

ZONE 1AUE

La zone 1AUE 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.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (habitations) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services compatibles avec des secteurs d'habitat, sont autorisées.

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 par la commune des équipements publics primaires, donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UE, et selon les conditions particulières prévues par le présent règlement.

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

ARTICLE 1AUE 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 :

Voir article 6 des Dispositions Générales

1.3. Sur l'ensemble de la zone :

Sont interdits toutes constructions ou tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne tenant pas compte des principes d'aménagement déterminés ci-avant.

1.3.1. Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

1.3.2. Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442.2 § c du Code de l'Urbanisme, quelles qu'en soient la surface, la hauteur ou la profondeur, sauf s'ils sont liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales, à la sécurité incendie ou d'aménagements publics urbains.

ARTICLE 1AUE 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 :

Voir article 6 des Dispositions Générales

2.3. Sur l'ensemble de la zone :

2.3.1 La construction de bâtiments en bordure de voies équipées lorsque ces constructions ne compromettent pas l'accès ultérieur à l'ensemble de la zone.

2.3.2 La construction de bâtiments annexes

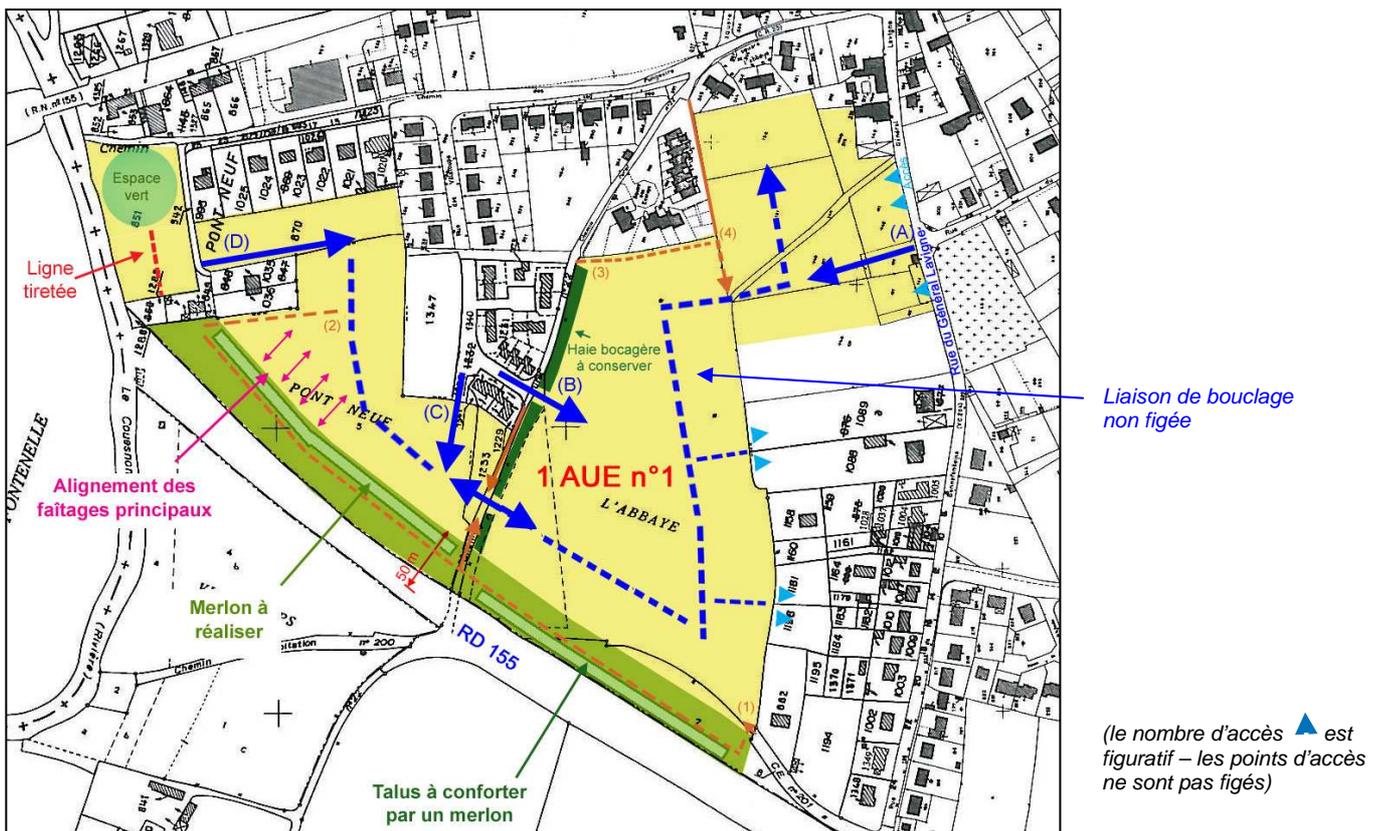
2.3.3 La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 sous réserve de l'implantation des emprises et des volumes initiaux y compris, le cas échéant les habitations existantes sans lien avec les activités de la zone.

2.3.4 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.

2.3.5 Conditions particulières aux nouvelles opérations

Les nouvelles constructions se feront sous forme de lotissements ou d'opérations groupées.

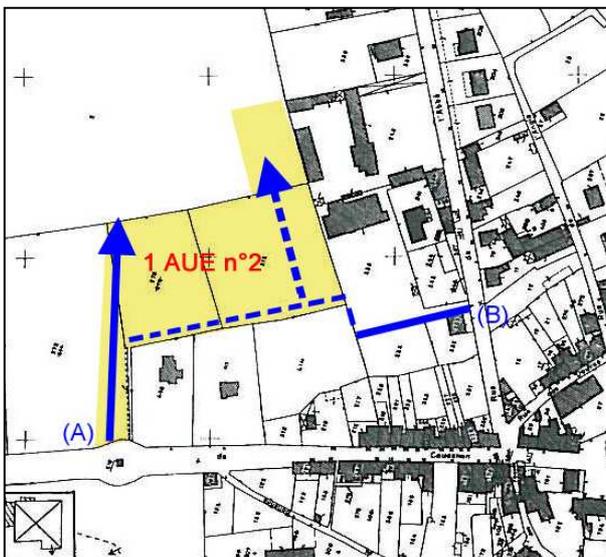
Secteur 1AUE n°1 : L'aménagement du secteur 1AUE n°1 devra respecter le schéma de principe ci-dessous :



- Les voies internes à la desserte de la zone devront créer des liaisons de bouclage entre les voies principales :
- Une voie permettra de relier les points **A, B, C et D** (*les points B, C et D sont figés*), elle assurera une liaison entre le Chemin des Pingeoirs, la rue des Villaloups et la rue du Général Lavigne.
- Dans la marge de recul de **50 m** par rapport à l'axe de la voie, des plantations seront réalisées sur merlon pour réaliser un rideau végétal. Un chemin piétonnier devra être créé entre les points **(1)** et **(2)**, pour assurer une liaison entre le chemin rural **n°22**, le chemin d'exploitation **n°201** et la voie de bouclage projetée.
- La création d'un chemin piétonnier entre les points **(3)** et **(4)** permettra d'assurer une liaison entre le lotissement des Villaloups, le chemin rural **n°22** et la voie de bouclage projetée.
- Les accès aux parcelles se feront depuis les voies à créer pour assurer le désenclavement et depuis la rue du Général Lavigne.
- Les voies de bouclages projetées devront permettre le désenclavement des fonds de parcelles existants.
- Pour le secteur Ouest situé au droit de la RD 155, la ligne de faitage du volume principal des constructions est à respecter pour le secteur indiqué au Schéma. Les pignons seront aveugles au droit de la RD 155.
- Sur la frange Nord-Ouest :
 - un espace vert suffisant sera maintenu, il permettra d'accueillir l'ouvrage de régulation des eaux pluviales (emplacement réservé n°33).
 - L'implantation du bâtiment principal est autorisée jusqu'à la limite définie par la ligne tiretée (*en gras*). En dehors de la ligne tiretée, la construction de bâtiments annexes reste autorisée.
- Sur la limite Ouest, les constructions se feront à **5 m** au moins des berges du cours d'eau.
- Les haies bocagères repérées au plan sont à conserver

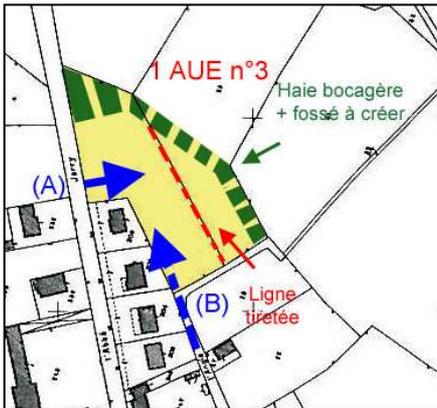
Secteur 1AUE n°2 :

L'aménagement du secteur 1AUE n°2 devra respecter le schéma de principe ci-dessous :



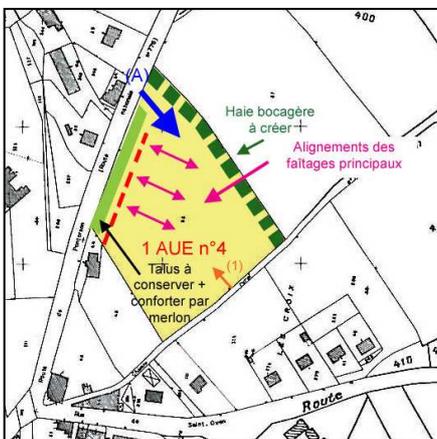
- Les voies internes à la desserte de la zone devront créer des liaisons de bouclage entre les voies principales :
- Une voie permettra de relier les points **A et B** (*le point A est figé*), via l'emplacement réservé n°30. Elle assurera une liaison entre la rue de Couesnon et la rue de l'Abbé Jarry.
- Les accès aux parcelles se feront depuis les **voies à créer** pour assurer le désenclavement.
- La voie de bouclage projetée devra permettre le désenclavement des fonds arrière de l'établissement scolaire.

Secteur 1AUE n°3 : L'aménagement du secteur 1 AUE n°3 devra respecter le schéma de principe ci dessous.



- Une voie de desserte interne permettra de relier les points **A et B** (*le point B est figé*). Elle assurera une liaison entre la rue de l'Abbé Jarry et la rue de l'Angle.
- Les accès aux parcelles se feront depuis la **voie à créer** pour assurer le désenclavement.
- L'implantation du bâtiment principal est autorisée jusqu'à la limite définie par la ligne tiretée (*en gras*). En dehors de la ligne tiretée, la construction de bâtiments annexes reste autorisée.
- Plantations à réaliser en limite Nord et Nord-Est de la zone : espace vert, fossé et bande boisée de **3 m** minimum.

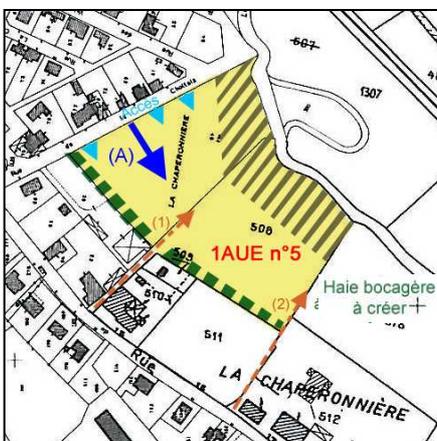
Secteur 1AUE n°4 : L'aménagement du secteur 1 AUE n°4 devra respecter le schéma de principe ci dessous.



- Plantations à réaliser en limite Nord de la zone : espace vert et bande boisée de **3 m** minimum.
- L'implantation du bâti par rapport à l'alignement de la route de Pontorson se fera au-delà de la marge figurée au plan par une ligne tiretée. Le recul sera traité en espace vert paysager, le talus existant sera conservé et compléter par un merlon. Pour le secteur situé au droit de la RD 175, la ligne de faitage du volume principal des constructions est à respecter. Les pignons seront aveugles au R+1 au droit de la RD 175.
- La desserte des parcelles se fera depuis une **voie à créer** en accroche sur la route de Pontorson (*le point de naissance A est figé*). Aucune entrée/sortie directe sur la route de Pontorson n'est autorisée en dehors de l'accès **(A)** réservé à cet effet.

- Une liaison piétonne sera à créer en accroche sur le chemin rural n°10 (*le point (1) n'est pas figé*)

Secteur 1AUE n°5 : L'aménagement du secteur 1 AUE n°5 devra respecter le schéma de principe ci dessous.



- Au titre de la protection de la qualité de l'eau, toute construction, affouillement et exhaussement de sol (sauf s'ils sont liés à des ouvrages de régulation des eaux pluviales, et à la création de chemins piétonniers) sont interdits à l'intérieur du secteur matérialisé au plan par des stries.
- Les accès aux parcelles se feront depuis la voie à créer pour assurer le désenclavement et depuis la rue de la Choletais
- La desserte des parcelles se fera depuis une **voie à créer** en accroche sur la route de la Choletais (*le point de naissance A n'est pas figé*).
- Une haie bocagère devra être réalisée sur le talus existant
- Des liaisons piétonnes seront à créer à partir des points **(1)** et **(2)**, elles permettront d'assurer des connexions avec les chemins existants.

(le nombre d'accès ▲ est figuratif – les points d'accès ne sont pas figés)

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUE 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 – Les accès au secteur **1AUE n°1** se feront depuis la rue du Général Lavigne (*point A – non figé et accès directs possibles*), par le prolongement de la voie de desserte interne du lotissement des Villaloups (*points B et C – figés*) et depuis le Chemin des Pingeoirs (*point D – figé*) comme indiqué au plan de l'article 1AUE 2.

3.1.6 – Les accès au secteur **1AUE n°2** se feront par la rue du Couesnon (*point A – figé*) et par la rue de l'abbé Jarry (*point B – non figé*) comme indiqué au plan de l'article 1AUE 2.

3.1.7 – Les accès au secteur **1AUE n°3** se feront depuis la rue de l'Abbé Jarry (*point A – non figé*) et par la rue de l'Angle (*point B – figé*) comme indiqué au plan de l'article 1AUE 2.

3.1.8 – L'accès au secteur **1AUE n°4** se fera depuis la route de Pontorson Jarry (*point A – figé*) comme indiqué au plan de l'article 1AUE 2.

3.1.9 – Les accès au secteur **1AUE n°5** se fera depuis la rue de la Choletais (*point A – non figé*) comme indiqué au plan de l'article 1AUE 2.

3.2 - Voirie

3.2.1 Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privés 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 Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

3.2.4 Dans le secteur **1AUE n°1**, les voies principales permettront d'assurer une liaison de bouclage entre le chemin des Pungeoire, la rue des Villaloups et la rue du Général Lavigne.

3.2.6 Dans le secteur **1AUE n°2**, la voie principale permettra d'assurer une liaison de bouclage entre la rue du Couesnon et la rue de l'Abbé Jarry.

3.2.7 Dans le secteur **1AUE n°3**, la voie principale permettra d'assurer une liaison de bouclage entre la rue de l'Abbé Jarry et la rue de l'Angle.

3.2.8 Les secteurs **1AUE n°1** et **1AUE n°5** devront avoir des cheminements piétons (voir cycliste, voir mixtes), qui rejoindront les liaisons existantes. Les points de naissance des liaisons piétonnes sont précisés au plan de l'article 1AUE 2.

ARTICLE 1AUE 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.

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- Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions annexes du P.L.U.

4.4 - Réseaux divers :

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

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

ARTICLE 1AUE 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.

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.

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

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

6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

6.1.1 Les constructions se feront soit à l'alignement des voies ou de limite qui s'y substitue en cas de voie privée **ou (et) en retrait minimum de 3.00 m** sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

6.1.2. Pour le secteur 1 AUE n°1 :

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait minimum de **50 m** par rapport à l'axe de la RD 155.

6.1.4. Pour le secteur 1AUE n°3² :

Les constructions nouvelles devront être implantées à **6 m minimum** de l'alignement de la rue de l'Abbé Jarry

6.1.5. Pour le secteur 1AUE n°4 :

Les constructions nouvelles devront être implantées au-delà de la marge matérialisée par la ligne tiretée figurée au plan.

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

Sans objet

6.3- Règles alternatives

6.3.1 Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées 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 privé 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.

<p align="center">ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>
--

7.1 - Par rapport aux limites séparatives:

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à **3 m**.

7.1.2 Les bâtiments autres que d'habitation pourront s'implanter à **1,50 m** de la limite séparative en présence d'une haie, d'un talus planté existant ou d'un fossé nécessaire à la continuité d'un écoulement naturel.

7.1.3 Conditions particulières aux nouvelles constructions à usage d'habitation

Dans les zones **1AUE n° 1** et **1AUE n° 3** l'implantation du bâtiment principal est autorisée jusqu'à la limite définie par la ligne tiretée (en gras). En dehors de la ligne tiretée, la construction des bâtiments annexes reste autorisée.

Dans la zone **1AUE n° 4** l'implantation des constructions est autorisée au-delà de la marge figurée au plan par une ligne tiretée.

Il n'existe pas de condition particulière pour les autres secteurs **1AUE**.

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 dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

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

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Hauteur des constructions par rapport aux voies :

Il n'est pas fixé de règle de hauteur par rapport aux voies.

10.2 - Hauteur maximale est indiquée au tableau suivant

SECTEUR	1AUE
Nombre d'étages	R+1+C.A (combles aménagés)

10.3- 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 1AUE 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 uniquement en partie basse (hauteur maximum **0.50 m**) pour permettre le soutènement des terres en pieds de clôture.

11.4 Les plantations en limites extérieures des secteurs **1AUE n°3**, **1AUE n°4** et **1AUE n°5** seront constituées de haie végétale à l'exception de haie mono-spécifique et haie de conifères type thuyas, cupressus.

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

11.6 D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières. Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

ARTICLE 1AUE 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 pour la zone 1AUE n°1 le stationnement sera autorisé en dehors de la marge de recule de 50 m par rapport à l'axe de la RD 155

12.4 pour la zone 1AUE n°4 le stationnement sera autorisé en dehors de la marge de recule de 50 m par rapport à l'axe de la RD 175

ARTICLE 1AUE 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 ou de groupes d'habitation, des espaces libres communs devront être intégrés au projet.

13.3. Pour le secteur 1AUE n°1 : Dans la marge de recul de **50 m** par rapport à l'axe de la **RD 155**, secteur Ouest : des plantations d'arbustes à feuillage persistant seront réalisées sur merlon pour réaliser un rideau végétal. Le merlon sera implanté en limite des 50 m et aura une hauteur de **2 m** de haut. secteur Est : Le talus existant sera maintenu et rehausser d'un merlon d'une hauteur de 1,50 m

Les haies bocagères et talus existants seront répertoriés au plan pour assurer leur préservation (art L123-1.7).

13.4. Pour le secteur 1AUE n°3 : Les haies bocagères et talus existants seront répertoriés au plan pour assurer leur préservation (art L123-1.7).

13.5. Pour le secteur 1AUE n°4 : le talus existant sera maintenu et rehausser d'un merlon d'une hauteur de 1,50 m

13.6. Dans les secteurs **1AUE n°3**, **1AUE n°4** et **1AUE n°5** , des plantations sur les limites extérieures de la zone devront être réalisées dans le respect du principe schématisé sur le plan de l'article 1AUE 2 et énoncé à l'article 1 AUE 11.4.

13.7. Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement ou de création de voie ou/et de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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