

## **CHAPITRE IV : ZONE 1AUA**

## **ZONE 1AUA**

La zone **1AUA** est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévue à terme l'aménagement d'espaces réservés à l'activité économiques (artisanat, industrie, commerces, services...).

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

#### **ARTICLE 1AUA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions et modifications du sol non liées aux activités répondent à la vocation de la zone sauf celles citées à l'article 2.

Les campings.

#### **ARTICLE 1AUA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES**

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

A cet effet, cela se traduira par un schéma général à l'échelle de la zone 1 AUA sous forme de principes généraux justifiant le parti d'aménagement et de la capacité d'usage des sols.

##### **Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales.

##### **Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet.

##### **Sur l'ensemble de la zone :**

1- Les constructions, ouvrages ou travaux à usage principal aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, de même que les constructions de bureaux liées aux activités développées.

2- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la

direction ou la surveillance des établissements, existants ou déjà autorisés, ou des services généraux, et sous réserve qu'elles soient intégrées au corps du bâtiment à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services.

3- Les installations nécessaires au bon fonctionnement de la zone (foyers, restaurants, commerce...).

4- Les aires de dépôts dans la mesure où le projet comprend des mesures d'intégration paysagères.

5- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

6- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement 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.

7- La reconstruction des bâtiments ne respectant pas les règles des articles 3 à 14 et détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserves 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.

8- La reconstruction de bureaux liée aux activités en place sur la zone.

9- Il sera autorisé d'implanter ou d'agrandir des installations susceptibles de générer des nuisances pour l'environnement (fumées, bruits, odeurs ...) à condition que celles-ci fassent l'objet de mesures garantissant le respect des normes relatives à ces nuisances.

10- Tout projet de construction neuve ou de rénovation de bâtiments destinés à l'habitation, situé à l'intérieur de la zone de nuisance sonore de la RN 157 « Rennes – Paris », classée voie bruyante de type 1 définie au plan, sera soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 Mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 – Accès :**

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.

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.

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.

## **2 – Voirie :**

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.

Lorsque les voies nouvelles, desservant au moins deux lots, se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **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.

### **2 – Assainissement :**

#### **2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé

#### **2.2 - Eaux pluviales :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

La récupération des eaux de pluies par tous systèmes appropriés est autorisée.

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...).

**3 - Réseaux divers :**

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution pourra être imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

**ARTICLE 1AUA 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 œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

**ARTICLE 1AUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS****Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :**

Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U :

- 100 m de l'axe de la RN 157 pour les constructions d'habitation,
- 75 m de l'axe de la RN 157 pour les constructions à vocation d'activités,

Pour les autres voies, les constructions se feront avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée).

**Voies piétonnes :**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

**Autres emprises publiques (parcs...) :**

Sans objet.

**Règles alternatives aux dispositions ci-dessus :**

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

Dans le cas de constructions voisines construites selon un alignement particulier, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement desdits immeubles afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Les extensions des constructions existantes pourront être autorisées en prolongement de celles-ci en préservant cependant le retrait existant par rapport à l'alignement.

**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.

**Réseaux d'énergie électrique :**

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.

**ARTICLE 1AUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1 - Par rapport aux limites séparatives :**

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 mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à 4 m.

L'implantation en limite séparative pourra être autorisée sous réserve de réalisation d'un mur coupe feu.

**2 - Implantations différentes :**

Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique.

Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement de ceux-ci sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 75 % de la surface du terrain.

**ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est de 12 m à l'acrotère ou au faîtage.

La hauteur maximale autorisée pour les équipements techniques (silos, cheminées ...) est de 16 m.

**ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES****► CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS****ASPECT**

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Les constructions visibles des voies de circulation doivent présenter une architecture soignée et instamment réalisées en matériaux de qualité et d'aspect satisfaisants, entretenues régulièrement (interdiction d'emploi d'aggloméré, brique creuse sans enduit, etc.).

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.

**FACADES**

Afin d'assurer une cohérence dans la composition des façades, les projets doivent être traités par des bardages ou vêtements de ton neutre : de préférence gris métallisé ou blanc cassé ; l'alternance de bandes couleurs différentes est à proscrire et les couleurs vives ne sont autorisées que ponctuellement.

Des volumes ou éléments architecturaux traités en maçonnerie sont autorisés s'ils concourent à intégrer le volume général dans l'environnement.

Pour les grands volumes, l'utilisation du bardage bois est autorisée. Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux utilisés pour la couverture peuvent être autorisés, à l'exception de l'ardoise.

La grande simplicité des formes des bâtiments engendrée par les structures à grande partie, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâtiment principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires doivent être plus nobles que pour le reste de la construction.

Une attention particulière sera portée sur le traitement de la partie « bureaux » (matériaux plus nobles).

**EXTENSIONS**

Les extensions sont autorisées à condition de satisfaire l'ensemble des dispositions précédentes concernant leur aspect et leur implantation, et de faire l'objet d'un projet d'ensemble.

**TOITURES**

La toiture devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être réalisée en matériaux cohérents avec les façades des bâtiments.

Les toitures peuvent être réalisées en matériaux utilisés pour les bâtiments à usage artisanal et commercial, en fonction de l'environnement : elles doivent alors être masquées par des relevés d'acrotères ou contre bardage.

Elle pourra être végétalisée.

La pose de châssis, de ports et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la couverture.

**ENSEIGNES**

- Les enseignes seront implantées dans l'enveloppe des bâtiments projetés ; elles ne pourront dépasser l'éégout du toit et seront limitées à 2 par bâtiment. Les enseignes sur toit, faîtage et clôtures sont interdites.

- Les enseignes peintes en relief dans l'enveloppe des bâtiments sont admises dans la mesure où elles n'excèdent pas 10 % de la surface totale de ladite enveloppe.

- Les enseignes de types caisson lumineux sont admises dans la mesure où elles n'excèdent pas 5 % de la surface totale de l'enveloppe des bâtiments et 6 m<sup>2</sup> de superficie.

- Les enseignes sur panneaux détachés ou sur mâts seront limitées à une unité par lot ; leur surface et hauteur n'excéderont pas respectivement 6m<sup>2</sup> et 5 mètres.

- Les enseignes projetées dans le lotissement sont par ailleurs soumises, en matière de surface, hauteur et implantation, aux dispositions énoncées dans le Décret de 1976 et la Loi de 1979 relatifs à la publicité, enseignes et pré-enseignes

**► BATIMENTS ANNEXES**

Qu'ils soient attenants ou détachés du volume principal, ces bâtiments annexes doivent être traités avec soin afin de s'intégrer à la composition de l'ensemble.

**► CLOTURES**

Les clôtures doivent épouser le profil du terrain naturel sans redans.

En cas de nécessité absolue, l'acquéreur a la possibilité de se clore en respectant les spécificités techniques définies ci-après :

▪ Clôtures bordant la voie :

Treillis soudé de coloris vert foncé sur des poteaux métalliques (hauteur maximum 1.50 m) implantés en limite de lot, sans soubassement, et pouvant être doublés à l'intérieur d'une haie arbustive (hauteur maximum : 1.50m).

▪ Clôtures latérales :

Grillage vert (hauteur maximum 1.50 m) doublé d'une haie bocagère ou arbustive (hauteur maximale de 2.00 m).



**ARTICLE 1AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Une place de stationnement équivaut à 25 m<sup>2</sup> (accès compris et stationnement). Les dimensions minimales du stationnement seront de 2,50 m \* 5,00 m.

Il pourra être exigé une étude complémentaire justificative permettant d'apprécier les besoins en stationnement.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires de façon que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules soient assurées en dehors des voies publiques.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination

**ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

La végétation existante doit être conservée dans la mesure du possible (en particulier les haies, talus et chemins creux).

L'aménagement, des espaces verts et plantations doit être conçu de façon à dissimuler le mieux possible l'aménagement des aires de dépôt à la vue depuis les voies publiques.

**SCTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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