

ZONE 1AU

Les zones à urbaniser dites zones « 1AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement isolé de plus de trois mois des caravanes, les campings, les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles,
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité du voisinage, et pour la protection de l'environnement,
- Les affouillements et exhaussement de sol visés à l'article R.421-19 alinéa k du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction.

ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone défini dans les orientations d'aménagement², lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement sur la zone,

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules, notamment ceux des services publics, de faire aisément demi-tour.

La longueur des voies en impasse ne peut excéder 100 mètres sauf si la situation de la parcelle ne permet pas une autre forme de desserte.

Dans les opérations d'aménagement, les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

Tout nouvel accès direct des constructions à la RD 175 est interdit.

² « Orientations d'Aménagement » : document n°3 annexé au présent dossier

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement eaux usées :**Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :

- soit dans le réseau collecteur,
- soit dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, permettant l'écoulement des eaux de pluie.

Les lignes de distributions de gaz, d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doivent être enterrées.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance minimale de 5 mètres l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Des implantations différentes seront admises :

- pour conserver un alignement de fait,
- pour les extensions des habitations existantes non implantées à l'alignement, dans le prolongement de celles-ci,

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Dans les marges de recul figurées au plan de zonage sont seuls autorisés les ouvrages techniques de faibles importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de trois mètres des limites latérales.

Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ne peut excéder Rez-de-chaussée + un étage + combles aménageables.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Les façades respecteront le caractère des constructions proches.
- Les couleurs : Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région, toute déclinaison de ocre beige à ocre jaune et de gris pour les façades, les teintes des menuiseries et des ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet. Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements). Les enduits de finition devront présenter des couleurs autres que des blancs.
- Toiture : Le matériau de couverture de la construction sera tout matériau ayant la forme et la couleur de l'ardoise.

- Clôtures sur rue :

Elles seront traitées avec soin et en harmonie avec le volume principal édifié sur la parcelle.

Seuls seront autorisés :

- Les soubassements en maçonnerie de pierre apparente ou de parpaings recouverts d'un enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m avec accompagnement végétal (d'essences locales³ mélangées),
- Les haies vives composées d'essences locales mélangées (feuillus et persistants) et d'essences horticoles éventuellement doublées d'un grillage.

Des dispositions différentes seront admises dans le cas de formes architecturales nouvelles⁴ et d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci d'énergie et de développement durable.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement sauf logement locatif aidé (une place par logement).

³ Les arbres et arbustes du bocage d'Ille-et-Vilaine : Alisier torminal (*sorbus torminalis*), Aulne Glutineux (*alnus glutinosa*), Bouleau verruqueux (*betula verrucosa*), Bourdaine (*rhamnus frangula*), Buis (*buxus sempervirens*), Charme (*Carpinus betulus*), Chataignier (*castanea sativa*), Chêne, Cormier (*Sorbus domestica*), Erable Champêtre (*acer campestre*), Frêne commun (*fraxinus excelsior*), Hêtre (*fagus sylvatica*), Merisier (*prunus avium*), Noisetier sauvage (*coryllus avellana*), Néflier (*mespilus germanica*), Poirier commun, Pommier sauvage (*malus sylvestris*), prunelier, Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*).

⁴ Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les espaces communs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons, etc.) hors voirie et stationnement doivent être au minimum de 10% de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

Les plantations existantes de qualité sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences⁵ locales mélangées.

Les reculs inconstructibles des RD 175 et 211 seront aménagés (jardin privatif et espace de stationnement) et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

⁵ Les arbres et arbustes du bocage d'Ille-et-Vilaine : Alisier torminal (*sorbus torminalis*), Aulne Glutineux (*alnus glutinosa*), Bouleau verruqueux (*betula verrucosa*), Bourdaine (*rhamnus frangula*), Buis (*buxus sempervirens*), Charme (*Carpinus betulus*), Chataîgnier (*castanée sativa*), Chêne, Cormier (*Sorbus domestica*), Erable Champêtre (*acer campestre*), Frêne commun (*fraxinus excelsior*), Hêtre (*fagus sylvatica*), Merisier (*prunus avium*), Noisetier sauvage (*coryllus avellana*), Néflier (*mespilus germanica*), Poirier commun, Pommier sauvage (*malus sylvestris*), prunelier, Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*).