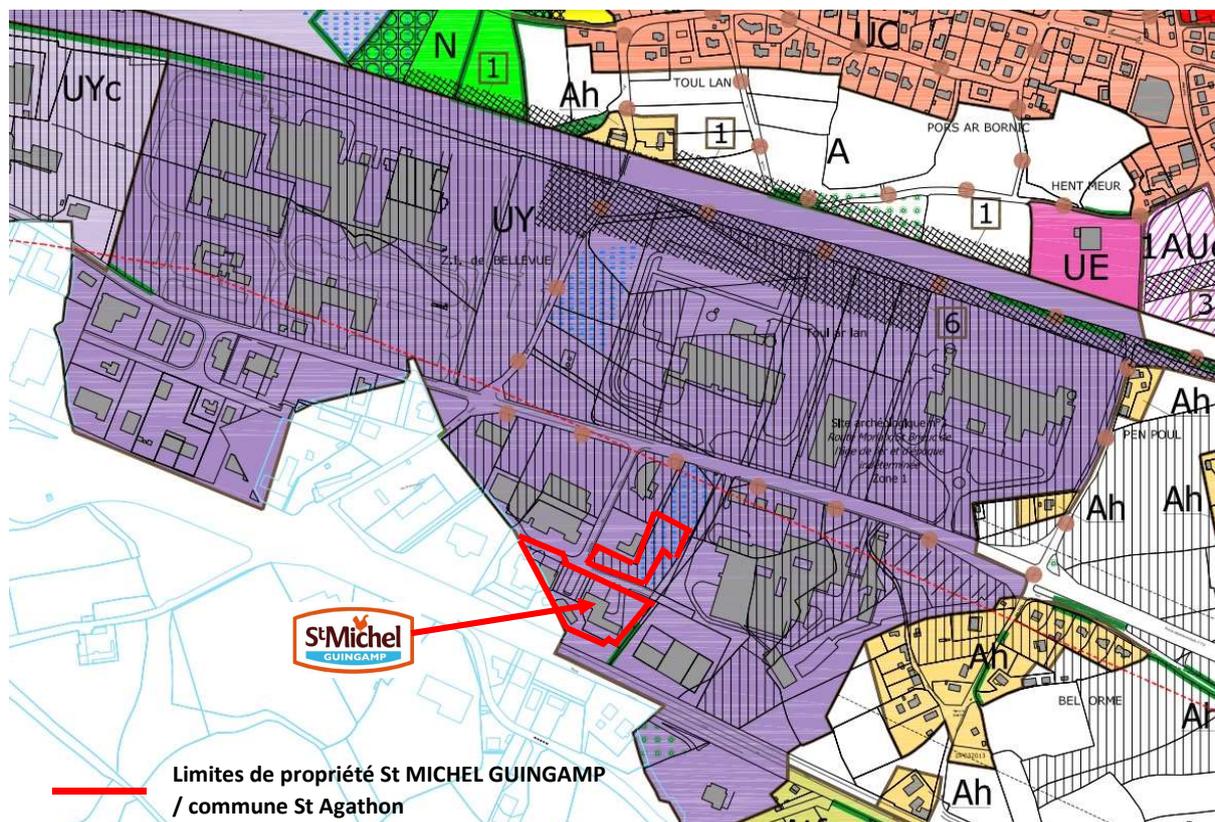
---

I-	LES REGLEMENTS D'URBANISME APPLICABLES	3
II-	COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES REGLEMENTS D'URBANSIME APPLICABLES	6
A.	PLU DE ST AGATHON	6
B.	PLU DE PLOUMAGOAR	16
C.	REGLEMENT DE LOTISSEMENT	21
III-	ANNEXE 1 : MODIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE HUMIDE (PARCELLE AP0079)	22

## I- LES REGLEMENTS D'URBANISME APPLICABLES

Les règlements d'urbanisme à ce jour applicables à ce terrain sont :

- Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de St Agathon (zone UY) approuvé le 23/06/15,



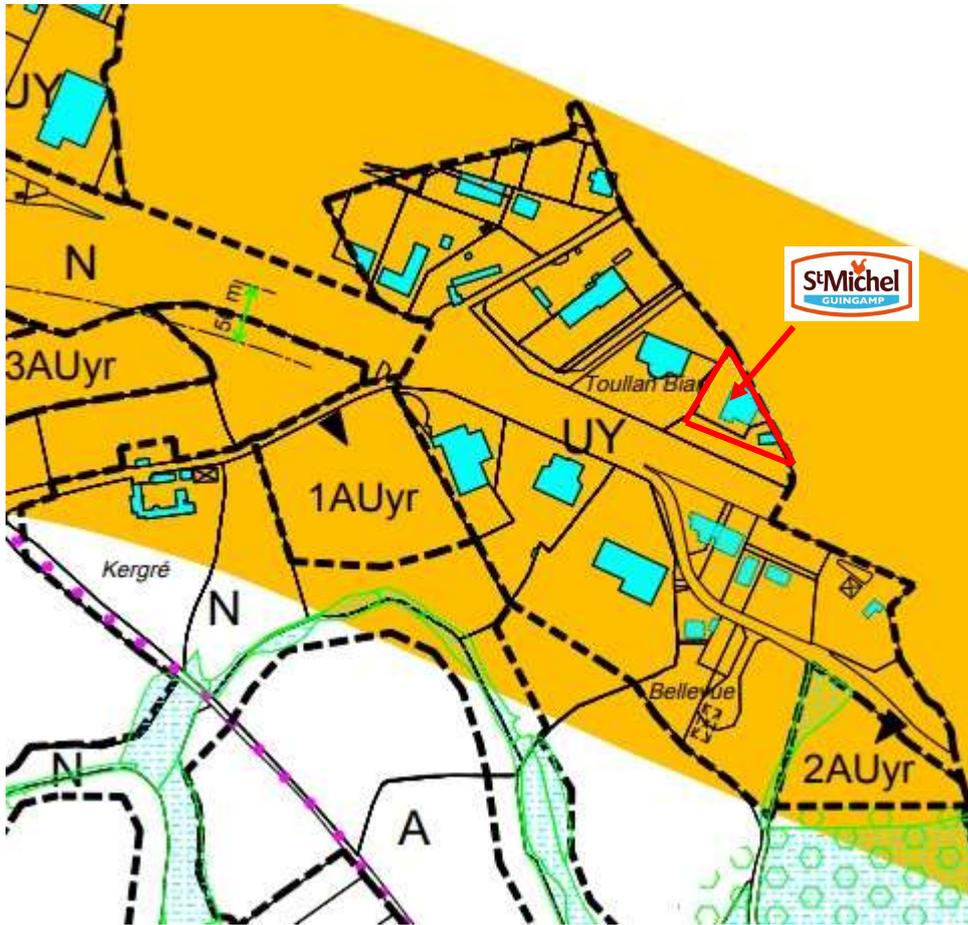
### LEGENDE

UA	Zone urbaine du centre-bourg traditionnel
UC	Zone urbaine correspondant à l'agglomération et aux quartiers du Ru Potin et du Cozen
UE	Zone urbaine à vocation principale d'équipements collectifs
UYc	Zone d'accueil des activités commerciales, artisanales et de services
UY	Zone d'accueil des activités industrielles, artisanales et de services
1AU	Zone à urbaniser règlementée à usage principal d'habitation
1AUe	Zone à urbaniser règlementée à usage d'équipements publics ou collectifs
A	Zone agricole
Aa	Secteur agricole inconstructible
N	Zone naturelle ou forestière protégée
Nh	Secteur naturel d'habitat diffus où seule l'évolution des habitations existantes est autorisée (pas de nouvelles habitations)
Ah	Secteur agricole d'habitat diffus où seule l'évolution des habitations existantes est autorisée (pas de nouvelles habitations)
Nc	Secteur lié à l'activité de l'hippodrome
Ay	Activités artisanales isolées en campagne
Atf	Terrains familiaux de la communauté des Gens du Voyage

	Espaces boisés classés (Sont retranchés des espaces boisés classés des bandes de 5m de large pour une liaison électrique souterraine, de 30m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 63kV et de 40m de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2x63kV)
	Haies bocagères identifiées au titre de l'article L123.1.5.III.2 du Code de l'Urbanisme
	Bosements Identifiés au titre de l'article L123.1.5.III.2 du Code de l'Urbanisme
	Cours d'eau et étangs
	Zones humides Identifiées au titre de l'article L123.1.5.III.2 du Code de l'Urbanisme
	Bâtiment ancien constituant un patrimoine architectural pouvant changer de destination sous réserve de la cessation de l'activité de l'exploitation agricole située à moins de 100m
	Site archéologique Zone 1: zone de saisine du Préfet de Région, DRAC Bretagne, Service régional de l'archéologique Zone 2: Zone N au titre de l'archéologie
	Bande relative à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits engendrés par la RN12 (250m de part et d'autre des bords extérieurs de la chaussée la plus proche), la RD 712 et la RD 9 (100m)
	Marge de recul inconstructible aux abords des routes départementales (à partir de l'axe de la voie) en dehors des espaces urbanisés: - RD 712: 75m - autres routes départementales: 35m pour les habitations, 25m pour les autres constructions - RN12 : 100m
	Nouvel accès Individuel direct Interdit
	Itinéraire de randonnée à conserver
	Emplacement réservé

Extrait du plan de zonage du PLU de St Agathon

- Le règlement du Plan Local d'urbanisme (PLU) de la commune de Ploumagoar (zone UY) approuvé le 09/07/09,



Extrait du plan de zonage du PLU de Ploumagoar

**LEGENDE :**

<b>UA</b>	Zone urbaine du centre-bourg traditionnel à vocation principale d'habitat
<b>UC</b>	Zone urbaine à vocation d'habitat (pavillonnaire)
<b>UH</b>	Zone urbaine diffuse (hameau)
<b>UHc</b>	Zone urbaine diffuse (hameau) située dans le périmètre de protection du captage
<b>UY</b>	Zone urbaine à vocation d'activités économiques
<b>AUs</b>	Zone à urbaniser stricte (habitat)
<b>AUr</b>	Zone à urbaniser règlementée (habitat)
<b>AUer</b>	Zone à urbaniser règlementée (équipements collectifs)
<b>AUys</b>	Zone à urbaniser stricte (activités)
<b>AUyr</b>	Zone à urbaniser règlementée (activités)
<b>AUcs</b>	Zone à urbaniser stricte (activités commerciales ou tertiaires)
<b>A</b>	Zone agricole
<b>Aa</b>	Zone agricole où les installations génératrices de nuisances sont interdites
<b>Ac</b>	Zone agricole située dans le périmètre de protection du captage
<b>AcI</b>	Zone agricole située dans le périmètre de protection du captage et dans la zone inondable
<b>N</b>	Zone naturelle
<b>Na</b>	Zone naturelle correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage
<b>Nc</b>	Zone naturelle située dans le périmètre de protection du captage
<b>Ni</b>	Zone naturelle inondable
<b>Nci</b>	Zone naturelle inondable située dans le périmètre de protection du captage
<b>Ns</b>	Zone naturelle à vocation de loisirs et de sports
<b>Nh</b>	Zone naturelle d'habitat isolé
<b>Ny</b>	Zone naturelle correspondant aux activités économiques installées en campagne
<b>Nhc</b>	Zone naturelle d'habitat isolé située dans le périmètre de protection du captage
<b>Nyc</b>	Zone naturelle correspondant aux activités économiques installées en campagne et située dans le périmètre de protection du captage
	Limite de zone
	Emplacement réservé
	Numérotage d'opération
	Espace boisé classé à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
	Chemin à préserver
	Site archéologique
	Bande exposée au bruit (250 m pour la RN12, 100 m pour le RD767, 30 m pour la RD9 )
	Marge de recul de 100 m sur la RN 12
	Zone de préemption au titre des espaces naturels (délibération du 21 décembre 1993)
	Zone humide

## II- COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES REGLEMENTS D'URBANSIME APPLICABLES

### a. PLU de St AGATHON

Le projet est situé en zone UY du PLU de St Agathon.

#### Caractère dominant de la zone :

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.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont incluses dans le corps des bâtiments d'activités.

Le tableau ci-après reprend le règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable à la zone UY et étudie la compatibilité du projet d'extension de St MICHEL GUINGAMP, article par article, projet pour lequel un permis de construire a été déposé en parallèle.

Énoncé des règles applicables	Compatibilité*		Observations
	C	NC	
<b>ARTICLE UY1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITE</b>			
I - SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL DE TOUTE NATURE AUTRES QUE CELLES AUTORISEES A L'ARTICLE UY2.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cf. article UY2
II - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL MENTIONNEES A L'ARTICLE 6 DES DISPOSITIONS GENERALES. Destruction des zones humides interdite sauf si projet d'intérêt général et sans solution alternative avérée	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Projet d'extension situé en dehors d'une zone humide (cf. chapitre zone humide ci-après).
<b>ARTICLE UY2 – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>			
<b>I - DANS LA ZONE UY SONT ADMIS :</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées à abriter les établissements industriels ou artisanaux.</li> <li>- Les constructions à usage de bureaux, les entrepôts.</li> <li>- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.</li> <li>- Les parcs de stationnement.</li> <li>- Les installations d'intérêt général.</li> <li>- L'extension des activités commerciales existantes.</li> <li>- Les locaux destinés à une activité de commerce, sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité industrielle ou artisanale</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Construction destinée à abriter un établissement industriel

Énoncé des règles applicables	Compatibilité*		Observations
	C	NC	
<p>et que leur surface soit inférieure à 10% de l'emprise au sol du bâtiment et limitée à 299 m².</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire et de ferroutage.</li> </ul>			
<p><b>II - DANS LE SECTEUR UYC SONT ADMIS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées à abriter les établissements artisanaux et commerciaux.</li> <li>- Les constructions à usage de bureaux.</li> <li>- Les parcs de stationnement.</li> <li>- Les installations d'intérêt général.</li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sans objet, projet situé dehors du secteur UYC
<p><b>III - En outre, sont admis sous conditions :</b> 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.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Site actuellement soumis à Autorisation ICPE. Projet soumis à Enregistrement au titre des installations suite à la modification de la nomenclature des installations ; projet réalisé selon les prescriptions de des arrêtés ministériels du 23/03/12 et du 14/12/13 relatif aux installations soumises à Enregistrement sous les rubriques 2221 et 2220 (cf. <b>PJ n°6</b> ).
<b>ARTICLE UY3 – ACCES ET VOIRIES</b>			
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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,...</p> <p>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.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Accès au site non modifié, réalisé à partir des voies internes de la ZI de Bellevue.
<p><b>Dispositions complémentaires concernant les routes départementales</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les routes départementales pourra être interdite ou limitée.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pas d'accès sur une route départementale

Énoncé des règles applicables	Compatibilité*		Observations
	C	NC	
<b>ARTICLE UY4 – DESSERTE EN EAU, EN ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS</b>			
<p><b>EAU POTABLE</b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Etablissement déjà raccordé au réseau d'eau potable
<p><b>ASSAINISSEMENT</b></p> <p><b>1 - Eaux usées</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Tout raccordement ou rejet vers le milieu naturel est interdit.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les effluents de St MICHEL GUINGAMP sont prétraités sur site, puis rejetés dans le réseau d'assainissement d'eaux usées de la zone industrielle dans les conditions fixées par l'arrêté et la convention de déversement des eaux usées.</p> <p>Voir <a href="#">PJ n°6</a></p>
<p><b>2 - Eaux pluviales</b></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Le projet est situé au cœur de la zone industrielle de Bellevue. Le projet est essentiellement situé au niveau d'un parking existant et de l'ancien bâtiment AGROPOLE qui a été démoli.</p> <p>La société St MICHEL GUINGAMP dispose d'une autorisation de raccordement au réseau d'assainissement pluvial de la zone industrielle</p> <p>Voir <a href="#">PJ n°6 (article 32)</a></p>
<p><b>RESEAUX DIVERS :</b></p> <p>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</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Site déjà raccordé aux réseaux publics
<b>ARTICLE UY5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>			
Non réglementé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/
<b>ARTICLE UY6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>			
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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) ;</li> <li>- 50 m pour la RN12 en présence de projet urbain ;</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'extension est située à 40 m de l'axe de la RN12.</p> <p>Selon GUINGAMP PAIMPOL Agglomération, étant donné que :</p>

Énoncé des règles applicables	Compatibilité*		Observations
	C	NC	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 75 m pour la RD9 et pour la RD712, du rond-point de Kerhollo au rond-point avec la RD787 (commune de PABU) ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- 15 m pour la RD86 et les autres voies ;</li> <li>- 12 m pour la voie SNCF.</li> </ul> <p>Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et ferroviaires ;</li> <li>- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- 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 ;</li> <li>- <b>pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisines dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci.</b></li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>- le projet est situé dans un espace urbanisé,</li> <li>- le bâtiment existant de St MICHEL GUINGAMP est situé à moins de 50 mètres tout comme le bâtiment voisin La Vitrine Française de l'axe de la RN12,</li> </ul> <p>le projet rentre dans le champ du dernier alinéa de l'article 6 qui prévoit que la règle de recul de 50 mètres ne s'applique pas « pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou groupes de constructions voisines dès lors que la construction nouvelle s'insère au milieu de celles-ci ».</p>
<b>ARTICLE UY7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES</b>			
<p>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...).</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Projet d'extension du bâtiment situé à 10 mètres minimum des limites séparatives (respect des arrêtés ministériels du 23/03/12 et du 13/12/13 relatif aux installations classées soumise à Enregistrement sous les rubriques 2221 et 2220).
<b>ARTICLE UY8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>			
Non réglementé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/
<b>ARTICLE UY9 – EMPRISE AU SOL</b>			
Non réglementé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/
<b>ARTICLE UY10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>			
<p>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...</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La hauteur maximale à l'acrotère de l'extension est de 15 m par rapport au terrain naturel.
<b>ARTICLE UY11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>			
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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet prévoit la mise en place de panneaux photovoltaïques sur les ombrières du parking des véhicules légers correspond au minimum 30% de

Énoncé des règles applicables	Compatibilité*		Observations
	C	NC	
<p><b>1. REGLES GENERALES</b></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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),</li> <li>- La gestion de l'eau : mise en place de récupérateurs d'eau de pluie, puits perdu, etc.</li> <li>- 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.</li> <li>- l'utilisation de matériaux peu polluants et renouvelables.</li> </ul>			la surface construite conformément à l'article L111-18-1 du code de l'urbanisme.
<p><b>2. ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,</li> <li>- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,</li> <li>- du type de clôtures.</li> </ul> <p>En conséquence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, au paysage local.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.</li> <li>- Tous les bâtiments réalisés devront comporter un minimum de 75% des murs : <ul style="list-style-type: none"> <li>o 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 (téléggris4) et /ou du n°8000 (brun vert) au n°8028 (brun terre) ;</li> </ul> </li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Voir dispositions prévues en <a href="#">PJ n°6 (article 7)</a>

Énoncé des règles applicables	Compatibilité*		Observations
	C	NC	
<p>○ soit en matériaux naturels (pierre, bois) et devront garder leur teinte d'origine.</p>			
<p><b>3. CLOTURES</b>                      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.</p> <p><u>En limites séparatives :</u>                      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.</p> <p><u>En limites sur place et voies publiques ou privées :</u>                      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.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Voir plan de masse <a href="#">PJ n°3</a>
<p><b>4. ENSEIGNES, PRE-ENSEIGNES ET SIGNALÉTIQUE DES ACTIVITÉS</b>                      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 signalement 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</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Voir images d'intégration du projet en <a href="#">annexe de la PJ n°6</a>

Énoncé des règles applicables	Compatibilité*		Observations
	C	NC	
nationale.			
<b>ARTICLE UY12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES</b>			
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Acquisition par St MICHEL GUINGAMP du parking véhicules légers existant de 35 places (section AP. parcelle 110 en partie)
<b>ARTICLE UY13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>			
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Le nombre d'arbres plantés sera au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surfaces engazonnées.</p> <p>Des écrans végétaux doivent masquer les aires de stockage et dépôts extérieurs.</p> <p>Les essences utilisées seront choisies dans le cahier de recommandation joint en annexe.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les espaces libres sont traités en espaces verts (voir plan de masse <a href="#">PJ n°3</a>).</p> <p>Aucune aire de stockage n'est prévue en façade sur la RN12 ou dans la marge de recul par rapport à la RN 12.</p> <p>Le pourcentage d'espaces verts sur le terrain de la commune de St Agathon est de 33 %. Sur l'ensemble du site (St Agathon/ Ploumagoar), le pourcentage d'espaces verts est de 25 %.</p> <p>Le nombre d'arbres plantés sera au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surfaces engazonnées (voir plan de masse <a href="#">PJ n°3</a>).</p>

Énoncé des règles applicables	Compatibilité*		Observations
	C	NC	
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.			
<b>ARTICLE UY14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</b>			
Non réglementé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/
<b>ARTICLE UY15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</b>			
Non réglementé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/
<b>ARTICLE UY16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</b>			
Pour tout projet de construction avec raccordement aux réseaux, ou pour tout projet d'aménagement (sous forme de lotissement, ZAC, permis groupé, etc.), il sera prévu des gaines en attente (en fonction des besoins) pour la mise en place ultérieure de la fibre optique.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Extension d'un site existant, déjà raccordé aux réseaux de communications

\*C : Conforme / NC : Non Conforme

**Cas des zones humides :**

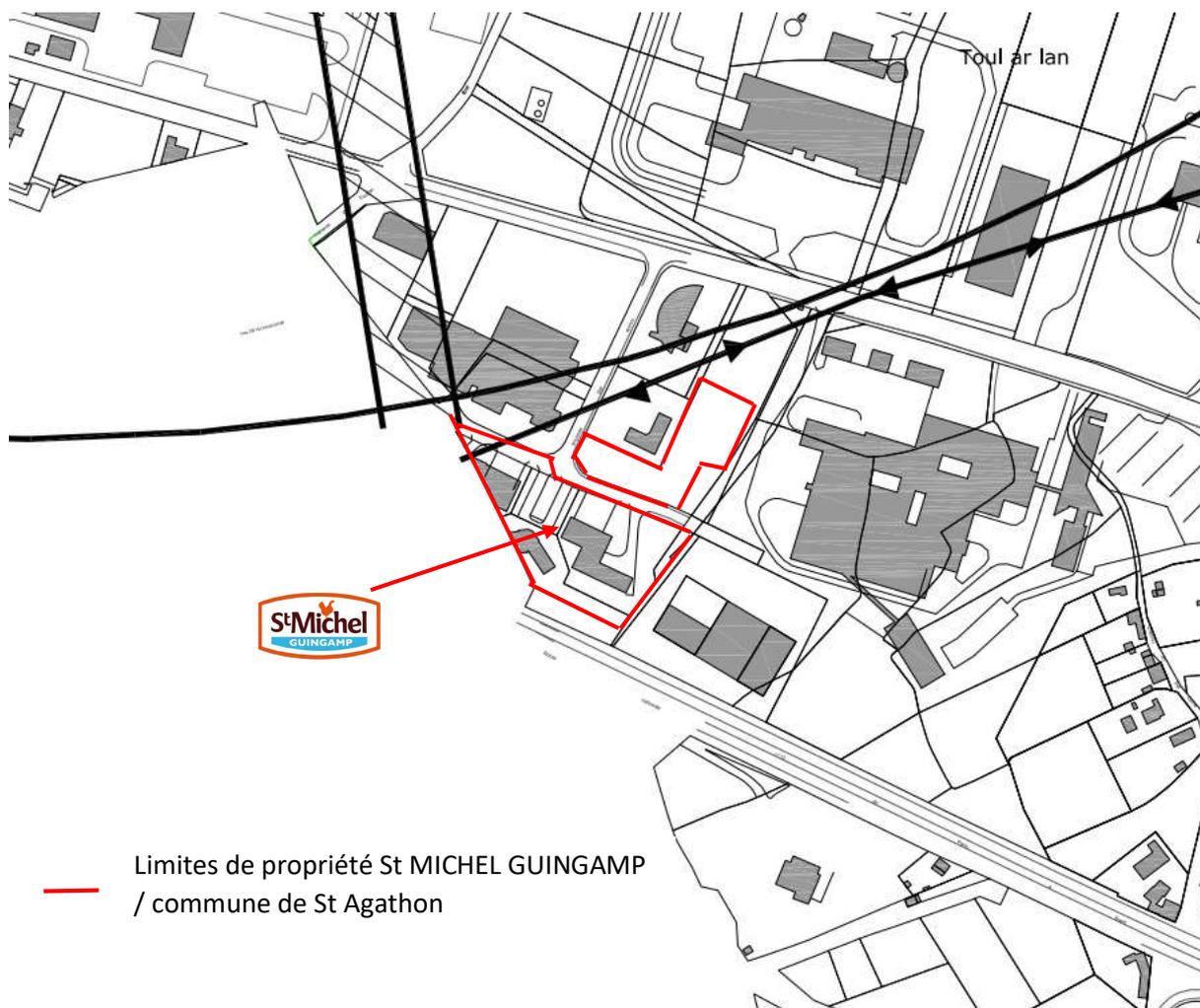
Une partie du terrain située de l'autre côté de la rue des Ajoncs (à proximité du parking existant) est actuellement répertoriée comme zone humide au niveau du PLU de St Agathon (cf. extrait zonage du PLU ci-avant). Aucune construction n'est prévue sur cette zone.

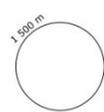
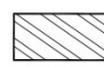
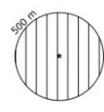
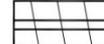
A noter qu'une modification du zonage de cette zone humide est en cours, modification validée par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE (voir [annexe 1](#)). A terme, cette partie de cette parcelle ne sera plus classée en zone humide.

**Servitudes :**

Le projet est concerné par :

- la servitude relative aux ressources et équipements électriques (I4).
- la servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT1).



	I4	Servitudes relatives aux ressources et équipements électriques
	PT1	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques
	PT2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat
	AC1	Servitudes de protection des monuments historiques
	T1	Servitudes relatives aux chemins de fer

*Extrait plan des servitudes / PLU de St Agathon*

- ⇒ Le projet consiste à étendre un bâtiment existant. Les recommandations éventuelles formulées par le gestionnaire de cette servitude dans le cadre du permis de construire seront respectées.
- ⇒ Aucune construction n'est réalisée au droit de la parcelle concernée par la servitude PT1.

## b. PLU de Ploumagoar

Le projet est situé en zone UY du PLU de Ploumagoar.

Caractère dominant de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales ou commerciales), ainsi que des dépôts ou installations publics ou privés.

Le tableau ci-après reprend le règlement du Plan Local d'Urbanisme applicable à la zone UY et étudie la compatibilité du projet d'extension de St MICHEL GUINGAMP, article par article, projet pour lequel un permis de construire a été déposé en parallèle.

Énoncé des règles applicables	Compatibilité*		Observations
	C	NC	
<b>SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>			
<b>ARTICLE UY1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>			
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 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions ou installations de toute nature à usage d'habitation ;</li> <li>- La création et l'extension des constructions à usage agricole ;</li> <li>- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;</li> <li>- Le stationnement isolé des caravanes et des mobil-home qu'elle qu'en soit la durée ;</li> <li>- Les affouillements 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 ;</li> <li>- L'ouverture de toute carrière.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet ne fait pas partie des occupations et utilisations du sol interdites.
<b>ARTICLE UY2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>			
I - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises dans le respect des conditions ci-après et sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 ;</li> <li>- Les parcs de stationnement, les aires de jeux, de sports et les installations d'intérêt général, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des établissements ;</li> <li>- Les établissements soumis ou non à la législation sur les installations classées et effectuant des activités non génératrices de</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet d'extension (d'un site déjà soumis à la réglementation des installations classées) fait partie des occupations admises « Etablissements soumis ou non à la législation sur les installations classées et effectuant des activités non génératrices de nuisances graves ».

Énoncé des règles applicables	Compatibilité*		Observations
	C	NC	
<p>nuisances graves ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au fonctionnement de la zone.</li> </ul>			
<b>SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</b>			
<b>ARTICLE UY3 – ACCES ET VOIRIES</b>			
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Lorsque les voies se terminent en impasse, elles doivent comporter, en leur partie terminale, une aire de retournement adaptée au trafic des poids-lourds.</p> <p>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.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Accès au site non modifié, réalisé à partir des voies internes de la ZI de Bellevue.</p> <p>Pas de création d'accès directs à la RN12 et aux RD 8 et 767.</p>
<b>ARTICLE UY4 – DESSERTE EN EAU ET EN ASSAINISSEMENT</b>			
<p><b>Eau</b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Etablissement déjà raccordé au réseau d'eau potable</p>
<p><b>Assainissement</b></p> <p><u>1 - Eaux usées</u></p> <p>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 prétraitement.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans réseau d'eaux pluviales.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les effluents de St MICHEL GUINGAMP sont prétraités sur site, puis rejetés dans le réseau d'assainissement d'eaux usées de la zone industrielle dans les conditions fixées par l'arrêté et la convention de déversement des eaux usées.</p> <p>Voir <b>PJ n°6</b></p>
<p><u>2 - Eaux pluviales</u></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.</p> <p>Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées.</p> <p>Des protections de type déshuileurs-débourbeurs seront installées pour les activités susceptibles de générer des pollutions liées aux hydrocarbures.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Voir <b>PJ n°6 (article 32)</b></p> <p>Un séparateur à hydrocarbures est prévu dans le cadre du projet pour traiter les eaux pluviales des voiries (<b>PJ n°3</b>).</p>
<b>ARTICLE UY6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPRT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>			
<p>Les constructions doivent être implantées au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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) ;</li> <li>- à 40 m de part et d'autre du terre-plein central de la RN 12 pour la zone de Runanvitz ;</li> <li>- à 35 m de l'axe des RD 767 et RD 8 ;</li> <li>- à 15 m de l'axe des RD 5 et 712.</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>L'extension est située à 40 m de l'axe de la RN12 et à plus de 5 mètres autres voies (<b>PJ n°6</b>).</p>

Énoncé des règles applicables	Compatibilité*		Observations
	C	NC	
<p>En bordure des autres voies, les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 aux documents graphiques.</li> <li>- en fonction des conditions d'implantation des constructions ou groupes de constructions voisins.</li> </ul> <p>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.</p>			
<b>ARTICLE UY7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES</b>			
<p>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.</p> <p>La construction de bâtiments joignant la limite séparative pourra être autorisée lorsque des mesures indispensables auront été prises pour éviter la propagation des incendies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le cas de bâtiments mitoyens s'harmonisant en matériaux et en volume ;</li> <li>- en cas d'extension de bâtiments existants.</li> <li>- dans le cas d'une reconstruction d'un bâtiment déjà implanté en limite séparative</li> </ul> <p>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.</p> <p>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.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Projet d'extension du bâtiment situé à 10 mètres minimum des limites séparatives (respect de des arrêtés ministériels du 23/03/12 et du 13/12/13 relatif aux installations classées soumise à Enregistrement sous les rubriques 2221 et 2220).
<b>ARTICLE UY8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>			
Dans tous les cas, quel que soit l'usage des constructions, une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PJ n°3
<b>ARTICLE UY9 – EMPRISE AU SOL</b>			
Non réglementé	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	/
<b>ARTICLE UY10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>			
<p>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.</p> <p>Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes et candélabres...</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La hauteur maximale à l'acrotère de l'extension est de 15 m par rapport au terrain naturel.
<b>ARTICLE UY11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>			
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 maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Voir dispositions prévues en PJ n°6 (article 7)

Énoncé des règles applicables	Compatibilité*		Observations
	C	NC	
<p>d'utilisation du sol.</p> <p>En conséquence :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions au paysage local.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- L'emploi de matériaux brillants ou galvanisés en façade est interdit.</li> <li>- Les matériaux utilisés pour la couverture devront avoir une teinte sombre ou mate.</li> <li>- Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles autour des constructions est interdit.</li> </ul>			
<p>Clôtures :</p> <p>Les clôtures éventuelles sur rue doivent être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une haie végétale d'essences locales, doublée ou non d'un grillage vert, le tout n'excédant pas 2 m de hauteur.</li> <li>- d'un grillage simple sur poteau, d'une hauteur maximale de 2 m. La couleur du grillage et des poteaux sera identique.</li> </ul> <p>Le grillage utilisé sera de préférence constitué de panneaux en treillis soudés.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Site non clôturé dans sa globalité, clôtures spécifiques sur le site au droit des équipements techniques (silos, prétraitement, chaudière).</p> <p>Voir plan de masse <a href="#">PJ n°3</a></p>
<b>ARTICLE UY12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES</b>			
<p>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.</p> <p>Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation, du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Acquisition par St MICHEL GUINGAMP du parking véhicules légers existant de 35 places (section AP. parcelle 110 en partie)</p>
<b>ARTICLE UY13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>			
<p>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.</p> <p>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 m<sup>2</sup> de surface engazonnée.</p> <p>Des écrans végétaux doivent masquer les aires de stockage et dépôts extérieurs.</p> <p>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.</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les espaces libres sont traités en espaces verts (voir plan de masse <a href="#">PJ n°3</a>).</p> <p>Le pourcentage d'espaces verts sur le terrain de la commune de Ploumagoar est de 13 %.</p> <p>Sur l'ensemble du site (St Agathon/ Ploumagoar), le pourcentage d'espaces verts est de 25 %.</p> <p>Aucune aire de stockage ou dépôt extérieur n'est prévue.</p> <p>Le nombre d'arbres plantés sera au minimum</p>

Énoncé des règles applicables	Compatibilité*		Observations
	C	NC	
<p>Haies et talus plantés repérés :</p> <p>Les haies ou talus plantés, repérés en application du 7<sup>ème</sup> 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...).</p> <p>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...).</p> <p>La modification d'un talus est autorisée pour permettre la création d'un accès à la parcelle.</p> <p>L'ensemble de ces modifications devra faire l'objet d'une demande en mairie.</p>			<p>d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surfaces engazonnées (voir plan de masse <a href="#">PJ n°3</a>).</p>

\*C : Conforme / NC : Non Conforme

**Servitudes :**

Le projet est située en dehors des servitudes recensées sur le plan de zonage du PLU de Ploumagoar (chapitre I).

## c. Règlement de lotissement

Il n'existe pas de règlement de lotissement.

### III- ANNEXE 1 : MODIFICATION DU ZONAGE DE LA ZONE HUMIDE (parcelle AP0079)

---

Guingamp, le 19 juin 2020



Madame Le Maire  
Mairie  
3, Place du Bourg  
22 200 SAINT AGATHON

Dossier suivi par :  
Xavier LE GAL  
Coordonnateur du SAGE  
Tel : 02 96 40 23 82  
sageatg@paysdeguingamp.com

**Objet : Modification de l'inventaire communal des « zones humides ».**

Madame Le Maire,

La Commission Locale de L'Eau (CLE) du SAGE Argoat-Trégor-Goëlo (ATG) a déjà validé par le passé votre inventaire communal des « zones humides ».

Une contrevisite (projet de parking sur la parcelle cadastrée AP0079) a été effectuée récemment à la demande de Guingamp-Paimpol Agglomération.

Je vous informe que le bureau de la CLE du SAGE ATG, réuni le 17 juin dernier, a donné un avis favorable à cette modification (cf. rapport de Guingamp-Paimpol Agglomération joint).

Cette modification devra être prise en compte dans les futurs documents d'urbanisme (élaboration, modification ou révision).

Je vous prie de croire, Madame Le Maire, en l'expression de mes sincères salutations.

Le Président de la Commission Locale de l'Eau

Thierry BURLLOT

Copie (par mail) : Guingamp-Paimpol Agglomération (Mr Therin)

Département : COTES D'ARMOR	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES <hr/> EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL <hr/>	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Pôle Topographique de Gestion Cadastrale 4 rue Abbé Garnier BP 2254 22022 22022 SAINT BRIEUC tél. 02 96 01 42 42 - fax plgc.cotes-darmor@dgflp.finances.gouv.fr
Commune : ST AGATHON		Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr
Section : AP Feuille : 000 AP 01		
Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/1000		
Date d'édition : 12/11/2021 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC48 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics		



**GéoBretagne** catalogue visualiseur services

Aide | Légende | Outils | Espace de travail

CONNEXION

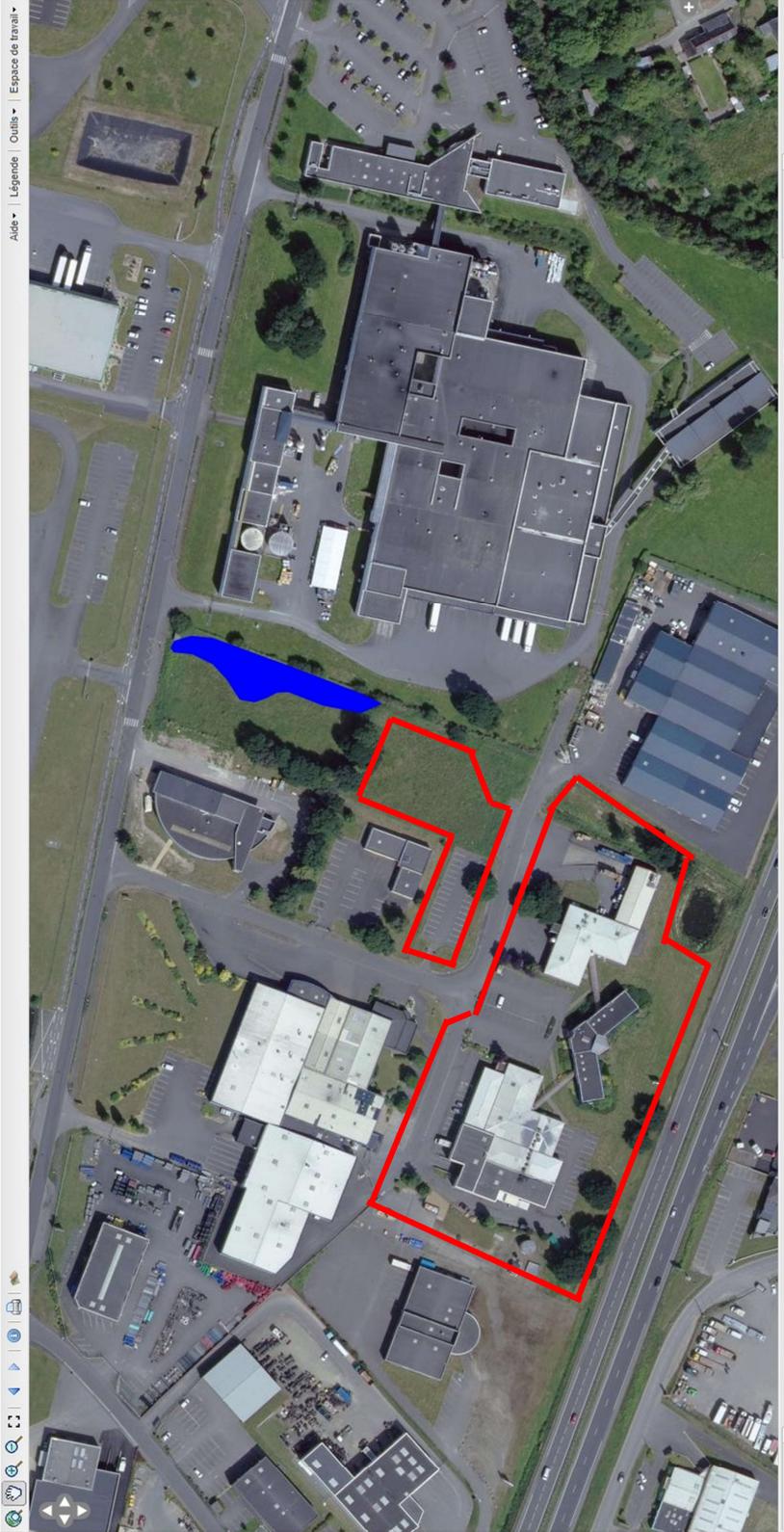
**Couches disponibles**

- Zones humides - SAGE Argoat-Trégor-G...
  - Actions 1:267 à 1:559 002 264 | source : SAGE Argoat Trégo
  - Communes 1:267 à 1:559 002 264 | source : geobretagne.fr
  - Départements 1:267 à 1:559 002 264 | source : geobretagne.fr
  - Actions 1:267 à 1:559 002 264 | source : geobretagne.fr
  - IGN cartes scan25 et scan régional 1:267 à 1:559 002 264 | source : ile.geobretagne.fr
  - OpenStreetMap 1:267 à 1:559 002 264 | source : osm.geobretagne.fr
  - Photographie aérienne composite 1:267 à 1:559 002 264 | source : ile.geobretagne.fr

Localités Références

Aliter à :

Ajouter des cou



1:2 133 20 m

Coordonnées en WGS 84 Lon = 3.11136 Lat = 48.55159