

COMMUNE DE PLOUAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé par délibération municipale du 28 mars 2013

Mis en compatibilité par arrêté interpréfectoral du 20 avril 2015

Mis en compatibilité par arrêté interministériel du 22 avril 2015

Mis à jour par arrêté municipal du 20 mai 2016

4. Règlement : pièce écrite

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones AU comportent différents secteurs :

- les secteurs 1 AUa, et 1 AUb affectés à de l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat,
- les secteurs 1 AUi destinés au développement exclusif d'activités économiques,

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 1 AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteurs 1 AUa, et 1 AUb :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension des dépôts de plus de dix véhicules et des garages collectifs de caravanes,
- l'ouverture de carrières et de mines,
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,

En secteurs 1 AUi :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AU 2,
- La création de terrains aménagés pour l'accueil de tentes et de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées et les résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture de carrières et de mines,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les constructions destinées à l'élevage et à l'engraissement d'animaux.
- Les dépôts et stockages dans la marge de recul de la RD769.

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

En tous secteurs 1 AU :

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 8 du titre I du présent règlement) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- L'aménagement, la reconstruction après sinistre, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs 1 AU ainsi que l'édification de dépendances séparées de la construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou la dépendance ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant (à la date d'approbation du PLU). Ces diverses possibilités peuvent être refusées dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir ou de conforter en raison de leur situation ou de leur état de dégradation.
- Les dispositions de la servitude prévue par l'article L123-2-a du code de l'urbanisme s'appliquent à la partie du secteur 1AUa2 reportée au document graphique réglementaire correspondant au périmètre de projet d'aménagement global pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU. Les constructions et installation supérieures à 5 m² y sont interdites.

En secteurs 1 AUa et 1 AUb :

- les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement écrit ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- . Les constructions à usage principal d'habitation, sous forme d'opérations d'ensemble d'au moins 8 lots ou 8 logements (l'habitat réalisé aura une forme individuelle et/ou collective).
- . Les constructions de commerces, services et artisanat, les équipements d'intérêt collectif.

En secteur 1 AUi :

Les constructions et installations admises ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activités, et que sa surface de plancher n'excède pas 35 m².

Les installations classées sous réserve que les dispositions soient prévues en vue d'atténuer de manière substantielle, les risques et inconvénients que peut représenter leur exploitation.

ARTICLE 1 AU - 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès depuis les pistes cyclables, les sentiers piétons.

Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues aux orientations d'aménagement ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

Pour le secteur 1AUi :

- Il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.
- Aucun accès direct n'est admis sur la RD 769.

ARTICLE 1 AU - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I. Alimentation en eau

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.

II. Electricité – téléphone

Dans des opérations autorisées, les réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du bénéficiaire de l'autorisation de construire.

III. Assainissement

a) Eaux usées

Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En secteur 1AUi :

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, l'écoulement des eaux pluviales doit se faire sur la parcelle, par le biais de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en vue de limiter le débit évacué de la propriété, à la charge exclusive du propriétaire. Il ne sera rejeté dans le collecteur public qu'un débit équivalent à 3 litres/seconde/hectare.

Le rejet des eaux pluviales provenant d'aires de stationnement imperméables de 10 emplacements et plus doit subir un prétraitement adapté par rapport aux pollutions par les hydrocarbures (décantation, récupérateur des huiles,...)

En secteurs 1AUa et b :

Les constructions et les occupations du sol veilleront à respecter la valeur maximale de 50% pour le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle.

A l'intérieur des opérations autorisées, il devra être réalisé, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

Pour le secteur 1AUi :

Pour le rejet des eaux pluviales, un prétraitement adapté (hydrocarbures, graisses, boues) est obligatoire pour limiter les risques de diffusion des pollutions.

Les constructions et les occupations du sol devront respecter la valeur maximale de 70% pour le coefficient d'imperméabilisation de la parcelle.

ARTICLE 1 AU - 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains.

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

En secteurs 1 AUa, et 1 AUb :

Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques ou en retrait d'au moins un mètre. Toutefois, l'implantation en limite des voies et emprises publiques peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou de sécurité routière

En secteur 1AUi:

Le long de la RD 769, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul minimale dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est portée aux documents graphiques du présent Plan Local d'Urbanisme. Dans la marge de recul de la RD 769, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits.

Le long des autres voies, l'implantation en limite de l'emprise publique est possible.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.

En secteur 1 AUi :

Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des autres zones comptée à l'intérieur de la zone AUi, et fixée comme suit :

- 10 mètres pour les installations classées soumises à déclaration,
- 15 mètres pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.

Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

Les autres constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

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

Sans objet

ARTICLE 1 AU - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En tous secteurs 1AU :

- L'emprise au sol des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

En tous secteurs 1AUa :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de la parcelle.
- Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

En tous secteurs 1AUb :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la parcelle.
- Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

En tous secteurs 1AUi :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle ou ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.
- Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol s'appliquera à chaque lot.

ARTICLE 1 AU - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

- La hauteur maximale des autres constructions autorisées, mesurée :
 - au faîtage ou au point le plus haut pour les toitures non traditionnelles
 - et à l'acrotère (toiture terrasse)

est fixée comme suit :

SECTEURS	FAITAGE ou point le plus haut	ACROTÈRE
1AUa	12 mètres	9 mètres
1AUb	10 mètres	6 mètres

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m, au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.
- **En secteur 1AUb**, dans le cas de constructions (ou ensemble de constructions en ordre continu) dont la longueur de façade est au moins égale à 20 mètres, un dépassement n'excédant pas 2 mètres des hauteurs fixées dans le tableau ci avant peut être admis sur 50% de la longueur du bâtiment. Cette possibilité ne pourra être cumulée avec celle résultant d'éventuelles adaptations mineures.
- **En secteur 1AUi**, la hauteur maximale des constructions et installations n'est pas limitée en raison des impératifs techniques particuliers de certaines activités.

ARTICLE 1 AU - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

Clôtures

Les clôtures préexistantes de qualité telles que les murs de pierre, les talus bocagers doivent être conservées et entretenues.

a) En secteurs 1AUa, et 1AUb :

– Sauf justifications apportées par le concepteur du projet pour des raisons d'harmonisation avec l'environnement existant, les types de clôtures suivants sont interdits :

- Les plaques de béton moulé ajourées ou non
- Les parpaings ou les briques laissés apparents
- Les brandes
- Les clôtures supérieures à 1,50 mètre.

Dans les lotissements, les règlements particuliers qui les accompagnent doivent préciser les types de clôtures admises.

b) en secteur 1 AUi:

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Elles peuvent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques, ou bien de panneaux rigides de grillage soudé. Les grillages en limite des espaces non bâtis seront de teinte verte, doublés d'une haie végétale.

Éléments de paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues par les articles R.421-17, 421-23 et 421-28 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 AU - 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
 - L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).
 - Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.
 - 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 200 m situé en zone U ou AU,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.
- A défaut, il sera fait application des dispositions des articles L 123-1-2 et L 332-17 du Code de l'Urbanisme.

En tous secteurs 1AUi :

- Les aires de stationnement sont interdites dans la marge de recul fixée à partir de la RD 769.

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

Les opérations autorisées devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et respecter la partie graphique du présent règlement pour chaque secteur, en matière de paysagement.

En secteurs 1 AUa 1 AUb :

Les opérations autorisées comportant au moins 8 lots ou 8 logements devront obligatoirement comporter des espaces communs à disposition de l'ensemble des co-lotis en dehors des voies et du stationnement (aires de jeux, plantations, chemins piétonniers...) représentant au moins 10 % (dix pour cent) de la superficie du terrain intéressé par l'opération. La localisation de ces espaces doit favoriser leur fréquentation par les habitants. Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

.*Soit* être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents,

.*Soit* composer un réseau vert qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale de deux mètres, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,

.*Soit* utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre

Lorsque des noues paysagères en pente douce, non closes, conçues en relation avec les circulations piétonnes et les espaces récréatifs de l'opération sont proposées, elles peuvent être prises en compte au titre des 10% d'espaces communs à réaliser.

En secteur 1AUi:

Les espaces verts à conserver retranscrits dans le document graphique règlementaire doivent être plantés.

Les surfaces libres de construction ou d'installation doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 100m² de terrain non construit.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux autres zones, doivent faire l'objet d'un bon état d'entretien et de mise en place de plantations faisant écran, notamment pour masquer les aires extérieures d'entreposage ou de stationnement visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1 AU - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ENERGETIQUES ET

Sans objet

ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet