

Commune de **MINIAC-MORVAN**

Plan Local d'Urbanisme



LE REGLEMENT

*Projet de P.L.U. ARRETE par
délibération du Conseil municipal en date du 09 09 2016*

*Projet de P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil municipal en date du 24 novembre 2017
Modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du 20 avril 2018
Modification simplifiée n° 2 approuvée par délibération du 20 juillet 2018*

MAIRIE DE MINIAC - MORVAN



DÉPARTEMENT d'ILLE-et-VILAINE - 35540

Tel : 02 99 58 51 77
Fax : 02 99 58 03 55

MAIRIE DE MINIAC-MORVAN

Place de la Mairie
35540 Miniac-Morvan

Tel : 02-99-58-51-77

mairie@mairie-miniac-morvan.fr

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

La zone 1 AU est une zone naturelle où les équipements en périphérie ont une capacité suffisante pour desservir l'urbanisation à court terme, sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Les constructions isolées ou anarchiques sont interdites, au profit d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de construction applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice, sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Tous types **d'installations** ou **d'utilisations** du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ;
- Toutes activités relevant du régime des **installations classées** pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain ;
- Toutes occupations et utilisations du sol qui compromettraient l'urbanisation ultérieure de la zone.
- **Toute occupation, utilisation du sol ou aménagement susceptible de compromettre une zone humide (cf. article 4 des dispositions générales).**

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, aménagements et installations ne sont autorisés que sous respect des diverses dispositions du document "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent PLU dans une relation de compatibilité et porter sur l'ensemble du secteur ou, au moins 1 hectare à l'exception des reliquats de secteurs inférieurs à ces seuils (ils devront également s'insérer dans une opération d'ensemble ou ne pas en compromettre la réalisation).
- Dans un respect de mixité sociale, l'aménagement des secteurs AU devra respecter la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux. Jusqu'à 6 logements inclus : 30% de logements sociaux sera à réaliser sans arrondir au chiffre supérieur.
- L'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de ne pas compromettre le reste des capacités d'urbanisation de la zone tant en superficie de terrains qu'en capacité d'équipements.

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**3.1. — Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le pétitionnaire justifie l'obtention d'une servitude de passage suffisante au regard du projet, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. — Conditions de desserte par les voies publiques ou privées : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles ou la réfection des existantes favoriseront les modes doux de déplacements en toute sécurité.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau public d'assainissement. Le branchement sera obligatoirement de type séparatif.

Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la limitation de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales sauf dans le cadre de la mise en œuvre de mesures compensatoires sur zones humides visant à favoriser l'infiltration.

Il est préconisé l'utilisation d'une cuve de récupération des eaux pluviales.

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 par la propriété, doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisart, bassin tampon, fossé...)

Le remblai de toutes zones humides, fossés, noues, mares, douves... permettant la régulation des eaux pluviales, est interdit sauf dans le cadre de mise en place de mesures compensatoires prévues par le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux divers et branchements devront être enterrés ou intégrés au bâti.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 — Voies et emprises ouvertes à la circulation automobile

A défaut d'indications graphiques, au moins 75% des constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait maximum de 5 m. Le reste de la construction peut s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m.

6.2 - Règles alternatives aux dispositions de principe

- Pour l'implantation des constructions **par rapport aux autres emprises publiques** (*Chemins piétons, espaces verts publics...*), les constructions ou une partie des constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 2 m de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie lorsque cette limite ne supporte pas d'accès à la parcelle. Si tel est le cas, les dispositions du 6.1. s'appliquent.
- Les **annexes**, peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celui-ci.
- Les constructions de **service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise, ou bien en retrait d'au moins 1 m.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 — Principe : 75% des constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative, ou bien en retrait de celle-ci d'au moins 2 m.

7.2 — Règles alternatives aux dispositions de principe :

- Les **constructions de service public ou d'intérêt collectif** s'implanteront en limite ou en retrait d'1 m au moins, à compter de la limite séparative.
- Les **annexes**, peuvent s'implanter en limite ou en retrait d'au moins 1 m à compter de celle-ci.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Principe : La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres au point le plus haut.

Ces hauteurs seront calculées à compter de la hauteur moyenne du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction.

10.2 - Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas **4,50 m** au point le plus haut de la construction.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11 - 1 - Généralités

Tout projet de construction devra présenter une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte des composantes du site général dans lequel il s'inscrit (végétation, topographie, constructions voisines, ... etc.).

L'architecture typique extrarégionale (type mas provençal, chalet savoyard, ...) est proscrite.

Volumétrie

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Les toitures seront à deux ou quatre pans avec un faîtage du volume principal qui suivra l'orientation des faîtages des bâtiments traditionnels situés à proximité.

Les toitures terrasses ou mono-pentes ne seront autorisées que pour 50% de la superficie totale de la construction principale. Ils sont autorisés pour les volumes secondaires et annexes.

La pose de châssis de toiture doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture (encastrement obligatoire des châssis) et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Lorsque les toitures seront en pente, elles seront recouvertes en majorité d'ardoise naturelle ou teintée dans la masse en fonction de l'environnement existant. Pour les volumes secondaires et les annexes, les toitures seront identiques à la toiture principale ou en zinc ou en bac acier. La tuile ou tout matériau d'aspect similaire seront interdits.

Ouvertures

Les constructions et leurs ouvertures seront conçues de manière à privilégier les apports solaires

Aspect extérieur

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

La couleur blanche des revêtements extérieurs sera interdite.

Les matériaux de recouvrement (plaquettes, bardages, coffrages) ne peuvent être employés que s'ils ne remettent pas en cause la qualité architecturale de l'immeuble et de son environnement.

Eléments techniques

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, ... devront garantir une parfaite insertion avec la construction.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

11- 2 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les talus boisés existants, les haies bocagères et murets traditionnels constituent des clôtures qu'il convient de maintenir et entretenir ou de compenser si, pour des raisons objectives d'aménagement, ils ne peuvent être maintenus.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les couleurs des clôtures seront de teinte neutre.

Les soubassements en béton et les plaques-béton préfabriquées de plus de 40 cm sont interdits.

Les murets de pierre ou de parpaing enduit, de mise en œuvre et d'aspect traditionnel local, sont permis lorsqu'ils participent à l'ambiance du bourg ancien et qu'ils s'implantent dans la continuité des constructions.

Tout mur en parpaings devra obligatoirement être enduit et d'une teinte neutre.

Les clôtures, sur les voies publiques et dans les marges de reculement imposées en bordure de celles-ci, devront être constituées :

- soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1.50 m de hauteur qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois ou imitation bois, même pleins.
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), ou de panneaux composites, de panneaux bois ou imitation bois, même pleins. Ces matériaux devront être de bonne qualité.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80 m.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 1.80 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 1.50 m de hauteur qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois ou imitation bois, même pleins.
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.), ou de panneaux composites, de panneaux bois ou imitation bois, même pleins. Ces matériaux devront être de bonne qualité.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions ou pour des règles de sécurité particulières. L'emploi de matériaux à caractère provisoire (bâches, ...) ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, ...) est interdit.

ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Taille des places

Les places de stationnement des véhicules doivent avoir pour dimensions minimales 2.30 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Pour les deux roues, la superficie à prendre en compte pour le stationnement des deux roues est 1,5m²

Mode de réalisation

Les modes de réalisation prévus aux paragraphes suivants sont applicables afin de ne pas empiéter sur le domaine public :

1) Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même du projet.

Il sera exigé :

- a. **Construction à usage d'habitation** : il est exigé au moins deux places de stationnement par logement ;
- b. **Construction à usage de commerce** : une place de stationnement par 30 m² de surface de vente, au-delà de 150 m² ;
- c. **Construction à usage de bureau ou service** : une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher ;
- d. **Construction à usage artisanal** : une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher ;

- e. **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : une place de stationnement par chambre et une place par 10 m² de salle de restaurant pour les hôtels-restaurants (*les restaurants seuls sont assimilés à des commerces*) ;
- f. **Pour les constructions destinées à d'autres usages**, le nombre de places sera défini en fonction des effectifs et de l'accueil des usagers.

2)

En cas d'évolution d'une construction existante (*extension, changement de destination, réhabilitation, ...*) le stationnement existant devra être maintenu, sauf s'il s'agit d'une évolution pour une destination commerciale ou de service public ou d'intérêt collectif.

Chaque fois que possible, le stationnement pour l'habitat et les commerces ou services voisins, pourront être mutualisés en fonction de l'alternance des besoins à satisfaire (*utilisation pour les commerces et services le jour et pour l'habitat, la nuit et les week-ends*).

Un espace affecté au stationnement des deux roues devra être réalisé dans les constructions à usage d'habitation (hors maisons individuelles), d'une superficie minimale de 1,5 m² au moins, par logement créé ;

- 3) Lorsqu'il ne peut être satisfait à cette obligation en matière de stationnement, il peut en être tenu quitte en justifiant, pour les places qui ne peuvent être réalisées de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

Lorsque le nombre de place de stationnement, calculé selon les critères définis au présent article, a une partie décimale, il est arrondi au chiffre inférieur s'il est inférieur ou égal à 0,5 et au chiffre supérieur s'il est supérieur à 0,5.

Le traitement de surface des aires de stationnement devra rester perméable sauf si des motifs techniques impératifs justifient un revêtement imperméable.

ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'implantation des constructions et installations, autorisées par le présent règlement, devra tenir compte et s'adapter aux plantations d'essences bocagères, arbres et talus existants, massifs boisés ou haies de qualité ou bien permettra leur remplacement dans des conditions équivalentes.

Des plantations composées d'essences bocagères locales variées, s'implanteront en accompagnement de l'intégration paysagère des constructions ou installations ainsi que des stockages divers, s'il y a lieu.

Toutes occupations ou utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements concernant des talus, haies bocagères repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique au titre Elément de paysage à protéger, ne doivent pas compromettre l'existence et la pérennité de l'entité considérée. Les occupations et utilisations du sol citées précédemment feront l'objet d'une déclaration préalable en mairie. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés ou déplacés. Ces compensations doivent être à fonctionnalité équivalente. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (déclaration préalable), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle.

Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être conservés en pleine terre et si possible aménagés en espaces verts.

Les opérations d'ensemble doivent obligatoirement comporter des espaces communs intégrés au projet hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant au minimum 5% de la superficie de l'opération. Les espaces boisés classés inclus dans le secteur peuvent être pris en compte au titre de ces espaces communs.

Les aires de stationnement collectives de ces opérations, doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement aérien.

A l'unité foncière, parcelle ou lot, les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile devront être aménagés en espaces verts, maintenus en pleine terre. Ils représenteront **20 %** au moins de la surface du terrain d'assiette de la construction (*y compris toitures végétalisées et aires de stationnement non imperméabilisés*).

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1 AU 15 -OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront être conçus et réalisés de manière à viser la meilleure performance énergétique et environnementale, notamment au regard des émissions de gaz à effet de serre, de la consommation d'eau.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

Ainsi les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir une meilleure performance énergétique. Toutes volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou d'énergie positive.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions, travaux, installations et aménagements devront limiter l'imperméabilisation du sol ou la compenser de manière optimale.

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Les infrastructures nouvelles ou la réfection des existantes (voiries...) devront favoriser le passage des gaines contenant les lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique, desservant l'ensemble des constructions à usage professionnel ou d'habitat.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUi

La zone 1AUi est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Doivent y trouver place les activités (industries, logistique, PME...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent être admises au sein des zones d'habitations et des autres parcs d'activités du territoire.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (activités) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

ARTICLE 1AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Toutes constructions n'étant pas en lien avec l'industrie, l'entrepôt, le bureau.**
- Toute construction en lien avec le commerce de détail
- Les constructions et occupations du sol non visées à l'article 1AUi2

ARTICLE 1AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et occupations du sol liées aux activités répondant à la vocation de la zone.

Sont également admis sous réserves que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site

- 2.1. Les locaux à usage de gardiennage à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements existants (ou en cours de construction) ou des services généraux de la zone, qu'ils soient incorporées au corps principal du bâtiment d'activités ou de services et qu'elles ne dépassent pas 35m² de surface de plancher
- 2.2. Les installations et constructions nécessaires aux services généraux de la zone (crèche d'entreprise, locaux collectifs, sanitaires...)

2.3. Les installations et équipements techniques, liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications.) nonobstant les dispositions des articles 3 à 15 du présent chapitre.

2.4. La reconstruction après sinistre sous réserve de l'application de dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre

2.5. Les affouillements et les exhaussements du sol, à la triple condition :

- qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci
- qu'ils aient une pente maximale de 2 largeurs pour 1 hauteur
- qu'ils soient limités à 2 mètres maximum de profondeur ou de hauteur par rapport au terrain naturel

2.6. Une autorisation pourra être accordée pour un projet d'hébergement et / ou de restauration sous réserve qu'il soit en cohérence avec les activités de la zone.

ARTICLE 1AUi 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

3.2. Par ailleurs, l'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.3. Un seul accès permettant l'entrée et la sortie de l'ensemble des types de véhicules et autorisé pour chaque unité foncière sauf pour des raisons de sécurité ou de réglementation.

ARTICLE 1AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Eau potable/défense Incendie : Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit avoir une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif de distribution d'eau sous-pression.

4.2. Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

NB : la gestion des eaux pluviales est l'objet de mesures particulières eu égard à la sensibilité du milieu. Les constructeurs devront réaliser des bassins de retenue des eaux pluviales respectant les documents et données suivantes : instruction technique 77.

Les acquéreurs devront réaliser des ouvrages de régulation des eaux pluviales pour les parcelles de plus de 5000 m², équipé d'un débit de fuite de 3 l/s/ha d'unité foncière et d'un volume total de stockage des eaux pluviales proportionnel à l'unité foncière de base de :

- pour les parcelles de 5000 à 7500 m², 90m³/ha (correspondant à 40% du volume d'une pluie décennale) ;
- pour les parcelles de plus de 7500 m², 120m³/ha (correspondant à 50% du volume d'une pluie décennale) ;

-

4.3. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement des établissements desservant des eaux usées non domestiques au réseau public doit être au préalable autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui sont empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique. De plus, les rejets non domestiques feront l'objet d'une convention avec la collectivité gestionnaire du réseau de collecte et de traitement.

Le rejet des eaux résiduaires de type industriel sera subordonné à un traitement préalable et une régulation répondant aux conditions de la convention de rejet.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

4.43. Les lignes de distribution :

Ces réseaux de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUi 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Principe :

Sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou limite d'emprise des voies publiques.

6.2 Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :

- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration, dans le paysage et son environnement, notamment par sa végétation, s'implanteront à l'alignement ou en limite d'emprise, ou bien en retrait d'au moins 1 m

- Le long de la marge de recul de la RD137, toute construction doit être implantée en retrait de 60m minimum par rapport à l'axe de la voie ;

- Le long de la marge de recul de la RN176, toute construction doit être implantée en retrait de 70m minimum par rapport à l'axe de la voie.

ARTICLE 1AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Cas général

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au pont le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'acrotère, sans toutefois être inférieure à 5 mètres. Les constructions pourront toutefois s'implanter sur une des limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu approprié.

7.2 Exception

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications.).

ARTICLE 1AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües, devront être séparées en tout point d'une distance minimale de 5m pour des raisons de défense incendie.

ARTICLE 1AUi 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 80 % de la surface du terrain.

Cet article ne s'applique pas :

- En cas de reconstruction après sinistre,
- Aux installations et équipements liés aux réseaux des services publics.

ARTICLE 1AUi 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, sauf toutes les annexes de toiture ou équipements techniques, ne pourra excéder 20 m par rapport à la dalle du bâtiment.

NB : Les annexes de toiture ou équipements techniques devront avoir une intégration architecturale soignée.

ARTICLE 1AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales :

Selon l'article R.111-21 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Toitures :

Les toitures des constructions devront être masquées en totalité par un acrotère prolongeant toutes les façades et pignons.

Les toitures, comportant des panneaux solaires, végétalisées ou stockant les eaux pluviales sont autorisées.

11.3. Façades et pignons :

Il est interdit :

- d'utiliser à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) ;
- d'utiliser des plaques ondulées ou d'aspect bardeau d'asphalte, fibrociment, tuile ou ardoise ;
- de prévoir un bardage oblique ;
- d'utiliser du verre réfléchissant à l'exception des panneaux solaires.

Il est obligatoire que :

- tout changement éventuel de sens de bardage (horizontal ou vertical) corresponde aux changements de volumes ci-dessus décrits ;
- la superficie non vitrée de l'ensemble des façades comporte au moins 75% de couleurs comprises dans les références RAL 7035 à 7043. Dans le reste des surfaces de façades, les couleurs seront librement choisies, à l'exception de la couleur blanche qui est interdite.

11.4. Enseignes et signalétiques :

Ces dispositifs seront uniquement autorisés sous les formes suivantes :

- Deux enseignes maximums par bâtiment, dont chacune aura des dimensions maximales de 1/5 de la hauteur et de 1/5 de la longueur de la façade concernée ou avoir une surface de 10% maximum de la surface de la façade concernée ;
- Une seule enseigne de 50cm maximum de hauteur sur le muret d'entrée ci-dessous décrit. Les enseignes à lettrage lumineux ou en relief sont interdites.

Le projet d'enseigne sera joint à la demande de permis de construire.

11.5. Eclairage

En cas de systèmes d'éclairage des bâtiments et de leurs abords, ils seront obligatoirement fixés en partie haute des bâtiments et orientés vers le bas.

A partir d'une distance de 20m des bâtiments ils pourront être fixés sur des mâts à condition d'être orientés vers le bas et déclenchés par détecteur de présence.

11.6. Clôtures

11.6.1. En limite avec la voie publique :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'une haie bocagère composée d'arbres et d'arbustes éventuellement accompagnée d'un fossé. Celles-ci pourront être doublées par un grillage de la même couleur que le RAL gris principal du bâtiment et d'une hauteur minimale de 1.80 mètres.
- Soit d'un grillage de la même couleur que le RAL gris principal du bâtiment et d'une hauteur minimale de 1.80 mètres.

Les entrées de lots seront obligatoirement accompagnées de murets permettant :

- D'y intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, numéro de rue et logos ou enseignes,
- D'abriter du regard les stationnements vélos, et les éventuels conteneurs à ordures.

Ces murets seront obligatoirement :

- D'une hauteur de 1 m 60 à 2 m maximum, mesurée à partir du niveau de l'espace public ;
- D'une longueur, sur la limite avec la voie publique depuis laquelle s'effectue l'accès de l'unité foncière, de 3m minimum ;

Il pourra être apporté des dérogations aux règles précédentes dans les cas particuliers où leur application

viendrait à créer des contradictions ou des impossibilités d'application. L'emploi de matériaux à caractère provisoire (bâches, ...) ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, ...) est interdit.

11.6.2. En limites séparatives :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'une haie bocagère composée d'arbres et d'arbustes éventuellement accompagnée d'un fossé. Celles-ci pourront être doublées par un grillage de la même couleur que le RAL gris principal du bâtiment et d'une hauteur minimale de 1.80 mètres.
- Soit d'un grillage de la même couleur que le RAL gris principal du bâtiment et d'une hauteur minimale de 1.80 mètres.

Il pourra être apporté des dérogations aux règles précédentes dans les cas particuliers où leur application viendrait à créer des contradictions ou des impossibilités d'application. L'emploi de matériaux à caractère provisoire (bâches, ...) ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, ...) est interdit.

ARTICLE 1AUi 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'accès à toute place de stationnement devra être assuré en dehors du Domaine Public.

Le nombre de places de stationnement projeté sera justifié en fonction des besoins de fonctionnement de l'activité, du personnel et des visiteurs.

Le dispositif éventuel d'éclairage des stationnements devra être déclenché par détecteur de présence. Il proviendra de mâts ou candélabres orientés vers le sol.

ARTICLE 1AUi 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1. Surfaces d'espaces verts :

10% minimum de la surface non bâtie devra être traitée en espaces verts de pleine terre.

13.2. Plantations des espaces verts :

Les surfaces devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 500m² de surface imperméabilisées (préférentiellement à proximité des limites latérales des lots).

13.3 Plantations des surfaces de stationnement :

En outre, toute aire de stationnement à l'air libre sera plantée d'arbres à choisir parmi la liste de composition des haies bocagères à raison :

- d'un arbre minimum pour six emplacements de véhicules légers ;

13.4. Essences végétales :

L'utilisation du laurier palme (Prunus laurocerasus) et de tous les conifères est déconseillée.

Les plantes invasives dont la liste est en annexe (dossier mémoire en réponse du PLU) sont proscrites.

ARTICLE 1AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE 1AUi 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE 1AUi 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non règlementé