

**ZONE 2AU**

Les zones à urbaniser dites zones « 2AU » concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

**ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2AU-2.

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

Les constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

**ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES**

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

**ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et installations seront implantées :

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

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.

Une règle d'implantation des constructions, le long de la RD 175 et de la RD 211 a été reportée sur le plan de zonage en secteur 2AU Est.

**ARTICLE 2AU 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 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 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 2AU 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 locales<sup>6</sup> 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 nouvelles<sup>7</sup> 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.*

---

<sup>6</sup> 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*).

<sup>7</sup> 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 2AU 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).

**ARTICLE 2AU 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'essences<sup>8</sup> 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 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

---

<sup>8</sup> 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 (*castanée sativa*), Chêne, Cormier (*Sorbus domestica*), Erable Champêtre (*acer campestre*), Frêne commun (*fraxinus excelsior*), Hêtre (*fagus sylvatica*), Merisier (*prunus avium*), Noisetier sauvage (*coryllus avellana*), Neflier (*mespilus germanica*), Poirier commun, Pommier sauvage (*malus sylvestris*), prunelier, Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*).