

Pour rappel les parcelles appartenant à la société BMM sont :

- Les parcelles de la section ZB n°1, n°72 et n°69 déjà autorisées classés dans la zone Uz du règlement graphique du PLU. Le récolement aux dispositions de cette zone est présenté dans le premier tableau en page suivante.
- Les parcelles projetées de la section ZB n°71, n°75 et n°78 classées dans la zone 1AUz. Le récolement aux dispositions de cette zone est présenté dans le deuxième tableau.



Extrait du règlement graphique du PLU d'Avranche-Mont-Saint-Michel

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Uh, Ue, Ur, Ut et Uz	Situation BMM
<p>Les zones urbaines sont dites « zones U ». Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>Les zones urbaines comprennent :</p> <p>Une zone Uh qui correspond aux centre-bourgs et bourgs des communes définissant leur caractère de centralités. Il présente un tissu urbain traditionnel dense, homogène et généralement continu autour duquel s'est greffée une extension de type pavillonnaire, de densité modérée, et généralement discontinue. Il est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Le secteur Uh comporte des dispositions spécifiques de hauteur maximale des constructions sur la partie centrale de Avranches.</p> <p>Une zone Ue qui correspond aux construction et installations à caractère public ou d'intérêt collectif implantés dans les agglomération et villages</p> <p>Une zone Ur qui correspond au territoire insulaire du Mont-Saint-Michel.</p> <p>Une zone Ut qui correspond aux constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'activités de services touristiques où s'effectue l'accueil d'une clientèle, aux hôtels et autres hébergements touristiques y compris les campings.</p> <p>Une zone Uz qui correspond aux activités économiques et professionnelles de bureaux, de services, d'entrepôts, à caractère commercial, artisanal ou industriel. Il est destiné aux activités susceptibles de générer des risques et des nuisances incompatibles avec l'habitat.</p> <p>Les dispositions générales complètent les dispositions spécifiques à chaque zone.</p>	<p>Les parcelles de la section ZB n°1, n°72 et n°69 déjà autorisées sont classés comme Uz dans le règlement graphique du PLU. Les parcelles projetées de la section ZB n°71, n°75 et n°78 sont classées 1AUz. Le zonage est cohérent avec les activités actuelles et futures de BMM.</p>

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Uh, Ue, Ur, Ut et Uz	Situation BMM
Article U1 : constructions autorisées ou soumises à conditions particulières	
<p>a) En tous secteurs Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La reconstruction après sinistre. ▪ Les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. <p>e) En secteur Uz Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations à destination de commerces et d'activités de services, et d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, ▪ L'extension des bâtiments existants 	<p>BMM est une installation à destination d'activités de services qui est donc autorisée dans le secteur Uz.</p>
Article U2 : Interdiction de construire	
<p>Sont interdits en tous secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations non mentionnées à l'article U1. ▪ Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique du secteur. 	<p>L'activité de BMM est mentionnée à l'article U1.</p>
Article U3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
<p>1. Taille minimale des logements a) En tous secteurs Non réglementé.</p> <p>2. Diversité commerciale Non réglementée</p>	<p>Sans objet.</p>
Article U4 : Qualité du cadre de vie	
<p>1. Implantation des constructions b) En secteurs Ue, Ur, Ut et Uz : Non réglementé</p>	<p>Sans objet.</p>

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Uh, Ue, Ur, Ut et Uz	Situation BMM
<p>2.Aspect extérieur</p> <p>a)En tous secteurs</p> <p>Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 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. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.</p> <p>L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée est autorisée, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaing, brique creuse / monomur, béton, ciment, etc.), ▪L'emploi de matériaux à caractère provisoire : bardeau bitumeux (shingle), plaque ondulée opaque ou translucide, carton ou feutre bitumé, etc. ; ▪L'emploi des couleurs vives et du blanc pur ; <p>d)En secteurs Ue et Uz</p> <p>Non réglementé.</p>	<p>Aucune construction n'est prévue dans le projet.</p>
<p>3.Dimensions des constructions</p> <p>a)En tous secteurs</p> <p>Une hauteur différente peut être admise ou autorisée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment, ▪Afin de garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment en fonction des constructions voisines. ▪Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...). <p>d)En secteur Uz</p> <p>Non réglementé.</p>	<p>Aucune construction n'est prévue dans le projet.</p>

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Uh, Ue, Ur, Ut et Uz	Situation BMM
<p>4. Alignement sur la voirie d)En tous secteurs Les installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public sont exemptés de règles.</p>	<p>Aucune construction n'est prévue dans le projet.</p>
<p>5. Distance sur les limites séparatives d)En tous secteurs Les installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public sont exemptés de règles.</p>	<p>Aucune construction n'est prévue dans le projet.</p>

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Uh, Ue, Ur, Ut et Uz	Situation BMM
<p>6.Aménagement des abords</p> <p>a)Clôtures :</p> <p>En tous secteurs</p> <p>Leur hauteur maximale est fixée à 1,80 m.</p> <p>Les murs anciens en pierre de pays visibles de la rue doivent être conservés et entretenus.,</p> <p>En front de rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent être conçues de façon à s’harmoniser avec celles du même alignement, mais aussi avec la construction principale à laquelle elles se rapportent.</p> <p>L’entretien et la restauration des murs anciens en pierre de pays d’une hauteur supérieure sont admis.</p> <p>Le maintien à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings par exemple) est interdit.</p> <p>b)Plantations :</p> <p>En tous secteurs</p> <p>Les plantations d’arbres et de haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d’essences locales.</p> <p>Les opérations d’aménagement d’ensemble comportant plus de 5 logements doivent obligatoirement comporter des espaces verts communs paysagers, hors voirie et stationnement, représentant au moins 10 % de la superficie intéressée par l’opération.</p> <p>Toutefois ces espaces verts communs paysagers peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l’opération lorsqu’il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d’autres opérations similaires, sous réserve de représenter au moins 10% de la superficie de l’ensemble des opérations.</p> <p>Ces espaces verts communs paysagers doivent participer à la structuration de la composition urbaine de l’ensemble de l’opération et peuvent comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪Des espaces verts plantés et paysagers, des aires de jeux, des cheminements doux, ▪Des dispositifs de régulation des eaux pluviales à ciel ouvert, accessibles au public. 	<p>La clôture est un grillage de 1,8 m de haut. Une surface de 6740 m² sera dédiée aux espace verts sur le site.</p>

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Uh, Ue, Ur, Ut et Uz	Situation BMM
<p>7.Performances énergétiques et environnementales</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est encouragée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.). ▪La recherche de la performance énergétique est encouragée afin de maîtriser les besoins énergétiques (chauffage, éclairage, climatisation, etc.) et de renforcer l'efficacité énergétique des constructions. ▪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 encouragée. ▪Le choix de matériaux durables et de procédés constructifs à faible dépense énergétique pour la construction est encouragé. 	Sans objet.
<p>8.Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</p> <p>A l'exception des zones Ur et Uz, pour les parcelles de plus de 500m², au moins 25% de leur superficie doit être composée de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (sols ou surfaces perméables, en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, stationnement perméable, voie perméable etc.).</p>	La zone Uz n'est pas concernée.
Article U5 : Densité	
Se référer aux OAP concernant la densité en termes de production de logements/ha.	Sans objet.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Uh, Ue, Ur, Ut et Uz	Situation BMM
<p>Article U6 : Stationnement</p> <p>1. Calcul des places de stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Un regroupement de places sur un espace collectif est possible dans la cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un ensemble de logements, activités ou services.</p> <p>Pour les établissements recevant du public, les bureaux et les opérations de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.</p> <p>Les places de stationnement doivent être localisées de manière à ne pas gêner la voie publique ou privée et ne pas empêcher une division parcellaire future.</p> <p>Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.</p> <p>Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</p> <p>Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation, en application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>L'obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.</p>	<p>Des aires de stationnements sont aménagés sur le site pour les voitures et les deux roues.</p>
<p>2. Calcul des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite</p> <p>Installations existantes ouvertes au public :</p> <p>Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.</p>	<p>Une place de stationnement réservée aux personnes à mobilité réduite a été aménagée sur le site.</p>

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Uh, Ue, Ur, Ut et Uz	Situation BMM
Article U7 : Caractéristiques des voies de circulation	
<p>1. Voirie</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.</p> <p>Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.</p> <p>Toutefois cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.</p> <p>Pour les voies en impasse, existantes ou à créer, il peut être exigé dans leur partie terminale un aménagement permettant aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément.</p>	<p>Les dimensions des voiries pour accéder au site sont adaptées à l'activité de BMM, qui reçoit des véhicules PL pour la collecte des déchets.</p>
<p>2. Accès</p> <p>Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil).</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptés aux usagers qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Dans le cas de division parcellaire ou d'une ou plusieurs constructions en bande de constructibilité secondaire, il peut être exigé la réalisation d'un accès unique mutualisé desservant l'ensemble des constructions, soumis à l'accord du service gestionnaire de la voirie.</p> <p>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p>	<p>L'accès au site de BMM est une voie engin permettant l'intervention des services incendies le cas échéant.</p>

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Uh, Ue, Ur, Ut et Uz	Situation BMM
<p>Article U8 : Conditions de desserte par les voies et réseaux</p>	
<p>1. Alimentation en eau Eau potable Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par un conduit de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p>	<p>Le site BMM est alimenté en eau potable pour les sanitaires</p>
<p>Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe). En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue) sont conseillés. La gestion de l'intégralité des eaux pluviales sur la parcelle sera recherchée. Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.</p>	<p>Il n'y a pas de réseau collecteur pour les eaux pluviales sur le secteur de BMM. L'entreprise a donc mis en place, sur son terrain, un réseau de collecte des eaux pluviales. Celles-ci, sont ensuite dirigées vers un bassin et un ouvrage de traitement (séparateur hydrocarbures, d'une capacité de 25l/s) pour rejoindre ensuite le milieu naturel.</p>

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Uh, Ue, Ur, Ut et Uz	Situation BMM
<p>2. Assainissement</p> <p>Eaux usées</p> <p>Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classes, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.</p> <p>Pour les communes desservies par l'assainissement collectif des eaux usées, les projets devront être établis après prise en compte des dispositions figurant dans les zonages d'assainissement des eaux usées des communes</p> <p>L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée ou par le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte.</p> <p>L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une convention de rejet.</p> <p>En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.</p>	<p>Les eaux usées proviennent des sanitaires, sont collectées via un réseau présent sur le site pour rejoindre la zone d'épandage.</p>
<p>3. Electricité gaz téléphone et communications électroniques</p> <p>Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées. Les branchements doivent être établis en souterrain, sur le terrain d'assiette de l'opération, lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques, jusqu'en limite de voie publique à la charge du constructeur.</p>	<p>Aucune construction n'est prévue dans le projet.</p>

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Uh, Ue, Ur, Ut et Uz	Situation BMM
<p>4. Déchets ménagers</p> <p>Dans les secteurs d'aménagement groupés ; les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée. Aménagement des points de collectes : La gestion des déchets devra être prise en compte dès le début des réflexions du projet. Si la collecte a lieu en porte à porte, une zone de retournement devra être prévue pour le camion de collecte. Dans le cas d'une collecte en point d'apport volontaire, un espace suffisant devra être mis à l'entrée du lotissement. L'aménagement de la voirie, la réalisation des dallages béton ainsi que le cheminement en enrobé permettant le stockage et la collecte sont à la charge des communes. La fourniture des contenants est cependant assurée par la Communauté d'Agglomération.</p> <p>Pour assurer la prise en compte des éléments précédents, toutes opération d'aménagement d'ensemble devra faire l'objet d'une consultation en amont du projet auprès du service déchet de la Communauté d'agglomération.</p>	<p>BMM est un site de collecte des déchets.</p>

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU	Situation BMM
<p>Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser à court ou moyen terme, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, où les équipements publics ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>Les zones à urbaniser comprennent :</p> <p>Un secteur 1AUh dont la vocation est l'extension d'urbanisation à dominante logement à court ou moyen terme.</p> <p>Un secteur 1AUx dont la vocation est l'extension d'urbanisation à dominante mixte (équipements d'intérêt collectif et de service public, logements afférents, commerces, services,...) à court ou moyen terme.</p> <p>Un secteur 1AUz dont la vocation est l'extension d'urbanisation à dominante économique (activités économiques et professionnelles de bureaux, de services, d'entrepôts, à caractère commercial, artisanal ou industriel) à court ou moyen terme.</p> <p>Les dispositions générales complètent les dispositions spécifiques à chaque zone.</p>	<p>Les parcelles de la section ZB n°1, n°72 et n°69 déjà autorisées sont classés comme Uz dans le règlement graphique du PLU. Les parcelles projetées de la section ZB n°71, n°75 et n°78 sont classées 1AUz. Le zonage est cohérent avec les activités actuelles et futures de BMM.</p>
<p>Article 1AU1 : constructions autorisées ou soumises à conditions particulières</p>	
<p>a)En tous secteurs sont autorisés</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪La reconstruction après sinistre. ▪Les constructions et installations à destination d'activités compatibles avec l'habitat, ▪Les constructions, installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public. ▪Les exhaussements et affouillements liés à une construction ou une installation autorisée. ▪Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document «OAP » en termes de composition, de programme et d'échéancier d'aménagement. 	<p>Non concerné.</p>

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU	Situation BMM
<p>d)En secteur 1AUz Les constructions dont la destination ou la sous-destination est listée ci-dessous sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪Artisanat et commerce de détail, ▪Restauration, ▪Commerce de gros, ▪Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ▪Hébergement hôtelier, ▪Industrie, ▪Entrepôt, ▪Bureaux, ▪Logements de fonction sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> •Qu'ils soient nécessaires à la direction ou à la surveillance des établissements. •Qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments d'activités, •Que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m². ▪L'extension des habitations, dans une limite de +30% d'emprise au sol 	<p>L'entreprise BMM exerce une activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle mais aucune construction n'est prévue dans le projet.</p>
Article 1AU2 : Interdiction de construire	
<p>a)En tous secteurs Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪Les constructions et installations non mentionnées à l'article 1AU1. ▪Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique du secteur. 	<p>BMM est une installation mentionnée à l'article 1AU1.</p>
Article 1AU3 : Mixité sociale et fonctionnelle	
<p>b)En secteurs 1AUx et 1AUz Non réglementé.</p>	<p>Sans objet.</p>

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU	Situation BMM
<p>Article 1AU4 : Qualité du cadre de vie</p> <p>1.Implantation des constructions Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions devra prolonger cette continuité bâtie. En l'absence de ligne bâtie dominante, toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.</p> <p>Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle. Lorsqu'une construction à usage de logement est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension. Lorsqu'une construction à usage d'activité ou d'équipement est implantée en recul par rapport aux limite séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension.</p> <p>Dans le cas de constructions réalisées à l'arrière d'une rangée de constructions existantes le long d'une voie, les divisions parcellaires contiguës visant à détacher plus d'un terrain à bâtir devront regrouper leurs accès en un seul point sur la voie d'accès commune, et devront recueillir l'accord du service gestionnaire de la voie. En tous secteurs, les installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sont exemptés de règles.</p>	<p>Aucune construction prévue dans le projet.</p>
<p>2.Aspect extérieur a)En tous secteurs</p> <p>Règles alternatives pour satisfaire à une insertion dans le contexte Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis dans cet article.</p> <p>Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale. Les constructions présenteront un volume simple ou un assemblage de volumes simples perpendiculaires les uns aux autres ou dans des axes de faitage parallèle.</p> <p>Façades La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement. Les teintes blanches sont interdites. Les bardages bois ou en matériaux composites ne sont autorisés que sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement bâti. Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.</p>	<p>Aucune construction prévue dans le projet.</p>

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU	Situation BMM
<p>c)En secteur 1AUz Toitures Les couvertures des bâtiments doivent être mises en œuvre soit avec un matériau d'aspect similaire avec celui utilisé par la construction principale soit avec des matériaux de teinte sombre (bac acier, bardeaux d'asphalte...), à condition de présenter une teinte en harmonie avec l'environnement.</p>	<p>Aucune construction prévue dans le projet.</p>
<p>3.Dimensions des constructions a)En tous secteurs Une hauteur différente peut être admise ou autorisée : ▪Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment, ▪Afin de garantir l'insertion du bâtiment dans son environnement, notamment en fonction des constructions voisines. ▪Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, ...).</p>	<p>Aucune construction prévue dans le projet.</p>
<p>c)En secteurs 1AUx et 1AUz La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 m au faîtage ou à l'acrotère.</p>	<p>Aucune construction prévue dans le projet.</p>
<p>4.Alignement sur la voirie a)En tous secteurs Les installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public sont exemptés de règles.</p>	<p>Aucune construction prévue dans le projet.</p>

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU	Situation BMM
<p>c)En secteur 1AUz</p> <p>En agglomération, dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions devra prolonger cette continuité bâtie. En l'absence de ligne bâtie dominante, toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.</p> <p>Hors agglomération, l'implantation des constructions devra respecter les reculs minimums suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪35 mètres de l'axe des RD d'intérêt départemental et structurant ▪15 mètres de l'axe des routes départementales d'intérêt local et cantonal ▪5 mètres de l'axe des autres voies <p>En dehors des espaces urbanisés, Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe d'une route départementale classée voie à grande circulation et de 100 mètres par rapport aux autoroutes, les constructions ou installations sont interdites.</p> <p>Cette interdiction ne s'applique pas :</p> <p>1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ; 4° Aux réseaux d'intérêt public.</p> <p>Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.</p> <p>Il peut être dérogé à cette interdiction avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul de soixante-quinze mètres, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.</p>	<p>Aucune construction prévue dans le projet.</p>
<p>5.Distance sur les limites séparatives</p> <p>a)En tous secteurs</p> <p>Les installations et ouvrages techniques à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services public sont exemptés de règles.</p>	<p>Aucune construction prévue dans le projet.</p>

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU	Situation BMM
<p>c)En secteurs 1AUx et 1AUz Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle. Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m ou égal au recul existant dans le cas d'une extension. Des implantations différentes peuvent être admises pour des raisons de sécurité, tenir compte d'une topographie particulière (talus, ...).</p>	<p>Aucune construction prévue dans le projet.</p>
<p>6.Aménagement des abords b)En secteur 1AUx et 1AUz Clôtures Les haies et talus existants en limite de propriété sont à maintenir. Pour les clôtures végétales, les plantations d'essences locales et variées sont à privilégier (confer liste des essences préconisées en annexe). En bordure de l'espace public, les clôtures devront être en accord et en harmonie avec celles des constructions riveraines. Le maintien à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings par exemple) est interdit.</p>	<p>Les clôtures et les talus ont été maintenues et sont en harmonie avec celles des constructions riveraines</p>
<p>7.Performances énergétiques et environnementales a) En tous secteurs La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est encouragée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.). La recherche de la performance énergétique est encouragée afin de maîtriser les besoins énergétiques (chauffage, éclairage, climatisation, etc.) et de renforcer l'efficacité énergétique des constructions. 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 encouragée. Le choix de matériaux durables et de procédés constructifs à faible dépense énergétique pour la construction est encouragé.</p>	<p>Aucune construction prévue dans le projet.</p>
<p>Article 1AU5 : Densité</p>	
<p>Se référer aux OAP concernant la densité en termes de production de logements/ha.</p>	<p>Sans objet.</p>

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU	Situation BMM
<p>Article 1AU6 : Stationnement</p> <p>1.Calcul des places de stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Un regroupement de places sur un espace collectif est possible dans la cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un ensemble de logements, activités ou services.</p> <p>Pour les établissements recevant du public, les bureaux et les opérations de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.</p> <p>Les places de stationnement doivent être localisées de manière à ne pas gêner la voie publique ou privée et ne pas empêcher une division parcellaire future.</p> <p>Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.</p> <p>Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</p> <p>Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation, en application de l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>L'obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.</p>	<p>Des aires de stationnements sont aménagés sur le site pour les voitures et les deux roues.</p>
<p>2.Calcul des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite</p> <p>Installations existantes ouvertes au public :</p> <p>Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.</p>	<p>Une place de stationnement réservée aux personnes à mobilité réduite a été aménagée sur le site.</p>

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU	Situation BMM
Article 1AU7 : Caractéristiques des voies de circulation	
<p>1. Voirie Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et 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 sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur. Toutefois cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent. Pour les voies en impasse, existantes ou à créer, il peut être exigé dans leur partie terminale un aménagement permettant aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi- tour aisément.</p>	<p>Les dimensions des voiries pour accéder au site sont adaptées à l'activité de BMM, qui reçoit des véhicules PL pour la collecte des déchets</p>
<p>2. Accès Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (entériné par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil). Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptés aux usagers qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Dans le cas de division parcellaire ou d'une ou plusieurs constructions en bande de constructibilité secondaire, il peut être exigé la réalisation d'un accès unique mutualisé desservant l'ensemble des constructions, soumis à l'accord du service gestionnaire de la voirie. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.</p>	<p>L'accès au site de BMM est une voie engin permettant l'intervention des services incendies le cas échéant.</p>
Article 1AU8 : Conditions de desserte par les voies et réseaux	
<p>1. Alimentation en eau Eau potable Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par un conduit de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante et raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.</p>	<p>Le site BMM est alimenté en eau potable pour les sanitaires.</p>

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU	Situation BMM
<p>Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (s'il existe). En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement. Les dispositifs techniques permettant de limiter le débit des eaux pluviales (noue) sont conseillés. La gestion de l'intégralité des eaux pluviales sur la parcelle sera recherchée. Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra, au préalable, assurer à sa charge et dans la mesure du possible les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, évacuées depuis la propriété.</p>	<p>Il n'y a pas de réseau collecteur pour les eaux pluviales sur le secteur de BMM. L'entreprise a donc mis en place, sur son terrain, un réseau de collecte des eaux pluviales. Celles-ci, sont ensuite dirigées vers un bassin et un ouvrage de traitement (séparateur hydrocarbures, d'une capacité de 25l/s) pour rejoindre ensuite le milieu naturel.</p>
<p>2. Assainissement Eaux usées Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classes, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Pour les communes desservies par l'assainissement collectif des eaux usées, les projets devront être établis après prise en compte des dispositions figurant dans les zonages d'assainissement des eaux usées des communes L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisée ou par le Président de l'établissement public compétent en matière de collecte. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une convention de rejet. En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être raccordée à un système d'assainissement individuel suivant un dispositif conforme aux dispositions législatives et réglementaires, dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.</p>	<p>Les eaux usées proviennent des sanitaires, sont collectées via un réseau présent sur le site pour rejoindre la zone d'épandage.</p>

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 1AU	Situation BMM
<p>3. Electricité gaz téléphone et communications électroniques</p> <p>Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains dans le cas de lotissements et d'opérations groupées. Les branchements doivent être établis en souterrain, sur le terrain d'assiette de l'opération, lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit être raccordée aux réseaux de communications numériques lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, la construction doit être conçue de sorte de rendre possible son raccordement futur aux réseaux de communications numériques. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux d'attente des réseaux de communications électroniques, jusqu'en limite de voie publique à la charge du constructeur.</p>	<p>Aucune construction prévue dans le projet.</p>
<p>4. Déchets ménagers</p> <p>Dans les secteurs d'aménagement groupés ; les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée. Aménagement des points de collectes : La gestion des déchets devra être prise en compte dès le début des réflexions du projet. Si la collecte a lieu en porte à porte, une zone de retournement devra être prévue pour le camion de collecte. Dans le cas d'une collecte en point d'apport volontaire, un espace suffisant devra être mis à l'entrée du lotissement. L'aménagement de la voirie, la réalisation des dallages béton ainsi que le cheminement en enrobé permettant le stockage et la collecte sont à la charge des communes. La fourniture des contenants est cependant assurée par la Communauté d'Agglomération.</p> <p>Pour assurer la prise en compte des éléments précédents, toutes opération d'aménagement d'ensemble devra faire l'objet d'une consultation en amont du projet auprès du service déchet de la Communauté d'agglomération.</p>	<p>BMM est un site de collecte des déchets.</p>