

ZONE 1AUA

La zone 1AUA est une zone naturelle suffisamment équipée en périphérie 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 (artisanat, industries, commerces, services ...) qui compte tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent être admises au sein des zones d'habitation

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 toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UA, aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

1.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

1.3- Sur l'ensemble de la zone :

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE 1AUA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

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

2.1- Dans les marges de reculement :

Voir article 5 des dispositions générales

2.2- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :

Sans objet

2.3- Sur l'ensemble de la zone :

2.3.1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées ou reliées architecturalement au bâtiment d'activités et qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements existants ou en cours de construction, ou des services généraux de la zone.

2.3.2. Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

2.3.3. Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

2.3.4. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve de l'implantation, des emprises et des volumes initiaux y compris le cas échéant, les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

2.3.5. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme liés aux constructions, ouvrages et voiries, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

SECTION II -

CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 – Accès

3.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.1.2. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

3.1.3. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

3.1.4. Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

3.1.5. Aucun accès direct sur la RD 155 n'est autorisé en dehors de l'accès existant. Les accès au secteur se feront depuis la voie de desserte interne existante dans la zone UA et son extension.

3.2 – Voirie

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

3.2.2. Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.2.3. La desserte du secteur sera assurée par la voie interne existante qui prend naissance de la rue de la Mairie et son extension.

ARTICLE 1AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

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

4.2.2 - 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.

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 par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

4.3 - Réseaux divers :

(électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution ainsi que ces dernières sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE 1AUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

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 1AUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions se feront avec un retrait **minimum de 5 m** par rapport à l'alignement des voies sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretés y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

Elles et se feront en retrait minimum de **75 m** par rapport à l'axe de la **RD 155**.

6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts...):

Sans objet

6.3- Règles alternatives

6.3.1. Dans le cas d'immeubles contigus ou voisins construits selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

6.3.2. Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

6.4- Réseaux divers

En application du décret n° 91.1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution d'énergie, de fluide ou de télécommunication, tous travaux, même non soumis à autorisation, doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'exploitant des installations dans les conditions fixées par ce décret.

6.5- Réseaux d'énergie électrique

6.5.1. Lignes existantes - Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

6.5.2. Lignes futures - Sans objet.

6.6. Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

6.7. Câble des télécommunications

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national de Rennes-Cesson Sévigné.

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

7.1- Par rapport aux limites séparatives:

7.1.1 Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à **5 m**.

7.1.2. La construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.

7.2- Implantations différentes:

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

ARTICLE 1AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagée un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à **5 m**.

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 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière

ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les volumes des constructions projetées seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES

11.1. Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

11.2. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes , y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

11.3. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures en plaque béton sont autorisées seulement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.

11.4. D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

11.5. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières.

11.6. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

11.7. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

ARTICLE 1AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

12.3. Le stationnement est autorisé en dehors de la marge de recul de **75 m** par rapport à l'axe de la RD 155.

ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

13.2. Lors de la réalisation de lotissement des plantations pourront être imposées.

13.3. La marge de recul de 75 m par rapport à l'axe de la RD 155 devra être aménagée en espace vert paysager ou banquette enherbée et pourra autoriser l'implantation d'ouvrage de régulation des eaux pluviales.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.
