

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE AUX SECTEURS U_ℓ

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

- La **zone U_ℓ** est destinée à accueillir les activités sportives, de loisirs et touristiques, les équipements publics et d'intérêt collectif.
- Elle comporte **un sous-secteur U_ℓⁱ**, correspondant aux parties de la zone U_ℓ se trouvant en zone inondable.

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 conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 1978).
- 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.

ARTICLE U_ℓ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques du bassin aval de la Vilaine approuvé le 3 juillet 2002.

- Les constructions qui ne sont pas directement nécessaires aux activités sportives, de loisirs ou touristiques, aux équipements publics et d'intérêt collectif existants ou programmés dans la zone.

En secteur U_ℓ i :

- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones inondables, notamment :
 - Créations de plans d'eau,
 - Boisements et introductions de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains,sauf s'ils répondent strictement aux aménagements autorisés à l'article U_ℓ 2.

ARTICLE U/2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des dispositions du Plan de Prévention des Risques du bassin aval de la Vilaine approuvé le 3 juillet 2002.

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- La déchetterie sous condition

En secteur U/i :

- Les installations et ouvrages strictement nécessaires :
 - à la défense nationale,
 - à la sécurité civile,lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
 - lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

ARTICLE U/3 - VOIRIE ET ACCES

I. 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.

II. 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 ne peut être desservie par :
 - Les pistes cyclables
 - Les sentiers piétons et/ou touristiques
- 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.

ARTICLE Uℓ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE Uℓ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

– Sans objet

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

– Le nu des façades des constructions doit être implanté à l'alignement ou à 2 mètres minimum.

ARTICLE Uℓ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales, annexes ou annexes séparées peuvent être implantées en limites séparatives.
- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales, annexes ou annexes séparées doivent être implantées à 2 mètres minimum.

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

Sans objet.

ARTICLE Uℓ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

– Sans objet.

ARTICLE Uℓ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

– Sans objet

ARTICLE Uℓ 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.

- 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 U/ 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 d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.
- En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :
 - soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 300 m situé en zone U, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
 - soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.
 - soit de verser une participation financière pour non-réalisation d'aires de stationnement :
 - conformément aux articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, de l'article R332-17 et suivants du même code,
 - conformément à la délibération du conseil municipal du 26 septembre 2007 (délibération 2007-099)

ARTICLE U/ 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés.
- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

ARTICLE U/ 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.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER