



**DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT**

**Février 2023**

**Construction d'une  
plateforme logistique  
ETCHE STOCK**

**32 Kergouët**

**56 920 SAINT-GERAND**

**Compatibilité du projet avec  
l'affectation des sols**



19 Bis avenue Léon Gambetta  
92120 Montrouge

T+33 1 46 94 80 64

[www.b27.fr](http://www.b27.fr)  
[contact@b27.fr](mailto:contact@b27.fr)

# **1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-GERAND**

## **1.1 La zone U1a**

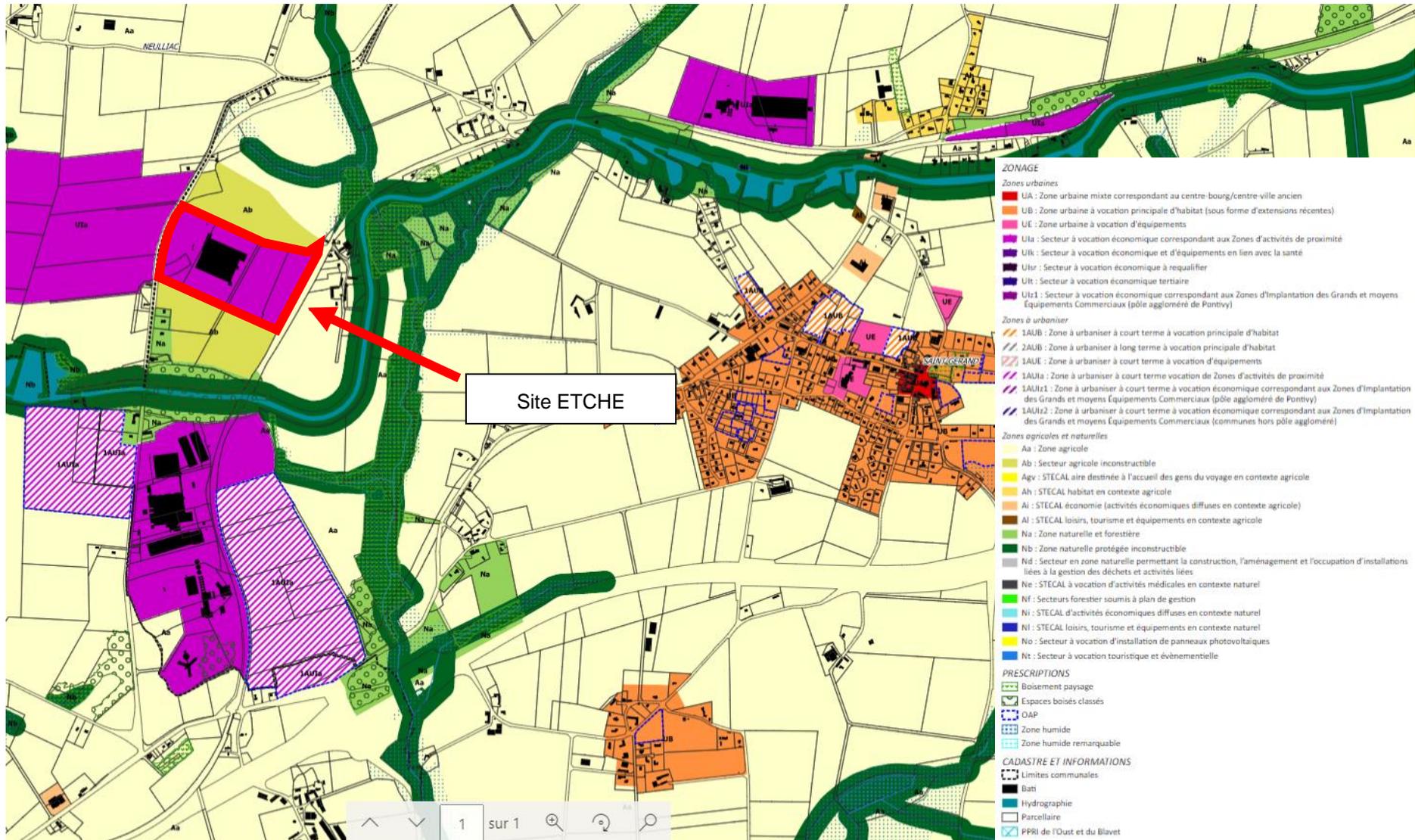
Le terrain d'assiette du projet de la société ETCHE objet du présent dossier sera implanté sur un terrain de 104 987 m<sup>2</sup> sur les parcelles cadastrales n°51, 53, 55, 101, 103, 105, 107 et 11 en section ZB sur le territoire de la commune de Saint-Gérard.

Les dispositions réglementaires applicables à ce terrain relèvent donc du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Pontivy Communauté. Le plan en page suivante fait figurer l'emplacement du terrain d'assiette du projet sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Pontivy Communauté. On y constate que le terrain d'assiette est situé en zone U1a du règlement communal d'Urbanisme.

La zone U1a est un secteur à vocation économique correspondant aux pôles d'activités « d'intérêts SCoT » et aux zones d'activités de proximité. Les constructions nouvelles pour les activités « industrie », « entrepôt » et « bureau » y sont autorisées.

Dans cette zone certains secteurs sont soumis au risque d'inondation. Les dispositions et prescriptions détaillées dans le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de l'Yonne, annexé au PLU, s'appliquent dans ces secteurs. Le terrain d'assiette du projet n'est pas situé dans un tel secteur.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Pontivy Communauté a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 18 mai 2021.



## 1.2 Compatibilité du projet avec les dispositions applicables à la zone UE

<p>Plan Local d'Urbanisme intercommunal Pontivy Communauté DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U1a</p>	<p>Analyse de la conformité de la plateforme logistique ETCHE Commune de Saint-Gérand</p>
<p><b>PLAN LOCAL D'URBANISME</b></p> <p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI</b></p> <p>Il s'agit de la zone urbanisée destinée à accueillir des activités économiques.</p> <p>La zone UI comprend différents secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- U1a : secteur à vocation économique correspondant aux pôles d'activités "d'intérêt SCoT" et aux zones d'activités de proximité</li><li>- UIk : secteur à vocation économique et d'équipements en lien avec la santé</li><li>- UIsr : secteur à vocation économique à requalifier</li><li>- UIz1 : secteur à vocation économique correspondant aux Zones d'Implantation des Grands et moyens Équipements Commerciaux (pôle aggloméré de Pontivy)</li><li>- UIz2 : secteur à vocation économique correspondant aux Zones d'Implantation des Grands et moyens Équipements Commerciaux (communes hors pôle aggloméré)</li><li>- UIt : secteur destiné aux activités secondaires et tertiaires de Porh Rousse (Pontivy)</li></ul>	<p>Comme indiqué précédemment, le site objet du présent dossier d'enregistrement sera implanté en zone U1a du plan de zonage du PLUi de Pontivy Communauté.</p> <p>Situé dans le Parc d'Activités du Pont de Saint-Caradec, le projet consiste en la réalisation d'un bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux d'une Surface Plancher totale d'environ 48 000 m<sup>2</sup> divisé en 5 cellules de stockage.</p> <p>Cette activité est autorisée dans la zone U1a.</p>

**Rappels :**

1- Les secteurs identifiés comme « zone humide » ou « zone humide remarquable » au règlement graphique sont soumis aux dispositions applicables aux zones humides mentionnées en annexe du présent règlement.

2- Les secteurs concernés par les zones inondables des Plans de Prévention des Risques Inondation du Blavet et de l'Oust, reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du PPRi. Sur l'ensemble de ces secteurs, il convient de respecter les dispositions du PPRi applicable, qui se superpose au règlement du présent PLUi. Dans l'hypothèse de règles contradictoires, la règle la plus contraignante s'impose au projet.

3- Dans les secteurs concernés par les zones inondables des Atlas des Zones Inondables, reportés sur le règlement graphique, sont interdits les constructions principales neuves, les clôtures et annexes qui font obstacles au libre écoulement de l'eau, les affouillements et exhaussement de sol, les reconstructions après sinistres liés aux inondation(s), sauf pour les annexes et les clôtures.

4- Les secteurs concernés par le site patrimonial remarquable de Pontivy (ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine), reportés pour information sur le règlement graphique, sont soumis aux dispositions du SPR. Ces dispositions viennent compléter ou se substituer à celles du présent règlement.

**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES  
DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

**ARTICLE UI 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

L'ensemble des destinations et sous-destinations autorisées dans le tableau ci-dessous le sont à condition de respecter le caractère de la zone, la sécurité et la salubrité publiques.

X : sous-destinations interdites

V : sous-destinations autorisées

V(x) : sous-destinations autorisées sous conditions

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V <sup>(1)</sup>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V <sup>(1)</sup>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V <sup>(2)</sup>
Salles d'art et de spectacles	V <sup>(1)</sup>
Équipements sportifs	V <sup>(1)</sup>
Autres équipements recevant du public	V <sup>(1)</sup>
V <sup>(1)</sup> sous réserve d'être compatibles avec les constructions, installations et activités existantes et autorisées dans la zone.	
V <sup>(2)</sup> dans le secteur Ulk est autorisée la sous-destination « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ».	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V <sup>(1)</sup>
Entrepôt	V <sup>(1)</sup>
Bureau	V <sup>(1)</sup>
Centre de congrès et d'exposition	X
V <sup>(1)</sup> :	
<ul style="list-style-type: none"> <li>dans les secteurs Ulz1 et Ulz2 : sont autorisées les sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « bureau » uniquement dans le cadre du maintien et de l'extension des activités existantes à la date d'approbation du PLUi.</li> <li>dans les secteurs Ula et Ulj : sont autorisées les constructions nouvelles pour les sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « bureau ».</li> <li>dans le secteur Ulsr : sont autorisées les constructions nouvelles pour les sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « bureau » ainsi que l'extension ou la transformation de constructions existantes à condition qu'elles n'induisent ni n'aggravent les nuisances occasionnées par leur exploitation.</li> </ul>	

Le projet consiste en un bâtiment à vocation logistique et des bureaux d'accompagnement.

- ✓ **Conforme à l'article UI 1 du PLUi de Pontivy Communauté.**

<p><b>ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Sont interdits les <b>usages et activités</b> suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- le stockage extérieur et le dépôt, visible depuis l'espace public, de combustibles, ferrailles, déchets ou matériaux de construction, ainsi que de véhicules sous forme d'épaves, sauf pour les besoins propres aux activités autorisées,</li><li>- les carrières et autres extractions de matériaux</li><li>- l'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées</li><li>- les affouillements et exhaussement de sols autres que ceux indispensables à la réalisation de constructions autorisées dans la zone et autres que ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrage d'intérêt général</li><li>- les terrains de camping</li><li>- le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée sauf dans des bâtiments clos et couverts présents sur l'unité foncière constituant la résidence de l'utilisateur</li><li>- la construction d'annexes avant la construction principale</li><li>- en secteur Ulk sont interdites les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et nécessaires aux activités médicales, paramédicales ou aux activités ayant un lien direct ou indirect avec la santé.</li></ul>	<p>Le projet consiste en un bâtiment à vocation logistique et des bureaux d'accompagnement.</p> <p>✓ <b>Conforme à l'article UI 2 du PLUi de Pontivy Communauté.</b></p>
<p><b>ARTICLE UI 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</b></p> <p>Non réglementé</p>	

<p><b>SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b></p> <p><b>ARTICLE UI 4 : IMPLANTATION, HAUTEUR ET EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><b>1 – Implantation des constructions en bordure de voies et emprises publiques ou privées</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite des voies privées ouvertes à la circulation publique) existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>Une implantation pourra être imposée dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- dans un objectif de préservation d'un élément du patrimoine naturel ou bâti identifié au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.</li><li>- dans un objectif de limitation des nuisances et des risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.</li><li>- afin de respecter les marges de recul imposées le long des voies du domaine public identifiées au règlement graphique.</li><li>- pour les constructions à usage d'installations classées soumises à autorisation, une marge d'isolement de 20 m de largeur comptée à partir de la limite de l'emprise de la voie.</li></ul>	<p>Le bâtiment de stockage projeté est implanté à plus de 20.00 m de l'emprise de la voie publique la plus proche.</p> <p>Le poste de garde le sera de plus de 30.00 m</p> <p>✓ <b>Conforme à l'article UI 4-1 du PLUi de Pontivy Communauté.</b></p>
--	---

<p>Un recul minimum de 5 mètres depuis les berges des cours d'eau est exigé pour les nouvelles constructions.</p>	
<p><b>2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les constructions et installations peuvent être implantées en limites séparatives. Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limites séparatives, les constructions autorisées doivent être implantées à une distance égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère sans être inférieur à 3 m.</p> <p>Les constructions et Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones d'habitat en application de la réglementation en vigueur. Il conviendra de se référer aux arrêtés préfectoraux pour les ICPE. Toutefois un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut présenter leur exploitation.</p> <p>Dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.</p>	<p>Le bâtiment de stockage projeté est implanté à plus de 20.00 m de la limite séparative la plus proche. Le local de charge en limite séparative Est sera à plus de 12.00 m de la limite séparative la plus proche. Le poste de garde sera à plus de 26.00 m de la limite séparative la plus proche.</p> <p>✓ <b>Conforme à l'article UI 4-2 du PLUi de Pontivy Communauté.</b></p>
<p><b>3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>Non réglementé</p> <p><b>EMPRISE AU SOL MAXIMALE</b></p> <p>Non réglementé</p>	

<b>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b> Non réglementé	
<b>ARTICLE UI 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>  <b>OBJECTIFS GENERAUX</b> Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère et architecturale de tout projet de construction, installation ou aménagement nouveau ainsi qu'aux évolutions du bâti. Ainsi, tout projet, pourra être refusé si, par sa situation, son volume, sa forme ou son architecture, il est susceptible de nuire au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales notamment en entrée de bourg et aux abords des espaces publics. Les constructions doivent concilier : - le respect de l'harmonie des volumes, formes, matériaux et couleurs en accord avec les constructions environnantes, - et la recherche de l'innovation architecturale, environnementale et énergétique (conception bioclimatique, dispositifs de production d'énergies renouvelables...)  <b>CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET DES TOITURES</b> Les constructions nouvelles, bâtiments annexes, les extensions et les murs devront s'intégrer au paysage urbain environnant par :	La notice de présentation architecturale détaille les matériaux utilisés, leur couleur et leur aspect. Des panneaux photovoltaïques seront implantés en toiture de l'entrepôt.  ✓ <b>Conforme à l'article UI 5 du PLUi de Pontivy Communauté.</b>

- une qualité architecturale adaptée.
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Pour toutes les constructions, la tôle ondulée, et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Le bac acier est autorisé.

Les finitions brillantes et les couleurs vives sont interdites, sauf pour de petites surfaces ou des détails architecturaux.

Pour les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation, extension de constructions existantes :

Les travaux de restauration, réhabilitation, rénovation ou extension de constructions existantes doivent respecter une intégration harmonieuse à la construction principale qui ne doit pas être dénaturée.

Les travaux de rénovation énergétique des constructions, et notamment d'isolation par l'extérieur, sont permis dans la mesure où le choix des matériaux et des couleurs est effectué en harmonie avec la construction d'origine.

Dispositifs de production d'énergies renouvelables :

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée à condition qu'ils fassent l'objet d'une

intégration paysagère qualitative et discrète. Les panneaux photovoltaïques et solaire doivent être implantés en toiture.

**PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PROTEGER**

Les éléments remarquables de patrimoine bâti et paysager repérés au règlement graphique au titre des articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

**PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Toute construction, toute opération, tout aménagement, devra tendre vers une optimisation de ses performances énergétiques et environnementales. A ce titre, tout projet devra rechercher, par son implantation et ses caractéristiques, une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire (gestion des apports solaires en hiver et en été).

La création d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est recommandée. Les eaux de pluies peuvent ainsi être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

**ARTICLE UI 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET ECO-AMENAGEABLES**

Les espaces libres seront traités paysagers, leur description apparait plus loin.  
Leur surface représente 27 401 m<sup>2</sup> soit 26.10% de la surface totale du site et donc plus de 20% de la surface du terrain.  
Les clôtures seront en grillages soudés de 2.00m de hauteur, doublés d'une haie vive, de même couleur que le portail, soit de teinte RAL 7016.

✓ **Conforme à l'article UI 6 du PLUi de Pontivy Communauté.**

L'aménagement extérieur doit être conçu de manière à limiter l'imperméabilisation du sol et à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un coefficient de 20% minimum d'espaces non imperméabilisés/espaces verts est défini par unité foncière.

#### **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les projets doivent obligatoirement intégrer, dès leur conception, la nécessité de conserver et d'entretenir les plantations existantes d'essences locales, où à défaut de prévoir la plantation d'essence locales variées (cf annexe n°5).

Tout terrain recevant une construction doit faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement naturel de la commune. Les plantations nouvelles doivent être composées d'essences locales variées.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé visant à contribuer à leur intégration harmonieuse au paysage urbain et naturel ainsi qu'à limiter l'imperméabilisation des sols. Un arbre de haute tige devra être planté pour huit places de stationnement aménagées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une trame végétalisée visant à limiter leur impact visuel depuis les voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

#### **SITES ET SECTEURS CONTRIBUANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES (ARTICLE L.151-23)**

Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques) repérés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions mentionnées en annexe du présent règlement.

### **CLOTURES**

Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, et doublées de haies végétales d'essences variées sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

En bordure d'espace naturel, agricole ou d'un espace vert, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

### **ARTICLE UI 7 : STATIONNEMENT**

1- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour chaque destination ou sous-destination, les aires de stationnement minimum à prévoir sont détaillées dans l'annexe 1 du présent règlement.

Le nombre de places de stationnement correspond aux besoins du fonctionnement du site, il est suffisant pour un immeuble de stockage de cette taille au regard de l'expérience du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre.

Il sera réalisé 152 places de stationnement pour les véhicules légers.

Un abri pour cycles de 37 m<sup>2</sup> est prévu.

Une zone d'attente pour les poids lourds de 12 places permettra de ne pas encombrer la voie publique.

2- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 mètres situé en zone U ou AU,
- soit justifier d'une concession de longue durée de minimum 10 ans dans un parc de stationnement public ou bien de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement situés sur un autre terrain distant de moins de 300 mètres.

✓ **Conforme à l'article UI 7 du PLUi de Pontivy Communauté.**

### **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UI 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **ACCES**

1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin présentant des caractéristiques techniques suffisantes et adaptées à la destination et à l'importance des constructions, installations et aménagements envisagés.

2- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, ou pour les usagers de l'accès. La sécurité doit être appréciée en tenant compte,

Le site est accessible depuis le rond-point présent sur la route départementale n°32. L'entrée est inchangée par rapport au fonctionnement du bâtiment précédent. L'accès secondaire destiné aux pompiers est maintenu également. L'ensemble des voies auront une largeur minimale de 6.00m, elles permettront de satisfaire aux exigences de sécurité, défense contre l'incendie et protection civile. Il n'est pas prévu d'impasse.

✓ **Conforme à l'article UI 8 du PLUi de Pontivy Communauté.**

notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En particulier, la création d'accès nouveaux sur certaines routes départementales peut être refusée si elle est susceptible de nuire à la sécurité des usagers de ces voies ou de l'accès.

3- Lorsque le terrain est desservi par deux ou plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie présentant la moindre gêne pour la circulation publique.

4- Sauf stipulations contraires figurant sur les documents graphiques, les accès nouveaux, hors secteurs urbanisés, sont limités sur les routes départementales. 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. A ce titre, un recul des portails d'accès pourra être imposé, au-delà du strict alignement de la route départementale, par le gestionnaire de voirie afin de permettre un stockage des véhicules en dehors de la chaussée ou des accotements. Les accès doivent être les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux 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 sur fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

**VOIRIE**

<p>1- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre un partage de la voirie entre les différents usages (automobiles, deux roues motorisés, cycles, piétons...).</p> <p>2- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.</p> <p>3- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.</p> <p>4- La largeur minimale de chaussée des voies nouvelles est de 6,00 m pour les voies de transit et voies structurantes, et de 5,00 m pour les autres voies.</p>	
<p><b>ARTICLE UI 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</b></p> <p><b>EAU POTABLE</b></p> <p>1- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.</p> <p>2- Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public, et notamment des eaux de pluie, est soumise au respect de la législation sanitaire en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.</p> <p><b>ASSAINISSEMENT – EAUX USEES</b></p>	<p>Le projet sera desservi par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Les eaux usées seront traitées sur place par une mini station d'épuration puis rejetées dans le réseau public selon les prescriptions du gestionnaire du réseau d'assainissement et avec son autorisation préalable.</p> <p>Les eaux pluviales :</p> <p>Les eaux pluviales de voirie transiteront dans un bassin étanche avant d'être traitées par un séparateur à hydrocarbures avant d'être redirigées vers le domaine public.</p> <p>Les eaux pluviales de toiture seront infiltrées sur site.</p> <p>Le besoin en rétention des eaux incendie de 2 900 m<sup>3</sup> a été calculé selon le guide technique D9A.</p>

1- Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la réglementation en vigueur.

2- En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur (notamment adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol) et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau public, ces dispositifs d'assainissement non collectif devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

3- En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis avec l'accord du gestionnaire sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

4- Le rejet d'eaux usées non traitées dans le réseau hydrographique ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

5- Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire qui pourra exiger des prétraitements.

#### **ASSAINISSEMENT - EAUX PLUVIALES**

1- Tout projet doit intégrer, dès sa conception, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales à la parcelle en limitant

La rétention des eaux d'extinction incendie et l'orage décennal sur les voiries sont mutualisés dans le bassin étanche du site, volume de ce bassin : 3 604 m<sup>3</sup>.

Les eaux d'extinction incendie seront donc retenues dans un bassin étanche de 2 900 m<sup>3</sup> minimum qui servira également à la rétention des eaux pluviales de voiries.

En cas de sinistre, les eaux stockées seront analysées. Si elles ne présentent pas de pollution, elles seront rejetées dans le réseau des eaux pluviales de la ZAC, si elles sont polluées, elles seront éliminées comme déchets dangereux par une société spécialisée.

Le site sera équipé d'une vanne d'isolement implantée en aval du bassin étanche. La fermeture de cette vanne permettra de retenir les eaux de voiries et l'ensemble des eaux d'extinction incendie dans le bassin étanche du site afin de contenir les eaux potentiellement polluées par l'incendie à l'intérieur du site.

La fermeture de ces vannes sera asservie au démarrage des groupes motopompes du système d'extinction automatique d'incendie. Conformément au point 11 de l'arrêté ministériel du 11 avril 2017 modifié, elles seront actionnables en toute circonstance localement et à partir d'un poste de commande.

Les branchements aux réseaux de distribution d'eau potable, gaz, électricité, téléphoniques, de télédiffusion... se feront en souterrain, en limite de propriété.

✓ **Conforme à l'article UI 9 du PLUi de Pontivy Communauté.**

l'imperméabilisation des sols ainsi que par la mise en place de dispositifs, adaptés aux caractéristiques du terrain, assurant la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet.

2- Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les aménagements nécessaires à garantir leur écoulement dans le réseau collecteur doivent être réalisés.

3- 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 dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4- Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

5 - Pour toute opération d'urbanisation, il doit être indiqué s'il est envisagé que le réseau routier départemental constitue l'exutoire des eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau départemental doit être limité en quantité et la qualité doit être garantie. L'avis du gestionnaire de voirie doit être sollicité. Il convient également de préciser, dans la mesure du possible, si l'opération d'urbanisation doit faire l'objet d'une instruction au titre de la loi sur l'eau. Les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débordeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages tels que les garages, les stations-services, les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, les aires de stationnement de plus de 10 places, avant le rejet dans le réseau collecteur. Les

techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

6- La mise en place d'un dispositif de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie est encouragée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des réglementations sanitaires en vigueur.

7- Tout projet futur devra respecter les dispositions du zonage/règlement des eaux pluviales.

#### **RESEAUX SOUPLES**

1- Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau d'électricité basse tension, selon la réglementation en vigueur ainsi qu'aux autres réseaux quand ils existent.

2- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements pour tous les réseaux souples (alimentation électrique basse tension, téléphone...) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique attestée par le service gestionnaire.

3- Les réseaux souples seront réalisés en souterrain en zone agglomérée dans le cadre de la création d'une voirie nouvelle.

#### **COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

1- Toute opération, construction ou installation nouvelle doit être desservie ou prévoir les infrastructures et les réseaux nécessaires aux communications électroniques suffisantes au regard de son importance ou de sa destination.

**2 NOTICE PAYSAGERE**

La notice paysagère réalisée par la société PAYET est disponible en PJ n°21.