

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR 1AUa

CARACTERE DU SECTEUR 1AUa

La zone 1AUa, équipée ou insuffisamment équipée, est destinée à l'urbanisation future à vocation dominante d'habitat. Elle se situe :

- Au niveau du bourg : 1AUab de la Chesnaie, rue des Peupliers et 1AUaa rue du Mortier Plat
- En continuité de l'urbanisation existante de Pontchâteau : 1AUab de la Hirtais

Elle n'est urbanisable que sous la forme d'opérations d'ensemble au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, et à condition de répondre aux principes d'aménagement définis dans les OAP correspondantes.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUa 2.

Dans toutes les zones 1AUa, les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. En application de l'article L. 211-1 du Code de l'Environnement, toute occupation ou utilisation du sol, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdite, notamment : les affouillements et exhaussements du sol, les dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, tous travaux contrariant le régime hydraulique existant, les assèchements, mises en eau des zones humides et la création de plans d'eau, sauf celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A condition :

- De ne pas compromettre l'existence, la qualité et l'équilibre biologique des zones humides
- De démontrer que le projet ne peut être localisé ailleurs et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter des atteintes aux zones humides, et que les atteintes résiduelles portées soient compensées
- Les opérations d'aménagement à condition d'être à usage d'habitation et de respecter les dispositions des OAP correspondantes
- Les constructions et extensions à usage d'habitation et de services à condition :
 - qu'elles s'intègrent dans une opération d'ensemble concernant une opération d'au minimum 6 logements

- que les projets prévoient des dispositions permettant un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et qui répondent aux principes d'aménagement définis à l'OAP correspondante
- Les annexes à condition d'être liées aux constructions existantes ou autorisées sur la zone
- Les constructions à condition d'être à usage d'équipement public, d'intérêt général, de superstructure ou d'infrastructure
- Les affouillements, exhaussements du sol et dépôts de matériaux liés et rendus indispensables :
 - Pour l'entretien et le curage du réseau hydrographique
 - Aux actions d'entretien et de réhabilitation des zones humides et aux projets de compensation liés à la destruction de zones humides

ARTICLE - 1AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Cet accès sera de 4 m minimum.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2 Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.3 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de la législation en vigueur.

3.1.4 Tout accès direct sur la RN 165 est interdit.

3.2 Voirie

3.2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du mode de collecte des déchets.

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

3.2.3. Les voies structurantes définies au schéma organique devront comporter une largeur minimale d'emprise :

- De 6 m à double sens
- De 4 m à sens unique

3.2.4. Les voies en impasse de plus de 10 logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE - 1AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

4.2.2 Eaux résiduaires non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions et installations engendrant des eaux usées non domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.2.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés et dans le réseau collecteur dans le respect des dispositions réglementaires.

Les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les installations, ouvrages, travaux et aménagements doivent respecter les prescriptions du zonage pluvial.

En l'absence de réseaux, tout constructeur devra réaliser à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Conformément à la carte de zonage pluvial annexée au présent règlement, il sera prévu lors de l'aménagement de la zone 1AUab "Le Mortier Plat", le raccordement du réseau pluvial de l'ensemble de la zone 1AUaa à une zone de rétention (BR_1c) entre la zone 1AUaa et l'étang de la Couëronnais. Cette zone de rétention assurera une protection décennale, pour un débit de fuite maximal de 3L/s/ha, le rejet s'effectuant de façon diffuse vers l'étang de la Couëronnais.

4.3 Electricité – Téléphone

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain dès lors que le réseau principal est enterré.

Dans les opérations d'ensemble à usage d'habitation et d'activités urbaines :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- La possibilité du raccordement de chaque construction au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation

- L'éclairage public, obligatoire devra être prévu lors de la demande d'autorisation

4.4 Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

4.5 Défense incendie

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE - 1AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE - 1AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES

6.1 Les distances de retrait sont mesurées au nu de la façade.

6.2 Toute construction doit être implantée dans les conditions minimales suivantes :

- A l'alignement ou en retrait

Dans tous les cas, les clôtures seront édifiées à l'alignement ; toutefois, les portails pourront être implantés en retrait pour faciliter l'accès à la propriété. Dans certains cas, l'implantation du portail en retrait pourra être exigée pour améliorer les conditions de sécurité.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE - 1AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m.

Des implantations différentes sont possibles lorsque le projet concerne un équipement public, d'intérêt général, d'infrastructure ou technique nécessaire à la satisfaction des besoins collectifs. L'implantation sera autorisée à partir de la limite ou au-delà.

Les annexes inférieures ou égales à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à 1 m minimum de la limite séparative. Les annexes supérieures à 15 m² devront se situer sur la limite de propriété ou à une distance de 3 m minimum.

De plus, toute construction et installation, à l'exception des équipements techniques liés aux réseaux des services publics et d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, télécommunication,...), devra être éloignée d'au moins 5 m des rives des cours d'eau mentionnés aux documents graphiques.

ARTICLE - 1AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE - 1AUa 9 : EMPRISE AU SOL

- Pour les zones 1AUab : pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 180 m², l'emprise au sol n'est pas réglementée. Pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 180 m², l'emprise au sol complémentaire sera de 10%. La formule à appliquer est la suivante : Emprise au sol (m²) = 180 + 10%*(superficie du terrain-180)
- Pour la zone 1AUaa : l'emprise au sol maximale sera de 80% de la superficie totale de l'unité foncière

ARTICLE - 1AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant exécution des fouilles et remblais au milieu de la façade de cette construction :
 - R+C les combles pouvant être aménagés
 - R+1+C les combles pouvant être aménagés
 - R+2 les combles ne pouvant pas être aménagés
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt général

ARTICLE - 1AUa 11 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS**11.1 Les constructions doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :**

- La simplicité et les proportions de leur volume
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs
- Leur tenue générale

11.2 Toitures

La forme et la couverture des toitures est libre.

Toutefois, en cas de toiture à pente des constructions d'habitation, celle-ci aura deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35° et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrace qui permettraient, soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés.

Les couvertures des toitures à pente seront réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les dispositions ci-dessus (pente et matériaux) ne s'appliquent pas en cas de réalisation de vérandas ni d'équipements publics ou d'intérêt général.

Les capteurs solaires (photovoltaïques ou thermiques) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

11.3 Clôtures

En cas d'édification de clôtures, celles-ci devront respecter les dispositions suivantes :

- **A l'alignement, les clôtures seront constituées par :**
 - un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1.20 m, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses. L'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur maximum de 1.50m
 - une grille ou un grillage, d'une hauteur maximum de 1.50 m
 - des lisses sur une hauteur maximum de 1.50 mCes éléments pourront être doublés par une haie vive.

- **En limite séparative,** les clôtures auront une hauteur maximum de 2 m
- Les murs en aggloméré de ciment (parpaings) devront systématiquement être enduits et peints une fois leur édification achevée
- L'utilisation de plaques de béton moulé est uniquement autorisée sur une hauteur de 0.40 m maximum

ARTICLE - 1AUa 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

12.1 Constructions à usage d'habitation

Deux places de stationnement par logement. En cas d'opération de plus de 5 logements, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

12.2 Bureaux et Services

1 place minimum par fraction de 20 m² de surface plancher.

12.3 Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

12.4 La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables

ARTICLE - 1AUa 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour les zones 1AUab : Pour les terrains de plus de 180 m², 60% au moins des surfaces qui ne sont pas occupées par l'emprise des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.
- Pour la zone 1AUaa : 50% au moins des surfaces hors emprise maximale des constructions doivent être laissées en pleine terre et faire l'objet d'un traitement paysager.

Dans tous les cas, les espaces de circulation et de stationnement privés qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre.

Dans le cas d'impossibilité technique, un dispositif de rétention-régulation des eaux pluviales devra être mis en place.

Obligation de planter :

Les plantations de haies doivent être constituées de plusieurs essences bocagères.

Dans les opérations d'aménagement, 10% de la surface totale de l'opération doit être traitée en espace vert commun pouvant accueillir les ouvrages de gestion d'eaux pluviales.

ARTICLE 1AUa 14 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 1AUa 15 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.