

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ZONES AU

CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE 2AU :

Les zones à urbaniser 2AU sont destinées à assurer, à moyen ou long terme, le développement de la commune sous forme de quartiers équipés et aménagés en accord avec le paysage naturel ou bâti existant. **Les conditions d'aménagement de ces secteurs n'étant pas actuellement définies, leur ouverture à l'urbanisation, totale ou partielle, devra faire l'objet d'une procédure de modification du P.L.U.**

Les zones 2AU du P.L.U. de Pommerit-Jaudy sont à vocation principale d'habitat, de commerces, d'équipements et de services. Des orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le dossier du P.L.U. sont proposées pour ces zones et pourront être précisées ou modifiées dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Nota : Les articles sans objet n'apparaissent pas.

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

Article 2AU1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, autres que celles liées :

- à l'habitat, à la vie et au bon fonctionnement des quartiers d'habitat dans les secteurs 2AU.
- aux 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 qu'aux exhaussements et affouillements nécessaires à leur réalisation.
- Sont notamment interdites les constructions à usage commercial, sauf dans le secteur 2AU1.

Article 2AU2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Sont admis, sous réserve de ne pas compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone :

- L'amélioration, l'extension limitée et le changement de destination de bâtiments existants, sous réserve qu'elle ne conduise pas à une nouvelle réduction de la marge de recul sur routes départementales.
- Les clôtures et installations nécessaires aux exploitations agricoles existantes, sous réserve qu'elles soient conçues de manière à être aisément démontables, et à l'exclusion toutefois de celles destinées à recevoir des élevages générateurs de nuisances.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans le cadre d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.
- 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 - Après ouverture à l'urbanisation, sauf raisons techniques dûment justifiées, 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.

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU3 ACCES ET VOIRIE

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 pourra être interdite ou limitée.

Article 2AU4 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 réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales s'il existe.

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 2AU13. 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 2AU située entre la rue de l'Armor et la rue de la mairie : un volume de stockage de 300 m³ avec un débit de fuite de 9 L/s (dénommé MC2 dans le dossier de zonage pluvial), qui devra collecter, en plus de la zone 2AU, les eaux pluviales de la zone UE située à proximité, le rejet s'effectuant en direction des parcelles agricoles situées en aval ;
- Zone 2AU située entre la rue de la mairie et la rue Pors Tavid : un volume de stockage de 95 m³ avec un débit de fuite de 2 L/s (dénommé MC3 dans le dossier de zonage pluvial), le rejet s'effectuant dans le réseau pluvial de la rue de la mairie ;
- Zone 2AU située entre la rue du Rest Uhellan et la rue Penn Krec'h : 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 2AU, et dans le cas du raccordement de la zone UE sur la MC2, 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.

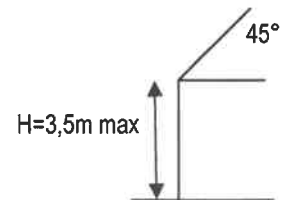
Article 2AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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.

Article 2AU7 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 2AU10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dans les secteurs 2AU, 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 2AU11 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 1,50m 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.

Elles seront constituées soit par :

- une haie végétale, doublée ou non d'un grillage. 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.
- un talus d'une hauteur maximale de 1,20 m, plantés d'essences végétales variées.

Panneaux solaires et photovoltaïques :

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

Article 2AU12 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.

Article 2AU13 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 2AU, les espaces libres seront aménagés et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins 60% de la surface parcellaire.

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs 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. La conservation des plantations, boisements, murs en pierres, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

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 monospèces 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.