

## **ZONE 1AUA**

*La zone 1AUA est une zone naturelle suffisamment équipée en périphérie où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Doivent y trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, services ...) qui compte tenu de leur nature ou de leur importance ne peuvent être admises au sein des zones d'habitation*

*Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (activités) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.*

*Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.*

*L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant identique à celui de la zone UA, aux conditions particulières prévues par le présent règlement.*

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

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

**1.1- Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales

**1.1- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet

**1.3- Sur l'ensemble de la zone :**

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles visées à l'article 2.

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

**Sont admis sous réserve que ne soient pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site:**

**2.2- Dans les marges de reculement :**

Voir article 5 des dispositions générales

**2.3- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation :**

Sans objet

**2.4- Sur l'ensemble de la zone :**

**2.4.1.** L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités et 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 en cours de construction, ou des services généraux de la zone.

**2.4.2.** Les installations et équipements techniques liés aux réseaux 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.

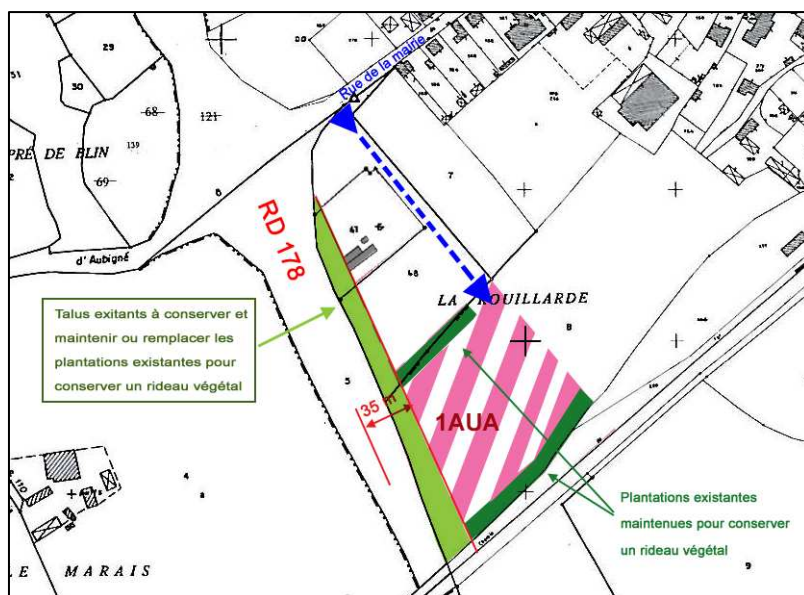
**2.4.4.** Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R.442.2b du Code de l'Urbanisme, s'ils s'intègrent à l'environnement.

**2.4.5.** La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, sous réserve 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.

**2.4.6.** Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme liés aux constructions, ouvrages et voiries, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

**Conditions particulières aux nouvelles opérations**

Dès lors que les équipements publics nécessaires à l'urbanisation des secteurs seront réalisés ou programmés, les opérations nouvelles pourront être réalisées. Elles devront respecter les principes ci-dessous :



- L'accès au secteur se fera depuis la voie de desserte interne existante (qui prend naissance rue de la mairie) et son extension.
- L'implantation du bâti se fera en retrait minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD 178.
- Dans la marge de recul des 35 m par rapport à l'axe de la voie, les haies bocagères et talus existants seront répertoriés au plan pour assurer leur préservation.
- Les plantations existantes seront répertoriées pour conserver un rideau végétal

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

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

#### **3.1 - Accès**

**3.1.1.** 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.

**3.1.2.** 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.

**3.1.3.** 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.

**3.1.4.** Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

**3.1.5.** Aucun accès direct sur la RD 178 n'est autorisé en dehors de l'accès existant. Les accès au secteur se feront depuis la voie de desserte interne existante et son extension.

#### **3.2 - Voirie**

**3.2.1.** Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions 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.

**3.2.2.** Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

**3.2.3.** La desserte du secteur sera assurée par la voie interne existante qui prend naissance de la rue de la Mairie et son extension.

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

#### **4.1 - 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.

## **4.2 - Assainissement :**

### **4.2.1 - Eaux usées :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines 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.

Le cas échéant, le rejet des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un traitement préalable.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu, mais non susceptible d'être réalisé avant l'utilisation des locaux, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuits lors du branchement aux collecteurs.

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

### **4.2.2 - Eaux pluviales :**

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

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...).

## **4.3 - Réseaux divers :**

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

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution ainsi que ces dernières sera imposé notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

<b>ARTICLE 1AUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.</b>
--

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.

Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

<b>ARTICLE 1AUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.</b>
---

#### **6.1- Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile**

Les constructions se feront avec un retrait **minimum de 5 m** par rapport à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue en cas de voie privée sous réserve des dispositions spéciales figurées au plan par des lignes tiretées y compris le long des voies à créer prévues en emplacement réservé.

Elles et se feront en retrait minimum de **35 m** par rapport à l'axe de la **RD 178**.

#### **6.2- Autres emprises publiques (chemins piétons, espaces verts...):**

Il n'existe pas de règle particulière

#### **6.3- Règles alternatives**

**6.3.1.** Dans le cas d'immeubles contigus ou voisins construits selon un alignement spécifique, l'implantation des constructions pourra être imposée en prolongement d'un immeuble voisin afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

**6.3.2.** Les extensions des constructions existantes ne respectant pas le recul imposé pourront être autorisées dans le prolongement de celles-ci sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privée par décrochement.

#### **6.4- 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.

#### **6.5- Réseaux d'énergie électrique**

**6.5.1. 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.

Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique (tension  $\geq 63KV$ ), devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d'EDF - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

**6.5.2. Lignes futures** - Sans objet.

### **6.5.3. Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

### **6.5.4. Câble des télécommunications**

Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par un câble de télécommunication mentionné au plan des servitudes est soumis à l'avis du centre des câbles du réseau national de Rennes-Cesson Sévigné.

## **ARTICLE 1AUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1- Par rapport aux limites séparatives:**

**7.1.1** Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demie hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ( $L \geq H/2$ ) sans être inférieure à **5 m**.

**7.1.2.** La construction pourra s'implanter en limite séparative sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.

### **7.2- Implantations différentes:**

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.**

Entre deux constructions non jointives, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, doit toujours être aménagée un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace ne pourra être inférieur à **5 m**.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

Il n'est pas fixé de règle particulière

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

Les volumes des constructions projetées seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'aménagement d'ensemble.

Le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de **8 m** à l'égout de toit. Cette hauteur ne s'applique pas aux installations telles que **silos**, cheminées, grues,...

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux **silos**, cheminées, grues et ouvrages de superstructures.

## **ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR & CLOTURES**

**11.1.** Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement dans le site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

**11.2.** 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.

### **11.3. CLOTURES**

- La clôture n'est pas obligatoire. En son absence, le terrain et les abords des constructions doivent avoir un aspect soigné jusqu'aux limites séparatives.

### **11.4 - CLÔTURES EN RIVES DES VOIES PUBLIQUES:**

### **11.5 - CLÔTURES SUR VOIES :**

Les clôtures si elles existent devront être positionnées et constituées comme suit :

#### **Là où les haies plantées par la commune n'existent pas :**

La clôture sera constituée par une haie vive qui sera plantée par l'acquéreur sur le domaine privé et entretenue par lui-même à **1.80 m** de hauteur maximum.

Elles pourront éventuellement être doublées, aux frais de l'acquéreur par un grillage plastifié vert, tendu entre des poteaux de fer à T, peints en vert, d'une hauteur **de 1m50 maximum**.

Ce grillage sera autorisé en arrière des haies à **0,50 m minimum de la limite de propriété**,

#### **Là où les haies plantées par la commune existent :**

Elles pourront éventuellement être doublées, aux frais de l'acquéreur par un grillage plastifié vert, tendu entre des poteaux de fer à T, peints en vert, d'une hauteur **de 1m50 maximum**.

Ce grillage sera autorisé en arrière des haies à **0,50 m minimum de la limite de propriété**,

### **11.6 - CLOTURES SÉPARATIVES:**

**- En limite séparative :**

Il n'existe pas de disposition particulière

**- En fond de parcelles :**

La clôture sera constituée par un grillage plastifié vert, tendu entre des poteaux de fer à T, peints en vert, d'une hauteur de **1m50** maximum.

Ce grillage sera autorisé en limite de propriété.

**11.7.** D'une manière générale, sauf cas particulier de projets d'une grande richesse architecturale, les bâtiments seront d'un style simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région.

**11.8.** Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières.

**11.9.** Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

**11.10.** La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

**11.11** En complément de la réglementation afférente au décret de 1976 et à la Loi de 1979 sur la publicité, les enseignes et pré-enseignes, il est précisé que:

**A. Enseignes lumineuses :**

Les enseignes et publicités de type caisson lumineux sont interdites dès lors qu'elles sont visibles de la route départementale RD 178 Sur les bâtiments non perçus depuis cet axe, elles seront tolérées si elles n'excèdent pas 5% de la surface de la façade de 6 mètres carrés.

En aucun cas, elles ne pourront dépasser l'égout de toit.

Les enseignes sur toit, faîtage et sur les clôtures seront interdites.

**B. Dispositifs muraux :**

Les enseignes et publicités peintes ou relief en applique sur les bâtiments sont tolérés dans la mesure où elles n'excèdent pas 10% de la surface de la façade.

En aucun cas, elles ne pourront dépasser l'égout du toit.

**C. Les enseignes et publicités sur panneaux détachés :**

Les enseignes sur panneaux sont tolérés dans la mesure où :

- leur surface n'excède pas 6 m<sup>2</sup>
- leur hauteur n'excède pas 5 mètres (de hauteur totale)

**D. Enseignes et publicité sur clôtures :**

Les enseignes et les publicités sur les clôtures seront interdites.

En tout état de cause, les publicités ne peuvent concerner que les entreprises de la zone UA précitée.



**11.12. Les dépôts et stockages sont interdits:**

Aucun stockage de toute nature que ce soit n'est admis sur les espaces en bordure de la route départementale RD 178 compris dans la marge de recul de **35 m** par rapport à l'axe de la RD 178.

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

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

**12.2.** Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

**12.3.** Le stationnement est autorisé en dehors de la marge de recul de **35 m** par rapport à l'axe de la RD 178.

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

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

**13.2.** Lors de la réalisation de lotissement des plantations pourront être imposées.

**13.3.** La marge de recul de 35 m par rapport à l'axe de la RD 178 devra être aménagée en espace vert paysager ou banquette enherbée.

**13.4.** Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées pour conserver un rideau végétal.

**13.5.** Les aires de stockages feront l'objet d'un aménagement particulier. Elles seront masquées par des haies ou "écran végétal" et seront situées en dehors de la marge de recul de **35 m** par rapport à l'axe de la RD 178.

**13.6.** Les haies répertoriées aux plans doivent être conservées. Elles peuvent toutefois être défrichées ponctuellement pour le passage d'une route, d'un chemin, de canalisations, ou pour l'agrandissement d'une entrée charretière. En cas d'élargissement de voie ou de chemin, elles devront être reconstituées à l'identique (forme-sur talus ou non – et essences végétales).

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

-----