

# ZONE 1AU

## Article 1AU 1

---

### Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol de toute nature exceptées celles autorisées à l'article 1AU 2.

## Article 1AU 2

---

### Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, à condition :

- de respecter les prescriptions spécifiques applicables aux secteurs susceptibles d'être touchés par des nuisances et/ou zones inondables pour lesquels il convient de se référer aux articles 6.7.2 du Titre I "Dispositions générales" ;
  - de respecter les marges de recul, définies aux plans le long de certaines voies par une ligne tiretée, pour lesquelles il convient de se référer à l'article 7 du Titre I "Dispositions générales" .
- 1- Sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement du secteur (le cas échéant) et de respecter les conditions d'aménagement et d'équipement particulières aux nouvelles opérations (ci-après), les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sur cet ensemble foncier sont ceux de la zone ou du secteur U correspondant à la zone ou au secteur 1AU ou il est situé.

Dans les zones et secteurs **1AUD et 1AUE4 « Pont-Réan ouest »** : l'urbanisation s'effectuera en une seule opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur.

Dans le secteur **1AUD2o « Les Coudrais »** : l'urbanisation s'effectuera en une seule opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation du reste du secteur et dans le respect des orientations d'aménagement définies.

Dans le secteur **1AUD2o « Les Rosiers »** : l'urbanisation s'effectuera en une seule opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation du reste du secteur et dans le respect des orientations d'aménagement définies.

Dans le secteur **1AUE4 « Pont-Réan est »** : l'urbanisation s'effectuera par une opération d'une superficie minimale de 3 000 m<sup>2</sup>, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone et de respecter le principe d'accès défini au règlement graphique (accès par la rue de Redon).

Dans le secteur **1AUE3 « Les Coudrais »** : l'urbanisation devra se faire par opérations d'une superficie minimale de 3000 m<sup>2</sup>, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation du reste du secteur et de respecter les principes de liaisons viaires définies au plan de zonage.

Les **différents secteurs 1AUG** seront urbanisés au fur et à mesure de la viabilisation des terrains.

- 2- Sinon, dans l'attente et sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent et les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines conformes à celles de la zone U correspondante, sont admis également dans l'ensemble des secteurs 1AU :
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, ou qu'ils contribuent à une amélioration de l'état existant, notamment ceux visant la réduction de nuisances sonores, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de systèmes de rétention d'eaux pluviales ;
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; toute

- modification, rénovation et construction de ligne de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication doit être réalisé en souterrain ;
- les constructions, ouvrages ou travaux d'équipements de loisirs ou de sport à condition d'être autorisés dans la zone U ou le secteur U correspondants, aux mêmes conditions le cas échéant. ;
  - **à l'exception de la zone 1AUG**, l'aménagement et la remise en état des habitations existantes ainsi que leur extension dans la limite d'une emprise au sol totale de 300 m<sup>2</sup>. Dans ces limites, les extensions et surélévations de constructions, ne pourront excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (pouvant représenter au maximum 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans dépasser le total autorisé sur l'unité foncière) et représenter au plus 50 % du total des surfaces existantes constituant de la surface de plancher ou à défaut de l'emprise au sol, calculés à partir de la surface construite sur l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**). En cas de division postérieure de l'unité foncière, les droits à construire seront répartis au prorata des surfaces de l'unité foncière existant à cette date.
    - **à l'exception de la zone 1AUG**, les travaux d'aménagement et de remise en état des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**), sauf s'ils ont pour effet de créer un logement ou un local à usage d'activité dans la construction antérieurement non affectée à cet usage ; Le changement de destination pour garage ou stockage pourra être autorisé aux conditions suivantes :
      - Ne pas modifier la structure et les façades du bâtiment
      - Ne pas créer de surface de plancher
      - Etre utilisé en annexe à une habitation ou une activité existante ou autorisée dans le cadre de l'annexe du patrimoine bâti d'intérêt local.
    - La construction d'un bâtiment annexe à l'habitation autre qu'un garage est autorisée dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (pouvant générer de la surface de plancher partiellement ou totalement).
    - la construction en annexe d'un garage est autorisée dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - **uniquement au sein de la zone 1AUG**, le maintien, l'aménagement et la remise en état des habitations existantes à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**) et identifiées au règlement graphique ainsi que leur extension nécessaires à l'amélioration de l'habitat dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et d'une surface de plancher totale de 300 m<sup>2</sup>. Dans ces limites, les extensions, surélévations de constructions, ou constructions de bâtiments annexes ne pourront excéder 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (pouvant générer de la surface de plancher partiellement ou totalement) ; les constructions d'habitation sur les parcelles identifiées au règlement graphique sous réserve du respect des articles 3 à 14 du règlement de la zone U correspondante et de la desserte en réseaux ; les constructions, ouvrages ou travaux liés à la réalisation d'aire d'accueil des gens du voyage ;
  - **uniquement au sein de la zone 1AUI**, l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes à la date d'approbation du PLU (**13 juillet 2007**), ainsi que le « commerce de détail » s'il constitue une activité annexe à une autre activité ;
  - la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre sans tenir compte des dispositions des articles 3 à 13 de la présente zone et sous réserve de ne pas dépasser les volumes initiaux ;
  - Pour les bâtiments existants faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, recensés dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local » et repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état d'extension et le changement de destination<sup>2</sup>, sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone et le milieu environnant, sous réserve du respect des prescriptions architecturales précisées dans l'annexe. Les articles 6 à 14 ne s'appliquent pas aux travaux d'aménagement, de remise en état et au changement de destination. Les changements de destination ne sont autorisés que sous réserve qu'ils ne créent pas un logement ou un local à usage d'activité sur une unité foncière où cet usage n'existe pas

antérieurement.

Les extensions seront limitées aux surfaces définies ci-dessus selon la destination existante ou envisagée des bâtiments.

La reconstruction nécessitée par l'état des bâtiments et/ou la nature des matériaux imposés n'est autorisée que sous réserve de ne pas dépasser les volumes initiaux et de conserver les formes architecturales d'origine.

L'implantation de constructions ou d'annexes autorisées au présent article (Art. 1AU2) devra respecter les prescriptions architecturales et assurer une bonne intégration au site dans la composition architecturale d'origine. La création de bâtiments à usage agricole pourra déroger aux prescriptions pour des raisons techniques ou fonctionnelles, tout en veillant à ne pas dénaturer le caractère des bâtiments protégés au titre de l'article L123-1-5 7°.

En cas de travaux de restauration du site, il sera exigé la démolition des bâtiments identifiés comme à démolir sur la fiche en annexe.

En dehors des bâtiments expressément identifiés comme pouvant ou devant être démolis, seules seront autorisées les démolitions partielles ne portant pas atteinte au caractère architectural d'origine ou pour des raisons de sécurité des bâtiments ne pouvant être confortés par des travaux de restauration.

## Article 1AU 3

### Desserte des terrains par les voies — Accès aux voies ouvertes au public

Les conditions édictées ci-dessous complètent les **orientations d'aménagement** afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

#### Conditions particulières aux nouvelles opérations :

##### Secteur 1AUD2o « Les Coudrais » :

###### Accès :

- L'accès à la zone, depuis la RD 77 devra être traitée et dimensionnée de façon à permettre l'augmentation du trafic lié à l'urbanisation mais aussi de façon à identifier l'entrée de ville,
- L'accès à l'opération depuis le chemin rural n°18 devra être traité afin d'être adapté et de sécuriser les déplacements et les flux liés (flux en mode doux et flux véhicules),
- L'accès principal de l'opération se fera uniquement par la partie Sud-Ouest et devra prévoir en rive Sud une amorce de voie permettant la connexion avec une opération éventuelle sur le secteur sud.

**Voirie** : L'ensemble des constructions sera desservi par des voies internes au secteur. Dans le cas de voies se terminant en impasse, le retournement des véhicules devra être permis.

##### Secteur 1AUD2o « Les Rosiers » :

**Accès** : L'accès à l'opération se fera par le chemin du Rosier qui sera traité depuis le croisement avec la VC 101 afin de l'adapter et de sécuriser les déplacements et les flux (véhicules et doux). La connexion entre ces deux voies devra être sécurisée et adaptée à l'augmentation du trafic.

**Voirie** : L'ensemble des constructions sera desservie par des voies internes au secteur. Dans le cas de voies se terminant en impasse, le retournement des véhicules devra être permis. Une amorce de voie interne au Sud-Est de l'opération vers la parcelle AW43 dans le cadre d'une éventuelle extension de l'urbanisation de ce secteur à plus ou moins long terme sera prévue.

**Secteur 1AUE3 « Les Coudrais » :**

**Accès** : L'accès se fera de préférence par la RD 577 au point figurant sur le règlement graphique. Un accès piéton sera réalisé au nord.

**Voirie** : La continuité viaire sera assurée sur l'ensemble du secteur. Dans le cas d'une voie terminant en impasse, le retournement des véhicules devra être permis.

**Secteur 1AUE4 « Pont-Réan ouest » :**

**Accès** : L'accès se fera par le chemin rural n°15 dit de la Bodrais.

**Voirie** : L'ensemble des constructions seront desservies par une voirie interne au secteur. Dans le cas d'une voie terminant en impasse, le retournement des véhicules devra être permis.

**Secteur 1AUE4 « Pont-Réan est » :**

**Accès** : L'accès se fera par la rue de Redon au point figurant sur le règlement graphique.

**Voirie** : Dans le cas d'une voie terminant en impasse, le retournement des véhicules devra être permis.

## Article 1AU 4

---

**Desserte des terrains par les réseaux**

Les conditions édictées ci-dessous complètent les **orientations d'aménagement** afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

**Conditions particulières aux nouvelles opérations :****Secteur 1AUE3 « Les Coudrais » :**

Le secteur ne sera considéré comme équipé – et donc urbanisable – qu'après réalisation de la desserte en assainissement des eaux usées du secteur.

L'assainissement du secteur sera réalisé conformément à l'annexe sanitaire.

**Secteur 1AUD2o « Les Coudrais » :**

Le secteur sera considéré comme équipé – et donc urbanisable – si la capacité des différents réseaux est suffisante.

**Secteur 1AUD2o « Les Rosiers » :**

Le secteur sera considéré comme équipé – et donc urbanisable – si la capacité des différents réseaux est suffisante.

## Article 1AU 5

---

**Superficie minimale des terrains constructibles**

Disposition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

## Article 1AU 6

---

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les conditions édictées ci-dessous complètent les **orientations d'aménagement** afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

## Article 1AU 7

---

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les conditions édictées ci-dessous complètent les **orientations d'aménagement** afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

## Article 1AU 8

---

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les conditions édictées ci-dessous complètent les **orientations d'aménagement** afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

## Article 1AU 9

---

### **Emprise au sol des constructions**

Les conditions édictées ci-dessous complètent les **orientations d'aménagement** afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

## Article 1AU 10

---

### **Hauteur maximale des constructions**

Les conditions édictées ci-dessous complètent les **orientations d'aménagement** afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

## Article 1AU 11

---

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les conditions édictées ci-dessous complètent les **orientations d'aménagement** afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

## Article 1AU 12

---

### **Aires de stationnement**

Les conditions édictées ci-dessous complètent les **orientations d'aménagement** afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

## Article 1AU 13

---

### **Espaces libres - Aires de jeux et de loisirs - Plantations**

Les conditions édictées ci-dessous complètent les **orientations d'aménagement** afférentes à chaque secteur, le cas échéant.

Les règles applicables sont celles de la zone U correspondante.

## Article 1AU 14

---

### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Pour les droits à construire, il convient de se référer à la zone U correspondante qui prévoit les possibilités maximales de surface de plancher sur les secteurs de destination similaire.

Pour le **secteur 1AUGe1**, les droits à construire sont intégrés à la zone UGe1.

Pour le **secteur 1AUGe2**, les droits à construire sont intégrés à la zone UGe2.

Pour le **secteur 1AUGe3**, les droits à construire sont intégrés à la zone UGe3.

Pour le **secteur 1AUGe4**, les droits à construire sont intégrés à la zone UGe4.

Pour le **secteur 1AUGe5**, les droits à construire sont intégrés à la zone UGe5.