

## **CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS 1AU**

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

La **zone 1AU** correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles font l'objet de proposition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées en pièce n° 4 du PLU.

- Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de chacun de ces secteurs 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble du secteur.
- Les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur 1AU sont définies dans le présent règlement (parties écrite et graphique) ainsi que dans les orientations du « projet d'aménagement et de développement durable ».

Tous les secteurs identifiés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin aval de la Vilaine et par l'Atlas des Zones Inondations des affluents de la Vilaine font l'objet d'un indice « i ».

#### **Rappels**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2012,
- la démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir.
- Les modifications et suppressions de haies remarquables mentionnées au plan au titre de l'article L123.1.5.7° du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant comme tels au document graphique du présent PLU

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

#### **Dans tous secteurs :**

- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles, « mobile-homes » et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées,
- Le stationnement de caravanes isolées quelque en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La construction d'annexes séparées (abris de jardin, garages...) avant la réalisation de la construction principale.

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

- 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 sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné, et dans la limite de l'existant. Toutefois, ces diverses possibilités ne sauraient être admises 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.
- L'extension ou la transformation d'installations classées ou d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation mais d'améliorer la situation, et à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une succession d'opérations et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation en pièce n° 4 du présent PLU.

## **ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCES**

### **I. Voirie**

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour au-delà de 50 mètres.
- 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 de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur pour les voies circulées à sens unique et 4,50 mètres pour les voies circulées à double sens.
- Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

### **II. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Toute autorisation peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront éventuellement être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ainsi qu'aux documents graphiques du présent PLU.

- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.
- Aucune opération ne peut être desservie par :
  - les pistes cyclables
  - les sentiers piétons
  - les sentiers touristiques
  - les espaces de stationnement public
- Hors agglomération, toute création d'accès individuel est interdite sur la RD775

## **ARTICLE 1AU 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. Électricité, téléphone**

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux d'électricité, téléphone et télé-distribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain dans le périmètre de l'opération.

### **III. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

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 collectif d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit faire l'objet d'un avis préalable du Service Public d'Assainissement non collectif.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge de maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

#### **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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, à 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).

**ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

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

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées :
  - soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) ou à 2 mètres minimum.
  - soit conformément aux dispositions figurant, pour chacun des secteurs concernés, dans les Orientations d'Aménagement.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect sans réduire la marge de recul existante.

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

- Les constructions principales, annexes ou dépendances peuvent être implantées en limites séparatives ou conformément aux dispositions figurant, pour chacun des secteurs concernés, dans les Orientations d'Aménagement.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou annexes séparées doivent être implantées à 2 mètres minimum.
- 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.

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

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Sans objet

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.
- Elle est limitée à 6m à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les constructions principales. Elle est limitée à 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les annexes séparées implantées en limite séparatives et à une hauteur maximale de 6 mètres.

- Un seul niveau habitable est admis en comble au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et s'harmoniser avec le style traditionnel local. 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.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures, doivent s'inspirer des tons de coloris traditionnels de la région.
- Une harmonie entre couleurs constantes (les enduits de fond et modénatures) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries) sera recherchée.

### **Toitures :**

- Les toitures des constructions à usage d'habitation traditionnelles doivent avoir deux versants principaux, dont la pente sera au minimum de 30° sur l'horizontale ou identique de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.
- Les toitures-terrasses seront autorisées pour les projets contemporains de qualité. Elles seront également admises pour les annexes, dépendances et éléments de liaison des constructions principales, ainsi que pour les bâtiments présentant un caractère d'intérêt collectif.
- Les toitures des annexes séparées seront réalisées en toiture terrasse ou à deux pentes symétriques.
- D'autres types de toitures pourront être accordés :
  - si l'architecture du bâtiment l'impose ou afin de maintenir, de restituer ou de compléter les ensembles urbains et architecturaux,
  - dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers, si l'intérêt architectural le justifie (verre, zinc, toiture solaire, toiture végétalisée...).

### **Clôtures :**

- Les clôtures tant à l'alignement qu'en façade principale, doivent être constituées par :
  - Un mur bahut de 0.60 à 1m de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une clôture constituée de lisses en bois, en béton, en plastique, le tout n'excédant pas 1.50m de hauteur.
- Les coffrets EDF et GDF seront intégrés au mur de clôture.
- Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser une hauteur de 2.00m.

- Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive constituée d'essences locales, sans dépasser au total les hauteurs indiquées ci-dessus.
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur.

## **ARTICLE 1AU 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. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie de circulation publique ou plusieurs accès distants de 50 m au moins les uns des autres.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 100 m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,

## **ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les opérations comportant plus de 10 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs, à disposition de l'ensemble des co-lotés, (hors voirie et stationnement (exemples : aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons...) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération et, de préférence, en harmonie avec les dispositions figurant, pour chacun des secteurs concernés, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

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

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles édictées au présent chapitre et des Orientations d'Aménagement et de Programmation proposée en pièce n°4 du présent PLU.