

PJ n° 4

Compatibilité avec l'affectation des sols

Sommaire

1.	Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme	3
2.	Servitudes	5
3.	Contraintes locales.....	6

1. COMPATIBILITE AVEC LE 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.

Par l'application de la loi dite « ALUR » (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, la compétence « plan local d'urbanisme » a été transférée automatiquement aux intercommunalités, à la date du 27 mars 2017.

Le conseil de Lannion-Trégor communauté du 25 juin 2019 a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) à l'échelle des 60 communes de l'agglomération, dont fait partie Minihy-Tréguier. La réalisation de ce futur PLUi est actuellement en cours. En attendant l'approbation de ce PLUi, la commune de Minihy-Tréguier reste concernée par son PLU, approuvé le 12 juin 2008.

Selon le PLU en vigueur, le terrain d'emprise de la future blanchisserie inter-hospitalière est localisé en zone dite « 1AUY », regroupant des activités principalement industriel, artisanal, commercial, tertiaire et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

La localisation du projet sur l'extrait du règlement graphique du PLU de Minihy-Tréguier est visualisable sur la figure suivante.

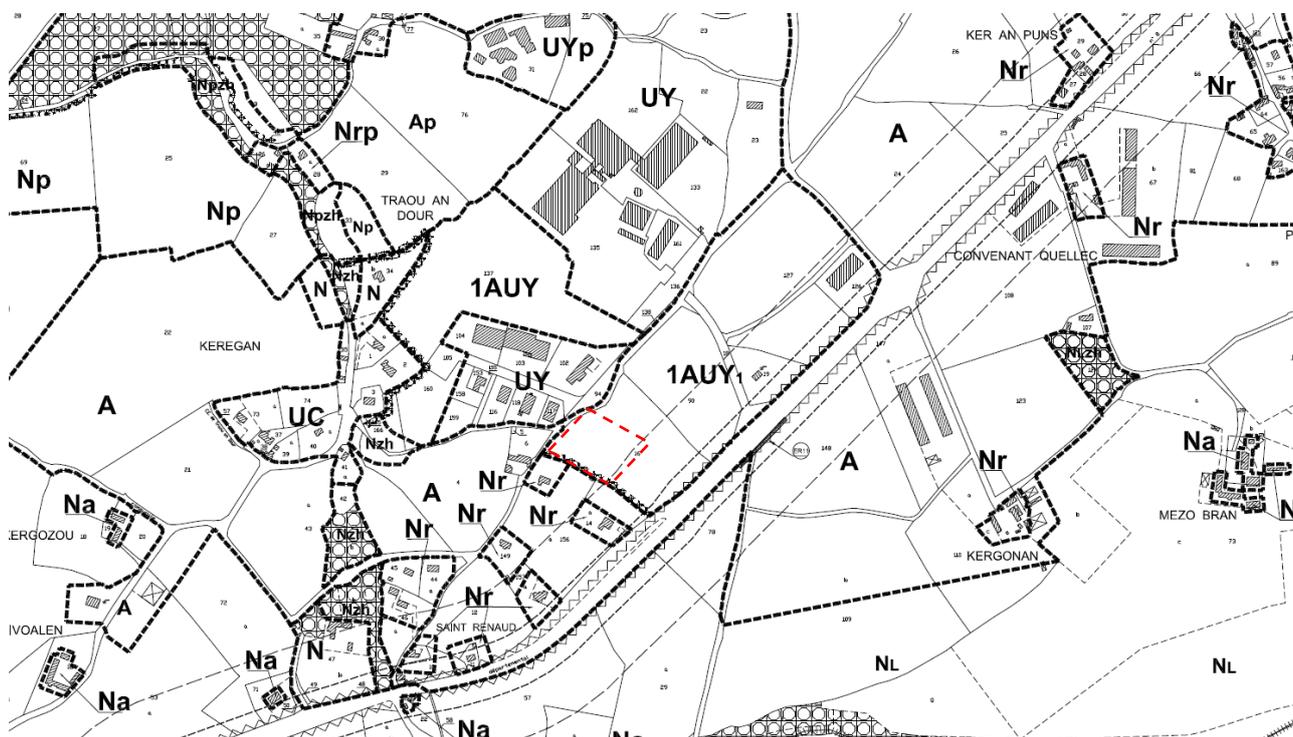


Figure 1 : Extrait du règlement graphique du PLU de Minihy-Tréguier

Le projet de création de la blanchisserie du GIP Services Inter-Hospitaliers du Trégor-Goëlo est conforme à l'usage des sols prévu sur ce secteur par le règlement du PLU de la commune de Minihy-Tréguier. En effet, l'activité envisagée est bien compatible avec les activités autorisées au sein de la zone 1AUY, étant précisé que les activités admises doivent être de caractère principalement industriel, artisanal, commercial, tertiaire et de services dont l'implantation est nécessaire dans une zone spécifique, à l'extérieur des zones d'habitat.

La justification détaillée de la conformité du site aux dispositions du PLU applicables à la zone 1AUY est disponible dans le tableau ci-après.

Article	Règlement du PLU applicable à la zone AUY	Conformité	Justification
1	<p>Occupation des sols Sont interdites les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article AUY.1.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AUY.2. 2. Les constructions et l'extension de bâtiments d'élevages agricoles. 3. Le camping isolé, le stationnement isolé de caravanes et d'habitations légères de loisirs quelle qu'en soit la durée. 4. Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs et l'implantation d'habitations légères de loisirs groupées. 5. Toute occupation non compatible avec la vocation du secteur et susceptible d'en compromettre l'urbanisation. 6. L'ouverture et l'extension de carrières et de mines. 	Oui	L'activité de blanchisserie n'est pas listée dans les occupations interdites.
2	<p>Occupation des sols soumises à conditions particulières</p> <p>1. Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone : Les logements de fonction exclusivement destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises dans la zone. Ces constructions devront être réalisées simultanément ou après les constructions effectivement affectées aux activités, et devront être intégrées au bâtiment principal d'activité. Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les constructions et installations qui leur sont directement liées, notamment les équipements liés à l'exploitation et à la sécurité du réseau routier.</p> <p>2. Dispositions applicables à la zone 1AUY : Dans cette zone, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol ne peuvent être autorisées que si elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone et si elles correspondent à une gestion économe de l'espace conformément aux articles L.110 et L.121.10 du Code l'Urbanisme. Les autorisations d'occupations et d'utilisations du sol ne seront délivrées qu'à la condition que les équipements publics nécessaires à la viabilisation des terrains existent ou soient réalisés concomitamment à l'exécution des projets.</p>	Oui	L'activité de blanchisserie est un établissement industriel.

Le projet envisagé est compatible avec les contraintes du site et le règlement d'urbanisme de la zone.

2. SERVITUDES

La parcelle du projet ne fait pas l'objet de servitude liée au passage de canalisations sur son emprise et n'est pas située dans le périmètre de protection d'un monument historique.

3. CONTRAINTES LOCALES

Selon le PLU en vigueur, la commune de Minihy-Tréguier est concernée par l'arrêté de classement sonore des infrastructures terrestres de transport du 13 mars 2003.

La réglementation relative au classement sonore des infrastructures de transports terrestres est codifiée aux articles L571-10, R125-28 et R571-32 à R571-43 du Code de l'environnement.

Sur la base de cette réglementation, le préfet de département recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Ce classement des infrastructures permet ainsi de déterminer les secteurs affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Dans le cas présent, le terrain d'emprise du projet est situé à environ 100 m de la route départementale D8. D'après l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des réseaux routier et ferroviaire du département des Côtes d'Armor, cette route se trouve classée en catégorie 3.

Pour mémoire, cinq catégories sont distinguées suivant le niveau sonore relevé : elles sont numérotées de 1 (classe des niveaux sonores les plus élevés) à 5 (classe des niveaux sonores les plus bas). Le tableau suivant décrit les catégories de classement ainsi que les largeurs maximales des secteurs correspondants affectés par le bruit pour les infrastructures routières :

Tableau 1 : Catégorisation des nuisances sonores issues des infrastructures routières

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	$L > 81$	$L > 76$	d = 300 m
2	$76 < L < 81$	$71 < L < 76$	d = 250 m
3	$70 < L < 76$	$65 < L < 71$	d = 100 m
4	$65 < L < 70$	$60 < L < 65$	d = 30 m
5	$60 < L < 65$	$55 < L < 60$	d = 10 m

Le bâtiment en projet n'est pas situé dans le rayon des 100 m, aucune disposition particulière n'est donc applicable à ce titre.