

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ZONES AU**

#### **CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU**

##### **CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE 1AU :**

Les zones à urbaniser 1AU sont destinées à assurer, à court ou moyen terme, le développement de la commune. Chaque secteur devra faire l'objet d'un schéma d'aménagement global portant sur l'intégralité du secteur, même si l'aménagement du dit secteur se fait par tranches successives.

La zone 1AU est urbanisable immédiatement conformément au présent règlement et en respectant dans l'esprit les orientations d'aménagement définies (cf notice « orientations d'aménagement et de programmation » incluse dans le dossier de P.L.U.)

Ces zones devront répondre aux enjeux de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme (mixité sociale dans l'habitat urbain et utilisation économe de l'espace).

Les zones 1AU comprennent des secteurs à vocations différentes :

- des secteurs 1AU à vocation principale d'habitat, de commerces, d'équipements et de services,
- un secteur 1AUy correspondant au parc d'activités économiques communautaire de Kerverzot, à vocation industrielle et artisanale.

**Nota : Les articles sans objet n'apparaissent pas.**

#### ***SOUS-CHAPITRE 1 : LE SECTEUR 1AU***

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article 1AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées à l'habitat, aux équipements et services ne générant pas de nuisances pour le voisinage et participant à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat et centres traditionnels, et notamment :

- La création d'installations agricoles.
- L'ouverture de toute mine ou carrière.
- Les affouillement ou exhaussements du sol autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois consécutifs.
- Les mobil-home.
- Les discothèques.
- Les constructions à usage commercial.

Le recours à l'article L123-10-1 est interdit.

## **Article 1AU2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1 - Sont admises, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant, les occupations et utilisations suivantes :**

- Les constructions à usage :
  - D'habitation et d'abri de jardin,
  - Hôtelier,
  - D'équipement collectif (écoles...) et d'artisanat,
  - De bureaux et services,
  - De parcs de stationnement,
  - De garages individuels ou collectifs,
- En dehors du projet de construction initial, une seule annexe détachée ou non (garage, remise) de la construction principale, à condition qu'elle soit d'une surface de plancher et/ou d'emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> et qu'elle soit implantée en fond de parcelle par rapport à la voie.
- Les aires de sports, de jeux, de stationnement et les parcs d'attraction.
- Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois consécutifs sur le terrain abritant la résidence du propriétaire.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans le cadre d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
- Les lotissements.
- Sous réserve de compatibilité avec la vocation générale de la zone, la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt général, aux services publics ou d'intérêt collectif, ou liés à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs, bassins de rétention, production d'énergie, etc.) ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.

### **2 - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

### **3 - Il sera demandé, afin de favoriser une gestion économe du sol et la mixité sociale :**

- La mise au point d'un schéma d'aménagement global cohérent se référant aux orientations d'aménagement et de programmation éventuellement définies au P.L.U. (à respecter dans l'esprit) ;
- Une densité minimale de logements à raison d'au moins 15 logements/ha. Le bilan foncier des opérations inclura les voiries de dessertes internes des nouveaux quartiers, mais ne prendra pas en compte les bassins de rétention, noues destinées au ruissellement des eaux à l'air libre, espaces publics favorisant la vie sociale, magasins distincts des bâtiments d'habitat, voies de circulations douces, et voiries inter-quartiers déjà existantes ;
- Un minimum de 20 % du programme de logements (pour les opérations à partir de 10 logements et plus) affecté à du logement à caractère social ;
- Dans la mesure du possible, une typologie de logements diversifiée comprenant par exemple des logements collectifs, en bande ou intermédiaires, ou des lots destinés à la construction de logements individuels.

Les opérations devront couvrir la totalité du secteur concerné (aménagement d'ensemble) mais pourront être réalisées par tranches fonctionnelles, chaque opération ne devant pas faire obstacle à la réalisation de la suivante. En tout état de cause, les dépenses d'équipements liées à l'urbanisation de la zone seront à la charge de l'aménageur.

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article 1AU3 ACCES ET VOIRIE

Les accès à la zone sont précisés sur le plan de zonage à titre indicatif dans leur localisation et leur nombre. Les orientations générales du PADD présentent une organisation interne possible des zones (à respecter « dans l'esprit »). Dans le cas d'une urbanisation d'une même zone en plusieurs phases, il sera indispensable de s'y référer afin d'éviter au maximum la création de voies en impasse.

Le plan d'organisation des futurs quartiers, marqué par le tracé des voies internes, devra tenir compte des spécificités du lieu où il s'implante : topographie, vues, perspectives sur un site ou un monument, parcellaire existant,... Ces accroches contribueront à l'identité du nouveau quartier. De même, pour assurer une bonne continuité avec l'existant, les voiries internes au quartier devront se connecter à la trame viaire locale. Si, dans un premier temps, pour des raisons foncières, cela n'est pas possible, des réserves devront être prévues pour permettre la création de liaisons futures.

Dans les nouveaux quartiers, les voiries internes devront être hiérarchisées et conçues dans le souci de limiter le surdimensionnement des espaces publics.

La mise en place de points de collecte des ordures ménagères en bout de voie secondaire sera à intégrer dans l'aménagement de la voirie.

L'aménagement des zones devra prévoir la création des cheminements piétons prévus dans les orientations d'aménagement. Ces tracés sont toutefois indicatifs dans leur emplacement.

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent correspondre à la destination des immeubles à desservir et satisfaire aux règles minimales exigées en matière de défense contre l'incendie et la protection civile.

Les accès à la voie publique doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. En cas de modification des conditions d'écoulement des eaux de la voie, par exemple en cas de réalisation d'un busage de fossé, l'avis du gestionnaire de la voirie devra impérativement être sollicité.

#### **Dispositions complémentaires concernant les routes départementales :**

En règle générale, les accès sur les routes départementales doivent être réalisés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. De manière générale, aucun accès ne pourra être créé sur route départementale dès lors qu'il existe une autre possibilité de desserte.

Selon ces mêmes dispositions, l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, ...) peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès, appréciés notamment au vu de leurs positions, de leurs configurations, de la nature et de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers de la voie sur laquelle sont projetés les accès.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Ainsi, la création d'accès individuels direct pour véhicules sur les RD 6 pourra être interdite ou limitée.

## Article 1AU4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ▪ **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction, installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable, suivant les règles sanitaires en vigueur.

### ▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Les eaux usées devront obligatoirement être évacuées par le réseau collectif d'évacuation des eaux usées s'il existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif lorsqu'il sera mis en place.

Pour toute opération, tout raccordement ou rejet dans un réseau exutoire (fossé, etc) devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire de la voirie concernée par ce rejet.

### ▪ **ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales devront obligatoirement être évacuées par le futur réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Pour toute opération d'urbanisation, tout raccordement ou rejet dans un réseau d'eaux pluviales existant devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire concerné.

Pour l'ensemble des projets d'urbanisation, les pétitionnaires seront tenus de respecter au minimum les coefficients d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) définis à l'article 1AU13. Seules des dérogations limitées peuvent être autorisées, et seulement après décision motivée du Conseil Municipal. Le pétitionnaire se verra alors dans l'obligation de mettre en place des mesures compensatoires à titre privé sous forme de « régulation à la parcelle » pour se conformer aux exigences retenues dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pluvial (cf. annexe 1 du rapport de zonage pluvial).

Les projets d'urbanisation devront également prévoir la réalisation des mesures compensatoires détaillées dans le dossier de zonage d'assainissement pluvial :

Zone 1AU située en amont du lotissement du Prajou : un volume de stockage de 300 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite de 6 L/s (dénommé MC1 dans le dossier de zonage pluvial), qui devra collecter, en plus de la zone 2AU, les eaux pluviales des deux habitations en zone UC situées en amont (cf. carte de zonage pluvial), le rejet s'effectuant dans le réseau pluvial du lotissement « Le Rest Izellan » ;

Zone 1AU située entre la rue des Marronniers et la rue de l'Argoat : la configuration topographique du secteur rend difficile la mise en place d'une mesure compensatoire unique. Des mesures de rétention des eaux pluviales localisées et intégrées aux aménagements sont donc préconisées (cf. annexe 1 du dossier de zonage pluvial).

En cas d'aménagement par tranche des zones 1AU, et dans le cas du raccordement des deux habitations en zone UC sur la MC1, les réseaux nécessaires à la constructibilité de ces zones devront être conçus et réalisés de manière à parvenir au terme de l'opération à un fonctionnement général satisfaisant (cf. §6.4 du dossier de zonage pluvial).

Ces zones de rétention peuvent prendre les différentes formes envisagées dans les paragraphes 6.2.1 et 6.2.2 du dossier de zonage pluvial (technique classique ou alternative). Elles pourront être implantées comme indiqué sur le plan de zonage pluvial, dans le cas des bassins de rétention à sec.

La mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales dans des puits, des tranchées ou des noues d'infiltration nécessitent la réalisation d'une étude spécifique de mesure de la capacité d'infiltration du sol ou du sous-sol.

### ▪ **RESEAUX DIVERS**

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

### ▪ **ORDURES MENAGERES**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

### Article 1AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

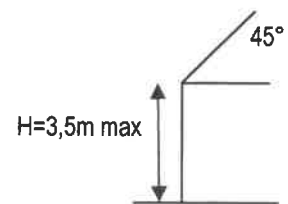
Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques, en privilégiant une homogénéité le long d'un même axe.

D'une façon générale, les règles des lotissements ou des opérations d'ensemble devront préciser les conditions d'implantation des futures constructions, en privilégiant une homogénéité le long d'une même voie et un ensoleillement optimum des futures constructions. Des dispositions particulières pourront être autorisées dans la mesure où il s'agit d'une opération présentant une unité de conception architecturale, et dans la mesure où elle présentera un plan de masse d'implantation justifiant la bonne insertion du projet dans le tissu environnant.

### Article 1AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en retrait minimum de 1,90m.

En limite séparative, la construction doit s'inscrire dans un gabarit maximal défini par un plan vertical de 3,50m de hauteur maximale situé sur la limite séparative (à compter du niveau le plus élevé des deux terrains lorsqu'il existe une différence de niveaux entre fonds voisins ; ou à compter du terrain naturel dans le cas contraire), prolongé par un plan incliné de 45° vers l'intérieur du terrain.



### Article 1AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux (à l'aplomb de la construction), ne peut dépasser les dimensions suivantes :

	Sablère	Acrotère et autres toitures	Faîtage
Hauteur maximale des constructions	6 m.	7 m.	9 m.
Hauteur maximale des annexes détachées	2,50 m.	3,20 m.	5 m.

2. Ces dispositions ne concernent pas les bâtiments et équipements publics, notamment les lieux de culte, salles de sports...

3. Ces règles ne s'appliquent pas aux antennes, paratonnerres, cheminées, dispositifs de ventilation, etc.

### Article 1AU11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du Maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autres autorisations d'utilisation du sol.

#### En conséquence :

1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site urbain dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.
2. Les couleurs des matériaux de parement (pierre, enduit, bardage...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes à caractère traditionnel devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local.
4. Pour les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul, l'utilisation de plaques de

béton préfabriquées est interdite.

5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles pour surélever les constructions est interdit.

6. Les annexes réalisées en matériaux de fortune sont interdites.

7. Les bardages en ardoises ou matériaux assimilés, dont la teinte et l'aspect ne sont pas adaptés à l'architecture de la construction (pignons, flèches, souches de cheminée...) sont interdits. Les solutions techniques permettant une harmonisation de teinte et d'aspect avec les autres façades seront privilégiées.

8. Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

9. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation, écran végétal...).

#### **Clôtures :**

Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures nouvelles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- la hauteur totale est limitée à 1,50 m sur voie ou domaine public et 1,80 m en limites séparatives.
- la hauteur des murets est fixée à 0,80 m.

Ces hauteurs pourront être modulées en fonction de la hauteur des clôtures voisines.

Sur voie, elles seront constituées soit par :

- une haie végétale, doublée ou non d'un grillage vert ;
- un muret traditionnel en pierre ou en maçonnerie enduite, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie et/ou doublées d'une haie vive.

Les dispositifs à claire-voie seront constitués de lisses horizontales ou verticales, espacées au minimum de 2 cm.

En limites séparatives, elles seront constituées d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage vert. L'utilisation d'une seule plaque de béton préfabriqué, d'une hauteur maximale de 0,50 m (ou de 2 rangées de parpaings) en soubassement du grillage pourra être autorisée.

Des dispositifs opaques en maçonnerie (pierre ou enduite) ou en bois pourront être autorisés sur un linéaire maximum de 10 m par limite séparative.

#### **Panneaux solaires et photovoltaïques :**

Pour l'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, on se référera à l'annexe 3 du présent règlement.

### **Article 1AU12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations ; il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Par exemple, il doit être prévu :

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement,
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidés par l'Etat et les logements collectifs, une place de stationnement par logement,
- pour les bureaux, services, établissements industriels et artisanaux, une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol affectée à ces usages,

### **Article 1AU13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du P.L.U. :

- en zone 1AU, les espaces libres feront l'objet d'un traitement de qualité associant engazonnement, arbres et plantations diverses, adaptés à l'environnement, à concurrence d'au moins 60% de la surface parcellaire.

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privés assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace

libres.

Les principes de création de talus plantés, de noues paysagées et d'espaces verts sont à respecter, conformément aux orientations d'aménagement du PADD afin d'assurer l'intégration des futurs quartiers dans le paysage agricole environnant et la qualité du cadre de vie. Ainsi, les talus, les talus plantés ou haies bocagères existants en périphérie des secteurs à urbaniser limitrophes des secteurs agricoles ou naturels devront être maintenus. Si de telles structures végétales n'existent pas, elles devront être créées afin d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions.

Le bâchage des talus, à l'exception des bâches horticoles biodégradables destinées à favoriser la pousse des jeunes plants, est interdit.

La plantation de haies monoespèces est interdite, de même que la plantation d'arbres hygrophiles (peupliers, bouleaux, saules) dont les racines traçantes peuvent endommager les réseaux.

La plantation d'essences invasives dont la liste est jointe en annexe du P.L.U., est interdite.

#### Haies, talus et boisements repérés :

En application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les haies, talus ou boisements repérés comme des éléments du paysage communal méritant protection seront maintenus. Tout arasement devra faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée par la Mairie. Cette autorisation pourra éventuellement être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver dans la mesure du possible l'intégrité de la structure paysagère protégée.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à autorisation.

Pour toute autorisation d'urbanisme et afin de bien localiser les bois et talus repérés en application du 7ème alinéa de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, on se référera au « plan des protections paysagères », joint au dossier de P.L.U.