

## **CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU**

### **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Les zones 1 AU correspondent aux secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme destinée à l'habitat, sous réserve des respecter les OAP et les orientations et objectifs du PADD.**

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1 AU (ou de chacun des secteurs) ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone (ou des sous-secteurs).

Ces zones 1AU devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du périmètre sauf indication contraire figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

### **ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation (ou l'extension) d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- L'édification d'annexes (garages, abris de jardin...) avant la réalisation de la construction principale.

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Sauf mention contraire dans les orientations d'aménagement, les constructions et installations à usage d'habitat et activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prenant en compte les orientations d'aménagement et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement

ainsi qu'aux documents graphiques du règlement. Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :

- Les constructions à usage d'habitation, sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (sauf cas contraire mentionné dans l'orientation d'aménagement)
  - Les constructions de commerces et de services
  - Les constructions et équipements d'intérêt collectif
- Le stationnement « en garage mort » de caravanes sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur et dans la limite d'une seule caravane.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification d'annexe d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'extension ou l'annexe ne devra pas excéder 30 % par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du P.L.U. de 2008.

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

---

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le positionnement des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Pour les opérations dont l'accès se fait sur les voies suivantes : R34 et RD139, il pourra éventuellement être demandé ou imposé par le gestionnaire de voirie un aménagement spécifique si les conditions de sécurité l'exigent.

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

---

### **Alimentation en eau**

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée. De même, tout raccordement au réseau d'alimentation en eau potable, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'alimentation en eau potable.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

Les réseaux et ouvrages d'alimentation en eau potable internes aux zones à urbaniser seront réalisés à la charge des aménageurs. Ceux-ci devront respecter dans la conception et la réalisation, particulièrement en cas de rétrocession future au domaine public, les prescriptions de CAP Atlantique.

### **Electricité et téléphone**

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, sur le terrain d'assiette de l'opération.

### **Assainissement**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement. Tout déversement au réseau d'assainissement public des eaux usées, lorsqu'il existe, sera soumis à l'application des termes du règlement de service public d'assainissement en vigueur.

En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur sont nécessaires. En ce sens, le système d'assainissement doit être défini dans le cadre d'une étude de sols et de filière ou d'une étude d'incidences ou d'impact en fonction de la capacité de l'installation mise en place conformément à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public futur, la construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. L'emprise au sol des constructions devra permettre en cas de non desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées, la mise en place d'un assainissement autonome adapté.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif, et en l'absence de réseau futur, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté et en supplément de l'assainissement non collectif, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordables au futur réseau public.

Les prescriptions techniques de CAP Atlantique seront à prendre en compte dès lors que la rétrocession des réseaux aux domaines publics sera envisagée.

Les réseaux et ouvrages d'assainissement des eaux usées internes aux zones à urbaniser seront réalisés à la charge des aménageurs. Ceux-ci devront respecter dans la conception et la réalisation, particulièrement en cas de rétrocession future au domaine public, les prescriptions techniques de CAP Atlantique.

### Eaux pluviales

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle, prioritairement par rétention et infiltration (en fonction de la capacité du sol à infiltrer, étude à charge du pétitionnaire), ou, à défaut, par rétention et régulation du rejet.

Les ouvrages de rétention et de régulation des eaux pluviales doivent être dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale, avec, en cas de rejet, une régulation à 3l/s/ha ; ou à défaut justifier qu'ils atteignent au minimum le même niveau d'efficacité.

Ces dispositions sont détaillées et parfois renforcées dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales (comprenant le plan de zonage et la notice de zonage) et le règlement de service de CAP Atlantique.

Le débit minimal de régulation est fixé à 0,5l/s et le volume minimal de rétention des eaux pluviales de 1 m<sup>3</sup>.

Cette gestion à la parcelle s'applique dès création d'un projet (création ou extension) supérieur à 40m<sup>2</sup> d'imperméabilisation.

Sont comptabilisées en surfaces imperméabilisées, les surfaces de toitures, les terrasses, les surfaces en enrobé, béton ou pavées,... dès lors qu'elles génèrent un apport de ruissellement direct au réseau communal ou aux milieux récepteurs.

Quel que soit le projet, le pétitionnaire devra fournir, lors de sa demande de permis de construire :

- le calcul des surfaces imperméabilisées réparties par nature (voirie bâtiment, espace vert..),
- le volume de rétention,
- le plan de principe et d'implantation du système,

En cas d'infiltration, les données suivantes devront être fournies en complément :

- la perméabilité du sol,
- la surface d'infiltration.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, inclus ou non dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), l'aménageur devra définir si les eaux pluviales sont gérées globalement à l'échelle de l'opération ou s'il souhaite mettre en œuvre une gestion à la parcelle. Quelle que soit la solution retenue, l'aménageur devra respecter, en cas de rejet, le débit de restitution au réseau calculé pour l'ensemble de l'opération.

Pour les eaux pluviales qui ne pourraient être infiltrées sur la parcelle et en l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, le pétitionnaire réalisera, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs nécessaires au traitement et au libre écoulement des eaux pluviales. Ces dispositifs devront être appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain.

Le maintien de la perméabilité des surfaces non bâties sera recherché.

L'emprise au sol des constructions devra permettre de s'assurer d'un espace suffisant pour la mise en place d'un ouvrage d'infiltration des eaux pluviales ou la mise en place d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales.

Les éventuels ouvrages internes aux zones à urbaniser seront réalisés à la charge de l'aménageur.

### **Gestion des déchets**

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palette de retournement, etc.), les opérations d'aménagement d'ensemble devront aménager sur le terrain d'assiette du projet un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature des déchets (application des dispositions du règlement de collecte, annexe 6 du présent règlement).

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques et aux orientations d'aménagement et de programmation du présent P.L.U, les constructions peuvent s'implanter, soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées et des emprises publiques, soit en retrait d'au moins 1m.

Toutefois, l'implantation de la construction en limite de voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural, d'unité d'aspect et de sécurité (circulation automobile).

Les dispositions de l'article 6 ne s'appliquent pas en cas de construction dite « en deuxième ligne ou de second rang ». Concernant l'implantation, il sera fait application des dispositions de l'article 7.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans et l'extension mesurée dans la limite des 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes peuvent être autorisées dans les marges de recul des routes départementales. Toutefois, de telles possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou du danger résultant de leur implantation par rapport au tracé de la voie (visibilité notamment).

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositions de l'article 6 s'appliquent à chaque lot.

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

---

Les constructions et les annexes peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 1,90m.

L'implantation des constructions se fera de telle sorte que chaque construction bénéficie des conditions solaires optimales, en fonction des caractéristiques climatiques du site et de la compatibilité avec la densité recherchée.

Pour les abris de jardin, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositions de l'article 7 s'appliquent à chaque lot.

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

Sans objet

### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction.

Dans les lotissements, le coefficient d'emprise au sol (CES) pourra être globalisé et réparti librement entre les lots.

L'emprise au sol des constructions et équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée comme suit :

Secteur	Sommet de la façade	acrotère	Point le plus haut
1AU	6m	7m	10m

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.

La hauteur maximale des constructions et équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

La hauteur des annexes ne devra pas être supérieure aux constructions principales.

La hauteur maximale des abris de jardins est limitée à 3m.

### **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

#### **Aspect des constructions :**

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement afin de maintenir une unité architecturale et paysagère d'ensemble.

Seules les constructions d'expression traditionnelle bretonne comme d'expression moderne sont autorisées. Dans tous les cas, elles devront avoir une simplicité de volume et une unité d'aspect s'inscrivant dans l'ambiance paysagère et urbaine du site. Elles ne doivent pas

porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Toute architecture régionaliste autre que bretonne est à proscrire.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U. doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme et respecter les prescriptions de l'annexe 2.

### Les toitures

Le matériau de couverture sera en ardoise ou d'aspect ardoise, en zinc, en bac acier de teinte sombre ou en chaume. Les dispositifs pour capter l'énergie solaire ainsi que les toitures-terrasses sont autorisés.

Le nombre de type de toiture (deux pentes, monopente, etc.) par construction (annexes comprises) est limité à deux.

Les châssis de toit devront être encastrés.

### Les façades et pignons

Les façades et pignons seront constituées de moellons de granit apparent ou matériau d'aspect similaire, de maçonnerie enduite, de murs peints, de bois ou de zinc de couleur sombre ou pré-patiné.

### Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être constituées de talus existants, haies d'essences locales. Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

Leurs aspects, dimensions et matériaux devront tenir compte du bâti et clôtures environnantes et ne pas porter atteinte aux caractères des lieux.

En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2.00m

En limite de voies et emprises publiques, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une hauteur supérieure pourra être autorisée (sans excéder 2m) si la conception urbaine du quartier le justifie et que la mise en œuvre de ces clôtures soit règlementée dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de clôture.

En limite de voies et emprises publiques, sont interdits :

- Les plaques de béton moulé, ajourées ou non
- Les murs avec une maçonnerie d'agglomération apparent (parpaing...)

- La brande
- Les claustras bois non ajourés et non mis en œuvre sur un sous-bassement maçonné d'au moins 80cm,
- Les bâches plastiques et textiles
- Les panneaux en PVC
- Les lisses non ajourées
- Les grillages non doublés de végétation.

## **ARTICLE 1AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe 1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200m situé en zone U ou AU, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Le non-respect de ces conditions pourra entraîner un refus de la demande d'autorisation d'urbanisme.

## **ARTICLE 1AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

---

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Les talus plantés doivent être conservés et le cas échéant complétés. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales sont préconisées pour les espaces végétalisés. L'annexe n°3 répertorie les espèces dites invasives qu'il est recommandé de ne pas utiliser pour les espaces végétalisés et les haies végétales constituant les clôtures.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 8 places.

Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de 10 logements et plus devront prévoir des espaces paysagers communs et/ou des espaces publics. Ces espaces doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble de l'opération. Ils devront être groupés afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et pourront être constitutifs d'un maillage de liaisons douces ou intégrer les aménagements liés



à la régulation des eaux pluviales à condition que ceux-ci soient réalisés sous forme de noue paysagère et accessible.

**ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Sans objet.

**ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.